

**ÇANAKKALE İLİ
BİGA İLÇESİ
KARABİGA BELEDİYESİ
ZEYTİNLİK MAHALLESİ
142 ADA 8-9 NOLU PARSELLER**

**İLAVE+REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
TAAHHÜT DİJİTAL BASKI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**

Tel: 0266 7145010 Fax: 0 266 714 50 60 Ofis Gsm: 0532 169 15 32
www.pland.com.tr info@pland.com.tr

2025

Büro Tescilli No:1031632 - SPO Sicil No:2959



Download Code: 1473257667

1/1000

AÇIKLAMA RAPORU

PLAND PLANLAMA MİMİ, MÜH. İNŞ. TAAH. DİJ. BAS. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

ÇANAKKALE İLİ
BİGA İLÇESİ

KARABİGA BELEDİYESİ
ZEYTİNLİK MAHALLESİ

142 ADA 8-9 NOLU PARSELLER
İLAVE+REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Muelf Kaşe/İmza

Muelf Kaşe/İmza

TMMOB Şehir Plancıları Odası
Mesleki Denetim

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



HRME6Y43

MD Tarihi: 28.02.2025

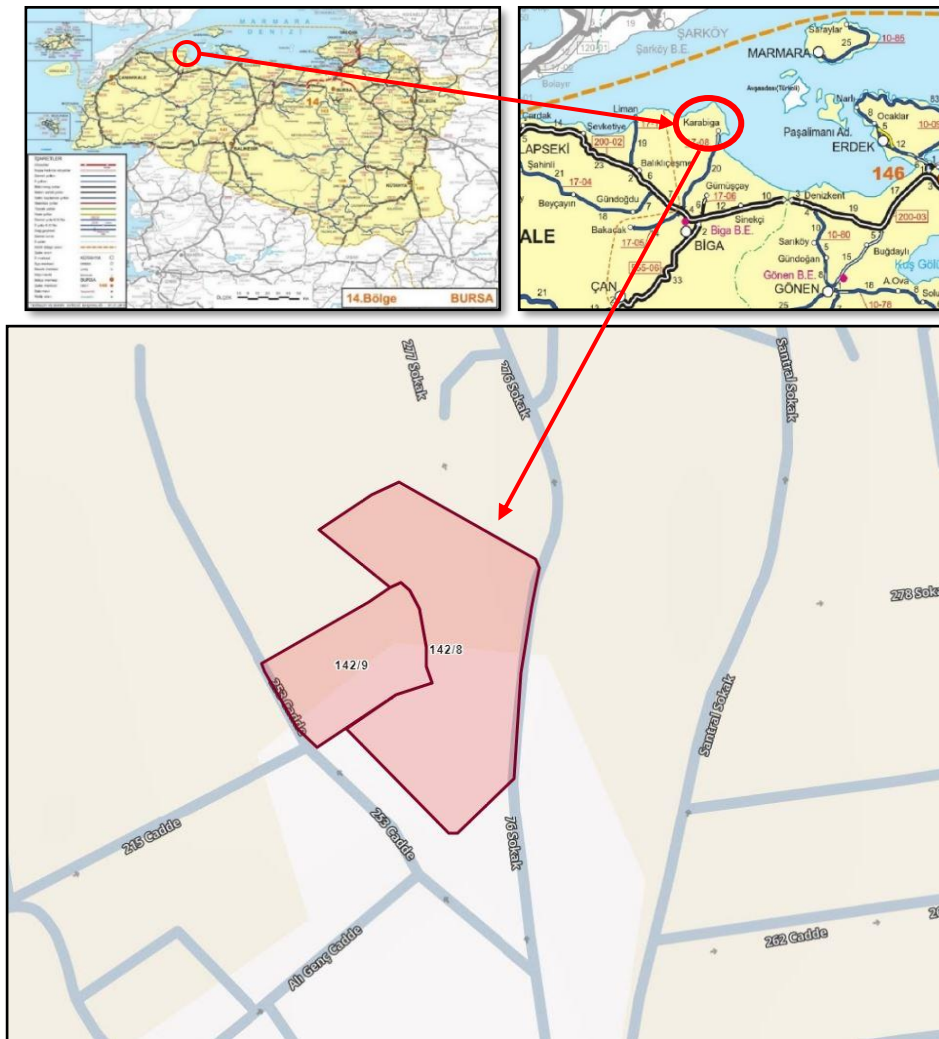
Proje Kayıt No: 16-2023-141

Üye: HARUN ALGÜL (2959)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Biga ilçesine bağlı Karabiga Beldesinin genel ulaşım ağındaki yerine bakılacak olursa Biga-Karabiga karayolu üzerindedir. Alanın, Bursa'ya 151 km, İzmir'e 218 km, İstanbul'a 157 km, Ankara'ya 473 km, Balıkesir'e 77 km uzaklıktadır. Planlama alanı, Karabiga merkeze kuşuçuşu yaklaşık 280 m, Biga İlçesinin kuşuçuşu yaklaşık 20 km, Çanakkale iline kuşuçuşu yaklaşık 80 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanında genel ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. YAPI ANALİZİ

Zeytinlik Mahallesi 142 ada 8 nolu parsellerin uydu görüntüsünde ve yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde mevcutta yapıların bulunduğu 9 nolu parsel üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmadığı görülmektedir.



HARİTA 6: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ-YAPI DURUMU

2.2. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına 20.11.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli H18B07D1C - H18B07D4B hâlihazır harita bulunmaktadır.



