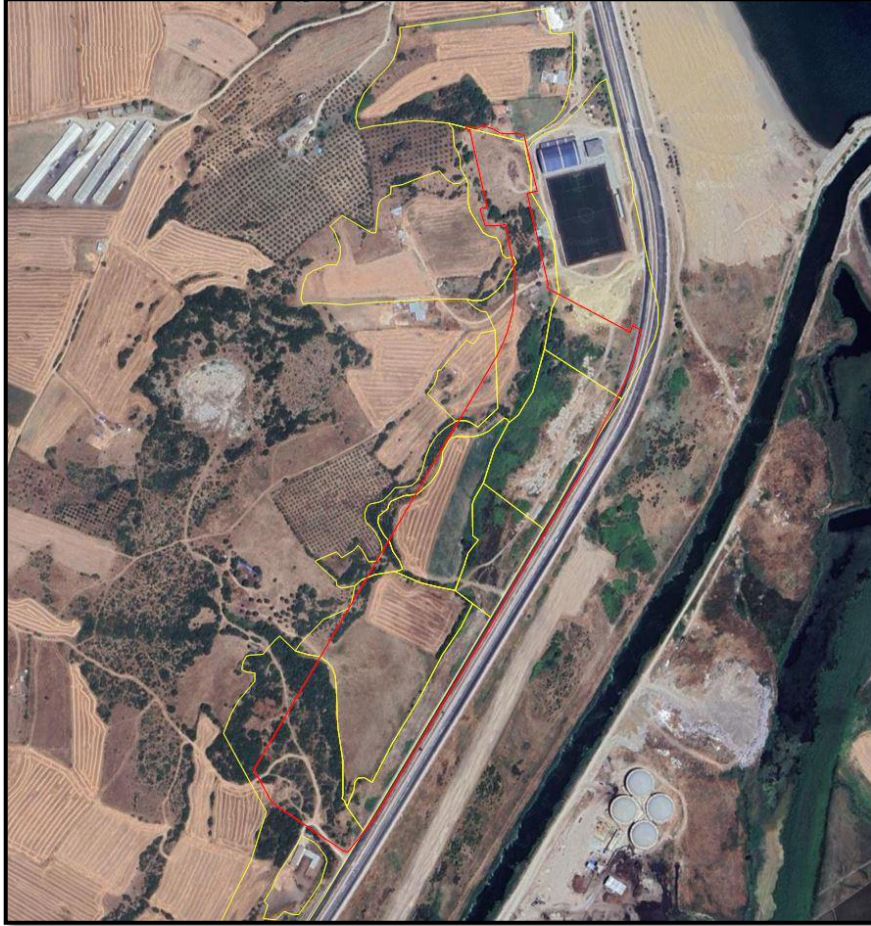


**ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ
KARABİGA BELEDİYESİ
ULUCAMİ MAHALLESİ
104 ADA 102, 104, 105, 106, 119, 120, 121,
122, 123, 124 VE 125 NOLU PARSELLER**

**İLAVE+REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Büro Tescil No:1031632 - ŞPO Sicil No:2959



Download Code: 446476688

ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ
KARABİGA BELEDİYESİ
ULUCAMI MAHALLESİ
104 ADA 102, 104, 105, 106, 119, 120,
121, 122, 123, 124 VE 125 NOLU PARSELLER
İLAVE+REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000

AÇIKLAMA RAPORU

PLAND PLANLAMA MİML. MÜH. İNŞ. TAAH. DİJ. BAS. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
www.pland.com.tr info@pland.com.tr Tel: 0266 714 50 10

Muelf Kaşe/İmza

Muelf Kaşe/İmza

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Mesleki Denetim

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**

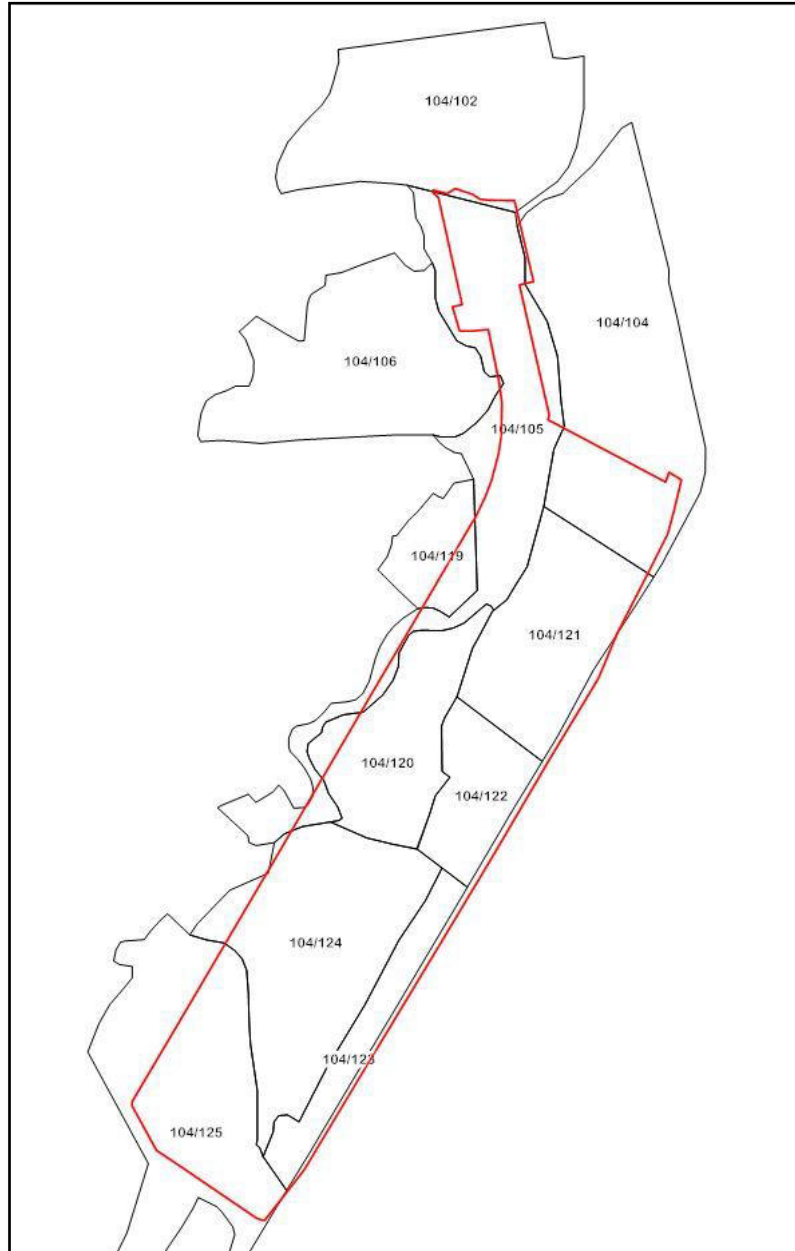


K8DAA7YU

MD Tarihi: 15.04.2025
Proje Kayıt No: 16-2025-145
Üye: HARUN ALGÜL (2959)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

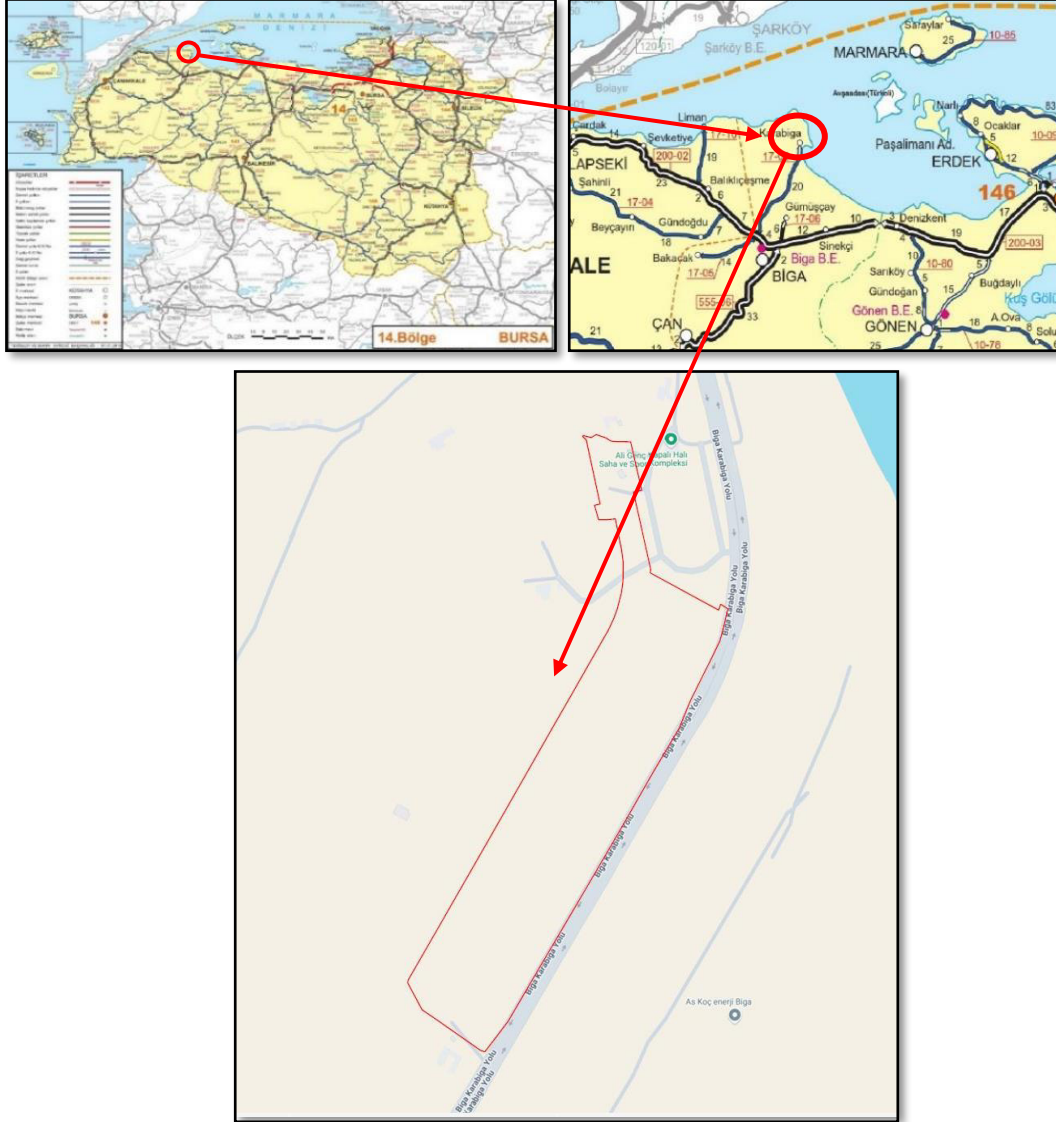
İL/İLÇE	BELEDİYE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALAN(m²)	NİTELİK
ÇANAKKALE/ BİGA	KARABİGA	ULUCAMİ	104	102	33873,23	Tarla
				104	42298,48	Tarla
				105	33517,30	Tarla
				120	16936,71	Tarla
				121	20032,56	Tarla
				122	10000,03	Tarla
				123	8824,14	Tarla
				124	31064,6	Tarla
				125	51058,17	Tarla



