

ÇANAKKALE İLİ, BİGA İLÇESİ, DEĞİRMENCİK KÖYÜ,
AKSAZ MEVKİİ
DALGAKIRAN, İSKELE, GEMİ YANAŞMARIHTIMI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
2.	PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	3
3.	PLANLAMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK YAPISI	4
4.	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	4
4.1.	KARAYOLU ULAŞIMI	4
4.2.	DEMİRYOLU	6
4.3.	HAVAYOLU.....	6
4.4.	DENİZYOLU	6
5.	İDARİ YAPI, SINIRLAR.....	7
6.	PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	8
7.	PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	9
8.	MÜLKİYET DURUMU.....	10
9.	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	12
9.1.	BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
10.	PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ.....	13
11.	ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	13
12.	HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	14
13.	PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	14
14.	PLANLAMA GEREKÇELERİ	14
15.	PLAN KARARLARI.....	15

Haritalar

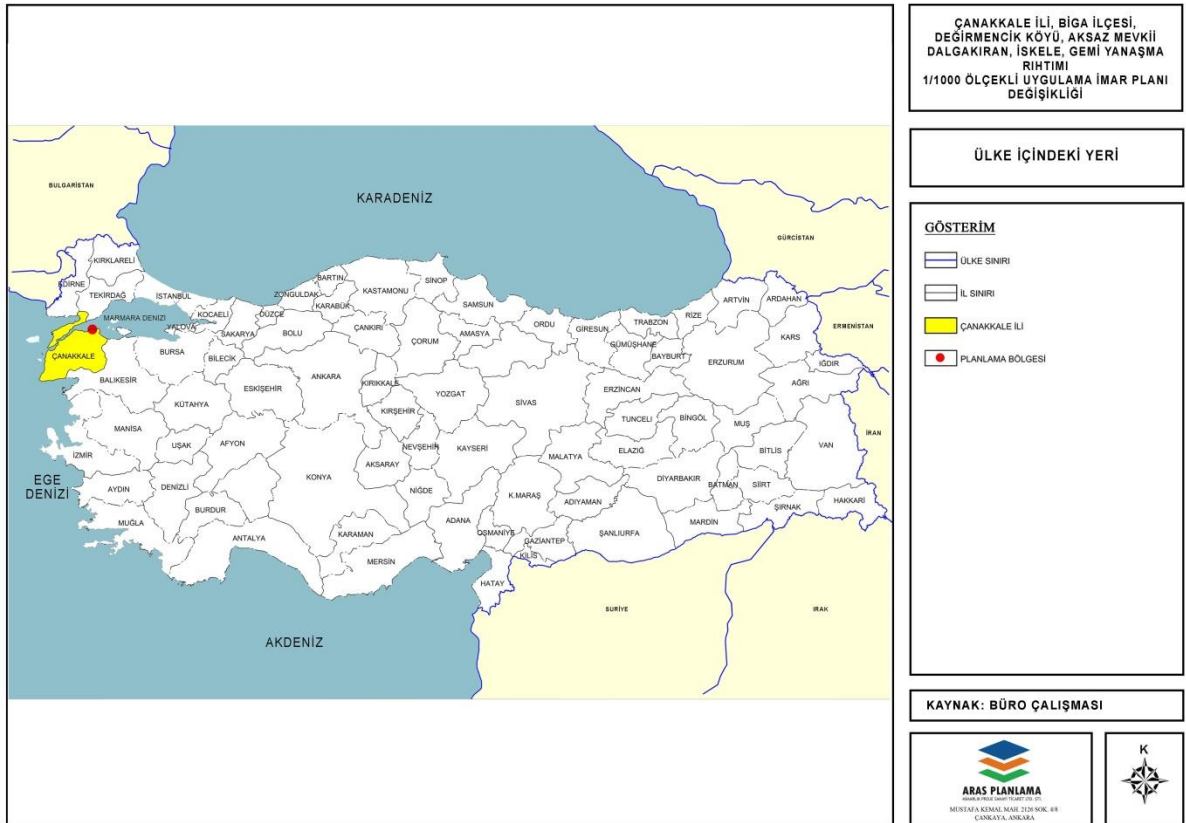
Harita 1. Çanakkale İlinin Ülke İçindeki Yeri.....	1
Harita 2. Çanakkale İli ve Planlama Alanının Marmara Bölgesindeki Yeri	2
Harita 3. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsündeki Yeri	2
Harita 4. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	5
Harita 5. Planlama Alanının Çanakkale İli Karayolu Haritasındaki Yeri	5
Harita 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Karayolu Ulaşımı	6
Harita 7. Çanakkale İli İdari Yönetim Yapısı.....	7
Harita 8. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Köy Sınırları	8
Harita 9. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Kıyı Tesisleri.....	9
Harita 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Korunan Alanlar	10
Harita 11. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Durumu	11
Harita 12. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu...	12
Harita 13. Planlama Alanı Yakın Çevresi Meri Plan Durumu	13
Harita 14. Planlama Alanı Mevcut İmar Durumu.....	14
Harita 15. Alan Kullanım Kararları	16
Harita 16. Planlama Alanı Köşe Koordinat Listesi.....	17
Harita 17. Rıhtım Uzunlukları	18

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

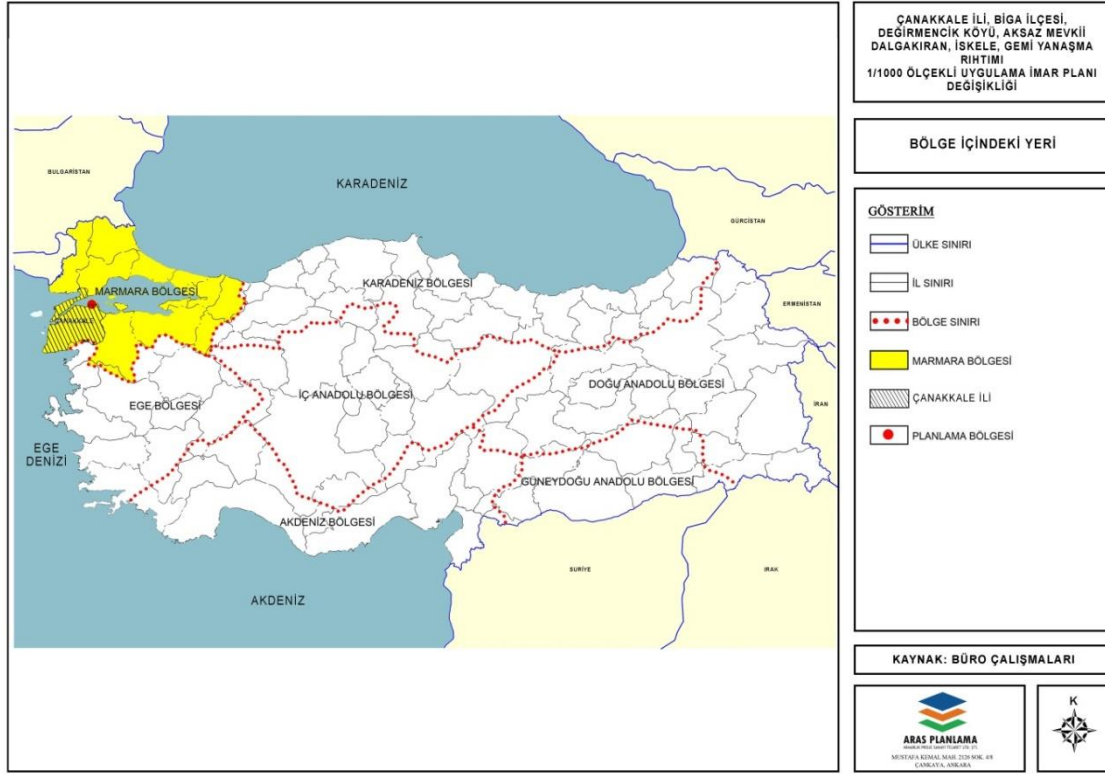
Planlama alanı; toplam 1529 m² büyüklüğünde olup Çanakkale İli, Biga İlçesi, Değirmencik Köyü, Aksaz Mevkii'nde, 1/1000 ölçekli H18-A-03-C-3-C numaralı hâlihazır haritada, İÇDAŞ limanının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında kalan, 1350 m² lik ilave iskele ve 229 m² lik dolgu alanından iskele alanına dönüştürülecek alanları kapsamaktadır.

Avrupa ve Asya'da toprakları bulunan Çanakkale İl'inin; kuzeyinde Edirne, Tekirdağ ve Marmara Denizi; güneyinde Ege Denizi ve Balıkesir; doğusunda Balıkesir; batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır.

