



**KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, KASABA MAHALLESİ**  
**139 ADA 105 PARSELDE TOPLU KONUT ALANI AMAÇLI**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planlama Alanının Bölge İçerindeki Yeri ve Konumu.....</b> | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Ulaşım.....</b>                                            | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>Mülkiyet Yapısı .....</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>4</b> | <b>Alana Ait Onaylı Planlar .....</b>                         | <b>3</b>  |
| 4.1      | 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....                     | 3         |
| 4.2      | 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....                          | 4         |
| 4.3      | 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....                      | 5         |
| <b>5</b> | <b>Jeolojik Yapı .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>6</b> | <b>İmar Planı Değişikliği Kararları .....</b>                 | <b>13</b> |

## **ŞEKİLLER**

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu .....                                                                               | 1  |
| Şekil 2: Planlama Alanının Sınırları İçerisinde Yer Aldığı Parsel ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu .....                   | 2  |
| Şekil 3: Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı .....        | 3  |
| Şekil 4: Cide (Kastamonu) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planında Kasaba Mahallesi 139 Ada 105 Parsel .....    | 4  |
| Şekil 5: Cide (Kastamonu) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında Kasaba Mahallesi 139 Ada 105 Parsel ..... | 5  |
| Şekil 6: Cide (Kastamonu) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....                  | 12 |
| Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....                                                             | 14 |

## **TABLolar**

|                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1: Mer'î 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı İle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları Karşılaştırması ..... | 13 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## **1 Planlama Alanının Bölge İçerindeki Yeri ve Konumu**

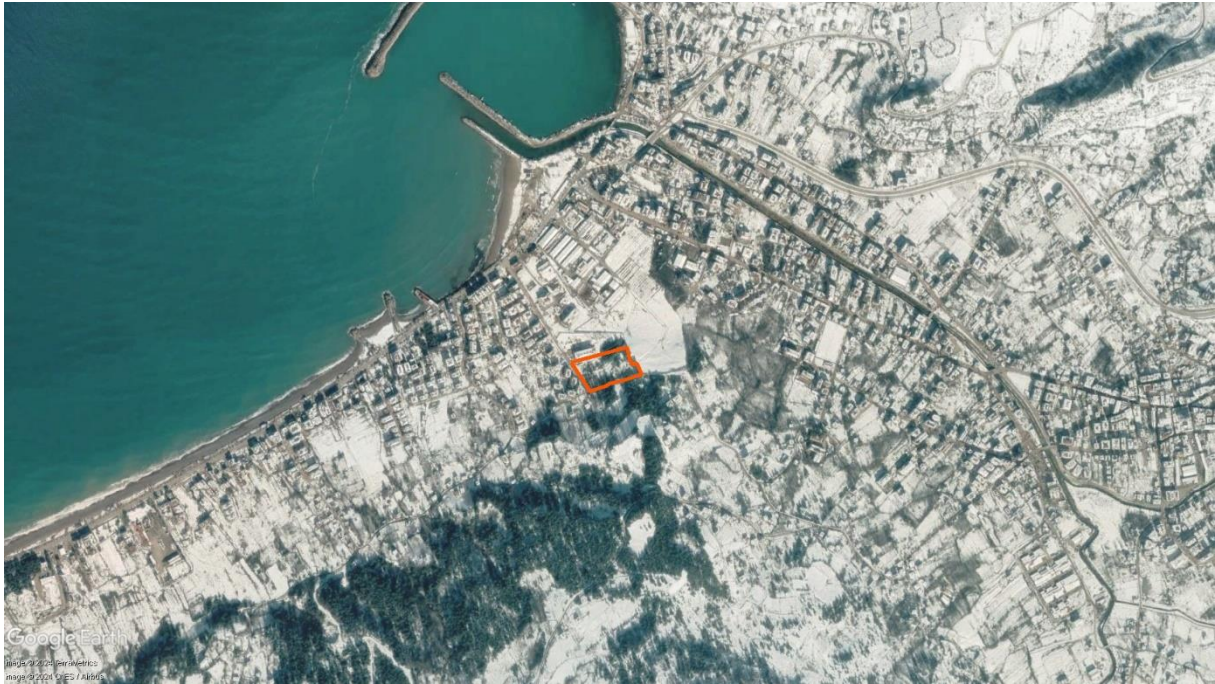
Cide, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Kastamonu iline bağlı bir ilçe merkezidir. İlçe kuzeyde Karadeniz, kuzeydoğuda Doğanyurt ilçesi, doğuda Şenpazar ilçesi, güneyde Azdavay ve Pınarbaşı ilçesi, batıda Kurucaşile (Bartın) ilçesi topraklarıyla sınırlıdır. Belediye teşkilatı 1874 yılında faaliyete geçmiştir.

Cide merkez yerleşimi; Küre dağlarının uzantısı olan yamaçların eteklerinde, Karadeniz'den içe doğru olan düz alanlarda kurulmuştur. İlave alanları oluşturan köyler, Karadeniz'e paralel uzanan sahil boyunca düz ve hafif meyilli alanlar üzerinde yerleşmiştir. Cide'nin merkez yerleşimi deniz seviyesinden ortalama 5 metre yüksekliktedir.

Cide ilçesinde 75 köy ve 16 mahalle bulunmaktadır. Planlama alanı bu mahallelerden Kasaba mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kasaba mahallesi Cide ilçesinin merkez kesiminde yer almaktadır.

