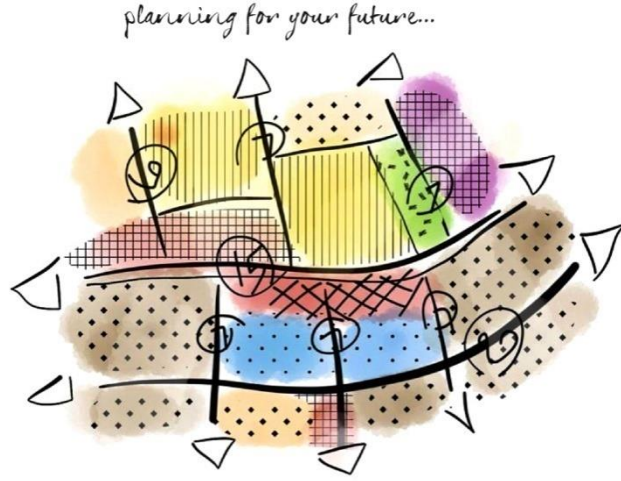


**ÇANAKKALE İLİ
LAPSEKİ İLÇESİ
HACIÖMERLER KÖYÜ
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

153 ADA 69-79 PARSELLER

1/5000

H-17-B-11-B



2017

pland
PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAHHÜT
DİJİTAL BAŞKI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

www.pland.com.tr info@pland.com.tr
Tel: 0266 714 50 10 Fax: 0266 714 50 60

1. Planlama Alanı Tanımı

Planlama alanı Çanakkale ili, Lapseki ilçesi, Hacıömerler Köyü sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli H17B11B paftası X=4471998-4472084 Y=481044-481190 koordinatları arasında kalan 153 ada 69 ve 79 parsellerden oluşmaktadır.



Alan Uydu Görüntüsü

2. İklim ve Bitki Örtüsü

Lapseki, iklim bölgelerinden (Marmara) iklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir. İlçenin doğusu, batısı ve güneyi ormanlık olup, koru, bozuk koru, baltalık ve bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Bu ormanlar 59.029 hektardır. İlçenin kalan diğer alanı mera ve ekime elverişli arazi ile kaplıdır.

2. Jeolojik Durumu

Alan ile ilgili olarak Kabasakal Mühendislik tarafından hazırlanan 12.10.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde onaylanan "Çanakkale İli Lapseki İlçesi Hacıömerler Köyü İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu" hükümleri özetlenmiştir.

"SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu raporun amacı; Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Hacıömerler Köyü, Kireçbayırı Mevkii, 1/1000 ölçekli H17b-11b-4a nolu hali hazır harita paftasında sınırları belirtilen, 153 ada, 69 ve 79 nolu parsellere ait alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılmasıdır.

İnceleme alanı, 9.582,22 m² olup, Mehmet Kama MK Gayrimenkul adına tapuludur.

İnceleme alanında, herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup konut alanı planlanmaktadır.

2. Çalışma alanı Çanakkale İl Özel İdaresi sınırları içinde bulunmakta olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmış 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının da tarım alanında kalmaktadır.

Çalışma alanında her hangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, tarla niteliğindedir.

- İnceleme alanı içerisinde 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanunun 2. Maddesi kapsamında İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 20.03.2017 tarih ve 40715 sayılı yazısı gereğince Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir " Afete maruz bölge" kararı bulunmamaktadır. (EK-11)
- İnceleme alanında taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgelerine ilişkin alınmış bir karara rastlanmamıştır.

3. Çalışma alanında genel eğim yönü güneybatıdan-kuzeydoğuya doğrudur.

- İnceleme alanı içerisinde eğim değerleri % 20-30 arasında değişmektedir.

