

ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ
KARABİGA BELEDİYESİ
ULUCAMI MAHALLESİ
KADASTRO BOŞLUĞU, 288 ADA 5 PARSEL,
287 ADA 2-3 NOLU PARSELLER

İLAVE+REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



planning for your future...



PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
TAAHHÜT DİJİTAL BASKI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Tel: 0266 7145010 Fax: 0 266 714 50 60 Ofis Gsm: 0532 169 15 32
www.pland.com.tr info@pland.com.tr

2025

Büro Tescil No:1031632 – SPO Sicil No:2959



Download Code: 119913493

ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ
KARABİGA BELEDİYESİ
ULUCAMI MAHALLESİ
KADASTRO BOŞLUĞU,
288 ADA 5 PARSEL,
287 ADA 2-3 NOLU PARSELLER
İLAVE+REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000

AÇIKLAMA RAPORU

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

Muelli Kaşe/İmza

Muelli Kaşe/İmza

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Mesleki Denetim

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 17.01.2025 Proje Kayıt No: 16-2025-027 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.	

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

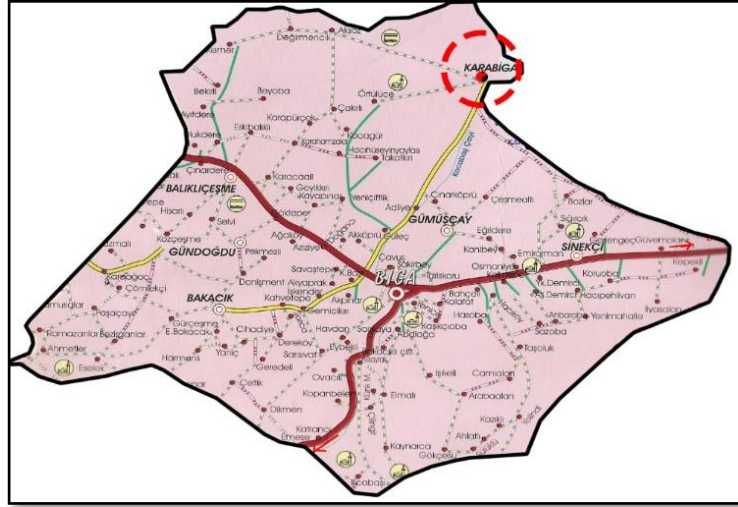
Biga'nın 20 km kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneyinde, Karabiga yarımadasının, yaklaşık 3.500 nüfusa sahip bir sahil beldesidir. Belde 1910 yılında Belediye teşkilatına kavuşmuştur.



HARİTA 1: MARMARA BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 2: ÇANAKKALE İLÇE HARİTASI