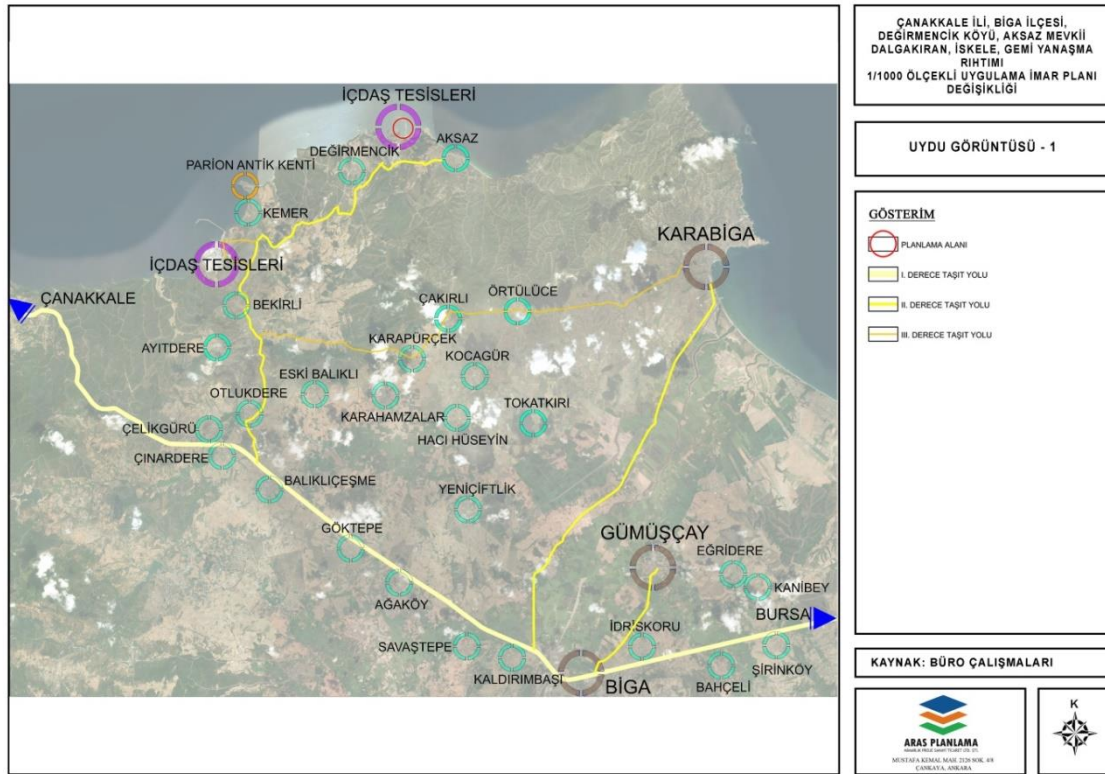
Çanakkale İl'inin büyük bir kısmı, ülkemizin 7 coğrafi bölgesinden Marmara Bölgesi'nde; Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise Ege Bölgesi'nde yer almaktadır.



Harita 1. Çanakkale İl'inin Ülke İçindeki Yeri



Harita 2. Çanakkale İli ve Planlama Alanının Marmara Bölgesindeki Yeri



Harita 3. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsündeki Yeri

Planlama alanının içinde yer aldığı Biga İlçesi, ülkemizin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümünde, kendi adıyla anılan yarımada'nın da kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Biga ilçesi, Merkez'den sonra ikinci büyük ilçe konumunda yer almaktadır.

Biga İlçesi'nin; doğusunda Balıkesir iline bağlı Gönen ilçesi, batısında Lâpseki İlçesi, güneyinde Çan ve Yenice ilçeleri ile kuzeyinde Marmara Denizi yer almaktadır.

Planlama alanı, Biga ilçesinin Değirmencik Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Biga ilçe merkezi kıyıdan 24 km. içeride Kocabaş çayının Çan deresi kolu üzerinde, Balıkkaya Tepesi'nin eteğinde kurulmuştur. İlçenin genel yüzölçümü 1.331 kilometrekaredir. İlçe topraklarının kuzey bölümü düzlük güney bölümü tepeliktir. İlçenin doğusu, batısı ve güneyi ormanlık olup, koru, bozuk koru, baltalık ve bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. İlçe merkezinin denizden yüksekliği 50 metredir.

Planlama alanı; Biga İlçe merkezine kuşuçuşu 26 km, Çanakkale İl Merkezine kuşuçuşu 71 km uzaklıktadır. Proje alanına en yakın yerleşim birimleri; kuşuçuşu olarak doğusunda yaklaşık 2,5 km ile Aksaz, 2,8 km güneybatısında Değirmencik, 7,6 km güneybatısında Kemer'dir. Planlama alanı Değirmencik Köyü sahil tarafında İÇDAŞ Tersanesi ve Demir Çelik döküm tesisinin kıyısında bulunmakta olup, hemen bitişiğinde Balıkçı Barınağı bulunmaktadır.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Çanakkale İlinde Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin geçiş iklimi hüküm sürmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe karasal iklim etkisini arttırır. Turizm sezonunda iklim mutedil olup, deniz suyu sıcaklığı Temmuz ve Ağustos aylarında maksimum seviyeye çıkmaktadır. Ortalama sıcaklık yaz-kış ayları arasında 16,6 °C fark etmektedir. İl yüzölçümünün % 55'i ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu olan makileri; defne, kocayemiş, mersin, pırnal meşesi, keklik ve Delice ile çalılar teşkil eder.

3. PLANLAMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Çanakkale ilinin ekonomisi tarım ve hayvancılıktır. Bununla birlikte tarıma dayalı sanayi gelişmekte olan sektörlerden biridir. Turizm, balıkçılık ve ormancılığın ekonomideki yeri giderek artmakta bununla birlikte imalat sanayi gelişmektedir. İlde balık, üzüm ve seramik meşhurdur. Çanakkale’de ekilen arazi 200.000 hektara yakındır. Ayçiçeği üretiminde Türkiye’nin ikinci ilidir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, yulaf, çavdar, susam, tütün, baklagiller (fasulye, nohut, bezelye ve börülce) dir. Sıcak termal suları çoktur. Koyun, keçi ve sığır beslenir. 50.000’e yaklaşan arı kovanlarından elde edilen bal çok güzel kokulu ve lezzetlidir. Çoğu çam balıdır. Türkiye’nin mühim bir balıkçılık merkezidir. Balık bakımından çok zengindir. Tekir, mercan, barbunya, sardalya, lüfer, palamut, kılıç ve kolyoz gibi balıklar en çok avlananlarıdır. Lapseki, Biga ve Gökçeada halkının çoğunluğu geçimini balıkçılıkla temin eder. Çanakkale il topraklarının % 53’ünün ormanlarla kaplı olması sebebiyle ormancılığın ekonomide önemli yeri vardır.

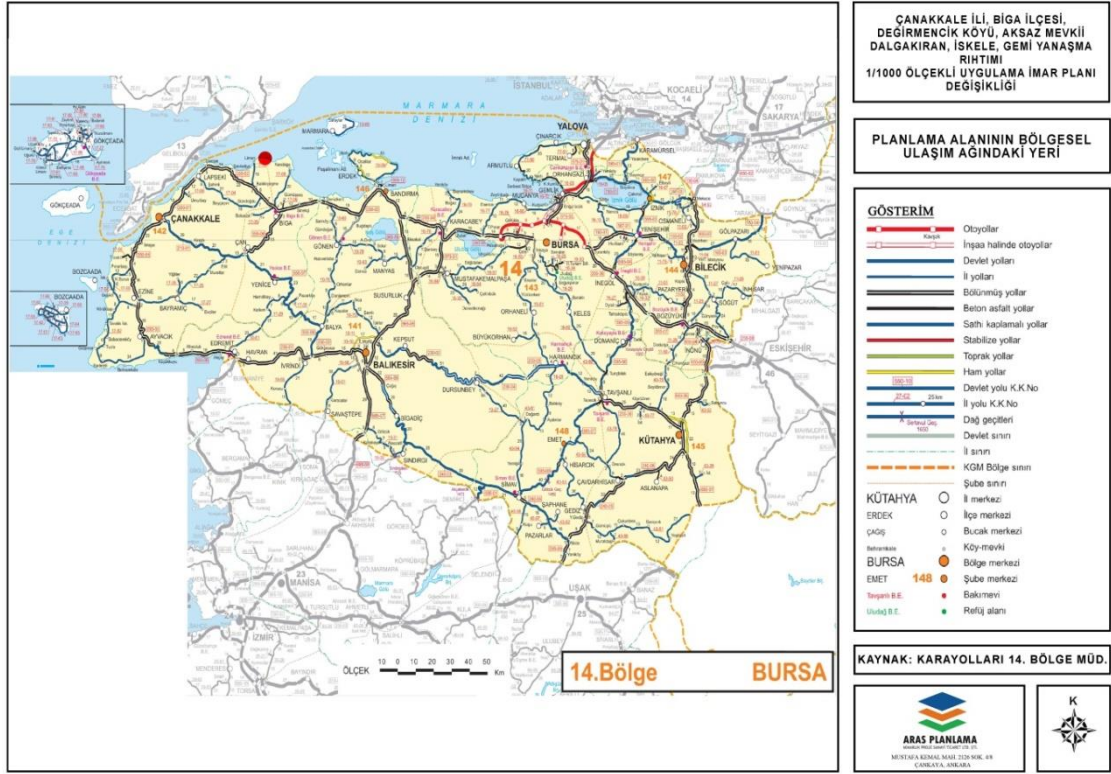
Çanakkale il sınırları içinde zengin maden yatakları tespit edilmesine rağmen, ancak bazıları işletilmektedir. Seramiklerin direncini artıran Wollastonit’in Türkiye’de çıkarılan miktarının % 75’i ve seramik, kaplama, boya ve ilaç sanayinde kullanılan “talk” Çanakkale’de çıkarılır. Zengin linyit yataklarından bir kısmı işletilmektedir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

