

ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİ BEZİRGANLAR KÖYÜ



286 ADA 1 PARSELDE ORMAN İZNİ ALINAN KISMA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
1.2. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	1
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	2
2.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	2
2.1.1. Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.	2
2.2. ZEMİN VE ALTYAPI.....	4
3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	5
3.1. KADASTRAL DURUM.....	5
3.2. MÜLKİYET	6
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	7
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	7
4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	9

HARİTALAR

Harita 1:Yakın Çevre Analizi.....	2
Harita 2:Jeolojik Etüt Durumu.....	4
Harita 3:Depremsellik	5
Harita 4:Planlama Alanı Kadastral Durumu.....	6
Harita 5:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
Harita 6:1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı.....	9
Harita 7:1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği	10

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
Tablo 2: Planlama Alan Dağılımı	10

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

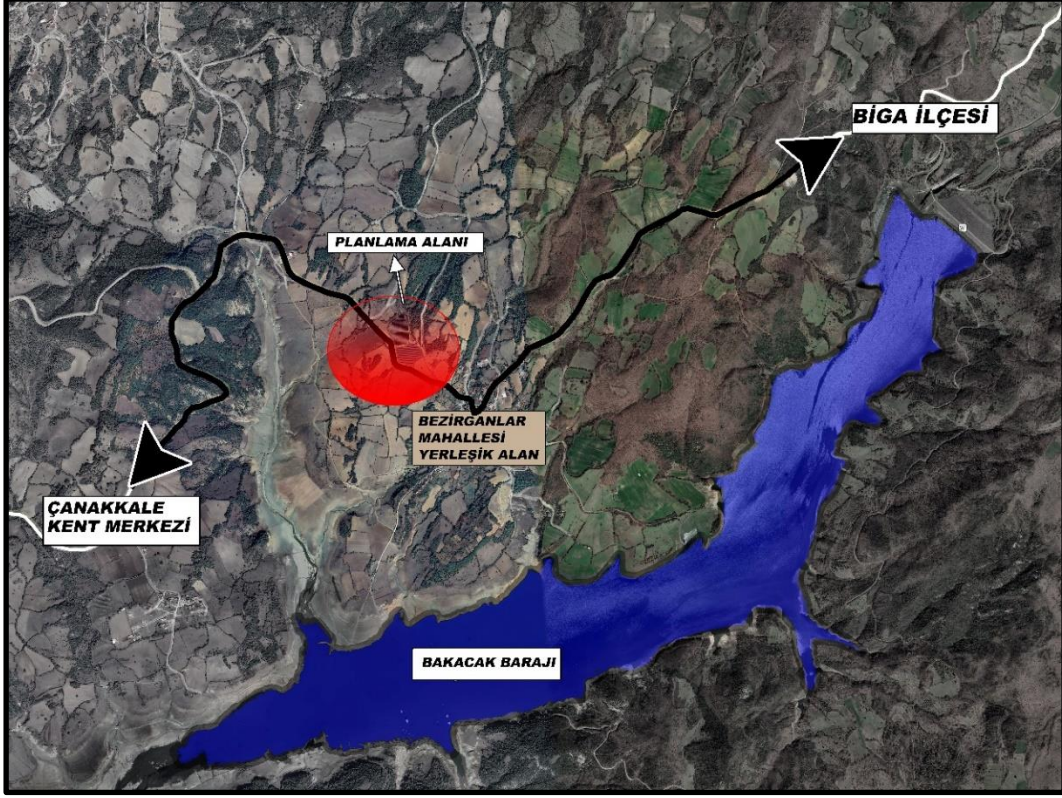
Çanakkale İli, Biga İlçesi, Bezirganlar Köyü sınırları içerisinde bulunan 785,06 m² Biga Orman İşletme Müdürlüğü ve Orman Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen 05/05/2021 tarihinde izin alınan alana ilişkin 785,06 m² büyüklüğündeki alanda kurgulanan planlama çalışması ile erişilebilir teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Plan değişikliği, Çanakkale Orman Müdürlüğünden ulaşım amaçlı yol izni alınmış olmasına rağmen Çanakkale İl Özel İdaresinin İl Genel Meclisince 05.08.2022 tarihinde onaylanan imar planında Yenilebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) olarak yanlış kullanım verilmesi ve meri planda mevcut yoldan güneyde bulunan parseldeki mal sahiplerinin muvafakatinin alınamamış olması gerekçeleriyle 338 ada 7 parselin yoldan cephe alması kadastro verilerine uygun olacak şekilde, ilgili kurum görüşlerinin verilerinden de yararlanılarak, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun hazırlanmıştır.

