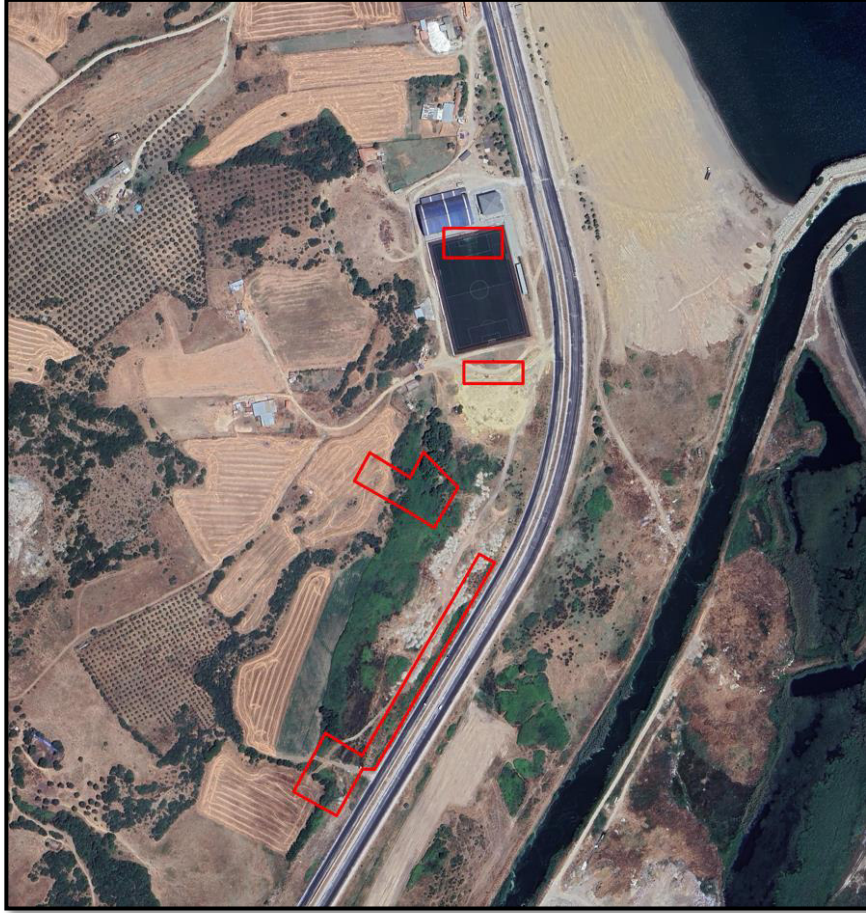


**ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ
KARABİGA BELEDİYESİ
ULUCAMİ MAHALLESİ
104 ADA 104, 105, 119, 120, 121,
122, 123 VE 124 NOLU PARSELLER**

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



**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 – ŞPO Sicil No:2959



Download Code: 1891881949

ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ KARABİGA
BELEDİYESİ ULUCAMI MAHALLESİ
104 ADA 104, 105, 119, 120, 121, 122,
123 VE 124 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

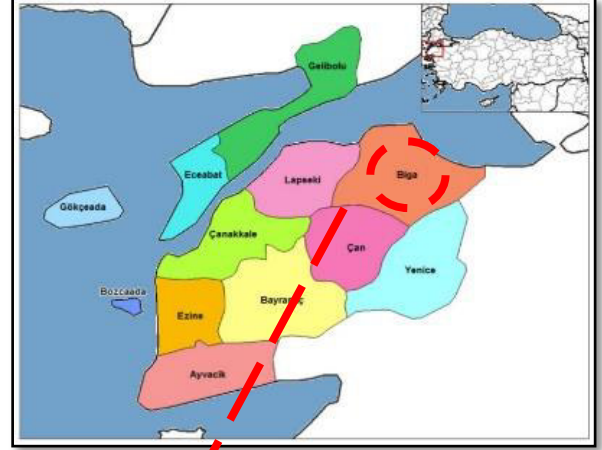
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

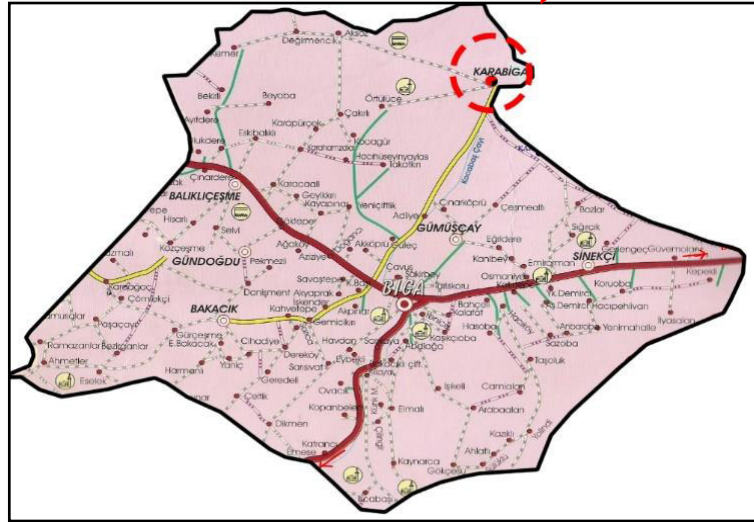
Biga'nın 20 km kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneyinde, Karabiga yarımadasının, yaklaşık 3.500 nüfusa sahip bir sahil beldesidir. Belde 1910 yılında Belediye teşkilatına kavuşmuştur.