HARİTA 3: BIGA HARİTASI

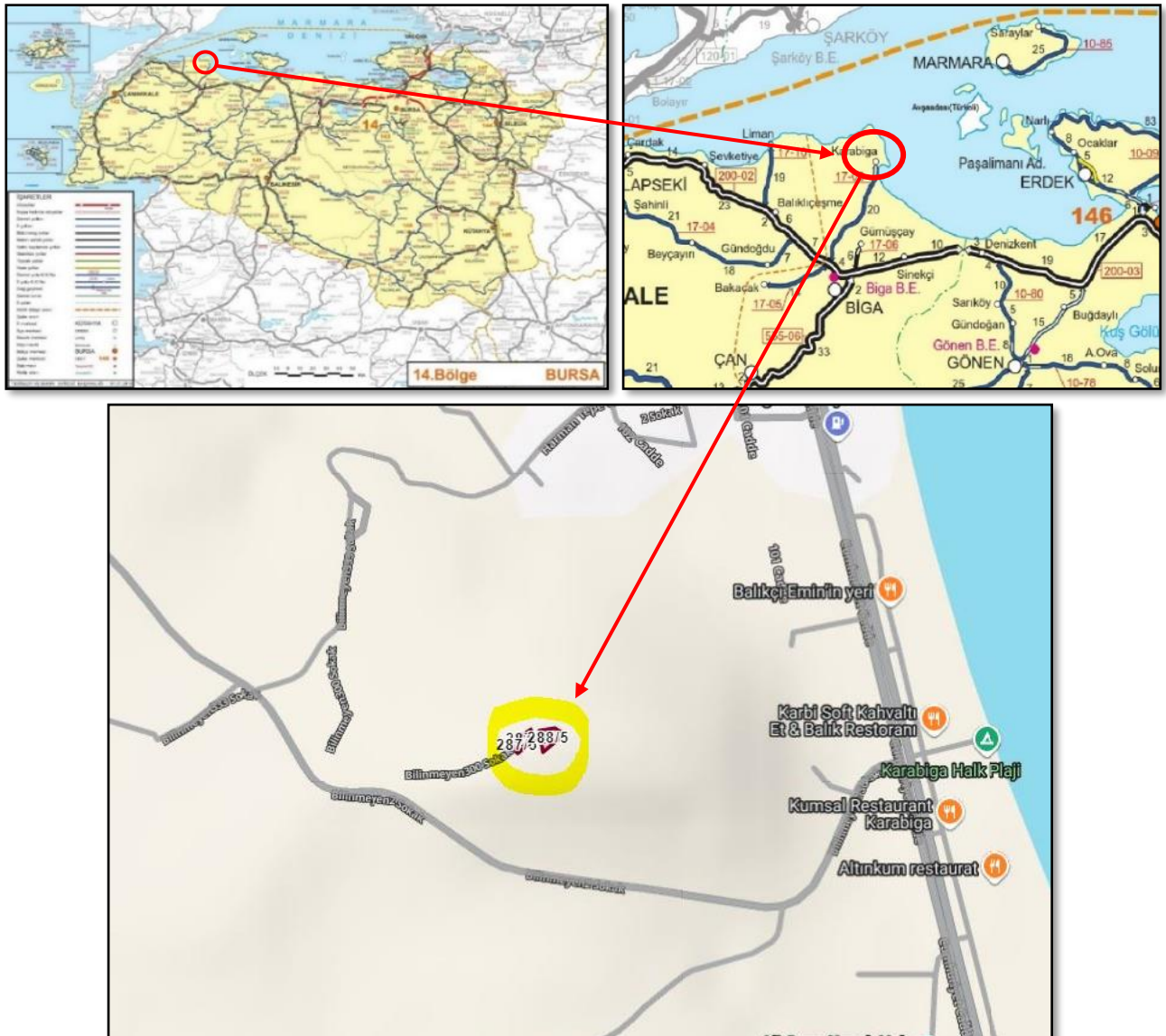
1.2. PLANLAMA ALANI TANIMI

Çanakkale İli Biga İlçesi Karabiga Beldesi Ulucami Mahallesi kadastro boşluğu, 288 ada 5 nolu parsel, 287 ada 2-3 nolu parsel sınırlarını kapsamaktadır. Alanlar 1/1000 Ölçekli H18B1 1B2C nolu paftada ITRF koordinat sisteminde X= 4473260-4473170 Y= 525327-525313 koordinatları arasında kalmaktadır.

İLÇE/İL	BELDE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALAN(m ²)	NİTELİK
BİGA /ÇANAKKALE	KARABİGA	ULUCAMI	288	5	769.07	ARSA
			287	2	326.72	
			287	3	261.62	

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 5: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. YAPI ANALİZİ

Ulucami Mahallesi kadastro boşluğu, 288 ada 5 nolu parselde mevcut yapıların bulunduğu, 287 ada 2-3 nolu parsellerde uydu görüntüsünde ve yerinde yapılan incelemede mevcutta herhangi bir yapının bulunmadığı görülmektedir.