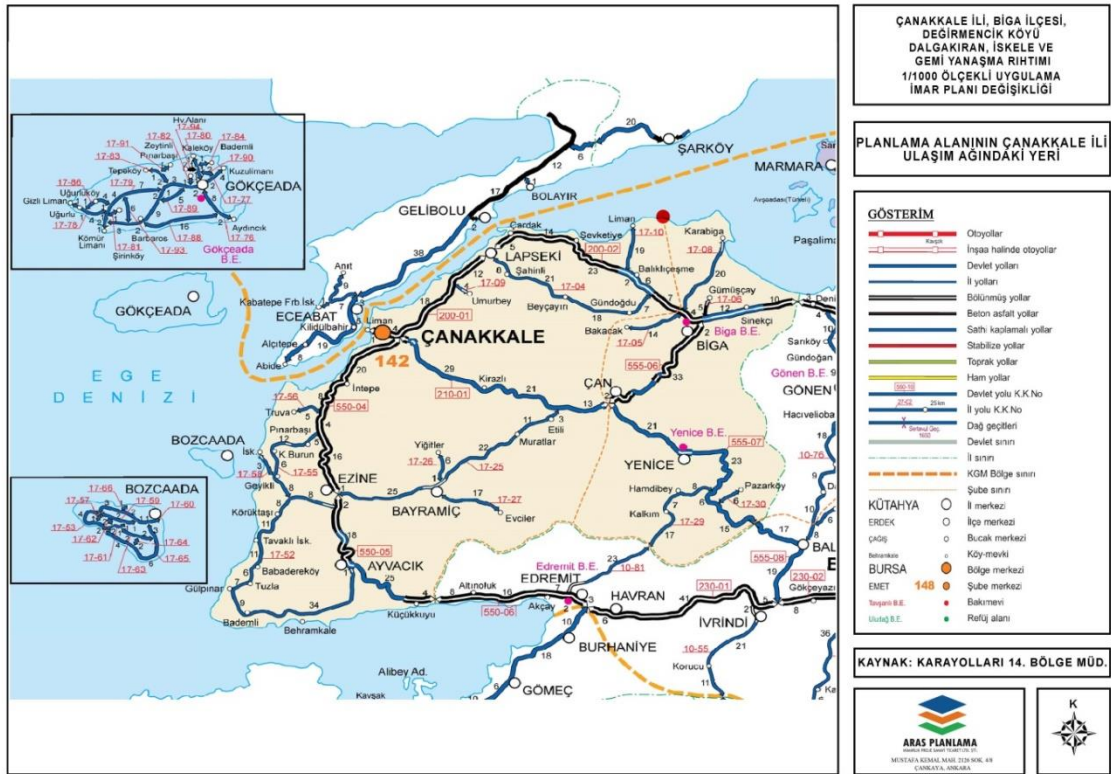
Çanakkale ilinin, topografik yapısı, denizle iç içe konumu ve İstanbul - İzmir - Bursa gibi büyük şehirlere yakın konumundan dolayı özellikle; karayolu ve denizyolu ulaşımı gelişmiştir.

4.1. Karayolu Ulaşımı

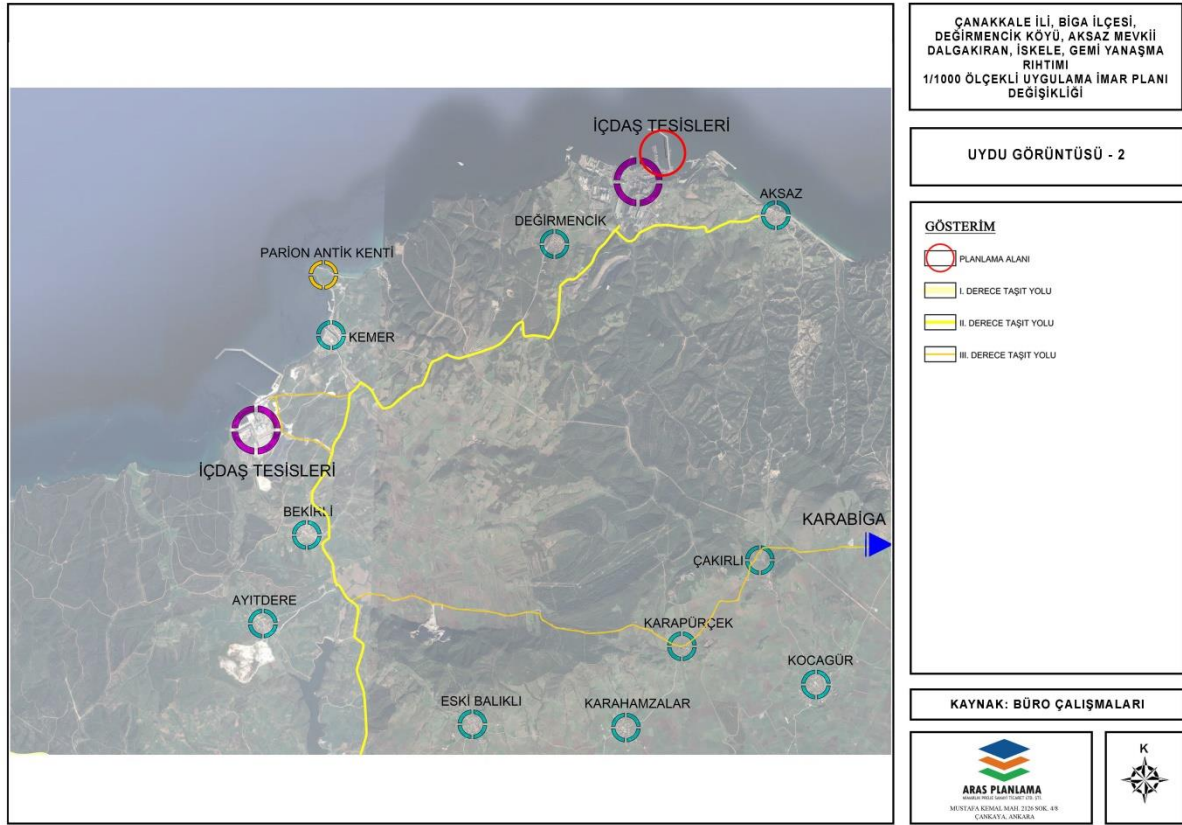
Planlama alanına ulaşım; Çanakkale - Biga karayolu (200 - 02) üzerinde bulunan Çınardere Köyü yakınlarındaki köprülü kavşakla Otlukdere – Bekirli – Kemer – Değirmencik Köyü yol aksı ile sağlanmaktadır. Planlama alanı, Biga İlçesi’ne 40 km, Çanakkale İl Merkezi’ne de yaklaşık olarak 95 km mesafede bulunmaktadır.



Harita 4. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 5. Planlama Alanının Çanakkale İli Karayolu Haritasındaki Yeri



Harita 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Karayolu Ulaşımı

4.2. Demiryolu

Planlama Alanı ve yakın çevresinde herhangi bir Demiryolu ulaşımı bulunmamaktadır.

4.3. Havayolu

İl Merkezinde bir havaalanı mevcuttur. 1995 yılında hizmete açılan Çanakkale Havalimanı, ulusal ve uluslararası trafiğe hizmet vermekte olup, sivil ve askeri statüdedir.

4.4. Denizyolu

Denizyolu ile yük taşımacılığında ilde bulunan iskele ve limanlar aracılığı ile kısmen yükleme - boşaltma işlemleri yapılabilmektedir.

Çanakkale ilinde; Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lâpseki, Ezine - Geyikli Yükyeri, Bozcada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe’de iskeleler bulunmaktadır.