HARİTA 5: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ-YAPI DURUMU

1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Biga ilçesine bağlı Karabiga Beldesinin genel ulaşım ağındaki yerine bakılacak olursa Biga-Karabiga karayolu üzerindedir. Alanın, Bursa'ya 151 km, İzmir'e 218 km, İstanbul'a 157 km, Ankara'ya 473 km, Balıkesir'e 77 km uzaklıktadır. Planlama alanı, Karabiga merkeze kuşuçuşu yaklaşık 500 m, Biga İlçesinin kuşuçuşu yaklaşık 20 km, Çanakkale iline kuşuçuşu yaklaşık 80 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanında genel ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

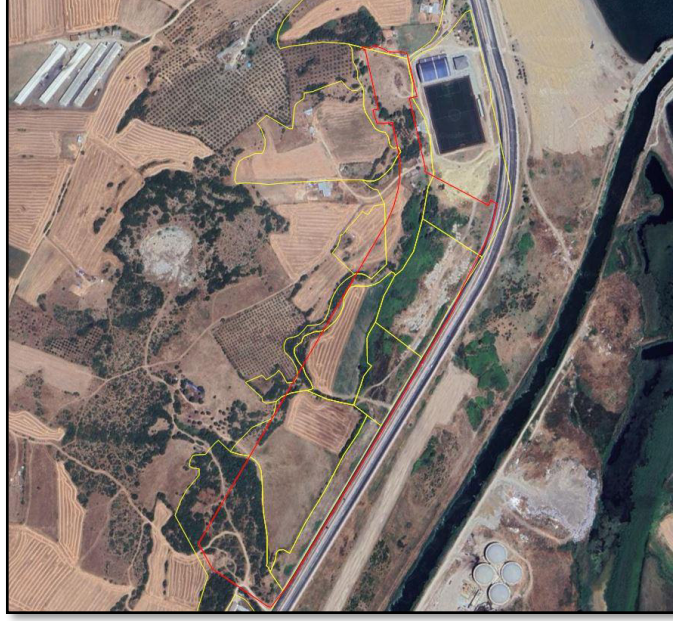


HARİTA 4: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında Ulucami Mahallesi 104 ada 104 parsel 102, 105, 106, 119, 120, 121, 122, 123, 124 ve 125 nolu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

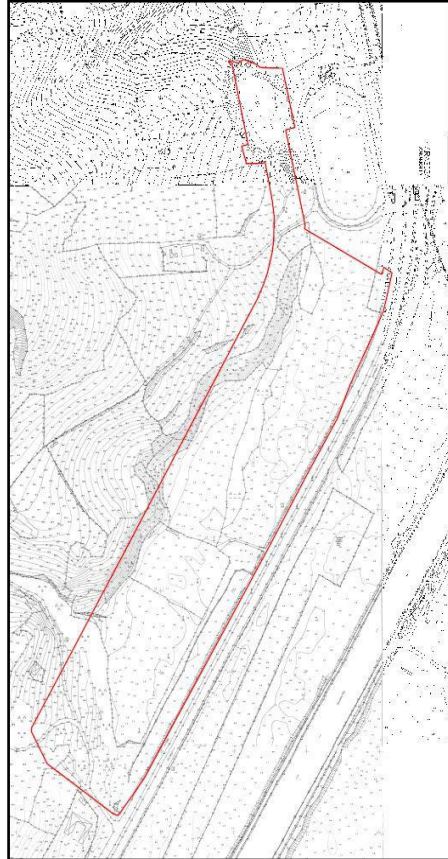


HARİTA 5: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ-YAPI DURUMU

2.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına 20.11.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli H18B12A1D, H18B12A4A, H18B12A4B ve H18B12A4D hâlihazır haritalar bulunmaktadır.

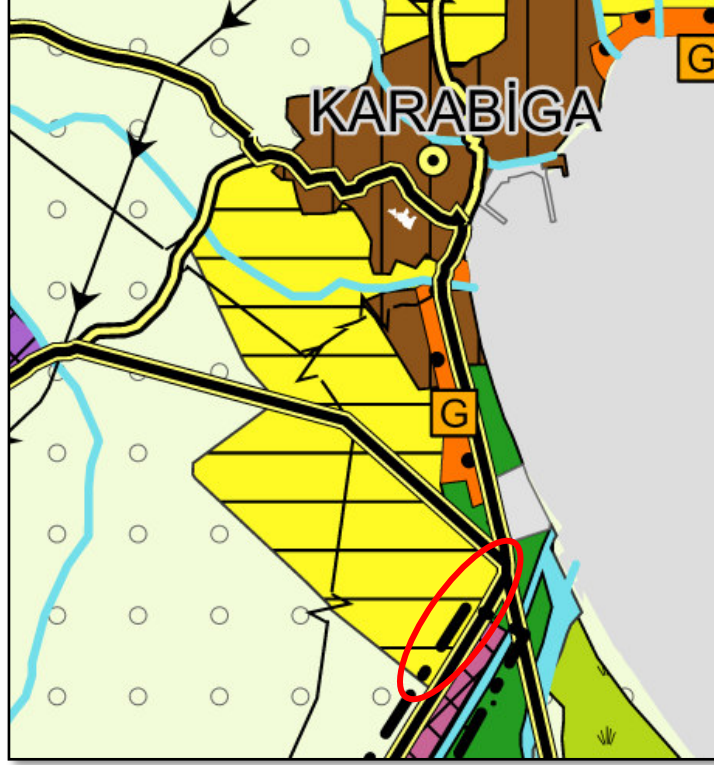


HARİTA 6: 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan H18 paftası Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı **“Meskun Alanı”** olarak planlıdır.

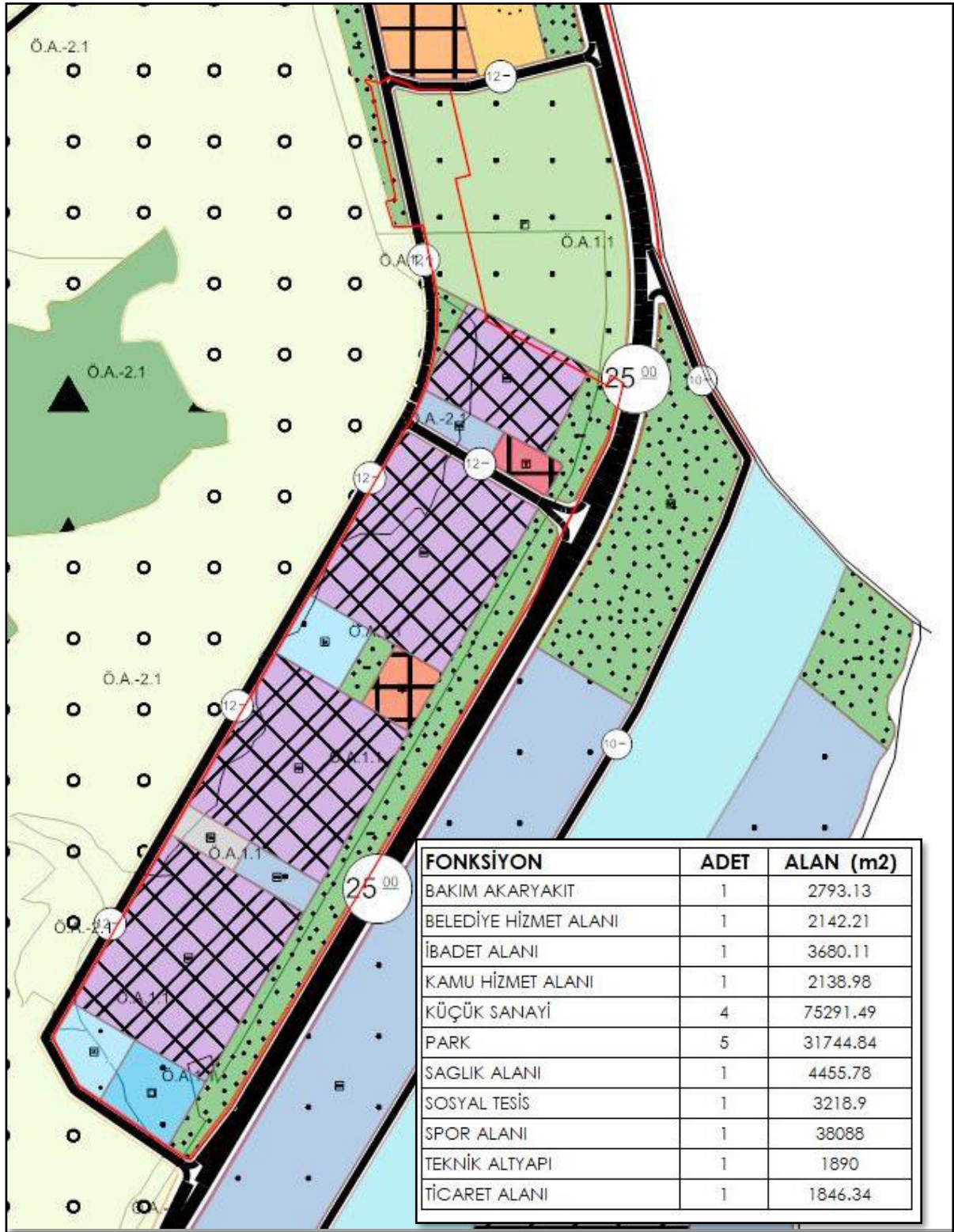


HARİTA 7: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Karabiga Beldesine ait 1/5000 ölçekli İlave+ Revizyon Nazım İmar Planında; Küçük Sanayi Alanı, Sağlık Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı, İbadet Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Ticaret Alanı ve Spor Alanı olarak planlı olduğu görülmüştür. Alanın ulaşım durumuna bakıldığında doğusundan 25 m genişliğinde 2. Derece yol ve batısında ise 12 m genişliğinde ikinci derece yol planlandığı gözlenmektedir.

