

ÇANAKKALE İLİ
MERKEZ İLÇESİ
ÇINARLI KÖYÜ

346 ADA, 1 PARSEL

TİCARET ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR
PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ	1
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	3
3.1. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
3.1.1. Sektörel Kararlar	3
3.1.2. Çevresel Kararlar	3
3.1.3. Mekânsal Kararlar	4
3.1.4. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri	4
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	8
4.1. Coğrafi ve Tarihi Özellikler	8
4.2. Demografik Özellikler	8
4.3. Sosyo - Ekonomik Yapı.....	9
4.4. Mülkiyet Analizi.....	10
4.5. Sentez Çalışması.....	10
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	11
6.SENTEZ ve PLAN ÖNERİSİ	17
7. PLAN NOTLARI.....	18
8.EKLER	22
8.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu: Sonuç ve Öneriler	22
8.2. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu: Onay Sayfası	35

ŞEKİL TABLOSU

Şekil 1. Çalışma Alanının Çanakkale İli İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2.Çalışma Alanının Çevresi ile Konumu	2
Şekil 3. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda kısmi H-16 paftası	5
Şekil 4. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda H-16 paftası	6
Şekil 5. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu	7
Şekil 6. Öneri İlave Uygulama İmar Planı	18
Tablo 1. Merkez İlçesi Nüfus Kabulleri (2040)	4
Tablo 2. Mülkiyet Bilgileri.....	10
Tablo 2. Önari Arazi Kullanım Tablosu.....	17

1.GİRİŞ

Çalışma alanı Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü, 346 ada, 1 parselde kayıtlı bulunmaktadır. Yapılan planın amacı, söz konusu parsel içerisinde "Ticaret Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmasıdır. Taşınmazın tapu yüzölçümü 7.675,74 m²'dir.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çanakkale ili Marmara Bölgesinin güneybatısında; Türkiye'nin kuzeybatısında, Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Avrupa ve Asya'da toprakları bulunan Çanakkale ili Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir il sınırları ile çevrilidir. İl sınırlarına; Ege Denizinde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada Adaları da girer. İl 25° 40' - 27°30' doğu boylamları ve 39°27' - 40°45' kuzey enlemleri arasında 9.933 km²'lik bir alanı kapsar.

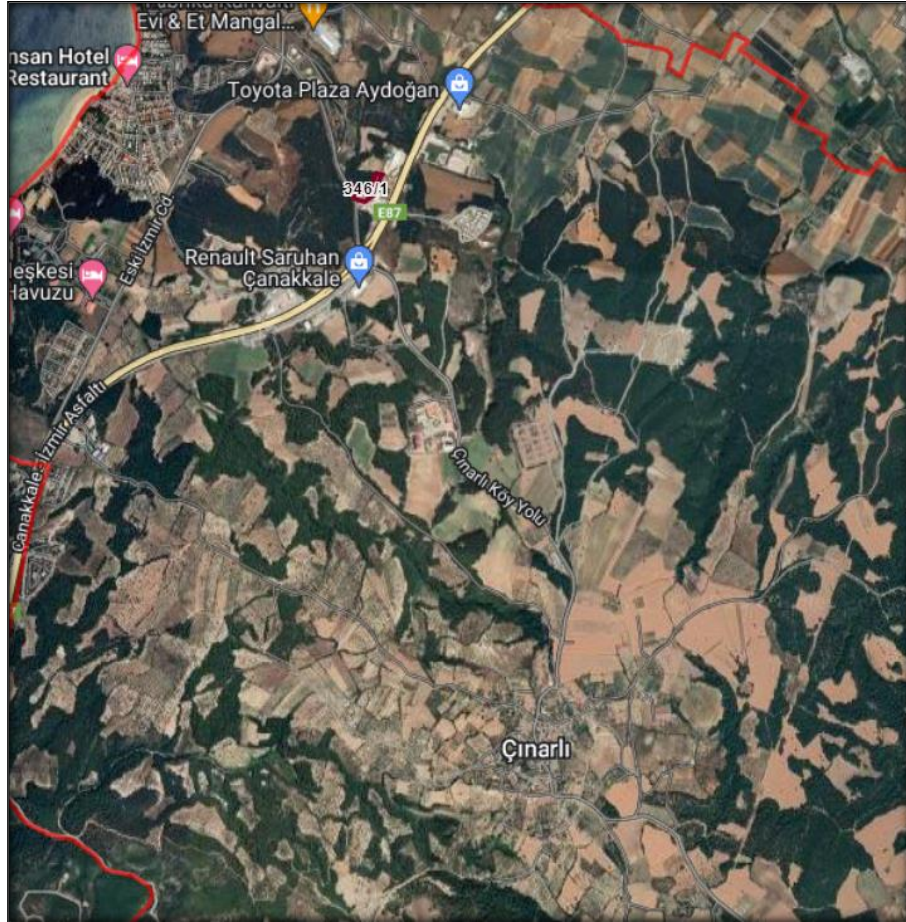
Çanakkale ilinin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümüne, Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise Ege Bölgesine girer. Anadolu Yarımadası'nın en batı noktası Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası olan Gökçeada'daki Avlaka Burnu Çanakkale ili sınırları içerisinde. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km'dir.

Çanakkale ilinin %55'i Ormanlık, geri kalan diğer alanlar Çayır, Mera ve Tarıma elverişli arazilerle kaplıdır.

Plan teklif alanı Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü'nde bulunan tapunun 346 ada, 1 parselinde kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır. Toplam çalışma alanı 7.675,74 m²'dir.



Şekil 1. Çalışma Alanının Çanakkale İli İçerisindeki Konumu



Şekil 2. Çalışma Alanının Çevresi ile Konumu

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

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

Planlama alanı Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde H-16 paftasında, Kentsel Servis Alanı içerisinde kalmaktadır.

3.1.1. Sektörel Kararlar

Çanakkale Merkez İlçe; il sınırları içerisinde kamusal hizmetler ve diğer hizmetlerin yoğun olduğu yerleşimler bakımından ilk sırada yer almaktadır. Çanakkale Merkez İlçe bulunduğu konum itibarıyla gelişmiş/ geliştirilebilecek ulaşım sistemleri (kara ulaşımı, hava ulaşımı, deniz ulaşımı ve entegre edilebilir ulaşım sistemleri) ve bölgeye yönelik kentsel hizmetlerin (eğitim, sağlık vb.) sunumu açısından Bölge Merkezi niteliğinde öngörülebilir bulunulmuştur.

Çanakkale Merkez İlçe sektörel yapılanma içerisinde 2040 yılı plan projeksiyonu dâhilinde sektörel faaliyetlerinde ilk sırada hizmetler sektörü yer almakta olup bu sektörü sırası ile sanayi ve tarım sektörü izlemektedir. Çanakkale Merkez İlçe sektörel yapıda temel belirleyiciler açısından; idari yapıdaki rolü ve çevre yerleşimlere ilişkin üretim biçimlerini destekler yaklaşımlar ortaya koyduğu ve yatırımlar için öncelikli şartların geliştiği/geliştirilebileceği bir yerleşimdir.

3.1.2. Çevresel Kararlar

İlçe merkezinin sahip olduğu doğal ve kültürel değerlerin korunmasına yönelik plan kararları üretilmiştir. Sağlıklı bir kentleşme sürecinin devam etmesi veya geliştirilmesi için fonksiyonel bakımdan arazi kullanımlarının sınıflandırılması (tarım, sanayi, kentsel yerleşim gelişim yönleri farklılığı) ve yönlendirilmesi, hâkim rüzgâr yönü için Topografik yönlendirmenin kullanılması ile hava kirliliğinin önlenmesi gibi etmenler dikkate alınmıştır. Bu kapsamda yerleşim için kültürel ve çevresel değerlerin korunması kapsamında tarım alanları, sit alanları, kıyı alanları, orman alanları ve ağaçlık alanların nitelikleri doğrultusunda korunması / geliştirilmesi gerekmektedir. Yerleşimin kuzeyi ve güneyi yönünde kıyı harici yer alan Sulama Alanı içerisindeki faaliyetler tarımsal üretim yönünde geliştirilmeli ve bu kapsamda toprak ve su kirliliği oluşmamasına dayalı Alt Ölçekli Plan Uygulamalarında plan kararları üretilmelidir.