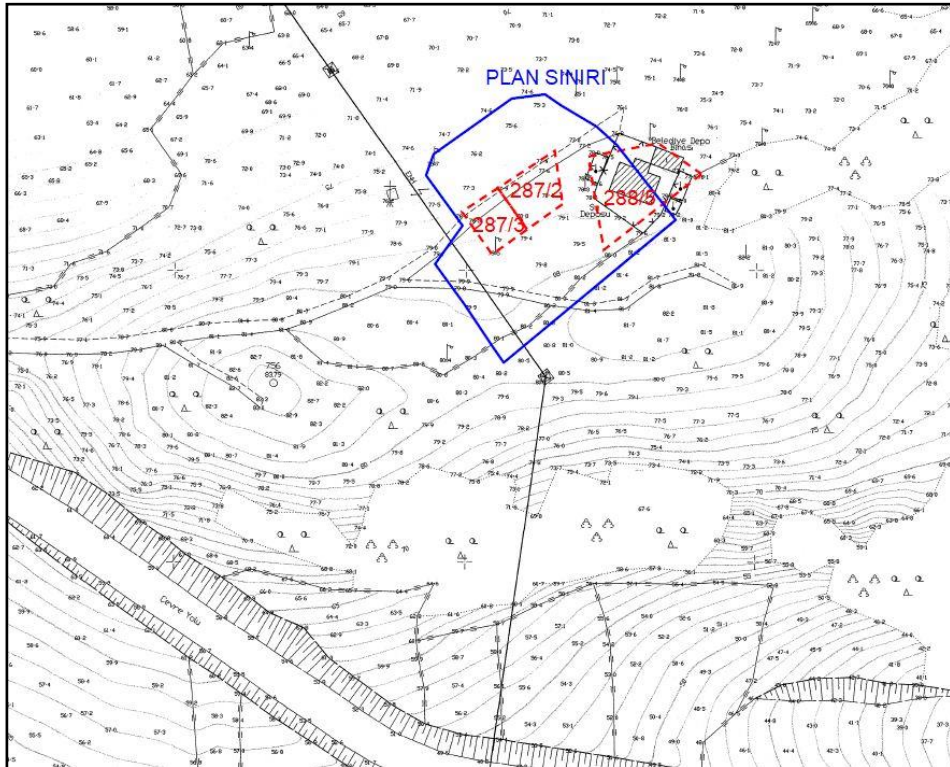


HARİTA 6: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ-YAPI DURUMU

2.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına 20.11.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli H18B11B2C hâlihazır harita bulunmaktadır.

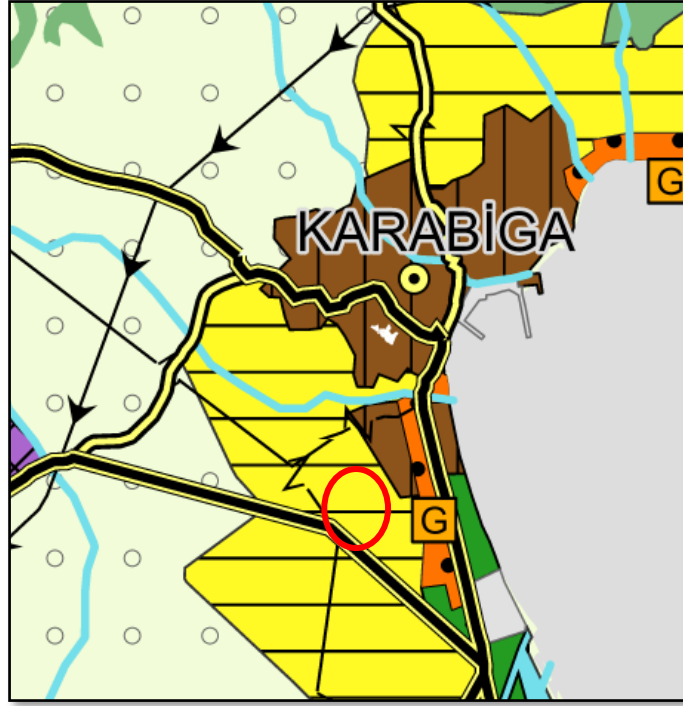


HARİTA 7: 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

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 **“Kentsel Gelişme Alanı”** olarak planlıdır.



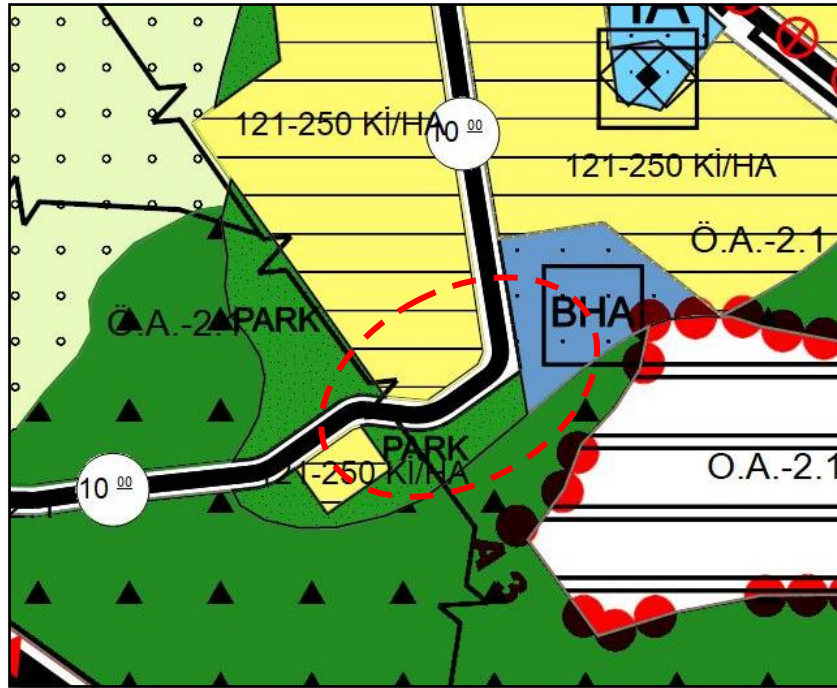
HARİTA 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Karabiga Beldesine ait 1/5000 ölçekli İlave+ Revizyon Nazım İmar Planında kadastro boşluğu, 288 ada 5 nolu parselde mevcut yapıların bulunduğu, 287 ada 2-3 nolu parsellerde “Orta yoğun Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır.