Planlama alanların yakın çevreleri incelendiğinde ise Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı ve Tarım Alanları planlı olduğu görülmektedir.

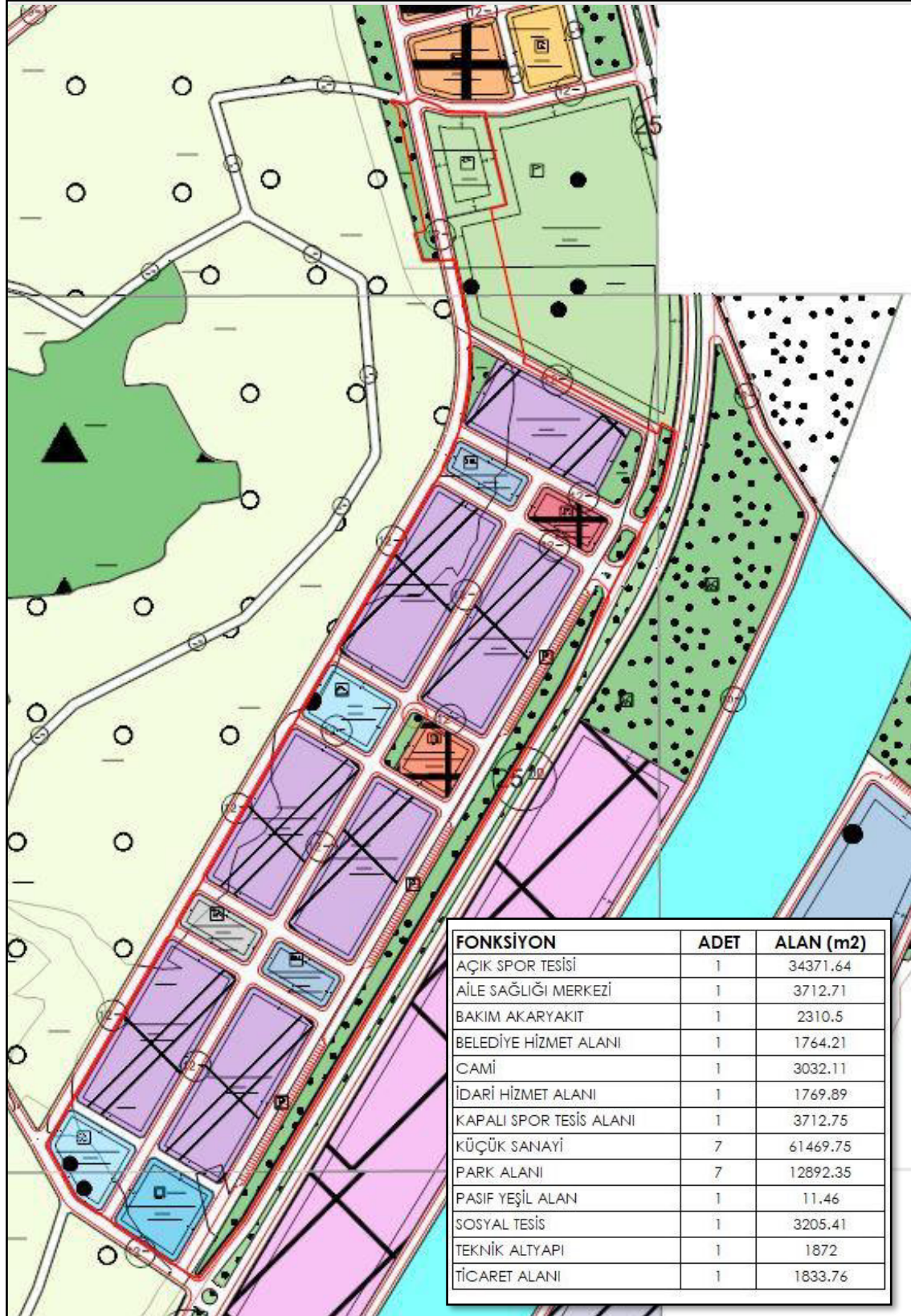


HARİTA 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mevcut 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında; Küçük Sanayi Alanı, Cami Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Aile Sağlık Merkezi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Hizmet Alanı, Park Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Ticaret Alanı, Açık Spor Alanı

Kapalı Spor Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Alanın ulaşım durumunda; doğusunda 25 m genişliğinde, alanın batısında 12 m taşıt yolu ve alanın iç yolları 12 m, 10 m ve 7 m genişliğinde yollar yer almaktadır.



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

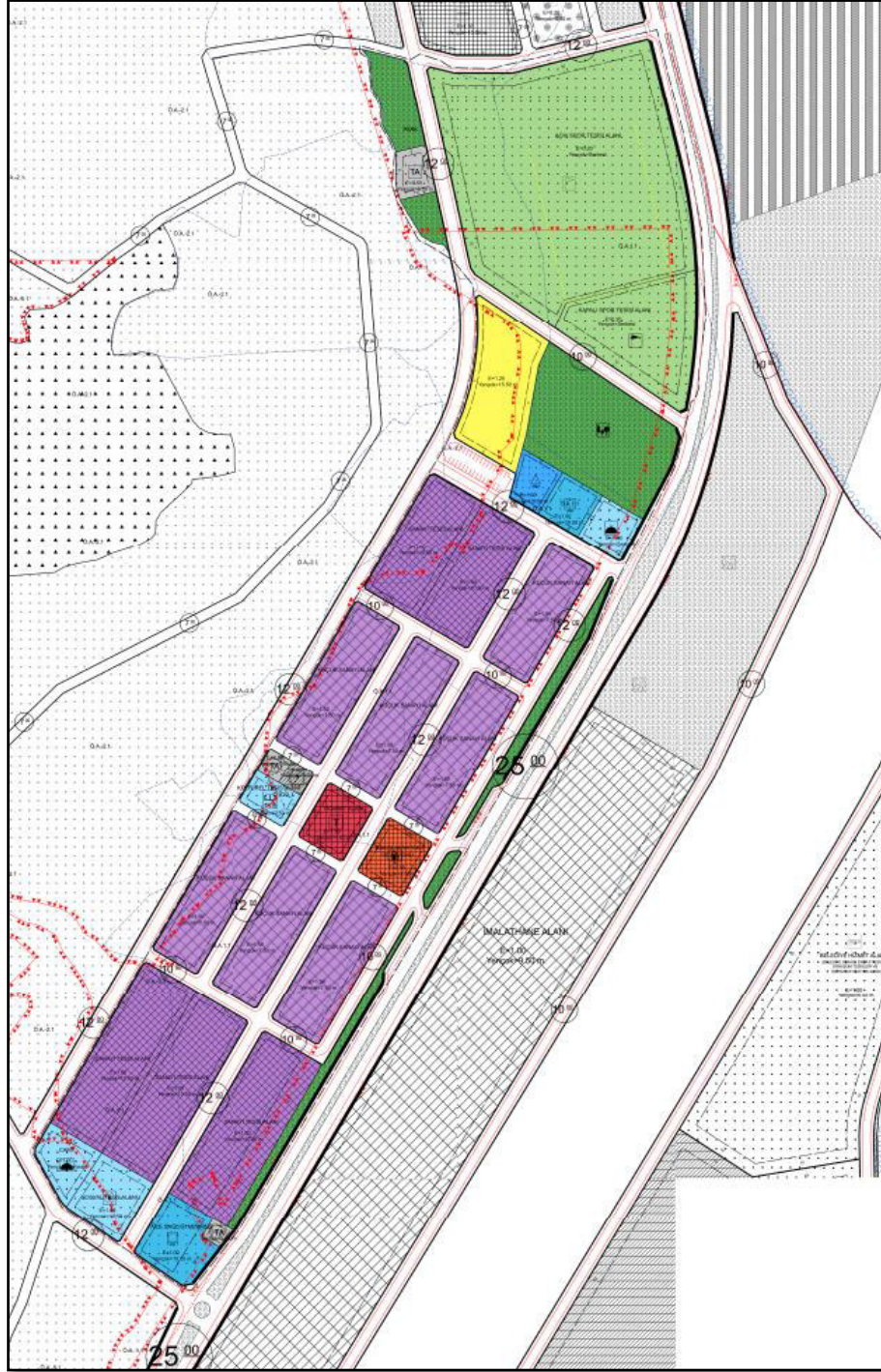
Çanakkale İli Biga İlçesi Karabiga Beldesi Ulucami Mahallesi 104 ada 102, 104, 105, 106, 119, 120, 121, 122, 123, 124 ve 125 nolu parsellerin mevcut imar planında yer alan kullanımlarının İmar Kanunun 18 uygulması aşamasında düzenleme ortaklık payı oranının düzenlenmesi ve alanda bölgede dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması toplu konut alanı (toki) yapılması amacıyla Karabiga Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talep edilmektedir.