3.1.3. Mekânsal Kararlar

Çanakkale yerleşimi için 2040 yılı Plan Projeksiyon döneminde mekânsal kullanımlar açısından; Yürürlükteki İmar Planları ile öngörölmüş mekânsal kullanımlar dışında, yerleşimin kuzeydoğusu ve doğusu yönünde gelişme alanı önerilmiştir. Bu kapsamda yerleşim için gelişme yönü olarak kuzeydoğu baskın olmak üzere kuzey ve doğu yönleri belirlenmiş olup yerleşimin doğu yönünde Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Bu alanın güneydoğu çevresi Küçük Sanayi Sitesi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nın yer aldığı Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.

Çanakkale (Merkez) ilçesi bütününde çevre düzeni planı hedef yılı olan 2040 yılı plan kabul nüfusu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Merkez İlçesi Nüfus Kabulleri (2040)

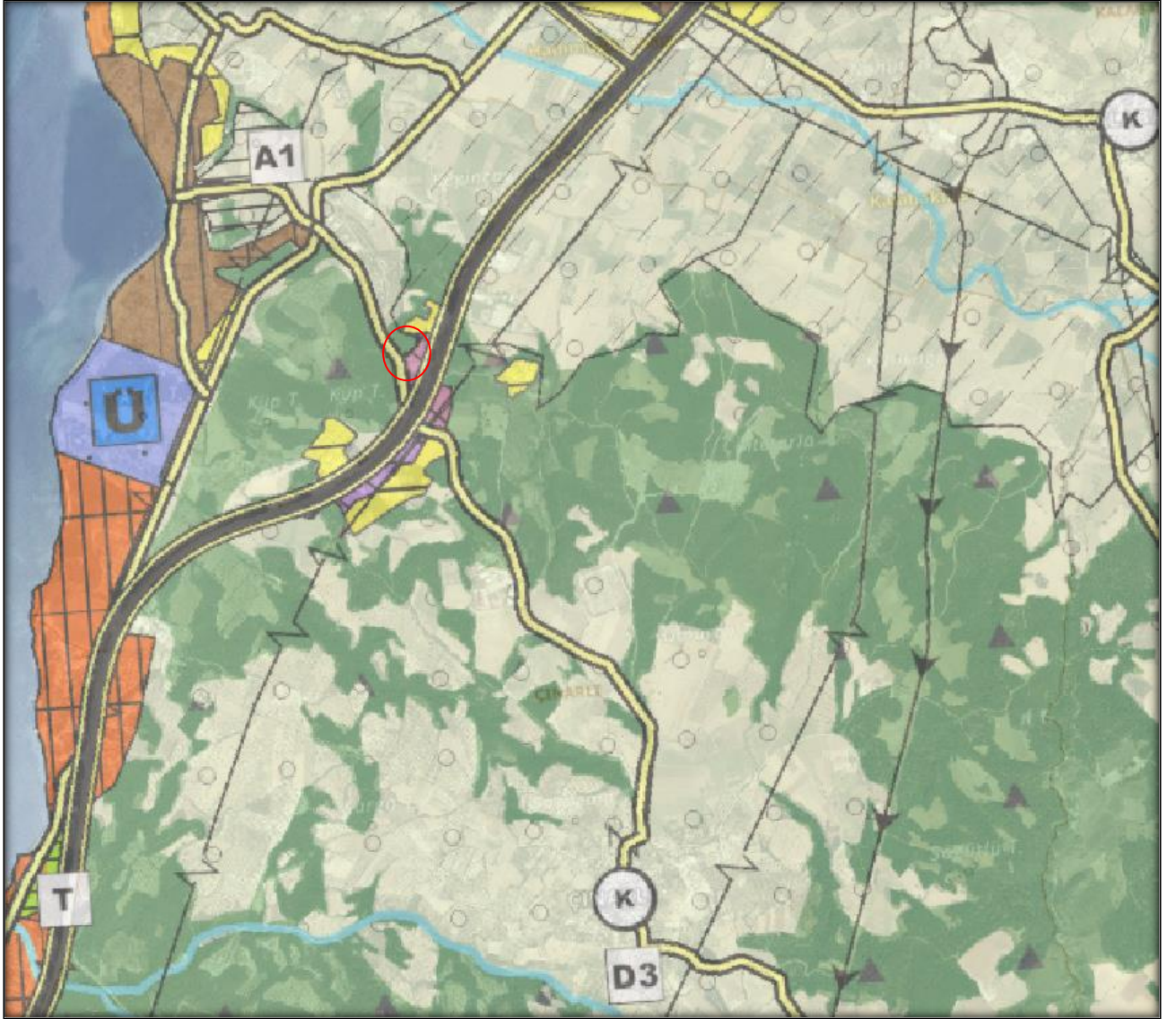
İlçe	Kentsel Nüfus(2040)	Kırsal Nüfus(2040)	Toplam Nüfus(2040)
Çanakkale (Merkez)	249.990	15.790	265.780

3.1.4. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri

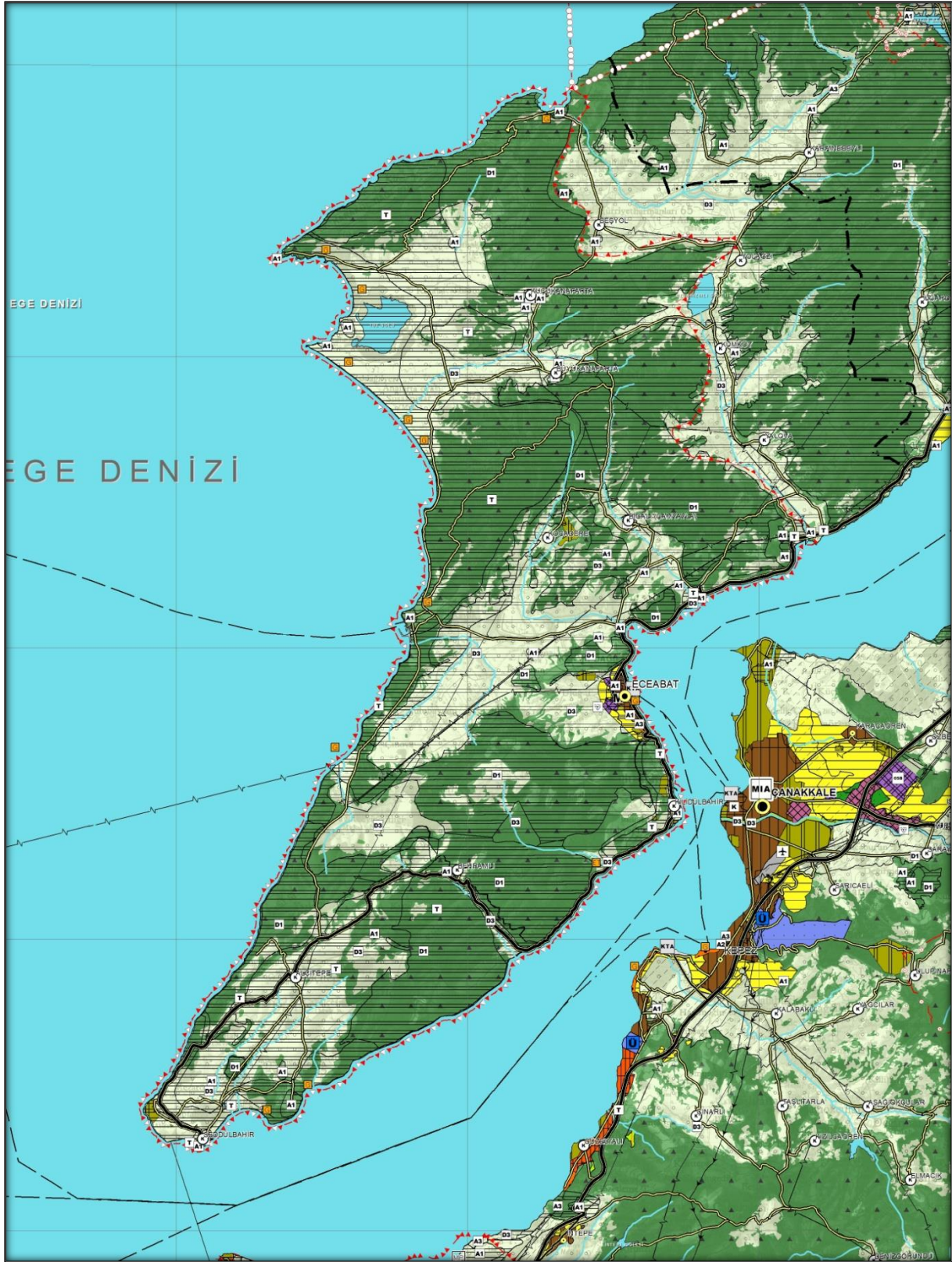
“8. Özel hükümler

8.6. Kentsel Servis Alanları

Bu alanlara ilişkin imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.