Planlama alanında ulaşım durumuna bakıldığında alanda 10 m genişliğinde, ikinci derece yolun planlandığı gözlenmektedir.

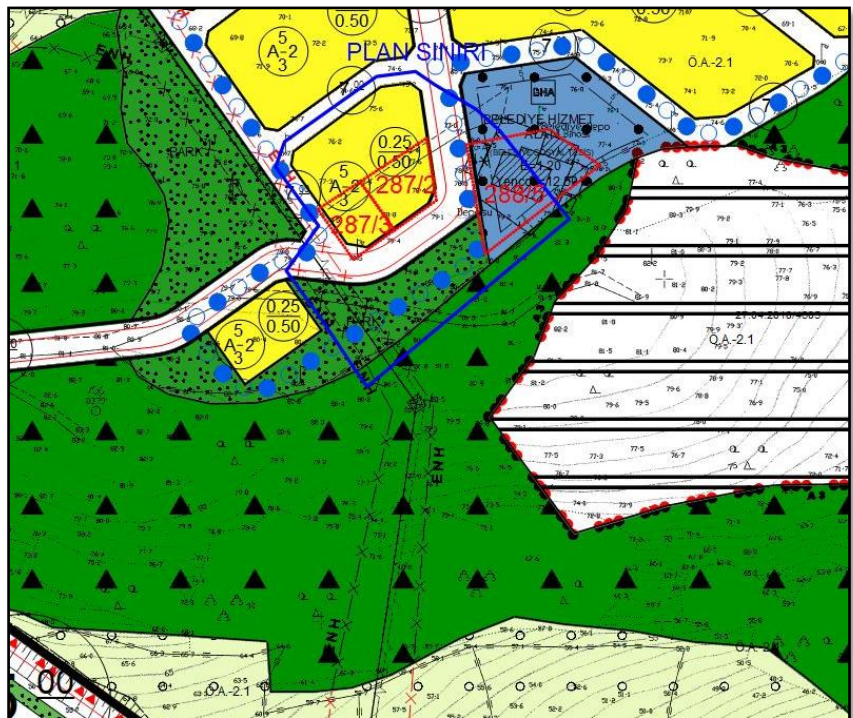
Planlama alanların yakın çevreleri incelendiğinde ise Orta Yoğun Gelişme Konut Alanlarının, Tarım Alanının, Orman Alanın, Belediye Hizmet Alanlarının, İbadet Alanının ve Park Alanının planlı olduğu görülmektedir.



3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mevcut 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında kadastrboşluğu, 288 ada 5 nolu parsel, 287 ada 2-3 nolu parsellerin “Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı olduğu görölmektedir.

Planlama alanının yakın çevre ulaşım durumunda; 10 m genişliğinde taşıt yolunun 3 m genişliğinde yaya yolları yer almaktadır. Planlama alanlarının yakın çevresinde; Tarım Alanları, Orman Alanı, Gelişme Konut Alanları, Park Alanı planlı bulunduğu gözlenmektedir.



4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanında 10 m genişliğindeki taşıt yolunun ve adakenarı hatlarının yeniden düzenlenmesine, kadastro boşluğunda ise İçme Suyu Tesis Alanı planlanmasına yönelik plan değişikliği yapılması talep edilmektedir. Alanda bu doğrultuda 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talep edilmektedir.

