

KENTPLAN

Levent Çetin
Şehir Plancısı

Uyanık sok. No :10/6
17100 Çanakkale
Tel/Fax : 0(286) 2134991

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE
KEMEL KÖYÜ, BAĞMAT MEVKİİ
PAFTA: H17D12A1D ve H17D12A1C
892 PARSEL
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu

Çalışma alanı, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemel Köyü, Bağmat Mevkii'nde H17D12A1D ve H17D12A1C paftalarında ve 892 nolu parselde yer almakta olup Çanakkale il merkezine 20 km. mesafede yer almaktadır. Dört mevsim ulaşım mümkündür.



Şekil 1.1. Çalışma Alanının Konumu



Şekil 1.2. Çalışma Alanının Konumu

2. Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

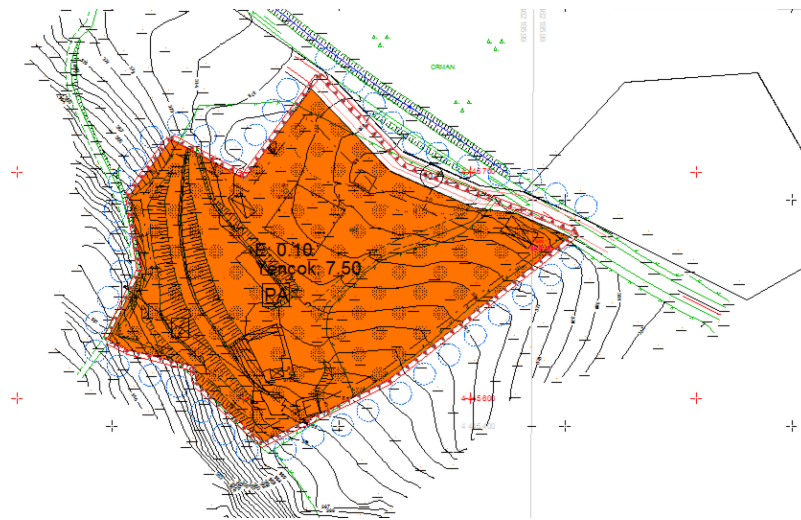
Planlama alanı tek bir parselden oluşmakta olup, mülkiyeti tek kişiye aittir. Mülkiyet sahibi Recep AYDIN'dır. Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kemel Köyü, Bağmat Mevkiinde bulunan 892 parsel taşınmazın toplam tapu alanı 17.040 m²'dir.

3. Planlama Alanının Mevcut İmar Durumu

Çalışma alanı Çanakkale İl Özel İdaresi sınırları içinde bulunmakta olup, çalışma alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamakta ve tarla niteliğindedir. Proje konusu faaliyet alanına ilişkin 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planı ya da 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Söz konusu çalışma alanı Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 Çevre Düzeni Planında 'Tarım Alanı'nda bulunmaktadır.

4. Planlama Kararları

Söz konusu alan Çanakkale İlinin Merkez İlçesinde, Kemel Köyü, Bağmat Mevkiinde 892 parselde bulunmaktadır. Alanın toplam tapu alanı 17.040 m² olup alanın tamamı 'Pansiyon Alanı' olarak planlanmıştır (Şekil 1.3). Mevcuttaki kadastral yol ve parselden bir miktar yol terki ile düzenlenerek 10 metrelik taşıt yolu oluşturulmuş olup parsel cephelerinden 5 er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Emsal değeri 0.10 olan yerleşmede Yençok: 7.50 metre (2 kat) olarak önerilmiştir. Buna göre arazi kullanım tablosu Tablo 1.2'de verilmiştir.



Şekil 1.3 Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı

Tablo 1.2 Arazi Kullanım Tablosu

115 Ada 46 Parsel	Mevcut	Öneri
Toplam Alan	17.040 m2	17.040 m2
Eko-turizm Tesis (Pansiyon) alanı	-	16.460m2
Yola ayrılan alan	-	580 m2
Taban İnşaat Alanı	-	823 m2
Toplam İnşaat Alanı	-	1.646 m2

5. Kurum Görüşleri

Çanakkale İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kemel Köyü, 892 numaralı parselde yapılması planlanan “Eko-turizm Tesisi Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı yapılması için kurum görüşleri istenilmektedir. Bu kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

- Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü
- Çanakkale Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- Çanakkale Valiliği İl Kültür Turizm Müdürlüğü
- Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25.Bölge Müdürlüğü
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Proje Tesis Mühendisliği
- Teiaş Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü –Tesis ve kontrol Müdürlüğü (Bursa)
- Orman Genel Müdürlüğü, Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü, Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

- **82764459-000-E.13453 sayılı 25.11.2016 tarihli Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün** kurum görüşüne göre İlgi yazıda İlimiz Merkez İlçe, Kemel Köyü, 892 Parsel numaralı taşınmaz için “EkoTurizm Tesis Alanı” amaçlı imar planı yapılacağından bahsedilmekte, yapılacak olan EkoTurizm Tesis Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına esas olmak üzere Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir. Köy Yollarımızla ilgili olarak, Trafik güvenliği açısından 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve İlgili yönetmeliklerine, çekme mesafeleri ve "Geçiş Yolu İzin Belgeleri" açısından Çanakkale İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisi'nin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı kararı ile yürürlüğe giren "Çanakkale İl İdari Sınırları İçerisinde "Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" in "Tesisler bünyesinde mevcut olan yerüstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının köy yolu sınır çizgisine enaz 50 metre, tesislerin ana binaları, her türlü yeraltı ve yerüstü depoları, ticari amaçlı kümes, ağıl, ahır ve benzeri besi çiftlikleri, balık ve benzeri üretim çiftlikleri , ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve sabit kantarlar ile ticari, eğitim, sağlık, dini, kültürel ve benzeri kamu ve özel yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine enaz 25 metre, pancar, buğday, fındık, tütün, pamuk, sebze ve benzeri tarım ürünlerinin depolandığı, yıkama, kurutma, yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalalar , bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları , sıvılaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme boşaltma rampaları ve benzeri ikinci derecede yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine enaz 5 metre mesafede olması zorunludur. Meskenlerde de, cephe hattı ile köy yolu sınır çizgisi arasında enaz 5 metrelik mesafe aranır... (Madde 24) maddesi ve yapıların konumu:” Kavşak yakınında ki tesislere ait yapıların görüş üçgeninin dışında olması zorunludur.” Maddesi başta olmak üzere bütün maddelerine uyulması, planlama ve uygulama aşamalarında “ köy yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ve uygulama yapılması gerekmektedir. Geçiş yolları izin belgeleri açısından özellikle sorumluluğumuz altında bulunan yollara yapılacak giriş çıkışlar için “ görüş alanını, görüş mesafesini”

engelleyecek unsurların ortada kaldırılıp kaldırılmadığı yönetmeliğin ön gördüğü görüş mesafesi, görüş üçgeni ve diğer şartlarının sağlanıp sağlanmadığı müdürlüğümüz tarafından tekrar değerlendirilecek olup gerekli tüm trafik güvenliliğinin sağlanması, ilgili bütün kurum kurul ve kuruluşlardan izin alınması kaydıyla söz konusu alanda planlar için müdürlüğümüz tarafından bir sakınca yoktur.