Şekil 3..05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda Kısmi H-16 paftası



Şekil 4. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda H-16 paftası

GÖSTERİM

İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI

İDARİ MERKEZLER

- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- BELDE MERKEZİ

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ
- DİĞER ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRLARI

KORUNACAK ALANLAR

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKI ALANI
- ÖZEL ÇEVRE KORUMABÖLGESİ
- YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN
- KIRSAL YERLEŞİK ALAN

ÇALIŞMA ALANLARI

- MIA MERKEZİ İŞ ALANI (MIA) (1.DERECE MERKEZ)
- M TALİ MERKEZ (2. VE 3. DERECE MERKEZLER)
- SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ
- KENTSEL SERVİS ALANI
- LOJİSTİK BÖLGESİ
- TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ
- TURİZM BÖLGESİ
- GÜNÜBİRLİK TURİZM
- EKOTURİZM
- SAĞLIK TURİZMİ
- GOLF TURİZMİ

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNAN ALANLAR

- TARIM ALANI
- SULAMA ALANI
- ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI
- ÜNİVERSİTE ALANI
- MESİRE ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNAN ALANLAR

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

- SULAK ALAN BÖLGESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI

DENİZYOLLARI

- DENİZ ULAŞIM BAĞLANTILARI

TERSANE

- KİYİ TESİSLERİ ALANI

HAVAYOLLARI

- HAVAALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- ATIKSU TESİS ALANI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTIMA, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
- SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)

Şekil 5. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu

4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1. Coğrafi ve Tarihi Özellikler

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatısında Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde Troas (İstanbul gibi) hem Asya'da hem de Avrupa'da toprakları olan ikinci ilimizdir. 9,817 km²'lik bir alana kurulmuştur.

Eski çağlarda, Hellespontos ve Dardanelles olarak da adlandırılan ilde 3000 yıldan beri yerleşim olduğu bilinmektedir. Bugün bile kalıntıları bulunan Truva (Troia, Troy) Antik kenti M.Ö 2500 yılında büyük bir depremle yıkılmış ve bölge uzun yıllar Lidyalılarca yönetilmiştir. Milattan önce 336 yılında bölgede en önemli güç haline gelen Pers İmparatorluğu Helenizm'i tüm dünyaya yaymak amacındaki Büyük İskender *Granikos Çayı* (Biga Çayı) kıyılarında büyük bir bozguna uğratılmıştır. Osmanlı Devleti döneminde de Karesioğulları Beyliğinin yıkılması ile ilin bugünkü topraklarının büyük bir bölümü ele geçirilmiş, Bizans'ın sayesinde ilin fethi daha da kolaylaşmış ve Boğazlar ile birlikte kontrol Osmanlı Devleti'ne geçmiştir.

Çanakkale ilinin topraklarının bütününe bakıldığında, üzerinde kurulmuş olduğu yarımada Biga Yarımadası olarak adlandırılır. İl içindeki en kayda değer yükselti Biga Dağları'dır. Biga adının bu denli çok kullanımının sebebi, Cumhuriyet döneminden önce , Osmanlı idari sisteminde Sancağın Biga ilçesi olmasıdır. Yani ilin eski merkezi Biga olup, Cumhuriyet döneminde, kazanılmış olan başarılarından dolayı ilin ismi ve merkezi Çanakkale olarak değiştirilmiştir. İlin isminin kökeni yörede çok gelişmiş olan çanak - çömlek zanaatine dayanır. Şehrin iki simgesi haline gelen Kale-i Sultaniye ile çanakçılık özdeşleşince de şehir Çanakkale olarak adlandırıldı.

4.2. Demografik Özellikler

İl Nüfusu: 519,793'dür. Bu nüfusun %70.2'si şehirlerde yaşamaktadır (2016). İlin yüzölçümü 9,817 km²'dir. İlde km²'ye 53 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 163'dür.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 1.26 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 12 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 81 mahalle ve ayrıca 574 köyü vardır.

4.3. Sosyo - Ekonomik Yapı

Coğrafi konum, deniz ve kara ulaştırması imkânları yönünden Çanakkale, Türkiye'nin dışa açık önemli kapılarından birisi konumundadır. Hava alanı trafiğe açılmış olup (sabah–akşam günde iki defa gidip gelen) İstanbul'a uçak seferleri yapılabilmektedir. Çanakkale'de özellikle son yıllarda hareketli nitelendirilebilecek bir yapılaşma ve kentleşme hızı gözlenmektedir. 18 Mart Üniversitesi'nin her yıl yeni bölümler açması ve öğrenci sayısının 10 bini aşması Çanakkale İli'ne canlılık katmıştır. Marmara ve Ege Bölgesi'nde zengin tarım alanları ve su kaynakları ile Çanakkale şanslı yükselen yatırım üssü durumuna gelmiştir.

Çanakkale, 1973–1980 yılları arasında “Kalkınmada Öncelikli Yörelere” kapsamında yer almış ise de, girişimcilerin bu imkândan yeterince yararlanamamaları dolayısıyla ekonominin yaşadığı değişime ayak uyduramamıştır. 1995 yılından başlamak üzere Çanakkale, tekrar “Sanayi Kuşağı Kapsamı”na alınmıştır. Yakın gelecekte önemli bir büyüme gerçekleştirmesi beklenen Çanakkale'nin mevcut, sosyal, kültürel ve ekonomik kaynaklarının değerlendirildiği, sektörel sorunları ile bu sorunların kısa, orta ve uzun dönemli çözüm önerilerinin ve muhtemel gelişme eğilimlerinin incelendiği bir araştırma olarak ortaya çıkmıştır. Çanakkale Batı Bölgemizde “Deniz ve liman kenti” olmasına rağmen potansiyelini tam olarak değerlendirememiştir.

Çanakkale ve Biga Organize Sanayi Bölgeleri projelerinin de beş yıllık orta dönemde tamamlanması ile sanayi sektörünün doğal çevreyi bozmayacak şekilde gelişebileceği tahmin edilmektedir. Yatırımlar, teşvik tedbirlerinden bu kapsamda yararlandırılmaktadır. Çanakkale il ekonomisinde tarım en önemli faaliyet alanı olmakla beraber tarıma dayalı sanayi kolları giderek gelişme göstermekte ve ekonomide imalat sanayinin payının artış eğilimine girdiği gözlenmektedir.

Çanakkale İlinin ekonomisi, tarım, eğitim, turizm, taşımacılık, madencilik, çimento, tuğla, karo ve seramik, şarap ve likör imali, suni deri ve sera örtüsü, pamuklu konfeksiyon ve deri konfeksiyon, balıkçılık ve konservecilik, seracılık ve meyvecilik, inşaat ve mobilya gibi konulara dayanmaktadır.

1973 yılından bu yana yapılan “il ve ilçelerin ekonomik ve sosyal gelişmişlik düzeyleri” araştırmalarında Çanakkale'nin iller sıralamasındaki yeri yıllar itibariyle değişme göstermiştir. Nitekim 1973 araştırmasında 67 il arasında 35. sırada yer alan Çanakkale, 1996 araştırmasında

20. sıraya yükselmiştir. Turistik yatak kapasitesi 6.500'ü geçmiştir. İzmir ile İstanbul arasında (orta yerde ve deniz kıyısında) metropol niteliği kazanabilecek yerleşim merkezi durumuna Çanakkale de gelmektedir.

İlde 6 Devlet Hastanesi, 1 SSK hastanesi, 1 özel hastane olmak üzere toplam 8 hastane bulunmaktadır. (Askerî hastaneler hariç) sağlık ocaklarının sayısı 55, sağlık evlerinin sayısı ise 192'ye ulaşmıştır. Askerî sağlık kurumları hariç tutulduğunda, kamu ve özel tedavi kurumlarında 139 uzman doktor, 253 pratisyen doktor, 88 diş hekimi, 137 eczacı, 583 hemşire, 450 ebe ve 275 sağlık teknisyeni görev yapmaktadır.

Belediyeli yerleşim birimlerinin tümünün imar plânları yapılmış ve onaylanmıştır. Bütün köylerde elektrik ve telefon bulunmaktadır. İlde erkek fazlalığı vardır. Nüfusun % 52,07'si erkek, % 47,93'ü de kadındır. Nüfus yoğunluğu kilometre karede 45 kişidir. İstanbul'da ise kilometrekarede 1.500 kişi yaşamaya çalışmaktadır.

4.4. Mülkiyet Analizi

Söz konusu alan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü, 346 ada, 1 parselde konumlanmaktadır. **Tablo 3'** de parsellerin mülkiyet bilgileri hakkında bilgi verilmektedir.