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 104 ada 104, 105, 119, 120, 121, 122, 123 ve 124 nolu parsellerin sınırlarını kapsamaktadır. Planlama alanı 1/1000 Ölçekli H18B12A1D VE H18B12A4A nolu paftalarda ITRF koordinat sisteminde X= 4472762-4471825 Y= 525518-526018 koordinatları arasında kalmaktadır.

İL/İLÇE	BELEDİYE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALAN(m²)	NİTELİK
ÇANAKKALE/ BİGA	KARABİGA	ULUCAMI	104	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

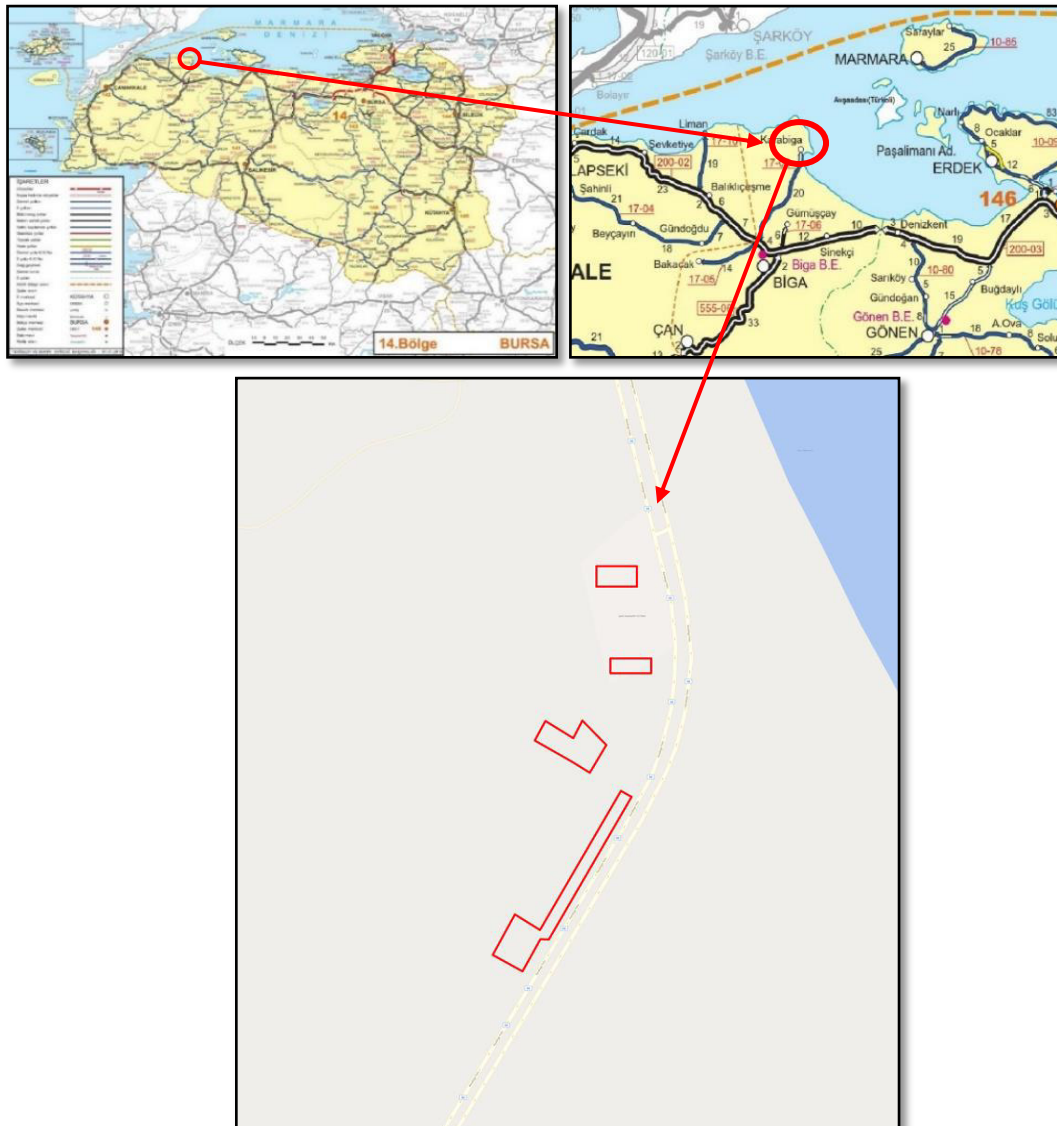


HARİTA 5: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ-YAPI DURUMU

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.