- **30684734-230.04.02-E296601 sayılı ve 13.02.2017 tarihli Çanakkale Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün** kurum görüş yazısına göre; Söz konusu arazinin yerinde incelenmesi sonucunda hazırlanmış olan etüt raporunun ve ilgili evrakların "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" kapsamında; çevresinde yer alan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli her türlü tedbirin alınması şartıyla söz konusu taşınmazın tarım dışı amaçla (eko-turizm) kullanılması talebi uygun görülmüştür.
- **B.16.0.KVM.4.17.00.02./17.00.1688-2925 sayılı ve 06.12.2016 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** kurum görüş yazısına göre; İlgili Müdürlük uzmanlarının 2863 sayılı Yasa kapsamında yerinde yapmış oldukları inceleme sonucunda; söz konusu parselin bulunduğu alana ilişkin Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı kaydına rastlanılmadığı, yapılan yüzey araştırmalarında 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilebilecek taşınır- taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı fakat ileride yapılacak hafriyat çalışmaları esnasında taşınır- taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğe haber verilmesi şartı ile söz konusu parselde Eko-turizm Tesis Alanı' amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 Uygulama İmar planı yapılmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.
- **71068720-305,02-E.9488 sayılı ve 08.12.2016 tarihli Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** kurum görüş yazısına göre;

- ✓ Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:
Yapılan incelemede herhangi bir “doğal sit” kaydına rastlanmadığı bildirilmiştir.
- ✓ Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:
Yapılan değerlendirmelerde “Eko turizm tesis alanı” amaçlı imar planları yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- ✓ ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:
25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 32. Maddesinde “100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri” yer almaktadır. Bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, oda sayısının 100 den az olması halinde proje ÇED yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.
- ✓ İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:
Yapılan incelemede söz konusu parsellerin bakanlığımızda 05/06/2016 tarihinde onaylanan “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenleme Planı”nda “Orman Alanı”, ve “Tarım Alanı” kullanımında kaldığı görülmektedir. Ancak talebin “Ekoturizm Tesis Alanı” olması nedeniyle plan hükümlerinin 8.16 maddesi “ Ekoturizm Alanları” başlığı altında belirli hükümler verilmiştir.
Bu kapsamda talebe konu taşınmazın bulunduğu bölgede öncelikle ekolojik turizm potansiyelinin bulunduğu dair İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü ve İl Gıda Tarım VE Hayvancılık Müdürlüğü’nden uygun görüş ve izinlerin alınması, yapılacak tesisin “Aile İşletmeciliği” şeklinde turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmeliğin 6. Bölüm “çiftlik evi- köy evi” başlıklı 39. Maddesine ve ÇDP’nin 8.16.2 nolu plan hükmü kapsamında tanımlanan yapılaşma koşullarına uygun projelendirilmesi halinde “8.16 Eko-turizm Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümleri ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda meri mevzuat kapsamında imar planlama çalışmalarının ilgili idaresince yürütülmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

➤ **63270896-304.02/4571 sayılı ve 24.11.2016 tarihli Çanakkale Valiliği İl Kültür Turizm Müdürlüğü** kurum görüş yazısına göre; söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş, Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır.

➤ **32828584-754-876571 sayılı ve 28.12.2016 tarihli Orman ve Su İşleri Bakanlığı D.S.İ 25. Bölge Müdürlüğü'nden** alınan kurum görüşüne göre; Kurum tarafından tespit raporu hazırlanmıştır. Bu tespit raporuna göre,

I. Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı

DSİ sulama projesi içerisinde ve taşkın bölgesinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.

II. Taşınmazın Bulunduğu yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı

Söz konusu taşınmazın bulunduğu yerde taşkın sorununun olmadığı ifade edilmiştir.

III. Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yeraltı Suyu Durumu

Taşınmazın bulunduğu yerde yeraltı suyu probleminin bulunmadığı, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ. Kuruluşundan izin alınması gerektiği beyan edilmiştir.