Planlama alanının sınırları içerisinde yer aldığı Kasaba mahallesi 139 ada 105 parselin büyüklüğü 12.281,70 m<sup>2</sup> olup planlama alanı büyüklüğü 10.234,67 m<sup>2</sup>'dir.

Aşağıda söz konusu parselin uydu görüntüsü yer almaktadır.



*Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu*



*Şekil 2: Planlama Alanının Sınırları İçerisinde Yer Aldığı Parsel ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu*

## **2 Ulaşım**

Cide'ye karayolu ulaşımı D759 Devlet karayolu ile Kastamonu ve D010 Devlet karayolu ile Bartın üzerinden yapılmaktadır. Cide, Kastamonu il merkezine 130 km, Bartın il merkezine 91 km. uzaklıktadır. Cide otobüs terminalinden sadece İstanbul'a tarifeli seferler yapılmaktadır. Kastamonu veya Bartın'daki otobüs terminallerinden Türkiye'nin her yerine ulaşmak mümkündür. En yakın havaalanı Kastamonu havaalanıdır. Tarifeli seferler yapılmamaktadır. Demiryolu ulaşımında Zonguldak'taki tren istasyonundan faydalanılmaktadır. Cide'nin limanı deniz ulaşımı seferleri yapılmadığı için atıl durumdadır.

Planlama alanına Bartın-İnebolu yolundan güneydoğu yönünde ayrılan Bayram Aslan Sokak kullanılarak yaklaşık 350 m ilerlendiğinde ulaşılmaktadır.

## **3 Mülkiyet Yapısı**

İmar planına konu olan alan, yukarıda konumu belirtilen Cide ilçesinin Kasaba mahallesinde yer alan 139 ada 105 nolu parsel sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parselin alan büyüklüğü 12.281,70 m<sup>2</sup>'dir. Parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Planlama alanı büyüklüğü 10.234,67 m<sup>2</sup>'dir.

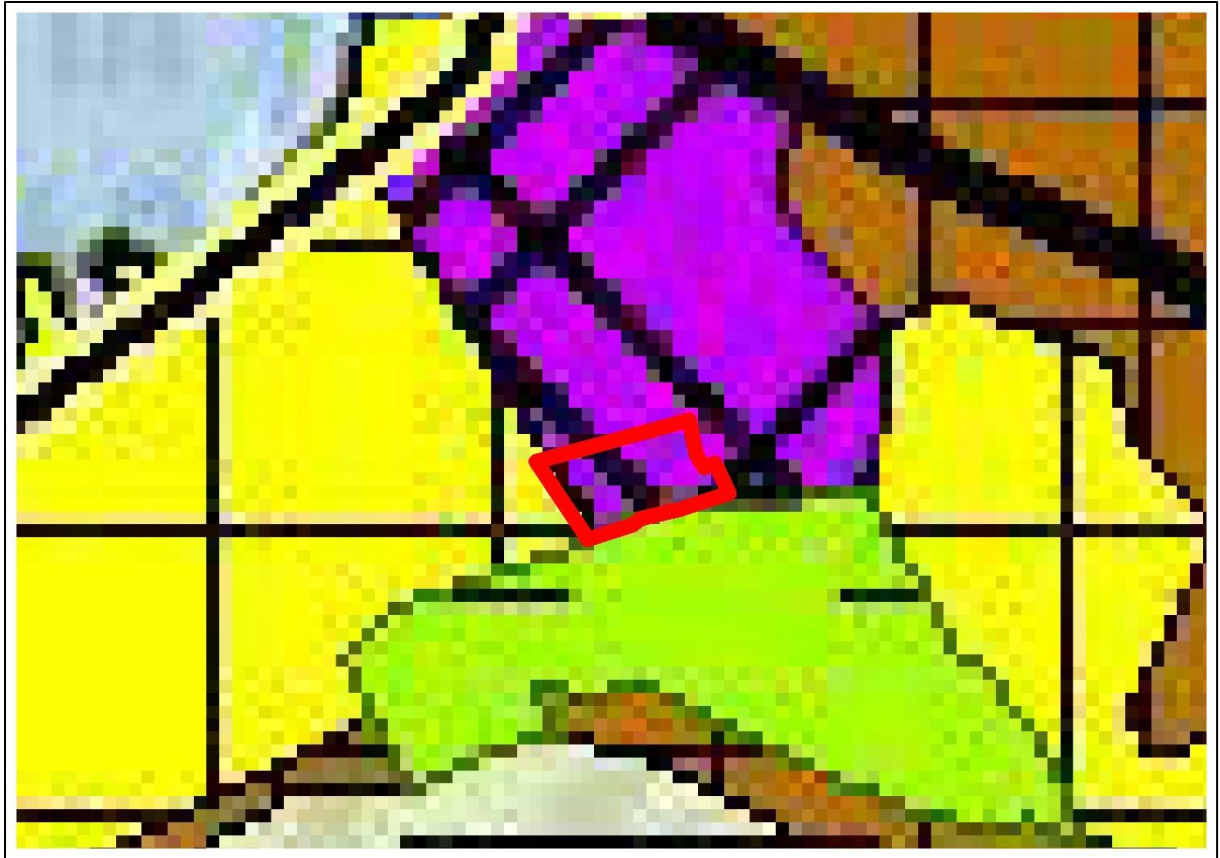
#### **4 Alana Ait Onaylı Planlar**

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi üzerinde onaylı plan kararları incelenmiştir.

