

ÇANAKKALE İLİ
MERKEZ İLÇESİ
KEPEZ BELDESİ

527 ADA 1 PARSEL

TİCARET ALANI VE KONUT ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1.GİRİŞ | 1 |
| 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYET DURUMU | 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 | 9 |
| 4.1. Coğrafi ve Tarihi Özellikler | 9 |
| 4.2 Demografik Özellikler | 9 |
| 4.3. Sosyo - Ekonomik Yapı | 9 |
| 5. PLANLAMA GEREKÇESİ | 10 |
| 6.SENTEZ ve PLAN ÖNERİSİ | 10 |
| 7. PLAN NOTLARI | 12 |
| 8. EKLER | 13 |

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 | 6 |
| Şekil 4. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu | 7 |
| Şekil 5. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı’nda kısmi H-16 paftası içinde çalışma alanının konumu..... | 8 |
| Şekil 6. Meri İmar Planı | 11 |
| Şekil 7. Öneri İmar Planı..... | 11 |
| | |
| Tablo 1. Merkez İlçesi Nüfus Kabulleri (2040) | 4 |
| Tablo 2. Mevcut ve Öneri Plan Hesap Tablosu | 11 |

1.GİRİŞ

Çalışma alanı Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi, H16C14D4D ve H16C14D4C paftalarında, 527 ada 1 parselde Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜKİYET DURUMU

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, Kepez Beldesi, H16C14D4D ve H16C14D4C paftalarında bulunmaktadır. Toplam çalışma alanı 9.704,29 m²'dir.

Söz konusu alan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi, 527 ada, 1 parselde konumlanmaktadır. Parselin mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda bilgi verilmektedir.

| Ada/Parsel | Alan (m ²) | Nitelik | Mülkiyet Sahibi | Hisse Pay |
|------------------|-------------------------|---------|-------------------|-----------|
| 527 ada 1 parsel | 9.704,29 m ² | Arsa | Fazlı Hasan ÖNİER | 1/2 |

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 yerleşik alan içerisinde kalmaktadır. Bu alanlar büyükşehir ve/veya il, ilçe ve diğer kentsel yerleşimlerin sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

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 öngörülmüş 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