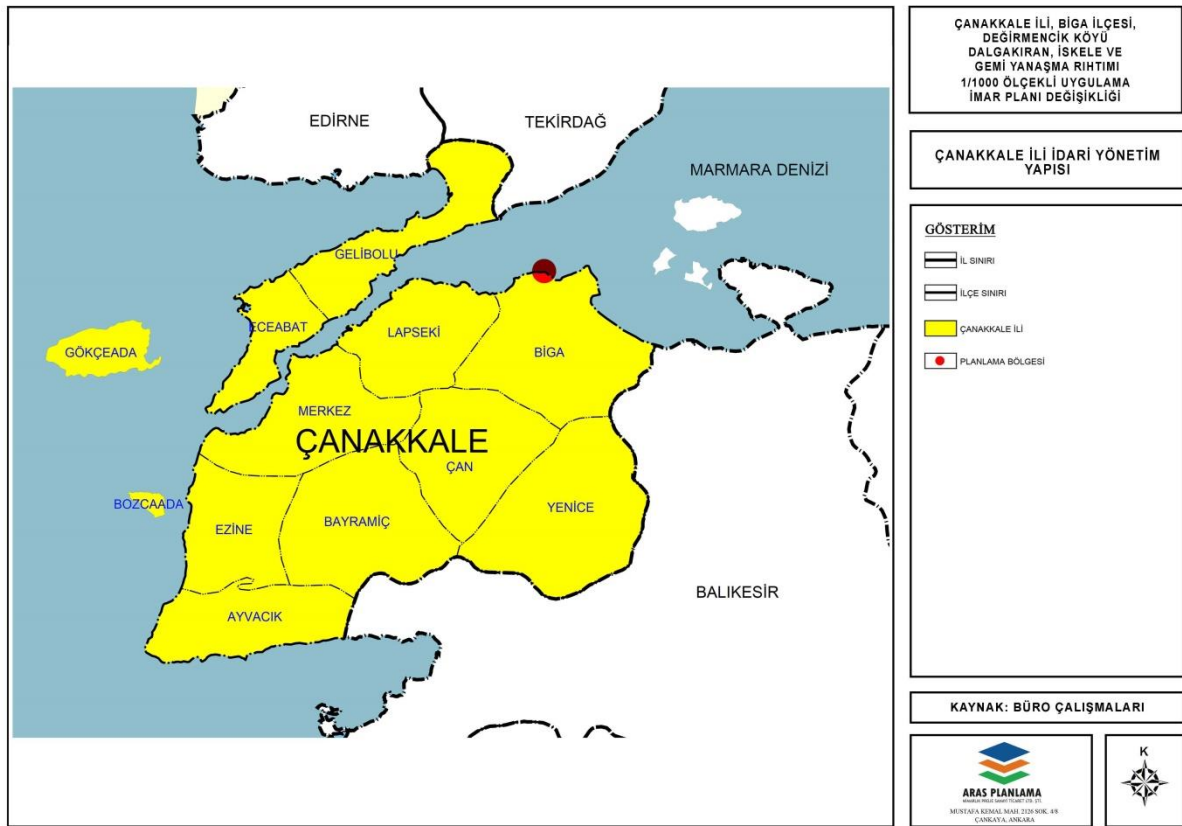
Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine’de Akçansa Çimento Fabrikası’na ve Planlama Alanın da İÇDAŞ’a ait liman bulunmaktadır.

5. İDARİ YAPI, SINIRLAR

Çanakkale İli; Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lâpseki, Merkez ve Yenice olmak üzere toplam 12 ilçeden oluşmaktadır.

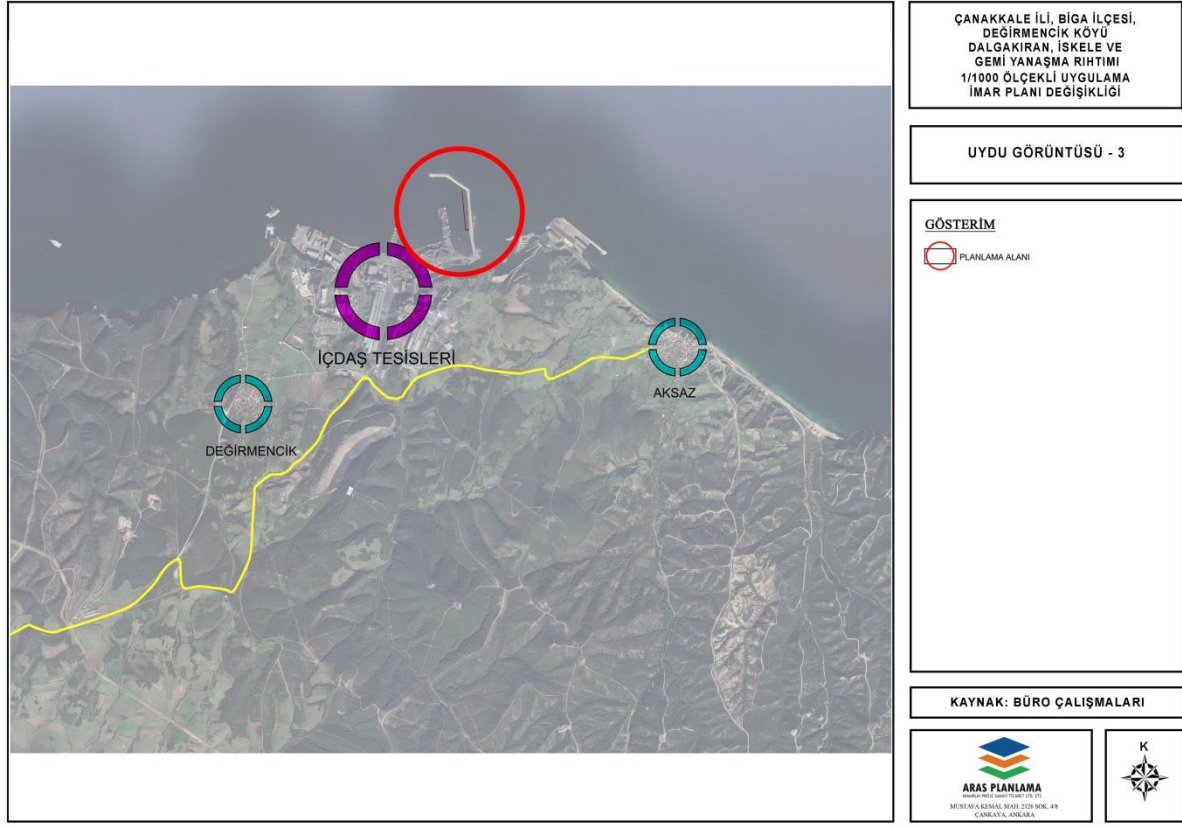
Bununla birlikte; Biga İlçesi'nde; Biga (1870), Karabiga (1910) ve Gümüşçay (1949) olmak üzere 3 belediye teşkilatı bulunmaktadır.

Biga Belediyesi'nin; Cumhuriyet, Çavuşköy, Gazikemal, Hamdibey, İstiklal, Sakarya, Şirintepe, Turan ve Yeniceköy; Gümüşçay Belediyesi'nin Cumhuriyet ve İğdelik, Karabiga Belediyesi'nin ise Ulucami, Yalı ve Zeytinlik mahalleleri bulunmaktadır.



Harita 7. Çanakkale İli İdari Yönetim Yapısı

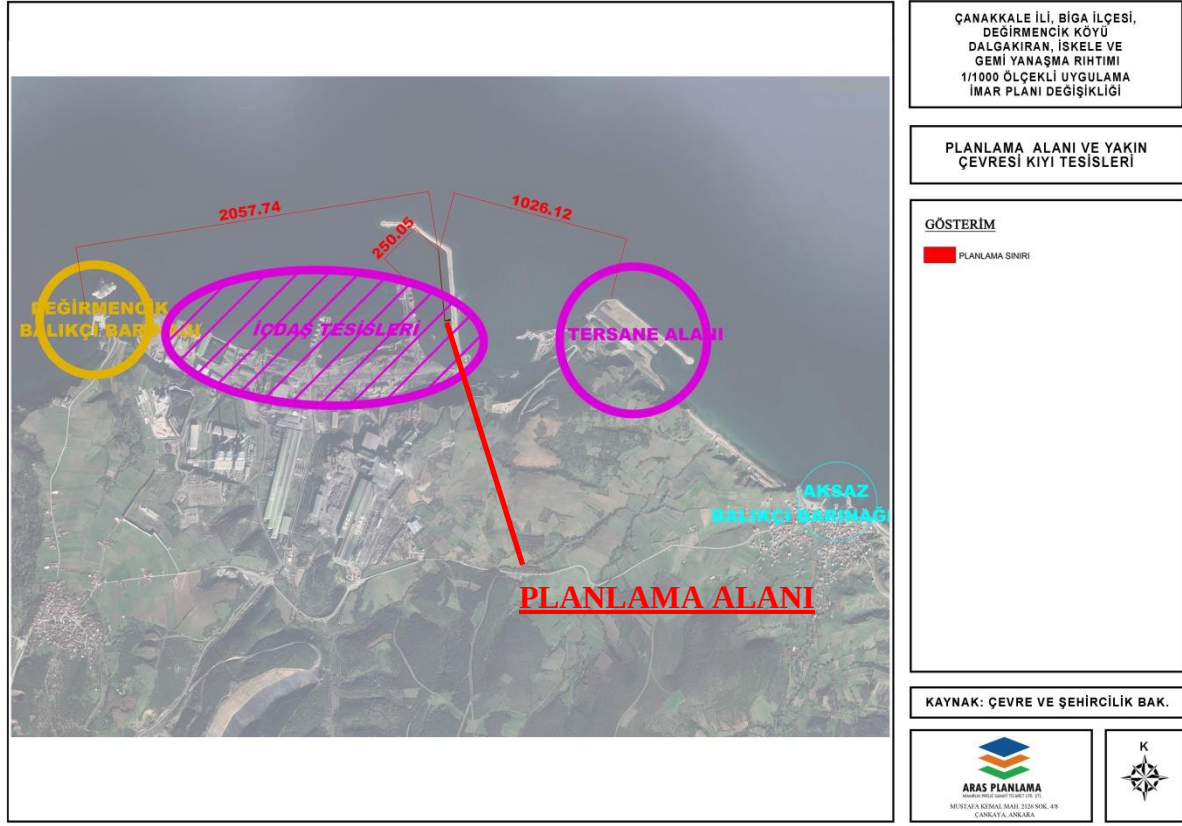
Planlama alanının içinde bulunduğu Değirmencik Köyü, Biga İlçe Merkezi'nin kuzey tarafında yer almaktadır. Değirmencik Köyü'nün kuzeyinde Marmara Denizi, güneyinde Bekirli Köyü, batısında Kemer Köyü, Doğusunda da Aksaz köyü bulunmaktadır.



