



**SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ**  
**İSKANIYE MAHALLESİ**  
**1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**



**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BİLGİSİZLİĞİ BAKANLIĞI  
TOKİ İYİTANIMCI



## İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....	1
B. İLİN GENEL DURUMU .....	2
C. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU.....	8
D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR.....	10
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	10
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	12
2.1 MÜLKİYET DURUMU .....	12
2.2 ARAZİ YAPISI.....	12
2.3 JEOLJİK ETÜT.....	14
2.4 KURUM GÖRÜŞLERİ.....	23
2.5 EŞİK SENTEZİ.....	29
2.6 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....	30
3. MER'İ PLANLAR .....	30
3.1 MER'İ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	30
3.2 MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	32
3.3 MERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	32
4. PLAN KARARLARI .....	32
4.1 GENEL KARARLAR.....	33
4.2 NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI .....	33
4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	35



## DİZİNLER

### HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Samsun İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü .....	2
Harita 2: Samsun İli Uydu Görüntüsü .....	3
Harita 3: Samsun İlinin Karayolu Ulaşım Ağı .....	5
Harita 4: Samsun İlinin Demiryolu Ulaşım Ağı .....	6
Harita 5: Samsun Deprem Haritası .....	7
Harita 6: Ladik İlçesi Uydu Görüntüsü .....	8
Harita 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı .....	9
Harita 8: İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi .....	10
Harita 9: İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı .....	11
Harita 10: Mülkiyet Durumu .....	12
Harita 11: Batıdan Doğuya Doğru Arazi Yapısı .....	13
Harita 12: Kuzeyden Güneye Doğru Arazi Yapısı .....	13
Harita 13: Planlama Alanının Yerleşilebilirlik Durumu .....	23
Harita 14: Planlama Alanına İlişkin Eşik Sentezi .....	30
Harita 15: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu .....	31
Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Etapları .....	34
Harita 17: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	37

### TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Samsun İline Ait Yıllık Ortalama Sıcaklık ve Yağış .....	4
Tablo 2: 7. Bölge Satış Cinslerine Göre Yol Ağı (km) .....	5
Tablo 3: İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu .....	11
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı .....	12
Tablo 5: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri .....	24
Tablo 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı .....	36



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANİYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANİYE MAHALLESİ 154 ADA 163 NOLU PARSELLERİ KAPSAYAN YAKLAŞIK 4.06 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		1/5000
NAZIM İMAR PLAN AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA	
ARC PLAN HAR. İMAR DAN. MİM. MÜH. BİL. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Nihat YILDIZ		
		Gülistan EKE		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ		
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		



## A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 9.38 hektarı kapsayan alanda; ev sahibi olmayan dar ve orta gelirli ailelere; ucuz konut üreterek kaçak ve gecekondulaşmayı önlemek için planlı arsa üretimiyle, mühendislik hizmeti almış, yapı denetime tabi, deprem vb. afetlere karşı dayanıklı, insan onuruna uygun çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amaçlanmıştır.

Kentsel bir alan oluşturulması amaçlanan planlama alanında; 26/08/2024 tarih ve 667977 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Yapılan bu planlama çalışması bu alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı, 1 parselden oluşmakta olup İskaniye Mahallesinde bulunan 514 ada 163 parsel numaralı taşınmazın mülkiyetleri tam hisse ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na aittir.

Planlama çalışması; söz konusu parseller ve parsellerin doğusunda ve güneyinde yer alan kadastral yol boşluğunu da kapsayan yaklaşık 9.38 hektar büyüklüğündeki “Gecekondulu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alanın 4.06 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının gözeterek çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklenildiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.



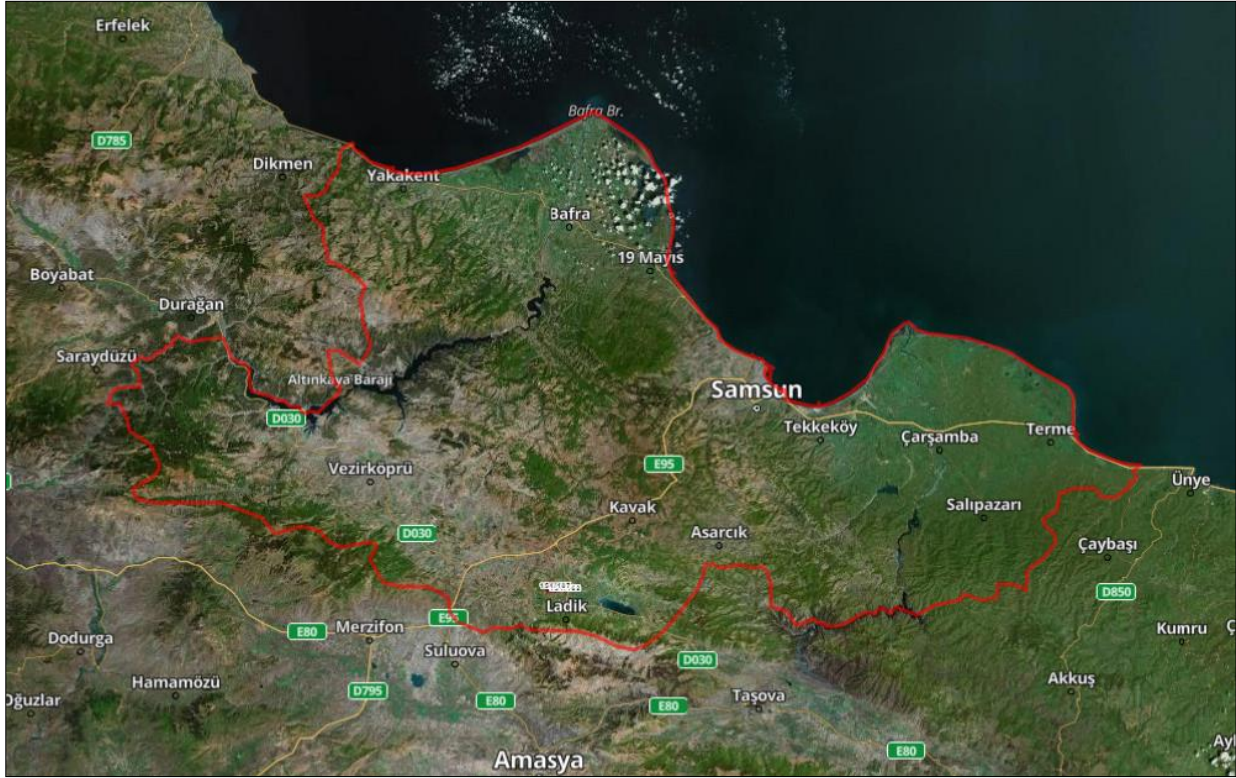
## B. İLİN GENEL DURUMU

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum illeridir.



Harita 1: Samsun İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Samsun, Türkiye'de iller arasında nüfus sıralamasında 16. Sırada yer almaktadır. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 1.382.376 kişidir. Bu nüfus; 17 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1252 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 150 kişi/km<sup>2</sup>'dir.



Harita 2: Samsun İli Uydu Görüntüsü

### **İklim**

Samsun genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak sahil şeridi ve iç kesimlerinde iklim iki ayrı özellik gösterir. Sahil şeridinde (Merkez ilçe, Terme, Çarşamba, Bafra, Alaçam, 19 Mayıs, Tekkeköy ve Yakakent) Karadeniz ikliminin etkileri görmektedir. Bundan dolayı sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. İç kesimler (Vezirköprü, Havza, Ladik, Kavak, Asarcık ve Salıpazarı) yüksekliği 2.000 metreyi bulan Akdağ ve 1.500 metreyi bulan Canik dağlarının etkisi altında kalmakta olup buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçmektedir.

Sahil şeridinde kar ile kaplı günlerin sayısı 2-3 günü geçmemekle beraber iç kesimlerde kar yağışından dolayı bazen ulaşım aksar. Samsun, kuzey rüzgarlarına devamlı olarak açık durumdadır. Kible Rüzgarları Samsun'da esen en şiddetli esen rüzgarlardan biridir ve yönü güney-güneybatıdır.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 1: Samsun İline Ait Yıllık Ortalama Sıcaklık ve Yağış

SAMSUN	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu ( 1929 - 2024)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7,2	7,2	8,0	11,3	15,6	20,3	23,2	23,7	20,3	16,5	12,8	9,5	14,6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10,8	11,0	12,1	15,3	19,1	23,7	26,6	27,2	24,0	20,4	16,8	13,1	18,3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,2	3,9	4,7	7,8	12,1	16,3	19,2	19,7	16,6	13,0	9,4	6,4	11,1
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,7	3,2	3,6	4,7	6,3	8,3	8,9	8,2	6,3	4,7	3,8	2,7	5,3
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13,57	13,65	15,27	13,53	12,72	9,33	5,96	6,20	9,61	11,99	11,83	12,97	136,6
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	72,9	59,3	67,7	57,2	49,1	47,4	34,9	37,1	54,6	79,2	83,0	80,8	723,2
Ölçüm Periyodu ( 1929 - 2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	24,2	26,5	33,6	37,0	37,4	37,4	37,5	39,0	38,7	38,4	32,4	28,9	39
En Düşük Sıcaklık (°C)	-8,1	-9,8	-7,0	-2,4	2,7	1,9	13,4	12,4	6,8	1,5	-2,8	-5,0	-9,8

Samsun iline ait yıllık ortalama sıcaklık ve yağış durumu incelendiğinde, yıllık ortalama sıcaklığın ortalamasının 14.6 olduğu yıllık toplamda 723.2 mm yağışın olduğu ve ilin en yüksek sıcaklığının 39 oC ve en düşük sıcaklığının sıfırın altında 9.8 °C olduğu görülmektedir.

### Ekonomi

Samsun ili Karadeniz Bölgesi'nin en büyük metropol kentlerinden biridir. Kentin nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari yaşantısı aktif durumdadır. Yatırım yapmaya; kentin yerleşimi ve üretim alanları diğer Karadeniz illerine göre daha müsaittir. Kent, stratejik konumunun önemi nedeniyle de bölgedeki diğer illere göre avantajlı durumdadır. Karadeniz havzasına açılan ilk deniz kapısı ve İç Anadolu'ya açılan ilk kara kapısı olması özelliğiyle de bölgenin ticari yapısında önemli bir yeri vardır.

Göç alan bir il olmasından dolayı bölgede istihdam gitgide zorlaşmaktadır. Bölgedeki bazı kamu hizmetlerinin (liman gibi) kısa sürede özelleştirilmesi bölge insanının ve girişimcilerin uygun ve verimli yatırımlara yönlendirilmesi açısından önem arz etmektedir.

İlin sayılan özellikleri nedeni ile, Cumhuriyet tarihinden bu yana Karadeniz Bakır İşletmeleri (KBİ), Azot ve Sigara fabrikaları ile başka büyük sanayi işletmelerinin kurulmasına zemin hazırlanmasına rağmen, ilde tarıma dayalı bir ekonominin ön plana çıkması sonucu, kent halen bir sanayi kenti haline gelememiştir.

Kentin özellikle İç Anadolu'dan Karadeniz'e açılan ilk kapı olması sebebi ile ticari hayatı sürekli canlı olmuştur. Buna rağmen özellikle de Tarıma dayalı üretimin yapılması ve istihdamın sürekli bu alanda yoğunlaşması sebebiyle kalifiye işgücü istihdamında gerekli seviyeye ulaşamamıştır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın çözümü için; gelişen sanayi akımına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş nispeten sermaye yoğun küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır.

Samsun ve yöresinde üretilen ürünlerin en önemlileri çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, konfeksiyon ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



orta ölçekli işletmelerin yanı sıra küçük ölçekli işletmelerinde emek yoğun üretim yapan, kalorifer kazanı, plastik PVC tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif helva-şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası ve buzdolabı üretimi yapan küçük tesisler bulunmaktadır.