8.1 Kentsel Yerleşme Alanları

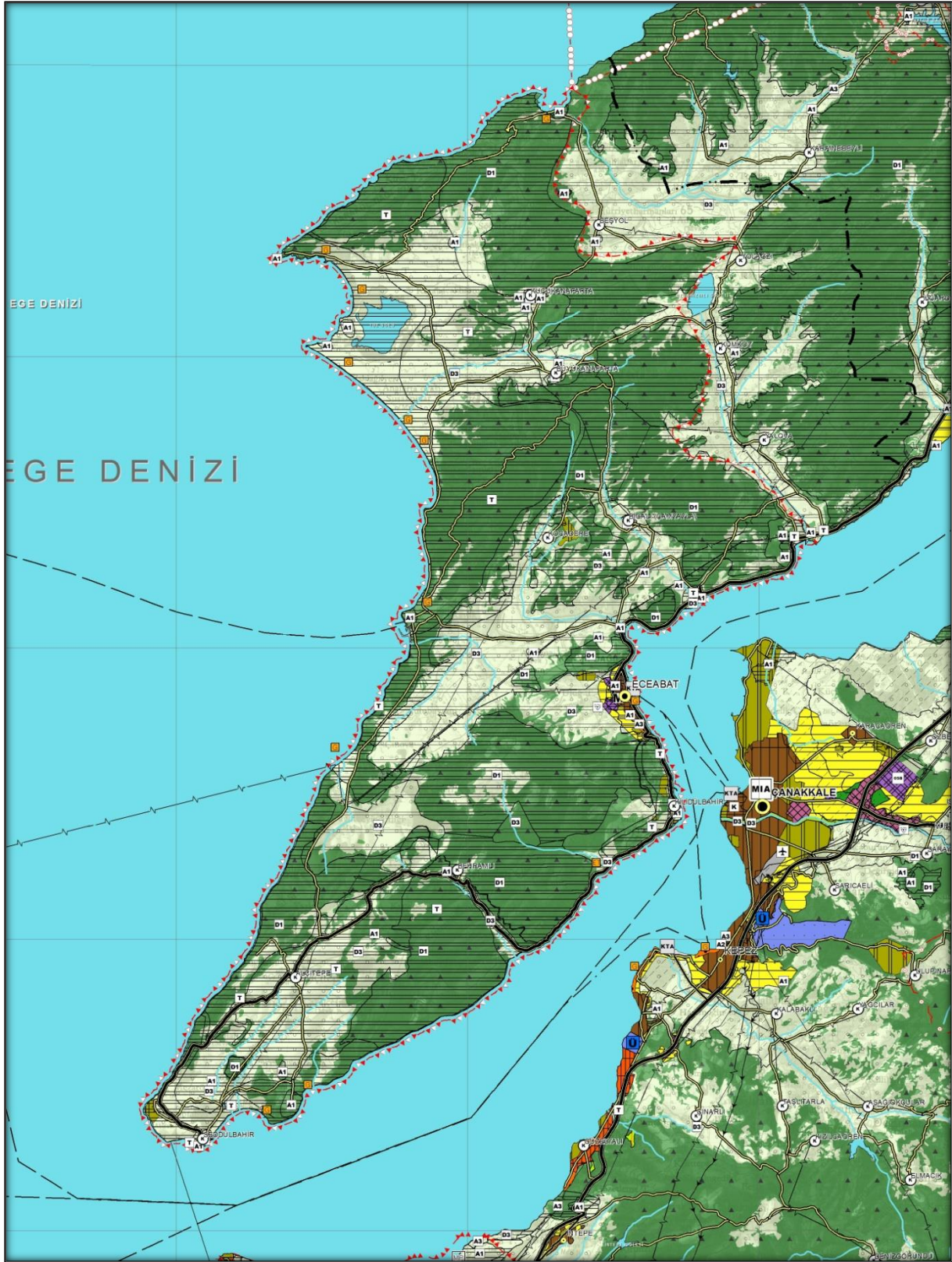
8.1.1 Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; bu planda kentsel Yerleşimler için atanmış nüfus kabulü esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde Alt ölçekli planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.2 Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları

içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa daha önce belirlenmiş yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi ihtiyacı kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.

8.1.3 Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Mevcut sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin yoğunluk arttırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.

8.1.4 Kentsel yerleşme alanlarının alt ölçekli planları bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamalar bu plan ile belirlenen nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli olarak ve etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.



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

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

- 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

- HAVAAALANI

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 4. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu



Şekil 5. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda kısmi H-16 paftası içinde çalışma alanının konumu

4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1. Coğrafi ve Tarihi Özellikler

Kepez Beldesi Çanakkale'ye 4 km uzaklıkta İzmir yolu üzerinde denizden 300 metre içeride küçük bir tepelik alan üzerinde kurulmuştur. Kepez 618 hektarlık bir yüzölçümüne sahiptir. Kepez 1810 yılında sadece Ayşe Sultan Vakfı'na ait bir arazi durumundadır. 18. yüzyıl başlarında Kalabaklı Köyü'nün "Kepezaltı" olarak adlandırılan bir mevkiisi olduğu söylenmektedir.

1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı sonrası Bulgaristan'dan Türkiye'ye göç eden 28 ailelik bir grubun Kepez'e yerleşmesi ile Kepez Köyü kurulmaya başlanmıştır. Kepez uzun yıllar Hamidiye olarak anılmıştır. İstanbul'da Mahmut Paşa Mahallesi sahibi Hamidi Alaca Mustafa Efendi'nin imzası ile Kepez'in mülk ve hakları buradaki göçmenlere dağıtılmıştır. Köy Hamidiye ismini bu kişiden almıştır. Resmi kayıtlar bu isim Kalabaklı Köyü'ne bağlı olarak kullanılmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra denize uzanan büyük kaya ve seyranlık anlamında gelen "Kepez" adını almıştır.

3.2 Demografik Özellikler

Kepez ilçesinin toplam nüfusu 19.646 kişi olup tamamı kentsel nüfus niteliğindedir. Kepez beldesi bu nüfus ile Türkiye'nin en fazla nüfuslu beldesi konumuna sahiptir.