Harita 8. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Köy Sınırları

6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

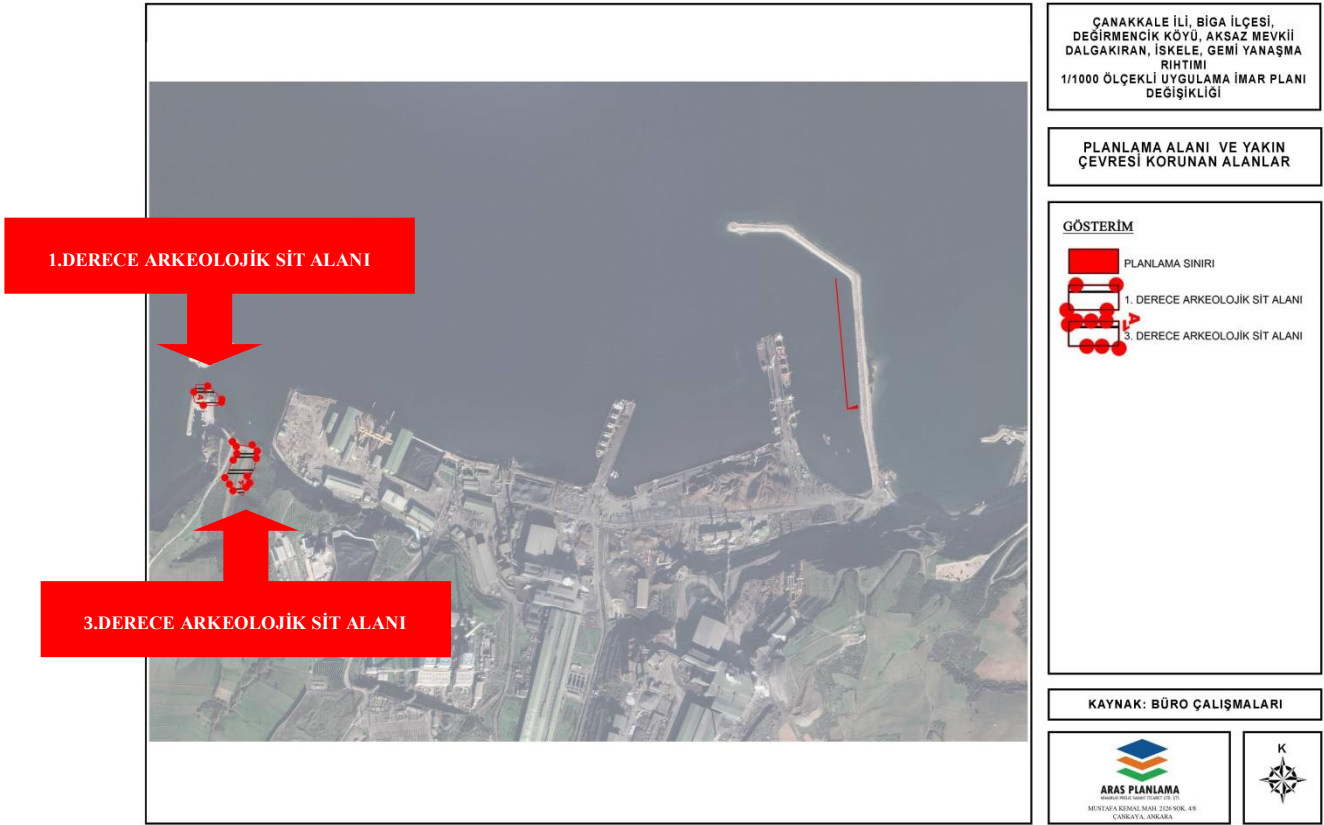
Planlama alanı, Değirmencik Köyü'nün sahil tarafında bulunmakta olup, planlama alanının batısında Değirmencik Balıkçı Barınağı, doğusunda Aksaz Balıkçı Barınağı bulunmaktadır



Harita 9. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Kıyı Tesisleri

7. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı, herhangi bir özel kanuna tabi alan sınırları içinde kalmamakta olup 2 km batısında 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.



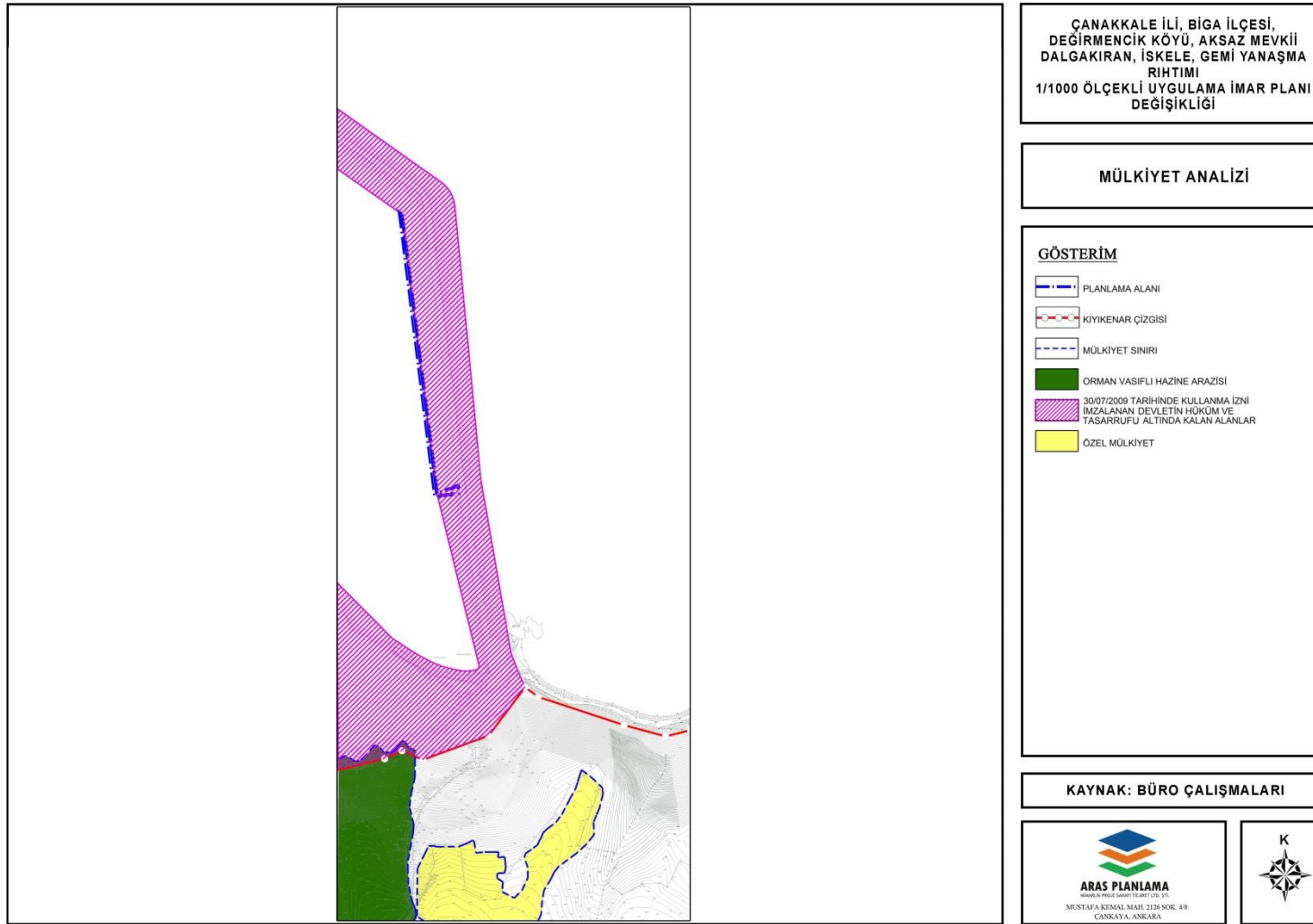
Harita 10. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Korunan Alanlar

8. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanının tamamı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalmakta olup, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan alanlarda kalmaktadır.