Tablo 2. Mülkiyet Bilgileri

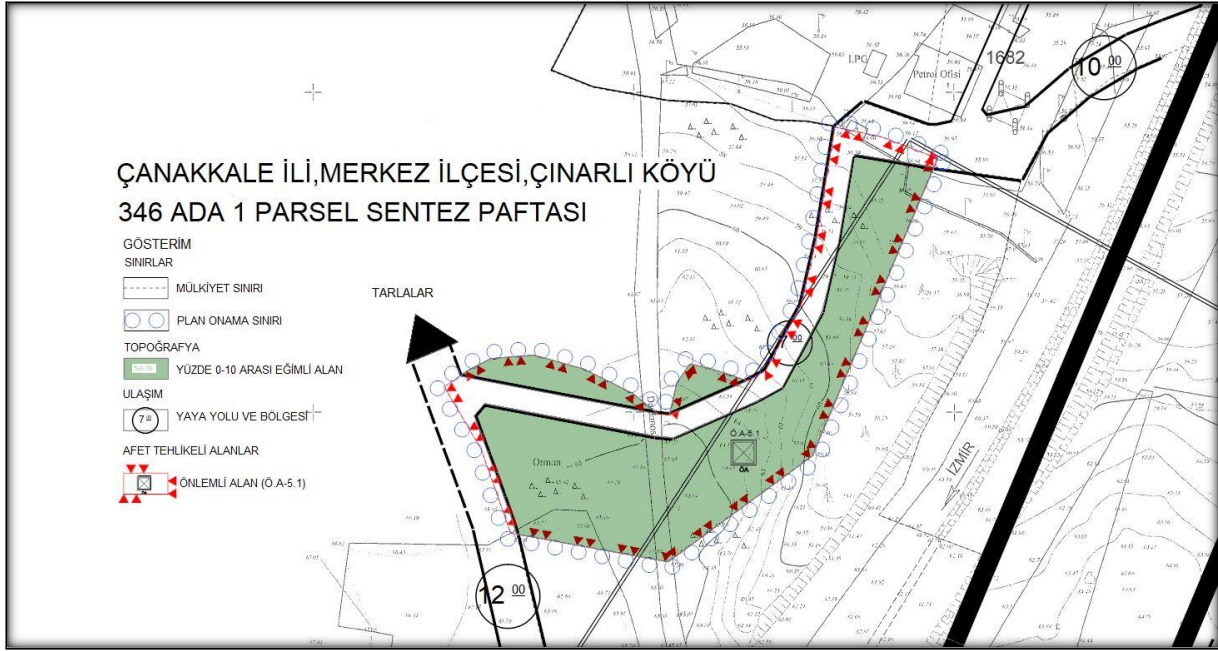
Ada/Parsel	Alan (m2)	Nitelik	Mülkiyet Sahibi	Hisse Pay
346 ada, 1 parsel	7.675,74 m ²	Tarla	Özgür ZİLELİ	Tam

Halihazır Harita Bilgisi

Planlama alanı 'Kepeze Belediyesi' tarafından 24.05.2006 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli H16C18B4D halihazır paftasında ve 'İller Bankası Anonim Şirketi' tarafından 15.11.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli H16C18B halihazır haritasında kalmaktadır.

4.5. Sentez Çalışması

Planlama alanına ait mülkiyet, ulaşım, topografya, mülkiyet, yerleşime uygunluk analizlerini inceleyen sentez çalışması.



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü, 346 ada, 1 parselde bulunan kayıtlı taşınmaza “Ticaret Alanı” amaçlı ilave imar planı yapılması için kurum görüşleri istenmiştir. Bu kurum görüşleri aşağıda belirtildiği gibidir.

- DSİ 252. Şube Müdürlüğü- Çanakkale
- Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- Çanakkale UEDAŞ İşletme Müdürlüğü
- Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
- Çanakkale TEİAŞ İletim ve Bakım Müdürlüğü

DSİ 252. Şube Müdürlüğü- Çanakkale

E-3681180 sayılı kurum görüşü yazısına göre;

Çanakkale H16-c3 nolu 1/25 000 ölçekli harita üzerinde işaretlenmiş olan "Özgür ZİLELİ UYGUN" adına kayıtlı toplam 7.675,74 m² lik alana sahip söz konusu taşınmazla ilgili yapılan incelemede, Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.

Ancak, söz konusu taşınmazda, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Söz konusu parselde zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak

ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmelidir.

Söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Söz konusu taşınmaz içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, bahse konu taşınmazda, "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve "Ticaret Alanı" amaçlı ilave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü

E-8847784 sayılı ve 01.08.2023 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü 346 ada 1 parsel numaralı taşınmazın yapılan incelemesinde orman sayılmayan alanda kaldığı tespit edilmiş olup, yapılması teklif edilen "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

E-3861101 sayılı ve 06.06.2023 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Müdürlüğümüz Arşivinde ve dosyasında yapılan incelemeler sonucu Kurullara onaylı herhangi bir sit alanı kaydına veya tescil kaydına rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kanun uyarınca Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan arazi şartları elverdiği ölçüde yerinde yapılan inceleme sonucu herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığı tespit edilememiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda ileride yapılacak hafriyatlarda herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi kapsamında en geç 3 gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine haber verilmesi koşuluyla Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü sınırları içerisinde kalan 346 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz hakkında Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Ticaret Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Çanakkale UEDAŞ İşletme Müdürlüğü

E-20087 sayılı ve 25.08.2023 tarihli kurum görüş yazısına göre;

Yapılan incelemeler neticesinde; 346 ada 1 numaralı parsel yol sınırından şirketimize ait 34,5 kV'lük 3 AWG (Swallow) iletkenli Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerindeki direk yerlerinin ve irtifak haklarının korunması şartları ile "Ticaret Alanı" yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

E-3882812 sayılı ve 12.06.2023 tarihli kurum görüş yazısına göre;

Söz konusu parseller 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmadığı belirtilmektedir.

Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

E-6750672 sayılı ve 23.06.2023 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Söz konusu talep ve eklerinde Şube Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

İlgi yazı ve ekleri doğrultusunda İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; İlimiz, Merkez İlçesi, Çınarlı Köyü, 346 ada I parselde kayıtlı taşınmazın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup; ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin 2863 sayılı Yasa kapsamında Şube Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü

Yapılan incelemede, söz konusu 346 ada I parselin Bakanlığımızca onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı" kullanımında kaldığı görülmektedir. Bu durumda 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 gösteremez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere; makroformu / 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." ve "7.27. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak hazırlanacak nazım ve uygulama imar planlarının yapımında "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve diğer imar mevzuatı hükümlerine uyulacaktır." hükümleri ile "8.6. Kentsel Servis Alanları" başlığı altındaki; "Bu alanlara ilişkin imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükümleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile diğer imar mevzuatı hükümleri doğrultusunda ilgili İdaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

İlimiz, Merkez ilçesi, Çınarlı Köyü 346 Ada I Parselde Ticaret Alanı amaçlı ilave 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve Ticaret Alanı amaçlı ilave 1/1000 ölçekli uygulama imar planı alam içinde yapılması planlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden 29/07/2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında olan faaliyetler için gerekli müracaatların yapılacağı plan notuna

eklenmesi kaydıyla söz konusu planların yapılmasında ve ilgili idaresince onaylanmasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

E-12020469 sayılı ve 15.11.2023 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda; söz konusu taşınmazın "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı amacıyla tarım dışı olarak kullanma talebi uygun görülmüştür.

Verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin' 12 nci maddesinin (8) fıkrası gereği, izin -tarihinden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanıldığı tespit edilmesi durumunda verilen izin iptal edileceğinden dolayı yapının amacı dışında kullanılmak istenmesi durumunda tekrar kurum görüşünün alınması,

Ayrıca Tarım Arazilerinin Korunma Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin 9/15. maddesindeki- hüküm gereği; verilen izinlerin plana ve ruhsata bağlandığı tarihten itibaren, idareniz tarafından bu durumun bir ay içerisinde İl Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.

Çanakkale TEİAŞ İletim ve Bakım Müdürlüğü

E-1878907 sayılı ve 05.06.2023 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

6.SENTEZ ve PLAN ÖNERİSİ

Plan önerisine esas 346 ada 1 numaralı parsellerde yapı bulunmamaktadır. Alana ilişkin mevcut olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı" lejantı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu plan önerisi "Alım Yüzölçümü" üzerinden çizilmiş ve hesaplanmıştır.