##### **4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Plan değişikliğinin sınırları içerisinde olduğu 139 ada 105 nolu parsel ve içinde bulunduğu bölgenin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 13.07.2007 tarihinde onaylanmış ve 23.01.2008 tarihinde askı sonrası onayı yapılmıştır.

Planlama alanı; Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda E29 paftasında "Sanayi Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



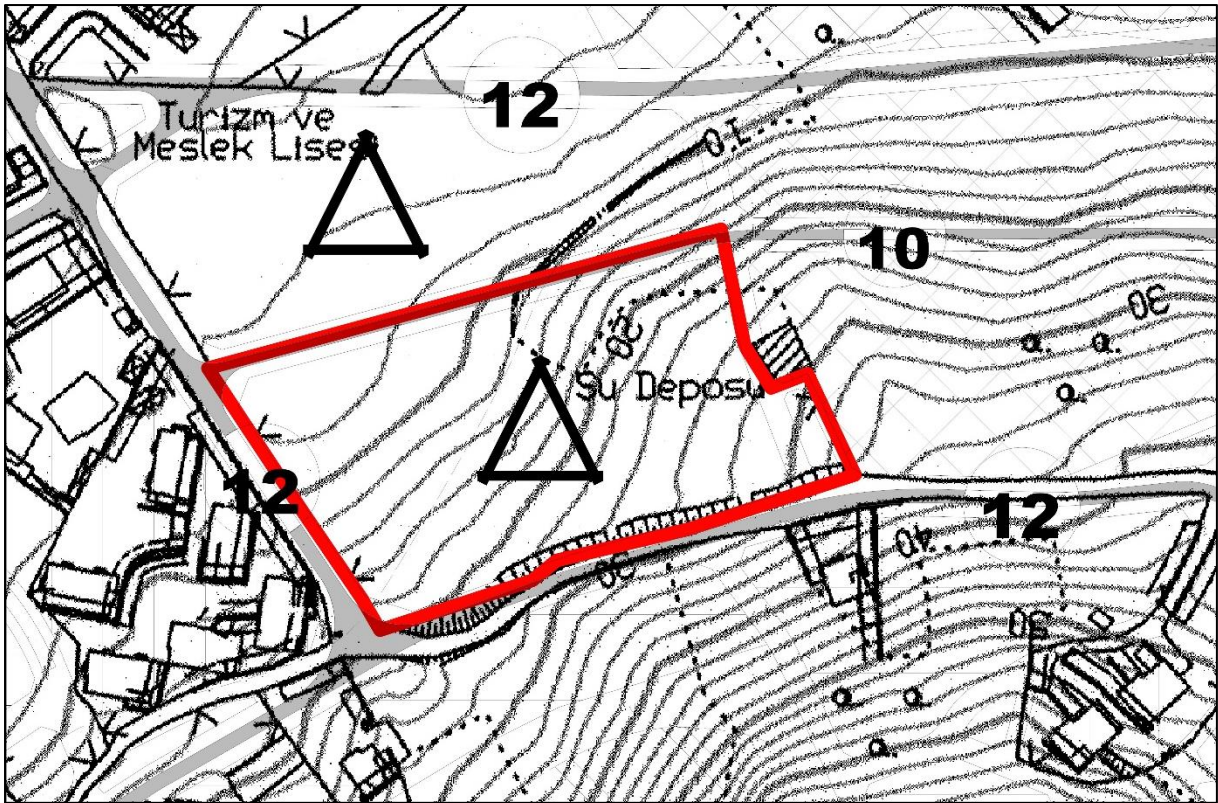
*Şekil 3: Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı*

Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7.43 nolu hükmü aşağıdaki gibidir:

*Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.*

#### **4.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Plan değişikliği yapılan 139 ada 105 nolu parsel Cide (Kastamonu) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı'nda eğitim alanı kullanımında kalmaktadır.



*Şekil 4: Cide (Kastamonu) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planında Kasaba Mahallesi 139 Ada 105 Parsel*

### 4.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan 139 ada 105 nolu parsel Cide (Kastamonu) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ortaokul alanı kullanımında kalmaktadır.



*Şekil 5: Cide (Kastamonu) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında Kasaba Mahallesi 139 Ada 105 Parsel*

## 5 Jeolojik Yapı

25.08.2014 tarihinde onaylanan Cide (Kastamonu) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlemlili Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite Sorunlu Alanlar ile Önlemlili Alan 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar sınırlarında yer almaktadır.

Raporun sonuç ve öneriler kısmı aşağıda yer almaktadır.

1. Bu rapor Cide (Kastamonu) Belediyesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından Yeni Bayındır Mühendislik Müşavirlik Jeoteknik Madencilik İnş. Eml. Gıda San. Ltd. Şti. ye yaptırılmıştır.

2. Bu rapor ile Kastamonu ili, Cide ilçesine ait 13 adet 1/5000 ölçekli paftalar ile 77 adet 1/1000 ölçekli paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 1268 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdünün yapılarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amaçlanmıştır.