Çanakkale İli Biga İlçesi Bezirganlar Köyü 286 ada 1 no.lu parsel sınırları içerisinde bulunan alanda 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasından oluşmaktadır.

1.2. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama alanının yakın çevre analizi incelendiğinde; Bakacak Barajının kuzeyinde Çanakkale Merkezi ile Biga İlçe merkezi arasında konuma sahiptir.



Harita 1: Yakın Çevre Analizi

2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde Çanakkale ili, Biga İlçesi Bezirganlar Köyü sınırları içerisinde kalan planlama alanına ilişkin doğal yapı analizleri yer almaktadır. Alana ilişkin jeolojik yapı bilgileri de bu bölümde yer almaktadır.

2.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı Çanakkale ili, Biga İlçesi Bezirganlar Köyü sınırları içerisinde bulunan planlama alanına ilişkin 25.05.2022 tarihinde Çanakkale Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nda; Planlama Alanı Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda kaldığı görülmektedir.

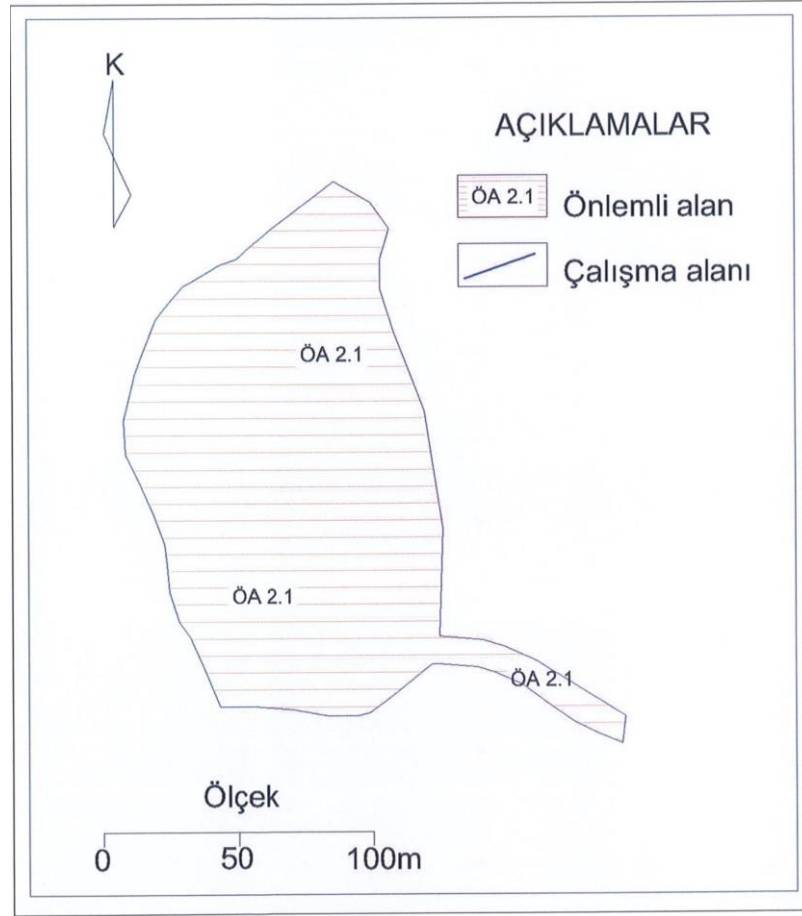
2.1.1. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında akma, kayma heyelan gibi kütle hareketleri gözlemlenmemiştir. Morfoloji genel olarak B-KB yönlerinde %10-20, orta eğimli sırt şeklindedir. Eğim, ayrışma zonu kalınlığı ve killi birimlerin mevcut olması, kayaların kırıklı, çatlaklı olması nedeniyle, yapılacak kazılar sonrası oluşabilecek şevlerde stabilite problemleri muhtemeldir. Söz konusu sorunların, mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varılmış olup, bu alanlar **Önem Alınabilecek Nitelikte**

Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

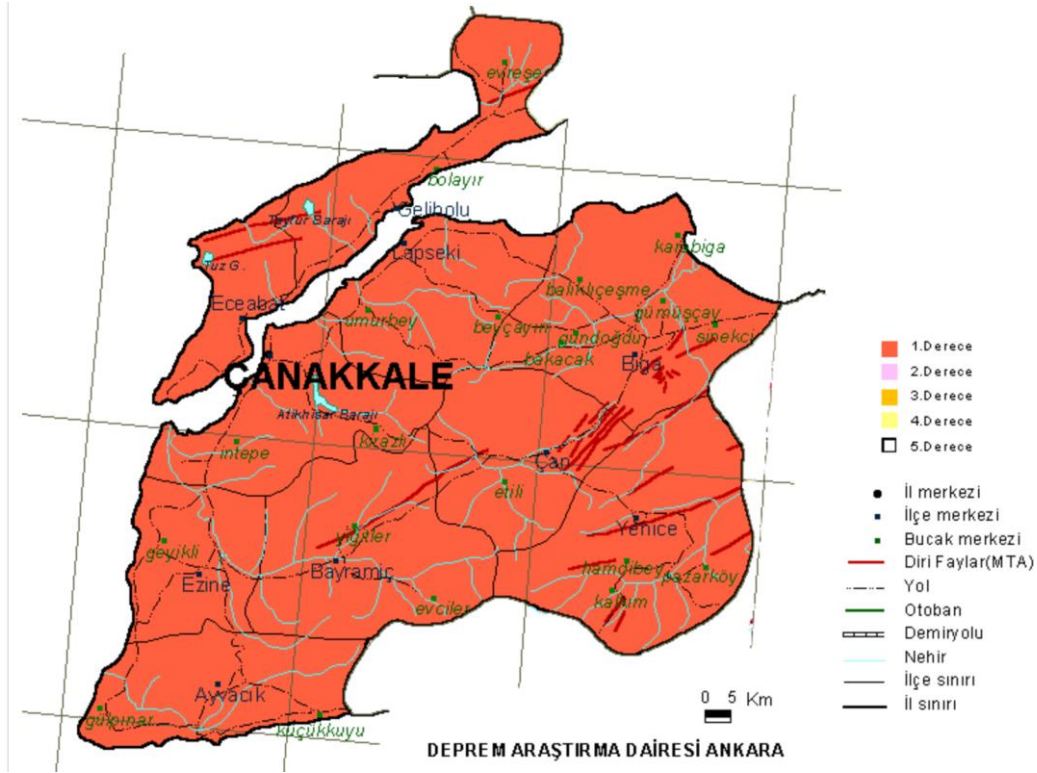
- Zemin etüd çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri sağlanmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde yapı yükleri ayı birim üzerine veya farklı oturma problemlerinin giderildiği birime taşınmalıdır.
- Yapılacak kazılarda oluşabilecek şevler, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Proje aşamasında Yapıl Lokasyonları stabilite durumu dikkate alınarak planlanması gerekmektedir.
- Yapı temelleri; Üstteki ayrılmış zon ve yapaç molozu hafr edilerek, alttaki sağlam kaya birimine oturtulmalıdır. Yapı yüklerini taşıyacak birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etüdlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi, çevresindeki yolların komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra yapılmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etüdlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşınacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma güvü ve stabilite analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenen mühendislik önlemleri uygulandıktan sonra, yapı yükleri, mühendislik probleminin giderildiği seviyelere taşınmalıdır.



Harita 2: Jeolojik Etüt Durumu

2.2. ZEMİN VE ALTYAPI

Planlama alanı, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Deprem Bölgesinde yer almakta olup söz konusu harita üzerinde de görüldüğü üzere plan değişikliğine konu parsel ve yakın çevresinde diri fay hatları bulunmaktadır.



Harita 3: Depremsellik

3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet durumu ve nüfus analizi yer almaktadır.

3.1. KADASTRAL DURUM

Planlama alanının kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Kadastral Durumu

3.2. MÜLKİYET

Planlama toplam alanı 69.386,86 m² büyüklüğündedir. Biga Orman İşletme Müdürlüğü ve Orman Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen 05/05/2021 tarihinde izin alınan alan 785,06 m² büyüklüğündedir. Mülkiyet durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

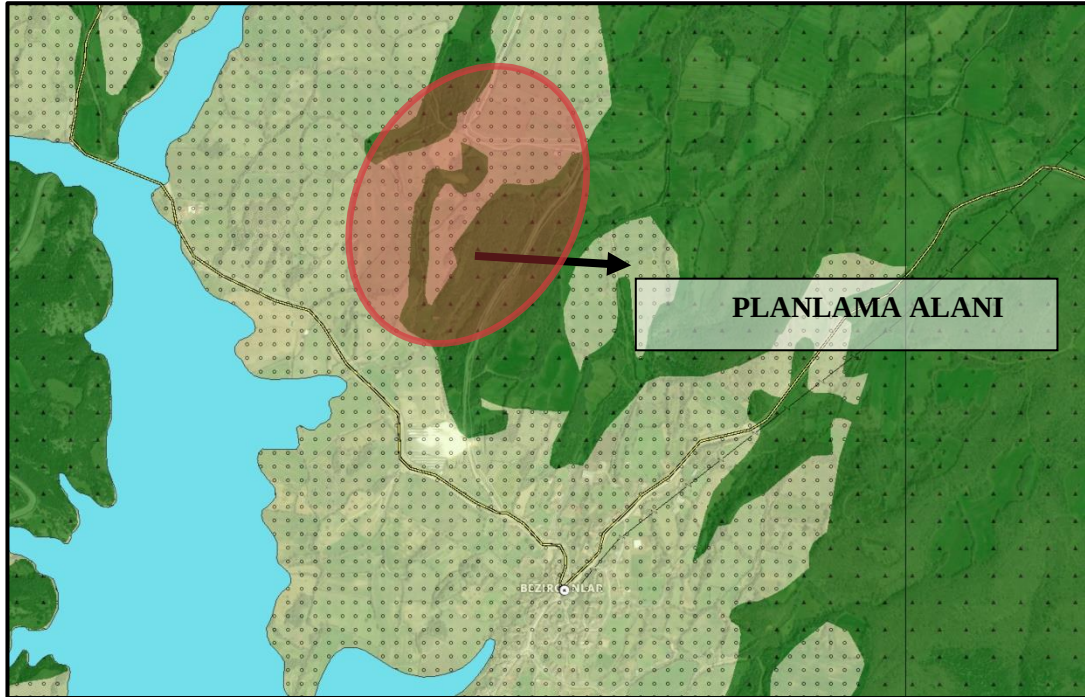
Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m ²)
286/1	MALİYE HAZİNESİ	69.386,86

4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

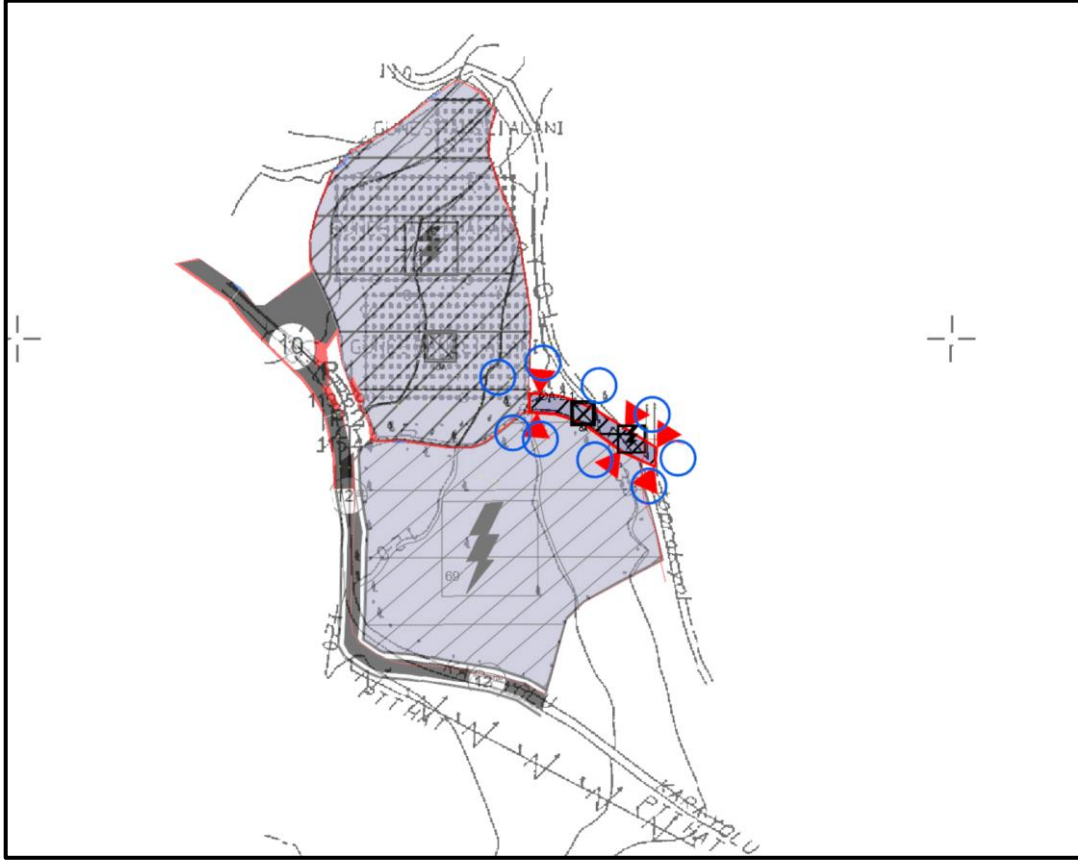
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 20/08/2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Planlama alanı “Orman Alanı” içerisinde kalmaktadır.



4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

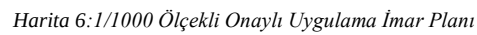
Planlama alanı Çanakkale İli Biga İlçesi Bezirganlar Köyü 286 ada 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 05.08.2022 tarihli 133. Karar ile T.C Çanakkale İl Özel İdaresi ile onaylanan alanın mevcut imar durumu “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı(GES)”dır.



Harita 5:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Çanakkale İli Biga İlçesi Bezirganlar Köyü 286 ada 1 parselden ormandan izin alınan kısmı kapsamaktadır. 05.08.2022 tarihli 133. Karar ile T.C Çanakkale İl Özel İdaresi ile onaylanan alanın mevcut imar durumu “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)”’dır. Yapılaşma koşulları $E= 1.00$ Yençok= 6,50 metredir.

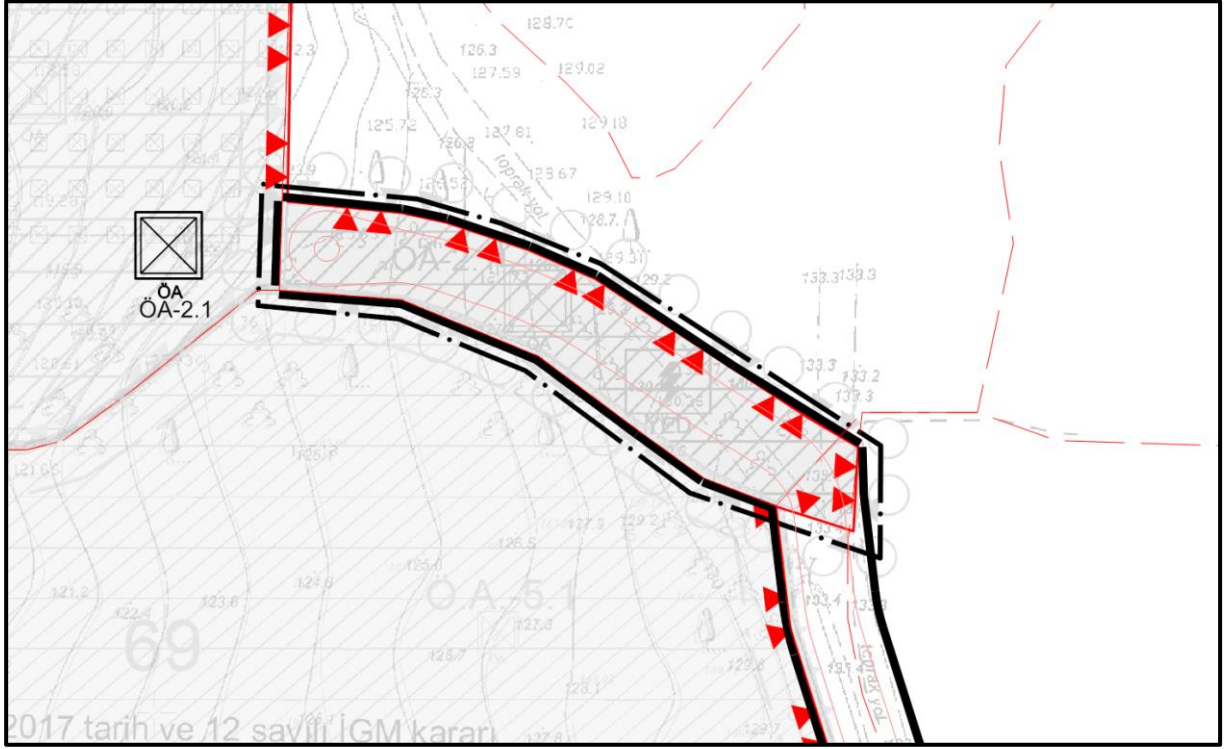


Çanakkale İli, Biga İlçesi, Bezirganlar Köyü sınırları içerisinde bulunan 785,06 m2 Biga Orman İşletme Müdürlüğü ve Orman Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen 05/05/2021 tarihinde izin alınan alana ilişkin 785,06 m² büyüklüğündeki alanda kurgulanan planlama çalışması ile erişilebilir teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Plana ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı(GES) olan alanın yoldan cephe alması sebebiyle 10 metrelik taşıt yolu olarak planlanmıştır. Plan yapılacak alan 785,06 m² “10 Metrelik Taşıt Yolu” olarak planlanmaktadır.

Tablo 2: Planlama Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m²)	ALANSAL ORANI (%)
YOL	785,06	100
TOPLAM	785,06	100



Harita 7:1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği