



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**İZMİR İLİ, KINIK İLÇESİ, POYRACIK MAHALLESİ
364 ADA 156, 158 ve 159 NOLU PARSELLERDE
TOPLU KONUT ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. Planlama Alanının Bölge İçerindeki Yeri ve Konumu | 1 |
| 2. Ulaşım | 2 |
| 3. Mülkiyet Yapısı | 2 |
| 4. Alana Ait Onaylı Planlar | 3 |
| 4.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı | 3 |
| 4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 4 |
| 4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 5 |
| 4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 6 |
| 5. Jeolojik Yapı | 7 |
| 6. Kurum Görüşleri | 14 |
| 7. İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Kararları | 14 |

ŞEKİL DİZİNİ

| | |
|---|----|
| Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu | 1 |
| Şekil 2: Planlama Alanının Sınırları İçerisinde Yer Aldığı Parseller ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu | 2 |
| Şekil 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı | 3 |
| Şekil 4: İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 5 |
| Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 5 |
| Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 6 |
| Şekil 7: İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası | 13 |
| Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi | 15 |

TABLO DİZİNİ

| | |
|---|----|
| Tablo 1: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Alan Kullanımları Karşılaştırması | 15 |
| Tablo 2: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'ye Göre Öneri Planlardaki Donatı Alanlarının Dağılımı | 16 |

1. Planlama Alanının Bölge İçerindeki Yeri ve Konumu

İzmir ili, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu büyükşehir belediyesi olmuştur. İzmir ilinde Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere 30 ilçe yer almaktadır.

Planlama alanının sınırları içerisinde olduğu Kınık ilçesi, Ege Bölgesinin kuzeybatısında yer almaktadır. Doğusu ve güneyi Manisa ili Soma ilçesi, Batısı ile Kuzeyi Bergama ilçeleriyle çevrilmiştir.

Kınık ilçesinde 37 mahalle bulunmaktadır. Planlama alanı bu mahallelerden Poyracık mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Poyracık mahallesi Kınık ilçesi yerleşim merkezinin yaklaşık 1,8 km batısında yer almaktadır.

Planlama alanının sınırları içerisinde yer aldığı 364 ada 156, 158 ve 159 nolu parsellerin toplam büyüklüğü 63.384,63 m² olup planlama alanı büyüklüğü 56.821,81 m²'dir.

Aşağıda söz konusu parsellerin uydu görüntüsü yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu

Planlama alanının kuzeyi ve batısı yapılaşmış durumda olup güneyinde orman alanı yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Sınırları İçerisinde Yer Aldığı Parseller ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu

2. Ulaşım

Plana konu alan idari olarak sınırları içerisinde yer aldığı Kınık ilçesi İzmir iline uzaklığı 120 kilometre, Bergama ilçesine 19 kilometre, Manisa ili Soma ilçesine uzaklığı 25 kilometredir.

Planlama alanı, Poyracık mahallesi ile Kınık ilçe merkezini birbirine bağlayan Atatürk Caddesi'nin yaklaşık 500 m güneyinde yer almaktadır. Alana ulaşım bu yolun üzerinden ayrılan 10 metrelik araç yolları ile sağlanmaktadır.

3. Mülkiyet Yapısı

İmar planına konu olan alan, yukarıda konumu belirtilen Kınık ilçesinin Poyracık mahallesinde yer alan 364 ada 156, 158 ve 159 nolu parsellerden oluşmaktadır. Söz konusu parsellerin alan büyüklüğü 63.384,63 m²'dir. Parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.

Planlama alanı büyüklüğü ise 61.171,07 m²'dir.

4. Alana Ait Onaylı Planlar

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi üzerinde onaylı plan kararları incelenmiştir.

4.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğinin sınırları içerisinde olduğu 364 ada 156, 158 ve 159 nolu parseller ve içinde bulunduğu bölgenin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı üst ölçekli plan, 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'dır. Çevre Düzeni Planı'nda farklı tarihlerde değişiklikler yapılmıştır.

Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda J18 paftasında "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7.28 nolu genel hükmü aşağıdaki gibidir:

7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Tabi Alanlara İlişkin Uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Uygulamalara İlişkin Başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.1.1.3 nolu hükmü aşağıdaki gibidir:

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.

