

İZMİR İLİ BERGAMA İLÇESİ

ZAFER MAHALLESİ



1525 ADA 1 PARSEL
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1.	GENEL BİLGİLER	1
1.1.	PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	1
2.	FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	1
2.1.	KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMU.....	1
2.2.	ULAŞIM ANALİZİ.....	2
2.3.	JEOLOJİK ETÜT	3
2.3.1.	İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ	4
	Uygun Alanlar 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar	5
	Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	6
	SONUÇ VE ÖNERİLER	7
3.	PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	11
3.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
3.2.	1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR NAZIM İMAR PLANI.....	12
3.3.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
3.4.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14
4.	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ.....	15
4.1.	AMAÇ VE HEDEF.....	15
4.2.	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	17

Haritalar

Harita 1:Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu	1
Harita 2: Planlama Alanı Kadastral Durum.....	2
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Şeması.....	3
Harita 4:Jeolojik Etüt Durumu	4
Harita 4: 1/100.000 İzmir Çevre Düzeni Plani	12
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
Harita 6 :1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	13
Harita 7: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	14
Harita 8 : 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi	18

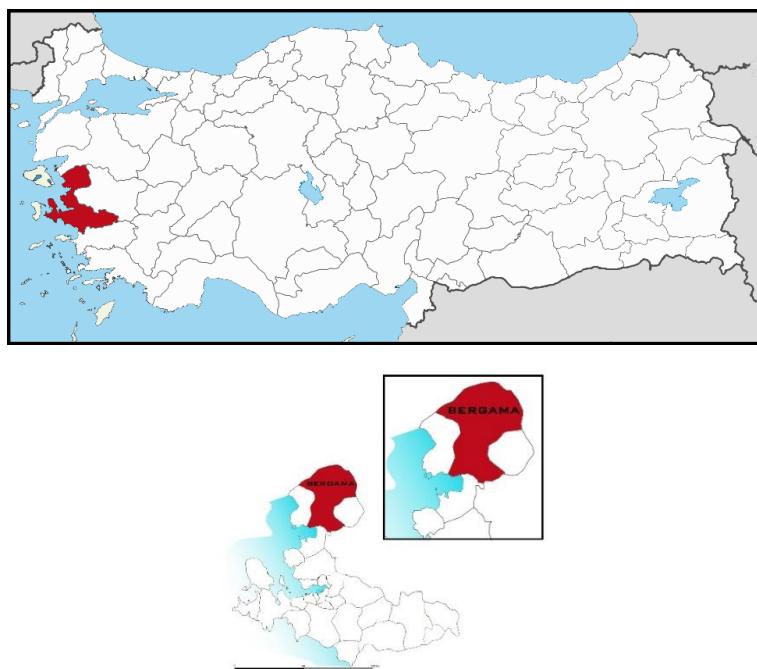
Tablolar

Tablo 1:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	2
Tablo 2: Planlama Alanı Meri Plan Alan Dağılımı	14
Tablo 3: Planlama Alanı Teklif Planı Alan Kullanımı.....	17
Tablo 4:Nüfus Tablosu.....	18

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafi Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.



2. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet, ulaşım analizleri yer almaktadır.

2.1. KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 1525 ada 1 parselde 22.570,00 m² kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Kadastral Durum

Planlama alanının mülkiyet analizi incelemekte; alandaki kadastral parseli maliye hazinesi parseli olduğu görülmektedir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1525/1
Taşınmaz ID:	83434854	Yüzölçüm (m²):	22570.00
İl / İlçe	İZMİR/BERGAMA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Bergama TM		
Mahalle / Köy Adı:	ZAFER M		
Mevki:	İLICA CİVARı		
Cilt / Sayfa	30/2886		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

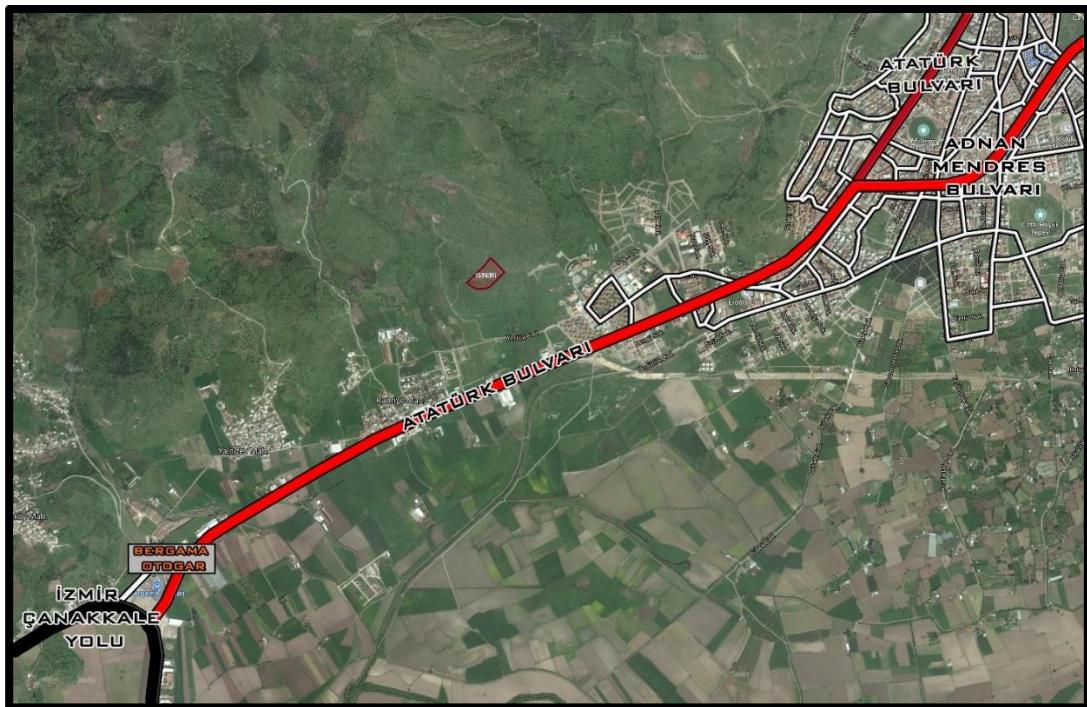
Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	DANISTAY ALTINCI DAIRE nin bila tarih 2014/8506 ESAS 2019/2917 KARAR sayılı Mahkeme Mützükkeresi numaralı dosyasında İmarın İptaline Yönelik Kesinleşmemiş Mahkeme karar vardır..		Bergama TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tesisi Yev: 17149 Tarih: 05/12/2019	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
257734864	(SN:47) MALİYE HAZINESİ VKN:6110312806	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bergama TM İmar (TSM) Yev. 394 Tarih: 14/01/2014	

2.2. ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının ulaşım şeması Harita 6'de görülmektedir.