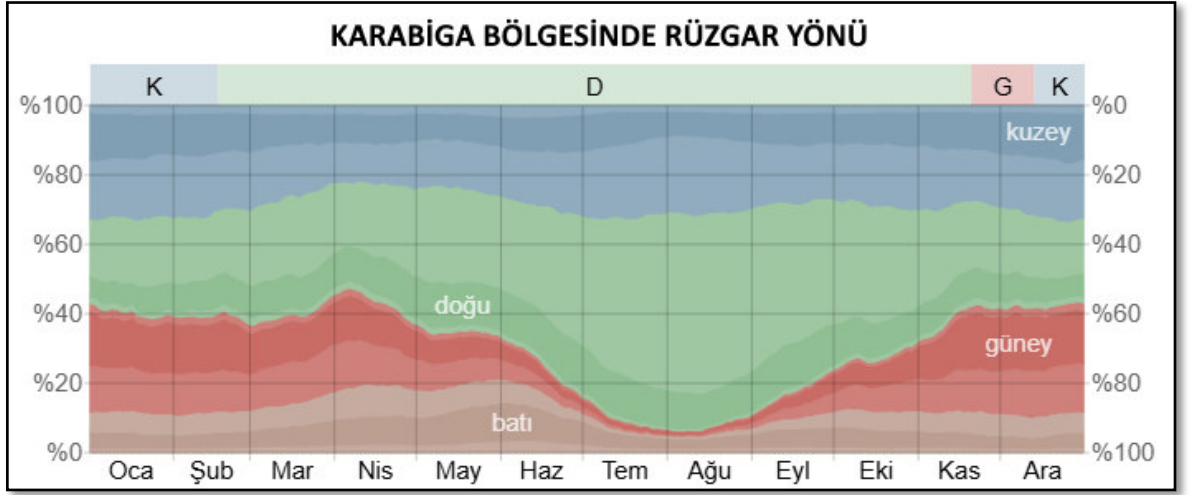


HARİTA 4: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

1.4. HAKİM RÜZGAR YÖNÜ

Karabiga bölgesinde hâkim rüzgar yönü yıl boyunca değişiklik göstermektedir. Fakat geneler bakıldığında yapılmış ölçümler ve veriler ışığında:

Rüzgar genel olarak doğu yönünden eser. Özellikle 17 Şubat – 20 Kasım tarihleri arasında 9,1 ay boyunca doğu yönlü rüzgarın baskın olduğu ve en yüksek %63 ile 3 Ağustos tarihinde estiği gözlemlenmiştir.



HARİTA 5: KARABİGA YILLIK RÜZGAR YÖNÜ

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. YAPI ANALİZİ

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

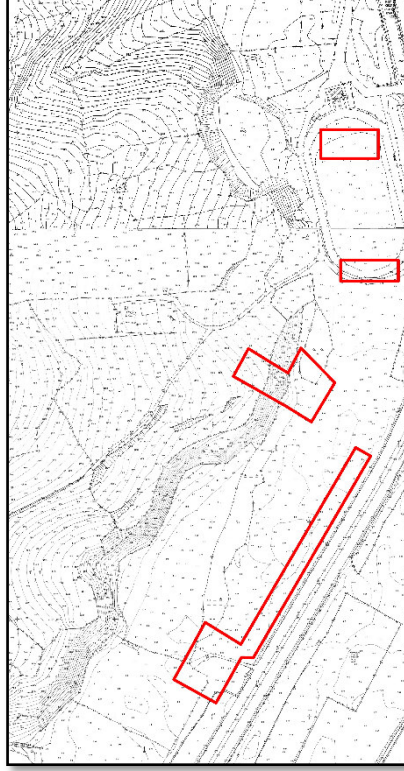


HARİTA 6: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ-YAPI DURUMU

2.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

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



HARİTA 7: 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3. MEVCUT İMAR DURUMU

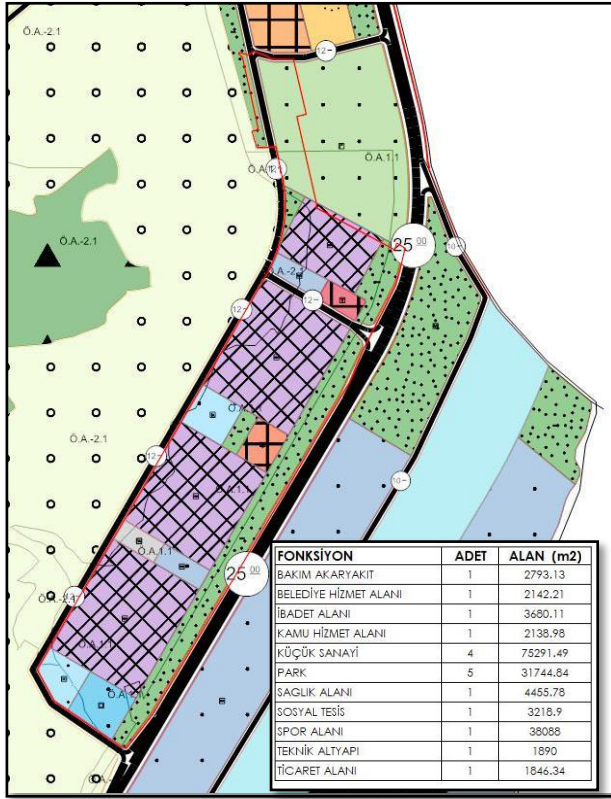
3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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.