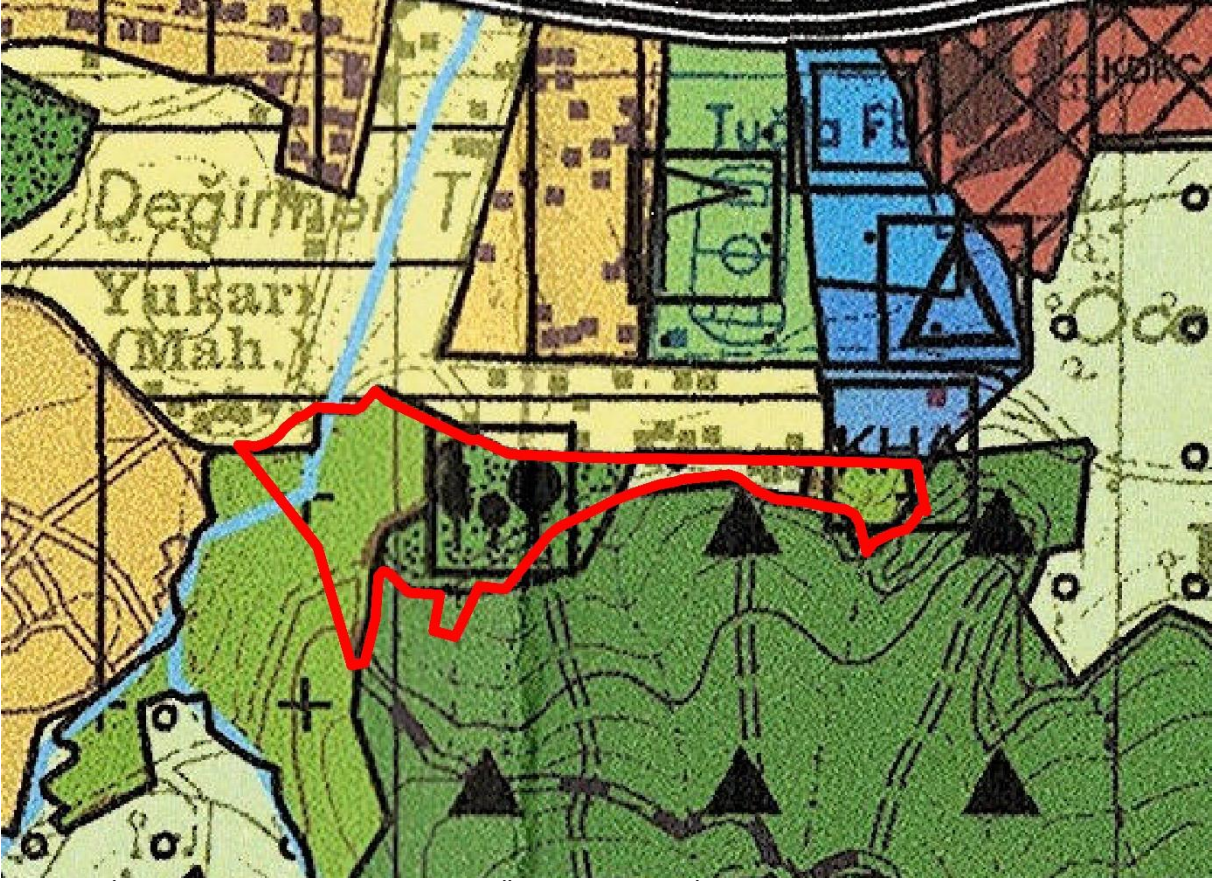
Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

Yukarıda bahsi geçen plan hükümleri gereği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda herhangi bir düzenleme yapılması gerekli değildir.

4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

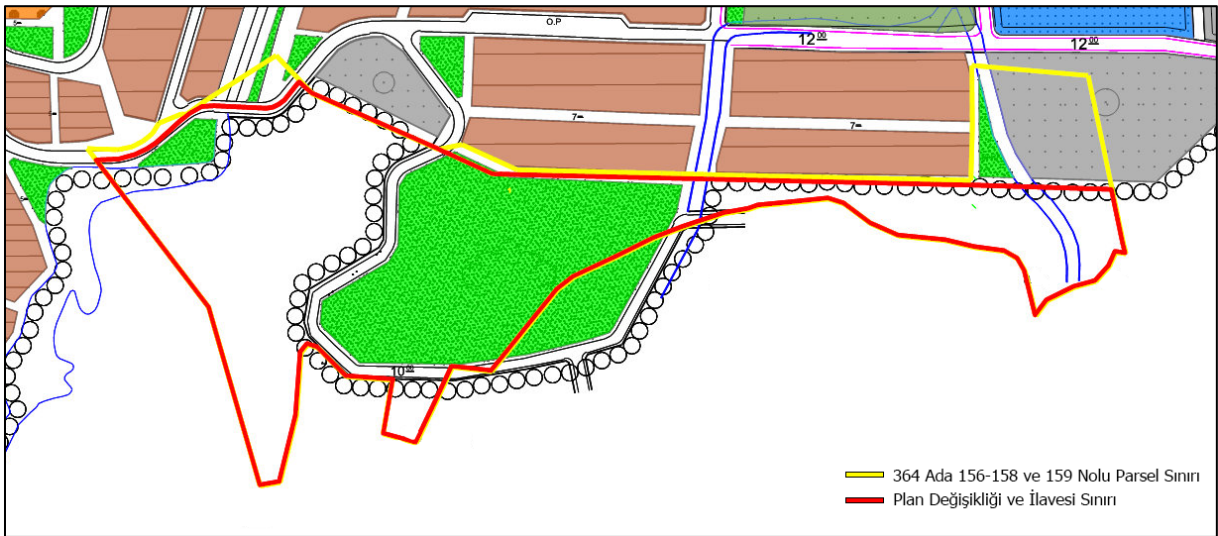
Planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 10.04.2017 tarih ve 05.352 sayılı kararı ile kabul edilerek, Başkanlık Makamınca 20.07.2017 tarihinde onaylanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı Orta (121-250 kişi/ha)", "Rekreasyon Alanı", "Orman Alanı", "Mera Alanı" ve "Tarım Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.



Şekil 4: İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği ve ilavesi yapılan alan Poyracık 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda rekreasyon alanı, açık ve yeşil alan, taşıt ve yaya yolları kullanımlarında kalmaktadır. Yine alanın bir kısmı plansızdır.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği ve ilavesi yapılan alan Poyracık 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda rekreasyon alanı, açık ve yeşil alan, taşıt ve yaya yolları kullanımlarında kalmaktadır. Yine alanın bir kısmı plansızdır.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. Jeolojik Yapı

İzmir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 22.11.2022 tarihinde onaylanan İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlemler Alan 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanlar ile Önlemler Alan 5.2: Dolgu Malzemesi alanı sınırlarında yer almaktadır.

Raporun sonuç ve öneriler kısmı aşağıda yer almaktadır.

1. Bu çalışmanın amacı, İzmir İli, Kınık İlçesi, Poyracık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1/5000 ölçekli J18C-18A; 1 adet halihazır harita paftalarında ve 1/1000 ölçekli J18-C-18-A-3-A, J18-C-18-A-4-B, J18-C-18-A-4-A ; 3 adet halihazır harita paftalarında sınırları verilen, 5490 - 5494 ve 5496 parsellerde yer alan 6,33 hektarlık alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafın-dan talep edilen 2. Etap toplu konut projesi uygulamasına yönelik “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.
2. İnceleme alanı ve çevresi jeolojik gözlemler, sondaj (7 adet toplam 78.00 metre) ve jeofizik (5 profil Sismik Kırılma-Masw, 5 noktada mikrotremör, 2 adet ERT) çalışmaları ile irdelenmiştir Tamamlanan sondaj, jeofizik çalışmalar; arazi çalışmaları, laboratuvar çalışmaları ve büro çalışmaları olmak üzere üç aşamada incelenmiştir. Ayrıca arazide 10.50 – 15.00 m derinliğinde 7 adet (toplam 78.00 m) sondaj çalışması yapılmış karot numuneler alınarak KZM Laboratuvar San. Ve Tic. Ltd. Şti. zemin ve kaya mekaniği laboratuvarına nakledilmiştir. Eğim durumu helyan potansiyeli ve diğer afet riskleri de araştırılmıştır. Sondaj çalışmalarından alınan örnekler üzerinde, zeminin fiziksel – mekanik ve mühendislik parametrelerini belirlemeye yönelik elek analizi, su içeriği, atterberg limitlerinin tayini deneyleri yapılmıştır. Ayrıca kaya birimlerin mekanik özelliklerini belirlemek için nokta yükleme, tek eksenli basınç dayanımı ve birim hacim ağırlık deneyleri yapılmıştır
3. “Eko-turizm Alanları” plan hükmüne yönelik düzenlemeleri içeren İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Hükümleri ve Plan Değişikliği Ge-rekçe Raporu) 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 06.05.2022 tarihinde onaylanmıştır. (Kaynak: <https://mpgm.csb.gov.tr/izmir-manisa-planlama-bolgesi-1-100.000-olcekli-cevre-duzeni-plani-i-82265>). Mevcutta inceleme alanında mevcut yapılaşma mevcut değildir.
4. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından inceleme alanına ait “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmadığını belirten 18898925-952.01.04.04-353461 sayılı 18.07.2021 tarihli yazı verilmiştir.

5. İnceleme alanının topoğrafik eğim % 0-10 ve % 10-20 arasında olup arazinin en yüksek kotu 95.00 m, en düşük kotu ise 91.00 metredir. İnceleme alanında ıslahlı Çınar Deresi ve ıslahsız dereler mevcuttur.

6. İnceleme alanının fiziksel ve mekanik özelliklerinin belirlenmesine yönelik olarak; sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmış olup sondajlardan alınan numuneler laboratuvar deneylerine tabi tutulmuştur. İnceleme alanında 10,50-15,00 m derinliğinde 7 adet toplam 78,00 metre sondaj çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda Kınık Formasyonu'na (TRhk) ait gri-bej renkli çok-orta derecede ayrılmış zayıf-orta dayanımlı parçalı kırıklı metakumtaşı, metakonglomera ve metavolkanitler birimine rastlanılmıştır.

7. Zemin türlerinin sınıflandırılması;

- SPT-N30 değerlerine göre zemin özellikli birimlerin sertlik tanımı, sertlik tanımı Katı, Sert, Çok Sert”, sıklık tanımı “Orta Sıkı, Sıkı, Çok Sıkı” aralığında tanımlanmıştır.
- Laboratuvar sonuçlarında elde edilen plastisite indislerine göre birimlerin plastisiteliği “Plastik Değil” olarak, kuru dayanımları ise “Çok Düşük” olarak tanımlanmıştır.

8. Kaya türlerinin sınıflandırılması;

- İnceleme alanında Kınık Formasyonu (TRhk)'na ait kaya birimleri “(Deere ve Miller, 1966)”a göre sınıflandırıldığında; tek eksenli basınç dayanımına göre düşük dayanımlı, nokta yükleme dayanımına göre çok düşük-düşük-orta-yüksek dayanımlı kaya sınıfına girmektedir.
- İnceleme alanında incelenen kaya birimlerin ayrışma derecesi “Çok – Orta Derecede Ayrılmış” olarak belirlenmiştir.

9. Söz konusu sahanın jeolojik ve jeoteknik özelliklerini belirlemek amacıyla; 5 profil MASW 5 profil Sismik Kırılma, 5 noktada Mikrotremör ve 2 noktada Çok Elektrotlu Rezistivite (ERT) ölçümü yapılmıştır.

- İnceleme alanında yapılan sismik kırılma ve masw ölçümlerine göre; Kınık Formasyonun (TRhk)'da ortalama 6.00 – 9.00 m derinlik için Vp hızı 910– 1493 m/s; Ka-zınabilirliği ‘Kolay/Orta-Zor kazınabilir’ sınıfında olup 9.00 m derinlikten sonra Vp hızı 1962 – 3203 m/s; Kazınabilirliği ‘Çok Zor/Patlayıcı ile kazınabilir’ sınıfındadır, 6.00 -9.00 m derinlik için Vs hızı 536-780 m/s hızları arasında, 9.00 m derinlikten sonra Vs hızı 721 – 969 m/s hızları arasındadır. İnceleme alanında Vs30 hızları ise 678.0 – 924.0 m/s hızları arasında olup ZC-ZB zemin sınıfı olarak hesaplanmıştır.

- İnceleme alanında yapılan mikrotremör ölçümlerine göre; Kınık Formasyonun (TRhk)'da: Baskın frekans (F0) 3.47 – 4.76 Hz aralığında, , baskın periyot (T0) 0.21 – 0.29 sn aralığında, zemin büyütmesi (Ak) 1.03 – 1.98 aralığında, spektrum karakteristik periyotları ise Ta için; 0.14- 0.19 sn Tb için: 0.32-0.44 sn aralığında belirlenmiştir.

- İnceleme alanında yapılan “Sismik Kırılma ve MASW” profil ölçümlerinden elde edilen Vp/Vs değerleri, İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Bölgesinde; Kınık Formasyonun (TRhk)'da ortalama 6.00 -9.00 m derinlikleri için 1.54 – 2.09 ‘Katı/Gevşek Katı’ aralığında olup 9 m’den sonra ise yaklaşık 30 m derinliğe kadar 2.40 – 3.69 ‘Gevşek/Çok Gevşek’ aralığın-dadır.

- İnceleme alanında yapılan “Sismik Kırılma ve MASW” çalışmalarına göre yoğunluk değerleri; İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde Kınık Formasyonun (TRhk)’da ortalama 6.00 -9.00 m derinlikleri için 1.70 – 1.93 gr/cm³ ‘Orta/Yüksek’ aralığında olup 9 m’den sonra ise yaklaşık 30 m derinliğe kadar 2.06-2.33 gr/cm³ ‘Yüksek/Çok Yüksek’ aralığındadır.
- İnceleme alanında yapılan “Sismik Kırılma ve MASW” çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde Kınık Formasyonun (TRhk)’da ortalama 6.00-9.00 m derinlikleri için 4892 – 11754 kg/cm² ‘Sağlam/Çok Sağ-lam’ aralığında olup, 9 m’den sonra yaklaşık 30 m derinliğe kadar 11576-21344 kg/cm² ‘Çok Sağlam’ aralığındadır.
- İnceleme alanında yapılan “Sismik Kırılma ve MASW” çalışmalarında Elastisite modülü (Ed) değerleri; İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde Kınık Formasyonun (TRhk)’da ortalama 6.00 -9.00 m derinlikleri için 12076 – 30770 kg/cm² aralığında olup ‘Sağlam/Çok Sağlam’ olup, 9 m’den sonra yaklaşık 30 m derinliğe kadar ise 33814-61330 kg/cm² aralığında ‘Çok Sağlam’ sınıfındadır.
- İnceleme alanında yapılan “Sismik Kırılma ve MASW” çalışmalarında Bulk modülü (K) değerleri; İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde Kınık Formasyonun (TRhk)’da ortalama 6.00 -9.00 m derinlikleri için 7340 -27322 kg/cm² aralığında olup ‘Yüksek/Çok Yüksek’ aralığında olup, 9 m’den sonra yaklaşık 30 m derinliğe kadar ‘62252 – 211898 kg/cm² aralığında olup ‘Yüksek/Çok Yüksek’ olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan “Sismik Kırılma ve MASW” çalışmalarında Poisson Oranı değerleri; İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde Kınık Formasyonun (TRhk)’da ortalama 6.00 – 9.00 m derinliği için 0.14 – 0.35 aralığında ‘Katı/Gevşek’ olarak, 9 m’den sonra yaklaşık 30 m derinliğe kadar ise 0.40-0.46 aralığında ‘Çok Gevşek’ olarak tanımlanmıştır.
- İnceleme Alanında yapılan mikrotremor ölçümlerine göre; İnceleme Alanı İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde Kınık Formasyonun (TRhk)’da’da zemin hakim titreşim periyodu T₀ 0.21 – 0.29 sn aralığında belirlenmiştir. Anasal vd (2004) yapmış olduğu zemin hakim titreşim periyodu ölçüt tanımına göre inceleme alanı A sınıfında yer almaktadır.
- İnceleme Alanında yapılan mikrotremor ölçümlerine göre; İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Bölgesinde, Kınık Formasyonun (TRhk)’da A0 zemin büyütmesi 1.03- 1.98 aralığında olup Ansal vd (2004) ölçütlerine göre ‘0.00 – 2.50 A düşük tehlike düzeyi’ sınıfında yer almaktadır. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek Jeoteknik sorunlara dikkat edil-meli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı ta-sarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
- İnceleme Alanı elektrik özdirenç tomografi (ERT) çalışmalarına göre; 1.Hatta Göre: Kesite baktığımızda yüzeyden 12 metre derinliğe kadar 15,8 – 184 ohm.m özdirenç değerlerine sahip birimlerin istiflendiğini gözlemlemekteyiz. Bu birimleri kumlu çakıllı kil olarak yorumlayabiliriz. 12 metreden derine doğru özdirenç değerleri 339 – 1156 ohm.m dir. Bu birimleri kumlu çakıllı yer yer masif kireçtaşı olarak yorumlayabiliriz. Derine doğru özdirenç değerlerin arttığı, gözlemlenmektedir. Yaklaşık olarak 68 metre derinliğe kadar inilmiştir.