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Şeması

2.3. JEOLOJİK ETÜT

Bu bölümde İzmir ili, Bergama İlçesi zafer Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 2.26 ha. alanda İzmir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü tarafından 02.05.2023 tarihinde onaylanan İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu yer almaktadır.

ACIKLAMALAR



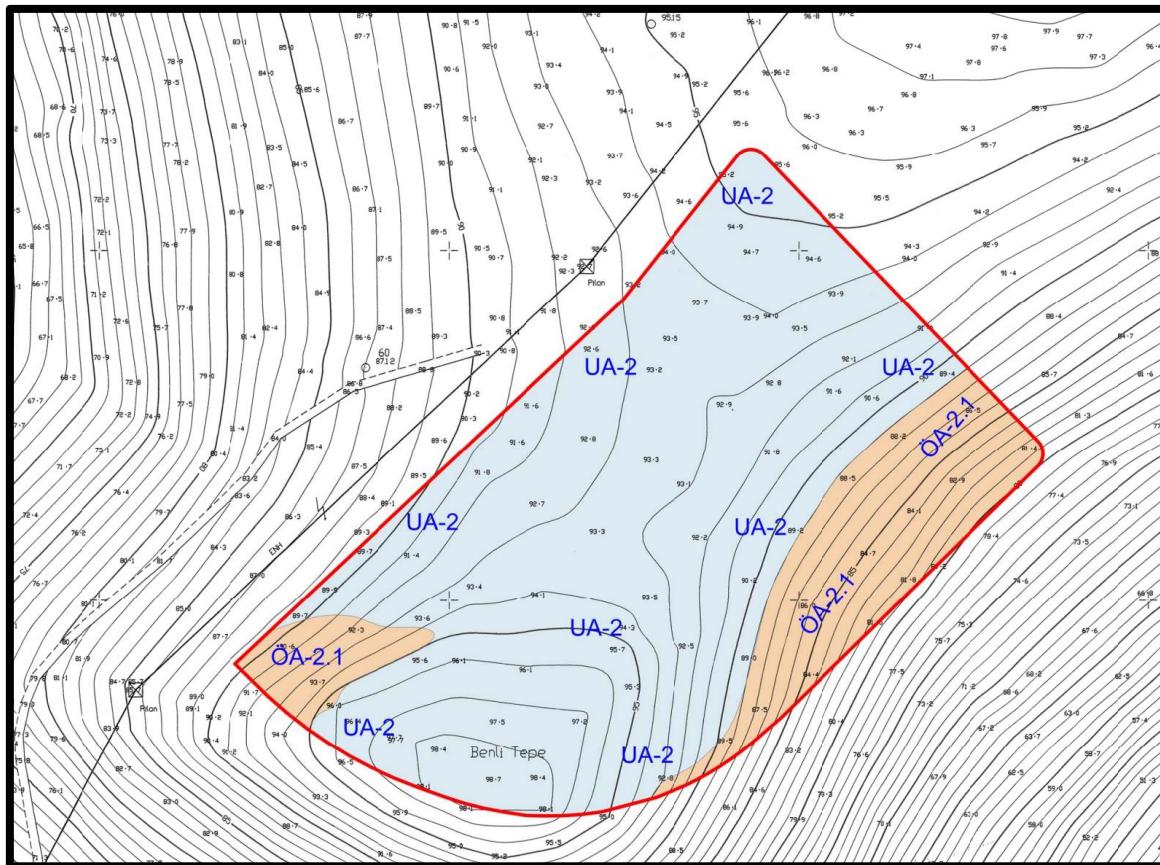
İnceleme Alan Sınırı



ÖA-2.1 Önlemli Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte
Stabilite Sorunlu Alanlar



Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar



Harita 4:Jeolojik Etüt Durumu

2.3.1.

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İnceleme alanında gerçekleştirilen jeolojik, hidrojeolojik, mühendislik jeoloji, depremsellik ve sismik araştırma ve analizlerden elde edilen veriler ışığında alanın yerlesime uygunluk durumunun Uygun Alanlar ve Önlemli Alanlar başlığı altında değerlendirilmesi uygun bulunmuştur.

Bu kapsamında, çalışma alanı “**Uygun Alan 2 (UA-2): Zemin Ortamlar**” ve “**Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” başlıkları altında değerlendirilerek raporumuz eki yerlesime uygunluk paftalarına “**UA-2**” ve “**ÖA-2.1**” simgeleriyle işlenmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar

İnceleme alanında yapılan arazi çalışmaları ve laboratuvar çalışmaları sonucunda ;