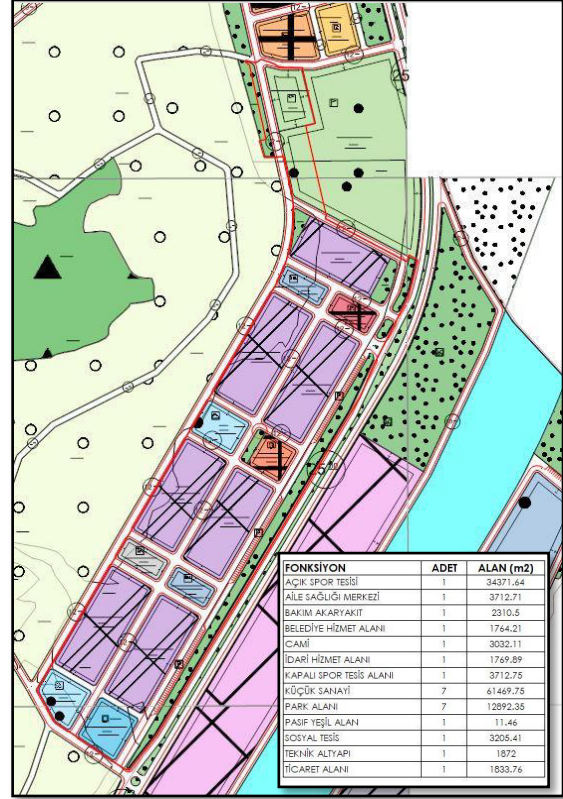
Planlama alanların yakın çevreleri incelendiğinde ise Belediye Hizmet Alanı, Rekreasyon Alanı ve Tarım Alanları planlı olduğu görülmektedir.

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;

doğrusunda 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 8: 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



HARİTA 9: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

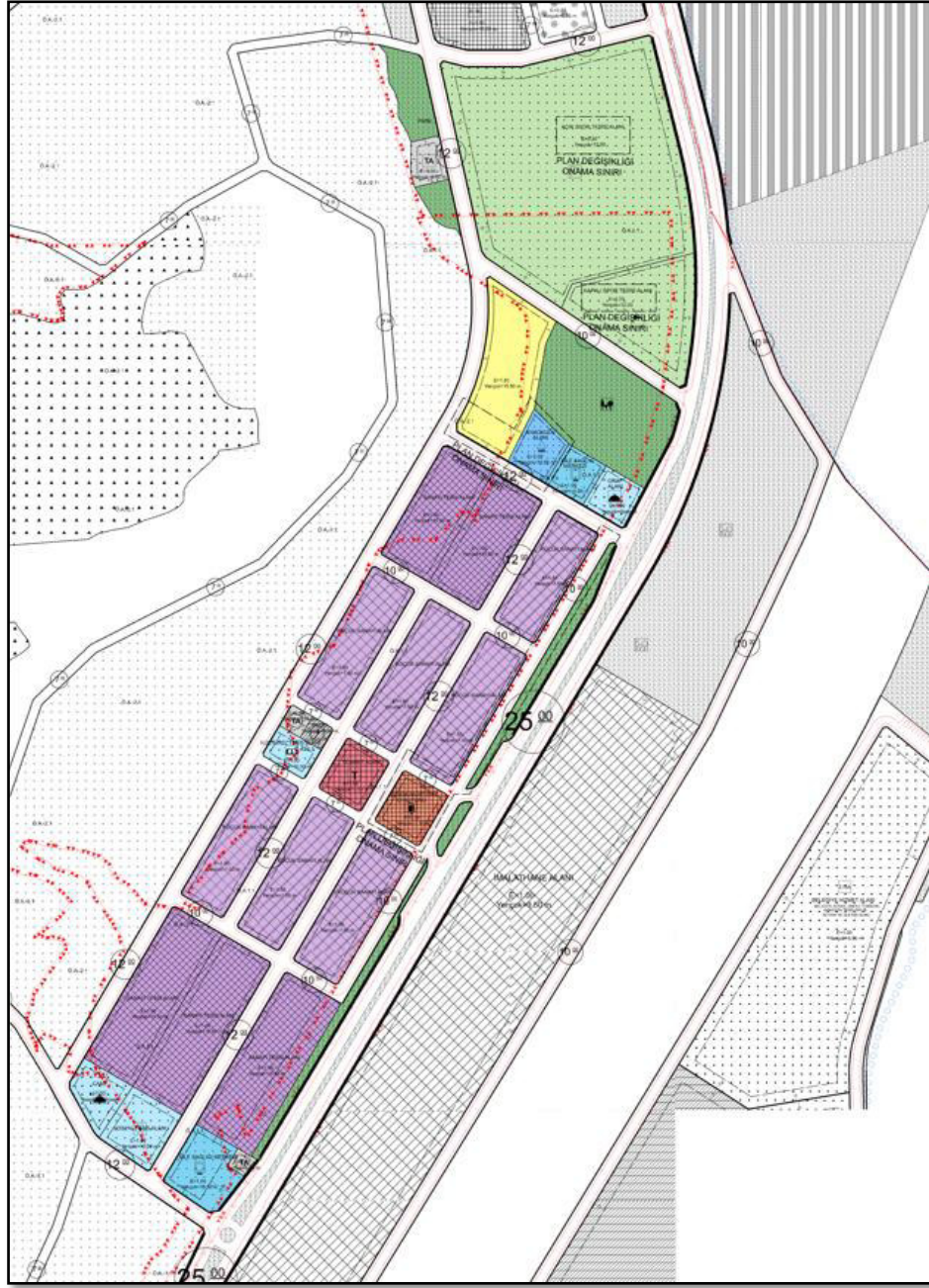
4.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Çanakkale ili Biga İlçesi Karabiga Beldesi Ulucami Mahallesi 104 ada 102, 104, 105, 106, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 1054 ve 1055 nolu parsellerin yer aldığı (3. Etap TOKİ Alanı ve Küçük Sanayi alanı) için hazırlanan ve Karabiga Belediye Meclisinin 04.06.2025 tarihli 37 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğine ilişkin Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün inceleme raporu doğrultusunda tespit edilen hususların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İmar Mevzuatı kapsamında uygunluğunun sağlanması amacıyla Karabiga Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmiştir.