IV. Atık Suların Nasıl Çözümüneceği

31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- **93676109-255.99-E.2703508 sayılı ve 05.12.2016 tarihli T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü, Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin** kurum görüş yazısına göre;

“Söz konusu parsel taşınmaz sınırları içerisinde imar planı uygulamasının yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır” şeklinde görüş bildirilmiş olup, inceleme raporu ve ekinde aşağıdaki görüşler yer almaktadır:

- A. Emir ve Konu;** Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.11.2016 tarih ve 2625916 sayılı emir ekinde alınan, Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü 18.11.2016 gün ve E.13105 sayılı yazıları ve ekleri ile 892 parsel numaralı taşınma için “Eko-turizm” amaçlı imar planı kurum görüşünden ibarettir.
- B. İnceleme:** Çanakkale ili, Merkez İlçe, Kemel Köyü'nde Orman Kadastro çalışmaları yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda Kemel Köyü H-17-D-12-A paftasında kalan ve etrafında 536,533,532,531 nolu parsellerle birleşerek 892 parseli oluşturduğu ve 892 nolu parselin orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir.892 parselin kuzeyinde 37 ve 38 nolu orman sınır noktaları ile ormana sınır olduğu tespit edilmiştir. (EK-1 ilgili harita, kurum görüşleri dosyasından gösterilmiştir.)
- C. Netice ve Kanaat :** “Yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu taşınmaz sınırları içerisinde imar planı uygulamasının yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı kanaati ile işbu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.”

- **52133 sayılı ve 13.12.2016 tarihli Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin** kurum görüş yazısına göre; “şirketimiz sorumluluğunda bulunan Işıklar Dörtüol çıkışı Enerji Nakil Hattının ilgili parsel üzerinden geçtiği tespit edilmiştir. 30 Kasım 2000 tarih 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanan kuvvetli akım yönetmeliğince yatayda 2.00 m, düşeyde 3.50 m. olan yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak yapı yapılması durumunda; “Eko-turizm” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır”.

- **57688532-045.01 [045,01]-E.434868 sayılı ve 02.12.2016 tarihli Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün** kurum görüş yazısına göre;”Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen kurumumuza ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır” denilmiştir.

6. Jeolojik Etüt Raporu

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri ve jeolojik-jeoteknik değerlendirme sonucunda;

İnceleme alanının jeolojisini Çanakkale Formasyonu Üst Miyosen yaşlı Çamrakdere Üyesi oluşturmaktadır.

- İnceleme alanı içerisinde eğim değerleri % 0-10 ve % 30-40 arasında değişmektedir.
- İnceleme alanında heyelan, akma vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak, eğimin % 30-40 arasında olduğu alanlarda derin kazılarda stabilite problemi beklenebilecektir.
- İnceleme alanında sıvılaşma potansiyeli bulunmamaktadır.

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;

- Uygun Alan-2 (U.A.-2): Uygun Alanlar (Kaya Ortam)
- Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

6.1. Uygun Alanlar (UA-2)Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojisini kaya birim olarak tanımlanmış Çamrkdere Üyesine ait kıltaşı ve kalkarenit birimlerin oluşturduğu ve topoğrafik eğimin % 0-10 arasında olduğu, jeoteknik açıdan mühendislik problemleri ve jeolojik risk yönünden heyelan, akma vb. türü kütle hareketleri beklenmemektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2 olarak tanımlanmış ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında "U.A-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda, yapı temellerinin kaya ortamlar üzerinde yer alan bitkisel toprak ve ayrışma zonu kaldırılarak sağlam seviyelere oturtulması gerekmektedir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin ve Temel Etütlerinde irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.

6.2. Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, jeolojisini Çanakkale Formasyonu Çamrkdere Üyesi'nin kaya ve rezidüel ürünlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin % 30-40 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda etüt günü itibariyle heyelan, akma, kayma vb kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak ayrışma zon kalınlığı, kaya ortamların kırıklı çatlaklı ve tabakalı bir yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazı işlemi sonucu oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabilmesi 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 sorunlarına neden olabilecek ve yapı temellerini etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Parsel bazı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek, yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (taşıma gücü v.b.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

6.3 SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu raporun amacı; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemel Köyü, Bağmat Mevkii, 1/1000 ölçekli H17d-12a-1d ve H17d-12a-1c nolu hali hazır harita paftalarında sınırları belirtilen, 892 nolu parsel için alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılmasıdır. İnceleme alanı, 17.040,00 m2 olup, Recep Aydın adına tapuludur. İnceleme alanında, herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup eko

turizm olarak planlanmaktadır.Çalışma kapsamında arazi incelemeleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmış, laboratuvar sonuçları ve çalışmalardan elde edilen tüm veriler ile yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirme sonucu yerleşime uygunluk durumu belirlenmiş ve rapor tamamlanmıştır.