3.3. Sosyo - Ekonomik Yapı

Çanakkale Limanı, Kolin Oteli, 18 Mart Üniversitesi Uygulama Hastanesi ve aynı üniversitenin tıp fakültesi bu yerleşim yeri sınırlarındadır. Ayrıca bazı sanayi tesisleri ve bir un fabrikasını da bünyesinde barındırır. Çanakkale'den birçok insan özellikle Çanakkale Merkezi-Kepez sınırına yakın bir noktadaki alışveriş merkezinden faydalanmak amacıyla otobüslerle beldeye gelir. Kepez Meydanı'na yakın bir noktadaki piknik alanını ya da Kepez Belediyesi'ne ait Belediye Plajına günü birlik ziyaret için de Çanakkale merkezinden ve çevre beldelerden ziyaretçi alır.

Uygulama Hastanesi ve yakınındaki Diyaliz Merkezi, Çanakkale'den ve tüm diğer ilçelerinden düzenli olarak hasta almaktadır. Kayısı bahçeleriyle de ünlü olan Kepez'de her yıl Kayısı Festivali yapılmaktadır.

5. PLANLAMA GEREKÇESİ

Söz konusu taşınmazın konut alanından, ticaret alanı ve konut alanı fonksiyon değişikliği amacı ile mülkiyet sahibinin isteği üzerine plan hazırlanmıştır. Çekme mesafeleri Karayolları Yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.

6.SENTEZ ve PLAN ÖNERİSİ

Plan değişikliğine esas 527 ada, 1 parselde yapı bulunmaktadır. Toplam planlama alanı tapu yüzölçümü 9.704,29 m²'dir. Söz konusu plan önerisi Alım Yüz ölçümü 9,704,15 m²'dir. Alım Yüzölçümü çizilmiş ve hesaplanmıştır.

Planlama alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde H16C14D4D ve H16C14D4C paftalarında bulunmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile bahse konu parsel alanında "Konut Alanı" kullanımı, "Ticaret Alanı ve Konut Alanı" olarak hazırlanmıştır.

Mer'i planda Konut Alanında yapılaşma koşulları emsal:1,00 ve Yençok=18,50 m'dir. Öneri İmar Planında Konut Alanında yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ticaret Alanında ise emsal:1,00 ve Yençok=7,00 m. olarak yapılaşma koşulu değiştirilmiştir.

Yapılan planın amacı, mülkiyet sahibinin isteği üzerine, mevcuttaki "Konut Alanı" fonksiyonunun "Ticaret Alanı ve Konutu Alanı" olarak yeniden düzenlenmesidir. Bu doğrultuda herhangi bir sosyal donatıya ihtiyaç duyulmamaktadır.

Planlama alanı 'İller Bankası' tarafından 15.11.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 2 Adet H16C14D4D ve H16C14D4C halihazır paftalarında kalmaktadır.

Planlama Alanı Önelemler Alan 2.1. içerisinde kalmaktadır. Alana ilişkin olarak İller Bankası 24.11.2021 tarihinde onaylı "Çanakkale İli, Merkez İlçesi'ne Bağlı Kepez Beldesi'ne Ait İmar Planına Mikrobölgeleme Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.

Tablo 2. Öneri Plan Hesap Tablosu

| 527 Ada 1 Parsel | Mevcut Alan | Öneri Alan |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Parsel Tapu Alanı | 9.704,29 m ² | - |
| Parsel Alım Yüz Ölçümü | 9,704,15 m ² | - |
| Konut Alanı | 9,704,15 m ² | 3.186,81 m ² |
| Ticaret Alanı | - | 6.517,34 m ² |




Şekil 7. Öneri İmar Planı

7. PLAN NOTLARI

1. Çanakkale-Kepez, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları aynen geçerlidir.
2. Planda yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.
3. Planlama Alanı Önlemler Alan 2.1. içerisinde kalmaktadır. Alana ilişkin olarak İller Bankası Onaylı "Çanakkale İli, Merkez İlçesi'ne Bağlı Kepez Beldesi'ne Ait İmar Planına Mikrobölgeleme Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.