4.2. PLANLAMA

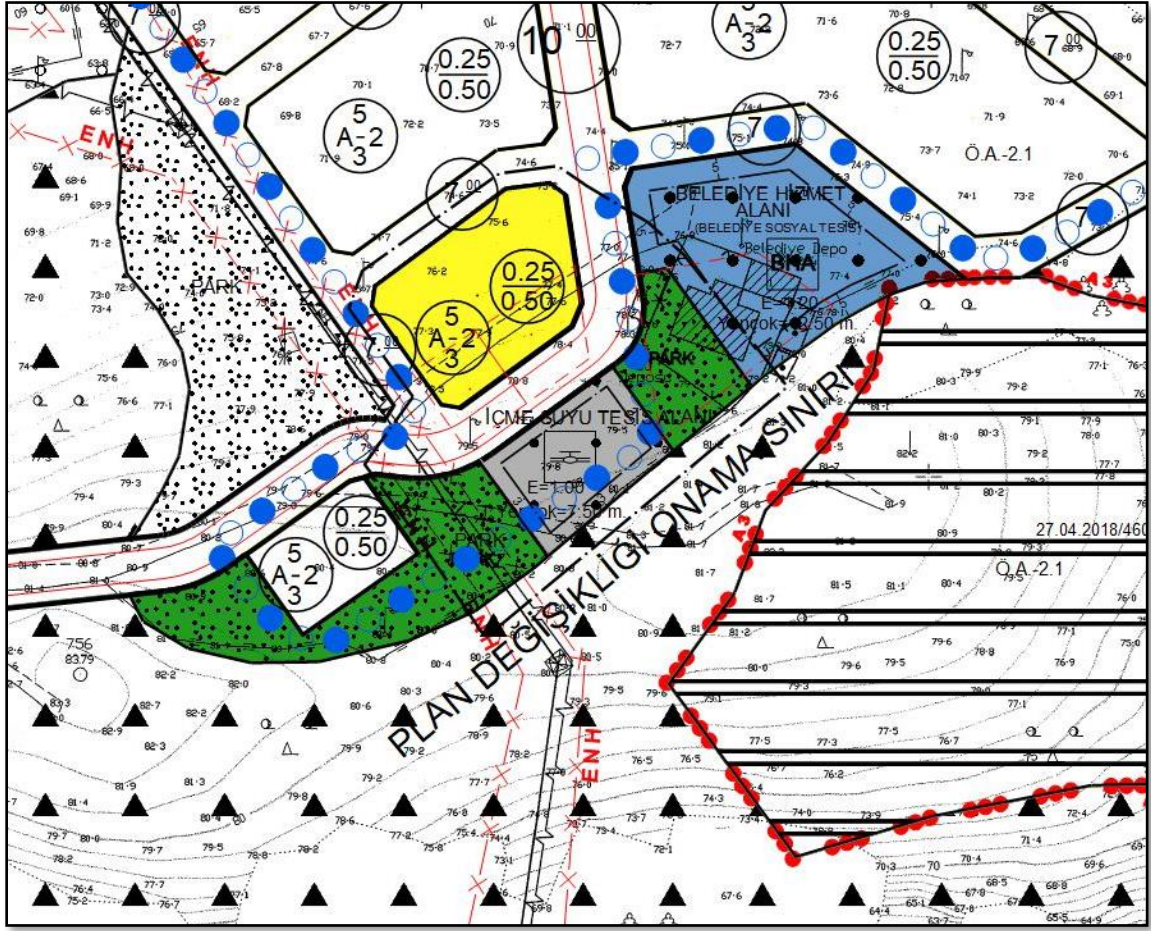
Alanın konumu incelenerek üst ölçekli plan kararları da göz önünde bulundurularak, talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında ilgili mevzuat hükümleri gereğince herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılırken Mekânsal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

Söz konusu planda park alanının bulunduğu kadastro boşluğunda 688.48 m² "İçme Suyu Tesis Alanı" ayrılmıştır. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları Emsal:1.00 Yençok:7.50 m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise tüm cephelerinden 3 m olarak belirlenmiştir. 287 ada 2-3 nolu parsellerin güneyinden geçen 10 m genişliğindeki taşıt yolu kaydırılarak adakenarı hatları revize edilmiştir. Adakenarı hatlarının düzenlenmesi ise Gelişme Konut Alanı 1166.47 m² olarak plana işlenmiştir. Söz konusu alanın yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmayarak "Ayrık Nizam 2 Kat Ön bahçe:5 m Yan bahçe:3 m Taks:0.25 Kaks:0.50" olarak plana işlenmiştir.

Alanda yer alan diğer mevcut ulaşım aksalarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup 10 m genişliğinde taşıt yolları ve 7 m genişliğindeki yaya yolları aynen korunmuştur.

Planlama alanı öneri alan dağılım tablosu aşağıda sunulduğu gibidir.

Alan Adı	Mevcut	Öneri
Gelişme Konut Alanı	1362.50 m ²	1166.47 m ²
Park Alanı	1772.67 m ²	1773.62 m ²
İçme Suyu Tesis Alanı	0 m ²	688.48 m ²
Belediye Hizmet Alanı	2100.21 m ²	1701.40 m ²



HARİTA 12: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

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

5. PLAN NOTLARI

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