3. İnceleme alanında 01.01.1955 tarihli 1/1000 ölçekli 8 adet ve 1/2000 ölçekli 1 adet paftadan oluşan imar planı yapılmıştır. 16.05.1984 tarihli 1/1000 ölçekli 14 adet ve 1/2000 ölçekli 5 adet paftadan oluşan imar planı yapılmıştır. 04.12.1990 tarihli 1/1000 ölçekli 19 adet paftadan oluşan imar planı yapılmıştır. İnceleme alanında 06.12.2005 tarihli 1/1000 ölçekli 23 adet paftadan oluşan revize imar planı yapılmıştır. 2005 tarihli 1/2000 ölçekli imar planı 1/5000 ölçekli nazım imar planına dönüştürülmüştür. 05.07.2005 tarihli 1/1000 ölçekli 32 adet paftadan oluşan mücavir alanların imar planı İller Bankası'nca yapılmıştır. 2008 yılında onaylı Kastamonu Sinop Çankırı Bölge düzeni planı bulunmaktadır.

4. İnceleme alanında eğimi %0-%10, %10- %20, %20- %30, %30- %45 ve %45 üzeri aralığında olan alanlar mevcuttur.

5. İnceleme alanında, litolojik birimler İnaltı Formasyonu(JKı), Yemişliçay Formasyonu(Ky), Akveren Formasyonu(KTa), Çaycuma Formasyonu(Teç), alüvyon (Qal) ve yapay dolgu (d) birimden oluşmaktadır.

6. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, derinlikleri 6,50 ile 20,00 m arasında değişen toplam 561,45 m lik 40 adet, TS-1901'e göre jeoteknik sondaj yapılmıştır.

7. İnceleme alanındaki zeminlerin indeks-fiziksel özelliklerinin belirlenmesine yönelik TS 1900-1' e göre bütün numuneler üzerinde (239 adet) elek analizi ve su muhtevasının tayini, 31 adet hidrometre, 239 adet atteberg limitlerinin tayini, 9 adet tabii birim hacim ağırlığı deneyleri yapılmıştır. Numuneler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca zeminlerin mekanik özelliklerinin belirlenmesine yönelik TS 1900-2' ye göre 6 adet direk kesme, 9 adet konsolidasyon ve şişme yüzdesi, 9 adet üç eksenli basınç deneyleri yapılmıştır. İnceleme alanından alınan karot numunesi üzerinde TS 2028' e göre 17 adet nokta yük dayanımı ve 12 adet tek eksenli basınç dayanımı deneyi yapılmıştır.

8. Laboratuvar analiz sonuçları, inceleme alanındaki zeminlerin, % 27' sinin iri taneli, % 73' ünün de ince taneli olduğunu, TS 1500' e göre yapılan birleşik zemin sınıflaması ise bütün numunelerin % 11,4' ünün silt grubu (MH, ML), % 88,6' sinin kil grubu (CL, CH), % 34,4' ünün kum grubu (SM,SC) , % 65,6' sinin çakıl grubu (GM,GC) olduğunu göstermektedir (Şekil 9.1). Numunelerin su muhtevaları, plastisitesi yüksek killerde (CH) % 7,9-39,2 arasında, plastisitesi düşük killerde (CL) % 4,3-39,7 arasında, plastisitesi yüksek siltlerde (MH) % 21,5-60,5 arasında, plastisitesi düşük siltlerde (ML) % 4,4-23,3 arasında, killi kumlarda (SC) % 5,1-19,3 arasında değişmektedir. Likit limit değerleri; plastisitesi yüksek killerde (CH) % 50,1-78,4 arasında, plastisitesi düşük killerde (CL) % 21,9-49,7 arasında, plastisitesi yüksek siltlerde (MH) % 51,7- 97,8 arasında, plastisitesi düşük siltlerde (ML) % 40,0-49,6 arasında, plastik limit değerleri; plastisitesi yüksek killerde (CH) % 24,1-55,6 arasında, plastisitesi düşük killerde (CL) % 13,0-27,6 arasında, plastisitesi yüksek siltlerde (MH) % 29,5-43,8 arasında, plastisitesi düşük siltlerde (ML) % 25,7-28,8 arasında değişim göstermektedir.

9. SPT değerlerine göre zemin kıvamlılığı Çaycuma Formasyonu rezidüel zonunda orta sıkı-sıkı, Yemişliçay Formasyonu rezidüel zonunda orta sıkı-sıkı, alüvyonda gevşeksıkı aralığındadır.

10. İnceleme alanındaki jeolojik ve jeoteknik veriler ışığında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007) uyarınca Çaycuma formasyonu ve Yemişliçay Formasyonu rezidüel zonunun zemin grubu ağırlıklı olarak C1, alüvyona ait az çakıllı kumlu siltli killi birimi zemin grubu ağırlıklı olarak C3-D1, Çaycuma formasyonu ve Yemişliçay Formasyonu rezidüel zonu yerel zemin sınıfı ağırlıklı olarak Z3, alüvyona ait az çakıllı kumlu siltli killi birimi Z3-Z4 olarak değerlendirilmiştir. Çaycuma, Yemişliçay Formasyonu birimine ait kayaların zemin grubu ve yerel zemin sınıfı C1-Z3, İnaltı ve Akveren

Formasyonu birimine ait kayaların zemin grubu ve yerel zemin sınıfı B1-Z2 olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca jeofizik çalışmalarda kayma dalga hızları kullanılarak, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007) uyarınca Zemin grubu, yerel zemin sınıfı ve spektrum karakteristik periyotları belirlenirken sismik profiller boyunca hesaplanan kayma dalga hızı (Vs) – tabaka kalınlıkları içerisinde yapı temellerinin oturacağı tahmin edilen derinliğin hemen altındaki uygun hızlar kullanılmıştır. Buna göre; Cide beldesinin tamamı üzerindeki alüvyon alanlar; C1 – Z2 zemin özelliğindedir.