4.2. PLANLAMA

Alanın konumu incelenerek üst ölçekli plan kararları da göz önünde bulundurularak, talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında ilgili mevzuat hükümleri gereğince herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve istenilen talep doğrultusunda plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Alan Adı	Adet	Durum (m ²)
ACIK SPOR TES	1	30954.34
AİLE SAGLIGI MER	2	4001.69
BAKIM AKARYAKIT	1	1898.4
CAMI	2	3159.65
KAPALI SPOR TES	1	6966.79
KUCUK SANAYI	7	33588.01
SOSYAL TESIS	1	2422.98
TEKNİK ALTYAPI	3	1706.74
TICARET	1	1898.39
TRAFO ALANI	1	400
KÜLTÜREL TESIS	1	1098.4
ANAOKULU	1	1150
SANAYI TESIS	4	29907.5
GELİŞME KONUT 2	1	5500
REKREASYON	1	8911.94
PARK	5	7510.7

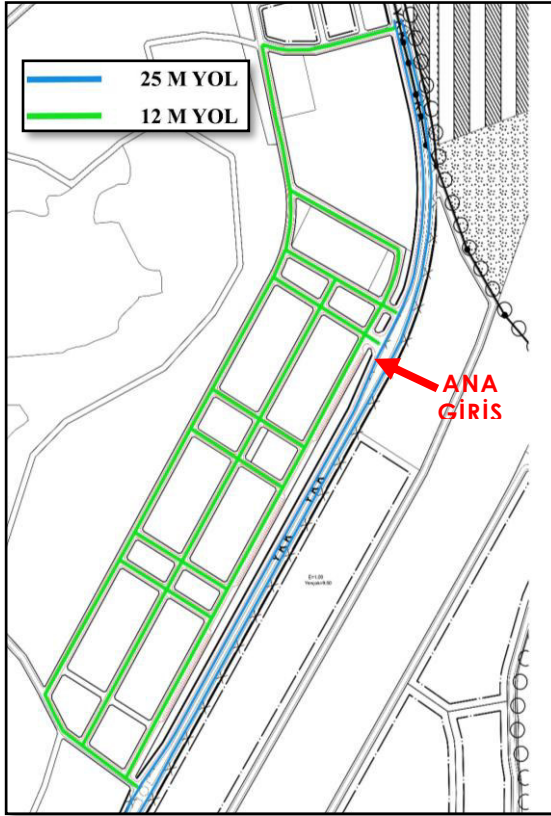
ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI



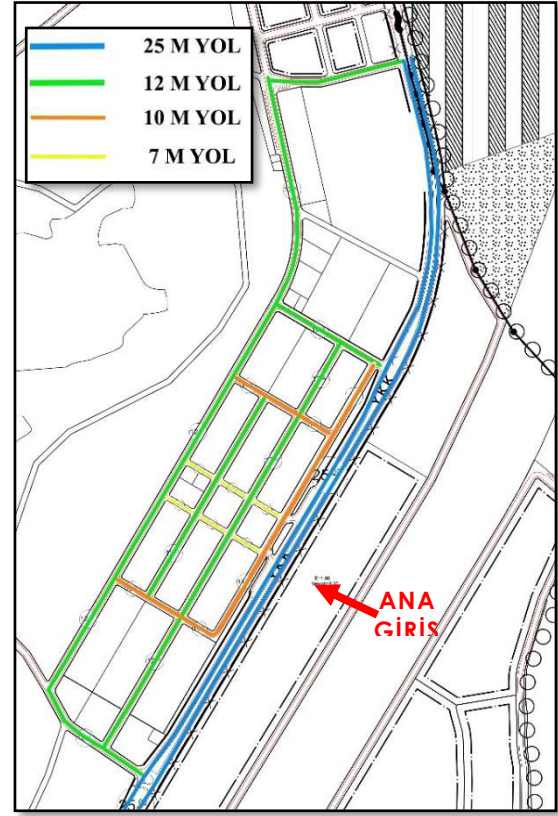
ÖNERİ İMAR PLANI

4.2.1. ULAŞIM

Planlama alanında mevcutta yer alan 25 m genişliğindeki taşıt yolunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Sadece bu alanda oluşturulan sanayi ve küçük sanayi alanlarının ana giriş bağlantısı güneye kaydırılmıştır. Alanın kuzey batısında tarım alanı ile arasında yer alan 12 m yolun genişliğinde herhangi bir değişiklik yapılmayarak devam ettirilmiştir. Alanda fonksiyonlar arasında bağlantıların sağlanması amacıyla 12 m, 10 m ve 7 m genişliklerinde yollar planlanmıştır.



MEVCUT ULAŞIM



ÖNERİ ULAŞIM

4.2.2. KENTSEL GELİŞME ALANLARI

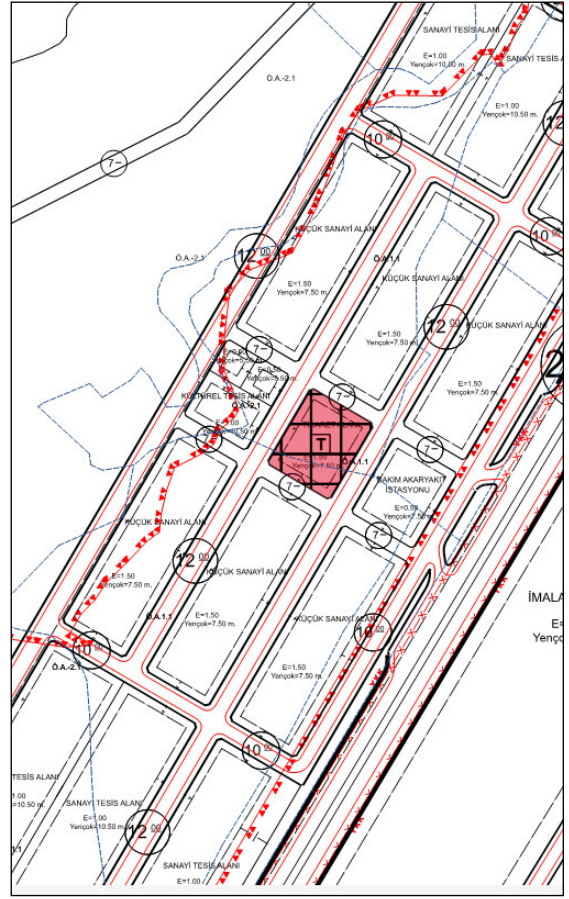
4.2.2.1. TİCARET ALANI

Planlama alanında mevcutta yer alan ticaret alanı yeni oluşturulacak olan toplu konut alanının ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla kuzeye kaydırılmıştır. Ayrıca güneyde yer alan sanayi ve küçük sanayi alanlarının da ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla alanın güneyinde ilave bir tane daha ticaret alanı planlanmıştır. Bu noktada alanda **1 adet** toplamda **1898.39 m²** alan “**Ticaret Alanı**” planlanmıştır. Yapılaşma koşulları “**Emsal:1,50** **Yençok: 7,50 m**” yapı yaklaşma mesafeleri “**tüm cephelerinden 5 m**” olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
TİCARET ALANI	1	1833,76 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK:7,50 M
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
TİCARET ALANI	1	1898.39 m ²	EMSAL:1,50 YENÇOK:7,50 M



MEVCUT PLAN

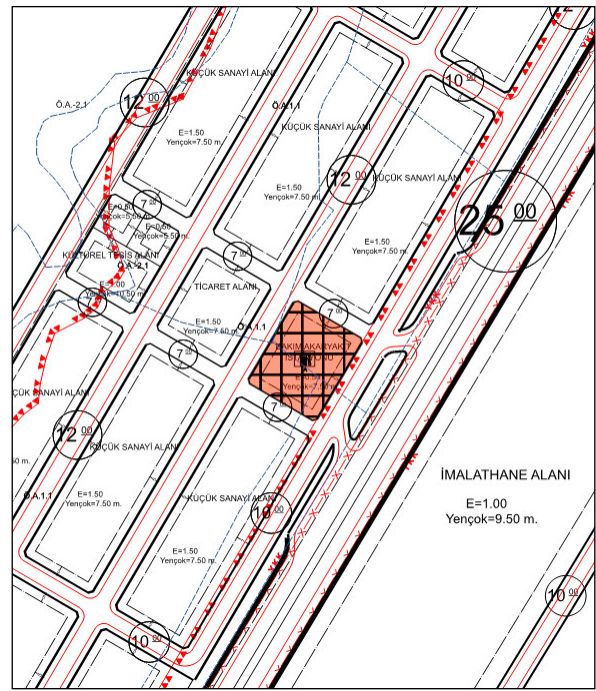
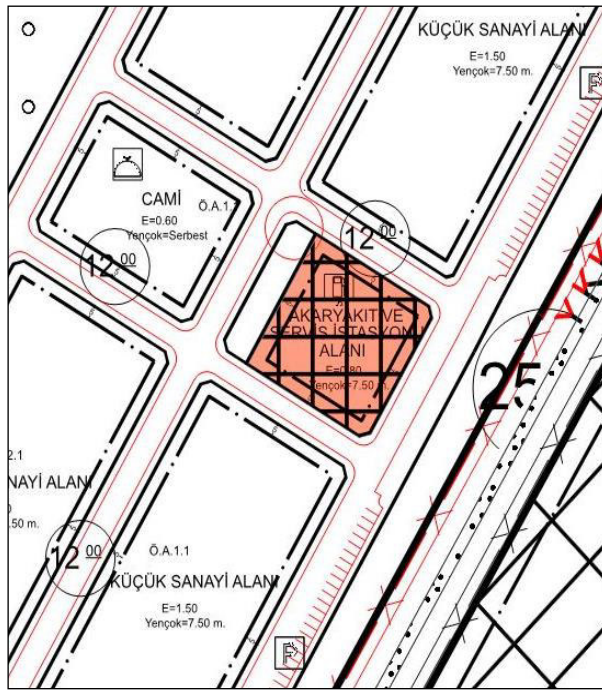


ÖNERİ PLAN

4.2.2.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

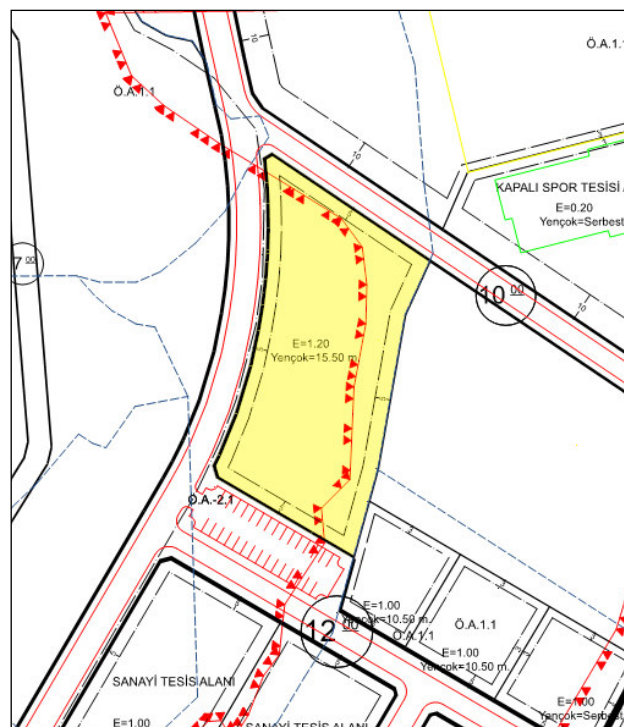
Planlama alanında mevcut imar planında yer alan benzin istasyonu alanı konumunda değişiklik yapılmayarak güneyinde ve kuzeyinde yer alan yolların düzenlenmesiyle ada hatlarında değişiklik yapılmıştır. Bu doğrultuda **1 adet** toplamda **1898.4 m²** alan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” planlanmıştır. Yapılaşma koşulları “Emsal:0,50 Yençok: 7,50 m” yapı yaklaşma mesafeleri “tüm cephelerinden 5 m” olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1	2310,5 m ²	EMSAL:0,80 YENÇOK:7,50 M
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1	1898.4 m ²	EMSAL:0,50 YENÇOK:7,50 M



4.2.2.3. GELİŞME KONUT ALANI

Planlama alanında bölgede dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyacının giderilmesi amacıyla alanın kuzeyinde **1 adet 5500 m²** alan “**Gelişme Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları “**Emsal:1,20 Yençok:15,50 m**” yapı yaklaşma mesafeleri “**tüm cephelerinden 5 m**” olarak işlenmiştir.



MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	-
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
GELİŞME KONUT ALANI	1	5500,00 m ²	EMSAL:1,20 YENÇOK:15,50 M

Bu alanda toplu konut için ilave yapılan konut imar adasında yaşayacak olan nüfus hesabı yapıldığında;

- Toplam inşaat alanı = 5.500 m² × 1,20 = 6.600 m²
- 6600 m² / 35 m²/kişi = 188 kişi

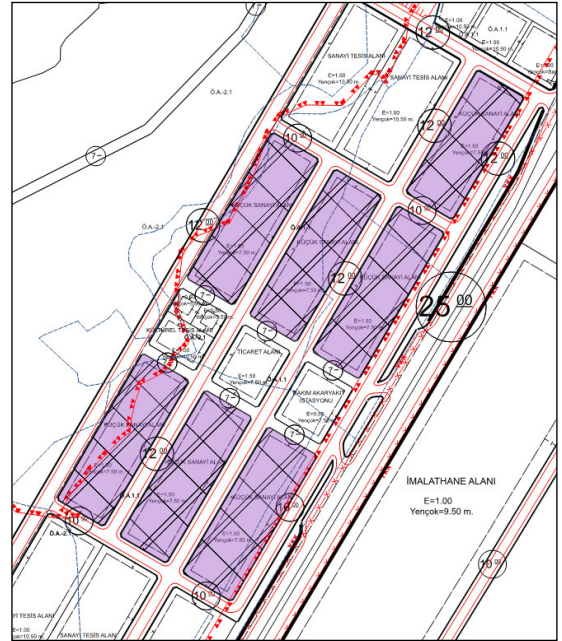
Donatı alanı ihtiyacı da bu nüfusa göre hesaplanarak planlama alanında bırakılmıştır.

4.2.2.4. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

Planlama alanında mevcutta yer alan küçük sanayi adaları alanda yolların yeniden düzenlenmesi ile birlikte adalar revize edilmiştir. Bu nokta da alanda **7 adet toplamda 33588.01 m²** alan “**Küçük Sanayi Alanı**” olarak plana işlenmiştir. Yapılaşma koşulları “**Emsal:1,50 Yençok:7,50 m**”, yapı yaklaşma mesafeleri “**tüm cephelerinden 5 m**” olarak plana işlenmiştir.



MEVCUT PLAN

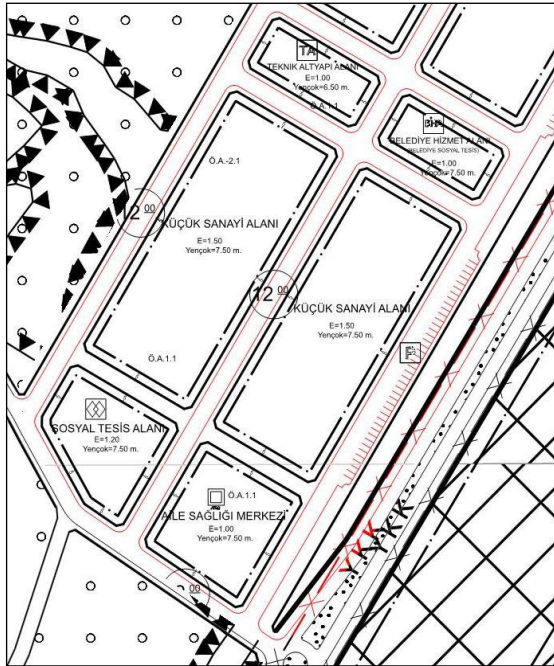


ÖNERİ PLAN

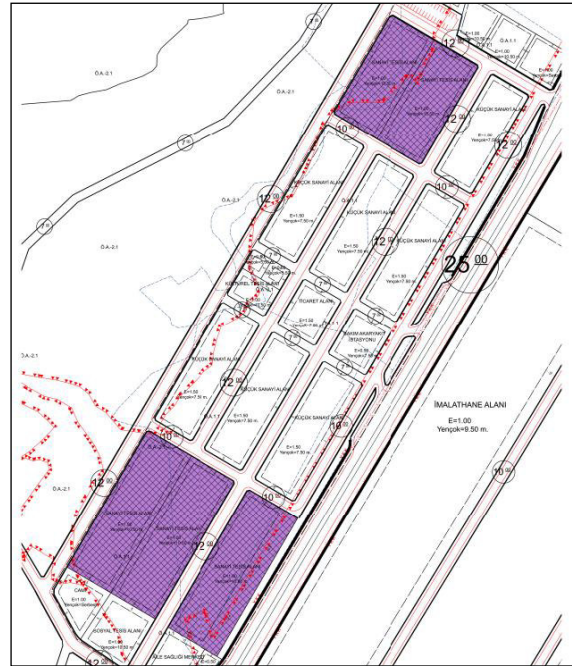
MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	7	61469,75 m ²	EMSAL:1,50 YENÇOK:7,50 M
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	7	33588.01 m ²	EMSAL:1,50 YENÇOK:7,50 M

4.2.2.5. SANAYİ ALANI

Planlama alanında bölgenin gelişmesi için mevcutta yer alan küçük sanayi alanlarının bir kısmı değiştirilerek **4 adet toplamda 29907,5 m² alan “Sanayi Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları **“Emsal:1,00 Yençok:10,50 m”**, yapı yaklaşma mesafeleri **“tüm cephelerinden 5 m”** olarak plana işlenmiştir.



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

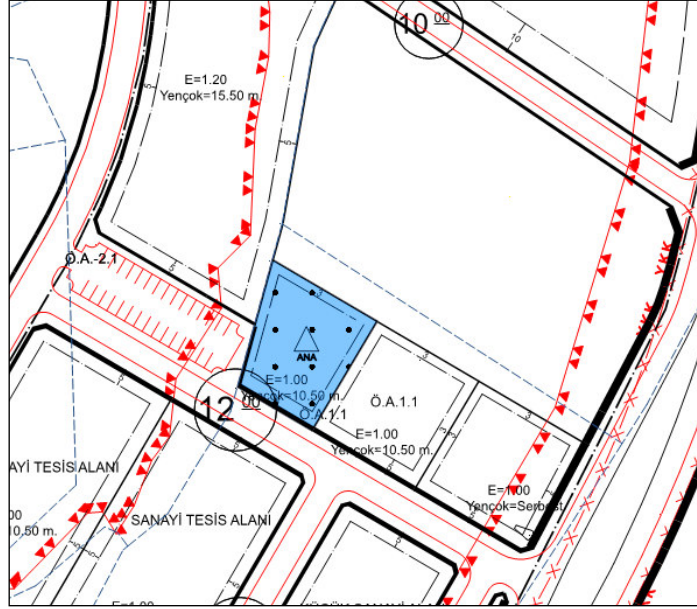
MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
SANAYİ ALANI	-	-	-
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
SANAYİ ALANI	4	29907.5 m²	EMSAL:1,00 YENÇOK:10,50 M

4.2.3. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

4.2.3.1. ANAOKULU ALANI

Planlama alanında toplu konut alanı oluşturulmasıyla birlikte alana gelecek olan nüfus ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla **1 adet 1150,00 m² alan “Anaokulu Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları **“Emsal:1,00 Yençok:10,50 m”**, yapı yaklaşma mesafeleri **“tüm cephelerinden 5 m”** olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
ANAOKULU ALANI	-	-	-
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
ANAOKULU ALANI	1	1150,00 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK:10,50 M



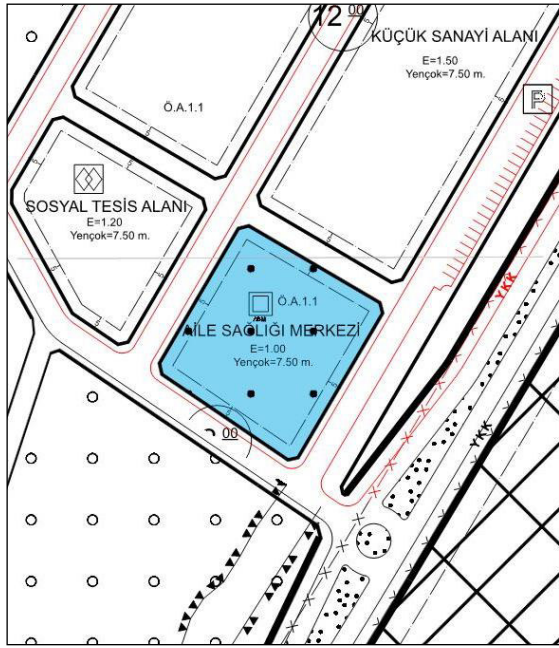
ÖNERİ PLAN

4.2.4. SAĞLIK TESİS ALANLARI

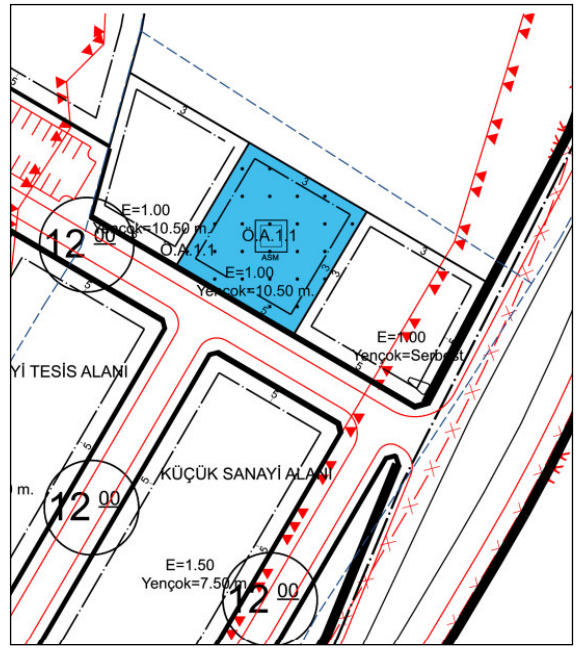
4.2.4.1. AİLE SAĞLIK MERKEZİ

Planlama alanında mevcutta yer alan sağlık alanı taşıt yollarının revize edilmesiyle birlikte sınırları yeniden düzenlenmiş **1 adet 2721,69 m²** ve ilave gelen nüfus ihtiyacının karşılanması amacıyla ilave **1 adet 1280,00 m²** toplamda **4001,69 m² alan** “**Aile Sağlık Merkezi**” olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları “**Emsal:1,00 Yençok:10,50 m**”, yapı yaklaşma mesafeleri “**tüm cephelerinden 5 m**” olarak plana işlenmiştir.