HARİTA 7: 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

3. JEOLJİK DURUMU

Alan ile ilgili olarak; Çanakkale İli, Biga İlçesi Karabiga Beldesi 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalarda sınırları belirtilen “256 Hektar” alanda Kabasakal Mühendislik tarafından hazırlanan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30.06.2017 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun” sonuç ve önerileri yazılmıştır.

Sonuçlar ve Öneriler

1. Çalışma alanında temel seviyesindeki jeolojik birimleri birimlerin fiziksel ve mekanik özellikleri ile jeoteknik parametreleri ve YASS ni tespit etmek için alüvyon birim üzerinde derinlikleri 20 mt olan 5 sondaj Bayramiç Formasyonu üzerinde derinlikleri 15 mt olan 4 sondaj Eosen Granodiyoritleri üzerinde derinlikleri 15 mt olan 14 sondaj Çetmi melanji üzerinde derinlikleri 4.5-12.0 mt arasında değişen 6 sondaj Mermer Bloğu üzerinde derinlikleri 4.5-9.0 mt arasında değişen 3 sondaj ve Çamlıca metamorfikleri üzerinde ise derinlikleri 15 mt olan 2 sondaj çalışması yapılmış olup toplamda 472 mt 34 lokasyonda sondaj çalışmaları yapılmıştır.

- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları esnasında firmamız tarafından inceleme alanında eosen granodiyoritleri üzerinde açılan SK-21 ,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 nolu sondaj kuyularında 70 adet ve Çamlıca metamorfikleri üzerinde SK-13 nolu sondaj kuyusunda 4 adet presiyometre deneyi yapılmıştır.

- Jeofizik çalışmaları kapsamında 24 serim boyunca sismik kırılma ve çok kanallı düşey dalgası analizi etütleri 20 noktada mikro tremor ölçümü ve 6 adet düşey elektrik özdirenç yöntemi çalışması yapılmıştır.

2. Çalışma alanı Karabiga belediyesi sınırları içinde bulunmakta olup, çalışma alanı 1/1000 ölçekli Çevre Düzeni planında konut alanında kalmaktadır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel gelişim alanı organize sanayi alanı ağaçlandırılacak alan tarım alanı olarak belirlenmiştir.

- Çalışma alanında değişkenlik gösteren kat yüksekliğine sahip betonarme ve kerpiç binalar mevcuttur.