11. Çaycuma formasyonu rezidüel zonundaki ince daneli zeminler, Kıvamlilik indeksine (IC) göre, "sıkı - sert - çok sert" aralığında, Plastisite indeksine (IP) göre "az plastikplastik-çok plastik" aralığında, Likitlilik indeksi (IL) göre "kırılgan katı" ve "plastik katı" olarak sınıflandırılmıştır.

Yemişliçay formasyonu rezidüel zonundaki ince daneli zeminler, Kıvamlilik indeksine (IC) göre, "yumuşak - çok sert" aralığında, Plastisite indeksine (IP) göre "az plastikplastik" aralığında, Likitlilik indeksi (IL) göre "kırılgan katı" ve "plastik katı" olarak sınıflandırılmıştır.

Alüvyondaki ince daneli zeminler, Kıvamlilik indeksine (IC) göre, "çok yumuşak – çok sert" aralığında, Plastisite indeksine (IP) göre "plastik" aralığında, Likitlilik indeksi (IL) göre "kırılgan katı" ve "plastik katı" olarak sınıflandırılmıştır.

12. Çaycuma formasyonu rezidüel zonundaki zeminlerin kohezyonu c: 0,157-0,69 kg/cm<sup>2</sup>, içsel sürtünme açısı 60-240 aralığındadır. Şişme potansiyeli orta-yüksek-çok yüksek sınıfındadır. Yemişliçay formasyonu rezidüel zonundaki zeminlerin kohezyonu c: 0,129-0,79 kg/cm<sup>2</sup>, içsel sürtünme açısı 60-190 aralığındadır. Şişme potansiyeli ortayüksek- çok yüksek sınıfındadır. Alüvyondaki zeminlerin kohezyonu c: 0,46-0,49 kg/cm<sup>2</sup>, içsel sürtünme açısı 90-100 aralığındadır. Şişme potansiyeli düşük-orta-yüksek sınıfındadır.

13. Konsolidasyon oturması Çaycuma formasyonu ve Yemişliçay formasyonu rezidüel zonunda 1,58-2,11 cm, alüvyonda 1,93-2,11 cm aralığındadır.

14. Taşıma gücü değerlerinin Çaycuma formasyonunda, Rezidüel zonda kohezyonsuz zeminde 2.40-9.40 kg/cm<sup>2</sup> kohezyonlu zeminde 2.15-2.72 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olduğu, Yemişliçay formasyonunda, Rezidüel zonda kohezyonsuz zeminde 2.20-9.00 kg/cm<sup>2</sup> kohezyonlu zeminde 1.64-2.06 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olduğu, alüvyon birimde kohezyonsuz zeminde 0.40-4.20 kg/cm<sup>2</sup> kohezyonlu zeminde 1.31-1.83 kg/cm<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür. Yine Çaycuma formasyonundaki kayaların taşıma gücü değerlerinin 8.75-9.32 kg/cm<sup>2</sup> aralığında ve Yemişliçay formasyonundaki kayaların taşıma gücü değerlerinin 8.71-9,06 kg/cm<sup>2</sup> aralığında, Akveren formasyonunda, kayada 66.0 kg/cm<sup>2</sup> olduğu, İnaltı formasyonunda, kayada 6.36- 73.2 kg/cm<sup>2</sup> olduğu görülmüştür.

15. İnceleme alanında alüvyon birimde yer altı suyu seviyesi 0.55-14.00 m aralığında gözlenmiştir.

16. İnceleme alanında alüvyon birimde yer altı su seviyesi 0,55 m -14.00 m aralığındadır. Alüvyon birimde yer altı su seviyesinin yüzeye yakın olması siltli kumlu birimin bulunması ve 2. derece deprem bölgesinde bulunuyor olması gibi faktörler dikkate alınarak sıvılaşma analizi yapılmıştır(EK-5).Yapılan analizlerde sıvılaşma riskinin SK- 1, SK-6, SK-7, SK-35, SK-36 ve SK-39'da olduğu belirlenmiştir.17. Çalışma alanında farklı özellikli zeminlerin tabaka kalınlıklarını, dinamik-esneklik özellikleri, dinamik elastik parametreleri, zemin hakim titreşim periyotları ve zemin büyütmelemleri belirlemek amacıyla 10 profilde sismik kırılma ölçümleri alınmıştır. Ayrıca olası heyelanların kayma düzlemlerini belirlemek amacıyla 5 profilde 12 adet elektrik özdirenç ölçüsü alınmıştır.

18. Çalışma alanında yapılan şev duraylılığı analizlerinden ŞDA-ŞDA', ŞDB-ŞDB' ve ŞDD-ŞDD' kesitlerinin bulunduğu alanda deprem etkisi olmadığı zaman stabil olmadığı belirlenmiş ve İlçenin arazisinin eğimli olması, bol yağış alması ve ikinci derecede deprem bölgesinde yer almasından dolayı güvenli tarafta kalma açısından bu alanlar AJE olarak değerlendirilmiştir.