Önerilen 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda alanın "Ticaret Alanı" amaçlı olarak kullanım önerisi söz konusudur. Önerilen ticaret alanında yapılaşma koşulları $E=0.45$, $Yençok=7.00$ m., terk oranı ise %30,56'dır.

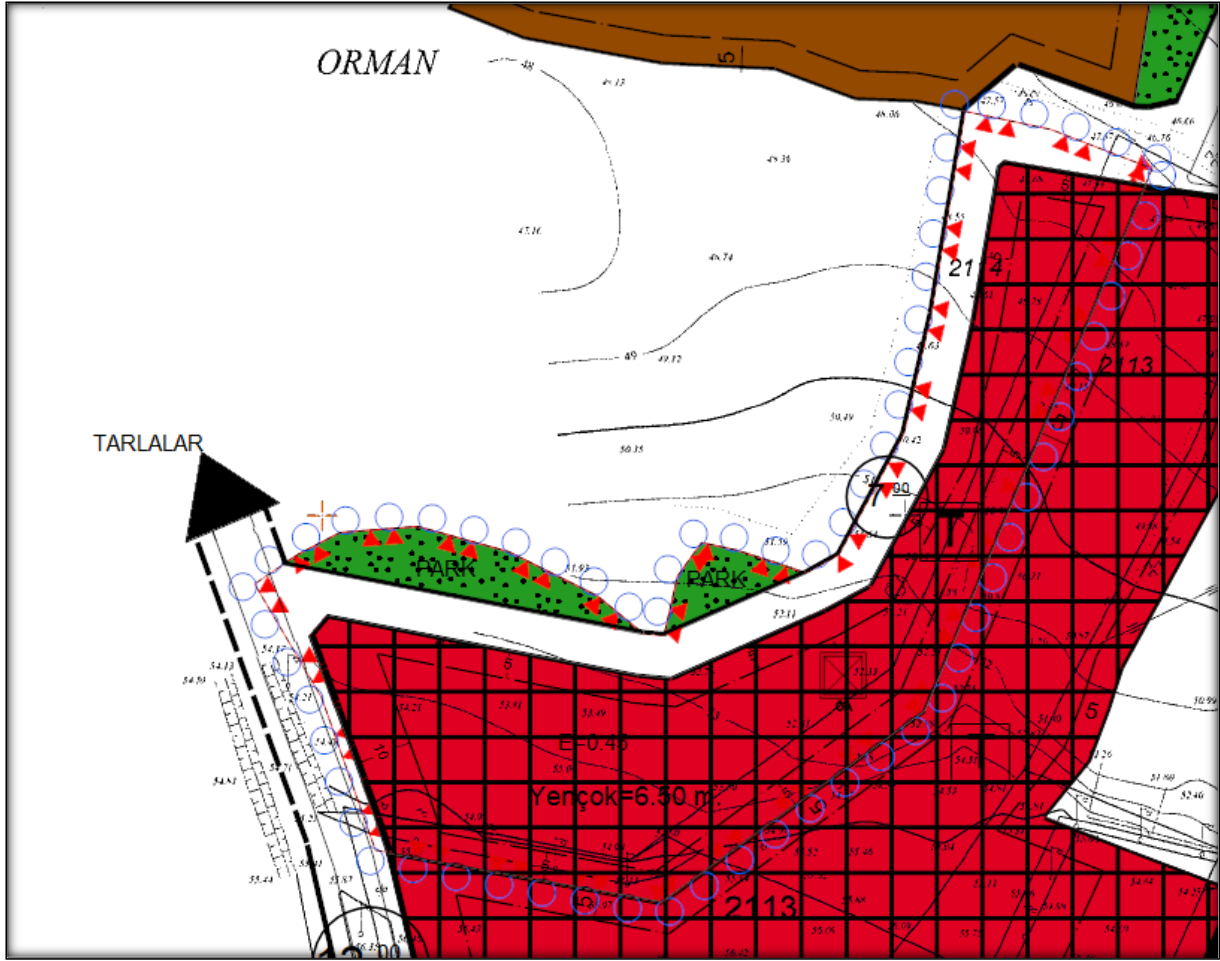
Ticaret alanında yapı yaklaşma mesafeleri planlama alanın taşıt yoluna bakan cephesinden 10 m., yaya yolu ve komşu parsellerden ise 5' er m. olacak şekilde çekme mesafesi verilmiştir.

Planlama Gerekçesi

İlave Ticaret Alanı amaçlı imar planında mevcutta bulunan ve onaylı ticaret alanına ek olarak parsel maliklerinin talebi üzerine ilave imar planı hazırlanmasıdır.

Tablo 3. Öneri Arazi Kullanım Tablosu

346 Ada, 1 Parsel	Öneri
Tapu Alanı	7.675,74 m ²
Alım Yüzölçümü	7.220,48 m ²
Toplam Ticaret Alanı	5.013,72 m ²
Toplam Ticaret İnşaat Alanı	2.256,17 m ²
Park	634,89 m ²
Yol	1.571,86 m ²



Şekil 6. Öneri İlave Uygulama İmar Planı

7. PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

1.5403 sayılı 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun' 13.maddesi gereğince planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar verilmemesi için gerekli tedbirler alınacaktır.

2.'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik', 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği', 'Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik', 'Sığınak Yönetmeliği', 'Otopark Yönetmeliği', 'Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği', 'Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği' ve 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği' ile konusuna göre ilgili Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

3.Planlama alanı içerisinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.

- 4.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
5. Planlama alanının amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh koyulacaktır.
6. Planlama sahası içinde yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmadan imar durumu ve ruhsat düzenlenemez.
7. Planda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlaması durumunda; çalışmalar derhal durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en yakın mülki idare amirliğine ve/veya müze müdürlüğüne haber verilecektir.
8. 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine ve "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.
9. 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulmalıdır.
10. Yeşil alan, yol, otopark ve diğer sosyal donatı alanları kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Ayrıca bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.
11. Bu planda yer almayan hususlarda; üst ölçekli planlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

1. Çanakkale-Kepez, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları aynen geçerlidir.
2. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları $E=0.45$, $Y_{ençok}=7.00$ (2 KAT)m.’ dir.
3. Ticaret alanında yapı yaklaşma mesafeleri planlama alanın taşıt yoluna bakan cephesinden 10 m., yaya yolu ve komşu parsellerden ise 5' er m. olacak şekilde çekme mesafesi verilmiştir.
4. 9 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2010/5 sayılı "Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi ve 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.
5. Planlama Alanına İlişkin Olarak 24.11.2021 Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik Müdürlüğüne Onaylı “Plan Yapımına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda”

Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır. Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlar, inceleme alanında topografik olarak %0—10, aralığında eğimli Alüvyon birimlerden, Üst Miyosen yaşlı Çanakkale Formasyonuna ait Kirazlı Üyesi ve Çamrakdere Üyesinin zemin özellikli birimlerinden ve Orta-Üst Miyosen yaşlı Gazhanedere Formasyonunun zemin özellikli birimlerinden oluşturmaktadır. Bu birimlerden alınan numunelerden yapılan şişme analizi sonucu yüksek ve çok yüksek şişme değerleri görülmüştür ve konsolidasyon deney sonuçları ve SPTN60 değerleri baz alınarak yapılan oturma hesaplarında, oturma miktarlarının yer yer kabul edilebilir sınırları aştığı gözlenmiştir. Muhtemel mühendislik sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "ÖA 5. 1 " simgesiyle gösterilmiştir.

- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri homojen(aynı) birimlere oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir. Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Gerekirse seçilecek bir zemin ıslah yöntemiyle temel altındaki zemin ıslah edilmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine' uyulmalıdır.
- Yapılan sondajlarda her ne kadar dolgu birimlere rastlanmasa da, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birim araştırılmalı, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir.