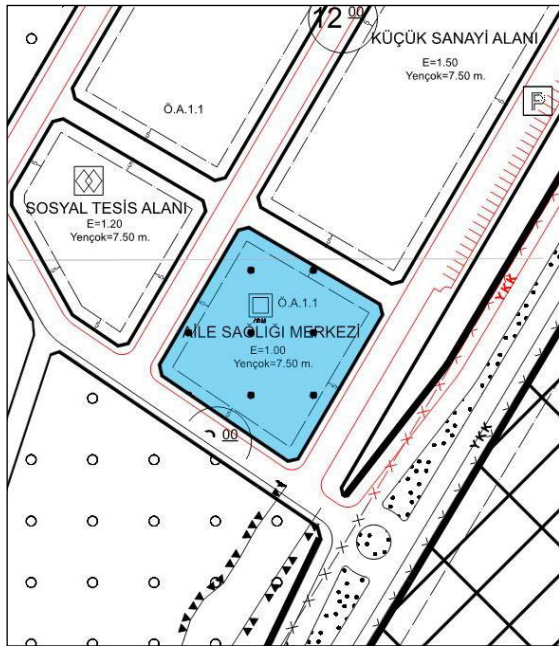
MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
AİLE SAĞLIK MERKEZİ ALANI	1	2721,69 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK:7,50 M
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
AİLE SAĞLIK MERKEZİ ALANI	2	4001,69 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK:10,50 M



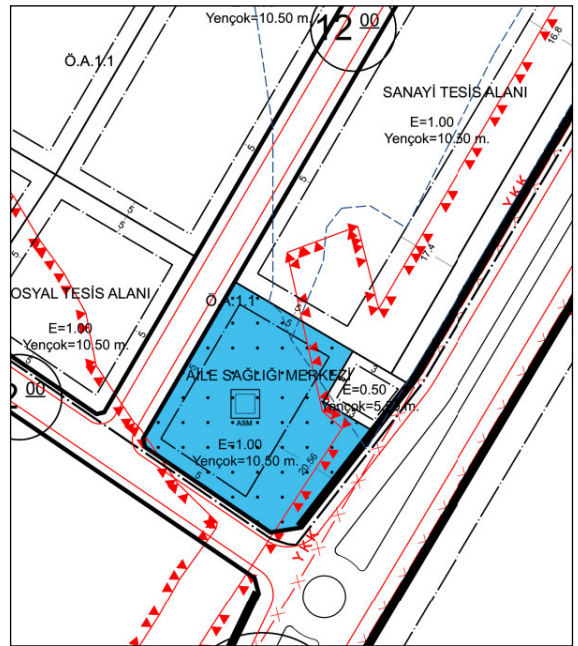
MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



MEVCUT PLAN



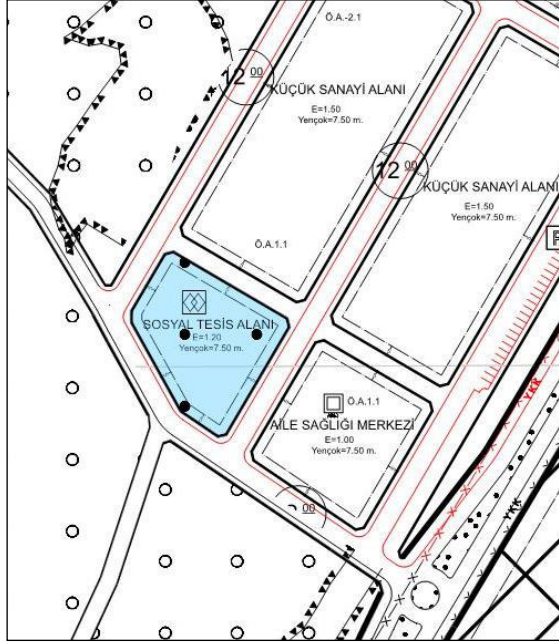
ÖNERİ PLAN

4.2.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

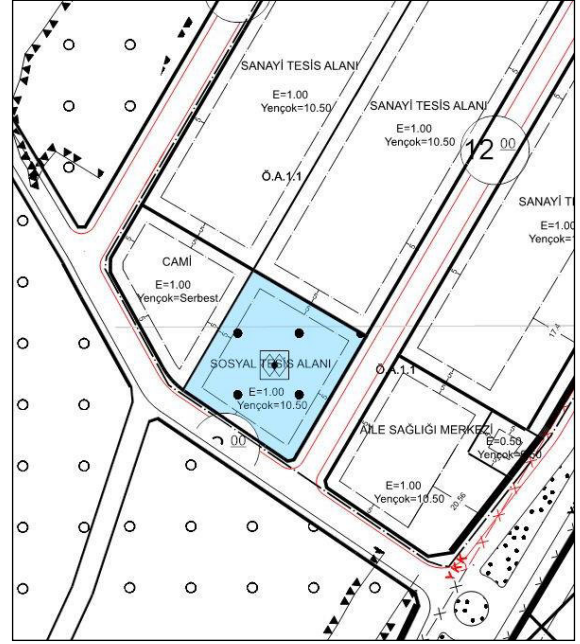
4.2.5.1. SOSYAL TESİS ALANI

Planlama alanında mevcutta yer alan sosyal tesis alanı yolların revize edilmesiyle alanın sınırları düzenlenerek **1 adet 2422.98 m² alan "Sosyal Tesis Alanı"** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları **"Emsal:1,00 Yençok:10,50 m"**, yapı yaklaşma mesafeleri **"tüm cephelerinden 5 m"** olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
SOSYAL TESİS ALANI	1	3205,41 m ²	EMSAL:1,20 YENÇOK:7,50 M
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
SOSYAL TESİS ALANI	1	2422,98 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK:10,50 M



MEVCUT PLAN

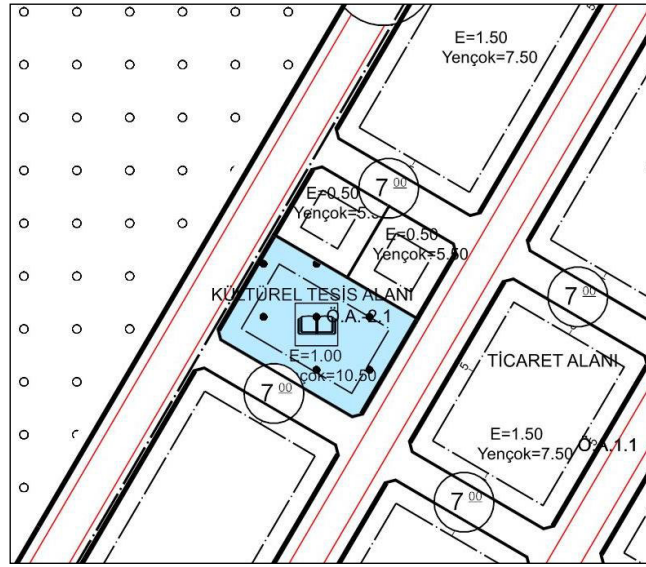


ÖNERİ PLAN

4.2.5.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

Planlama alanında toplu konut alanı planlanmasıyla birlikte alana gelecek olan nüfusun ve bölgenin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla **1 adet 1098,4 m² alan “Kültürel Tesis Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları **“Emsal:1,00 Yençok:10,50 m”**, yapı yaklaşma mesafeleri **“tüm cephelerinden 5 m”** olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	-	-
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	1098,4 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK:10,50 M



ÖNERİ PLAN

4.2.5.3. AÇIK SPOR TESİS ALANI

Planlama alanında mevcutta yer alan açık spor alanı alanlarının sınırları yeniden revize edilerek **1 adet 30954,34 m² alan "Açık Spor Alanı"** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları "**Emsal:0,20 Yençok: Serbest**", yapı yaklaşma mesafeleri "**tüm cephelerinden 5 m**" olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
AÇIK SPOR TESİS ALANI	1	34371,64 m ²	EMSAL:0,20 YENÇOK: Serbest
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
AÇIK SPOR TESİS ALANI	1	30954,34 m ²	EMSAL:0,20 YENÇOK: Serbest