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.



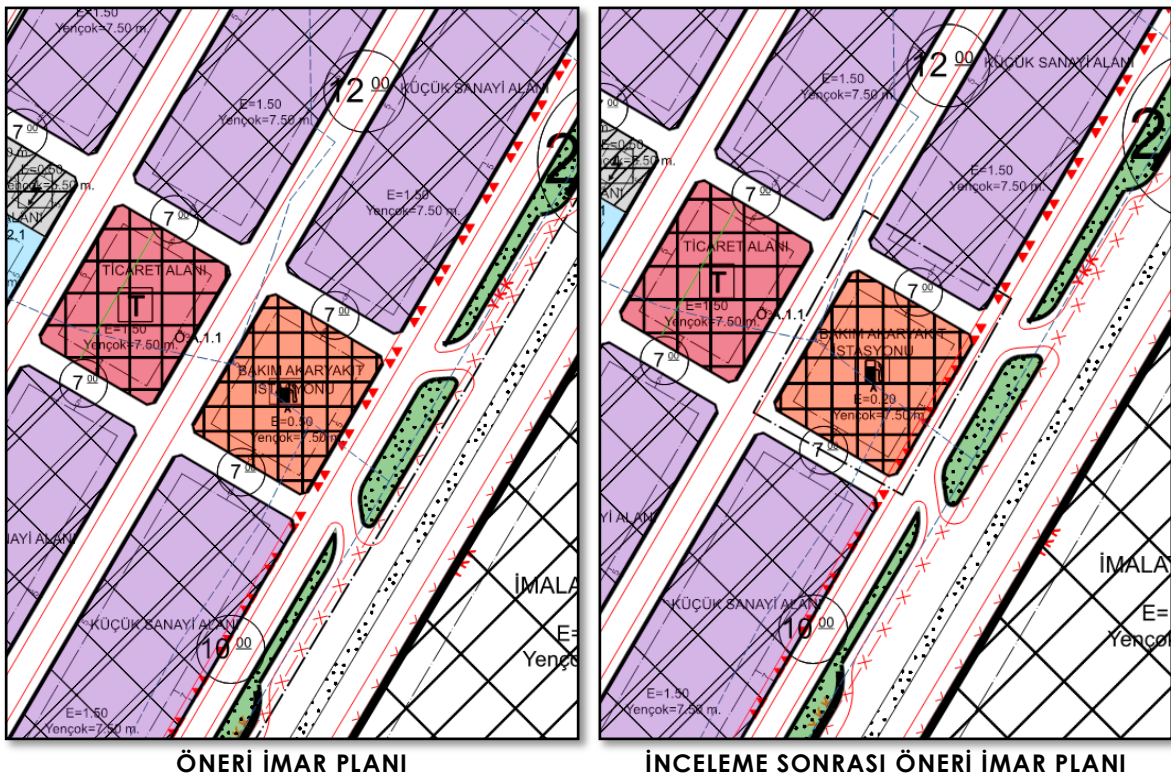
HARİTA 9: ÖNERİ İMAR PLANI

4.2.1. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI DEĞİŞİKLİĞİ;

Planlama alanında bulunan 104 ada 120, 122, 123 ve 124 numaralı parseller, planda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak belirlenmiştir. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.35.4. maddesinde; "T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu dışındaki güzergâhlarda ve köy yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile Akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu

alanlarda yapılanma koşulları: maks. emsal = 0.20, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü = 2000 m² olacaktır." hükmü yer almaktadır.