4. İnceleme alanının jeolojisini Orta Eosen yaşlı Fıçitepe Formasyonu oluşturmaktadır. Gelibolu Yarımadası'nda Sfondrini (1961) tarafından tanımlanan Karaağaç formasyonunun üst kesimlerinde yer alan ve delta önü kumtaşlarından oluşan Karaburun üyesi (Saner, 1985) ile yine aynı çalışmada delta düzlüğü ve ilgili flüviyal çökelleri temsil eden Fıçitepe formasyonu, çökeltme ortamlarının kökensel ilişkisi birlikte değerlendirilerek bu çalışmada Fıçitepe formasyonu adı altında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda 7.50-13.5 mt. kalınlığında Fıçitepe Formasyonu rezidüeline ait, yarı sert-sert-yarı katı kıvama sahip, orta-yüksek plastisiteli kumlu kil ve bu birimlerin altında ise, 15.0 mt. derinliğe kadar Fıçitepe Formasyonu'na ait, ince daneli çakıllı killi kum ve inorganik silt birimler gözlenmiştir.

5. Fiçitepe Formasyonu rezidüel zonuna ait, yarı sert-sert-yarı katı, kumlu kil (CL) % 16-20 olup, orta-yüksek plastisiteli, killi kum (SC) % 18-20 olup, orta-yüksek plastisiteli özellik göstermektedir.
- Fiçitepe Formasyonu rezidüel zonuna ait, orta-yüksek plastisiteli kumlu kil (CL) birimlerin kıvam indeksi: 0.72-1.47 arasında olup, yarı sert-sert-yarı katı ve killi kum (SC) birimlerin kıvam indeksi: 1.20-1.44 arasında olup, yarı katı kıvama sahiptir.
 - Fiçitepe Formasyonu rezidüel zonuna ait, orta-yüksek plastisiteli kumlu kil (CL) ve killi kum (SC) birimler orta sıkışabilir niteliktedir.
6. Bahsi konu alan için 2007 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre;
- Fiçitepe Formasyonu rezidüel zonuna ait, zemin niteliğinde ki birimlerin zemin grubu **C3**, yerel zemin sınıfı **Z3** olarak belirlenmiştir.
7. 10.08.2017 tarihinde planlanan 1 profil boyunca sismik kırılma tomografi ve 2 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında; Bulk (sıkışmazlık) Modülü (Mc) 'ye göretabakanın sıkışma özelliği 975.1-121829.7 kg/cm² arasında olup **az-orta-çok yüksek** olarak, Kayma (Shear) Modülü (M,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 386.9-3144.8 kg/cm² olup **gevşek-orta sağlam-sağlam** olarak, Elastisite Modülü - E- kg/cm² göre tabakaların bir doğrultuda ki streslerin deformasyonlara oranı 1041.3-9353.2 kg/cm² olup **gevşek-orta sağlam** tabakaların yoğunlu ise 1.34-2.17 gr/cm³ olup **düşük-orta-yüksek** olarak bulunmuştur.
- İnceleme alanında yapılan mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin büyütme değerleri ve tehlike düzeyleri Fiçitepe Formasyonu (Tef) "A (Düşük)"
- İnceleme alanında mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin hakim periyotları (To) ve tehlike düzeyleri Fiçitepe Formasyonu (Tef) "B (Orta)"olarak sınıflandırılmıştır.
8. Fiçitepe Formasyonu rezidüel zonuna ait, yarı sert-sert-yarı katı, orta-yüksek plastisiteli kumlu kil (CL) birimlerin şişme potansiyeli: 1.60-3.23 olarak bulunmuş olup, **orta derecede**, killi kum ve ince daneli çakıllı killi kum (SC) birimlerin şişme potansiyeli: 2.50-3.23 olarak bulunmuş olup, **orta derecede** şişme potansiyeline sahiptir.
9. Fiçitepe Formasyonu rezidüeline ait birimler üzerinde yapılan konsolidasyon oturma analizi sonucu ise 5.08 olarak hesaplanmıştır. Bu yaklaşım ile radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır.
10. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmasında yeraltı suyu tespit edilmemiştir.

- İnceleme alanı Orta Eosen yaşlı Fıçitepe Formasyonu rezidüeline ait, zemin niteliğinde ki kumlu kil ve killi kum birimlerinden oluşmaktadır. Fıçitepe Formasyonu rezidüeline ait zemin niteliğinde ki birimlerin ince tane oranı % 35'in altında ve suya doymuş jeolojik birimler bulunmadığından, sıvılaşma tehlikesi bulunmamaktadır.

11. Yapılan şev stabilite analizleri sonucunda depremlili durumda güvenlik katsayısı Gs: 2.09 olarak bulunmuştur.

- Fıçitepe Formasyonu rezidüeline ait ürünlerinde kazı şevlerine bağlı olarak eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları beklenmektedir.

12. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar, jeolojik risklerle birlikte yorumlanarak jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

1.1. **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
İnceleme alanında, jeolojisini Fıçitepe Formasyonu rezidüel ürünlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin % 20-30 arasında olduğu alanlardır.

- Bu alanlarda etüt günü itibariyle heyelan, akma, kayma vb kütle hareketi gözlenmemiştir. Yapılan şev stabilite analizi sonucunda depremlili durumda güvenlik katsayısı Gs: 2.09 olarak bulunmuştur. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;
- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir. Aynı zamanda oluşturulacak bu şevlerin, şev yüksekliği ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- Stabilite sorununa yönelik uygun projelendirilmiş palyelendirme ve istinat yapıların yapılmalıdır.
- Kazı sonrası karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik önlemlerin kazı öncesi alınmalıdır.
- Stabilite sorunlarına neden olabilecek ve yapı temellerini etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killer orta sıkışabilir özellikte ve şişme derecesi, "orta" olarak belirlenmiştir. Zemin etüt çalışmalarında zemindeki şişme ve sıkışabilirlik özelliklerinin ayrıntılı irdelenerek beklenecek zemin problemlerinin ortadan kaldırılmasına yönelik zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin farklı oturma risklerine temel tipi belirlenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. **Yapı yükleri; stabilite ve mühendislik problemlerinin (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) giderildiği seviyelere taşıttırılmalıdır.**
- Parsel bazı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek, yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- **Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.**

13. İnceleme alanı ve çevresi 1. Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan, her türlü yapılaşma Mülga B.İ.B.(A.İ.G.M) Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine' uyulmalıdır.

14. Bu çalışma Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Hacıömerler Köyü, Kireçbayırı Mevkii H17b-11b-4a nolu hali hazır harita pafta 153 ada, 69 ve 79 nolu parsellerde sınırları belirtilen 'İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu olup parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. "

4. Kurumsal Eşikler

153 ada 69 ve 79 numaralı parsellerde yapılmak istenilen planlamaya ait ilgili kurumlardan görüş alınmıştır. Alınan kurum görüşleri aşağıda özetlenmiştir;

- Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü'nün 16.03.2017 tarih ve 553690 sayılı yazısında 153 ada 69,79 parsellerin orman sayılmayan alanlardan olduğu için söz konusu planın yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 22.03.2017 tarih ve 3951 sayılı yazısında Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik gereğince söz konusu planın yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.07.2017 tarih ve 1851 sayılı yazısında söz konusu planın yapılmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamakta olduğu belirtilmiştir.

- Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.03.2017 tarih ve 1913 sayılı yazısında;

o Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü ve ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü "500 konut ve üzeri toplu konut projeleri planlaması halinde proje sahibince İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, 500 konuttan az toplu konut projeleri planlanması halinde ise projenin 29186 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmesi gerekmektedir."

o İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinin 8.2. 'Kırsal Yerleşik Alanlar' başlığı altındaki hükümler doğrultusunda idarenizce işlem yapılabileceği değerlendirilmektedir." söylenmektedir.

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 28.04.2017 tarih ve 289646 sayılı yazısında taşınmazın sulama projesi içerisinde kalmadığı, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı, su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde DSİ Kuruluşundan izin alınması gerektiği, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerektiği ve taşınmaz civarında yer alan derelere atıksu deşarjı yapılması halinde ilgili tesisin planlaması aşamasında Kurumumuz görüşü alınması gerektiği söylenmektedir.