- İnceleme alanının tamamında yüzeyden kuyu sonların kadar, Kahve-Bordo Renkli, Çok Kötü-Kötü Kaya Kalitesi, Az-Orta-Çok Ayırılmış, Orta Sık-Sık-Çok Sık Kırıklı, Parçalı, Zayıf-Orta Dayanımlı, Miyosen Volkanitlerine ait ANDEZİT BİRİMİ gözlenir.
- İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma (refraksiyon) ölçümlerinde inceleme alanının iki farklı elastik ortamdan olduğu görülmüştür. Genel olarak birinci tabakaların ortalama kalınlığı 1,40 m. ile 3,0 m. arasında değişmektedir. Birinci tabakanın ortalama Vp hızları 714 ile 1087 m/sn, ortalama Vs hızları 436 ila 630 m/sn, ikinci tabakanın ortalama Vp hızları 1198 ile 1798 m/sn, ortalama Vs hızları 565 ile 942 m/sn arasındadır. Zemin hakim titreşim periyodu 0,19 ile 0,34 sn. arasında değişmektedir. İnceleme alanında yapılan Masw ölçümlerine göre ortalama Vs(30) hızları 557,1 m/sn ile 928,3 m/sn arasında değişmektedir. Vs30'a göre Relatif Zemin Büyütmesi 1,1 ile 1,5 arasında bulunmuştur.
- Yapılan sondaj çalışması sonucunda Yer altı su seviyesine rastlanmamıştır. Sahada Andezit Birimi gözlendiğinden Oturma ve Sivilaşma Riski söz konusu değildir. Dolayısıyla yapı temelini etkilemesi açısından problem bulunmamıştır.
- % 0-30 arasında değişen eğim sunan inceleme alanında, eğimin %0-10, %10-20 aralığında olan düşük olduğu bölgelerde heyelan, kaya düşmesi, çığ riski yoktur.
- İnceleme alanı yapılan bu incelemeler sonucunda eğimin %0-10, %10-20 olduğu bölgelerde yerleşme uygunluk açısından **Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiştir.
- Parsel bazında zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapışmaya müsaade edilmelidir.

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

İnceleme alanında yapılan arazi çalışmaları ve laboratuvar çalışmaları sonucunda ;

- İnceleme alanının tamamında yüzeyden kuyu sonların kadar, Kahve-Bordo Renkli, Çok Kötü-Kötü Kaya Kalitesi, Az-Orta-Çok Ayırılmış, Orta Sık-Sık-Çok Sık Kırıklı, Parçalı, Zayıf-Orta Dayanımlı, Miyosen Volkanitlerine ait ANDEZİT BİRİMİ gözlenir.
- İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma (refraksiyon) ölçümlerinde inceleme alanının iki farklı elastik ortamdan olduğu görülmüştür. Genel olarak birinci tabakaların ortalama kalınlığı 1,40 m. ile 3,0 m. arasında değişmektedir. Birinci tabakanın ortalama Vp hızları 714 ile 1087 m/sn, ortalama Vs hızları 436 ila 630 m/sn, ikinci tabakanın ortalama Vp hızları 1198 ile 1798 m/sn, ortalama Vs hızları 565 ile 942 m/sn arasındadır.
- Yapılan sondaj çalışması sonucunda Yer altı su seviyesine rastlanmamıştır. Sahada Andezit Birimi gözlendiğinden Oturma ve Sivilaşma Riski söz konusu değildir. Dolayısıyla yapı temelini etkilemesi açısından problem bulunmamıştır.
- % 0-30 arasında değişen eğim sunan inceleme alanında, eğimin %20-30 aralığında olduğu bölgelerde yerleşme uygunluk açısından **Önlemlı Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.
- Eğimin %20-30 olduğu bu alanlarda Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik sayısı düşük çıkabilecek şevelerin varlığı durumunda, güvenlik sayısını 1.2' nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır. Ancak bölgesel çalışmalarдан sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri sonuçlarına dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapışmaya müsaade edilmelidir.
- Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapılip, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev

duraylığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır.

- Kıraklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri çalışma öncesinde alınmalıdır.
- Parsel bazında zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı, İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi, 1/1000 ölçekli J18-d-13-c-3-d Pafta, 1/5000 ölçekli J18-d-13-c Pafta, 1525 Ada 1 Parseli kapsayan, Yaklaşık 2,26 Hektar Alana İlişkin, Bergama Belediyesi'nin Talebiyle "Okul Alanı" olarak planlanan Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt yapılması ve jeolojik ve jeofizik çalışmalar sonucunda, inceleme alanında gözlenen formasyonlar, bu formasyonun karakteristik özellikleri ve yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesi ve Okul Alanı olarak planlanan alanın imar planlarına altlık oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmaktadır.
2. İnceleme alanının yeniden yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi ve zemin parametrelerinin belirlenmesi için 5 adet 10,50 metre derinliğinde sondaj kuyuları açılmıştır. Sondaj kuyularından alınan Kaya Karot numuneleri üzerinde 8 adet Nokta Yükleme, 5 adet Kaya Tek Eksenli Basınç Deneyi ve 1 adet Kaya Üç Eksenli Basınç Deneysel yapılmıştır.
3. İnceleme alanında jeofizik çalışmalarдан 5 profil Sismik Kırılma aynı profiller üzerinde Masw Çalışmaları ve 3 noktada Mikrotremör çalışması yapılmıştır.
4. Çalışma alanında, profil uzunluğu 48 m-72 m, jeofon aralıkları 2 m-3 m, ofset aralığı 2 m-3 m olarak seçilen 5 adet sismik kırılma ölçüsü alınmıştır. Aynı serimler üzerinde

alınan Masw ölçümlerinin ise jeofon aralığı 2 m-3 m, offset aralığı 8 m-9 m. alınmıştır. Mikrotremör saha kayıtları her birinde 20 dakika sürelerle toplam 3 kayıt alınmıştır

5. İnceleme alanının 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. İmar planına esas hazırlanan bu raporun onaylanması neticesinde inceleme alanının imar planı yapılacaktır. Bu alana ait üst ölçek planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında mevcut bir yapışma yoktur.
6. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yüzeyden kuyu sonların kadar, Miyosen Karasal Volkanitlerine ait Kahve-Bordo Renkli, Çok Kötü-Kötü Kaya Kalitesi, Az-Orta-Çok Ayrışmiş, Orta Sık-Sık-Çok Sık Kırıklı, Parçalı, Zayıf-Orta Dayanımlı, ANDEZİT BİRİMİ gözlenir.
7. İnceleme alanına en yakın fay, İnceleme alanına yaklaşık 3,90 km uzaklıkta, Bergama kuzeyinden başlayarak Foça'ya kadar birbirine paralel KKD doğrultulu sol-yanal atımlı **Zeytindağ-Bergama Fay Zonu**'dur.
8. İnceleme alanında gözlenen Andezit Biriminde RQD değerleri 0-40 arasında olup,, yapılan laboratuar deneyleri (Tek Eksenli Basınç Deneyi ve Nokta Yükleme Deneyi) baz alınarak **Zayıf-Orta Dayanımlı, Çok Zayıf-Zayıf Kayaç** niteliği göstermektedir.
9. İnceleme alanında gözlenen Andezit Bloklu Yamaç Molozu ve Andezit Biriminde yapılan hesaplamalara göre; Nokta Yükleme Deneyine göre hesaplanan taşıma gücü değerleri $q_u = 23.86 - 48.79 \text{ kg/cm}^2$, Kaya Tek Eksenli Basınç Deneyine göre hesaplanan taşıma gücü değerleri $q_u = 12.31 - 24.31 \text{ kg/cm}^2$ aralığında bulunmuştur.
10. **İnceleme Alanının Türkiye Yeni Bina Deprem Yönetmeliği'ne göre Yerel Zemin Sınıfı ve Zemin Parametreleri**