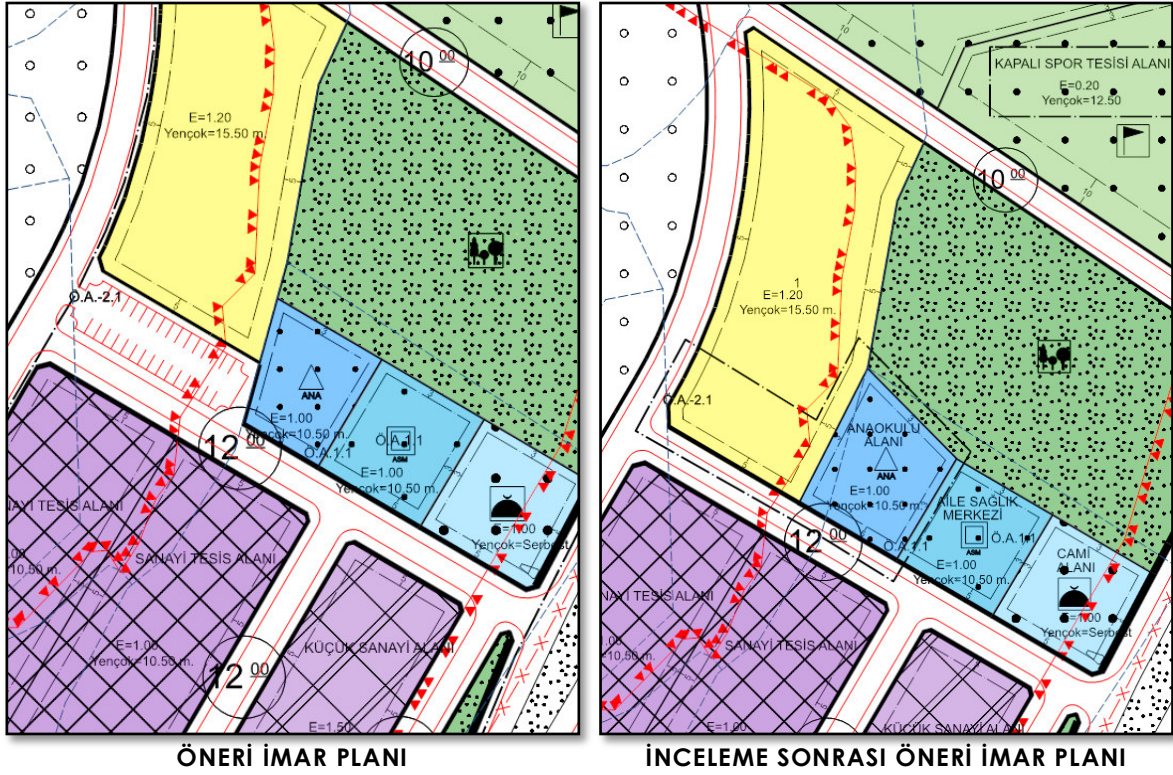
Söz konusu parseller, karayolu güzergâhı dışında kaldığından ve plan hükümlerine uygunluk sağlanması amacıyla, mevcut 1898.39 m² büyüklüğündeki akaryakıt istasyonu parseli yeniden düzenlenerek 2001 m² büyüklüğe çıkarılmıştır. Yapılan plan değişikliğinde 0.50 olan emsal hükme göre düzenlenmiş olup 0.20 olarak plana işlenmiştir. Böylece plan hükümlerinde belirtilen minimum parsel büyüklüğü koşulu sağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı kullanım kararı ve parsel büyüklüğüne ilişkin düzenleme yapılarak plana işlenmiştir.



4.2.2. ANAOKULU ALANI ASGARİ BÜYÜKLÜĞE İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK;

Yapılan plan değişikliği kapsamında getirilen konut alanında 188 kişi nüfus öngörülmüş olup, bu nüfusun eğitim ihtiyacını karşılamak amacıyla planda 1.150 m² büyüklüğünde Anaokulu Alanı ayrılmıştır. Ancak, söz konusu alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda belirtilen asgari büyüklük olan 1.500 m²'den küçük olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Anaokulu Alanı'nın asgari büyüklük şartını karşılamadığı görülmüştür. Bu sebeple ada hattı düzenlemesi yapılarak 1.571,37 m² "Anaokulu Alanı" olarak planlanmıştır.

Bu düzenleme kapsamında, kuzeydoğuda yer alan 8.911,93 m² büyüklüğündeki rekreasyon alanı 8.727,86 m²'ye düşürülmüş, batıda bulunan Gelişme Konut Alanı ise 6.304,46 m² olarak planlanmıştır.

