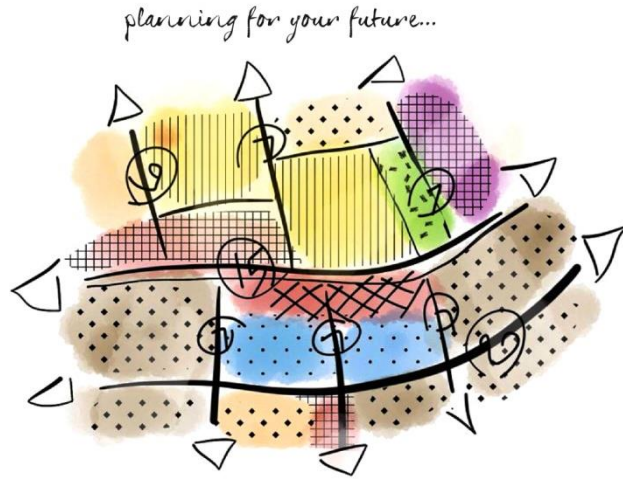


**ÇANAKKALE İLİ  
BİGA İLÇESİ  
İDRİSKORU KÖYÜ  
NAZIM İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**

891-892 PARSEL

1/5000  
H 18 C 01 B



2016

**pland**  
PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAHHÜT  
DİJİTAL BASKI 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 İli Biga ilçesi İdris kuru köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan 1/5000 ölçekli H18C01B paftaları X=4455970-4455850 Y=523980-524100 koordinatları arasında kalan 891, 892 nolu parselin bulunduğu alandan oluşmaktadır.



*Alan Uydu Fotoğrafi*

## 2. Fiziksel Yapı

Planlamanın yapılacağı alan düz bir alandan oluşmaktadır. Alanın iklimi tipik karasal iklim olup, bölgede kış ayları oldukça yağışlı ve sert geçmektedir.

### 3. Jeoloji

Alan ile ilgili olarak 08.08.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylanan "Çanakkale İli Biga İlçesi İdriskoru Armutluk kırlar mevkiî "İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu" hükümleri özetlenmiştir.

#### 3. 1. Sonuçlar Ve Öneriler

1. Bu rapor; Çanakkale İli, Biga İlçesi, İdriskoru Köyü, Armutluk kırlar Mevkiinde bulunan 1/1000 ölçekli H18c-01b-1c nolu hali hazır harita pafta, 891-892 parsellerde sınırları belirtilen alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmıştır. İnceleme alanı, 12.100,00 m<sup>2</sup> olup, , Kestel Patur ve Süleyman Patur'a aittir.

Bu çalışma kapsamında inceleme alanında olası afet tehlikelerini ve zeminin mühendislik parametrelerini belirleyerek ve parsel bazı temel ve zemin etüt raporlarına yön vermek amacıyla sondaj çalışmaları (SK), presiyometre çalışmaları, Jeofizik çalışmalar ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri, tüm çalışma ve ölçümler neticesinde, alanın jeoteknik ve en son olarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılarak rapor tamamlanmıştır.

İnceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, konut olarak planlama yapılması düşünülmektedir.

Bu rapor, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı(M.P.G.M.) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince, Format-3'e uygun olarak hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanında ki Bayramiç Formasyonu üzerinde derinlikleri 15 mt. olan 2 sondaj çalışmaları yapılmıştır. Sondajlar sırasında 1,5 metrede Standart Penetrasyon Testi (SPT) yapılarak zeminlerin penetrasyon direnci belirlenmiş, 6' ı KAROT ve 3 adet SPT numunesi olmak üzere toplamda 9 adet örselenmiş numune alınmıştır. Bayramiç Formasyonu üzerinde SK-1 nolu sondaj kuyularında eş zamanlı olarak 3 mt. ara ile toplamda 5 adet presiyometre deneyi yapılmıştır.

- Jeofizik Çalışmalar kapsamında; 1 serim boyunca Sismik kırılma ve Çok Kanallı yüzey Dalgası Analizi etütleri 1 noktada Mikrotremör ölçümü çalışması yapılmıştır.

3. Çalışma alanı Çanakkale İl Özel İdaresi sınırları içinde bulunmakta olup, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "tarım alanı" olarak belirlenmiştir.