8. EKLER

| | | | | | | | |
|--|--|---|------------|------------|-------------|----------------|-------------------------|
| İli | ÇANAKKALE | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | | | |
| İlçesi | MERKEZ |  TAPU SENEDİ | | | | | |
| Mahallesi | | | | | | | |
| Köyü | KEPEZ | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | |
| Mevkii | ÇINARPARE | | | | | | |
| Satış Bedeli | 1.500.000,00 | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | |
| | | | | 6567 | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | | | 9.704,29 m ² |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | Arsa---- | | | | | |
| | Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 53506448 | | | | | |
| | Edinme Sebebi | 461/1728 pay NEDRET AY : AHMET Kızı adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına 4223/17280 pay KADRIYE EROL : AHMET Kızı adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına 11/90 pay MECİT İSCE : MAHFİ Oğlu adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına 2111/17280 pay NİLDA GENELİOĞLU : MAHFİ Kızı adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına 11/180 pay GÜNER UYGUR : AHMET TEVFIK Kızı adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına 11/120 pay AHMET EMİN UYGUR : MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına 11/120 pay FÜGEN ÖZDOĞAN : MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken ;İBRAHİM ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu , FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu adına Satış işleminden. | | | | | |
| Sahibi | FAZLI HASAN ÖNİER : MEHMET EROL Oğlu 1/2 | | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 1832 | 69 | 6835 | | 03/02/2014 | Cilt No. | |
| Sahife No. | Sicilinde Uygun F.Ş. MENTEŞ Y.Ş. Durmaz Yardımcısı | | | | | Sahife No. | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | Tarih | |
| NOT : * Müktesip gayri menkulün 6 parçesi için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir ** Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmuş ve gereğini adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirenizdir. | | | | | | | |
| SHÇEK - 50. YIL | | Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. | | | Stok No 129 | | |



T.C.
ÇANAKKALE VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



KONSEPT PLANLAMA

MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ

Ozan Durmaz

Şehir ve Bölge Plancısı

ozandurmaz@gmail.com

0 (286) 212 30 58 - 0 542 744 12 69



Sayı : E-44351744-769-258280570
Konu : Sağlık Tesis Alanı Hk.

01.11.2024

Sayın Ozan DURMAZ
(İsmetpaşa Mahallesi Atatürk Caddesi No:60 D:16 Merkez/ÇANAKKALE)

İlgi : 31.10.2024 tarihli ve BİLA sayılı yazınız.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi 527 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın Gelişme Konu Alanı Amaçlı İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dosyası hazırlanmakta olduğundan bahisle mevcut yerleşim yeri civarındaki sağlık tesisi alanlarının ek nüfusa yeterli gelip-gelmeyeceği hakkında Kurum görüşü talepli ilgi'de kayıtlı dilekçeniz Müdürlüğümüzce incelenmiştir.

İlimiz, Merkez İlçe, Kepez Beldesi, 527 ada, 1 parselde kayıtlı şahıs mülkiyetli taşınmaz için Müdürlüğümüzün herhangi bir tasarrufu bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Op. Dr. Gökhan BAŞTÜRK
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: AA652714-A31A-4474-864E-7EFB4C2BF2E2

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>

Esenler Mah. Kocatepe Sk. No:3

Merkez / ÇANAKKALE 17000

Telefon No: 02862171158

e-Posta: İnternet Adresi: <https://canakkaleism.saglik.gov.tr/>

Kep Adresi:

Bilgi için: Mustafa GÜNDOĞDU

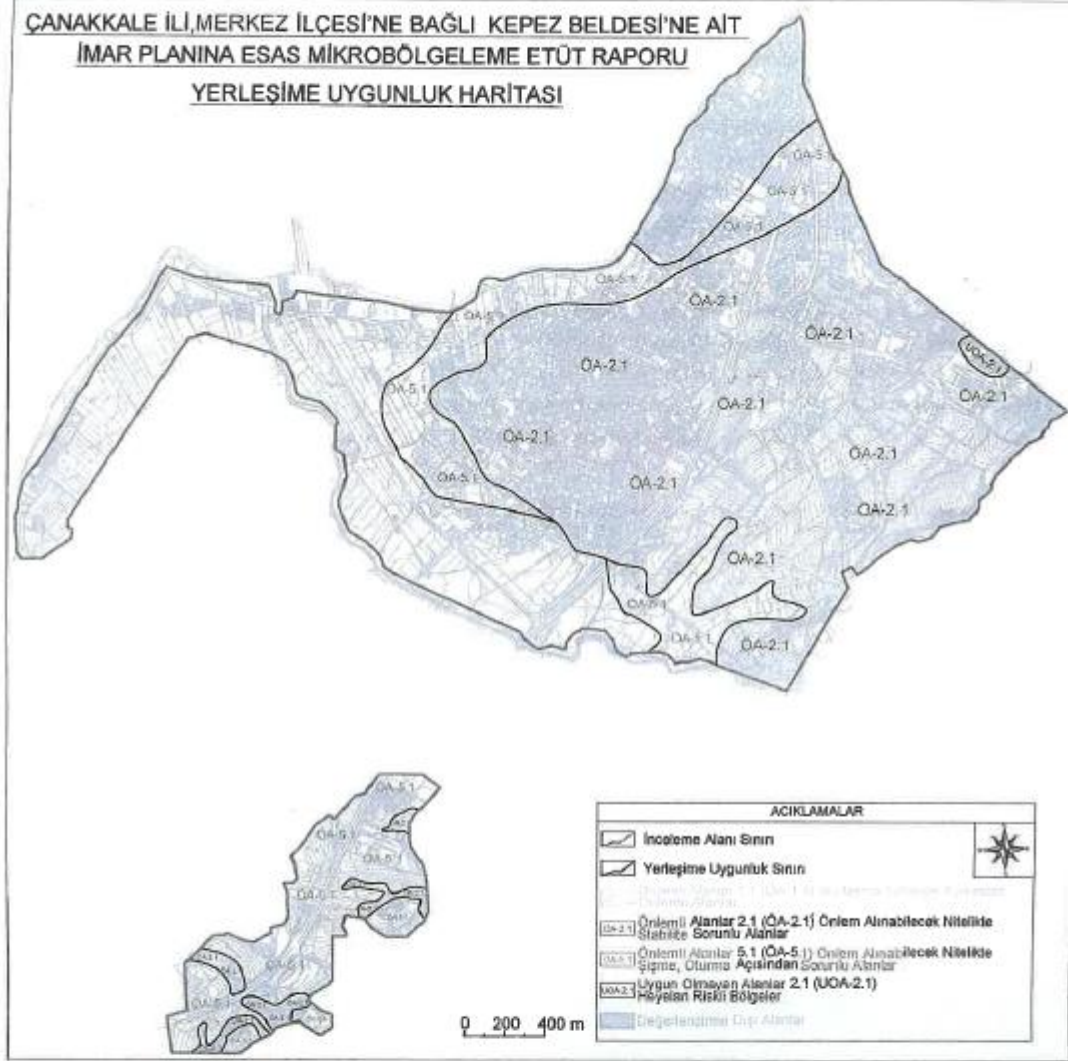
Toplum Sağlığı Teknisyeni

Telefon No: 02862171158





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



Şekil 14.1. İnceleme alanının 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 Alınabilecek 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 Önlemler 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 alanının 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.
- Yüze, 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 inşa 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 taşıtılması 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 taşıtılacağı 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 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.

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
Bermova V.D. 825 003 67 69



| | | |
|-----------|--|--|
| İLÇE | : ÇANAKKALE | ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veriler ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/Primate'a aittir. |
| İL | : KEPEZ | |
| MAHALLE | : | Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi |
| MEVKİİ | : | |
| PAFTA | : 44 adet 1/1000 Ölçekli ve 8 adet 1/5000 Ölçekli halihazır paftalar | Akın EĞÜVENCİ Jeoloji Mühendisi |
| ADA | : | |
| PARSEL | : | |
| ALAN | : 769.48 ha | |
| YERBİS NO | : 21001200050159 | |

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Hayvan ÇELİŞİZ
Jeofizik Mühendisi

H. Mehmet BOYRACI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

Nezir ÇELİMAZ
Jeoloji Mühendisi

Niğmet KILIÇ
Jeoloji Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 Maddesininin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

24.11./2021

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.

24.11./2021

Selma TOŞAN
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

24.11./2021

A. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür