BİGA

(ÇANAKKALE)

H18-a-25-d-3-c

H18-a-25-d-3-b

4 458 005.24 — 4 458 006.57

518 609.90 — 519 141.61

4 458 000

4 457 900

4 457 800

4 457 700

4 457 600

4 457 500

4 457 400

518 611.61 — 519 143.37

4 457 311.25 — H18-d-05-a-2-b — 4 457 312.58

518 700 — 518 800 — 518 900 — 519 000 — 519 100

H18-a-25-d-3-d

H18-a-25-c-4-d

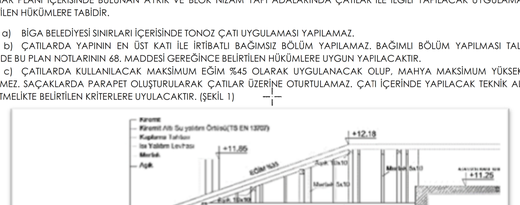
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU

1. BU PLAN NOTLARI ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ İLAVE + REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR.
2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 20.08.2014 TARİHLİ VE 13549 SAYILI OLUR İLE ONAYLANAN ÇANAKKALE – BALIKESİR PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 01.07.2005 TARİH VE 25862 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE "ÇEVRE KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ" İLE 5491 SAYILI "ÇEVRE KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULARAK ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI, İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ZARARLARIN EN AZA İNDİRİLMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
7. AFETE MARUZ KALAN YAPILAR 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
8. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 'SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ', 14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN", İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAK VE GEREKEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
9. ATIK SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA, 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI OLMAYAN İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILACAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİSSU HİÇ BİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.
10. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
11. 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI D.S.İ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ETÜT,PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 09.07.2013 TARİH VE 405019 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.
13. 2863 SAYILI "KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP, BİGA REVİZYON İMAR PLANININ UYGULANMASINA YÖNELİK YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYATLARDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
14. 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "2665 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
15. 5393 SAYILI "BELEDİYE KANUNU" HÜKÜMLERİ VE 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
16. BAKANLAR KURLUU'NUN 22.01.2018 GÜN VE 2018/12275 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINA GÖRE ÇANAKKALE 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR, BU NEDENLE 'DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE' TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.
17. UYGULAMA İMAR PLANI, İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİGA JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE EKLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. (MÜLGA) BAYINDIRLIK VE İSKÂN MÜDÜRLÜĞÜNCE 08.06.2009 TARİH, 1336 SAYI İLE ONAYLANAN JEOLOJİK ETÜT RAPORU VE ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 08.09.2016 TARİH VE E.15036 SAYILI YAZISI İLE ONAYLANAN "ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
18. ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK RAPORLARINDA BELİRTİLEN KORUYUCU ÖNLEMLERİN YAPILAŞMALAR İÇİN DE GEÇERLİ OLUP, HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜT RAPORU UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLECEK OLAN TÜM ZEMİN GÜÇLENDİRME VEYA ÖNLEMLERİ ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
19. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA HER TÜRLÜ YAPI İÇİN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA AJE İLAN EDİLMİŞ ALANLARIN BULUNMASI HALİNDE; ALANDA AYRINTILI JEOLOJİK ETÜT YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 05.05.2015 TARİH VE 2015/46 SAYILI BİGA BELEDİYESİ MECLİS KARARI DOĞRULTUSUNDA ZEMİN ETÜTLERİ HAZIRLANACAKTIR.
20. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ" GEÇERLİDİR.
21. İMAR PLANI DAHİLİNDE VERİLMİŞ OLAN PLAN NOTU VE PLAN KARARLARDAN, MEVZUATTA YAPILAN VE/VEYA YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLER İLE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN DEĞİŞTİRİLEMEYEN HÜKÜMLERİNE AYKIR HÜKÜMLER OLUŞMASI DURUMUNDA GÜNCEL YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
22. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
23. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIRKEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANINDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE UYULACAKTIR.
24. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, OTOPARK ALANLARI VE DOP KAPSAMINDAKİ KENTSEL DONATI ALANLARI GİBİ KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK ALANLAR KAMU ELNE GEÇMEDEN PARSEL VEYA ADA BAZINDA İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (İÇME SUYU, KANAL VB.) GERÇEKLEŞMEDEN İSKÂN RUHSATI VERİLEMEZ.
25. İMAR PLANI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
26. İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ, SETLER TANZİM EDİLEMEZ. OTOPARK KULLANIMLARI HARİCİNDE, PARSELDE BULUNAN KOT FARKI NEDENİYLE BODRUM KATLAR İHDAS EDİLEBİLİR. FAKAT TAMAMEN ZEMİNE GÖMÜLEN VE ZEMİNİ KAZMAK SURETİYLE ELDE EDİLECEK 2 KATTAN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ.
27. YAPILAŞMA SIRASINDA DOĞAL ŞEV STABİLİZESİNİN BOZULMAMASINA DİKKAT EDİLMELİDİR. ŞEV STABİLİZESİNİN ARTTIRILMASI İÇİN GEREKLİ İSTİNAT DUVARLARI, GEREKLİ PROJELER HAZIRLANMAK VE İZİNLER ALINMAK YAPILMALIDIR. YÜZEY SULARI VE ATIK SULAR DRENE EDİLMELİDİR.
28. ENERJİ NAKİL HATLARI VE TRAFOLARIN İÇİNDE BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA BU TEKNİK YAPILAR PLANA İŞLENMEMİŞ OLSA DAHİ İLGİLİ KURUMDAN İZİN ALMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPI YÜKSEKLİKLERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERDEN FARKLI OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUMDAN ALINAN GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
29. TRAFO VE BENZERİ TEKNİK İŞLEMLERDE MEVCUT ALANLARIN YETERSİZ GELMESİ VEYA TRAFO YERLERİNİN DEĞİŞMESİ GEREKTİĞİ HALLERDE İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAK ŞARTI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.
30. D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN DERE YAKLAŞMA MESAFESİNDE, TAŞKIN RİSKİ BULUNAN ALANLARDA YER ALAN/ALACAK UYGULAMALAR, İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ. DERE YATAKLARI KENARINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN DOLGU YAPILMASI HALİNDE; YAPILAN DOLGU İLE İLGİLİ TEKNİK ETÜTLER YAPILMADAN VE GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. TAŞKIN RİSKİ BULUNAN ALANLAR VE DERE YATAKLARI İÇİN İMAR PLANINDA VERİLEN KORUMA ALANLARI DAHİLİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK OLUP, MESKUN SAHA İÇERİSİNDE BAĞLANTISI SONLANAN DERE YATAKLARI İÇİN İLGİLİ İDARESİNCE YAPILACAK DERE ISLAH ÇALIŞMASI VE YERALTI TAHLİYE HATLARI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
31. PLANDA TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ BÖLGELERİN DEVAMI NİTELİĞİNDE OLAN BÖLGELERDE YAĞMUR SUYU TAHLİYESİ VE TAŞKIN RİSKİNE KARŞI TEKNİK ÖNLEMLER ALINACAK OLUP, ALTYAPI İMALATI TAMAMLANMADAN BU BÖLGELERDE İNŞAAT İZNİ VERİLMEYECEKTİR.
32. DERE YATAKLARININ YERLEŞİM DAHİLİNDEN GEÇTİĞİ YERLERDE DERE İLE İLGİLİ TAŞKIN DEBİSİ HESAPLANARAK HAZIRLANACAK YAĞMUR SUYU BERTARAF TESİSLERİ UYGULAMA AŞAMASINDA BELİRLENECEK VE PARSEL İÇİNDE GEREKLİ TEDBİRLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.
33. PLANDA BULUNAN YEŞİL ALANLARDA (ÇOCUK BAHÇESİ HARİÇ) BELEDİYEYE AİT TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ BULUNABİLİR, DİĞER KAMU KURUM VE KURULUŞLARA AİT TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ İMAR PLANINDA BU AMACA AYRILMAKSIZIN (ÖZEL TEKNİK HİZMET ALANI) YAPILAMAZ. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER
34. TÜM YAPI ADALARINDA PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM EMSALİ AŞMAMAK KAYDIYLA YAPI YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ ARTIRILMAK SURETİYLE KAT KAZANILAMAZ.
35. MESKÜN KONUT ALANLARINDA PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE TAMAMLANMIŞ MEVCUT YAPILAR İÇİN YAPININ MEVCUT DURUMU (YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VE EMSAL DEĞERİ) İÇİN HESAPLANAN DEĞER GEÇERLİDİR. YAPININ YIKILARAK YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT İMAR PLANINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.
36. İMAR PLANI DAHİLİNDE HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL CEPHESİ VE DERİNLİĞİ ESASLARINA UYULACAKTIR. MESKUN ALANLARDAKİ MEVCUT YAPILAR VE YAPILARIN DURUMU GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLER ARASINDA KALAN VE MEVCUT İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖLÇÜLERİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL ALANI, CEPHE VE DERİNLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
37. BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA PARSELASYON PLANI ÜZERİNDE BLOKLAR İŞLENMEK SURETİYLE TESPİT EDİLECEKTİR. BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA UYGULAMA ÖNCELİKLE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP, MEVCUT YAPILAŞMALAR VE PARSEL GENİŞLİKLERİ DOĞRULTUSUNDA PARSELASYON PLANINA İŞLENMEK SURETİYLE BLOKLARIN BİR VE/VEYA BİRDEN FAZLA CEPHESİNDE BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENEBİLİR.
38. BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA BLOK İÇİNDE BİTİŞİK NİZAM HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK PARSELASYONLARDA, YAPI VE BLOK BÜTÜNLÜĞÜ AÇISINDAN KOMŞU PARSELLERDEKİ OLUŞAN YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE YAPI YAPTIRMAYA VE BU PARSELLERDE TAKS'I %20 ORANINDA ARTIRMAYA VE KAKS ORANLARINI BELİRLENEN YENİ TAKS A GÖRE DÜZENLEMEYE PARSELASYON PLANINDA BELİRTİLMEK SURETİYLE BELEDİYE YETKİLİDİR.
39. İMAR PLANINDA BULUNAN YAPI ADALARINDA PARSELASYON PLANI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT KADASTRAL YAPININ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE VE İMAR PLANI KARARLARINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ İMAR ADALARINDA VE/VEYA ADA BAZINDA TEK PARSEL UYGULAMA YAPILMASI İSTENMESİ DURUMUNDA AYRIK NİZAM HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İNŞAAT RUHSATI VERİLMESİ HUSUSUNDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
40. İMAR PLANI BULUNAN YAPI ADALARINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 7 M DEN VE DAHA AZ ÇIKAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M DÜŞÜRÜLEBİLİR. BİNA DERİNLİĞİ 7 M AZ ÇIKMASI RUHSAT DÜZENLENMESİNE ENGEL DEĞİLDİR.
41. KARMA KULLANIM ALANLARINDA (TİCK VE TİCKT ALANLARI) EN AZ ZEMİN KATTA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET ALANI VE/VEYA TURİZM ALANI OLARAK KULLANILMAK ŞARTIYLA DİĞER BÖLÜMLERİ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
42. İÇİNDE RUHSATLI YAPILARIN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA PARSELİN ARKA BAHÇE MESAFESİNDE (2 M DEN AŞAĞI OLMAMAK ŞARTIYLA), ÖN BAHÇE MESAFESİNDE VE YAN BAHÇE MESAFESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPMAYA VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE İNŞAAT RUHSATI VERİLMESİNDE İDARESİ YETKİLİDİR. İMAR PLANINDA VERİLMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ ADA CEPHE DÜZENİNİ BOZMASI DURUMUNDA MEVZUAT TEŞEKKÜLE GÖRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ ARTIRMAYA/AZALTMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.
43. BU PLAN DAHİLİNDE HALİHAZIR HARİTADA GÖSTERİLEN YAPILAR MEVCUT TEŞEKKÜL OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BU YAPILARDA PLANDA VERİLMİŞ EMSALİ GEÇECEK NİTELİKTE İLAVE VE EKLENTİLER YAPILAMAZ.
44. İMAR PLANI İÇERİSİNDE HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN YAPILAR VE BU PLANDAN ÖNCE VERİLEN YAPI RUHSATLARI MEVCUT YAPI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BU YAPILAR İLE İLGİLİ İŞLEMLERDE EMSAL VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİ MEVCUT YAPI İÇİN HESAPLANAN DEĞER OLARAK AYNEN KABUL EDİLİR. YAPININ YIKILMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU YAPILARA İMAR PLANINDA VERİLEN EMSAL DEĞERDEN FAZLA OLACAK ŞEKİLDE İLAVE VE EKLENTİ YAPILAMAZ.
45. AYNI İMAR ADASINDA FARKLI NİZAMLAR GÖSTERİLMİŞ KULLANIMLARIN BULUNMASI HALİNDE, BU ADALARDA PARSELASYON PLANI YAPILMADAN İMAR UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. ADA İÇİNDE FARKLI NİZAMDA YAPILMIŞ YAPILAR OLMASI DURUMUNDA PARSELASYON PLANINDA BU YAPILAR VE DİĞER YAPILAR "YAPI BLOĞU" OLARAK İŞLENMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLMEZ. BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİ DAHİLİNDE OLUŞTURULAN DÜZ DUVAR CEPHEYE BAKAN KISIMLARDA AYRIK NİZAM HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA PENCERE AÇILABİLECEK CEPHE OLUŞACAK ŞEKİLDE BLOK İŞLENMEZ.
46. İMAR ADA AYRIM ÇİZGİLERİ VE FONKSİYON AYRIM HATLARI ŞEMATİK OLUP, UYGULAMA PARSELASYON PLANI DOĞRULTUSUNDA TESPİT EDİLECEKTİR.
47. BU PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA YAPI DERİNLİĞİ 20 M'Y İ GEÇEMEZ. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ADA İÇİNDE İKİ CEPHELİ YOLA BAKAN PARSELLERDE DERİNLİK 30M OLARAK UYGULANIR. BELİRTİLEN MESAFELERİ YOLA BAKAN CEPHELERDE YER ALAN DİĞER YAPILARA GÖRE DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMASI İSTİNAN TİCARET, TURİZM + TİCARET + KONUT, TURİZM + TİCARET + KONUT KULLANIM KARARI VERİLEN ALANLARIN ZEMİN KATLARINDA PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPI YAPILABİLİR. BU ALANLARIN İST KATLARINDA ARKA BAHÇE MESAFELERİ YÖNETMELİK HÜKMÜNE TABİİDİR. ZEMİN KAT İZİNLİ GEZİLEMEYEN TERASLAR ÇATI BAHÇESİ OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
48. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARININ ÜST KATLARINDA AYRIK NİZAM HÜKMÜNE GÖRE YAPI YAPILMASI İSTENMESİ DURUMUNDA;
- AYRIK NİZAM HÜKMÜNE GÖRE YAPI YAPILACAK CEPHE KOMŞUSUNUN NOTER ONAYLI TAAHHÜT İLE AYNI NİTELİKTE YAPI YAPACAĞININ BELGELENMESİ:
-ZEMİN KAT ÜSTÜNDE BIRAKILACAK BAHÇE MESAFESİNİN AYRIK NİZAM HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMESİ
-KOMŞU PARSEL YAPI CEPHESİNİN EN AZ YAN BAHÇE + 6 M OLMASI ŞARTI İLE: İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR.
49. İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENEN YOL BOYU TİCARET ALANI OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂNLAR İLE KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLMESİNDE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
50. TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ KARMA KULLANIMLAR HARİÇİNDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
51. TİCARET, TURİZM + TİCARET, TİCARET + KONUT, TURİZM + TİCARET + KONUT KULLANIM KARARLARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.
52. İMAR PLANINDA SPOR ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ VE EĞİTİM ALANLARI VB. DONATI ALANLARINDA EMSAL BELİRLENMİŞ OLMASINA RAĞMEN; TESİS YAPACAK OLAN YATIRIMCI KURUMUN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA YATIRIMCI KURUMUN HAZIRLAYACAĞI AVAN PROJEYE GÖRE EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİNİ DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
53. MEYDAN PARK VE YEŞİL ALANLAR İLE EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİN ALTINDA YERALTI OTOPARKI VEYA TİCARETHANE YAPILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
54. SOSYAL DONATI ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE İŞLEM TESİSİ EDİLMESİ BELEDİYESİNİN YETKİSİNDEDİR.
55. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLARIN BELİRLENMESİNDE SAĞLIK BAKANLIĞI'NIN TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.
56. SAĞLIK TESİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİ İÇERİSİNDE YAPILAN SAĞLIK OCAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARİ BİRİMLERİ LOJMANLARI VB. YAPILAR BULUNABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA BAŞKA AMAÇLI KULLANILACAK YAPI YAPILAMAZ.
57. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLARIN BELİRLENMESİNDE MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NIN TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.
58. TİCARET ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI DURUMUNDA AVAN PROJESİNİN BELEDİYEYE SUNULMASI ŞARTI İLE EMSAL DEĞERİ DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE KAT SAYISI 1 (BİR) KAT VE/VEYA YÜKSEKLİĞİ 3,50 M ARTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
59. TİCARET+TURİZM, TİCARET+KONUT, TİCARET+KONUT+TURİZM ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL DEĞERİ TOPLAM E=0,05 ARTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
60. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAATTA "MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI YAYGIN EĞİTİM KURUMLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
61. İMAR PLANI SINIRLARI DAHİLİNDE ENGELLİLERE YÖNELİK BELİRLENMİŞ TSE VE DİĞER KANUNLARLA BELİRTİLEN TÜM STANDARTLARA VE ÖLÇÜLERE UYULACAKTIR.
62. PLANDA BELİRTİLEN ASKERİ GÜVENLİK ALANLARINDA YAPILAŞMA İLGİLİ İDARENİN HAZIRLAYACAĞI VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK OLUP, BÖLGE YAPILANMA ŞARTLARINA UYGUN NİTELİKTE AVAN PROJENİN BELEDİYESİNCE ONAYLANMASI SURETİYLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
63. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT KADASTRAL YAPI İLE İMAR PLANI ARASINDA HARİTA TEKNİKLERİ NEDENİ İLE UYUMSUZLUKLAR (KAYMA VB.) ÇIKMASI DURUMUNDA, OLUŞACAK UYUMSUZLUKLARI GİDERMEK AMACI İLE; YOL AKSINI, YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTMAMAK KOŞULU İLE 2 M'YE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
64. İKİ YOLA CEPHELİ TEK SIRA PARSELLERDE VE KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOLLAR ARASINDA MİNİMUM 1,5 M DEN FAZLA KOT FARKI BULUNMASI DURUMUNDA, PARSELLERE VERİLECEK YOL KOTU GENİŞ YOLA BAKAN CEPHEDEN BELİRLENİR, ANCAK BİNANIN ZEMİN KATININ TOPRAK ALTINA GÖMÜLMEMESİ İÇİN YOL KOTUNU 0,5 M YE KADAR DEĞİŞTİRMEYE, BODRUM KATI TAMAMEN OTOPARK YAPMAK KOŞULU İLE YOL KOTUNU 1,5 M 'YE KADAR DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
65. İMAR PLANI DAHİLİNDE DERE YATAKLARI ÇEVRESİNDE YER ALAN VE DERE ISLAHLARI YAPILMAMIŞ PARSELLERDE SU BASMAN KOTUNUN +1,00 M ARTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
66. BİR YOLA CEPHELİ VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLUP ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE KOT VERİLMESİ, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK, İDARENİN İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK ADA ETÜDÜ YAPILARAK BELİRLENİR.

67. İMAR PLANI İÇERİSİNDE BULUNAN AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA ÇATILAR İLE İLGİLİ YAPILACAK UYGULAMALAR AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE TABİİDİR.

a) BİGA BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE TONOZ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.
b) ÇATILARDA YAPININ EN ÜST KATI İLE İRTİBATLI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BAĞIMLI BÖLÜM YAPILMASI TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU PLAN NOTLARININ 68. MADDESİ GEREĞİNCE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYGUN YAPILACAKTIR.
c) ÇATILARDA KULLANILACAK MAKSİMUM EĞİM %45 OLARAK UYGULANACAK OLUP, MAHYA MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ 4 M Yİ GEÇEMEZ. SAÇAKLARDA PARAPET OLUŞTURULARAK ÇATILAR ÜZERİNE OTURTULAMAZ. ÇATI İÇERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALANLAR İÇİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR. (ŞEKİL 1)



(Şekil 1)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

d)ÇATILARDA ÇATI DAİRESİ, BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT PİYES YA DA ORTAK ALAN DÜZENLENMEMESİ DURUMUNDA (ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA HERHANGİ BİR KULLANIM ALANI OLUŞTURULAMAZ) EN SON KAT DÖŞEMESİ ÜZERİNE YAPILACAK ÇATILAR %45 EĞİMİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KIRMA ÇATI ŞEKLİNDE YAPILIR. BU TİP ÇATILARDAKİ GİZLİ DERE UYGULAMALARINDA: MAKSİMUM ÇATI EĞİMİ SON KAT DÖŞEME SEVİYESİNDEN (BU NOKTA; SAÇAK YAPILMASI DURUMUNDA, SAÇAK UÇUNDAN HESAPLANACAKTIR) BAŞLATILARAK H