MEVCUT PLAN

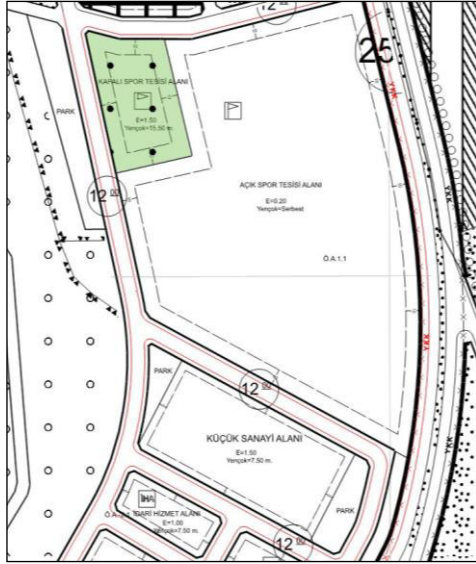


ÖNERİ PLAN

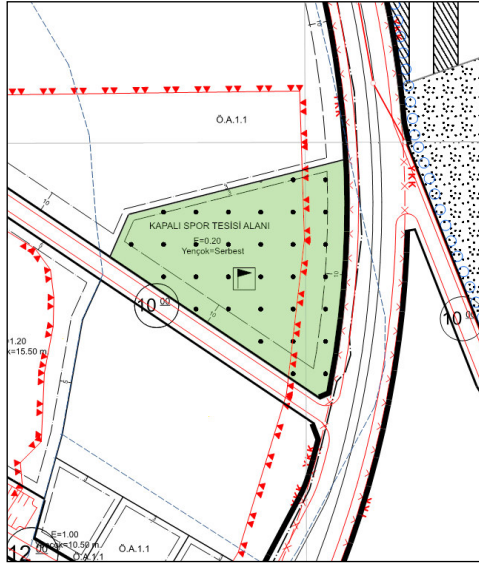
4.2.5.4. KAPALI SPOR ALANI

Planlama alanında mevcutta yer alan kapalı spor alanı alanın güneyinde sınırları daha büyütülerek **1 adet 6966.79 m² alan “Kapalı Spor Tesis Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları **“Emsal:0,20 Yençok: Serbest”**, yapı yaklaşma mesafeleri **“tüm cephelerinden 5 m”** olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
KAPALI SPOR TESİS ALANI	1	3712,75 m ²	EMSAL:1,50 YENÇOK: 15,50
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
KAPALI SPOR TESİS ALANI	1	6966.79 m ²	EMSAL:0,20 YENÇOK: Serbest



MEVCUT PLAN

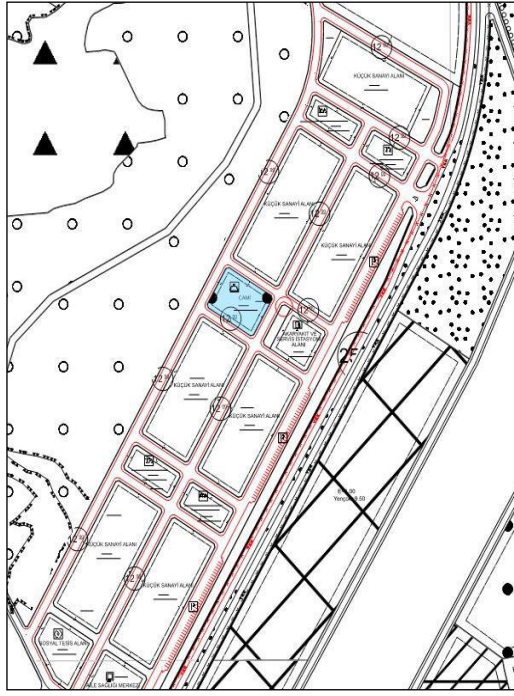


ÖNERİ PLAN

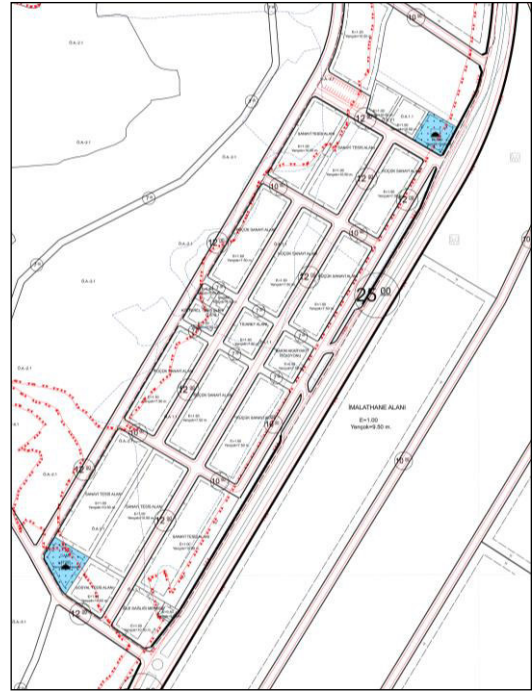
4.4.2.6. İBADET ALANLARI

4.2.6.1.CAMİ ALANI

Planlama alanında mevcut planda yer alan cami alanı bölgenin ihtiyaç durumu gözetilerek güney kısma kaydırılmıştır. Ayrıca toplu konut alanında ihtiyacı da göz önünde bulundurularak kuzeyde de bir tane ilave planlanmıştır. Bu doğrultuda alanda **2 adet toplamda 3159.65 m² alan “Cami Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları **“Emsal:0,60 Yençok: Serbest”**, yapı yaklaşma mesafeleri **“tüm cephelerinden 5 m”** olarak plana işlenmiştir.



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
CAMİ ALANI	1	3032,11 m ²	EMSAL:0,60 YENÇOK: Serbest
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
CAMİ ALANI	2	3159.65 m ²	EMSAL:1.00 YENÇOK: Serbest

4.2.7. AÇIK YEŞİL ALANLARI

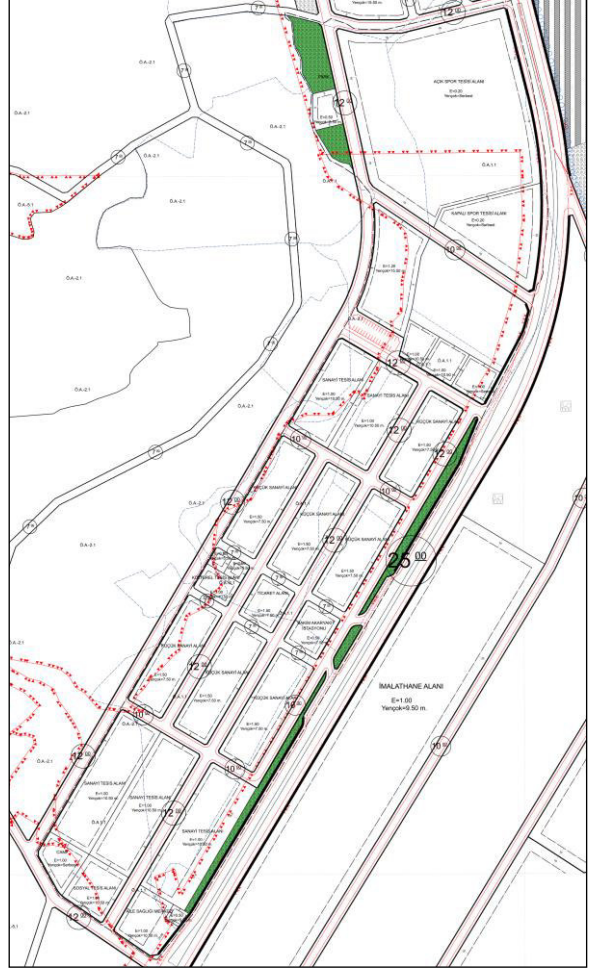
4.2.7.1. PARK VE YEŞİL ALANI

Planlama alanında toplu konut alanı ile gelen nüfus ihtiyacı olan yeşil alanlarının büyüklüğü ve mevcuttaki park alanları revize edilerek **toplamda 5 adet 7510.7 m² alan** “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN
PARK ALANI	7	12892,35 m ²
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN
PARK ALANI	5	7510.7 m ²



MEVCUT PLAN

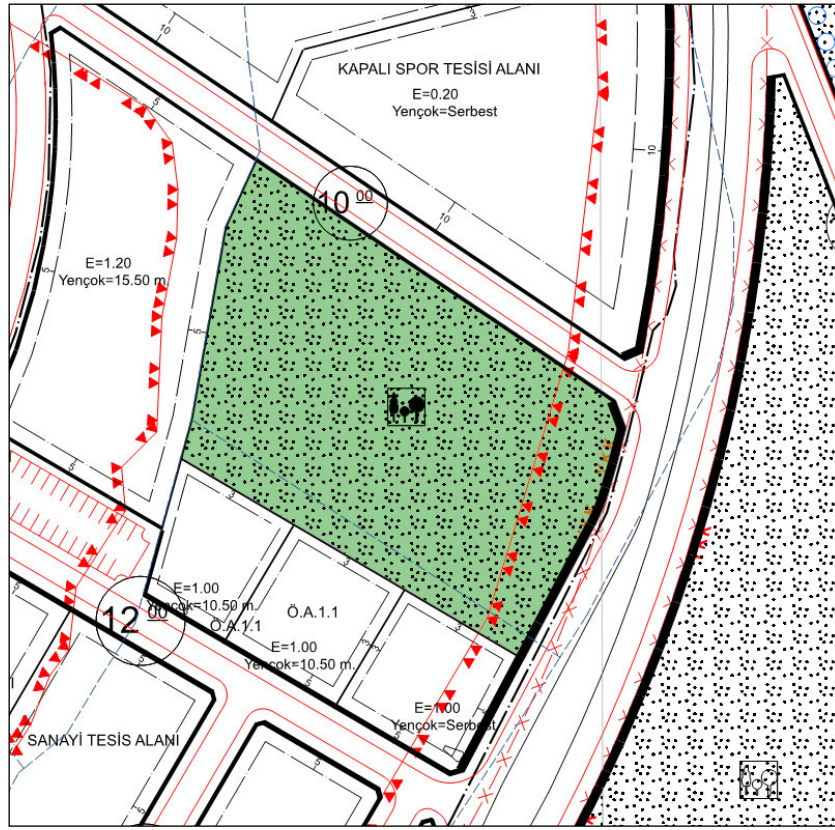


ÖNERİ PLAN

4.2.7.2. REKREASYON ALANI

Planlama alanında toplu konut alanı ile gelen nüfus ihtiyacı olan yeşil alanlarının büyüklüğü göz önünde bulundurularak **1 adet 8911.94 m² alan "Rekreasyon Alanı"** olarak planlanmıştır.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN
REKREASYON ALANI	-	-
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN
REKREASYON ALANI	1	8911.94 m ²