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 12.04.2017 tarih ve 54480 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. İnceleme alanının genel eğim eğim yönü kuzeybatıdan-güneydoğuya ve kuzeydoğudan-güneybatıya, doğrudur.

□ Eğim değerleri % 0-10 ve % 30-40 arasında değişmektedir.

4. Çamrakedere üyesi çamurtaşı, silttaşı, kumtaşı ve çakılcıklı konglomera ile kalkarenitten oluşmaktadır. Gri-yeşil renkli çamurtaşları bol miktarda fosil ya da kırılmış kavkı parçası içerirler. Bunun yanı sıra kömürleşmiş bitki sap-kök izleri ile kalış yumruları da çamurtaşları içinde gözlenmektedir. Çamurtaşları içinde genelde birkaç mm-cm kalınlıkta lentiküler tabakalı kumtaşları yer almaktadır. Kumtaşları düzlemsel paralel katmanlı ve ripil çapraz katmanlı olarak gözlenmektedir. Bu kumtaşları flaser ve dalgalı çamurtaşları ile aralanmalı olarak bulunmaktadır. Bol miktarda kırılmış kavkı parçası içeren kumtaşları ve çakılcıklı konglomeralar, çamurtaşları ve kumtaşları üzerinde erozyonel taban yüzeyli olarak düzlemsel eğimli tabakalanmalar şeklinde dirsek barı çökellerini oluştururlar. Genelde ince tabakalı

olarak gözlenen kalkarenitler fosil ve kavkı parçalarınca zengindir. İnceleme alanının kuzey kesiminde yapılan 1 nolu sondaj çalışması sonucunda, 4.50 mt. kalınlığında Çamrakdere Üyesi'nin rezidüeline ait, sert, bej-kahverengimsi, yüksek plastisiteli kiltası parçalı kil birim ve bu birimin altında ise, Çamrakdere Üyesi'ne ait, orta dayanımlı, bej renkli kiltası ve düşük dayanımlı, bej renkli, fosil ve kavkı parçalı kalkarenit birimleri gözlenmiştir. İnceleme alanının orta ve güney kesiminde yapılan sondaj çalışmaları sonucunda, Çamrakdere Üyesi'ne ait, orta dayanımlı, bej renkli kiltası ve çok düşük-orta dayanımlı dayanımlı, bej renkli, fosil ve kavkı parçalı kalkarenit birimleri gözlenmiştir.

5. Çamrakdere Üyesi'nin rezidüel zonuna ait, sert, yüksek plastisiteli kiltası parçalı kil (CH) % 34 olup, yüksek plastisiteli özellik göstermektedir.

□ Çamrakdere Üyesi'nin rezidüel zonuna ait, yüksek plastisiteli kiltası parçalı kil (CH) birimlerin kıvam indeksi: 1.26 yarı katı kıvama sahiptir.

□ Çamrakdere Üyesi'nin rezidüel zonuna ait, yüksek plastisiteli kiltası parçalı kil (CH) birimler yüksek sıkışabilir niteliktedir.

□ Kirazlı Üyesi'ne ait, kumtaşı birimleri ise ortalama: nokta yükleme değerleri 17.19-20.72 kg/cm² olarak bulunmuş olup, Bieniawski 1975'e göre düşük-orta dirençli olarak bulunmuştur.

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

□ Çamrakdere Üyesi'ne ait kiltası ve kalkarenit birimlerin zemin grubu B1, yerel zemin sınıfı Z2 olarak belirlenmiştir.