Planlama alanının iskele alanına dönüştürülecek dolgu alanını oluşturan 229 m² lik kısmı 30/07/2009 tarihinde İÇDAŞ Çelik Enerji Tersane ve Ulaşım Sanayi Tic A.Ş ile yapılan kullanma izni sözleşmesine konu alan içinde kalmaktadır. Söz konusu kullanma izni sözleşmesi ile 369.675,10 m² lik alanda dolgu, iskele, mendirek, römorkör barınağı v.b. tesisler ile 233.371 m² alan üzerinde tersane ve yan tesisleri yapılması amacı ile devletin hüküm ve tasarrufu altında kalan toplam 603.046,10 m² alanının kullanılmasına izin verilmiştir.

28/03/2016 tarihinde ise söz konusu sözleşmenin 2. ve 4. Maddelerinde belirtilen yüzölçüm miktarı toplam 369.675,10 m² olarak değiştirilmiştir.

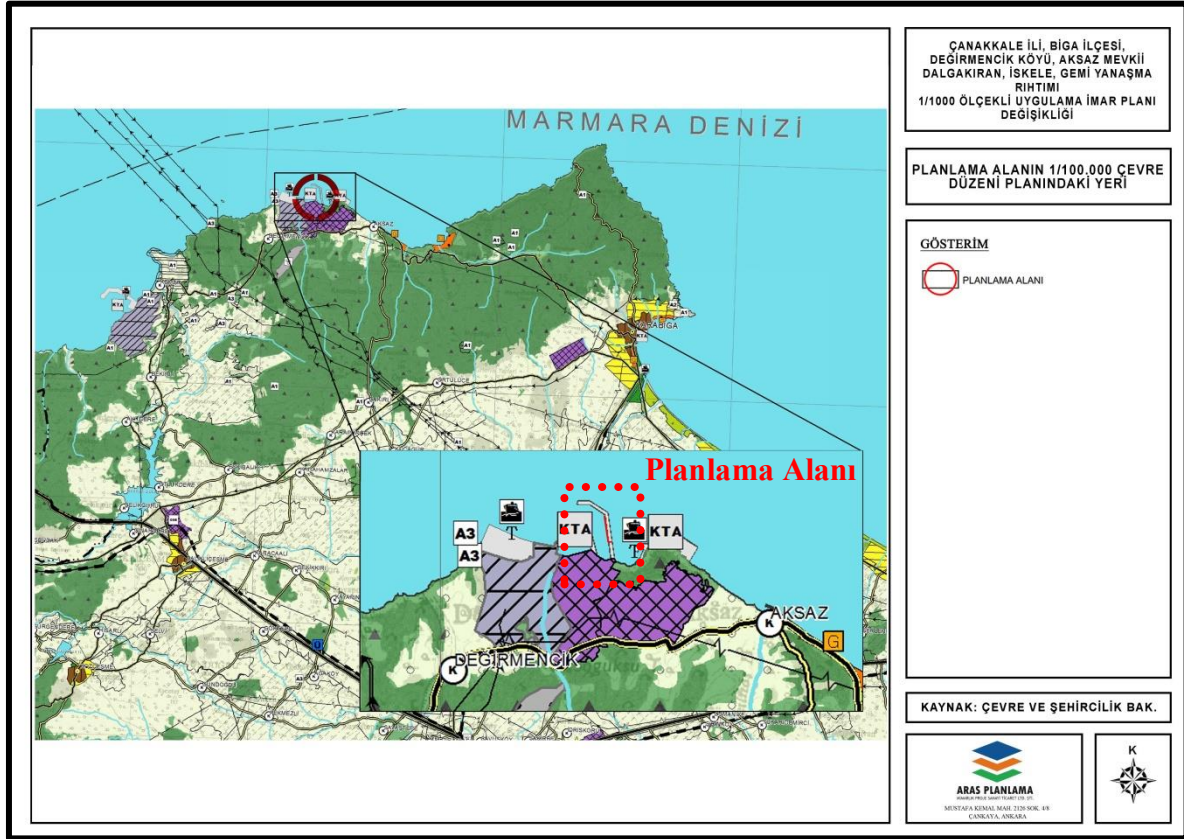


Harita 11. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Durumu

9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

9.1. Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda H18 paftasında yer almaktadır.

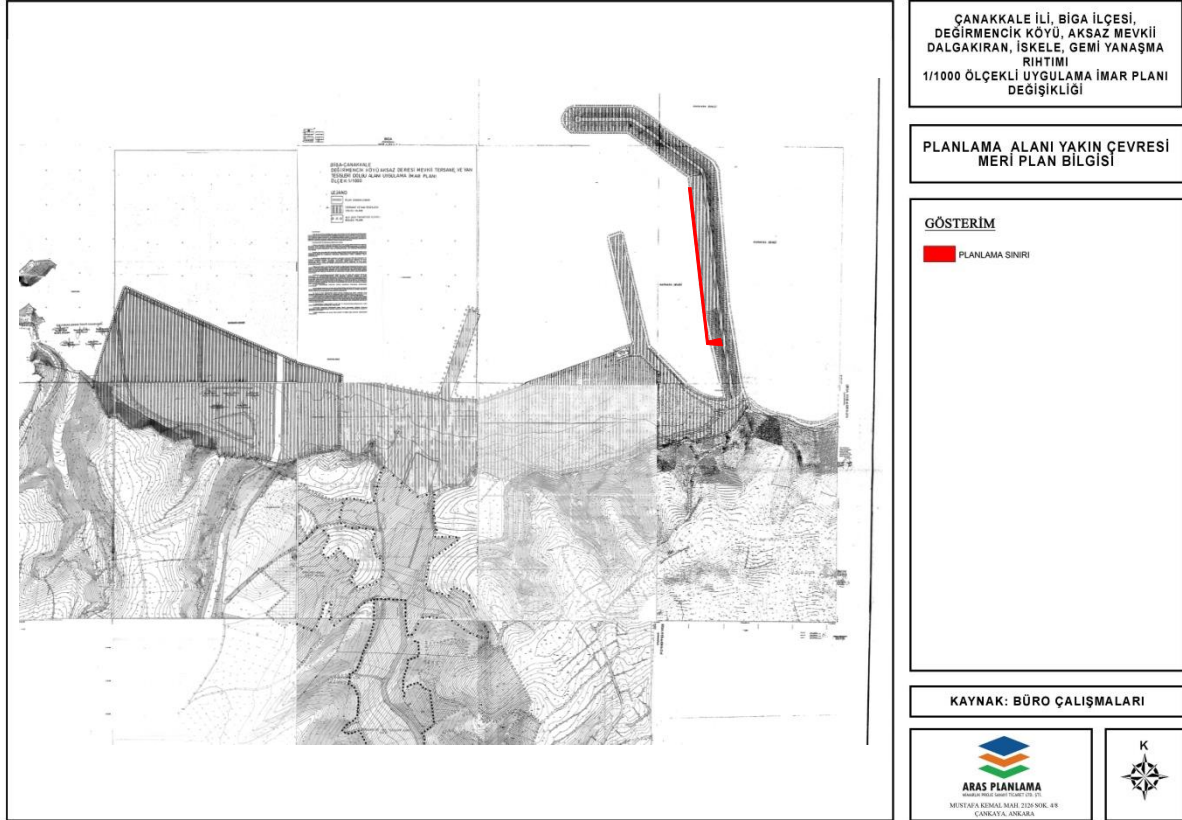


Harita 12. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı deniz alanında kalmaktadır.

10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı İÇDAŞ Dalgakıran, İskele ve Gemi Yanaşma Rıhtımı planı sınırları içinde kalmakta olup hemen batısında yine İÇDAŞ'ın Tersane ve Yan Tesislerine ait onaylı Dolgu İmar Planı bulunmaktadır. Harita 13 de plan paftaları birleştirilerek yakın çevresi Mer'i İmar durumu bilgisi verilmiştir.