19. İnceleme alanı 2. Derece deprem bölgesi içerisinde kalmakta olup bu alanlarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

20. İnceleme alanında çok sayıda akar ve kuru dereler bulunmaktadır. Planlama öncesi inceleme alanı içerisindeki bütün dereler için taşkın yönünden DSİ'den görüş alınmalıdır, planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

21. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından

-Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1),

-Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1),

-Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2)

-Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan (AJE) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan (ÖA-5.1): Şişme ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

Rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında Alüvyon (Qal) olarak gösterilen ve eğimi %0 - %10 aralığında olan alanlar önemli alan 5.1. olarak değerlendirilmiştir. Cide merkezinde Devrekani çayı boyunca ve deniz sahili boyunca uzanan alüvyonda; ölçülen noktalarda yer altı su seviyesi 0,55m-14m arasında olduğu tespit edilmiştir. Kil, kum ve çakıldan oluşan alüvyon birim çalışma alanında değişken özellik göstermektedir. Alüvyonda yapılan sondajlarda alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucunda elde edilen verilerle sıvılaşma analizi yapılmıştır. Bu analiz sonucunda gevşek kum seviyelerinde yer yer sıvılaşma riskinin mevcut olduğu görülmüştür. Bu alanlarda sıvılaşma oturma şeklinde deformasyonlar, şişme ve taşıma gücü sorunu beklenmektedir.

Ö.A. 5.1. olarak işaretli alanlarda;

- İnceleme alanında yer alan alüvyonlarda birimin yanal ve düşey yönde kalınlık ve dayanım derecelerinin değişebileceği göz önüne alındığında, yapılaşma öncesi parsel bazında temel ve zemin etütlerinde sıvılaşma, şişme oturma, taşıma gücü, temelin oturacağı zeminin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak araştırılıp gerekli gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak, yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmelidir.

- Tüm birimler, içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmamalıdır.

- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir. Ayrıca, inceleme alanında planlama öncesi, bu alanıçerisindeki tüm dereler için su baskını tehlikesi açısından DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır. Bu alanlarda yapılacak tüm parcel/bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma şişme sıvılaşma taşıma gücü büyütme periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- İnceleme alanı 2. derece deprem bölgesi sınırlarında olması nedeniyle "Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik esaslarına" uyulmalıdır.

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

Rapor eki haritalarda Ö.A. 2.1. olarak işaretlenmiş ve eğimi %10-%30 aralığında olan alanlardır. Çalışma alanında kumtaşı, silttaşı ve şeyl araldanmasından oluşan Çaycuma formasyonu (Teç), kumtaşı, şeyl ve killi kireçtaşı araldanmalı Yemişliçay (Ky) formasyonu, çatlaklı, kırıklı kireçtaşından oluşan Akveren Formasyonu(KTa) ve yine çatlaklı, kırıklı, kumlu kireçtaşından oluşan İnaltı formasyonunun(JKi) yüzeylediği alanlar önemli alan 2.1. olarak değerlendirilmiştir.

Yoğun tektonizma etkisi altında kalmış bu jeolojik birimlerin üst seviyeleri orta-ileri derecede altere olmuş zayıf zonlar bulunmaktadır. Bu altere zonun kalınlığı oldukça değişkendir.

Fliş içindeki şeyller ve silttaşları oldukça kırıklı, çatlaklı olup; zayıf zonları oluşturmakta ve seri içinde sıkça yanal ve düşey yönde geçişler gözlenmektedir. Cide yerleşimi oldukça yağış alan bir bölgede kalmaktadır. Bu nedenle burada görülebilecek temel problemler, çatlak sistemlerine bağlı olarak gelişebilecek kaymalardır. Çalışma alanında tabaka eğimi ile yamaç eğiminin aynı yönde olduğu durumlara sıklıkla rastlanmaktadır. Özellikle kalınlığı fazla olan ayrışmış kaya ve çok sık çatlaklı birimlerinde, yoğun yağışlardan dolayı eğim boyunca birimler içinden su akışı sızıntılar halinde olmaktadır. Eğimin arttığı yerlerde ve yanlış kazı ile tabaka, eğim, çatlak yönleri, süreksizlik düzlemleri ve aşırı yüklemelere bağlı olarak stabilite sorunları meydana gelebilmektedir.

Söz konusu alanlarda;

- İnceleme alanı nispeten eğimli ve yüzeySEL kaymalar gözleendiğinden her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- Temel ve zemin etütlerinde, üst yapının niteliğine göre yamacın tamamını kapsayacak şekilde yapılacak olan stabilite analizleriyle güvenli şev yüksekliği, şev açısı belirlenerek her türlü kazı çalışması buna uygun yapılmalıdır.

- Her türlü kazıda, komşu parsellerin, yolların ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (Taşıma, Oturma ve Şişme vb.) parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yapılacak her türlü yapılaşma öncesi komşu parselleri de kapsayacak şekilde tüm yamaç boyunca şev stabilite analizi ve ayrışma zonunun kalınlığını belirlemeye yönelik analizler yapılarak ona göre yapılaşma koşulları ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Topoğrafyanın stabilitesini bozacak derin kazılardan kaçınılmalı, gerekirse teraslama yaparak stabilitenin korunması sağlanmalıdır.
- Yapılacak her türlü kazıda oluşacak şevleri mutlaka projelendirilmiş istinat duvarı yada ankrajlı-destek yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir.
- Farklı oturmaları önlemek için yapı temelleri tek tip (aynı cins) zemine oturtulmalıdır. Aksi halinde oturacağı zemin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.
- Çevre drenajı yapılarak; temellerin yüzey ve sızıntı sularından etkilenmesi önlenmeli, yüzey sularının birikebileceği çukurlara izin verilmemelidir.
- Kontrolsüz kazılara izin verilmemelidir.
- İnceleme alanı 2. derece deprem bölgesi sınırlarında olması nedeniyle "Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik esaslarına" uyulmalıdır.