7. 11.03.2017 tarihinde planlanan 2 profil boyunca sismik kırılma ve yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında; Bulk (sıkışmazlık) Modülü (Mc) 'ye göretabakanın sıkışma özelliği 1079.9-36659.4 kg/cm² arasında olup az-orta-yüksek olarak, Kayma (Shear) Modülü (M,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 1094.0-14726.8 kg/cm² olup orta sağlam-sağlam-çok sağlam olarak, Elastisite Modülü - E- kg/cm² göre tabakaların bir doğrultuda ki streslerin

deformasyonlara oranı 2453.4-38456.2 kg/cm² olup orta sağlam-sağlam-çok sağlam, tabakaların yoğunlu ise 1.41-1.98 gr/cm³ olup orta-yüksek olarak bulunmuştur.

İnceleme alanında yapılan mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin büyütme değerleri ve tehlike düzeyleri Çamrakdere Üyesi (Tmçd) “A (Düşük)” İnceleme alanında mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin hakim periyotları (To) ve tehlike düzeyleri Çamrakdere Üyesi (Tmçd) “A (Düşük)” olarak sınıflandırılmıştır.

8. Çamrakdere Üyesi'nin rezidüel zonuna ait, yüksek plastisiteli kiltası parçalı kil (CH) birimlerin şişme potansiyeli: 11.78 olarak bulunmuş olup yüksek derecede şişme potansiyeline sahiptir.

9. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda Çamrakdere Üyesi rezidüeline ait sert, kiltası parçalı kil birimler sıkışabilir nitelikte olmadığından ve genel olarak Çamrakdere Üyesi'ne ait kiltası ve kalkarenit birimleri oluşturduğundan herhangi bir oturma problemi bulunmamaktadır.

10. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmasında yeraltı suyu tespit edilmemiştir.

□ İnceleme alanı Üst Miyosen yaşlı Çamrakdere Üyesi'ne ait, kiltası ve kalkarenit birimleri ile Çamrakdere Üyesi'nin rezidüeline ait, zemin niteliğinde ki kil birimlerinden oluşmaktadır. Çamrakdere Üyesi rezidüeline ait zemin niteliğinde ki birimlerin ince tane oranı % 35'in altında ve suya doygun jeolojik birimler bulunmadığından, sıvılaşma tehlikesi bulunmamaktadır.

11. İnceleme alanının topoğrafyası, % 0-10 ve % 30-40 arasında değişen eğime sahiptir.

- İnceleme alanında heyelan, akma vb. kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak, eğimin % 30-40 arasında olduğu alanlarda derin kazılarda stabilite problemi beklenebilecektir.

- İnceleme alanında kaya düşmesi tehlikesi bulunmamaktadır.

12. İnceleme alanının sınırından geçen kuru ve akar dere bulunmamaktadır.

13. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri ve jeolojik-jeoteknik değerlendirme sonucunda;

- Uygun Alan-2 (U.A.-2): Uygun Alanlar (Kaya Ortam)
- Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar (UA-2)Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojisini kaya birim olarak tanımlanmış Çamrkdere Üyesine ait kilitaşı ve kalkarenit birimlerin oluşturduğu ve topoğrafik eğimin % 0-10 arasında olduğu, jeoteknik açıdan mühendislik problemleri ve jeolojik risk yönünden heyelan, akma vb. türü kütle hareketleri beklenmemektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2 olarak tanımlanmış ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında "U.A-2" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda, yapı temellerinin kaya ortamlar üzerinde yer alan bitkisel toprak ve ayrışma zonu kaldırılarak sağlam seviyelere oturtulması gerekmektedir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin ve Temel Etütlerinde irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, jeolojisini Çanakkale Formasyonu Çamrkdere Üyesi'nin kaya ve rezidüel ürünlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin % 30-40 arasında olduğu alanlardır.

Bu alanlarda etüt günü itibariyle heyelan, akma, kayma vb kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak ayrışma zon kalınlığı, kaya ortamların kırıklı çatlaklı ve tabakalı bir yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak kazı işlemi sonucu oluşacak şevlerde stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. 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 sorunlarına neden olabilecek ve yapı temellerini etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - Parsel bazı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek, yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (taşıma gücü v.b.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
14. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

15. 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.

7. PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

1. Planlama alanı içinde yörenin silüetine katkıda bulunan yeşil dokunun korunması amacıyla yeni yapılanma isteklerinde mevcut ağaçların azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.

2. 3194 sayılı imar kanununa ek 'Sığınaklarla İlgili Yönetmelik' ve 'Otopark Yönetmeliği' hükümlerine uyulacaktır.

3. Alanın 1. dereceden deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' ve 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

4. 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmelikler gereği çevre kalitesinin korunması, inşaat ve işletme aşamasında zararların en aza indirilmesi için tedbirler alınacaktır.

5. 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7126 sayılı sivil savunma kanununun ek 9. Maddesine göre binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

6. Plan koşulları dışında '3194 sayılı imar kanunu' ve 'planlı alanlar tip imar yönetmeliği' hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

1. 30684734-230.04.02-E296601 sayılı ve 13.02.2017 tarihli Çanakkale Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşüne göre; Söz konusu alan ve çevresinde yer alan tarımsal faaliyetlere zarar verilmeyecektir.

2. - B.16.0.KVM.4.17.00.02./17.00.1688-2925 sayılı ve 06.12.2016 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün kurum görüşüne göre; 2863 sayılı Yasa kapsamında, ileride yapılacak hafriyat çalışmaları esnasında taşınır- taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar durdurularak ve en yakın Mülki Amirliğe haber verilecektir.

3. 32828584-754-876571 sayılı ve 28.12.2016 tarihli Orman ve Su İşleri Bakanlığı D.S.İ 25. Bölge Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşüne göre; Su ihtiyacının yer altı suyundan karşılanması gerektiği durumda 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşundan izin alınacaktır. 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

4. ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 32. Maddesinde "100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri" yer almaktadır. Bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl müdürlüğüne başvuruda bulunulması, oda sayısının 100 den az olması halinde proje ÇED yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

5. 82764459-000-E.13453 sayılı 25.11.2016 tarihli Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün kurum görüş yazısına göre :” Kavşak yakınında ki tesislere ait yapıların görüş üçgeninin dışında olması zorunludur.” Maddesi başta olmak üzere bütün maddelerine uyulması, planlama ve uygulama aşamalarında “ köy yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ve uygulama yapılması gerekmektedir. Geçiş yolları izin belgeleri açısından özellikle sorumluluğumuz altında bulunan yollara yapılacak giriş çıkışlar için “ görüş alanını, görüş mesafesini” engelleyecek unsurlar ortadan kaldırılacak, yönetmeliğin ön gördüğü görüş mesafesi, görüş üçgeni ve diğer şartlar sağlandıktan sonra İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü tarafından tekrar değerlendirilecek olup gerekli tüm trafik güvenlilik sağlanarak, ilgili bütün kurum kurul ve kuruluşlardan gerekli izinler alınacaktır.

6. 52133 sayılı ve 13.12.2016 tarihli Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin kurum görüş yazısına göre; Işıklar Dörtyol çıkışı Enerji Nakil Hattının ilgili parsel üzerinden geçtiği tespit edilmiştir; yatayda 2.00 m, düşeyde 3.50 m. olan yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak yapı yapılacaktır.

7. Planlama alanında yapılanma koşulu E:0.10 ve Yençok: 7.50 m. olacaktır.

8. Çanakkale Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce 18.05.2017 tarihinde onaylanan taşınmaza ait plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen esaslara aynen uyulacaktır.

9. Kamuya terk edilecek alanların terk işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.

Saygılarımla..

Levent ÇETİN

Şehir Plancısı, İ.T.Ü.
Oda No: 2057