

KIRKLARELİ İLİ BABAESKİ İLÇESİ
DİNDÖĞRU MAHALLESİ
1065 ADA 3 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI



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.	JEOLJİK ETÜT RAPORU	5
5.	PLAN KARARLARI	8

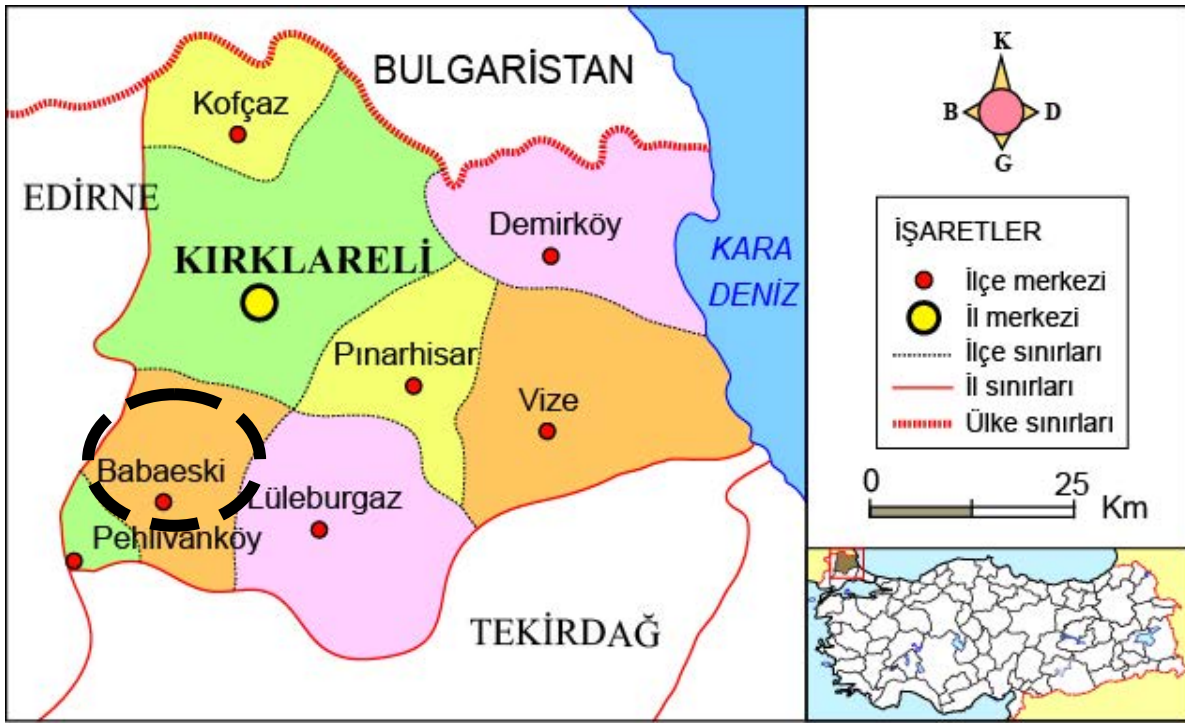
Haritalar:

Harita 1:	İl'deki Yeri.....	2
Harita 2:	İlçe'deki Yeri	3
Harita 3:	Planlama Alanı Mevcut Durumu.....	4
Harita 4:	Çevre Nazım İmar Planı	4
Harita 5:	Nazım İmar Planı.....	9

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 Pehlivanköy, 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.



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 Dindoğru Mahallesi 1065 ada 3 parseli kapsamaktadır. Alan İstanbul-Edirne yolu üzerindedir. Planlama alanı yaklaşık 9922 m² büyüklüğündedir.



Harita 2: İlçe'deki Yeri

2. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU

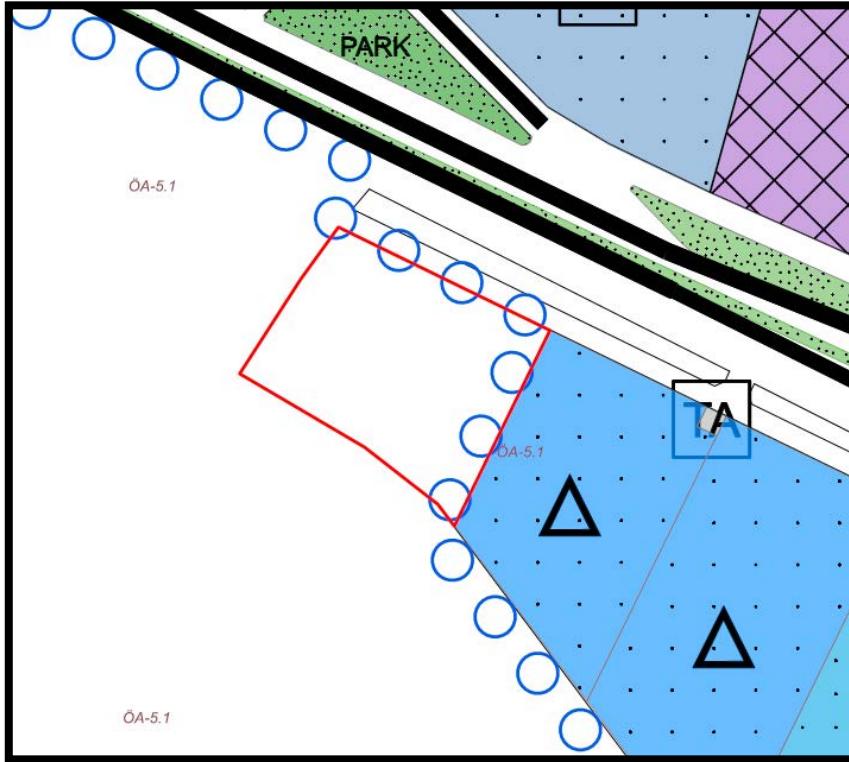
Planlama alanı Dindoğru Mahallesi 1065 ada 3 parseli tapu alanı 9922 m² büyüklüğündedir. Parsel içi boş durumdadır. Etrafında yapılaşmalar mevcuttur.



Harita 3: Planlama Alanı Mevcut Durumu

3. MEVCUT İMAR PLAN KARARLARI

Söz konusu 1065 ada 3 parsel için meri imar planı bulunmamaktadır. Ancak imar planı doğu bitişğinde vardır.



Harita 4: Çevre Nazım İmar Planı

4. JEOLJİK ETÜT RAPORU

yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu; İnceleme alanımız Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak değerlendirilmiştir.

XII.1. Önemli Alanlar (ÖA)

XII.1.1 Önemli 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 Önemli 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,

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**

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.

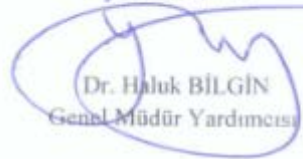
XII.1.3 Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

Rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “AJE” simgesiyle gösterilen bu alanlar belediyenin çöp sahası olup ilerde yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmesi durumunda imar planına esas jeolojik – jeoteknik etütler yapılarak planlamaya gidilmelidir.

PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ İB ADI PAFTA
ADA	
PARSEL	

 İsmail YAŞAR Jeoloji Mühendisi	 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi	 Selman Zekiye ÖZTÜRK Jeoloji Mühendisi
 Özgür YÜCE Jeoloji Mühendisi	 Jeoloji Mühendisi	

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.

 12.1.02/2015 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai.Bşk.	 16.02/2015 Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı
---	--

ONAY

5. PLAN KARARLARI

Hazırlanan nazım imar planı ile; 1065 ada 3 parselde “Ticaret-Konut” “Park” ve “Belediye Hizmet Alanı” oluşturulmuştur. 6151 m² Ticaret-konut belirlenmiştir. 2480 m² belediye hizmet alanı olarak belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 9