

KIRKLARELİ İLİ BABAESKİ İLÇESİ
GAZİKEMAL MAHALLESİ
1841 ADA 40 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Emsal Proje Planlama Tasarım
Mühendislik ve Danışmanlık Ltd. Şti.

İÇİNDEKİLER:

1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1.	İl İçindeki Konumu.....	2
1.2.	İlçe İçindeki Konumu	3
2.	PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU	3
3.	MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI	4
4.	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT RAPORU	4
5.	PLAN KARARLARI	7

Haritalar:

Harita 1: İl'deki Yeri.....	2
Harita 2: İlçe'deki Yeri	3
Harita 3: Planlama Alanı Mevcut Durumu.....	3
Harita 4: Mevcut Nazım İmar Planı	4
Harita 5: Nazım İmar Planı Değişikliği.....	7

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. İl İçindeki Konumu

Babaeski Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde, Kırklareli'ye bağlı bir ilçedir. Kuzeyinde Merkez ilçe, doğusunda Lüleburgaz, güneybatısında Pehlivan köy, güneyinde Tekirdağ, batısında da Edirne bulunmaktadır. Küçük bir şehir yerleşmesidir. Tarım ve sanayi başlıca geçim kaynağıdır. İlçe toprakları Ergene Ovası'nda olup, yüksek alanlar ve dağlar yok denilecek kadar azdır. İlçenin kuzeyini yükseklikleri 150 m'yi geçmeyen Yıldız Dağlarının uzantıları engebeli hale getirmektedir. Bunlar Babaeski'nin başlıca yükseltileridir. Ergene Ovası, Ergene Nehri'nin suladığı oldukça geniş bir düzlüktür. Ayrıca yükseklikleri 50-150 m arasında değişen irili ufaklı ovalar bulunmaktadır. Bütün bu ovalar ilçenin tarım alanlarını oluşturmaktadır. İlçe topraklarını Ergene Nehri'nin bir bölümü sulamaktadır. Bunun dışında Kavak Deresi (Cürtlen Dere) ile Şeytan deresi de bulunmaktadır.



Harita 1: İl'deki Yeri

1854 yılında belediye olan Babaeski, 1980 yılı nüfus sayımına göre ilçenin toplam nüfusu 51.600 kişi, kentsel nüfusu ise 18.145 kişidir. Babaeski İlçesi'nin 1985 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 53.475 kişi, kentsel nüfusu ise 20.291 kişidir. 1990 yılı nüfus sayımına göre ilçenin toplam nüfusu 54.878 kişi, kentsel nüfusu 22.823 kişi, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre ise toplam nüfusu 53.655 kişi, kentsel nüfusu ise 25.559 kişidir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre Babaeski İlçesinin 2017 yılı toplam nüfusu 48.229 kişi, kentsel nüfusu ise 29.364 kişidir.

1.2. İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanı Gazikemal Mahallesi 1841 ada 40 parselde kalmaktadır. Alan D-100 karayolu ile İstanbul caddesinin kesişiminde kalmaktadır. Planlama alanı yaklaşık 0.43 ha büyüklüğündedir.



Harita 2: İlçe'deki Yeri

2. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU

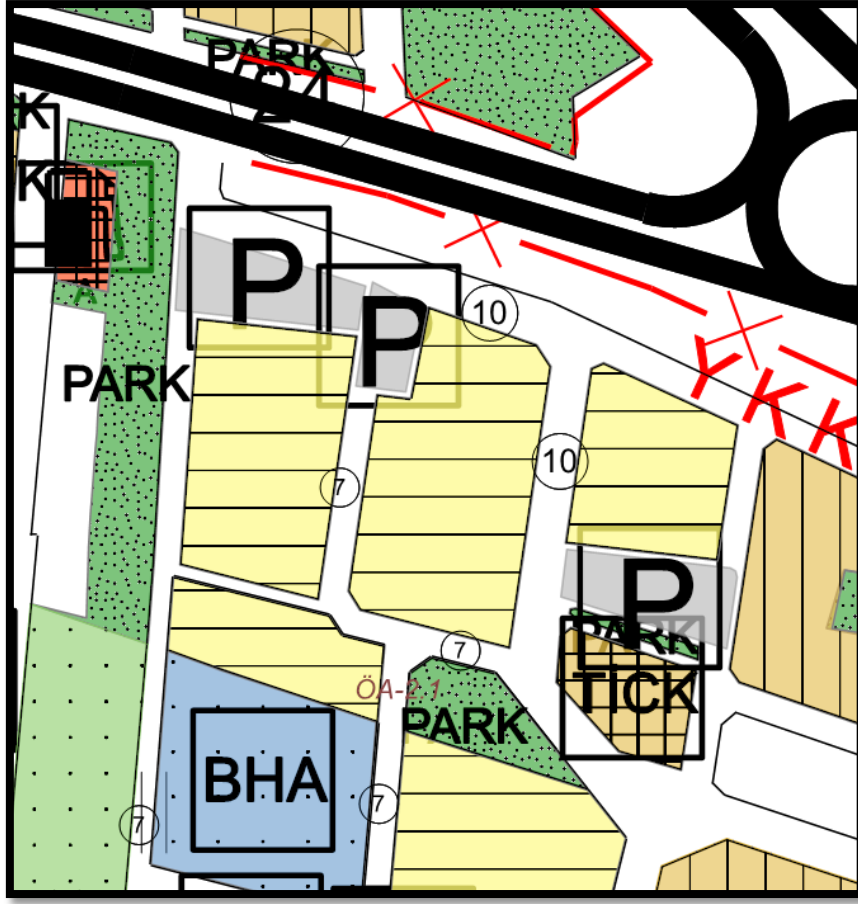
Planlama alanı Gazikemal Mahallesi 1841 ada 40 parselde 4362 m² alanı kapsamaktadır. Parsel içi boş durumdadır. Etrafında yapılaşmalar mevcuttur.



Harita 3: Planlama Alanı Mevcut Durumu

3. MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI

Söz konusu 1841 ada 40 parsel meri nazım imar planında; konut alanı ve otopark alanı bulunmaktadır. Konut adası büyüklüğü 3033 m² büyüklüğündedir. Otopark alanı 315 m² büyüklüğündedir.



Harita 4: Mevcut Nazım İmar Planı

4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT RAPORU

Alan imar planına esas jeolojik etüt raporu, yerleşime uygunluk durumunda ÖA-5.1 ve ÖA-2.1 kategorisinde kalmaktadır.

XII.1.1 Önlemleri Alan (ÖA-5.1): Şişme ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

Rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilen alanda Trakya Formasyonunun çakıllı kumlu killi birimi, Ergene Formasyonunun kumlu çakıllı killi birimi ve Alüvyonun çakıllı kumlu siltli killi biriminde eğimin %0-%10 aralığında olan alanlarda yeraltı su seviyesinin 1,50-14,50 metre aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu birimlerin şişme ve oturma özelliği yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi nedeniyle Önlemleri Alan ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca SK-24, SK-39, SK-45, SK-46, SK-48 ve SK-53 kuyularında orta düzeyde sıvılaşma belirlenmiştir. Söz konusu sahada yapılan sondajlarda alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucunda oturma şeklinde deformasyonlar, şişme ve taşıma gücü sorunu beklenmektedir.

Ö.A. 5.1. olarak işaretli alanlarda;

- Yapılaşma öncesi parsel bazında temel ve zemin etütlerinde sıvılaşma, şişme oturma, taşıma gücü, temelin oturacağı zeminin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak araştırılıp 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 taşıtılmamalıdır.

- Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenli taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir. Ayrıca, inceleme alanında planlama öncesi, bu alan içerisindeki tüm dereler için su baskını tehlikesi açısından DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır. Bu alanlarda yapılacak tüm parsel/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.
- Yapılaşma öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

XII.1.2. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilen alanda Trakya Formasyonunun çakıllı kumlu killi birimi ve Ergene Formasyonunun kumlu çakıllı killi biriminde eğimin %10-%30 aralığında olan alanlarda açılan sondaj kuyularının bazılarında yeraltı su seviyesinin 7,50-10,50 metre aralığında olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanında mevcut durumda akma, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde, eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebilir. Olası stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle alınabileceği kanaatine varılmıştır.

Arazi önlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileri ile yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda, inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan (2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** olarak işaretlenmiştir.

Söz konusu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında inceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilecek stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları tekniğine uygun ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında kazı öncesi, yol, altyapı, komşu parsel altyapı güvenliği sağlanmalıdır.
- Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka yapılmalıdır.
- Zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda olası problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

5. PLAN KARARLARI

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile; 1841 ada 40 parseldeki konut adası ve otopark alanı şekli düzenlenmiştir. Meri planda konut adasının kuzey batısında kalan otopark alanı, adanın güneyine getirilmiştir. Konut adası dikdörtgen şeklinde düzenlenmiştir. Meri plandaki konut adası büyüklüğü aynen korunmuştur. Otopark alanı öneri planda fazlasıyla önerilmiştir.

Meri-Öneri Plan Alan Kullanım Tablosu

KULLANIM	MERİ PLAN BÜYÜKLÜĞÜ M ²	ÖNERİ PLAN BÜYÜKLÜĞÜ M ²
KONUT ALANI	3033	3033
OTOPARK ALANI	315	360



Harita 5: Nazım İmar Planı Değişikliği

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.