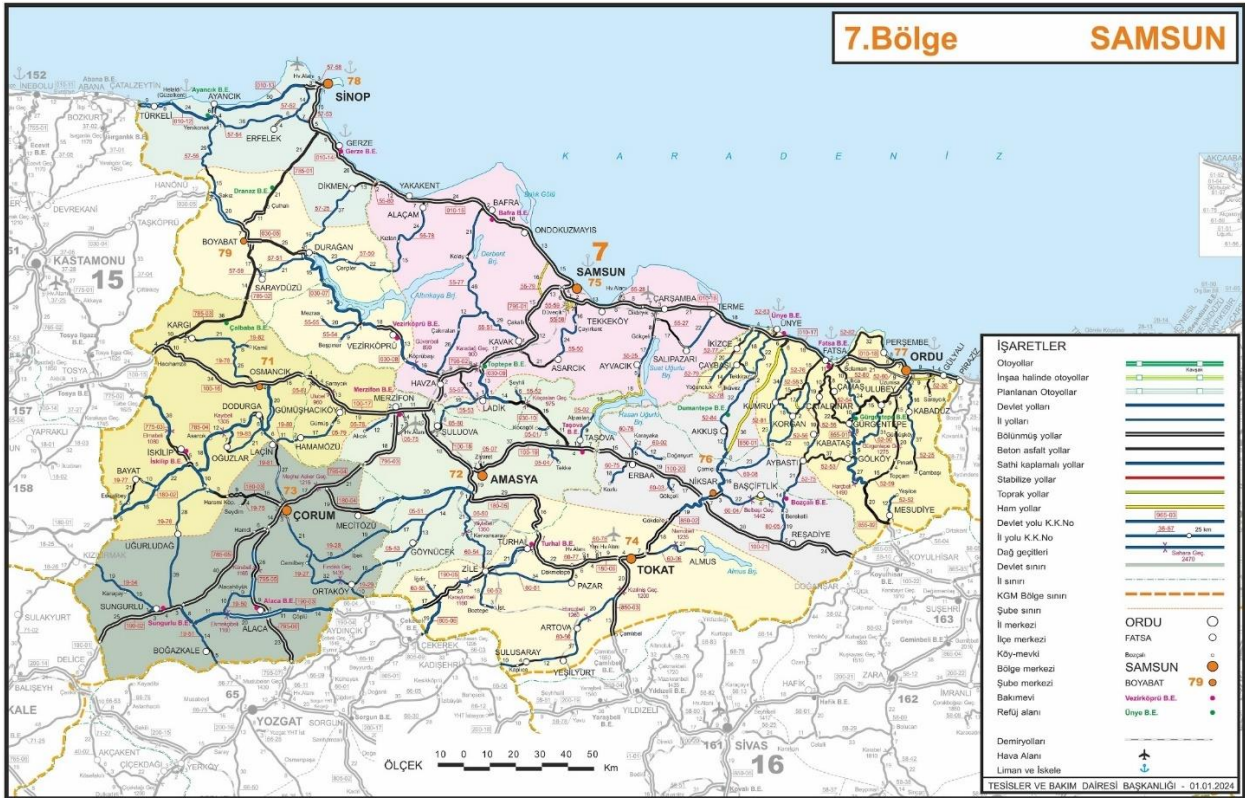
### Ulaşım

İl içinde havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Samsun'da toplu taşımacılık sistemi, şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır.

Tablo 2: 7. Bölge Sath Cinslerine Göre Yol Ağı (km)

7.BÖLGE SAMSUN	ASFALT YOLLAR			PARKE	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNLUĞU
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM			
Devlet Yolu	1 544,9	629,1	2 174	-	53	2 227
İl Yolu	566,5	1 686,2	2 252,7	2,6	68	2 323,3
Toplam	2111,4	2 315,3	4 426,7	2,6	121	4 550,3

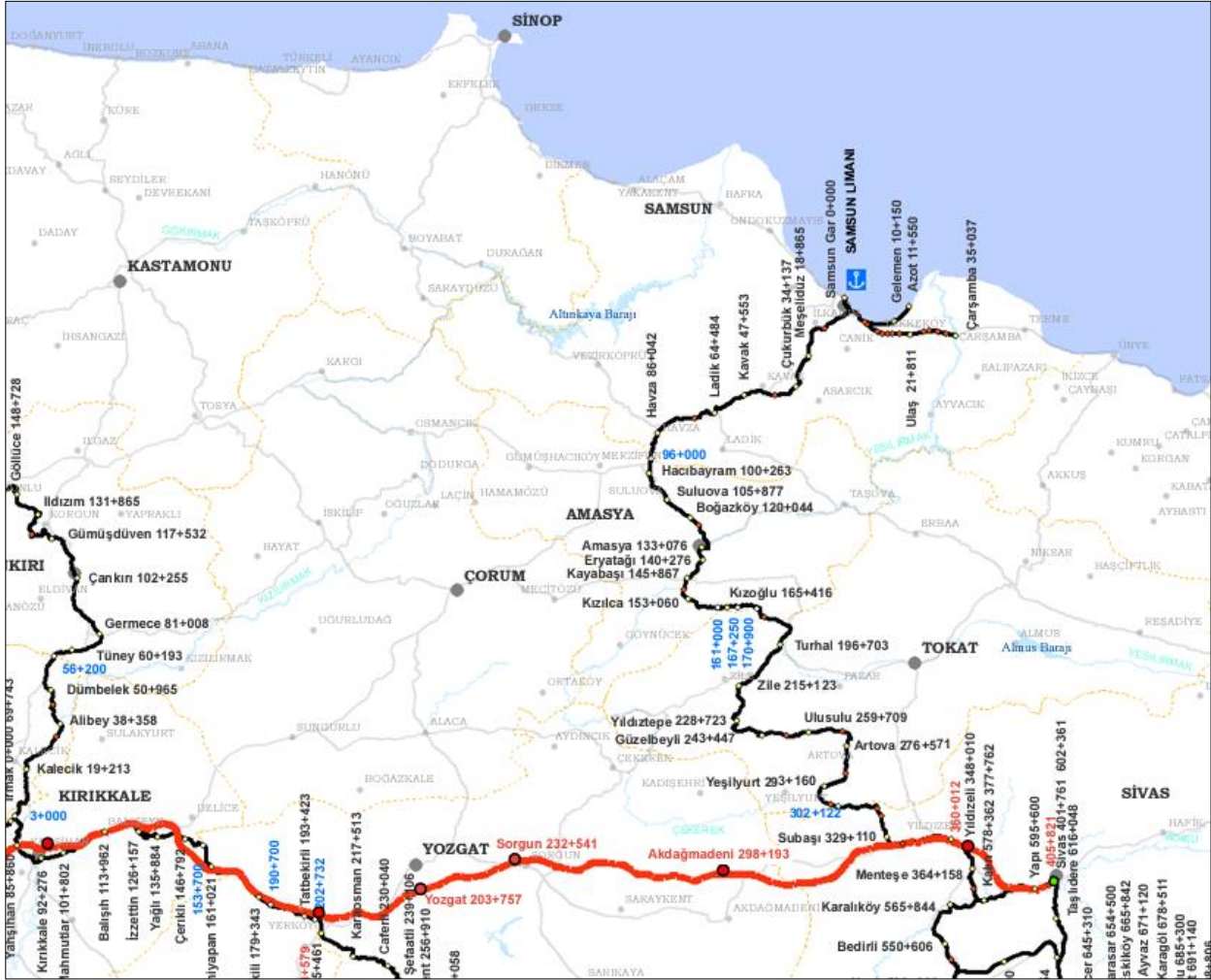
Samsun sınırları 812 km karayolu ağı bulunmakta olup, bunların 761 km'si asfalttır. Samsun ilinde 812 km yol ağı bulunmaktadır. Bu yolların 374 km'si devlet yolu, 386 km'si il yoludur.



Harita 3: Samsun İlinin Karayolu Ulaşım Ağı



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 4: Samsun İlinin Demiryolu Ulaşım Ağı

Samsun Tren Garı, Samsun ili İlkadım ilçesine bağlı bulunan bir demiryolu istasyonudur. Samsun'da bulunan tarihi tren garı, 1926 yılında inşa edilmiştir. Şehir merkezinde bulunan Samsun Tren Garı'ndan, pek çok yere kolayca ulaşım sağlamak mümkündür. T.C. Devlet Demiryolları'na ait olan Samsun Tren Garı, Samsun Limanı'nı İç Anadolu Bölgesi'ne bağlamak amacıyla Samsun Kalın Demiryolu inşası kapsamında inşa edilmiştir. Samsun Tren Garı; Samsun-Amasya ve Samsun-Sivas bölgesel trenlerine hizmet vermektedir.

İstasyon, TCDD 4. Bölge istasyonudur. İstasyon içerisinde seyahat karşı satış noktaları bulunmaktadır. Şehir merkezine 1 km uzaklıkta olan ve Samsun Otogarı'na 5 km uzaklıkta bulunan Samsun Tren Garı'na, farklı bölgelerden özel araçlar ve çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Samsun Çarşamba Havalimanı Samsun'a yeni havalimanı yapılması 90'lı yılların başında devlet projelerinde yer almaya başladı. Havalimanı 1993 yılında DLH tarafından ihaleye çıkarılmasına rağmen bu ihale daha sonra iptal edildi. 1994 yılında yapılan ihale Alsim Alarko ve Akfen İnşaat ortaklığındaki konsorsiyumuna verildi. 11 Şubat 1999'da ise tarifeli seferlere başlandı. 2009 yılının ağustos ayında apronun yetersiz kalması nedeniyle havalimanının apronu genişletildi. 2007 yılında

Metro Şirketler Grubu tarafından inşaatına başlanan A tipi kargo antreposu ve soğuk hava deposu ise 1 Eylül 2009'da faaliyete geçti. 2010'un başında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü havalimanının uçuş kısıtlamalarını kaldırılarak open sky uygulamasına geçirdi. Böylece havayolu işletmeleri havalimanına istedikleri sayıda uçuş gerçekleştirmeye başladı.

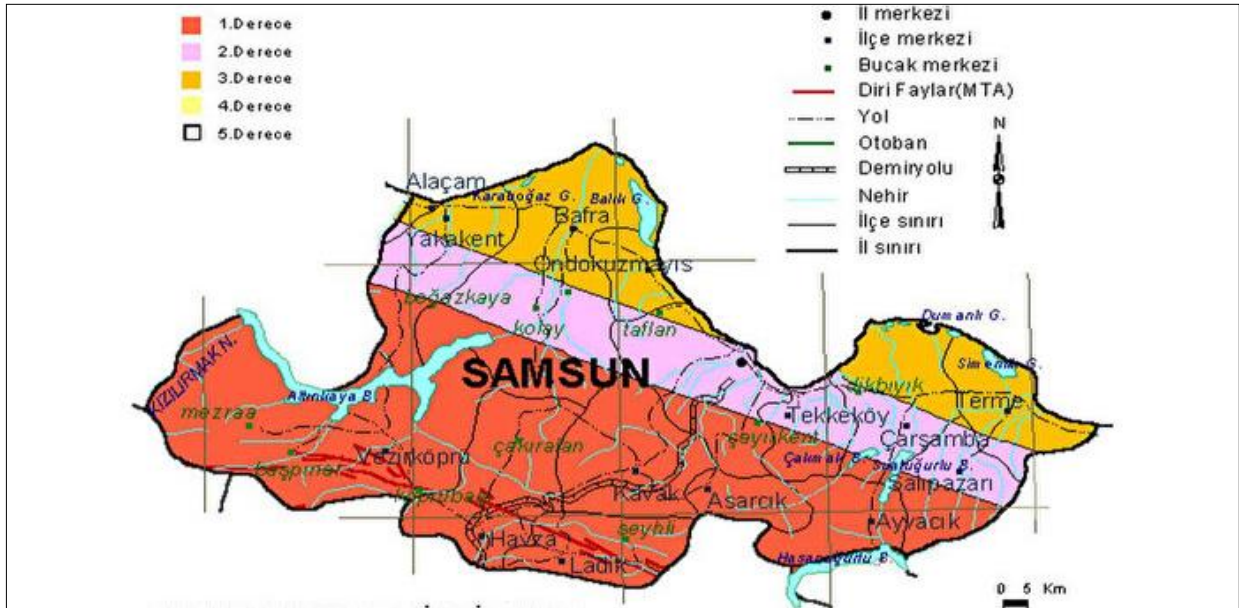
2011 yılında, bir yıllık periyotta 1 milyon yolcu sayısını geçen havalimanı, Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMİ)'nin havaalanı- havalimanı karışıklığını gidermek için almış olduğu karar çerçevesinde, 18 Şubat 2012 tarihinden itibaren teşkilat yapısında değişiklik olmaksızın Samsun Çarşamba Havalimanı adını almıştır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında belediyenin tahsis ettiği toplu taşıma araçları kullanılmaktadır. Belediye otobüsleri ile şehre uzak mesafelerde bulunan ilçelere de seferler düzenlenmektedir.

### **Depremsellik**

Samsun ilinde büyük ölçüde Kuzey Anadolu Fay Hattı'ndan kaynaklanan depremler gerçekleşmektedir. Kuzey Anadolu Fay zonu Samsun il merkezinin güneyinde Ladik, Havza ve Vezirköprü ilçelerinden geçmektedir.

Vezirköprü, Havza, Ladik, Kavak, Asarcık, Ayvacık ilçeleri birinci derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Samsun şehir merkezi ise ikinci derece deprem bölgesinde bulunmaktadır.



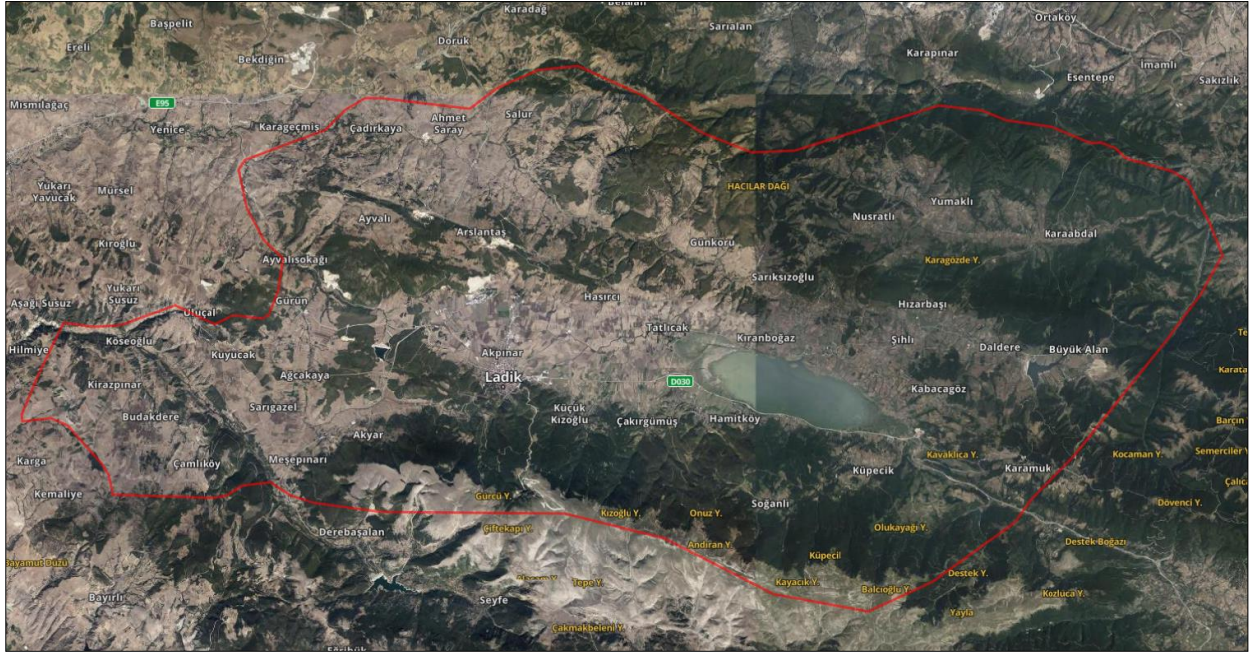
Harita 5: Samsun Deprem Haritası

## C. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Ladik'in bir yerleşim yeri olması İlkçağlara kadar dayanmaktadır. Samsun'un Ladik ilçesi M.Ö. 2000-3000lere kadar öncesi bir tarihe sahiptir. Hititlerle ilgili yapılan araştırmalara bakılınca Samsun çevresi ve Ladik ilçesinin olduğu kısımlarda hakimiyet sürdükleri görülmektedir. Amasya hükümdarı VI. Büyük Midridates'in Laodikiye' adlı hanımı tarafından M.Ö. 131 yılında kurulduğundan buraya 'Laodikiye' denildiği zaman içerisinde ise Ladik olarak değişmiştir.

Osmanlı devleti öncesinde Doğu Roma ve Batı Roma olarak ayrıldığı zaman Ladik Doğu Roma'da yer almıştır. Amasya iline bağlı olan Ladik ilçesi 1925 yılında ise Samsun'a bağlanmıştır. Ladik tarihi araştırmalardan da çok bilgi edinilmiştir.

Ankara-Samsun Karayolu üzerinde, Toptepe (Doruk) sapağı ile başlayan Erzincan yolunun 12. kilometresinde bulunan Kuzey Anadolu fayı boyunca oluşan Ladik ovasının kuzeyinde Akdağ'ın etekleri üzerinde kurulmuş olan ilçe, il merkezine 80 km. uzaklıktadır. Ladik, Denizden yüksekliği 950 metredir. Doğusunda Taşova, batısında Havza, güneyinde Suluova, kuzeyinde ise Kavak ve Asarcık ilçeleri ile komşudur. 596 km<sup>2</sup> lik yüz ölçümüne sahiptir. Nüfusu 16000 civarındadır.



Harita 6: Ladik İlçesi Uydu Görüntüsü

### **Bitki Örtüsü**

Ladik ilçesi, bitki örtüsü ve biyolojik çeşitlilik açısından zengin bir yapıya sahip olan Samsun ilinde bulunan bitki örtüsüne benzerlik göstermekte olup geniş orman varlığının yanı sıra sazlık ve bataklık alanlarına da sahiptir. Bu alanlarla birlikte yaygın olarak bağ, bahçe, çayır ve ekili alanlar da ilçenin bitki örtüsünü oluşturan alanlar da mevcuttur.

İlçe ile Amasya ili hudutlarında yapılan Derinöz Barajı Ladik Ovası'nı sulama amacıyla 2003'te tarihinde açılmıştır. Ladik bölgesinde 6.000 hektar alan sulanmaktadır.



## Ekonomi

İlçenin ekonomik yapısı incelendiğinde tarım sektörünün ön planda olduğu görülmekte olup 19.080 hektar tarım arazisi, 1.625 ha mera ve 20.024,7 ha Orman bulunmaktadır. Tarım arazilerinde buğday, arpa, yulaf gibi ürünlerin yanında, silajlık mısır, korunga gibi yem bitkileri ile mısır, şekerpancarı ve ayçiçeği gibi endüstriyel sanayiye yönelik ürünler de yetiştirilmektedir. Tarım sektörüne bağlı olarak sanayi ve hayvancılık sektörleri de ön plana çıkmaktadır.

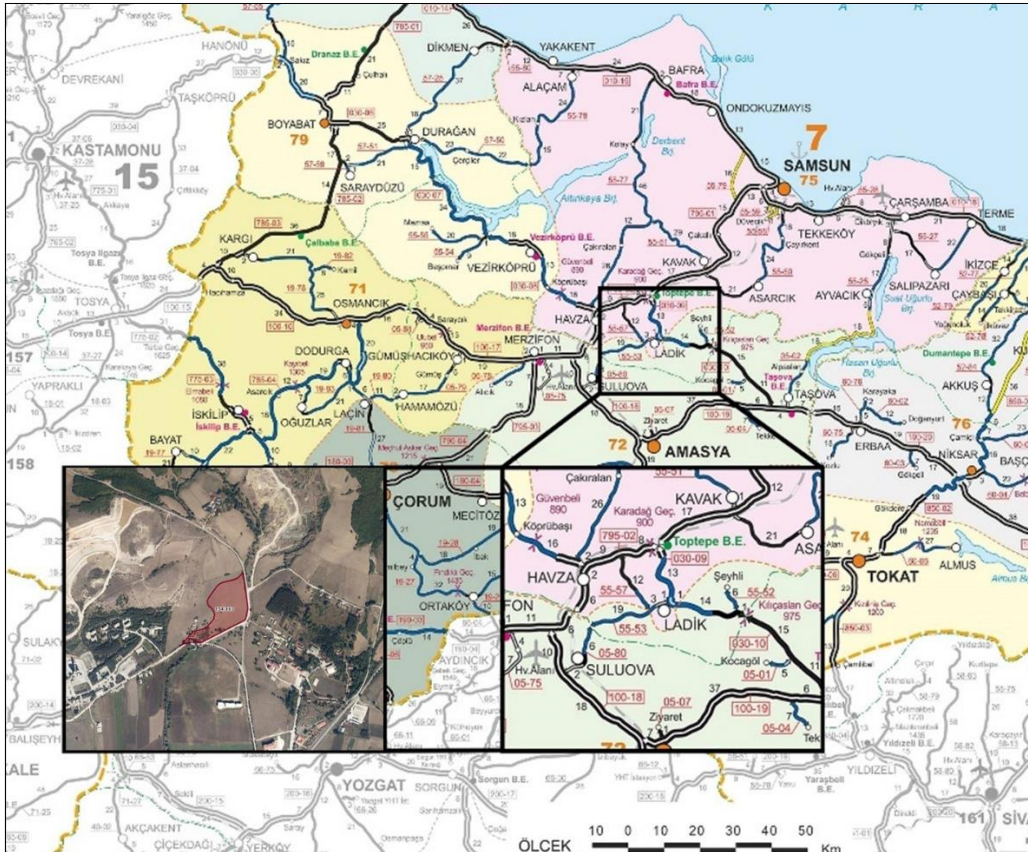
İlçesi ön planda olan bir diğer sektör de turizm sektörüdür. İlçeye 7 km. mesafede bulunun Akdağ Dağının zirvesinde 1788 rakımlı Uzunyazı Tepe ile 1404 rakımlı Yemişen Tepe arasında kurulan Akdağ Kış Sporları ve Kayak Merkezi arazi yapısı itibariyle çok uzun kayak pist alanına sahiptir. Ladik Gölü ve Sulak Alanı 2015 yılında tescil edilmiş olup alanın sahip olduğu flora ve fauna yapısı ile alanda kuş gözlemciliği ve fotoğraf çekimi yapılmaktadır.

İlçenin önemli turizm alanlarından biri olan Hamamayağı Kaplıcası suyu ve piknik alanları ve dinlenme tesisleri ile güzide bir mekandır. İlçeye uzaklığı 10 km. mesafede bulunan kaplıcanın suyu, içerdiği mineraller bakımından Dünyanın ünlü kaplıcaları arasında yer almaktadır.

## Ulaşım

İlçeye karayolu ve demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ladik ilçesine Samsun il merkezinden demiryolu ile 2 adet sefer düzenlenmektedir. Ayrıca Ladik'te toplu taşımacılık sistemi, ilçe nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır.

İlçeden havaalanına ulaşım demiryolu ve karayolu ile sağlanmaktadır.



Harita 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı



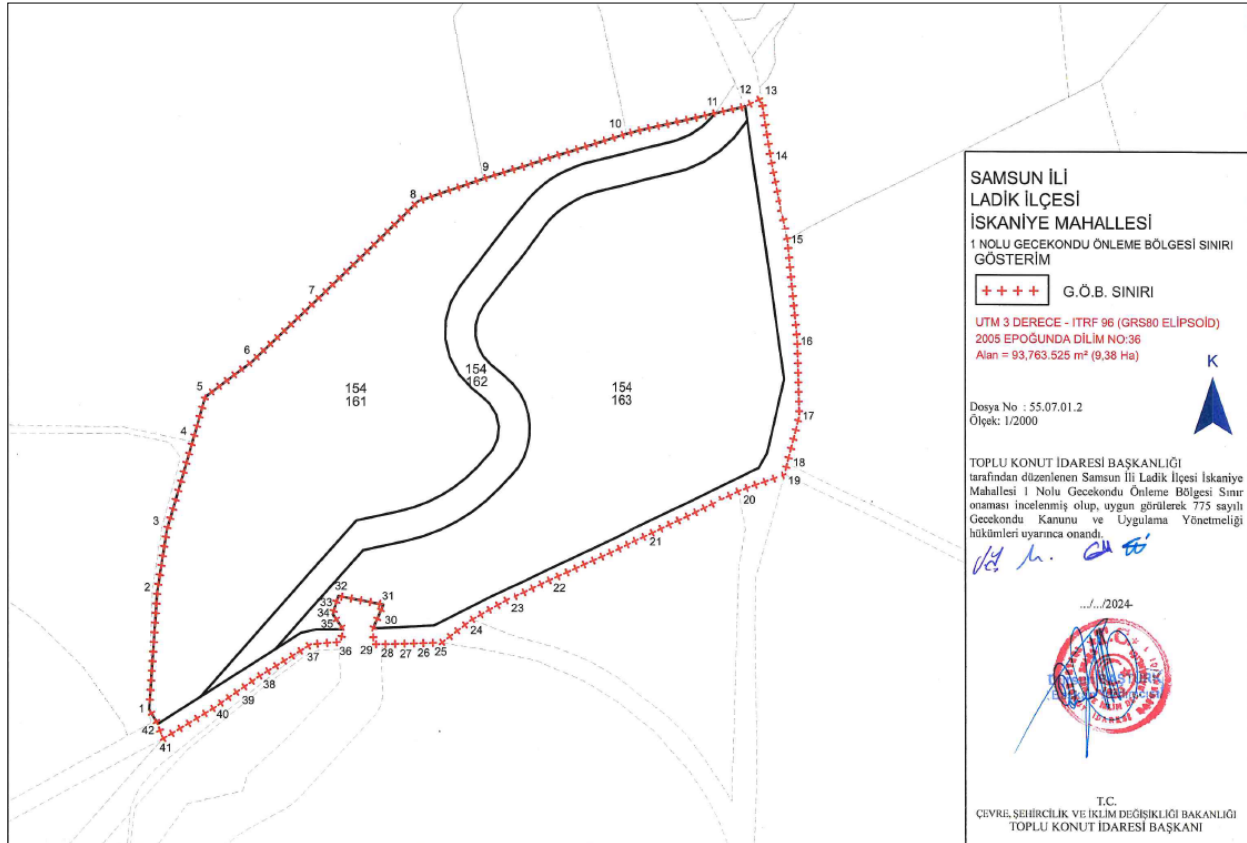
## D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

### 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 154 ada 161, 162 ve 163 parselleri ve kadastral yol boşluğu içerisinde kalan yaklaşık 9.38 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 26/08/2024 tarih ve 667977 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Güneye ve doğu yönünde azalan eğime sahip topografik yapı özelliklerinin görüldüğü alanda, işgaller bulunmaktadır ve su deposu olarak kullanılmaktadır. 3 adet parselden oluşan toplam 9.38 hektar yüzölçümüne sahip olup mülkiyetin tamamı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Planlama çalışması yapılan Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5.000 ölçekli G35-B-08-B ile 1/1.000 ölçekli G35-B-08-B-2-D ve G35-B-08-B-2-C paftalarında yer almaktadır.



Harita 8: İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 3: İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF DİLİM NO: 36					
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	490874.206	4533585.489	2	490879.325	4533658.914
3	490885.275	4533697.048	4	490901.366	4533752.423
5	490909.312	4533780.388	6	490938.839	4533802.467
7	490981.224	4533842.451	8	491043.700	4533903.078
9	491084.455	4533917.111	10	491174.385	4533945.700
11	491230.960	4533958.665	12	491250.131	4533963.036
13	491260.199	4533967.876	14	491265.869	4533930.119
15	491276.335	4533880.122	16	491282.408	4533816.708
17	491283.606	4533770.053	18	491276.029	4533740.449
19	491274.488	4533733.560	20	491245.468	4533722.918
21	491187.368	4533694.906	22	491127.698	4533667.795
23	491099.958	4533654.983	24	491077.354	4533642.261
25	491058.011	4533627.640	26	491046.017	4533627.285
27	491036.023	4533626.989	28	491024.030	4533626.634
29	491014.823	4533626.505	30	491014.676	4533636.424
31	491021.066	4533651.234	32	490993.038	4533656.507
33	490991.430	4533651.945	34	490989.510	4533645.115
35	490995.855	4533635.807	36	490994.491	4533627.946
37	490975.735	4533626.259	38	490943.393	4533606.439
39	490930.223	4533597.324	40	490914.182	4533586.219
41	490882.610	4533567.099	42	490879.533	4533576.349

*J. M.*



Harita 9: İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

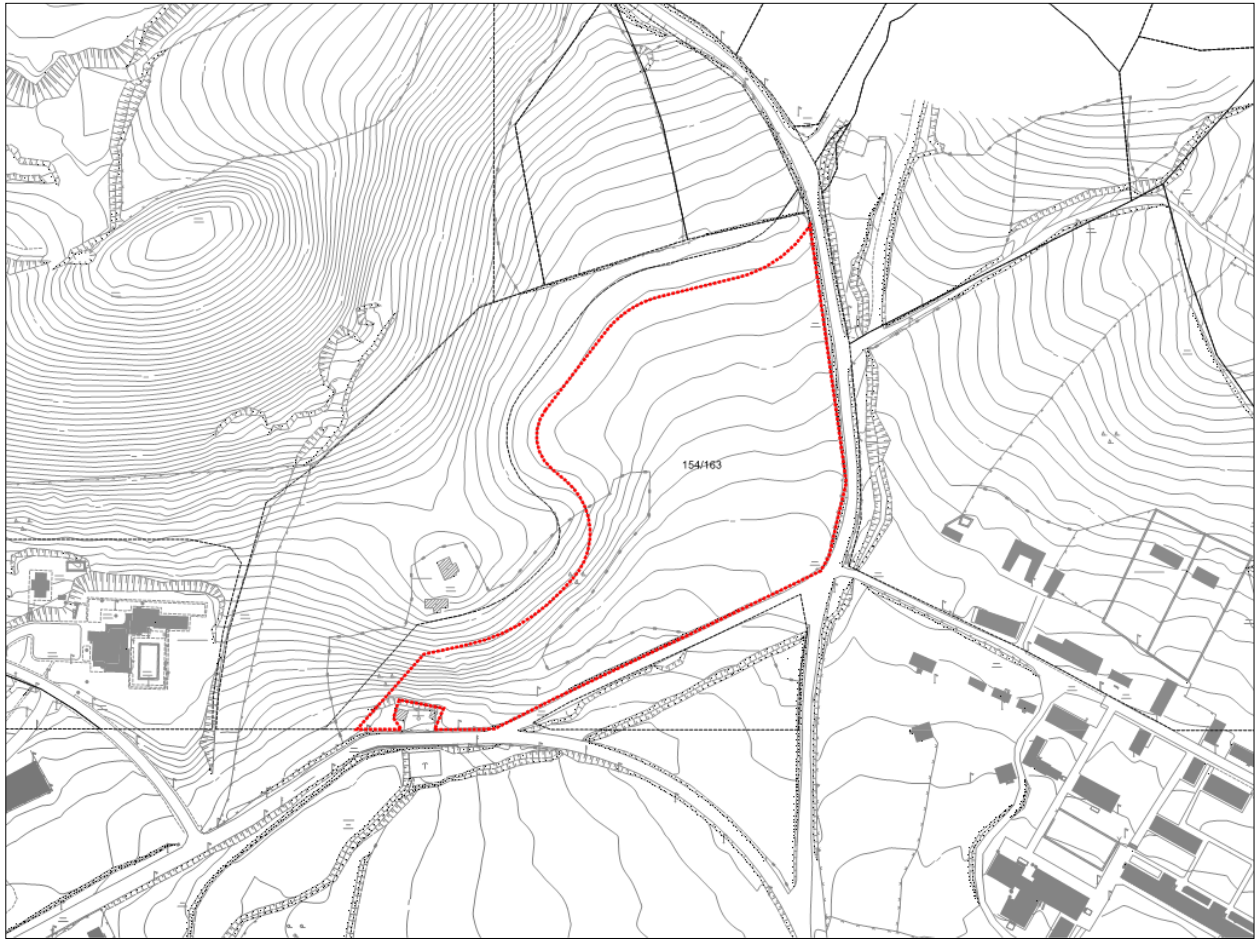
## 2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

### 2.1 MÜLKİYET DURUMU

Planlama çalışması yapılacak alan Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi, 154 ada 163 numaralı parselin 40.650,43 m<sup>2</sup>'lik alanını kapsamakta olup bu parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )
154	163	Tarla	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	41.275,57
<b>PLANLAMA ALANI</b>				<b>40.650,43</b>



Harita 10: Mülkiyet Durumu

### 2.2 ARAZİ YAPISI

Planlama alanı, **Kuzey-Güney doğrultusunda** ve **Batı- Doğu doğrultusunda** azalan bir topografyaya sahip olup, en yüksek noktası 944 m, en düşük noktası ise 916 m olup kot farkı 28 metredir.

Çalışma alanının derinliği 216 metre olup ortalama **eğim %9.1** olup alanının Bakı doğrultusu (manzara yönü) Güneydoğu'dur.



Harita 11: Batıdan Doğuya Doğru Arazi Yapısı



Harita 12: Kuzeyden Güneye Doğru Arazi Yapısı



### 2.3 JEOLojİK ETÜT

Planlama alanını da kapsayan “Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 8.70 Ha’lık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” 15.01.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onaylamıştır.

İnceleme alanının yapılan jeoloji, jeofizik, lab. verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucunda inceleme alanı “Önemli Alan-2.1(ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” ve “Önemli Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan” içerisinde kalmıştır.

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

İnceleme alanının Jeolojisini Üst Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Değim Formasyonu (plQd)’na ait açık gri renkli orta derecede-çok ayrışmamış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kumtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-20, %20-30 arasında değişmektedir. Kaya birimler RQD’ye göre çok düşük-düşük orta kayaç, nokta yüklemeye göre düşük-orta-yüksek dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre düşük dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanla Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2. simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.



- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, sıvılaşıma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı, boru hattı vb. yeraltı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmaya "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

### **Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şışme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının jeolojisini Holosen yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait sarımsı kahve renkli siltli kumlu çakıllı kil ve kahve renkli killi kumlu çakıl birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0/10 arasında değişmektedir. Formasyona ait zemin birimleri kıvamlılık indisine göre orta-yüksek sıkışabilir sıkışabilirlik, çok düşük-orta-yüksek kuru dayanımı, plastik değil-plastik-çok plastik plastisiteli, şışme özelliğine göre orta-yüksek-çok yüksektir. YAS seviyesi 1.00-13.10 m'dir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şışme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşıma vb. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şışme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyona ait birimlerde şışme "orta-yüksek-çok yüksek" olup şışme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şışme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



- Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmaya olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı, boru hattı vb. yeraltı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 154 Ada, 161,162 ve 163 Parseller sınırları içerisinde yer alan, 1 adet 1/5000 ölçekli G35-B-08-B halihazır harita paftaları ve 3 adet 1/1000 ölçekli G35-B-08-B-2-C, G35-B-08-B-2-D, G35-B-08-B-3-A halihazır harita paftalarında sınırları verilen 8.70 hektarlık alanın "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.



2. İnceleme alanı ve çevresi jeolojik gözlemler sondaj (20.00 metre derinliğinde 15 adet toplam 300.00 metre) ve jeofizik (10 profil Masw-Kırılma, 10 noktada mikrotremör ve 5 adet ERT), paleosismik (5 adet hendek) çalışmaları ile irdelenmiştir.

3. İnceleme alanı Samsun Çorum Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Marjinal Tarım Alanları ve Kentsel Gelişim Alanları” olarak belirlenmiştir.

4. Samsun İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 30.10.2024 tarihli ve E-97885845-985.01.04.04-1126443 sayılı yazısına göre inceleme alanında “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.

5. İnceleme alanımız içerisinde olası taşkın sahaları, sit alanları ve koruma sahaları bulunmamaktadır. Planlama öncesi mutlaka ilgili kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.

6. İnceleme alanında topografik eğim %0-10, %10-20, %20-30 arasında olup arazinin en yüksek kotu 944 m, en düşük kotu 913 metredir.

7. İnceleme alanının jeolojisini MTA Jeoloji Haritasına göre Holosen yaşlı Alüvyon (Qal) ve Üst Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Değim Formasyonu (plQd)’na ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan toplam derinliği 300.00 metre olan 15 adet sondaj çalışmasında Alüvyona’a ait sarımsı kahve renkli siltli kumlu çakıllı kil ve kahve-gri renkli killi kumlu çakıl birimlerine, Değim Formasyonu (plQd)’na ait açık gri renkli orta derecede-çok ayrıışmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kumtaşı birimlerine rastlanılmıştır.

8. İnceleme alanında yapılan Jeolojik ölçümler sonucunda; Vs30 hızları ise 247.7-886.5 m/s hızları arasında olup zemin sınıfları Samsun İli Ladik ilçesi Değim Formasyonu (plQd)’nda ZB-ZC ve Alüvyon (Qal)’nda ZD-ZC tanım aralığına girmektedir. Yapılan mikrotremör ölçümlerine göre Değim Formasyonu (plQd)’nda ortalama zemin hakim titreşim periyodu T0 0.26-0.39 sn aralığında belirlenmiştir. Ansal vd (2004) yapmış olduğu zemin hakim titreşim periyodu ölçüt tanımına göre inceleme alanı A/B sınıfında yer almaktadır, göre Değim Formasyonu (plQd)’nda A0 zemin büyütmesi 1.68-2.11 aralığında olup Ansal vd (2004) ölçütlerine göre “A düşük tehlike düzeyi ve B Orta Tehlike düzeyi” sınıfında yer almaktadır. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek Jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır. Yapılan ERT Ölçümleri sonucunda, ERT kesitlerinde olası fay ve çizgisellikler gözlemlenmiştir. Deprem tehlike analizine göre bölge Yüksek Tehlikeli alanla kalmaktadır.

9. İnceleme alanında Holosen yaşlı Alüvyon (Qal)’a ait sarımsı kahve renkli kumlu çakıllı kil ve kahve-gri renkli killi kumlu çakıl birimleri zemin olarak değerlendirilmiş olup, yapılan deney sonuçlarına ve hesaplamalara göre zemin birimlerin jeoteknik parametreleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.



- İnceleme alanında zemin özelliği taşıyan birimler için USCS zemin sınıflamasına göre %26CL, %68 CH, %3 SP-SM, %3 SM'den oluşmaktadır.
  - SPT-N<sub>30</sub> değerlerine göre zemin özellikli birimlerin sertlik tanımı, sertlik tanımı **kati-sert-çok sert** sıklık tanımı **gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı** aralığında tanımlanmıştır.
  - Laboratuvar sonuçlarında elde edilen plastisite indislerine göre birimlerin plastisiteliği **plastik değil-plastik-çok plastik** olarak, kuru dayanımları ise **çok düşük-orta-yüksek** olarak tanımlanmıştır.
  - İnceleme alanında zemin özelliği taşıyan birimler üzerinde yapılan atterberg deney sonucunda elde edilen likit limit deneyine ve yapılan Cc: 0,009\*(LL-10) hesaplamasına göre ince daneli seviyeler için, **orta-yüksek sıkışabilir** ve Kıvamlılık İndisine ( $I_c = ((LL-W)/PI)$ ) göre **yumuşak-sıkı-sert-çok sert** özelliği göstermektedir.
  - Plastite İndisinin Kil Yüzdesi Oranına göre Aktivite Değerine bakıldığında; **0.45-0.71** aralığında hesaplanmış olup **aktif değil** olarak belirlenmiştir.
10. İnceleme alanındaki Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Değim Değerine Formasyonu (p1Qd)'na ait açık gri renkli orta derecede-çok ayrışmış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kumtaşı birimleri kaya olarak değerlendirilmiş olup, yapılan deney sonuçlarına ve hesaplamalara göre kaya birimler aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.
- İnceleme alanında Değim Formasyonu (p1Qd)'na ait kaya birimleri "(Deere ve Miller,1966)"a göre sınıflandırıldığında nokta yükleme dayanımına göre düşük-orta-dayanımlı, tek eksenli basınç dayanımına göre düşük dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.
  - İnceleme alanında incelenen kaya birimlerin ayrışma derecesi çok-orta derecede olarak belirlenmiştir.
  - Değim Formasyonu (p1Qd)'na ait birimlerden elde edilen RQD değerlerinin %0-60 arasında olup Deere (1964)'e göre çok düşük-düşük-orta kaya kalitesi sınıflamasına girmektedir.
  - İnceleme alanındaki kaya birimlerin RMR kaya sınıflamasında toplam puanı 42 olup Orta Kaya olarak belirlenmiştir.
11. İnceleme alanındaki Alüvyon birimlerin zemin sınıfı ZD-ZC olarak, Değim Formasyonuna ait birimlerin zemin sınıfı ZB olarak belirlenmiştir.
12. İnceleme alanındaki zemin birimlerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olup, oturma miktarları, izin verilebilir sınırları aşmaktadır. Rapor içerisinde yapılan şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. hesaplama ve değerlendirmeler inceleme alanının genel



karakteristik özelliklerini yansıtmak amacıyla yapılmış olup, parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.

13. İnceleme alanında toplam 15 adet sondaj kuyusu açılmış olup SK-4 nolu sondaj kuyusunda 13.10 metrede, SK-8 nolu sondaj kuyusunda 6.40 metrede, SK-13 nolu sondaj kuyusunda 6.60 metrede, SK-14 nolu sondaj kuyusunda 8.90 metrede, SK-15 nolu sondaj kuyusunda 1.00 metrede yeraltısuyuna rastlanılmıştır. Yer altı suyunun değerlendirilmesi yapılmadan önce mevsimsel yağışlara göre yeraltı suyu seviyesindeki değişimler göz önünde bulundurulmalıdır.
14. İnceleme alanını etkileyebileceği düşünülen 1943 deprem segmentlerinden Havza(Ladik) segmenti Cumhuriyet Üniversitesi Öğretim Üyelerinden Prof. Dr. Fikret KOÇBULUT tarafından çalışılmış olup, hazırlanan raporun sonuç bölümünde “Sonuç olarak Samsun ili, Ladik ilçesi ülkemizin en önemli sağ yanal doğrultu atımlı aktif fay sistemi olan Kuzey Anadolu Fay Zonu içinde bulunmaktadır. Bölgede, Kuzey Anadolu Fay zonu içinde bulunan aktif faylar üzerinde gerek tarihsel ve gerekse aletsel dönemlerde orta-büyük ölçekli yıkıcı depremlerin meydana geldiği bilinmektedir. Ladik ilçesi etüt sahası sınırları yakın kuzeyinden geçen ve güncellenmiş MTA Diri Fay haritasında Kuzey Anadolu fay Zonu’na ait Havza segmenti ve 1943 yılında meydana gelen depremlerde oluşan yüzey kırığı üzerinde açılan 5 hendeğin 5’inde tarihsel ve aletsel dönemlerde oluşmuş ve yüzey faylanması meydana getirmiş faylanma izlerine rastlanmıştır. Fayların uzunluğu ve geometrisine göre, gelecekte orta-büyük ölçekte deprem üretme potansiyeli göz önüne alındığında, bu hattın etüt sahası sınırları dışındaki bölümü boyunca hendeklerde en yüksek görülen deformasyon zonu genişliği 3.05 metre saptanmış ve etüt sahasının deformasyon alanına uzaklığı ise 1300 metre olarak tespit edilmiştir. Çalışma alanı içerisindeki en geniş deformasyon zonu olan 3.05 metre dahil olmak koşuluyla, ana kolun kuzeyinde ve güneyinde 25’er metre olmak üzere toplam 50 metrelik alan “Sakınım bandı/tampon bölge” olarak öngörülmüştür” denilmektedir. Sakınım bandı olarak bırakılan alanlar, inceleme alanı içerisinde geçmemektedir.
15. İnceleme alanının kil ve kaya birimlerden oluşması nedeniyle sıvılaşma problemi bulunmamaktadır.
16. MTA Yer bilimleri Harita Görüntüleyici ve Çizim Editörü’nden alınan heyelan haritasında, inceleme alanı ve yakın çevresinde heyelanlı alan bulunmamaktadır. İnceleme alanında eğimin yer yer yüksek olması, inceleme alanında gözlenen kaya birimlerin yer yer zayıf dayanımlı, çok ayrılmış, parçalı ve bol kırıklı yapıda olması nedeniyle kaya düşme tehlikesi bulunmaktadır. Ayrıca yapılacak kontrolsüz kazılarda kaya özelliği taşıyan birimlerin ayrılmış, kırıklı ve çatlaklı olması nedeniyle stabilite sorunları ortaya çıkabilir.



17. İnceleme alanında akar veya kuru dere bulunmamaktadır. Planlama öncesi taşkın ve sellenme yönünde güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüşlerde belirtilen önlemler alınmadan herhangi bir yapılaşmaya gidilmemelidir.
18. İnceleme alanında Çökme-Tasman, Karstlaşma, Tsunami, Tıbbi Jeoloji gibi doğal afet riski bulunmamaktadır.
19. İnceleme alanında yapılan jeoloji, jeofizik, lab. verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucu inceleme alanı 2 kategoride değerlendirilmiştir;

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

İnceleme alanının Jeolojisini Üst Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Değim Formasyonu (plQd)'na ait açık gri renkli orta derecede-çok ayrışmamış, orta zayıf-zayıf dayanımlı kumtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-20, %20-30 arasında değişmektedir. Kaya birimler RQD'ye göre çok düşük-düşük orta kayaç, nokta yüklemeye göre düşük-orta-yüksek dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre düşük dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanla Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2. simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.



- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzaman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, altyapı, boru hattı vb. yeraltı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmaya "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

### **Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının jeolojisini Holosen yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait sarımsı kahve renkli siltli kumlu çakıllı kil ve kahve renkli killi kumlu çakıl birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0/10 arasında değişmektedir. Formasyona ait zemin birimleri kıvamlılık indisine göre orta-yüksek sıkışabilir sıkışabilirlik, çok düşük-orta-yüksek kuru dayanımı, plastik değil-plastik-çok plastik plastisiteli, şişme özelliğine göre orta-yüksek-çok yüksektir. YAS seviyesi 1.00-13.10 m'dir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma vb. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyona ait birimlerde şişme "orta-yüksek-çok yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmaya olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

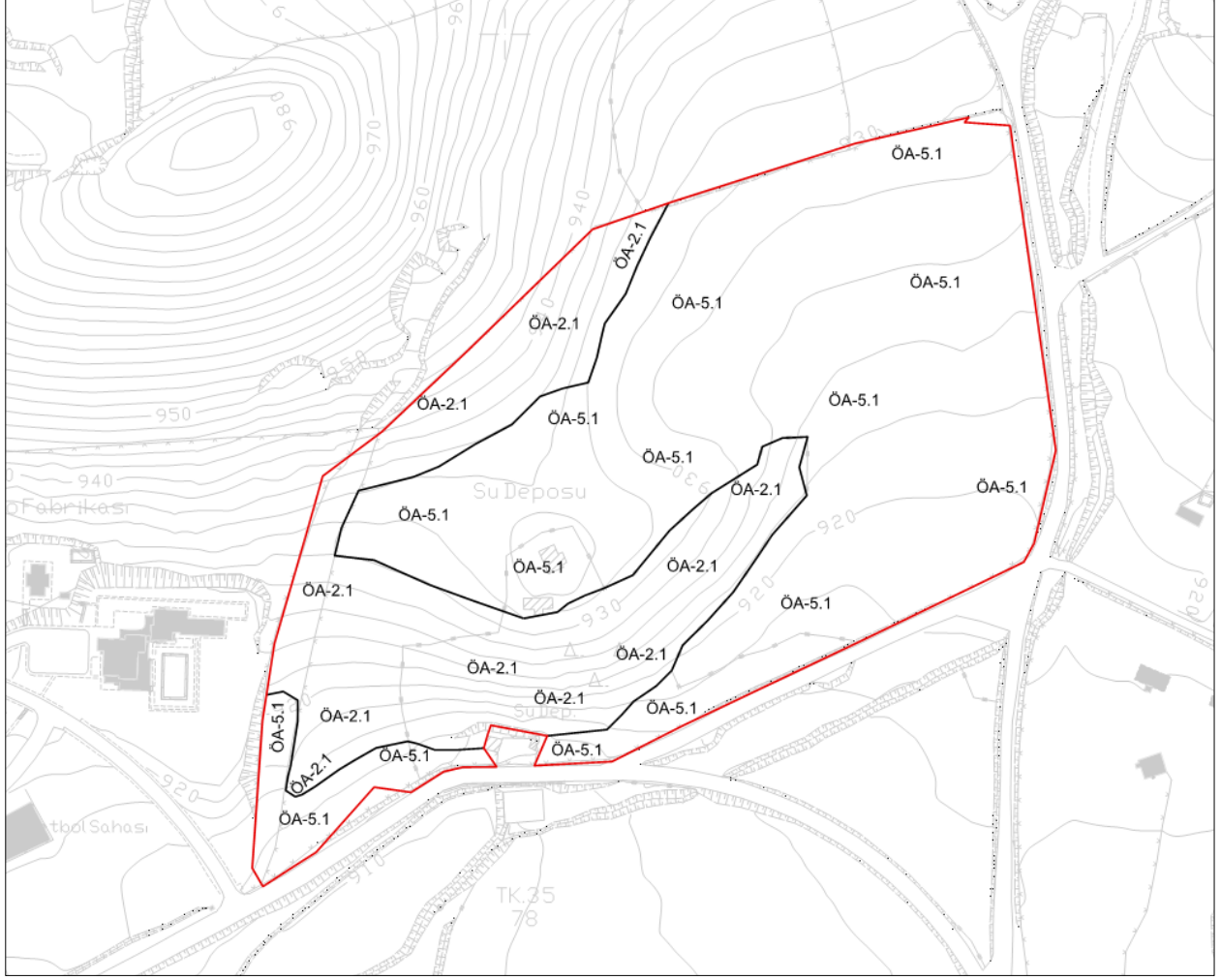
-Yol, altyapı, boru hattı vb. yeraltı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

20. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

21. Rapor içerisinde yapılan hesaplama ve analizler inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini yansıtmakta olup parsel bazlı zemin etütlerinde yeniden hesaplanmalıdır.

22. Bu çalışmanın amacı; Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 154 Ada 161, 162 ve 163 Parseller sınırları içerisinde yer alan, 1 adet 1/5000 ölçekli G35-B-08-B halihazır harita paftaları ve 3 adet 1/1000 ölçekli G35-B-08-B-2-C, G35-B-08-B-2-D, G35-B-08-B-3-A halihazır harita paftalarında sınırları verilen 8.70 hektarlık alanın "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi olup **Zemin Etüt Raporu Yerini Kullanılamaz.**



Harita 13: Planlama Alanının Yerleşilebilirlik Durumu

## 2.4 KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından İskaniye Mahallesi 154 Ada 161 ve 163 Numaralı Parseller için 04.01.2023 tarihli ve 351116 sayılı yazı ile talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazı özetleri aşağıda verilmiştir.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 5: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Samsun Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	11.01.2023 5485285	Söz konusu alanlarda imar planlama çalışması yapılmasında bir sakınca yoktur. Ancak, imar planlama çalışmalarına müteakip söz konusu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetler için, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Valilikten görüş alınması gerekmektedir. Sözü edilen parseller üzerinde yazı tarihi itibariyle 2863 sayılı kanun kapsamında tabiat varlığı ya da doğal sit alanı olarak tescile ilişkin alınan bir karar bulunmadığı belirlenmiştir. Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi'nde bulunan 154 ada, 161 ve 163 parsel no.lu taşınmazların bulunduğu alanlar, 3621 Kıyı Kanunu kapsamı dışında kalmaktadır
2	T.C. Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü	16.02.2023 158884	Söz konusu parseller İmar Planında plansız alanda kalmakta olup idarece yapılacak planlama çalışmaları için kurum tarafından bir sakınca bulunmamaktadır.
3	T.C. Ladik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	23.01.2023 3882	Ladik ilçesi İskaniye Mahallesi 154 ada, 161 ve 163 nolu parseller ile ilgili başkanlığın planlamış olduğu herhangi bir yatırım bulunmamaktadır.
4	T.C. Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı Samsun Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı	30.01.2023 53422	Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 154 ada 161 parsel üzerinde Akçansan Çimento Fabrikası ve Akpınar Fen Lisesi'ne ait su deposu bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan su depoları Genel Müdürlüğümüze ait değildir. Bahsi geçen yerle ilgili yapılacak çalışmada mevcut altyapı hatları ile karşılaşması durumunda gerekli tedbirlerin alınarak SASKİ Genel Müdürlüğü'ne bilgi verilmesi koşulu ile müdürlüğün faaliyetlerini etkileyecek olumsuz herhangi bir husus bulunmamaktadır.
5	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğü	24.01.2023 1071342	Söz konusu planlama alanları İdareye ait yol ağı dışında yer aldığından dolayı planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğünce sakınca görülmemektedir.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANİYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
6	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 4. Bölge Müdürlüğü (Sivas) Emlak Servis Müdürlüğü	05.01.2023 398208	Söz konusu çalışma alanı üzerinde herhangi bir taşınmazlarının ya da projelerinin bulunmadığından, Teşekkül tarafından herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen projelerin de dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.
7	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü	25.01.2023 3103316	Yapılan incelemede; ekte gönderilen halihazır haritada işaretli söz konusu parseller daha önce taşkın durumu etüdü yapılarak görüş bildiren sahaların içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu parseller; Bölge Müdürlüğü tarafından geliştirilen mevcut veya mutasavver herhangi bir sulama projesi içerisinde kalmamakta olup, taşkın sorunu da bulunmamaktadır
8	T.C. Orman Genel Müdürlüğü Amasya Orman Bölge Müdürlüğü	31.03.2023 7707359	Konu ile ilgili Bölge Müdürlüğüne bağlı Kavak Orman İşletme Müdürlüğünde oluşturulan Komisyon marifetiyle yapılan inceleme ve değerlendirme sonucu hazırlanan 27.03.2023 tarihli inceleme raporunda; söz konusu taşınmazların Orman Sayılmayan yerlerden olduğu, 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılacak yerlerden olmadığı, dolayısıyla orman ve ormancılık çalışmaları açısından herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaati bildirilmiştir.
9	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	11.01.2023 8433734	Yapılan inceleme neticesinde; ilgili yazılarda belirtilen alanlarda Kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.
10	T.C. Samsun Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	17.12.2024 17156060	Söz konusu alana ilişkin Samsun ili, Toprak Koruma Kurulu'nun 15.11.2023 tarihli toplantısında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında uygun görüldüğüne karar verilmiştir.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
11	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	17.01.2023 5550658	Bahse konu parsellerin; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, söz konusu parsel sınırlarının; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığına dair bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü olan alanları içerip içermediğine dair bilginin Samsun Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) alınması gerektiği bildirilmiştir.
12	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge kurulu Müdürlüğü	06.11.2023 4388390	“Konuya ilişkin Müdürlüğün arşiv ve kayıtlarının incelenmesi sonucunda Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi, 154 ada, 161, 163 parsel nolu taşınmazların herhangi bir kentsel veya arkeolojik sit alanında ya da koruma alanında kalmadığı ve bu taşınmazlar üzerinde tescilli herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır.” Görüşü bildirilmiştir
13	T.C. Yeşilirmak Elektrik Dağıtım A.Ş.	02.02.2023 251537	Söz konusu imar plan çalışması yapılacak olan alanda Şirketin tüm hakları saklı kalması ve Şirkete ait tesislerin korunarak, söz konusu planlarda gösterilmesi şartıyla, Şirket açısından bir sakınca bulunmamaktadır.
14	T.C. Samsun Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	05.01.2023 67729296	Müdürlük tarafından yapılan inceleme neticesinde İskaniye Mahallesinde Bakanlığa tahsisli taşınmaz bulunmamaktadır. Ayrıca, sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması gerektiği bildirilmiştir.
15	T.C. Samsun Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	11.01.2023 206799555	Söz konusu alanlarda yatırım planlamaları bulunmadığından yapılacak olan çalışma için Müdürlüğe ait olumsuz bir görüş bulunmamaktadır.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
16	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	26.01.2023 2692318	Söz konusu alana ilişkin sınırları gönderilmiş olan ve planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen alanlarda, Kuruluşa ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.
17	T.C. Samsun Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	10.01.2023 465156	Müdürlüğün arşivinde yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde; Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi sınırları içerisinde kalan, 154 ada, 161 ve 163 nolu parseller üzerinde, sınırları ve koordinatları belirlenen alan içerisinde, Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
18	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	10.01.2023 46605	Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğün ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlükten görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yayılacaktır.
19	T.C. Samsun Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	06.01.2023 4380121	Müdürlük yapılan inceleme neticesinde söz konusu alan/alanlarda planlama çalışması yapılması konusunda Müdürlüğün mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
20	T.C. Samsun Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Turizm İşleri Şube Müdürlüğü	12.11.2024 5932023	Kurumun kayıtlarına göre yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca "Turizm Merkezinde" yer almadığı tespit edilmiş ve bahsi geçen taşınmaz işlemlerinin yürütülmesinde kurumun mevzuatı açısından sakınca olmadığı bildirilmiştir.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
21	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	07.02.2025 2025068920	<p>Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; ER:3443705 sayılı İlk Evim Arsa projesi ile girişimli durumda bulunan Sicil:55227 (ER:1155569) sayılı II (a) grubu işletme ruhsat sahasında sekiz kademeli kalker ocağı ve ruhsat sınırları dahilinde çimento fabrikası bulunmaktadır. Projenin Çimento fabrikasına hammadde nakli esnasında kullanılan güzergahta bulunması trafik emniyetinin sağlanamayacağı, proje alanının Akçansa Çimento Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi uhdesindeki Sicil:60281 sayılı I (b) grubu kil işletme ruhsatı ile icil:55227 sayılı kalker ruhsatı arasında kaldığı ve ruhsat sahalarındaki patlatmalardan dolayı meydana gelebilecek gürültü ve toz oluşumu planlanan konut alanında rahatsızlık vereceği gözlemlendiğinden her iki projenin birlikte yürütülemeyeceği tespit edilmiştir.</p> <p>Maden Yönetmeliği'nin 122. maddesinin ikinci fıkrası; "Madencilik faaliyetleri ile birinci fıkrada sayılan yatırımların aynı alana isabet etmesi halinde yatırımcı tarafından yatırım için başka alternatif alan olmadığına dair teknik bilgi ve belgeler ile Genel Müdürlüğe müracaat edilir." hükmü ile onuncu fıkrasında yer alan "Bakanlık veya Genel Müdürlük Kararı ile faaliyeti kısıtlanan maden ruhsat sahibinin/rödövensçinin/faaliyeti gerçekleştirenin veya yatırım sahibinin yatırım gideri, lehine karar verilen tarafça tazmin edilir..." hüküm gereği, 8,79 hektarlık İlk Evim Arsa proje alanının, Sicil:55227 (ER:1155569) sayılı II (a) grubu işletme ruhsat sahasında madencilik faaliyetlerini etkilemeyecek ve kaynak kaybına sebebiyet vermeyecek şekilde ruhsat koordinatları dikkate alınarak revize edilmesi, gerekirse proje alanının söz konusu maden sahasının dışına çıkarılması gerekmektedir.</p>



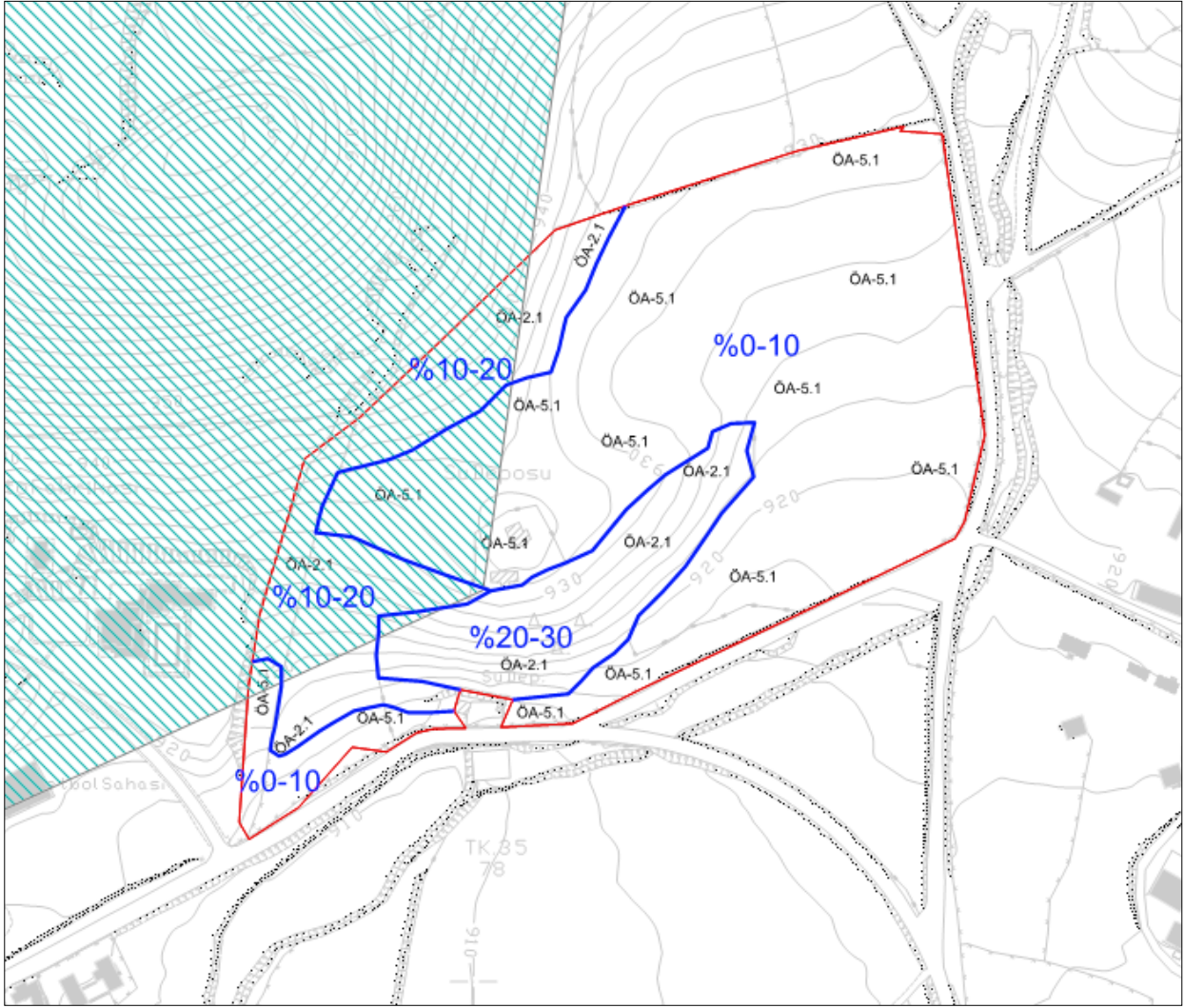
SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
22	T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Sivas İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	16.01.2023 2002381	Bölge Başkanlığı tarafından konuya ilişkin yapılan incelemede; planlama sahası içerisinde Bakanlık sorumluluğunda bulunan askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

## 2.5 EŞİK SENTEZİ

Planlama alanı, yasal, fiziksel ve doğal eşikler açısından incelenmiş olup yasal eşik olarak kabul edilebilecek herhangi bir kamulaştırma, orman, askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasaklı bölge ve askeri güvenlik bölgesi sınırları, tescilli tabiat varlığı, altyapı ve üstyapı çalışmalarına yönelik herhangi bir veri /proje bulunmamaktadır. Fiziksel eşik olarak eğim, bakı ve yükselti gibi fiziksel ve doğal kabul edilecek herhangi bir sınırlayıcı bulunmamaktadır. Mülkiyet olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Mülkiyetindedir.

Jeolojik açıdan ise Önlemler Alan-2.1(ÖA-2.1) Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir

Planlama alanı olarak belirlenen alan içerisinde Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 07.02.2025 tarih ve 2025068920 sayılı yazı ekinde gönderilen Maden Sahası Eşik Analizinde yeşil tarama ile belirtilmiş ve görüş neticesinde maden sahasının bulunduğu parsel planlama çalışması dışına çıkarılmıştır. Planlama alanının eğim değerleri incelendiğinde %0-10, %10-20 ve %20-30 aralığında alanların bulunduğu görülmektedir.



Harita 14: Planlama Alanına İlişkin Eşik Sentezi

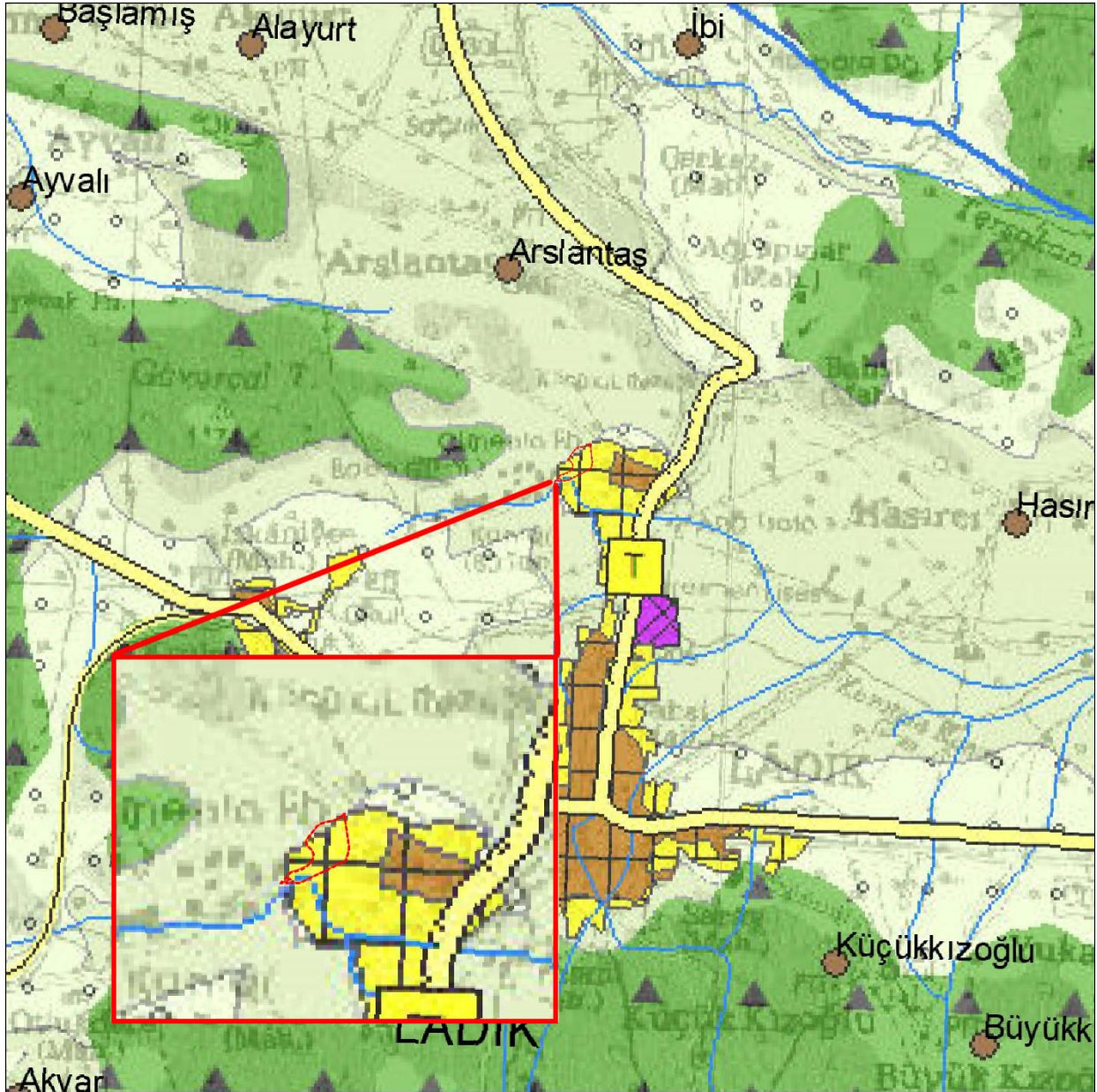
## 2.6 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

## 3. MER'İ PLANLAR

### 3.1 MER'İ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı meri T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 20.07.2007 tarihinde onaylanmış olup askı sonrasında 26.02.2008 tarihinde kesinleştirilmiştir.



Harita 15: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 154 ada, 163 nolu parsel Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "**Marjinal Tarım Alanları**" ve "**Kentsel Gelişme Alanları**" kullanımlarında kalmaktadır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Marjinal Tarım Alanları ve Kentsel Gelişim Alanları; "1.4 Genel Hükümler başlığı altında yer alan; " 1.4.10 Kentsel Gelişme Alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz." hükmü ile, "1.4 Genel Hükümler" başlığında yer alan "1.4.18 Bu plan ile belirlenen Planlama Alt Bölgeleri içinde veya dışında, kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut



*İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanları, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetler ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar bu planın ilkeleri doğrultusunda irdelenir ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilmek üzere Bakanlığın görüşüne sunulur. Bakanlığın görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar ilgili İdaresince onaylanır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili İdaresi'nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir." maddeleri altında yer almaktadır.*

### **3.2 MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanına ilişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### **3.3 MERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama Alanında yürürlükte bulunan Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi, 154 ada, 163 nolu parsele ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## **4. PLAN KARARLARI**

Samsun ili Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 9.38 hektarlık alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, vatandaşların konut sahibi olması, planlı arsa üretimi ve bu arsalarda konut yapılabilmesi için, mühendislik hizmetlerinden yararlanmış, depreme dayanıklı, çağın gerektiği nitelikte ve yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 26.08.2024 tarih ve 667977 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. Plan çalışmasında konut alanlarında yaşayacak kişi sayısına göre Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda belirtilen standartlara ve Yönetmelikte belirtilen yürüme mesafelerine göre donatı alanları ayrılmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekonu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, Halihazır haritalar üretilmiş, imar planına esas kurum görüşleri toplanmış, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları onaylanmış ve bu veriler ışığında sentez çalışması oluşturulmuştur. Planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. Maddelerine dayanarak imar planı hazırlanmıştır.



#### 4.1 GENEL KARARLAR

Planlama alanında, alanın konum ve özellikleri belirlenerek fiziksel analizler ile 775 sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup, bu kapsamda;

- Doğal eşiklere uyumlu yapay eşiklerin göz önünde bulundurulduğu, coğrafyanın elverdiği ölçüde de bu eşiklere müdahale etmeden planlama çalışmaları tamamlanmıştır.
- Alanda ihtiyaç duyulan donatı alanlarına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar doğrultusunda yer verilmiştir.
- Alanın genelinde müstakil ve müşterek olacak şekilde “Gelişme Konut Alanı” planlanmış ve gelecek nüfusa göre ihtiyaç duyulan donatı alanları ayrılmıştır.
- Konutlar başta olmak üzere, büyük alan kullanımlarının tamamına yetecek ve bu fonksiyonların en uygun seviyede çalışmasını sağlayacak düzeyde ulaşım aksları planlanmıştır.

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan 154 Ada 163 Parselin 4.06 ha’lık kısmını kapsamaktadır.

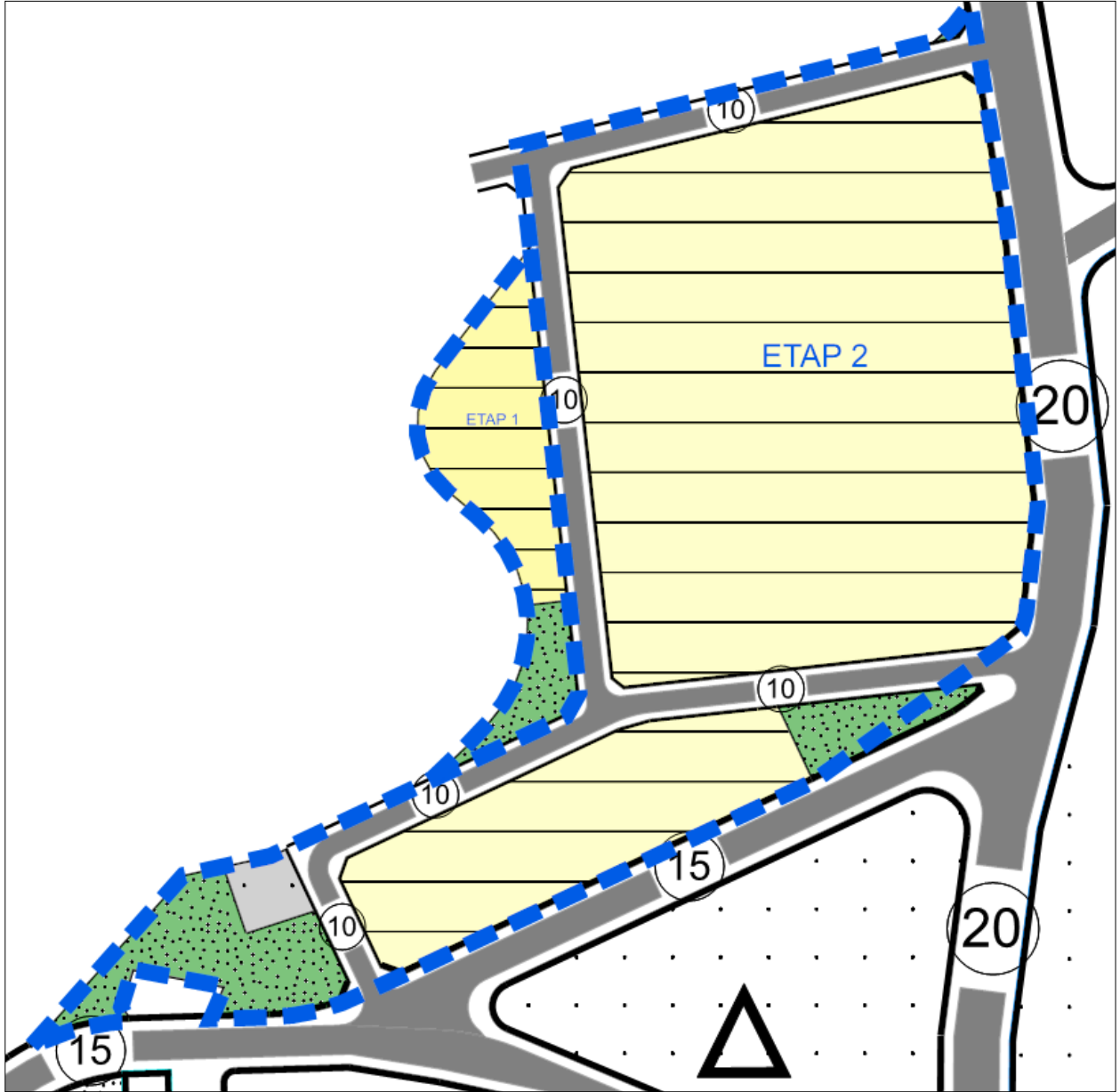
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta plansız olan planlama alanında, Konut Alanı, Park, Teknik Altyapı Alanı ile Taşıt ve Yaya Yolu kullanım kararları getirilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Planlama alanının doğusundan 20 metrelik, güneyinden 15 metrelik, kuzey ve batısından 10 metrelik taşıt yolları ile erişim sağlanmaktadır.

#### 4.2 NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Samsun ili Orta-Yüksek riskli deprem bölgesinde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan mesafesi, yaşayacakların sosyoekonomik yapısı ve mevcut arazi stoklarına göre verilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanını kapsayacak şekilde yapılması planlanan konut alanlarının toplam alanı (yollar hesap dışı bırakılmıştır) hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.



Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Etapları

Alanda 2 etaptan oluşturulmuştur. Etapların brüt alan hesabıyla alanların yoğunluk düzeyi Orta ve Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları olarak tespit edilmiştir. Bu karara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.

➤ Etap 1’de Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarındaki Plan Nüfusunun Hesaplanması;

- Konut ve donatı alanları toplam 0.27 ha.
- Ortalama yoğunluk 210 kişi/ha.
- Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanının Plan nüfusu  
(0.27ha. x 210 kişi/.) 57 kişidir.

➤ Etap 2’de Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarındaki Plan Nüfusunun Hesaplanması;

- Konut ve donatı alanları toplam 2.48 ha.
- Ortalama yoğunluk 90 kişi/ha



- Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarının Plan Nüfusu

(2.48 ha x 90 kişi/ha.) 223 kişidir.

Nitelik	Alan (ha)	MPYY Yoğunluk (kişi/ha)	Yoğunluk Kabulü	Plan Nüfusu
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (Müstakil)	2.48	Düşük 51-120	90	223
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (Müşterek)	0.27	Orta 121-250	210	57
<b>Toplam</b>	<b>2.75</b>			<b>280</b>

Tablodan da görüleceği üzere, yaklaşık 2.75 ha'lık alan arazi topoğrafyasının elverdiği ölçüde düşük katlı yapılaşmaya açılmak üzere 2 etapta oluşturulan alanda orta ve düşük yoğunluk aralığı alınmıştır. Nüfus yoğunluğu bu aralık içerisinde 210 ve 90 k/ha olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplamalar ile de plan nüfusu toplamda 280 kişi olarak kabul edilmiştir.

### 4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 154 ada, 163 numaralı parseli ve alanın çevresinde bulunan yol boşluklarını kapsayan yaklaşık 4.06 hektarlık alana ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında;

- ✓ Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, erişilebilir yapılaşmaya uygun yapı adaları ile makroform oluşturulmuş, ulaşım ağı da bu hedefle çözülmüştür.
- ✓ Alanın eğiminin ve eşiklerinin el verdiği ölçüde taşıt yolları ile çözümlenmiştir.
- ✓ Konut bölgelerinde donatı alanları ayrılarak kentlinin hizmet ihtiyacı karşılanmıştır.

Toplamda 9.38 ha'lık gecekonu önleme bölgesi olarak belirlenen alanda kurum görüşleri neticesinde herhangi bir yapay eşik sınırlayıcılığı ve arazi eğimi göz önünde bulundurularak çevresindeki plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla gecekonu önleme bölgesi mevcut plan ile bütünlük sağlayacak şekilde 4.06 hektarlık kısmında planlama çalışması yapılmış 10 metre genişliğindeki taşıt yollarına cepheli olup giriş çıkışlar tüm yönlerden sağlanmıştır.

Konut yapılarının düzenli üretilebilmesi için olabildiğince dikdörtgen formlu adalar tasarlanmış ve konut bölgeleri arasında ve çeperlerinde yeşil alanlar bırakılmıştır.

Ana taşıt yolları üzerinde ve çevresinde çeşitli donatı alanları planlanmış ve planlama alanında yaşayanların bu hizmetlere mümkün mertebe erişimi sağlanmıştır.

Samsun ili, Ladik ilçesi, İskaniye Mahallesi 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ait alan dağılımı aşağıda verilmiştir.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANİYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



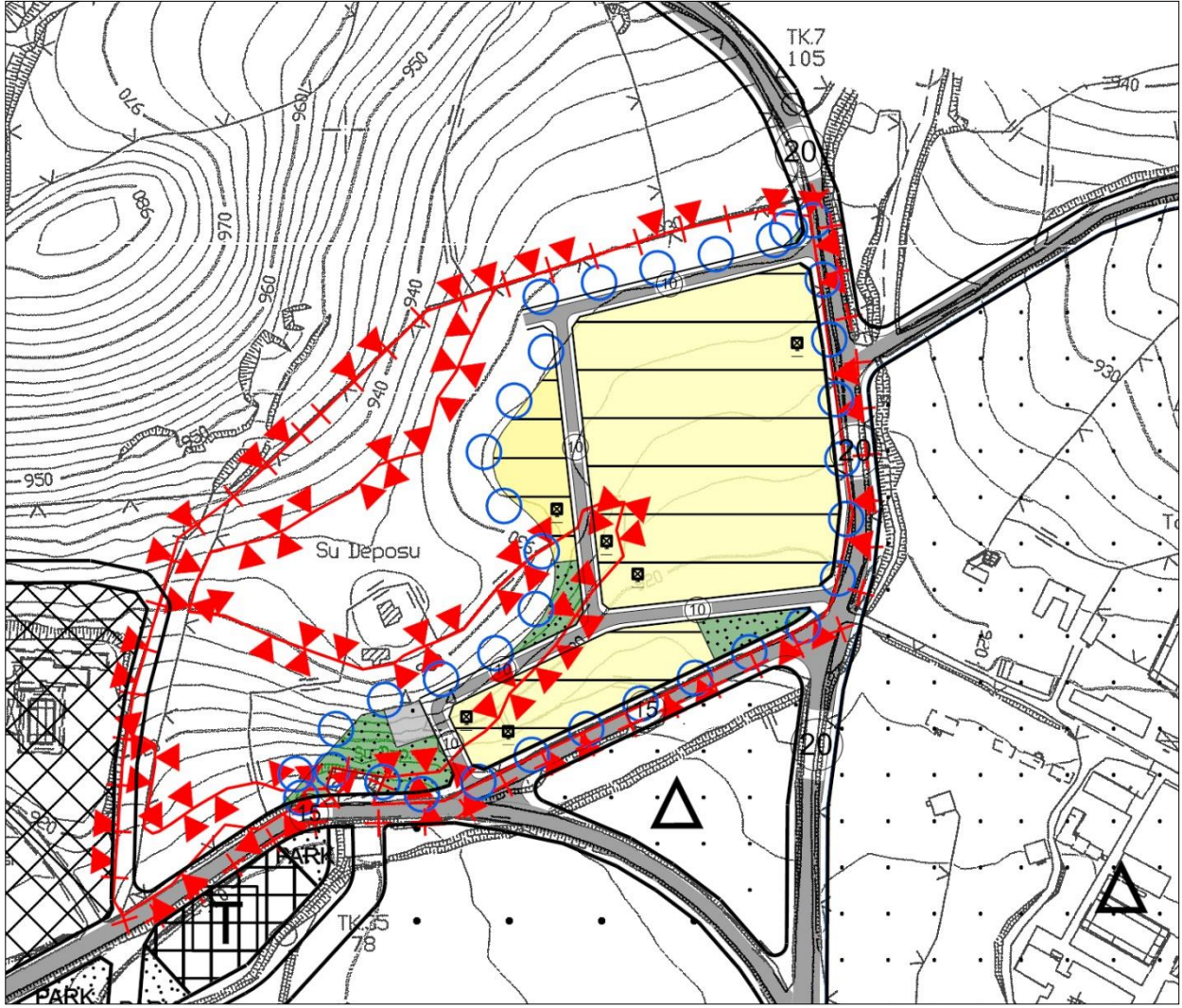
Tablo 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)
<b>ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (121-250 ki/ha)</b>	2701.08	6.64%
<b>DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (51-120 ki/ha)</b>	27742.62	68.25%
<b>PARK VE YEŞİL ALAN</b>	3904.60	9.61%
<b>TEKNİK ALTYAPI ALANI</b>	437.07	1.08%
<b>YOL</b>	5864.66	14.42%
<b>TOPLAM</b>	<b>40650.03</b>	<b>100.00%</b>

Nazım İmar Planı alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %68.25 ile düşük yoğunluklu gelişme konut alanları ve %6.64 ile Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları toplamda % 74.89 ile Gelişme Konut Alanlarının olduğu görülmektedir. Ardından %9.61 ile Park ve Yeşil Alanlar gelmektedir. Park ve Yeşil Alanları %1.08 ile Teknik Altyapı Alanı izlemektedir. Motorlu taşıtların, bisikletlilerin ve yayaların engelsiz erişimine imkân verecek şekilde süreklilik esasıyla tasarlanan ve alana giriş-çıkışları sağlayan 10 metrelik taşıt yollarının profilleri ihtiyaca göre bisiklet parkı ve yolu, yaya aksı, yol kenarı otomobil parklarını kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilecektir. Planlama alanının 5864.66 m<sup>2</sup>'si (%14.42) taşıt yollarına ayrılmıştır.



SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 17: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**Fatma ÇIPLAK TÜRKER**  
Şehir Plancısı

**SAMSUN İLİ LADİK İLÇESİ İSKANIYE MAHALLESİ  
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**Mustafa TÜRKER**  
Şube Müdürü

**Samsun İli Ladik İlçesi İskaniye Mahallesi  
1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan  
Nazım İmar Planı**

**EKİDİR**

**-Bu Plan Açıklama Raporu - 40- sayfadır-**

**Ahmet Fazıl ULUEREN**  
Kentsel Yenileme Dairesi  
Başkanı

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**

**Dursun BAŞTÜRK**  
Başkan Yardımcısı