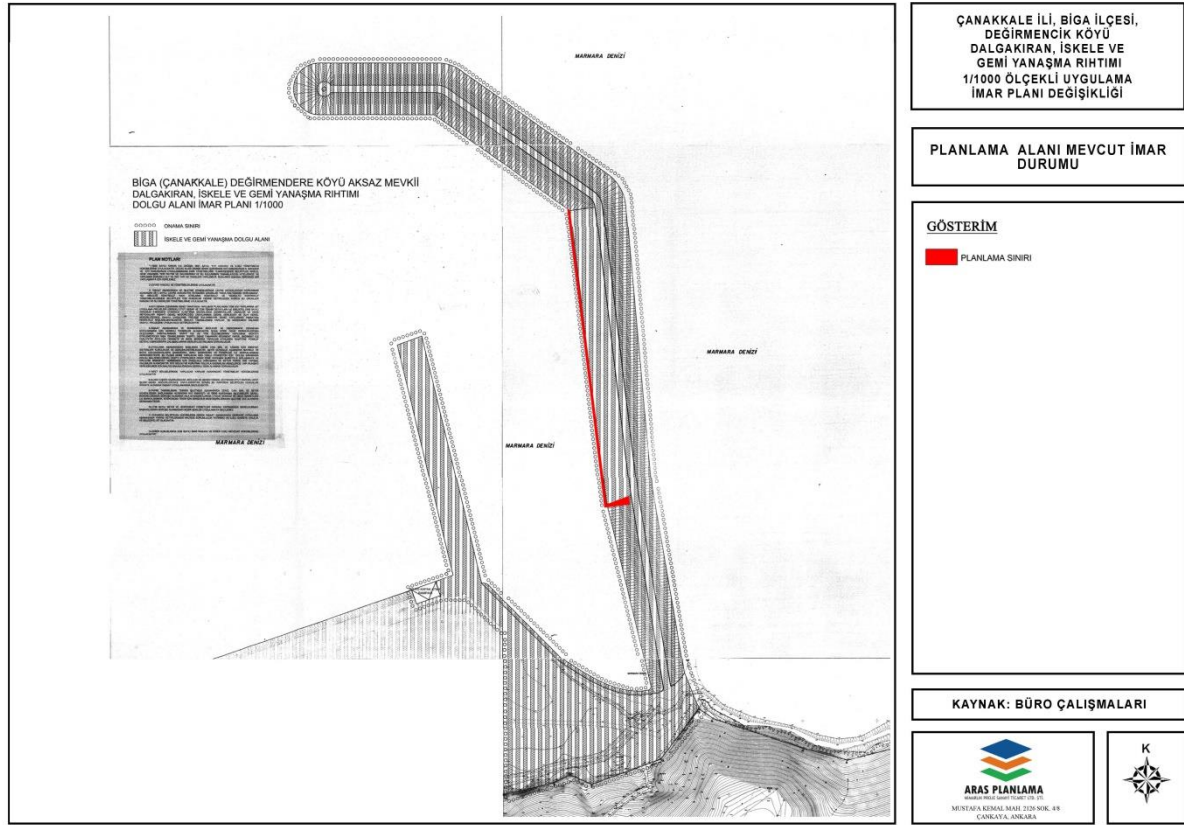


Harita 13. Planlama Alanı Yakın Çevresi Meri Plan Durumu

11.ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı 04/05/2005 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Biga (Çanakkale) Değirmendere Köyü Aksaz Mevkii Dalgakıran, İskele ve Gemi Yanaşma Rıhtımı Dolgu Alanı İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu planda 229 m²lik alan İskele ve Gemi Yanaşma Dolgu alanı 1350 m²lik alan ise deniz alanında kalmaktadır.



Harita 14. Planlama Alanı Mevcut İmar Durumu

12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı 1/1000 ölçekli H18-A-03-C-3-C nolu hâlihazır haritada yer almaktadır.

Planlama alanında; 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar ITRF 96 koordinat sisteminde Müteahhit Murat Demiryay tarafından yapılan Çanakkale/Biga - Aksaz Köyüne ait 1/1000 ölçekli 2 adet hâlihazır harita 11.06.2019 tarihinde Muğla Valiliği / İl Özel İdaresi / İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

14. PLANLAMA GEREKÇELERİ

Planlama alanında hizmet veren İÇDAŞ Çelik Enerji Tersane ve Ulaşım Sanayi A.Ş., Çelikhaneleri, Haddehaneleri, Limanları, Lojistik Firması, Tersaneleri ve Enerji Tesislerinde ileri teknoloji ve üstün kalite anlayışı ile ürettiklerinin büyük bir kısmını dış ülkelere ihraç etmektedir.

Bu doğrultuda Çanakkale Biga da bir üretim merkezi kurmak adına 2003 yılında çalışmalara başlanılmış olup 2005 yılında İÇDAŞ Dalgakıran, İskele ve Gemi Yanaşma Rıhtımı Dolgu İmar Planı onaylanmış, sonrasında onaylı plana yönelik CED ve uygulama projeleri onaylatılmış ve 2008 yılında kullanma izni imzalandıktan sonra inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır.

İnşaat etaplar halinde yapılmış olup öncelikle dalgakıran yapılmış sonrasında batıdaki iskele yapılmıştır. Üretimi arttırmak amacıyla dalgakıranın bitişiğindeki iskele yapılmıştır.

Ancak Dalgakıranın bitişiğindeki iskele tamamlandıktan sonra Ulaştırma Bakanlığı Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğü'nce yapılan kontrollerde imalatın onaylı imar planı ile uyuşmadığı tespit edilmiştir. Bunlar;

- 1- İskelenin batısında 1350 m² büyüklüğünde bir alanın onaylı imar planının dan 2.5-3 m taşıdığı,
 - 2- Güneyinin ise 229 m² büyüklüğündeki bir alanın dalgakıran alanına taşıdığı,
- tespit edilmiştir.

Bu nedenle inşaatı tamamlanmış iskele alanına göre mevcut imar planının revize edilmesi gerekmektedir.

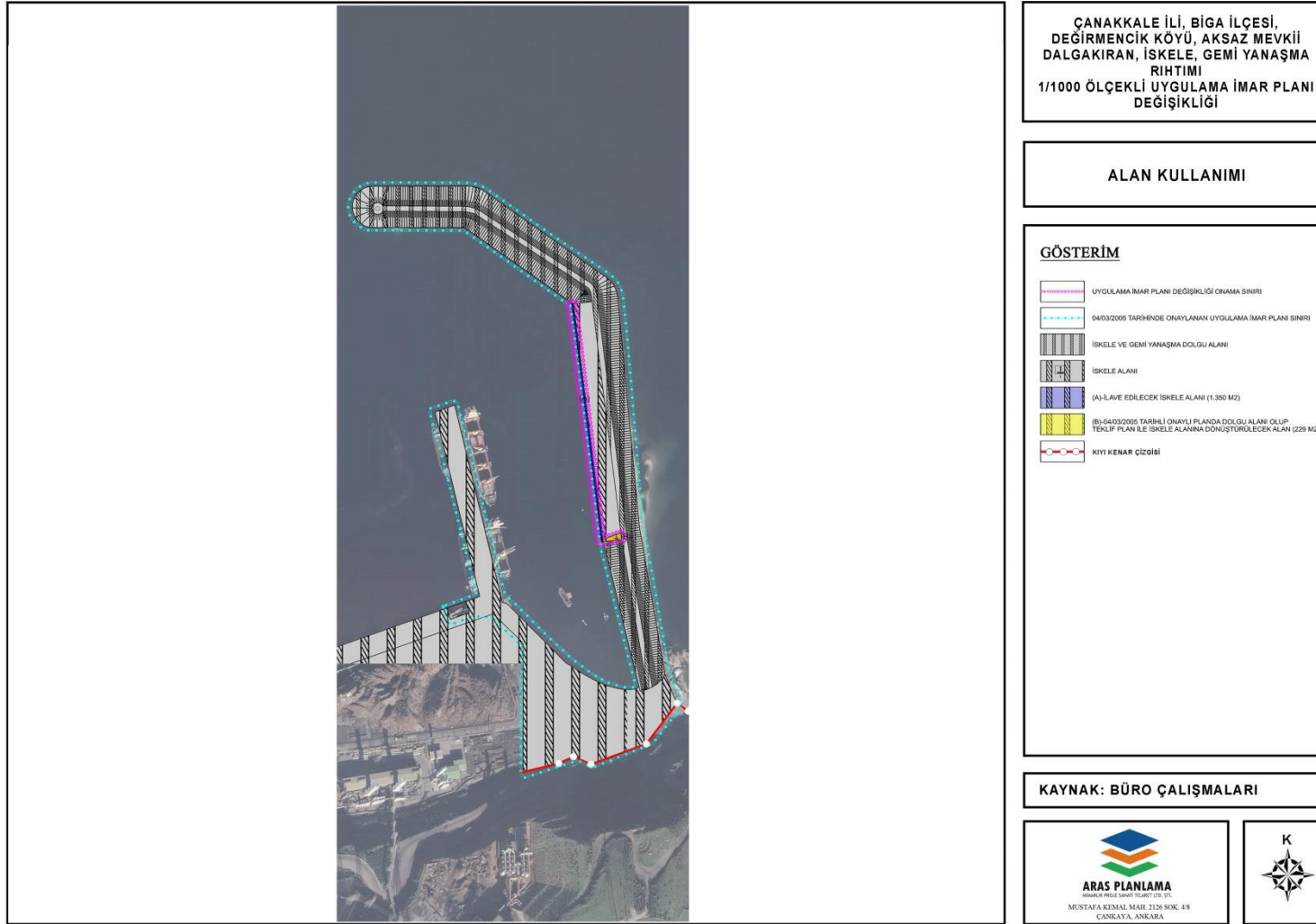
15.PLAN KARARLARI

Planlama alanı; kıyı kenar çizgisinin deniz tarafını kapsamakta olup, toplam **1.579 m²** büyüklüğündedir.