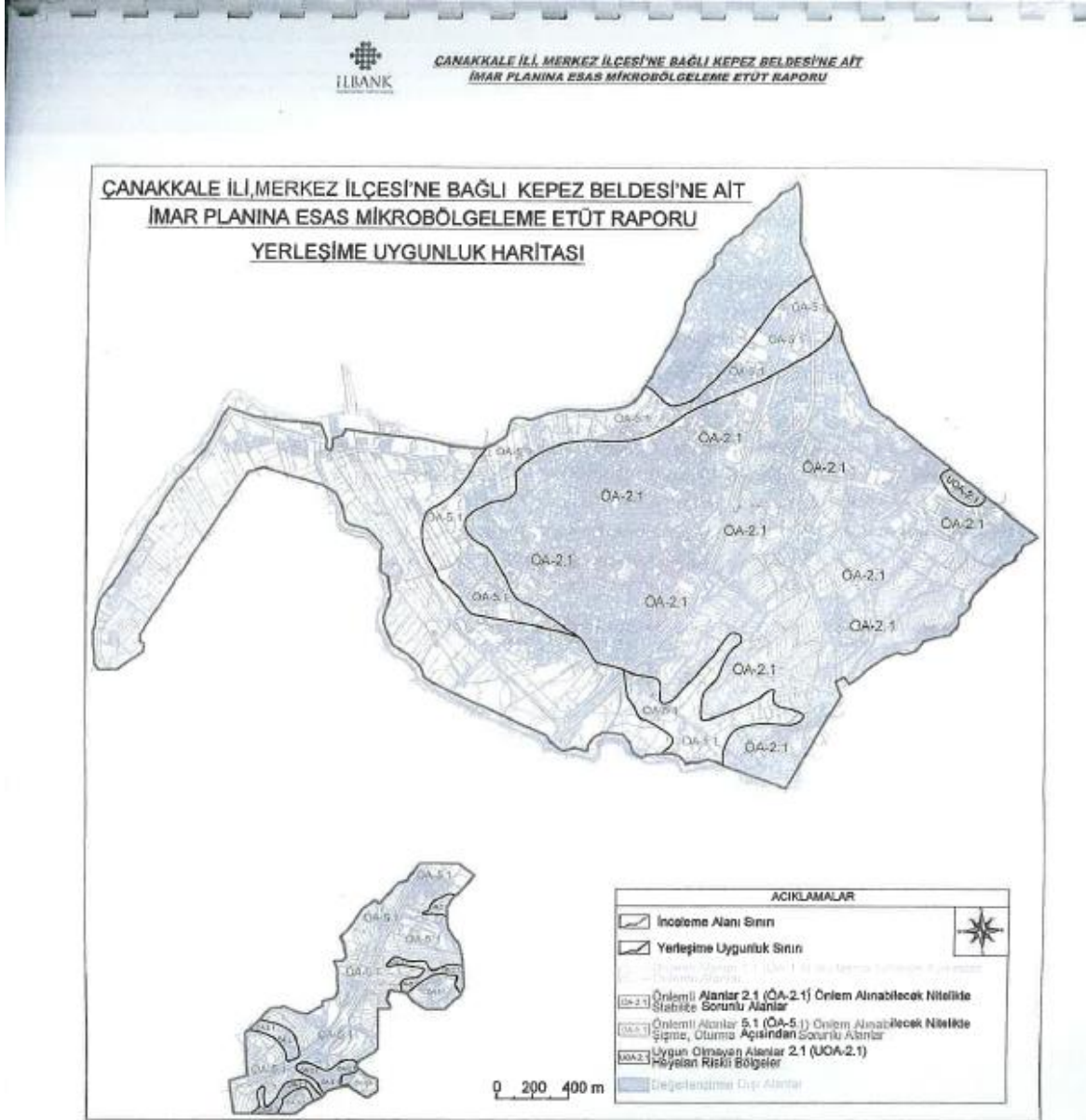
Yapı temelleri bu dolgu birim hafredilerek, alttaki sağlam jeolojik seviyelere taşıttırılmalıdır.

6.Yapılması planlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden 29/07/2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında olan faaliyetler için gerekli müracaatların yapılması gerekmektedir.

7.Planda belirtilmeyen hususlarda “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hususlarına uyulacaktır.

8.EKLER

8.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu: Sonuç ve Öneriler



Şekil 14.1. İncelene alanın yerleşime uygunluk haritası.

15. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu raporun amacı Çanakkale İli, Merkez İlçesi'ne bağlı Kepez Beldesi'nde bulunan 1/5000 ölçekli H16-c-18-b, H16-c-18-a, H16-c-19-a, H16-c-14-d, H16-c-18-d, H16-c-18-c, H16-c-13-c, H16-c-13-d paftaları ile 1/1000 ölçekli H16-c-19-a-1-c, H16-c-14-d-3-d, H16-c-19-a-4-b, H16-c-19-a-2-a, H16-c-19-a-2-d, H16-c-14-d-3-c, H16-c-19-a-2-b, H16-c-14-d-1-c, H16-c-13-c-4-d, H16-c-18-b-1-a, H16-c-18-b-1-d, H16-c-13-c-4-c, H16-c-18-b-1-b, H16-c-18-b-4-d, H16-c-18-b-1-c, H16-c-13-c-3-d, H16-c-18-c-1-a, H16-c-18-b-4-b, H16-c-18-b-2-a, H16-c-13-c-3-b, H16-c-18-b-4-c, H16-c-18-b-2-d, H16-c-13-c-3-c, H16-c-18-c-1-b, H16-c-14-d-1-d, H16-c-18-b-3-a, H16-c-18-b-2-b, H16-c-14-d-4-a, H16-c-18-b-2-c, H16-c-14-d-4-d, H16-c-18-b-3-b, H16-c-19-a-1-a, H16-c-14-d-4-b, H16-c-19-a-1-d, H16-c-14-d-4-c, H16-c-19-a-4-a, H16-c-19-a-1-b, H16-c-18-d-2-b, H16-c-18-c-1-d, H16-c-18-d-2-c, H16-c-18-a-1-b, H16-c-18-a-1-c, H16-c-13-d-3-d, H16-c-18-a-2-a, H16-c-18-a-2-d, H16-c-13-d-3-c, H16-c-18-a-2-b paftalarında sınırları belirtilen, yaklaşık 769.48 ha büyüklüğündeki alanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmasıdır. İnceleme alanında detaylı çalışmalar yapılarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.
2. İnceleme alanı sınırları içerisinde derinlikleri 15.00 ve 40.00 metre aralığında, toplam 2251.00 metre, 105 adet temel sondaj kuyusu açılmıştır. İnceleme alanının jeolojisini; Yapay Dolgu, Kuvaterner yaşlı Alüvyon Çökelleri Üst Miyosen yaşlı Çanakkale Formasyonuna ait Kirazlı ve Çamrakdere Üyesi, Orta-Üst Miyosen yaşlı Gazhanedere Formasyonuna ait zemin ve kaya birimler oluşturmuştur.
3. İnceleme alanında, bu çalışma kapsamında yapılan diğer çalışmalara ve çalışmanın nihai amacı olan Yerleşime Uygunluk değerlendirmelerine veri sağlamak amacı ile 106 profil üzerinde Sismik Kırılma-Masw, 106 noktada Mikrotremör, 5 profil üzerinde Elektrik Özdirenç Tomografi (ERT) ve 5 nokta da Elektrik Özdirenç (DES) etütleri etütleri yapılarak değerlendirilmiştir.
4. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma-MASW etütlerinden elde edilen; Alüvyon (Qal) 'na ait S dalgası hızları (Vs) 127-389 m/sn, P dalgası hızları (Vp) 366-1775 m/sn ve 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları (Vs30)189-350 m/sn aralıklarında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd)'ne ait S dalgası

CANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

hızları (Vs) 160-640 m/sn, P dalgası hızları (Vp) 350-1955 m/sn ve 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları (Vs30) 263-604 m/sn aralıklarında, Kirazlı Üyesi (Tmki)'ne ait S dalgası hızları (Vs) 150-710 m/sn, P dalgası hızları (Vp) 392-2000 m/sn ve 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları (Vs30) 275-529 m/sn aralıklarında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg)'na ait S dalgası hızları (Vs) 175-594 m/sn, P dalgası hızları (Vp) 391-1961 m/sn ve 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları (Vs30) 324-488 m/sn aralıklarında belirlenmiştir.

5. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma etütlerinden elde edilen Vp/Vs oranı değerleri; Alüvyon (Qal) için 1.64-6.57 aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 1.51-5.36 aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 1.59-5.31 aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 1.6-4.43 aralığında belirlenmiştir. Sismik hız oranlarına göre alanda yer birimlerin suya doygun dereceleri kısmen doygun- suya doygun olarak belirlenmiştir.

Yoğunluk değerleri; Alüvyon (Qal) için 1.36-2.01 g/cm³ aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 1.34-2.06 g/cm³ aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 1.38-2.07 g/cm³ aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 1.38-2.06 g/cm³ aralığında belirlenmiştir. Sismik tabaka yoğunlukları düşük-orta-yüksek olarak belirlenmiştir.

Dinamik Kayma Modülü (G) değerleri; Alüvyon (Qal) için 268-3045 kg/cm² aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 347-8443 kg/cm² aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 335-10240 kg/cm² aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 456-7061 kg/cm² aralığında belirlenmiştir. Birimlerin kayma modülüne göre dayanımları genel olarak gevşek – orta sağlam olarak belirlenmiştir.