Çalışma alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

- İnceleme alanı içerisinde 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanunun 2. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir "Afete maruz bölge" kararı bulunmamaktadır.

- İnceleme alanında taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgelerine ilişkin alınmış bir karara rastlanmamıştır.

İnceleme alanının genel eğim yönü güneybatıdan-kuzeydoğuya, güneydoğudan-kuzeybatıya, kuzeybatıdan-güneydoğuya ve kuzeydoğudan-güneybatıya doğrudur.

- Eğim değerleri % 0-10 arasında değişmektedir.

**4.** İnceleme alanının Pliyosen yaşlı Bayramiç Formasyonu oluşturmaktadır.

**Bayramiç Formasyonu (plb):** Bayramiç Formasyonu üzerinde yapılan sondaj çalışmaları sonucunda, Rezidüel zona ait, çok sıkı, killi orta-kaba daneli çakıllı ve az oranda siltli, iyi derecelenmiş orta-kaba daneli çakıllı seviye birimler gözlenmiştir.

**5.** Bayramiç Formasyonunun Rezidüeline ait orta sıkı ince daneli çakıllı killi kum (SC) birimler % 10-20 "orta plastik", sert, kumlu kil (CL) birimler % 20-30 olup, "yüksek plastik" ve çok sıkı killi çakıl (GC) % 10-20 olup, "orta plastik" özellik göstermektedir.

- Bayramiç Formasyonu'nun Rezidüeline ait, ince daneli çakıllı killi kum (SC) birimlerin kıvam indeksi: 1,20 arasında olup, yarı katı kıvama, düşük-orta plastisiteli kumlu kil (CL) birimlerin kıvam indeksi: 1,12 olup, yarı katı kıvama, killi çakıl (GC) birimlerin kıvam indeksi: 1,32-2,68 olup, yarı katı kıvama sahiptir.

**6.** Bahsi konu alan için 2007 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre;

Bayramiç Formasyonlarının rezidüel zonuna ait, zemin niteliğinde ki killi çakıllar ve kumlu kil zemin grubu **C2**, yerel zemin sınıfı **Z3** belirlenmiştir.

olarak belirlenmiştir.

**7.** Bayramiç Formasyonu üzerinde profil boyunca 1 profil sismik kırılma ve 1 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında;Bulk (sıkışmazlık) Modülü (Mc) 'ye göretabakanın sıkışma özelliği 547,5-10637,94 kg/cm<sup>2</sup> arasında olup **az-orta** olarak, Kayma (Shear) Modülü(M,kg/cm<sup>2</sup>)göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 1295,0-1579,3 kg/cm<sup>2</sup> olup **çorta sağlam** olarak, Elastisite Modülü - E- kg/cm<sup>2</sup>göretabakaların bir doğrultuda ki streslerin deformasyonlara oranı 3861,3-4506,7 kg/cm<sup>2</sup> olup **orta sağlam**, tabakaların yoğunlu ise 1,59-1,68 gr/cm<sup>3</sup> olup **orta** olarak bulunmuştur.

İnceleme alanında yapılan mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin büyütme değerleri ve tehlike düzeyleri Bayramiç Formasyonu (Plb) "A"(Düşük) İnceleme alanında mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin hakim periyotları (To) ve tehlike düzeyleri Bayramiç Formasyonu C (Yüksek)" olarak sınıflandırılmıştır.

8. Bayramiç Formasyonu'nun Rezidüel zonuna ait, sert, düşük-orta plastisiteli kumlu kil (CL) birimlerin şişme potansiyeli: 4,07 olarak bulunmuş olup, **orta derecede**, çok sıkı killi çakıl (GC) birimlerin şişme potansiyeli: 0,75-1,13 olarak bulunmuş olup, **düşük derecede**, orta sıkı ince daneli çakıllı killi kum (SC) birimlerin şişme potansiyeli: 0,75 olarak bulunmuş olup, **düşük derecede** şişme potansiyeline sahiptir.

9. Bayramiç Formasyonu rezidüeli üzerinde yapılan oturma analizi sonucu ise 0,75 cm. olarak hesaplanmıştır. Bu yaklaşım ile radye temeller için kabul edilebilir değerlerde oturma oluşabileceğini öngörmekteyiz.