#### Önemli Alan 5.2 (Ö.A. 5.2) Önlem Alınabilecek Nitelikte Dolgu Alanlar

Rapor eki haritada dolgu (d) olarak işaretli alanlar Önemli Alan 5.2 olarak tanımlanmıştır. Bu alan Cide deniz sahilinde Belediye tesislerinin yapılmış olduğu alanlardır. Söz konusu alanda planlama yapılmak istenmesi durumunda; Parsel bazı zemin etüt aşamasında dolgu kalınlıkları belirlenmeli bunun sonucunda gerekli zemin iyileştirme çalışması yapılmalı ya da bu dolgu malzeme kaldırılıp alttaki sağlam zemine taşıtmak için gerekli mühendislik parametreleri (Taşıma, Oturma ve Şişme vb.) irdelenmelidir. Kontrolsüz kazılara izin verilmemelidir.

#### Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan (AJE)

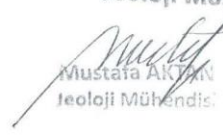
Cide ilçesi için yapmış olduğumuz jeoteknik etüd çalışması sırasında; eğimin yüksek olduğu fliş biriminin konumlandığı alanlarda, topoğrafyanın engebeli ve ondülasyonlu olduğu gözlenmiş ve ayrışma zonunun kalın olduğu tahmin edilmiştir. Bahsi geçen bu alanlarda yol olmadığı için sondaj makinesinin girmesi mümkün olmamıştır. Bu nedenle bu alanların niteliği hakkında yeterli jeoteknik veri bulunmadığından ayrıntılı jeoteknik gerektiren alan (AJE) olarak işaretlenmiştir. Bu alanların planlanması düşünüldüğünde öncelikle ulaşım olanaklarının sağlanmasından sonra jeolojik jeoteknik etütler yapılarak; dolgu kalınlığı, doğal zeminle ilişkisi ve olası stabilite sorunları irdelenerek planlama kriterleri belirlenmelidir.

**Afete Maruz Bölge**

İnceleme alanında heyelandan dolayı 01.02.1993 tarihli jeolojik etüt raporu düzenlenmiştir. Bu raporda 2 konut için Genel hayata etkinlik olurur ve Afete Maruz Bölge Kararı alınması istenmiştir. Kalafat Mahallesinde 31.03.2009 tarihinde Kaya düşmesi olayında etüt edilmiş ve bu 5 konut için genel hayata etkisizlik olurur ve kayalar ıslah edilene kadar Afete Maruz Bölge Kararı alınması istenmiştir. Yine Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 01.02.1993 tarihli raporu ile " Afete Maruz Bölge Kararı" alınmış olan alanlar yerleşime uygunluk haritasında AMB-1 ve AMB-3 olarak işaretlenmiştir. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında 12.10.2009 tarihli, 15529 sayılı Afete Maruz Bölge Kararı alınmış olan alan yerleşime uygunluk haritasında AMB-2 olarak işaretlenmiştir. Bu alanlar inceleme alanı dışında bırakılmış ve herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

22. Bu çalışmada, jeoteknik sondajlar, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan inceleme alanının tamamında imar planı yapımında, planlamaya yönelik hazırlanmış olup genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır. Yapılaşmalardan önce "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (2008)" gereğince parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunlu olup zemin etütlerinin Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın "Bina ve Bina türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı (2005)" na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenmeli ayrıca "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

*Kastamonu İli, Cide İlçesi, Kasaba Mahallesi 139 Ada 105 Parselde Toplu Konut Alanı Amaçlı  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu*

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                       | İL : KASTAMONU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | İLÇE : CIDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 1/5000 ölçekli; E29-b-10-c, 13-c, 13-d, 14-a, 14-b, 14-c, 14-d, 15-a, 15-b, E30-a-06-c, 06-d, 11-a, 11-b<br>1/1000 ölçekli; E29-b-10-c-3-a, 3-c, 3-d, 4-b, 4-c, E29-b-13-c-1-c, 1-d, 2-b, 2-c, 2-d, 4-b, E29-b-13-d-1-c, 2-d, 3-a, 4-a, 4-b, E29-b-14-a-3-c, 3-d, E29-b-14-b-3-b, 3-c, 3-d, 4-b, 4-c, 4-d, E29-b-14-c-1-a, 1-b, 2-a, E29-b-14-d-1-a, 1-b, 1-c, 1-d, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d, E29-b-15-a-1-c, 2-c, 2-d, 3-a, 3-b, 4-a, 4-b, 4-c, E29-b-15-b-1-a, 1-b, 1-c, 1-d, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d, 3-a, 3-b, 3-c, 4-a, 4-b, E30-a-06-d-3-d, 4-c, 4-d, E30-a-06-c-4-d, E30-a-11-a-1-a, 1-b, 1-c, 1-d, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d, 3-a, 3-b, 3-d, 4-a, 4-b, 4-c, 4-d, E30-a-11-b-1-a |                                                                                     |
| PAFTA :                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| <b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b><br>Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| <b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 25.../...8./2014                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| Cahit KOCAMAN<br>Yer Bilimsel Etüt Daire Başkanı 7.                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| 25.../...8./2014<br>Dr. Haluk BİLGİN<br>Genel Müdür Yardımcısı                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
| <b>ONAY</b><br>25.8./2014<br>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |

Şekil 6: Cide (Kastamonu) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

## **6 İmar Planı Değişikliği Kararları**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görev ve sorumluluk alanlarından birisi olan sosyal konut üretimi ve alt gelir grubunu yönelik konut projelerinin geliştirilmesi amaçları doğrultusunda arazi geliştirme projeleri yapılmaktadır.