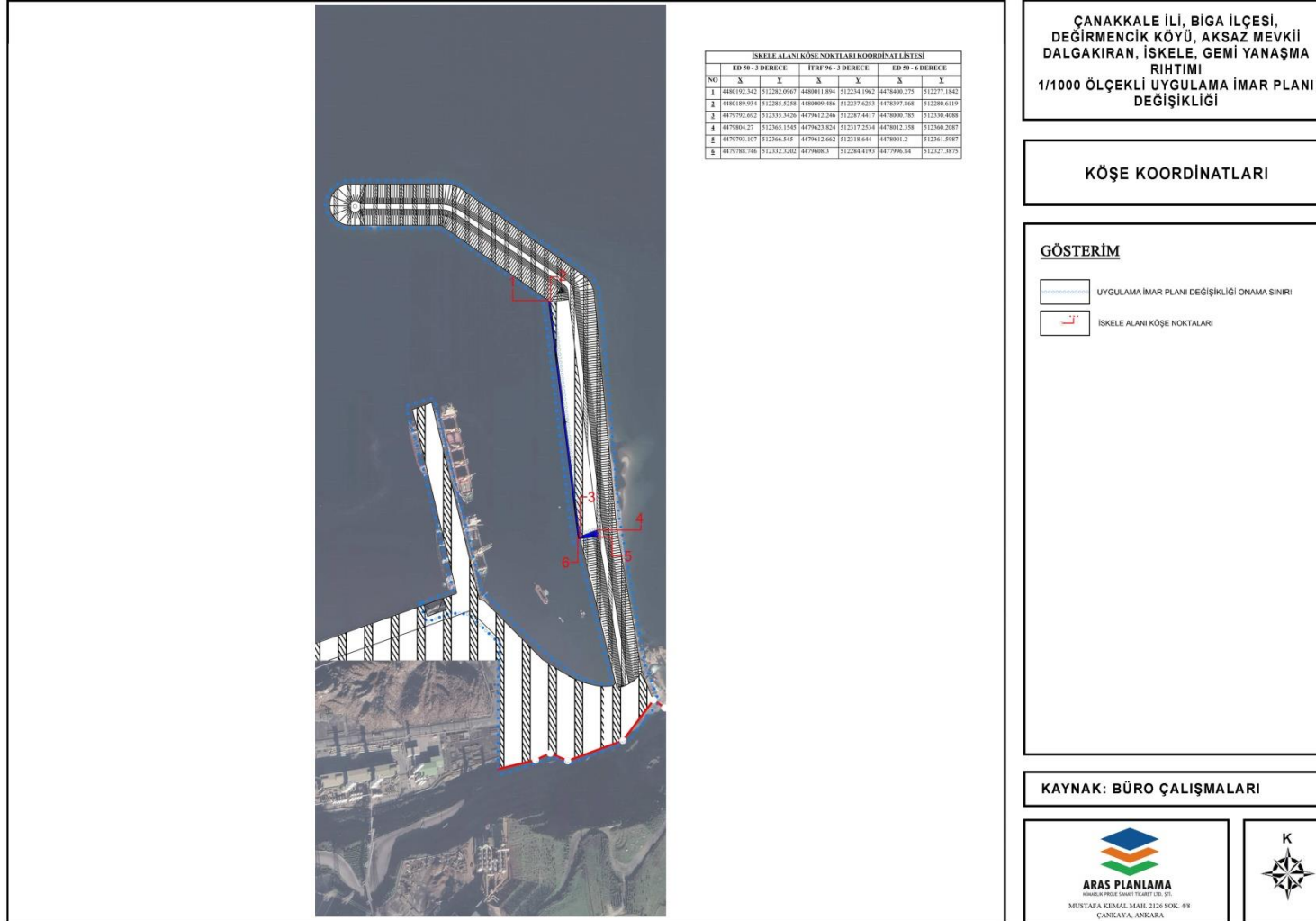
İnşaatı tamamlanan iskele alanının onaylı imar planından taşan 1.350 m²'lik kısmı **“İskele Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Yine imalatı biten iskele alanının güneyinde kalan ve onaylı imar planında dalgakıran kullanımında kalan 229 m² lik alan **“İskele Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

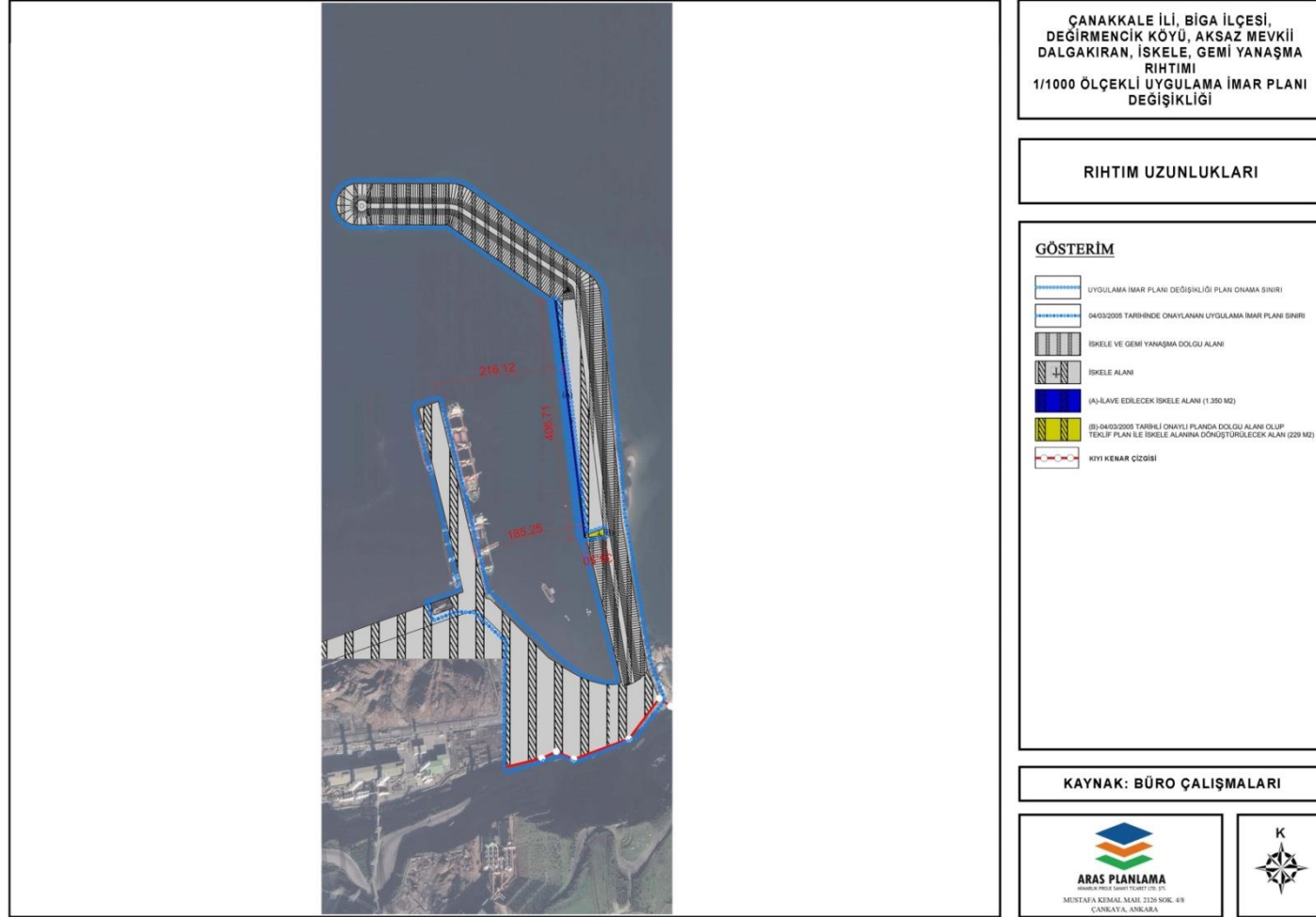
	İSKELE VE GEMİ YANAŞMA DOLGU ALANI	İSKELE ALANI
MEVCUT	229 M ² (B)	-
ÖNERİ	-	1579 M ² (A+B)



Harita 15. Alan Kullanım Kararları



Harita 16. Planlama Alanı Köşe Koordinat Listesi



Harita 17. Rıhtım Uzunlukları