10. Pliyosen yaşlı Bayramiç Formasyonu ise, yerlatı suyu tespit edilmemiş olup, elde edilen birimlerin ince tane oranı % 35'in altında birimlerin bulunması ve  $N_{30} > 50$  olduğundan sıvılaşma tehlikesi bulunmamaktadır.

11. İnceleme alanı içerisinde eğim değerleri % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında herhangi bir stabilite problemi ve kaya düşmesi tehlikesi bulunmamaktadır.

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;

- **Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

13. İnceleme alanında tamamı olup, eğim değerinin % 0-10 arasında olduğu kesimlerdir.

- Pliyosen yaşlı Bayramiç Formasyonu ise, yer altı suyu tespit edilmemiş olup, elde edilen birimlerin ince tane oranı % 35'in altında birimlerin bulunması ve  $N_{30} > 50$  olduğundan sıvılaşma tehlikesi bulunmamaktadır.

- Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killi kum, killi çakıl ve kumlu kil orta sıkışabilir özellikte ve şişme derecesi, "düşük-orta" olarak belirlenmiştir. Ayrıca Bayramiç Formasyonu rezidüel ürünleri heterojen özellikte olup yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapılarda farklı oturmalara sebep olabilmektedir.

- Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki uygunluk haritalarında "Ö.A-5.1." simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda,

- İnceleme alanındaki zemini oluşturan killi kum, killi çakıl ve kumlu kil orta sıkışabilir özellikte ve şişme derecesi, "düşük-orta" olarak belirlenmiştir. Bu alanlar da çalışmalar esnasında yeraltı suyu tespit edilmemiştir. Ancak, mevsimsel yağışlar ile değişkenlik gösterebileceği söz konusu olduğundan 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 yanıl ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin farklı oturma risklerine temel tipi belirlenmelidir.

- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- **Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.**

- Temel tipi, temel derinliğı ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma ve taşıma gücü), zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

**14.** 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.

**15.** Bu çalışma Çanakkale İli, Biga İlçesi, İdriskoru Köyü, Armutluk Kırklar Mevkii, H18c-01b-1c pafta, 891-892 parsellerde sınırları belirtilen 'İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu olup parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

#### **4. Kurumsal eşikler**

891,892 parseller nolu parsellerde yapılması istenilen planlamaya ilgili kurum görüşleri alınmış olup alınan kurum görüşleri aşağıda özetlenmiştir

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 29.05.2015-04.03.2015 tarih ve 1077-604 sayılı yazısından herhangi bir sakınca görülmediğı belirtilmiştir.

- Çanakkale İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğünün, 26.08.2014 tarih ve 9453 sayılı yazısı ile tarım dışı amaçlı arazi kullanım valilik kararı ile uygun görüldüğü belirtilmiştir.

- Çanakkale Valiliğı Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü 08.04.2014 tarih ve 4000 sayılı yazısı ile 200 konut altından olması nedeniyle konut amaçlı plan yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

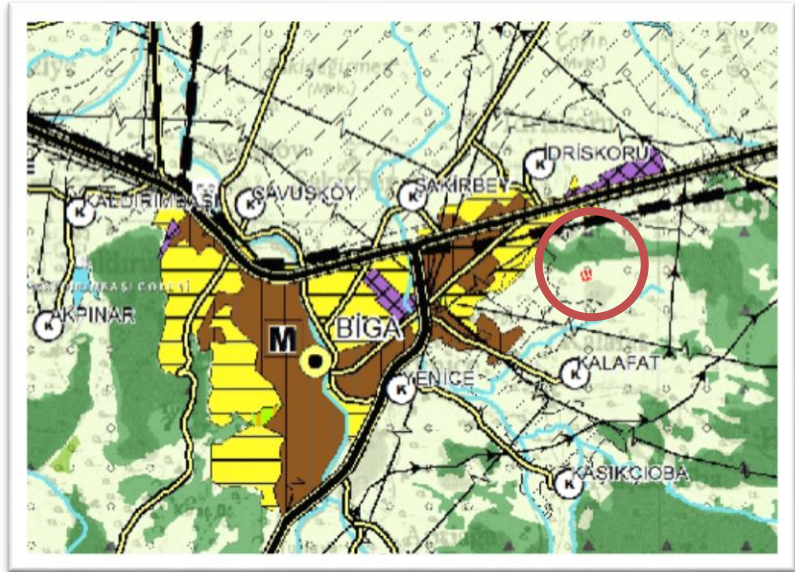
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 14.04.2014 tarih ve 9927 sayılı yazısı ile Konut Amaçlı plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 15.05.2014 tarih ve 32828584-754-295283 sayılı yazısı ile korunması gereken su havzasında kalmadığı, yer altı suyu problemi bulunmadığı, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğü Biga Orman İşletme Müdürlüğü'nün 30.04.2014 tarih ve 19510050-265.99-838085 sayılı yazılarında Konut Amaçlı İmar planı yapımı hususunda sakınca bulunmadığı; hususlarında görüşler alınmış olup, planlama çalışmalarında dikkate alınmak üzere değerlendirilmiştir.

## 5. Üst ölçekli Planlar

Planlama alanının içerisinde bulunduğu 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çanakkale Çevre Düzeni Planı incelendiğinde alan "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" lejantı altında planlandığı görülmektedir.

Ancak söz konusu alan ile ilgili olarak Çanakkale İl Gıda Tarım ve

Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 14.08.2016 tarih 9453 sayılı yazısı ile söz konusu alanın tarım dışı amaçlı arazi kullanımının valilik kararı ile uygun görüldüğü belirtilmiştir bu doğrultuda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" lejantı altında planlanmış olmasının planlama açısından bir sakınca oluşturmayacağı belirtilmiştir.

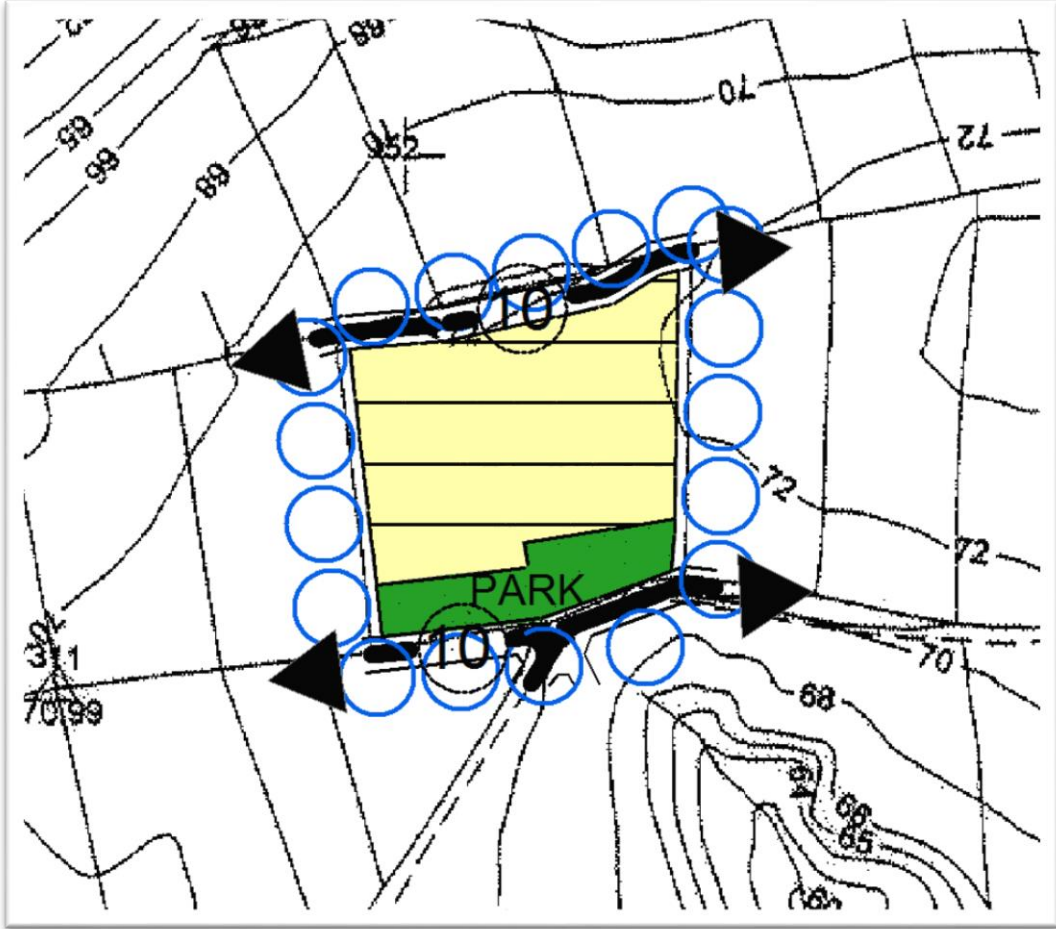


## 6. Mülkiyet Durumu

Alan incelendiğinde, plan sınırında ve tarla niteliğinde olduğu görülmüştür. Alan ve çevresinde daha önceden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı yapılmamış olup alt ölçekli planda 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar planı yapıldığı görülmüştür. Bu nedenle alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı parsel bazında yapılmıştır.

## 7. Planlama

Planlama alanında öncelikli olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış olup, 891-892 nolu parsel taşınmaz üzerinde "Konut Alanı" ve "Park Alanı" planlanması talep edilmektedir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



Alanda istenilen talepler doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilmiş ve planlama açısından bir sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu doğrultuda alınan kurum görüşleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre taşınmazlar üzerinde **''Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha)** planlanmıştır. Planlama alanında yapılaşma koşullarına alt ölçekli plan kararları ile belirlenecektir. Alanda gerekli olan yeşil alan ihtiyacı göz önüne alındığında kadastral sınırlar doğrultusunda parselin güneyinde yaşam kalitesini ve bölge ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte **''Park Alanı''** planlanmıştır. Ayrıca planlama alanında gerekli olan otopark ihtiyacı alt ölçekli planlama kararları ile çözümlenecektir.

Planlama alanının Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri 25. Bölge Müdürlüğünü 15.05.2014 tarih 295283 sayılı yazısı doğrultusunda sulama projesi ve korunması gereken su havzasının içerisinde kalmadığı, yer altı suyu problemi bulunmadığı görülmüştür.

Planlama alanındaki ulaşım durumuna bakıldığında parsellerin kuzeyinde ve güneyinde doğu-batı akslı 10 m lik 2. Derece taşıt yolları planlanarak parsellerin bu yollardan cephe almaları sağlanmıştır. Alanda imar adaları arası geçiş aksını sağlayan yaya yolları Nazım İmar planında gösterilmemiştir.

Alanda yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üst ölçekli planlama kararları ve hükümleri doğrultusunda hazırlanmış, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler dikkate alınarak planlama çalışması yapılırken alanda gerekli tedbirlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilerek plan nihai haline ulaştırılmıştır.

## **8. Planı Notları**

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan **'' Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı''** hükümlerine uyulacaktır.

2. Plan notlarında belirtilemeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu hükümleri geçerlidir.

3. Bu plan kapsamında, "Sığınak Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

4. Bu plan kapsamında "Otopark Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

5. 2872 sayılı "Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

6. Planda yeşil alan olarak ayrılan alanlarda yapı yapılamaz ancak trafo v.b. Kamu yararlı yapılara izin verilebilir.

7. Projelendirmede "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Hakkında Yönetmelik İle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

8. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri 25. Bölge Müdürlüğü'nün 15.05.2014 295283 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

9. Planlama alanı için hazırlanmış olan ve 08.08.2016 tarihinde Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan "Çanakkale İli Biga İlçesi İdiriskoru Köyü – Armutluk Kırlar mevki İmar planına Esas Jeolojik – Jeoteknik etüt Raporu" hükümlerine uyulacaktır.

10. 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu" kapsamında herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına (mezar, seramik, mimari blok, sütun vb.) rastlanması durumunda aynı kanunun 4.maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine haber verilecektir.

11. Yapılan planlamada alan ve çevresinde yer alan tarım alanlarının korunmasına yönelik tüm tedbirler alınacak olup bu plan kapsamında, raporunda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikler geçerli sayılacaktır.

Harun ALGÜL  
Şehir Plancısı