Yerel zemin sınıfı	ZB - ZC
En büyük yer ivmesi [g] PGA	0,445
Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0)	0,19 – 0,34
Zemin Büyütmesi	1,1 – 1,5

Bu değerler inceleme alanının genel karakteristik değerleri olup, zemine ait parametreler zemin etüdü sonucunda belirlenmelidir.

11. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.

- 12.** İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma (refraksiyon) ölçümlerinde inceleme alanının iki farklı elastik ortamdan oluştuğu görülmüştür. Genel olarak birinci tabakaların ortalama kalınlığı 1,40 m. ile 3,0 m. arasında değişmektedir. Birinci tabakanın ortalama Vp hızları 714 ile 1087 m/sn, ortalama Vs hızları 436 ila 630 m/sn, ikinci tabakanın ortalama Vp hızları 1198 ile 1798 m/sn, ortalama Vs hızları 565 ile 942 m/sn arasındadır.
- 13.** İnceleme alanında yapılan Masw ölçümlerine göre ortalama Vs(30) hızları 557,1 m/sn ile 928,3 m/sn arasında değişmektedir. Vs30'a göre Relatif Zemin Büyüütmesi 1,1 ile 1,5 arasında bulunmuştur. Zemin hakim titreşim periyodu Microtremör verilerine göre belirlenmiş olup; 0,19 ile 0,34 sn. arasında değişmektedir.
- 14.** İnceleme alanının tamamında yüzeyden kuyu sonların kadar, Miyosen Karasal Volkanitlerine ait Kahve-Bordo Renkli, Çok Kötü-Kötü Kaya Kalitesi, Az-Orta-Çok Ayrişmiş, Orta Sık-Sık-Çok Sık Kırıklı, Parçalı, Zayıf-Orta Dayanımlı, ANDEZİT BİRİMİ gözlenir. Yapılan sondaj çalışması sonucunda Yer altı su seviyesine rastlanmamıştır. Sahada ANDEZİT BİRİMİ gözlendiğinden Oturma ve Sivilaşma Riski söz konusu değildir. Dolayısıyla yapı temelini etkilemesi açısından problem bulunmamıştır. % 0-30 arasında değişen eğim sunan inceleme alanında, Eğimin %0-10, %10-20 aralığında olan düşük olduğu bölgelerde yerlesime uygunluk açısından **Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiştir.
- 15.** **Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilen alanlarda, parsel bazında zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Yüzey suları (atık su, yağmur suyu vb.) ile kaçak sızıntı sularının drenajı sağlandıktan sonra yapışmaya müsaade edilmelidir.
- 16.** % 0-30 arasında değişen eğim sunan inceleme alanında, eğimin %20-30 aralığında olduğu bölgelerde yerlesime uygunluk açısından **Önlemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.
- 17.** Eğimin %20-30 olduğu bu alanlarda Şev duraylılık analizi yapılan ve güvenlik sayısı düşük çıkabilecek şevarerin varlığı durumunda, güvenlik sayısını 1.2' nin üzerine çıkaracak bölgesel tedbirler alınmalıdır. Ancak bölgesel çalışmalarдан sonra bu alanlarda, parsel bazındaki ayrıntılı zemin etütleri ve şev stabilitesi analizleri

sonuçlarına dayanarak, gerekli zemin parametrelerinden kaynaklanabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalı ve yüzey drenajı sağlandıktan sonra yapışmaya müsaade edilmelidir.

18. Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapılp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir. Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır.
19. Kıraklı ve çatlaklı kayalarda doğal şevler ile kazı neticesinde oluşmuş yapay şevlerde kinematik analiz yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemleri yapılaşma öncesinde alınmalıdır.
20. Parsel bazında zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) stabilité analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
21. İnceleme alanında, Türkiye Deprem Tehlike Haritası Esas alınarak DD-2 düzeyinde; PGA: 0,445 PGV: 25,611 olarak bulunmuştur.

Kısa Periyot Harita Spektral İvme Katsayı (S_s) = 1,065

1,0 Saniye Periyot İçin Harita Spektral İvme Katsayı (S₁) = 0,252

ZC zemin için:

Kısa Periyot Tasarım Spektral İvme Katsayı (S_{DS})

$$S_{DS} = S_s \times F_s = 1,065 \times 1,200 = 1,278$$

1,0 Saniye Periyot İçin Tasarım Spektral İvme Katsayı (S_{D1})

$$S_{D1} = S_1 \times F_1 = 0,252 \times 1,500 = 0,378$$

ZB zemin için

Kısa Periyot Tasarım Spektral İvme Katsayı (S_{DS})

$$S_{DS} = S_s \times F_s = 1,065 \times 0,900 = 0,959$$

1,0 Saniye Periyot İçin Tasarım Spektral İvme Katsayısı (S_{D1})

$S_{D1} = S_1 \times F_1 = 0,252 \times 0,800 = 0,202$ olarak hesaplanmıştır.

22. İnceleme alanında yapılacak yapılarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yürürlükteki "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine aynen uyulmalıdır.
23. Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
24. Bu alanlarda yapılaşma öncesinde yapının statik projesine ait parametreleri belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; zemin profilinde yer alan litolojilerin oturma, sıvılaşma vb riskleri ile yer altı su koşulları belirlenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.
25. Bu sahada yapılacak uygulamalarda; 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.
26. Yerleşime Uygunluk değerlendirmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup, diğer kurum görüşleri ve kanun hükümleri saklıdır.
27. Bu rapor İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi, 1/1000 ölçekli J18-d-13-c-3-d Pafta, 1/5000 ölçekli J18-d-13-c Pafta, 1525 Ada 1 Parseli kapsayan Yaklaşık 2,26 Hektar Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

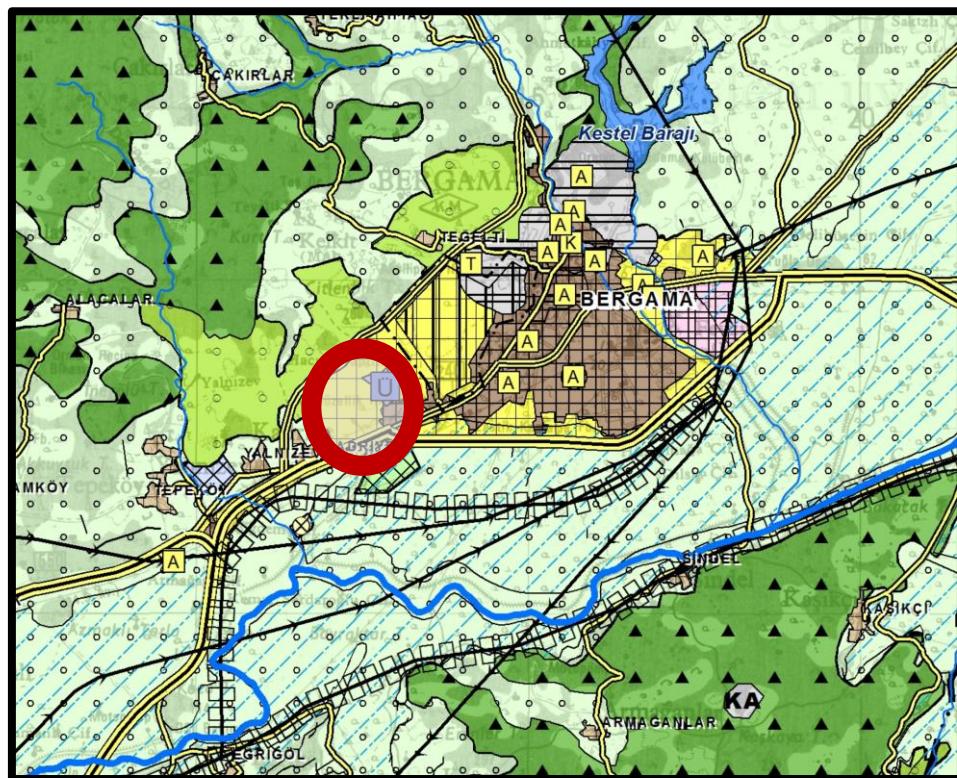
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

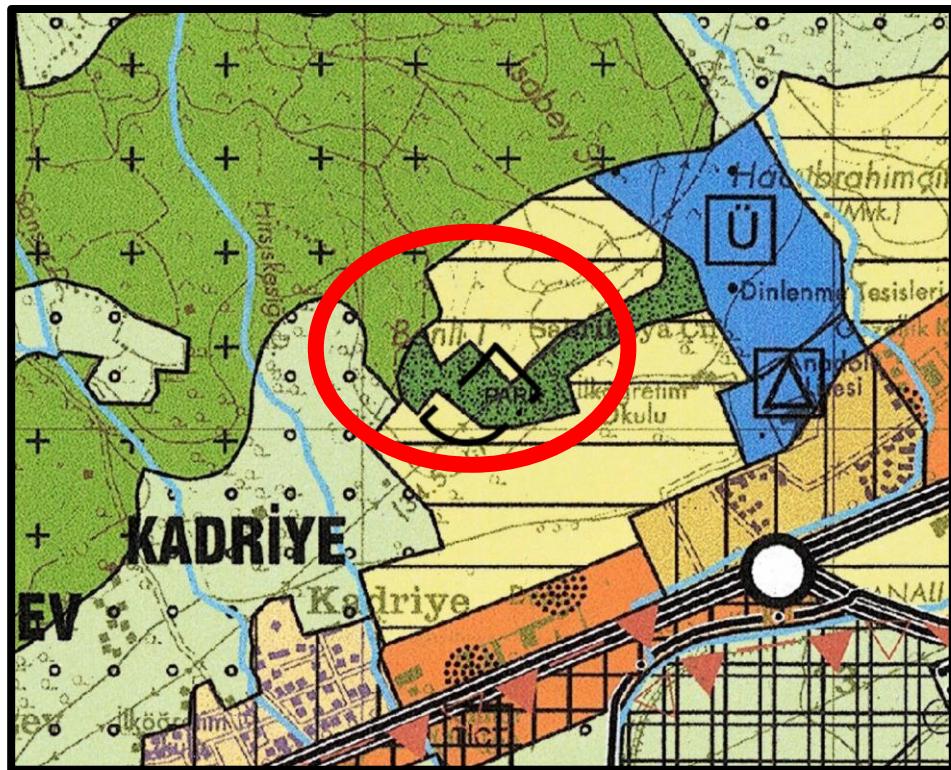
Planlama alanı 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Gelişme Konut” alanında kalmaktadır.



Harita 5: 1/100.000 İzmir Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR NAZIM İMAR PLANI

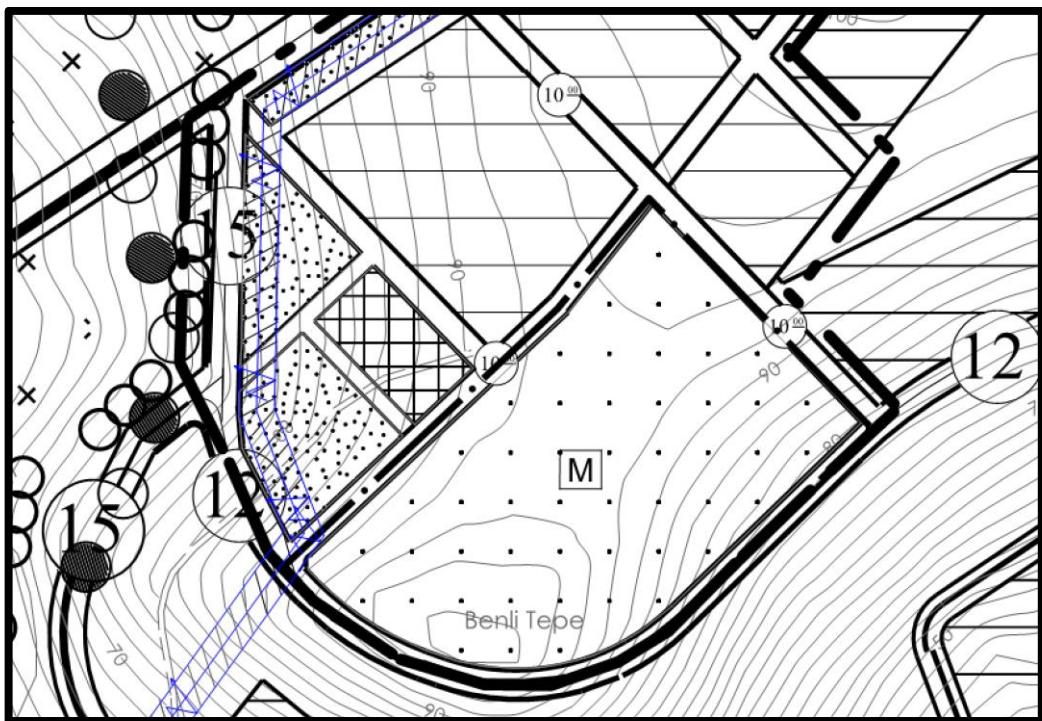
12/03/2018 tarihli 05.298 sayılı kararla İzmir Kuzey Bölgesi, Aliağa İlçesi'nin bir bölümünü ve Bergama, Dikili, Kınık İlçelerini kapsayan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” içerisinde kalmaktadır.



Harita 6: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

18/09/2013 tarihli 13/256 sayılı Bergama Nazım İmar Planında planlama alanı “Eğitim Alanı” olarak planlanmaktadır.



Harita 7 :1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

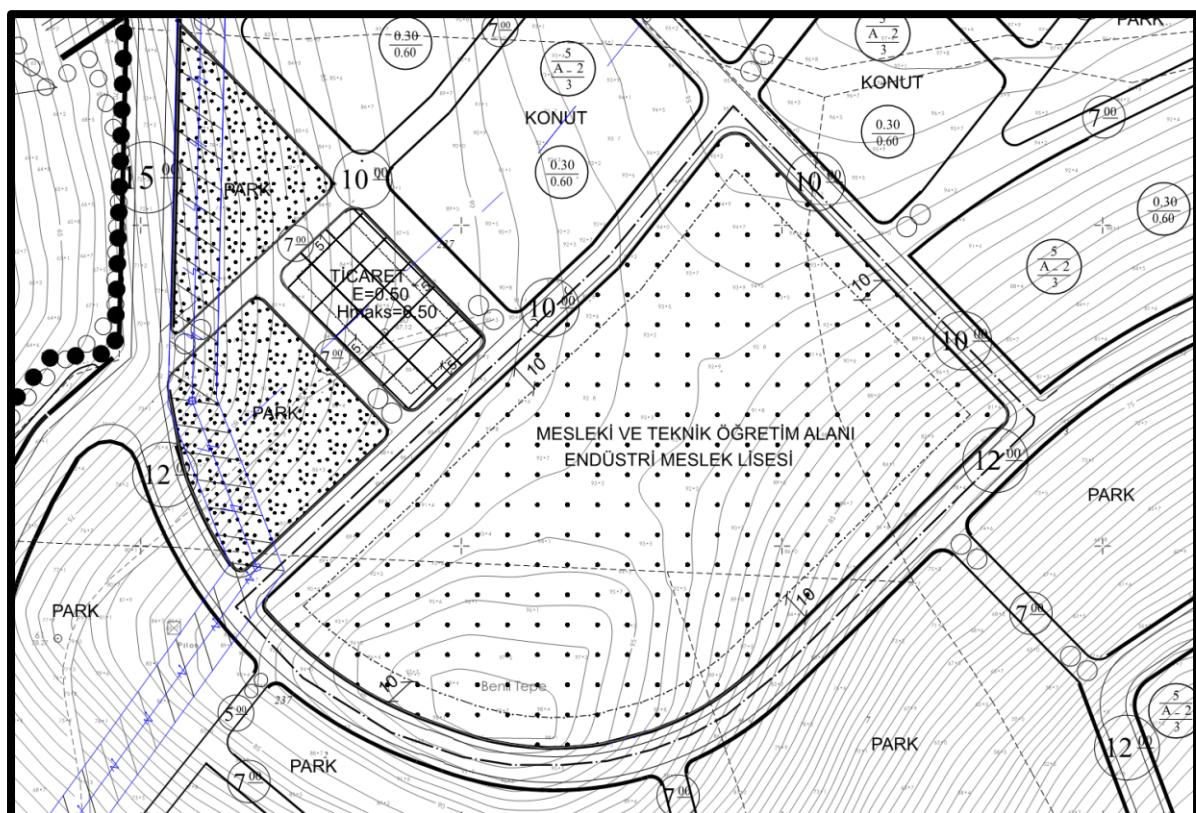
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

18/09/2013 tarihli 13/256 sayılı 1/1000 Bergama Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı planlama alanı Eğitim alanı Mesleki ve Teknik Öğretim Endüstri Meslek Lisesi Alanı olarak planlanmaktadır.

Planlama alanına ilişkin Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında yer alan kentsel fonksiyonlara ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda görüldüğü gibidir.

Tablo 2: Planlama Alanı Meri Plan Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	YÜZDE (%)
LİSE ALANI	ALAN BÜYÜKÜĞÜ-M2	100.00
TOPLAM	23,203.00	100



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

4.1. AMAÇ VE HEDEF

İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1525 ada 1 parsel 26,409.96 m² büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile bölgenin ihtiyacı olan barınma alanlarına yönelik konut ihtiyacı ve sosyal donatıları ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanların oluşturularak, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Bu alan için 04/07/2012 tarihli 12/54 sayılı 1/5000 ölçekli ve 11/10/2010 tarihli 12/54 sayılı 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile konut alanı ve yol alanından eğitim alanına dönüştürülmesinin ardından yapılan uygulamaya mülkiyet sahibi **Maliye Hazine adına Milli Emlak Genel Müdürlüğü** dava açmıştır ve yürütmemeyi durdurma kararı alınmıştır. İmar uygulaması sadece plan değişikliği alanını kapsamayıp bütüncül planın tamamının uygulaması olması nedeniyle planın tamamı şu an yürütmemeyi durdurma kararında bulunmaktadır. Bu durumun düzeltilerek doğru bir imar uygulaması yapılabilmesi için öncelikle eski plan kararlarıyla denk yeni bir plan değişikliği yapılarak hem Hazine'nin hakları korunmuş olacak, hem 18.Madde uygulaması doğru bir şekilde çalışacak, hemde plan bütününde mağduriyeti bulunan diğer mülk sahipleri için kamu yararı tekrar sağlanmış olacaktır. Bu nedenle tamamen kamu yararı gözetilerek yeni bir plan değişikliğine gidilmektedir.

Buna ek olarak 02/07/2020 tarih 6021177-750[3121.80424]-E.135647 sayılı **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Teknik Hizmetler Dairesi Başkanlığı** yazısında belirtilmiş olan süreçlerde tamamlanmış olacaktır. İlgili yazında "**imar uygulaması sonrası oluşan 1525 ada 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik plan tadilatına gidilerek konut ve/veya ticaret gibi özel kullanıma elverişli bir alana çevrilmesi halinde söz konusu imar uygulamasına açılan davadan feragat edilebileceği sonuç ve kanaatine varıldığı bildirilmiş olup**" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bayraklı Emlak Müdürlüğü'nün 24.06.2022 tarih ve 3990036 sayılı yazıları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin ilgili hükümleri çerçevesinde değerlendirilmek amacıyla, Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 23.06.2022 tarihli ve 3945840 sayılı yazıları ekinde gönderildiğinden bahisle; yürürlükteki imar planında "Eğitim Alanı" olarak öngörülen mülkiyeti Hazineye ait Zafer Mahallesinde yer alan 1525 ada 1 parsel no.lu, 22.570,00 m² yüzölçümlü taşınmazın "Gelişme Konut Alanı", "Yol ve Park Alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanarak

Bergama Belediye Meclisince uygun bulunan, ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmaması üzerine Bakanlığımıza gönderilmiş olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerine ilişkin kurum görüşümüze esas **teknik rapor** düzenlenmesi talebi üzerine yapılan incelemede;

Mülkiyeti Hazineye ait **38.273,00 m²** yüzölçümlü 237 ada 5 parsel no'lu taşınmazın ayırma çapı ile ayrılarak uygulamaya dahil edilen **37.616,00 m²** 'lik kısmı üzerinden **15.046 m²** DOP (% 40) kesildiği ve dikkate alındığında 1525 ada 1 parsel numarası ile Hazine adına tescil edilen **22.570,00 m²**'lik kısmının tamamının İmar Kanununun **18. maddesine göre DOP'TAN KARŞILANMAYAN BİR KENTSEL KULLANIM ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HALİNDE HAZİNE ZARARININ ÖNLENEBİLECEĞİ**,

Sonuç olarak:

- Önerilen plan değişikliği ile sebep olunan Hazine zararının kısmen telafi edilebileceği,
- 1525 ada 1 parsel no.lu taşınmazın tamamının “Konut ve/veya Ticaret Alanı” olarak belirlenmesiyle Hazine zararının tümüyle telafi edilebileceği,
- Plan bütündünde yeterli bilgi belge mevcut olmadığından 1525 ada 1 parsel no.lu taşınmazın tümüyle “Konut ve/veya Ticaret Alanı” olarak belirlenmesini mümkün olup olmadığı anlaşılamamış ise de mümkün olmaması halinde, taşınmazın yerleşme hakim bir konumda olması ve 0,60 Emsal oranının düşük olması dikkate alınarak emsal ve kat yüksekliğinin yeterli düzeyde artırılması sureti ile de Hazine zararının telafi edilebileceği,

şeklinde teknik rapor düzenlenmiştir.

T.C İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü 19.10.2022 tarihli 61357091 sayılı Milli Eğitim Bakanlığı'na yazılan yazında; Maliye Hazinesine ait 1525 ada 1 parsel üzerine 24 derslikli meslek lisesi ve 3 atölye binası projesi müdürlüğün 2022-2024 Yılı Devlet Yatırım Programına tanımlı olduğunu söz konusu projede bulunan Meslek Lisesi binası yapımını üstlenen İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile Hayırsever Bergama Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi arasında, 02.03.2022 tarihinde imzalanan protokol kapsamında, Bergama Organize Sanayi Bölgesi Yönetiminin mülkiyetinde bulunan 111 ada 36 parselde bulunan taşınmaz üzerine okul binası yapılı kaydırılacaktır. Bergama İlçesi Zafer Mahallesi 1525 ada 1 parselin, Bakanlıkça İmar planı değişikliğine onay vermesi halinde 1525 ada 1 parselden **5000 m²**'lik alanın okul öncesi ve temel eğitim alanı olarak ayrılması bölgenin ihtiyacı olan eğitim alanı için önemli olduğunu bildirmiştir.

T.C Milli Eğitim Bakanlığı 01.12.2022 tarihli 64737643 sayılı kurum görüşü yazısında; yazıda söz konusu 1525 ada 1 parsel üzerinde yapılması tasarlanan 24 Derslikli Meslek lisesi ve 3 atölye binası projesinin İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 2022-2024 Yılı Devlet Yatırım Programında tanımlı olduğu belirtilmektedir. Ayrıca söz konusu plan değişikliğinin yapılması durumunda bölgede yaklaşık **5000 m²lik "eğitim alanı" ihtiyacının olacağı bildirilmiştir**. Yapılan incelemeler sonucunda; söz konusu 1525 ada 1 parselin eğitim alanı olarak kalmasının uygun olacağı tarafımızca değerlendirilmiş olup ilgili parselin Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat Emlak Genel Müdürlüğü adına tahsis edilmesi istenilmektedir.

Bu doğrultuda söz konusu planlama alanı konut ihtiyacının karşılanması, gelecek nüfusun okul öncesi eğitim ihtiyacını karşılamak ve mevcut dokunun devamlılığını sağlamak amacıyla parselin 15,088,68 m² alanına **“Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”** 5,775.91 m² alana **“Eğitim Alanı”** ve 2,238.41 m² alan **“Yol”** önerilmiştir.

4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ VE PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 26,409.96 m² büyüğündeki alana ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan fonksiyonlar Gelişme Konut Alanı ve Eğitim Alanıdır.

Alan Bergama İlçesi, Zafer mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Konut ihtiyacının karşılanması için yönelik planlama alanında mevcut dokunun devamlılığını sağlamak amacıyla 1525 ada 1 parsel 15,088,68 m² alanına **“Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”** 5,775.91 m² alana **“Eğitim Alanı”** ve 2,238.41 m² alan **“Yol”** da kalmaktadır.

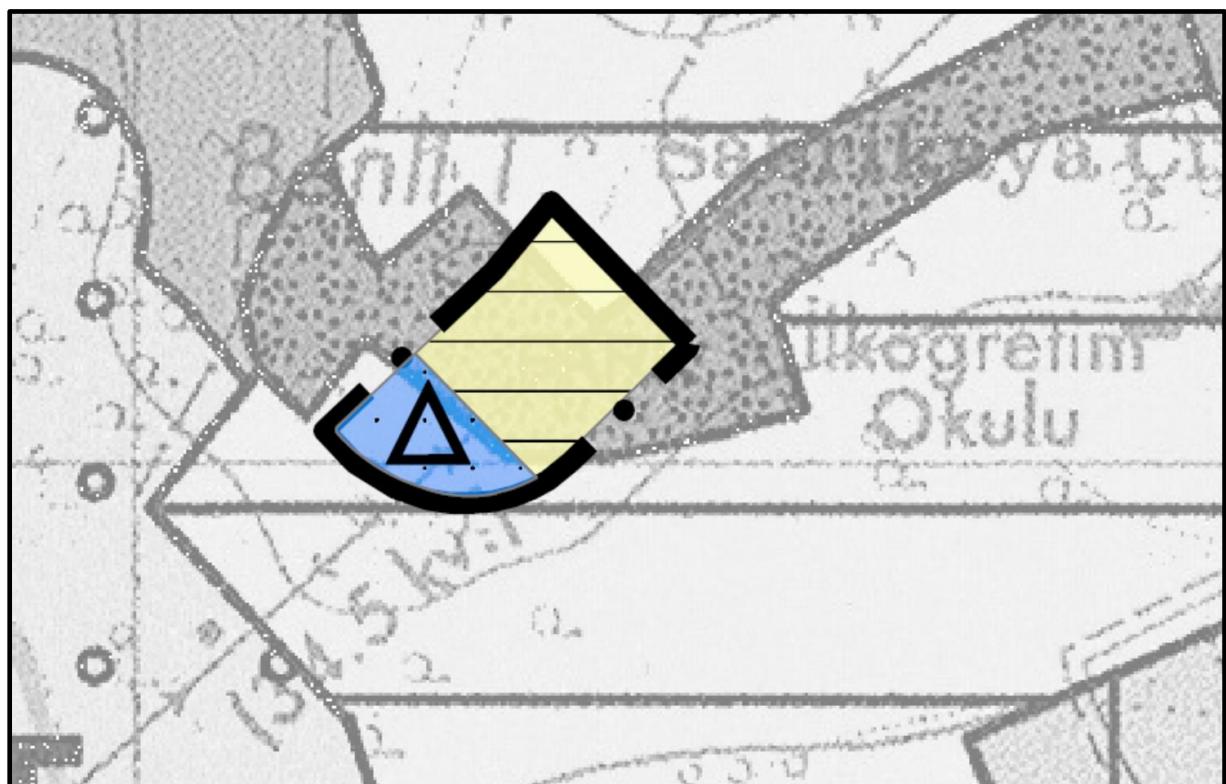
Tablo 3: Planlama Alanı Teklif Planı Alan Kullanımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ-M2	YÜZDE(%)
GELİŞME KONUT ALANI	15,088.68	65.31
EĞİTİM ALANI	5,775.91	25.00
YOL	2,238.41	9.69
TOPLAM	23,103.00	100

Plana ilişkin olarak hazırlanan 15,088.68 m² alana Gelişme Konut Alanı önerilmiştir. Emsale ilişkin inşaat alanı 9,053.21 m²'dir. Planlama alanında ortalama bağımsız birim büyüklüğü 120 m² kabulü ile hesaplanmıştır. Bergama ilçesinde TÜİK verilerine göre ortalama aile büyüklüğü 2,76 kişidir. Planlama alanında toplam nüfus 208,22 kişi hesaplanmaktadır. Yoğunluk değeri 138,81 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Tablo 4:Nüfus Tablosu

KONUT ALANI	15088.68
TOPLAM İNŞAAT ALANI	9,053.21
ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	120.00
TOPLAM BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	75.44
ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	2.76
TOPLAM NÜFUS	208.22



Harita 9 : 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

PLANLAMA EKİBİ	ADI-SOYADI	İMZA
	Gözde GÜZEL DEMİR	
	Önder ULUSOY	
	R. Gülseren ÇAKIROĞLU	

**Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Bergama
İlçesi, Zafer Mahallesi 1525 Ada 1 Parselde 1/25.000
ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 22 sayfadır-**