- Çanakkale Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.02.2017 tarih ve 749 sayılı yazısında Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı için söz konusu planın yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Kontrol Mühendisliğinin 28.02.2017 tarih ve 7710 sayılı yazısında kurumun sorumluluğunda olan bir tesis bulunmadığından söz konusu planın yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

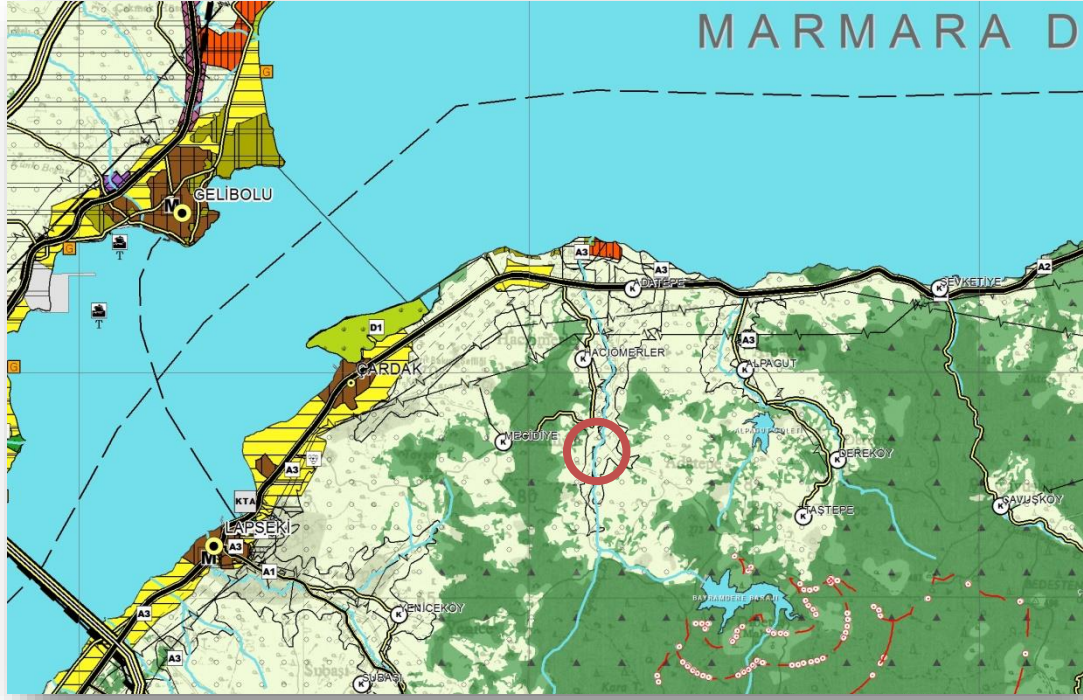
Planlama yukarıda belirtilen kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda belirlenecek planlama ilkeleri ile çözümlenecektir.

5. Üst Ölçekli Planlar ve Mevcut İmar Durumu

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı dâhilinde "Tarım Alanı" lejantı altında planlandığı görülmüştür.