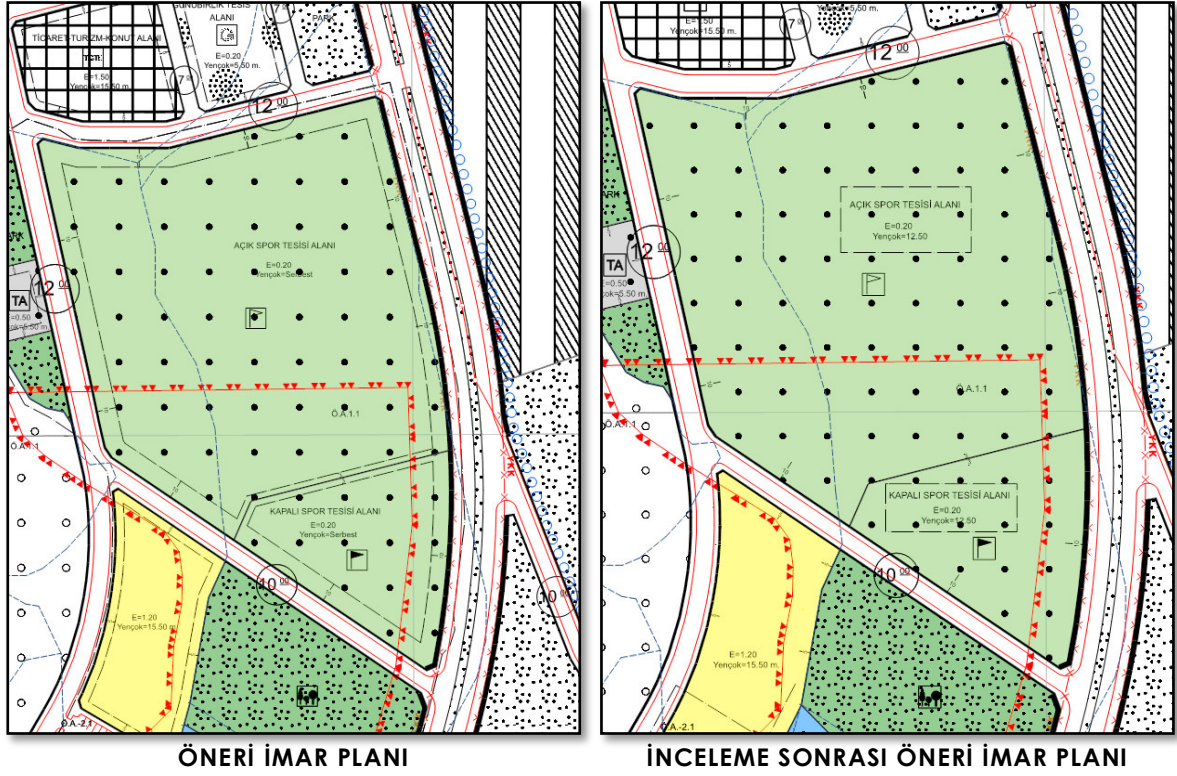


4.2.3. AÇIK VE KAPALI SPOR ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK;

Planlama alanında mevcutta bulunan açık spor alanlarının sınırları yeniden revize edilerek, toplam 1 adet 30.954,34 m² alan "Açık Spor Alanı" olarak planlanmıştır. Ayrıca mevcut kapalı spor alanının güneyinde sınırlar genişletilerek, toplam 1 adet 6.966,79 m² alan "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlanmış olup, her iki alanın yapılaşma koşulları Emsal: 0,20, Yençok: Serbest olarak belirlenmiştir.

Ancak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca; "Sanayi alanları, ileri atıfsa arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri Yençok: Serbest olarak belirlenemez." hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda yeniden yapılan plan değişikliği doğrultusunda, planlama alanındaki açık ve kapalı spor alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları Emsal: 0,20, Yençok: 12,50 m olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu değişiklik, spor alanlarının kullanım fonksiyonu korunurken, yapılaşma koşulları düzenlenmiştir.



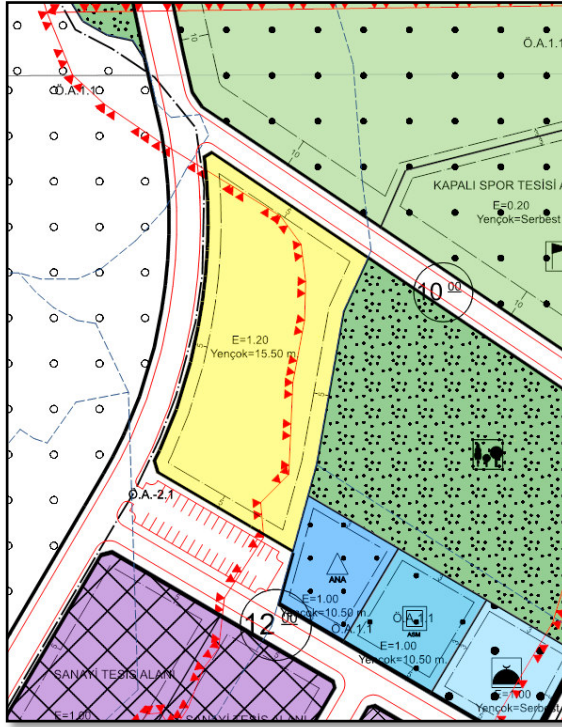
4.2.4. SANAYİ ALANLARI VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI OTOPARK İHTİYACINA İLİŞKİN;

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, küçük sanayi sitesi adaları kapsamında yönetmeliğe göre "Ek-1 Listesi" uyarınca; sanayi ve depolama tesisleri ile toptan ticaret alanlarında her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 200 m², küçük sanayi tesislerinde 125 m² ve oto sanayi sitesinde 40 m² otopark alanı ayrılması gerekmektedir.

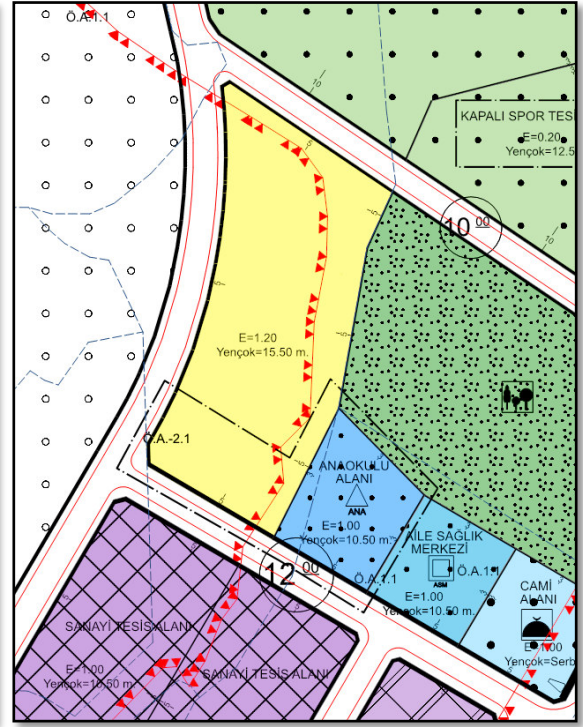
Bu doğrultuda, plan değişikliği ile Sanayi Tesisi Alanı ve Küçük Sanayi Tesisleri için gerekli otopark ihtiyacı parsel içinde çözümlenecek şekilde planlanmıştır. Böylece hem imar planı uygulama bütünlüğü korunmuş hem de otopark yönetmeliği gerekliliklerine uyum sağlanmıştır.