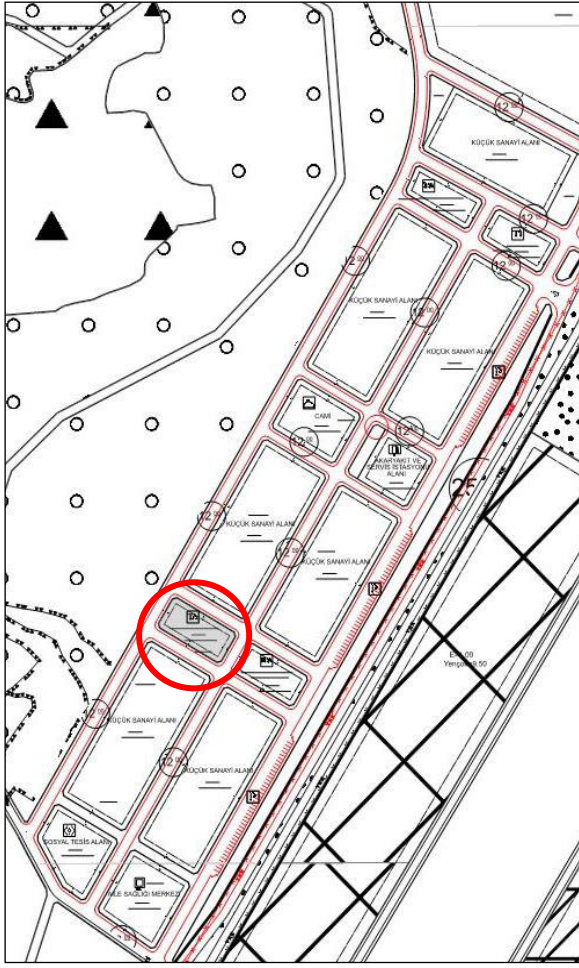
ÖNERİ PLAN

4.2.8. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ ALANLARI

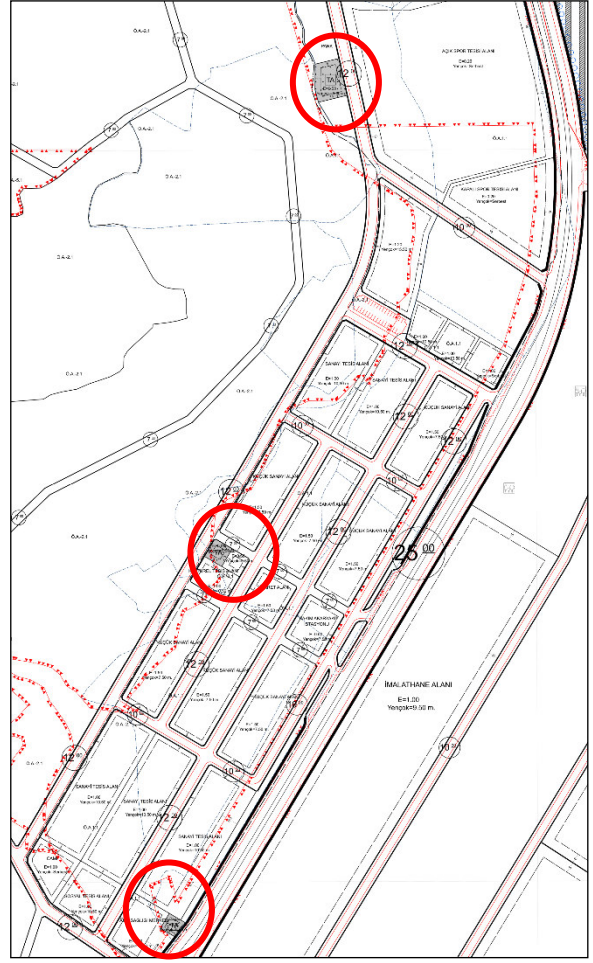
4.2.8.1.TEKNİK ALTYAPI ALANI

Planlama alanında bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak mevcuttaki teknik altyapı alanları yolların revize edilmesiyle birlikte alanın muhtelif bölgelerinde **3 adet toplamda 1706.74 m² alan “Teknik Altyapı Alanı”** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları “**Emsal:0,50 Yençok:5,50 m**”, yapı yaklaşma mesafeleri “**tüm cephelerinden 5 m**” olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	1872,00 m ²	EMSAL:1,00 YENÇOK: 6,50
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3	1706.74 m ²	EMSAL:0,50 YENÇOK: 5,50 m



MEVCUT PLAN

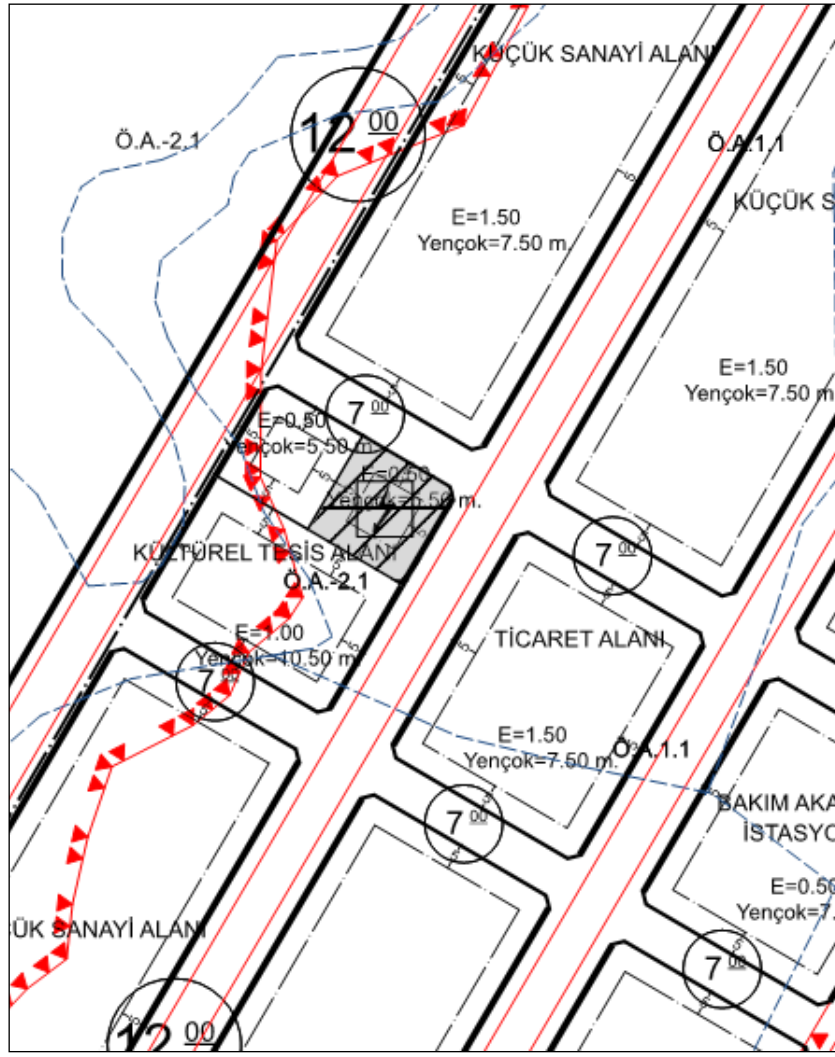


ÖNERİ PLAN

4.2.8.2. TRAFİK ALANI

Planlama alanında bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak mevcuttaki trafo alanları yolların revize edilmesiyle birlikte alanın muhtelif bölgelerinde **1 adet toplamda 400 m² alan "Trafo Alanı"** olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları "**Emsal:0,50 Yençok:5,50 m**", yapı yaklaşma mesafeleri "**tüm cephelerinden 5 m**" olarak plana işlenmiştir.

MEVCUT	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
TRAFİK ALANI	-	-	
ÖNERİ	ADET	TOPLAM ALAN	YAPILAŞMA KOŞULLARI
TRAFİK ALANI	1	400 m ²	EMSAL:0,50 YENÇOK: 5,50 m



ÖNERİ PLAN

5. SOSYAL DONATI ALAN DURUMU

Planlama alanında yapılan değişiklikler neticesinde alanda toplu konut alanı oluşturulması ile birlikte ilave gelecek olan nüfus hesaplanarak 188 kişi ilave geleceği kabul edilmiştir. Mevcutta yer alan sosyal donatı alanlarının büyüklükleri korunarak ilave ihtiyaç olan alanlar bırakılarak plan değişikliği tamamlanmıştır. Aşağıdaki tabloda mevcut plandaki sosyal donatı alan dağılımı ve plan değişikliği neticesinde planlanan alan dağılımı verilmiştir. Ayrıca planlama alanında Karabiga beldesinde okul alan ihtiyacı göz önünde bulundurulduğunda ilave alan için sadece Anaokulu alanı ilave olarak planlanmıştır.

FONKSİYONLAR	YÖNETMELİK ASGARI (ORT. KİŞİ M2)	İHTİYAÇ ALAN (M2)	MEVCUT + İLAVE (M2)	ÖNERİ-MEVCUT FARK (M2)
AÇIK YEŞİL ALANLAR	10	1880	15788.68	633.96
SAĞLIK ALANLARI	1.5	282	3994.71	6.98

SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	0.75	141	41430.8	11.71
İBADET AALNLARI	0.5	94	3126.11	33.54
TEKNİK ALTYAPI	1	188	2060	46.74
EĞİTİM ALANLARI	0.5	94	94	1056

FONKSİYONLAR		MEVCUT		ÖNERİ	
AÇIK YEŞİL ALANLAR					
	PARK ALANI	13908.68	13908.68	7510.7	16422.64
	REKREASYON ALANI	0		8911.94	
	SEMT SPOR ALANI	0		0	
SAĞLIK ALANLARI					
	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	3712.71	3712.71	4001.69	4001.69
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI					
	AÇIK SPOR ALANI	34371.64	41289.8	30954.34	41442.51
	KAPALI SPOR ALANI	3712.75		6966.79	
	SOSYAL TESİS	3205.41		2422.98	
	KÜLTÜREL TESİS	0		1098.4	
İBADET AALNLARI					
	CAMİ ALANI	3032.11	3032.11	3159.65	3159.65
TEKNİK ALTYAPI					
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1872	1872	1706.74	2106.74
	TRAFO ALANI	0		400	
EĞİTİM ALANLARI					
	ANAOKULU	0	0	1150	1150

Planlama alanında yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tamamlanmıştır.

6. PLAN NOTLARI

- 1/100.000 ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
- Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları (yol, otopark, yeşil alan, sağlık. vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Plan koşulları dışında, 3194 sayılı “İmar Kanunu” bu yönetmeliğe dair yönetmelik hükümlerine ve “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
- Plan raporu ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Karabiga İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları geçerli sayılacaktır.