- İnceleme alanı içerisinde 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanunun 2. Maddesi kapsamında il afet ve acil durum müdürlüğünün 23.08.2016 tarih ve 1159 sayılı yazısı

gereğince bakanlar kurulunca alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

- İnceleme alanında taşkın sahası sit alanı ve koruma bölgelerine ilişkin alınmış bir karar bulunmamaktadır.

3. Genel eğim yönü güneybatıdan-kuzeydoğuya güneydoğudan kuzeybatıya kuzeybatıdan güneydoğuya ve kuzeydoğudan güneybatıya doğrudur.

- Eğim değerleri %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 ve %50-60 arasında değişmektedir.

4. İnceleme alanının jeolojisini Çamlıca metamorfikleri kretase yaşlı Çetmi melanji ve mermer bloğu orta eosen yaşlı eosen granodiyoritli pliyosen yaşlı Bayramiç formasyonu ve kuvaterner yaşlı alüvyon birim oluşturmaktadır.

5. Alüvyon birimlerde plastisite indeksi (PI) &9-16 arasında olup düşük orta plastik özellik göstermektedir. Alüvyon birimlerde kıvam indeksi 1.12-1.20 arasında olup, yarı katı kıvama sahiptir. Likit limit (LL) %30-35 arasında olup, düşük orta sıkışabilir göstermektedir. Şişme potansiyeli derecesi 0.46-1.87 arasında olup düşük-orta derecede şişme potansiyeline sahiptir.

- Bayramiç formasyonunun rezidüeline ait birimler indeksi (PI) %9-21 arasında olup, düşük-orta-yüksek plastik özellik göstermektedir. Bayramiç formasyonunun rezidüeline ait birimlerin kıvam indeksi 0.57-2.02 arasında olup, yarı sert yarı katı kıvama sahiptir. Likit limit (LL) %28-42 arasında olup düşük orta sıkışabilir göstermektedir. Şişme potansiyeli derecesi 0.46-4.54 arasında olup düşük orta derecede şişme potansiyeline sahiptir. Oturma analizi sonucu ise 2.04-6.05 cm olarak hesaplanmış olup, müsaade edilen sınırları geçmediği görülmüştür.

- Eosen graniyoritlerine ait birimler oturma analizi sonucu ise 0.73-0.12 cm olarak hesaplanmış olup müsaade edilen sınırları geçmediği görülmüştür.

- Çetmi melanji rezidüeline ait birimler plastisite indeksi (PI) &9-30 arasında olup, orta yüksek plastik özellik göstermektedir. Çetmi melanji rezidüeline ait birimlerin kıvam indeksi 1.17-1.53 arasında olup, yarı katı kıvama sahiptir. Likit limit (LL) &25-55 arasında olup yarı katı kıvama sahiptir. Likit limit (LL) %25-55 arasında olup, orta yüksek sıkışabilir göstermektedir. Şişme potansiyeli derecesi 1.13-7.99 arasında olup, düşük yüksek derecede şişme potansiyeline sahiptir.

- Mermer (örtü tabaka) ait birimler plastisite indeksi (PI) %12-19 arasında olup, orta plastik özellik göstermektedir. Mermer (örtü tabaka) rezidüeline ait birimlerin kıvam indeksi 1.16-1.58 arasında olup, yarı katı kıvama sahiptir. Likit limit (LL) %33-41 arasında olup orta sıkışabilir göstermektedir. Şişme potansiyeli derecesi 0.93-2.85 arasında olup, düşük-orta derecede şişme potansiyeline sahiptir.

- Çamlıca metamorfikleri rezidüeline ait birimler plastisite indeksi (PI) %12 arasında olup orta plastik özellik göstermektedir. Çamlıca metamorfikleri rezidüeline ait birimlerin kıvam indeksi 1.54-1.95 arasında olup, yarı katı kıvama sahiptir. Likit limit (LL) %34 arasında olup, orta sıkışabilir göstermektedir. Şişme potansiyeli derecesi 0.93 arasında olup, düşük derecede şişme potansiyeline sahiptir.

- Çamlıca metamorfiklerine (Kça) ait metaofiyolitik kaya birimlerin nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise 13.20-17.69 kgf/cm² aralığında bulunmuş olup bienniaowski 1975 e göre düşük dayanımlı olup kaya kalite sınıflamasına göre çok kötü kalite ve ayrışma derecesine göre çok kötü kalite ve ayrışma derecesine göre orta derece çok fazla ayrılmış (W3-W4) olarak sınıflandırılmıştır.

- Mermer bloğuna (m) ait mermerlerin nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise 24.91-34.12 kgf/cm² aralığında bulunmuş olup bienniaowski 1975 e göre orta dayanımlı olup kaya kalite sınıflamasına göre çok kötü kaliteli ve ayrışma derecesine göre orta derece çok fazla ayrılmış (W3-W4) olarak sınıflandırılmıştır.

- Çetmi Melanji'na (Kç) ait kireçtaşı spilitik bazalt grovak birimlerin nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise 1.72 -34.57 kgf/cm² aralığında bulunmuş olup, bienniaowski 1975e göre çok düşük düşük orta dayanımlı olup, kaya kalite sınıflamasına göre çok kötü kaliteli ve ayrışma derecesine göre orta derece çok fazla ayrılmış (W3-W4) olarak sınıflandırılmıştır.

- Eosen granodiyoritleri (Teg) ait tamamen ayrılmış birimlerin kaya kalite sınıflanmasına göre çok kötü kaliteli ve ayrışma derecesine göre tamamen ayrılmış (W5) olarak sınıflandırılmıştır.

- Bayramiç formasyonuna (Plb) ait çamur taşı birimlerin nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise 81.41 kgf/cm² aralığında bulunmuş olup bienniaowski 1975e göre çok yüksek dayanımlı olup kaya kalite sınıflamasına göre çok kötü kaliteli ve ayrışma derecesine göre orta derece çok fazla ayrılmış (W3-W4) olarak sınıflandırılmıştır.

6. Alüvyon birim üzerinde profil boyunca 3 profil sismik kırılma ve 3 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında bulk (sıkışmazlık) modülü (M_c) ye göre tabakanın sıkışma özelliği 1793,7-457347,1 kg/cm² arasında olup az-orta çok yüksek olarak kayma (Shear) modülü (M ,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 214,8-6079,6 kg/cm² olup gevşek orta sağlam sağlam olarak elastisite modülü E kg/cm² göre tabakaların bir doğrultuda ki streslerin deformasyonlara oranı 619.6-18002.9 kg/cm² olup gevşek orta sağlam sağlam tabakaların yoğunluğu ise 1.37-2.51 gr/cm³ olup düşük orta yüksek çok yüksek olarak bulunmuştur.

- Bayramiç formasyonu üzerinde profil boyunca 3 profil sismik kırılma ve 3 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında Bulk (Sıkışmazlık) modülü (M_c) ye göre tabakanın sıkışma özelliği 839.6-282796.2 kg / cm² arasında olup az orta yüksek çok yüksek olarak kayma (Shear) Modülü (M ,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 634.6-13727.5 kg/cm² olup orta sağlam sağlam çok sağlam olarak elastisite modülü E kg/cm² göre tabakaların bir doğrultuda ki streslerin deformasyonlara oranı 1798.1-40526.8 kg/cm² olup gevşek orta sağlam sağlam tabakaların yoğunluğu ise 1.39-2.11 gr/cm³ olup düşük orta yüksek olarak bulunmuştur.

- Eosen granodiyoriti üzerinde profil boyunca 6 profil sismik kırılma ve 6 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında Bulk (sıkışmazlık) modülü (M_c) ye göre tabakanın sıkışma özelliği 239.0-168105.4 kg/cm² arasında olup çok az az orta yüksek çok yüksek olarak kayma (Shear) modülü (M ,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 617. 66779.7 kg/cm² olup orta sağlam sağlam olarak elastisite modülü E -kg/cm² göre tabakaların bir doğrultudaki streslerin deformasyonlara oranı 1611.1-19967.9 kg/cm² olup gevşek-orta sağlam sağlam tabakaların yoğunluğu ise 1.44-2.18 gr/cm³ olup orta yüksek olarak bulunmuştur.

- Çetmi melanjı üzerinde profil boyunca 6 profil sismik kırılma ve 6 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında Bulk (sıkışmazlık) modülü (M_c) ye göre tabakanın sıkışma özelliği 9705,6-165500,5 kg/cm² arasında olup az orta yüksek çok yüksek olarak kayma (Shear) modülü (M ,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 2280,4-22500,2 kg/cm² olup orta sağlam sağlam olarak elastisite modülü E kg/cm² göre tabakaların bir doğrultuda ki streslerin deformasyonlara oranı 1611.1-19967.9 kg/cm² olup orta sağlam sağlam çok sağlam tabakaların yoğunluğu ise 1.68-2.55 gr/cm³ olup orta yüksek çok yüksek olarak bulunmuştur.

- Mermer Bloğu üzerinde profil boyunca 1 profil sismik kırılma ve 1 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında Bulk (sıkışmazlık) modülü (Mc) ye göre tabakanın sıkışma özelliği 2404,5-66183,9 kg/cm² arasında olup az orta yüksek olarak kayma (Shear) modülü (M,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 2058,8-21610,4 kg/cm² olup orta sağlam sağlam olarak elastisite modülü E-kg/cm² göre tabakaların bir doğrultuda ki streslerin deformasyonlara oranı 4805.1-58467.6 kg/cm² olup orta sağlam sağlam çok sağlam tabakaların yoğunlu ise 1.52-2.10 gr/cm³ olup orta yüksek olarak bulunmuştur.

- Çamlıca metamorfikleri üzerinde profil boyunca 2 profil sismik kırılma ve 2 profil yüzey dalgası etüdü yapılmıştır. Etüt sonuçlarında Bulk (sıkışmazlık) Modülü (Mc) ye göre tabakanın sıkışma özelliği 2970,8-257829,5 kg/cm² arasında olup az orta yüksek çok yüksek olarak kayma (Shear modülü (M,kg/cm²) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 5377,0-15501,9 kg/cm² olup sağlam çok sağlam olarak elastisite modülü E-Kg/cm² göre tabakaların bir doğrultudaki streslerin deformasyonlara oranı 13104,2-45592,0 kg/cm² olup sağlam-çok sağlam sağlam tabakaların yoğunlu ise 1.70-2.37 gr/cm³ olup orta yüksek çok yüksek olarak bulunmuştur.

- İnceleme alanında yapılan mikro tremor çalışmalarından elde edilen zemin büyüme değerleri ve tehlike düzeyleri alüvyonda (Qal) A(düşük) Bayramiç formasyonu (Plb) a (Düşük) eosen granodiyoriti (Teg) A(Düşük) Çetmi Melanji (Kç) A (Düşük) mermer bloğu (m) A düşük Çetmi melanji (Kc) A (Düşük) Mermer Bloğu (m) A (Düşük) Çamlıca Metamorfikleri (Kça) A (Düşük) olarak sınıflandırılmıştır.

- İnceleme alanında mikro tremor çalışmalarında elde edilen zemin hâkim periyotları (To) ve tehlike düzeyleri alüvyonda (Qal) C (Yüksek) / D (Çok yüksek) aralığında Bayramiç formasyonu (Plb) D (Çok yüksek) Eosen granodiyoriti (Teg) A (Düşük) Çetmi melanji (Kç) A (Düşük) / B (Orta) C (Yüksek) aralığında mermer bloğu (m) A (düşük) B (orta) C (yüksek) aralığında mermer bloğu (m) A (düşük) Çamlıca metamorfikleri (Kça) C (Yüksek),

7. İnceleme alanında alüvyon birim üzerinde yapılan sondaj çalışmalarında 3.0-4.50 mt derinlikler arasında yeraltı suyu tespit edilmiştir.

- İnceleme alanında kuzey-güney doğrultulu devamlı akış gösteren şeremet deresi ve kuru dereler bulunmaktadır.

- İnceleme alanında alüvyon birim üzerinde yapılan sondaj çalışmalarında yealtı su seviyesinin sığ olduğu (3.0-4.50 mt) ve (SK-1-2-3-19-20) için sivilaşma analizinin yapıldığı güvenlik faktörünün (Safety Faktor) 0.34-2.42 olduğu ve çok düşük düşük orta sivilaşma riski taşımaktadır.

- Eosen Granodiyoritleri için depremlili durumda güvenlik katsayısı $G_s = 3.42-6.18$ olarak bulunmuştur.

- Yapılan stabilite analizinde kayma düzlemi tamamen ayrıışmış granodiyoriti birimlerinden geçmektedir. Yapılan stabilite analizleri sonuçlarına göre yamaçlarda her hangi bir duyarsızlık beklememekle beraber eosen granodiyoritleri nin tamamen ayrıışmış olması yapılacak kazı çalışması sonrasında eğim ve litolojiye bağılı olarak yamaç boyunca stabilite sorunları meydana gelebileceğı hesap edilmektedir.

- Bayramiç formasyonu çetmi melanji mermer bloğı ve çamlıca metamorfiklerinin kaya ve rezidüeline ait ürünlerinde ve topoğrafik eğimin %10 dan fazla olduğu alanlarda kazı şevlerine bağılı olarak eğim ve litolojiye bağılı stabilite sorunları beklemektedir.

- İnceleme alanı batı sınırına yakın alanda H18b12a1d pafta sınırına giren alanda çetmi melanjına ait kireçtaşı birimi içerisinde yapılan malzeme alımı sonrasında dik ve yüksek şevler oluşmuştur. Bu alanlarda birimin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağılı olarak ana kaydan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır.

8. İnceleme alanında kuzey-güney doğrultulu devamlı akış gösteren şeremet deresi ve kuru dereler bulunmaktadır. DSİ görüşü alınarak planlamanın bu doğrultuda yapılması gerekmektedir.

9. Yapılan arazi gözlemleri sondaj çalışmaları jeofizik ölçümler labaratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar jeolojik risklerle birlikte yorumlanarak jeolojik jeoteknik değerlendirmeler yapılmış imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

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

İnceleme alanında Çetmi Melanji Rezidüeline, Eosen Granitoyidleri Rezidüeline, Mermer Bloğı Rezidüeline, Çamlıca Metamorfikleri Rezidüeline ait zemin birimler ile Çamlıca Metamorfilerine (Kça) ait çamurtaşı ve mikaşist, Eosen Granitoyidlerine (Teg) ait

granit, Mermer Bloğuna ait mermer (m), Çetmi Melanjına (Kç) ait serpantin ve mermer kaya birimlerin yer aldığı eğimin >%10 olduğu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlemlenmemiş olmakla birlikte derin ve kontrolsüz kazı çalışmalarında eğim, litoloji ve yağışlara bağlı olarak stabilite problemleri gelişebileceğinden ve alınacak mühendislik önlemlerinin oluşabilecek stabilite sorunlarını ortadan kaldıracacağı kanaatine varıldığından “Ö.A-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar “ olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

□ Yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabiliteyi sağlayacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bina ve/veya yapı temelleri zeminin stabil seviyelere taşıtılmalıdır.

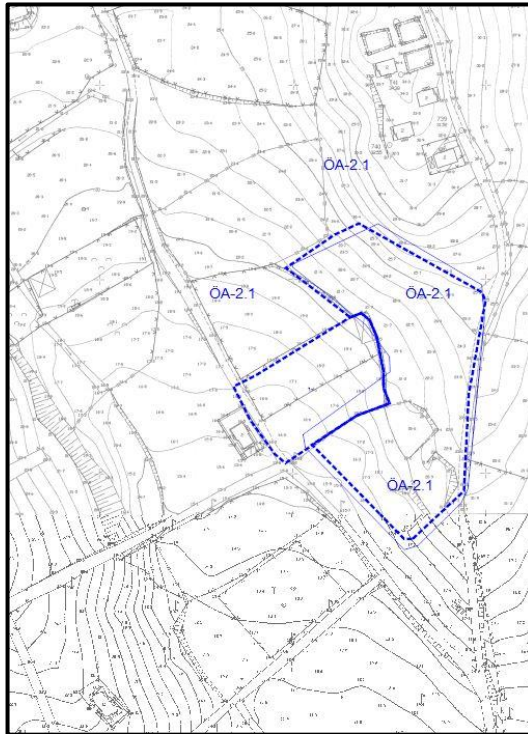
□ İnceleme alanında yapılacak kazılarda eğim, litoloji ve ayrışma zonu kalınlığına bağlı olarak stabilite problemleri ile karşılaşılabilen stabiliteye yönelik gerekli analizler (Kinematik Analiz, Limit Denge v.b.) yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler mutlaka alınmalıdır.

□ Yamaçların duyarlılığını bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, oluşabilecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

□ Sahada yapılacak olan bütün yapılaşma çalışmaları için ayrıntılı jeoteknik çalışmalara dayandırılarak, özellikle şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, analiz sonuçlarına göre gerekli mühendislik önlemleri (teraslama, istinat, perde duvar, kazık v.b) alınmalıdır.

□ Yapı temelleri; üstteki üstteki zemin niteliğindeki ayrışmış zon ince olduğu durumlarda hafr edilerek alttaki sağlam kaya birimine taşıtılmalıdır. Yapı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, RQD v.b.) projeye esas zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Rezidüel zonun kaldırılamayacak kadar fazla olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek uygulanmalıdır.

- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler (kademelendirme, şev yatırma v.b.) alınmalıdır.
- Eğimli alanlarda kazı esnasında şev yüksekliğine bağlı olarak çıkacak hafriyatlar temellerde taşıyıcı zemin olarak kullanılmamalı, bina ve/veya yapı temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlere taşıtılmamalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü v.b.) ayrıntılı olarak irdelenmeli, yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilizeye yönelik gerekli analizler yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007) ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına uyulması zorunludur.
- 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

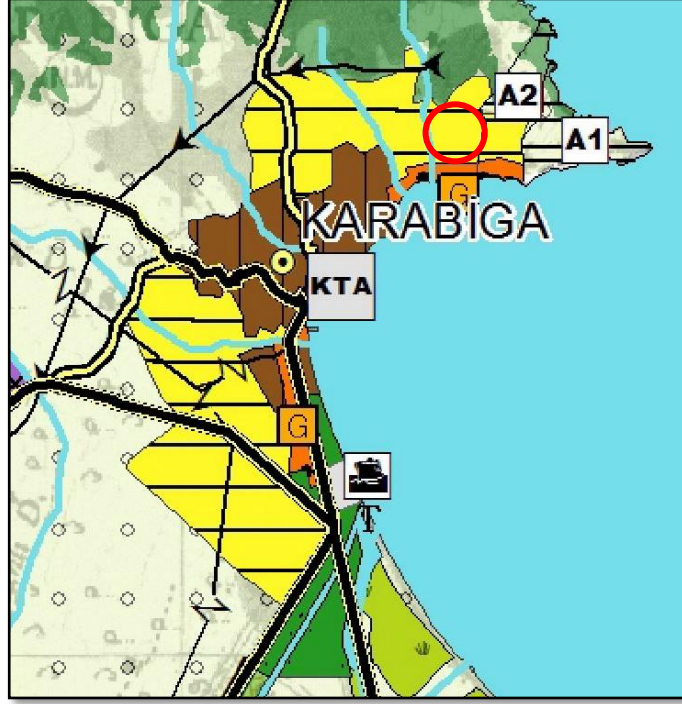


HARİTA 8: JEOLJİ YERLEŞİME UYGUNLUK GÖSTERİMİ

4. MEVCUT İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.08.2014 tarih ve 13549 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan H18 paftası Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı **"Kentsel Gelişme Alanı"** olarak planlıdır.



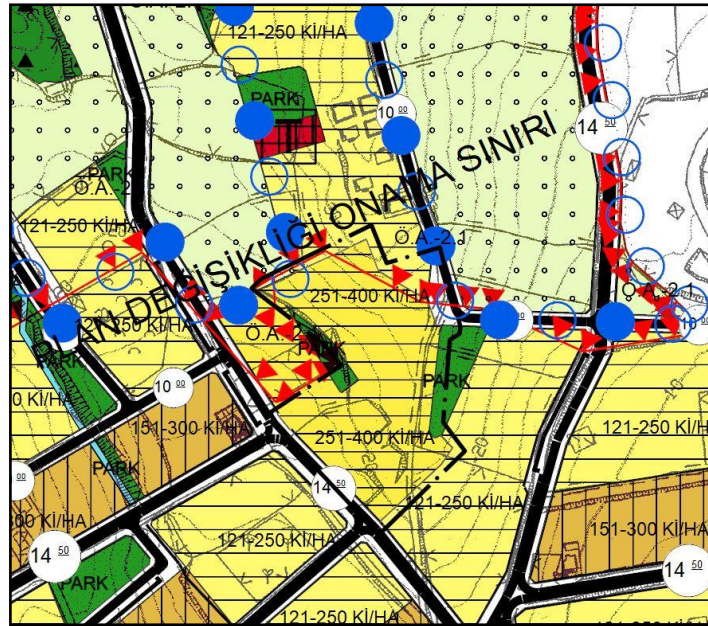
HARİTA 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR-ÇANAKKALE ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Karabiga Beldesine ait 1/5000 ölçekli İlave+ Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu alanın "Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı (251-400 ki/ha)" olarak planlıdır.

Söz konusu alanın ulaşım durumuna bakıldığında alanın doğusundan ve batısından 14.5 m genişliğinde ikinci derece yolların planlandığı gözlenmektedir.

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde ise Orta Yoğun Gelişme Konut Alanlarının (121-250 ki/ha), Tarım Alanlarının, Ticaret alanının, Park Alanlarının bulunduğu görülmektedir.



4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mevcut 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında söz konusu parsellerin "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olduğu görülmektedir. Alanın yapılaşma koşulları "Ayrık Nizam 3 Kat Ön Bahçe:5 m Yan Bahçe:3 m Taks:0.35 Kaks:1.05 m" olarak, olarak belirlendiği görülmüştür. Söz konusu alandaki yakın çevre ulaşım durumunda; alanın doğusundan ve batısından 14.5 m genişliğinde taşıt yolunun, kuzeyinden 10 m genişliğinde taşıt yollarının geçtiği gözlenmektedir. Planlama alanının yakın çevresinde; Gelişme Konut Alanlarının, Mevcut Konut Alanlarının, Ticaret Alanının, Park Alanlarının ve Tarım Alanlarının planlı bulunduğu gözlenmektedir.



Planlama alanında yapılaşma koşullarında hangi bir değişikliğe gidilmeyerek "Ayrık Nizam 3 katlı Taks:0.35 Kaks:1.05 kat ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre" olarak mevcut hali korunmuştur.

Mevcut-Öneri alan dağılım tablosu aşağıda sunulduğu gibidir.

ALAN ADI	MEVCUT	ÖNERİ
GELİŞME KONUT ALANI	7668.65	7668.65
TARIM ALANI	3437.67	3437.67

Planlama alanında plan raporunda belirtilen hususlar dışında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş ve yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği tamamlanmıştır.

5.3. PLAN NOTLARI

1. 1/100.000 ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
2. Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları (yol, otopark, yeşil alan, sağlık. vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
4. Plan koşulları dışında, 3194 sayılı "İmar Kanunu" bu yönetmeliğe dair yönetmelik hükümlerine ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
5. Plan raporu ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Karabiga İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları geçerli sayılacaktır.