Bu kapsamda Kastamonu ili, Cide ilçesi, Kasaba mahallesi, 139 ada 105 parsel nolu taşınmazın bir kısmında toplu konut projesi geliştirilmesi amacı doğrultusunda çalışmalar yürütülmektedir.

Planlama alanının sınırları içerisinde olduğu Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 13.07.2007 tarihinde onaylanmış ve 23.01.2008 tarihinde askı sonrası onayı yapılmıştır.

Planlama alanı; Sinop - Kastamonu – Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda E29 paftasında "Sanayi Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

Plan değişikliği yapılan 139 ada 105 nolu parsel Cide (Kastamonu) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı'nda eğitim alanı kullanımında kalmaktadır.

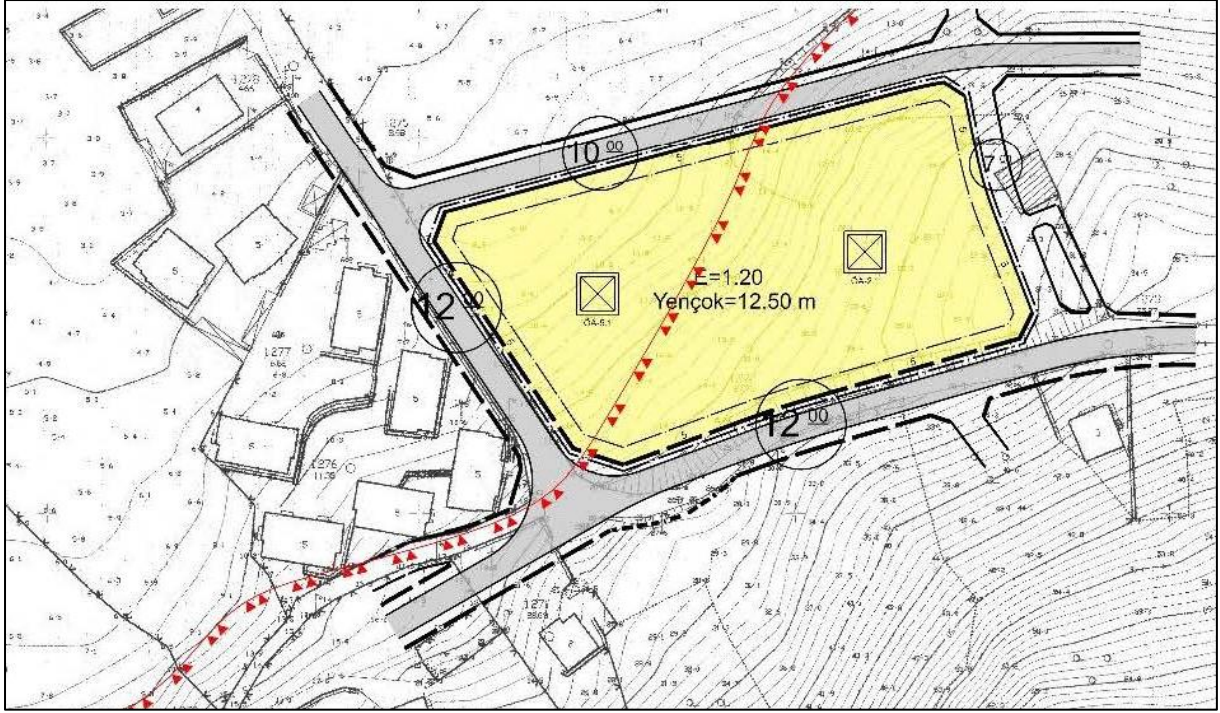
Plan değişikliği yapılan 139 ada 105 nolu parsel Cide (Kastamonu) 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ortaokul alanı kullanımında kalmaktadır.

Bu doğrultuda alanın toplu konut uygulamalarına elverişli hale getirilmesini teminen 139 ada 105 parselin bir kısmında meri imar planından önceki planda da tanımlı olduğu şekilde gelişme konut alanı önerilmiştir.

Alana ilişkin meri uygulama imar planının ve plan teklifinin alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

*Tablo 1: Mer'î 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı İle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları Karşılaştırması*

| Alan Kullanımı      | Meri Plan                        |                 | Öneri Plan                       |                 |
|---------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
|                     | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)        | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)        |
| Ortaokul Alanı      | 10.234,67                        | % 100,00        | -                                | -               |
| Gelişme Konut Alanı |                                  |                 | 10.234,67                        | % 100,00        |
| <b>Toplam</b>       | <b>10.234,67</b>                 | <b>% 100,00</b> | <b>10.234,67</b>                 | <b>% 100,00</b> |



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**Dosya No : 370632001**  
**Plan No : UİP-371096979**  
**Ölçek : 1/1000**

**KASTAMONU İLİ, CİDE İLÇESİ, KASABA  
MAHALLESİ 139 ADA 105 PARSELDE TOPLU  
KONUT ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
EKİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -16- sayfadır.-

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ  
BAKANLIĞI  
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.**