Elastisite Modülü (E) değerleri; Alüvyon (Qal) için 777-8981 kg/cm² aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 958-24316 kg/cm² aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 978-28939 kg/cm² aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 1311-20249 kg/cm² aralığında belirlenmiştir. Birimlerin elastisite modülüne göre dayanımları genel olarak gevşek – orta sağlam olarak belirlenmiştir.

Poisson Oranı değerleri; Alüvyon (Qal) için 0.20-0.49 aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 0.10-0.48 aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 0.18-0.48 aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 0.18-0.47 aralığında belirlenmiştir. Bu

CANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AIT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

değerlere göre alanda yer alan birimler genel olarak gözenekli olduğu tespit edilmiş ve birimler gevşek-çok gevşek olarak sınıflanmışlardır.

6. Mikrotremör etüt sonuçlarına göre göreceli zemin büyütmesi değerleri, Alüvyon (Qal) için 1.09-6.40 aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 1.08-5.56 aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 1.1-3.48 aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 1.28-3.22 aralığında belirlenmiştir. Kumbasar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime uygunluk açısından önemli alanlar için önemli kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalmalıdır. İnceleme alanında yapılan Mikrotremör etüt sonuçlarına göre zemin hakim titreşim periyodu (T0) değerleri, Alüvyon (Qal) için 0.21-0.98 sn aralığında, Çamrakdere Üyesi (Tmçd) için 0.12-0.54 sn aralığında, Kirazlı Üyesi (Tmki) 0.16-0.26 sn aralığında, Gazhanedere Formasyonu (Tmg) için 0.12-0.45 sn aralığında belirlenmiştir.
7. İnceleme alanında yapılan Des ölçümü neticesinde, elektrik özelliklerine göre 4 ve 5 tabakalı ortamlar bulunmuştur. İnceleme alanında yer alan birimler görece orta-yüksek koroziflik derecesine sahip olarak belirlenmiştir.
8. İnceleme alanının kuzey bölümü "*Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi İli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*" na kentsel gelişme alanı, kentsel meskun (yerleşik) alan ve tarım alanı olarak güney bölümü ise orman alanı ve kentsel gelişme alanı olarak işlenmiştir. Alanda 1 de 5 kata kadar yapılar bulunmaktadır.
9. Çanakkale Valiliği Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.11.2020 tarih E-42150943-952.01.04.05-155720 sayılı yazısında herhangi bir afete maruz bölge sınırı içerisinde kalmadığı belirtilmektedir. İlgili yazı EK-8 de verilmiştir.
10. İnceleme alanına ait H16C13C3B, H16C14D4A, H16C13C3C, H16C14D4D paftalarında sınırları bulunan alan T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 2. ve 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiş ve ilgili yazı EK-8 de verilmiştir. Bu alan Yerleşime Uygunluk Haritalarında değerlendirme dışı alan olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama öncesi taşkın, sit, koruma bölgeleri ile ilgili kurum görüşleri alınmalıdır.



CANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Gazhanedere Formasyonuna ait killi birimlerin,

PI (Plastisite İndisi) %9.89-27.60 bulunmuş ve Düşük - Orta - Yüksek - Plastisiteli olduğu tespit edilmiştir. Cc (Sıkışma İndisi) 0.13-0.35 ve LL (Likit Limit) değerleri %24.85-48.85 aralığında bulunmuş olup Düşük - Orta Sıkışabilirlik özelliğindedir. Kıvamlılık (Ic) değerleri 0.13,1.78 aralığında bulunmuş olup Sert - Sıkı - Çok Sert Kıvamlı olduğu tespit edilmiştir.

Likitlilik indeksi(IL) değerleri ise -0.78-0.87 değerleri arasında bulunmuş olup Plastik katı - Kırılgan Katı olduğu tespit edilmiştir.

13. *Çanakkale Formasyonu Çamrakdere üyesine ait kaya birimlerde* RQD değerleri baz alınarak, kaya kalitesi Çok Zayıf olarak tespit edilmiş ve ayrışma tanımı Orta Derecede - Çok - Tamamen Ayrışmış olarak belirlenmiştir. *Çanakkale Formasyonu Kirazlı üyesine ait kaya birimlerde* RQD değerleri baz alınarak, kaya kalitesi Çok Zayıf - Zayıf olarak tespit edilmiş ve ayrışma tanımı Az - Orta Derecede - Çok olarak belirlenmiştir. *Gazhanedere Formasyonuna ait kaya birimlerde* RQD değerleri baz alınarak, kaya kalitesi Çok Zayıf - Zayıf - Orta olarak tespit edilmiş ve ayrışma tanımı Orta Derecede - Çok - Tamamen Ayrışmış olarak belirlenmiştir.

14. İnceleme alanında yapılan nokta yükleme deneyleri değerleri 1.43 – 40.20 kg/cm² aralığında kalmaktadır. Bu değerlere göre kaya sınıfı Çok Düşük - Orta Dayanımlı olarak tespit edilmiştir.

15. Yapay dolguların temel olma özelliği olmadığı için herhangi bir jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.

16. Vs30, SPTN_{60/30}, Cu30 değerleri baz alınarak,18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına ait Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uyarınca, Yerel zemin Sınıfları belirlenmiştir. *Alüvyon (Qal), ZF*, Alüvyon birimde sıvılaşma potansiyeli olan zeminler parsel bazında zemin etüt raporlarında ayrıca irdelenmelidir. Bu kesimlerin ZF olarak değerlendirilmesi önerilmektedir.
Çanakkale Formasyonu Kirazlı Üyesi (Tmki) Rezidüeli ZD, Çanakkale Formasyonu Kirazlı Üyesi (Tmki) ZC (Vs30 hızları 275-529 m/sn)
Çanakkale Formasyonu Çamrakdere Üyesi (Tmçd) Rezidüeli ZD, Çanakkale Formasyonu Çamrakdere Üyesi (Tmçd) ZC (Vs30 hızları 263-604 m/sn)

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

Gazhanedere Formasyonu (Tmg) Rezidüeli ZD, Gazhanedere Formasyonu(Tmg) ZC (Vs30 hızları 324-488 m/sn) yerel zemin sınıfları önerilmektedir.

17. İnceleme alanında ani ve konsolidasyon oturmaları hesaplanmıştır. Oturma analizlerinde oturma miktarlarının kabul edilebilir sınırları aştığı gözlenmiştir.
18. İnceleme Alanında sondaj kuyuları içerisinde yapılan gözlemlerde tespit edilen yer altı suyu derinlikleri 1.00-13.00 m aralığında bulunmuştur. Sondaj sırasında ölçülen yeraltı su seviyelerinin mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği planlama esnasında göz önünde bulundurulmalıdır.
19. Güneydoğu-kuzeybatı yönlü akış gösteren Dardanos çayı alanın güneybatısından girip denize dökülmektedir. *İnceleme alanı içerisinde yeralan tüm akar ve kuru dereler için planlama öncesi taşkın ve su baskını riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
20. İnceleme alanında açılan sondajlarda gözlenen SW-SM türü siltli kumlu zeminlerde ayrıntılı sıvılaşma analizi yapılmıştır. Yapılan analizlerde sondaj verilerinin yanı sıra jeofizik verilerden de yararlanılmıştır. Yapılan analizlere göre alanda, SK-1, SK-6, SK-7, SK-9, SK-14, SK-15, SK-16, SK-18, SK-19, SK-24, SK-27, SK-28, SK-32, SK-37, SK-38, SK-41, SK-54, SK-55, SK-57, SK-58, SK-59, SK-60, SK-71, SK-72, SK-73, SK-74, SK-75, SK-76, SK-87, SK-88, SK-91, SK-92, SK-95, SK-96, SK-97, SK-98, SK-99 nolu sondajların bulunduğu kısımlarda sıvılaşma riski beklenmektedir.
21. İnceleme alanında SK-108 in yapıldığı kısımlarda doğal topografyanın bozulduğu gözlenmiştir. Bu bölgenin hastane inşaatı esnasında hafriyat (dolgu) malzemelerinin atılmasıyla oluşmuş dik yamaçlar olduğu düşünülmektedir. Bu yamaçlar eğim doğrultusunda kayma eğilimindedir. Yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda kayması muhtemel alanın 5.00-8.00 m olduğu düşünülmektedir.
22. İnceleme alanında kaya düşmesi riski gözlenmemiştir.
23. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

24. Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.
25. TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır
26. İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
27. Yapılan arazi gözlemleri ve jeoteknik değerlendirmeler sonucu
- İnceleme Alanı yerleşime uygunluk açısından dört kategoride değerlendirilmiştir,
- Önlemlili Alanlar 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar.
 - Önlemlili Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.
 - Önlemlili Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar.
 - Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1) Heyelan Riskli Bölgeler
 - Değerlendirme Dışı Alanlar

Önlemlili Alanlar 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar

Bu alanlar genel olarak inceleme alanında alüvyon birimlerde yapılan sondajlardan kumlu seviyelerden elde edilen verilerin sıvılaşma kriterlerine göre değerlendirilmesi sonucu, sıvılaşma riskli olarak belirlenen alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar" olarak belirlenmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-1.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyon birimde dane boyutu dağılımı ve yer altı suyu seviyesi derinliği açısından sıvılaşabilir olarak belirlenen alanlarda kalan kısımlardaki parsellerde uygulamaya esas zemin etüt raporlarında detaylı sıvılaşma analizleri yapılarak sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Sıvılaşma problemi ortadan kaldırılmadan inşaa aşamasına gelinmemelidir.

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROB ÖLGELEME ETÜT RAPORU**

- İnceleme alanında yapılan sismik etütlerden edilen Vp/Vs oranı değerleri sıvılaşma riski olan bu alanlarda 2 – 6 aralığında belirlenmiş olup genellikle yüksek olduğu gözlenmiştir.
- Bu alanlarda taşıma gücü, farklı ve ani oturmalar, şişme vb. mühendislik sorunları da bekleneceğinden uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, alt yapıların bulunduğu kesimlerde parselin ve komşu parsellerin kazı güvenliği sağlanmadan, kazı çalışmasına başlanmamalıdır.
- İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıtılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine' uyulmalıdır.
- Yapılan sondajlarda her ne kadar dolgu birimlere rastlanmasa da, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birim araştırılmalı, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Yapı temelleri bu dolgu birim hafredilerek, alttaki sağlam jeolojik seviyelere taşıtılmalıdır.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Ahnabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Önemli Alan 2.1 olarak değerlendirdiğimiz kısımlarını Üst Miyosen yaşlı Çanakkale Formasyonuna ait Kirazlı ve Çamrakdere Üyesi, Orta-Üst Miyosen

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

yaşlı Gazhanedere Formasyonu oluşturmaktadır. İnceleme alanı Önemli Alan 2.1 olarak değerlendirilen kısımlarda eğim %10-20, %20-30 ve >30 olarak görülmektedir.

İnceleme alanında SK-108'in yapıldığı kısımlarda doğal topografyanın bozulduğu gözlenmiştir. Bu bölgenin hastane inşaatı esnasında hafriyat (dolgu) malzemelerinin atılmasıyla oluşmuş dik yamaçlar olduğu düşünülmektedir. (Bu bölgenin yıllara göre uydu görüntüleri Şekil 13.9 da bu alana ait arazi fotoğrafları Şekil 13.10 da verilmiştir) Bu yamaçlar eğim doğrultusunda kayma eğilimindedir. Yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda kayması muhtemel dolgu alanın 5.00-8.00 m olduğu düşünülmektedir.

İnceleme alanında görülen ve görülebilecek stabilite problemlerinin çeşitli mühendislik önlemleriyle giderilebileceği düşünüldüğünden Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar." olarak belirlenmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliği sağlanacak şekilde stabilite problemlerine karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri homojen(aynı) birimlere oturtulmalıdır.Yapı yüklerinin farklı birimlere taşınması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Mevcut ve yapılaşma esnasında oluşacak şevlerde, litolojik yapı ve su durumu göz önüne alınarak kısa süreli şev açıları belirlenmeli ve stabilite açısından bu şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, alt yapıların bulunduğu kesimlerde parselin ve komşu parsellerin kazı güvenliği sağlanmadan kazı çalışmasına başlanmamalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek temel altı drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile tüm yamaç

CANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

boyunca stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra inşaa aşamasına geçilmelidir.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik tüm önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı ve taşıtılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine' uyulmalıdır.
- Yapılan sondajlarda her ne kadar dolgu birimlere rastlanmasa da, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birim araştırılmalı, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Yapı temelleri bu dolgu birim hafredilerek, alttaki sağlam jeolojik seviyelere taşıtılmalıdır.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlar, inceleme alanında topografik olarak %0-10, aralığında eğimli Alüvyon birimlerden, Üst Miyosen yaşlı Çanakkale Formasyonuna ait Kirazlı Üyesi ve Çamrakdere Üyesinin zemin özellikli birimlerinden ve Orta-Üst Miyosen yaşlı Gazhanedere Formasyonunun zemin özellikli birimlerinden oluşturmaktadır. Bu birimlerden alınan numulardan yapılan şişme analizi sonucu yüksek ve çok yüksek şişme değerleri görülmüştür ve konsolidasyon deney sonuçları ve SPT₆₀ değerleri baz alınarak yapılan oturma hesaplarında, oturma miktarlarının yer yer kabul edilebilir sınırları aştığı gözlenmiştir. Muhtemel mühendislik sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "ÖA 5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

CANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri homojen(aynı) birimlere oturtulmalıdır.Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıtırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Gerekirse seçilecek bir zemin ıslah yöntemiyle temel altındaki zemin ıslah edilmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine' uyulmalıdır.
- Yapılan sondajlarda her ne kadar dolgu birimlere rastlanmasa da, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birim araştırılmalı, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Yapı temelleri bu dolgu birim hafredilerek, alttaki sağlam jeolojik seviyelere taşıtırılmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1) Heyelan Riskli Bölgeler

Yapılan arazi, sondaj ve jeofizik çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda, inceleme alanının doğusunda heterojen özellikli dolgu malzeme tespit edilmiştir. Bu kesimde hastane inşaatı esnasında hafriyat(dolgu) malzemelerinin atılmasıyla oluşmuş dik yamaçlar gözlenmiştir. Bu yamaçlar eğim doğrultusunda kayma eğilimindedir. SK-108 no'lu sondaj ve jeofizik çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda kayması muhtemel dolgu alanın 5.00-8.00 m kalınlığında olduğu düşünülmektedir. İnceleme alanının doğusunda ayrırtlanan bu alan yerleşime uygunluk açısından "Uygun Olmayan

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ'NE BAĞLI KEPEZ BELDESİ'NE AİT
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Alanlar 2.1 (UOA-2.1) Heyelan Riskli Bölgeler" olarak belirlenmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "UOA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Değerlendirme Dışı Alanlar

İnceleme alanına ait H16C13C3B, H16C14D4A, H16C13C3C, H16C14D4D paftalarında sınırları bulunan alan T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 2. ve 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiş Yerleşime Uygunluk Haritalarında değerlendirme dışı alan olarak değerlendirilmiş olup herhangi bir jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.

İnceleme alanına ait yerleşime uygunluk haritası Şekil 14.1 de verilmiştir.

28. Hazırlanan bu rapor, yapılan çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda, "Çanakkale İli, Merkez İlçesi'ne Bağlı Kepez Beldesi'ne ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" olarak hazırlanmış olup Parsel Bazında bina ve/veya bina türü yapıların Zemin Etüt Raporu olarak ya da başka amaçlarla kullanılamaz.

Lütfullah KANTAR
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No:3320

Tayfun ÖZDEMİR
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No:1897

efol MÜHENDİSLİK İNŞ.
SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ
Mansuroğlu Mah. 263/2 Sok. No:6
E-201 Bayraklı/İZMİR
Tic. Sicil. 25034
Bismova V.D. 025 003 67 69

8.2. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu: Onay Sayfası

İLÇE	ÇANAKKALE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sonuç, inceleme, analiz ve yorum bilgileri teknik sorumluluğu mütali mühendisliğimize aittir.
MEVKEH	KEPEZ	
PAFTA	44 adet 1/1000 Ölçekli ve 8 adet 1/5000 Ölçekli halihazır paftalar	MUSTAFA AKTAN Jeoloji Mühendisi
ADA		EYÜP CİMENYER Jeoteknik Mühendisi
PARSEL		Alihan ÇİĞDEMİR Jeoloji Mühendisi
ALAN	769,48 ha	
YERBİS NO	21001200050159	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p>H. Merve BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi</p> <p>N. Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi</p> <p>N. Kemal KILIÇ Jeoloji Mühendisi</p>		
<p>1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince anılmıştır.</p> <p>24.11.2021 Dr. Aysel ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dalı Başkanı V.</p> <p>24.11.2021 Selma ZOSUN Genel Müdür Yardımcısı V.</p> <p style="text-align: center;">ONAY 24.11.2021 N. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		