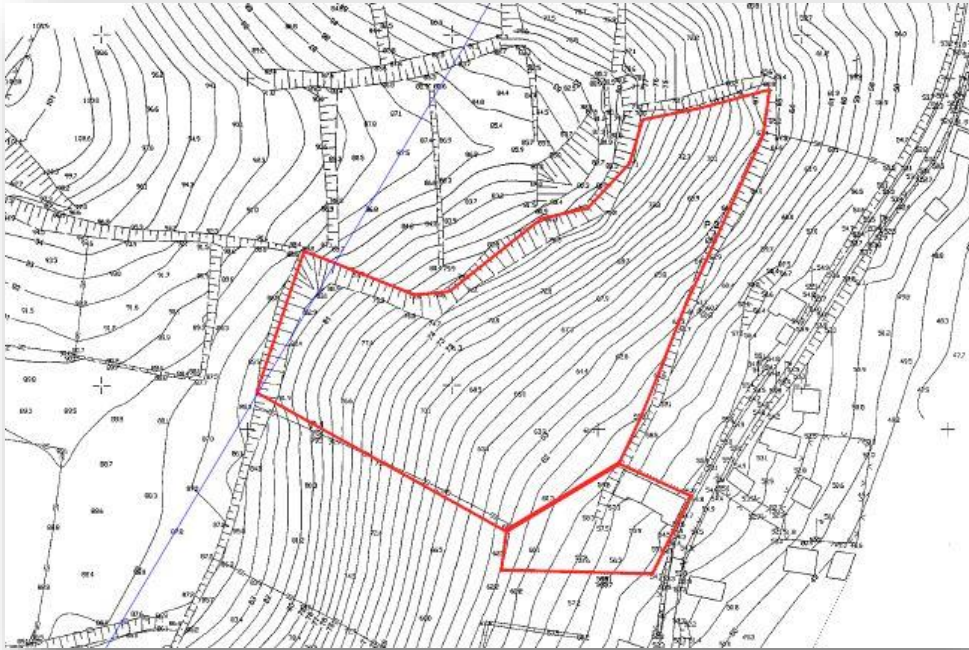
Planlama alanı incelendiğinde 153 ada 79 ve 69 parsellerin 9371,56 metrekaresi Köy Yerleşik Alan Sınırı dâhilinde 210,655 metrekaresi ise bu sınırın dışında kaldığı

belirlenmiştir. Hâlihazırda 69 parselin ise herhangi bir yola cephesinin bulunmadığı, 79 nolu parselin ise doğusundan geçen köy yolundan cephe aldığı gözlenmektedir.



1/100000 Ölçekli Balıkesir Çanakkale Çevre Düzeni Planı

Alana ait yapılan araştırmalar sonucunda daha önce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı belirlenmiştir.



Kadastro Durumu

6. Planlama

Alanda talep edilen planlamaya bakıldığında 153 ada 69 ve 79 numaralı parsellerin "Konut Alanı" olarak planlaması talep edilmektedir.

Planlama alanının mevcut durumu ve ilgili kurumlara ait görüşler incelenmiş olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir.

153 ada 69 ve 79 numaralı taşınmazların bulunduğu alanda 18 adet müstakil konut yapılması düşünülmektedir. Hane halkı nüfusu "4 kişi" kabul edilerek 18 adet konut için toplam nüfus 72 kişi olarak hesaplanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre 72 kişi için (kişi başı=10 m² yeşil alan) 720 m² yeşil alana ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durum dikkate alınarak planlama alanının muhtelif bölgelerinde toplam 2876 m² "**Park**" planlanmış olup yönetmelik gereği ihtiyaç duyulan yeşil alan fazlasıyla karşılanmıştır.

18 adet konutun yer alacağı alan için brüt yoğunluk hesaplamaları yapılarak yoğunluk değerinin 51-120 kişi/ha arasında olacağı görülmüştür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre 51 – 120 kişi/ha brüt yoğunluğa sahip konut alanları "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" sınıfına girmektedir. Bu doğrultuda 69 ve 79 parseller kadastral sınırları göz önünde bulundurularak 6703,06 m² alanı "**Düşük Yoğunluklu Konut Alanı**" olarak planlanmıştır. Ayrıca planlama alanının erişebilirliğin sağlamak amacıyla alanın doğusunda kuzey-güney akslı imar yolu planlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi

Planlama alanında plan raporunda belirtilen hususlar dışında herhangi bir planlama yapılmamış olup yukarıda belirtilen bulgular ve gerekçeler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı tamamlanmıştır.

Plan notları

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni planı hükümlerine uyulacaktır.
2. Plan raporu ve notlarında belirtilmeyen tüm hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerli sayılacaktır.

Katade ÇAKMAK
Şehir Plancısı