4.2.5. TOKİ ALANINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK;

Bölgede dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyacını karşılamak üzere, planlama alanının kuzeyinde 50 konutluk, 5.500 m² büyüklüğünde Gelişme Konut Alanı öngörülmüştür. Ancak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) talebi doğrultusunda konut sayısı 80'e çıkarılmış olup, bu doğrultuda Gelişme Konut Alanı 6.309,52 m² olacak şekilde revize edilmiştir. Yapılaşma koşulları "Emsal:1,20 Yençok:15,50 m" yapı yaklaşma mesafeleri "tüm cephelerinden 5 m" olarak korunmuştur.



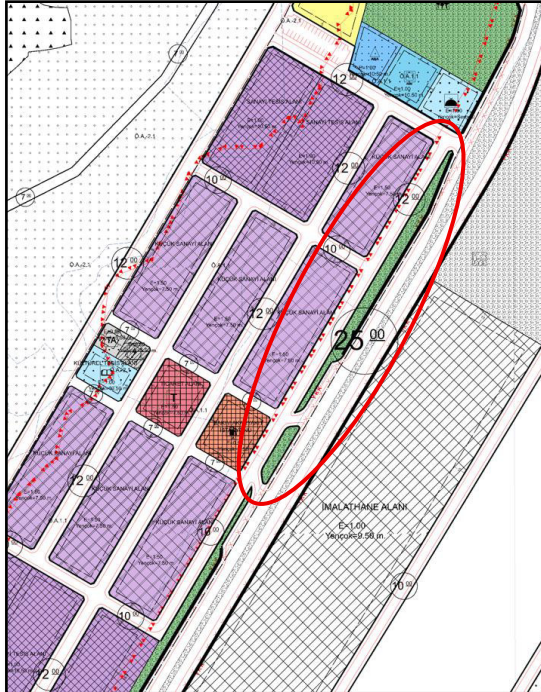
ÖNERİ İMAR PLANI



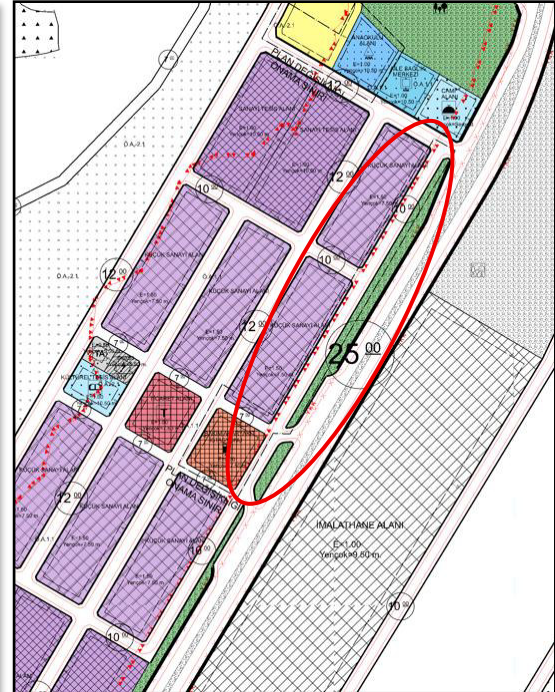
İNCELEME SONRASI ÖNERİ İMAR PLANI

4.2.6. TAŞIT YOLU DÜZENLEMESİ;

Planlama alanında mevcut durumda 10 metre genişliğinde süreklilik gösteren taşıt yolunun, akaryakıt istasyonu ile cami alanı arasında 12 metre olarak planlandığı tespit edilmiştir. Ancak yol bütünlüğünün ve sürekliliğinin korunması, ayrıca ulaşım sisteminde uyumsuzlukların önlenmesi amacıyla yapılan plan değişikliği ile söz konusu kesimdeki yol genişliği 10 metreye düşürülerek diğer kısımlarla uyumlu hale getirilmiştir.



ÖNERİ İMAR PLANI



İNCELEME SONRASI ÖNERİ İMAR PLANI

4.2.7. ÇEVRE DÜZENİ PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ;

Planlama alanında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı uyumluluğu kontrol edilmiş; ancak alanda yapılan imar planı, mevcutta 2021 yılı onaylı Karabiga İlave + Revizyon İmar Planı'ndaki değişiklikleri kapsamaktadır. Karabiga İlave + Revizyon İmar Planlarında bu alan, Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları, bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere makro formu/gelişme yönünü gösterecek şekilde şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın nüfus kabullerine göre belirlenen alanlar aşılmaksızın kesinleşir." maddesi gereğince, ilgili kurumlardan uygun görüşler alınarak mülkiyeti Hazine adına kayıtlı olan bu alanlarda planlama yapıldığı bilinmektedir. Bu noktada, alanda düzenlemeyi gerektirecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

6. 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. Planlama alanında, Otopark Yönetmeliği gereğince ihtiyaç olması halinde otopark alanları parsel içerisinde çözülecektir.
4. Planlama alanında yer alan küçük sanayi alanlarının ifraz edilmesi durumunda, komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi uygulanmayarak blok nizam yapılaşma yapılabilir.
5. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Plan koşulları dışında, 3194 sayılı "İmar Kanunu" bu yönetmeliğe dair yönetmelik hükümlerine ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
7. Plan raporu ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Karabiga İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları geçerli sayılacaktır.