2. hatta göre: Kesite baktığımızda yüzeyden 24 metre derinliğe kadar 12,3 – 239 ohm.m özdirenç değerlerine sahip birimlerin istiflendiğini gözlemlemekteyiz. Bu birimleri kumlu çakıllı kil olarak yorumlayabiliriz. 8 metreden derine doğru özdirenç değerleri 583 – 2221 ohm.m dir. Bu birimleri kumlu çakıllı yer yer masif kireçtaşı olarak yorumlayabiliriz. Deri-ne doğru özdirenç değerlerin arttığı, gözlemlenmektedir. Yaklaşık olarak 68 metre derinliğe kadar inilmiştir.

• MTA Yer Bilimleri Harita Görüntüleyici ve Çizim Editörü'nden alınan fay haritasında, inceleme alanı yakın çevresinde Olası Kuvaterner Fayı veya Çizgisellik mevcut olduğu belirlenmiştir. Yapılan Jeofizik ölçüm ve incelemelere göre inceleme alanında fay ve çizgiselliğin görülmediği kanaatine varılmıştır.

10. İnceleme alanında toplam 7 adet sondaj kuyusu açılmış olup açılan sondaj kuyularında yeraltı-suyuna rastlanılmamıştır. Yer altı suyunun değerlendirmesi yapılmadan önce mevsimsel yağışlara göre yeraltı suyu seviyesindeki değişimler göz önünde bulundurulmalıdır.

11. İnceleme alanında hakim litolojinin gri-bej renkli çok-orta derecede ayrıışmış zayıf-orta dayanımlı parçalı kırıklı metakumtaşı, metakonglomera ve metavolkanitler birimlerden oluşması nedeni ile sıvılaşma problemi beklenmeyeceği kanaatine varılmıştır.

12. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-54495999-754-1731939 sayılı yazısında Ek-8) inceleme alanında ıslahlı Çınar deresi ve ıslahsız dereler bulunduğu belirtilmekte olup ilgili yazıda belirtilen önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir. Ayrıca planlama öncesi mutlaka Devlet Su İşleri'nden güncel görüş alınarak bu güncel görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

13. İnceleme alanında Çökme-Tasman, Kastlaşma, Tusunami, Tıbbi Jeoloji gibi doğal afet riski bulunmamaktadır.

14. İnceleme alanların da yapılan tüm çalışmalar sonucunda; arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, jeoteknik parametreleri (taşım gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanları) olarak değerlendirilmiştir.

□ *Önlemler Alanı Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanları)*

İnceleme alanının jeolojisini Kınık Formasyonu (TRhk) oluşturmaktadır. İnceleme alanında SK-5 nolu kuyuda 5.50 metreye kadar, SK-7 nolu kuyuda 3.00 metreye kadar kahve renkli siltli kum-çakıl birimi, ardından gri-bej renkli çok-orta derecede ayrıışmış zayıf-orta dayanımlı parçalı kırıklı metakumtaşı, meta-konglomera ve metavolkanitler yer almaktadır.

İnceleme alanında yer alan Kınık Formasyonu (TRhk)'na ait metamorfik kayalarda yapılan kaya deneyleri sonuçlarına göre hesaplanan taşım değerleri yüksek çıkmış olsa da, kayalar-daki parçalı kırıklı yapı ve eriyen kısımlar nedeniyle blok boyutundaki numunelerin deney tabii

tutulabildiğini ve blok numunelerin kırıklı parçalı ve eriyen kısımları temsil etmediği göz önünde bulundurularak inceleme alanı "Önlemler Alan 5.1" ((Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında "Önlemler Alan 5.1" (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanlar) olarak tanımlanmış ve "ÖA-5.1" simge- siyle gösterilmiştir. Söz konusu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapılaşma esnasında kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yüzey ve atık suları ile yeraltı suyunun ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Farklı oturmalara sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde sıvılaşma analizler ayrıntılı olarak yapılmalı, doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde, temel derinliği ve tipi, temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile tüm yamaçlar boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemlerin yeri, türü verilmesi gerekmektedir.
- Etüt sahasında yapılaşmaya gidilirken, yapılacak sondajlı zemin etütlerinde yapı temelleri altındaki zeminin taşıma gücü, sıvılaşma durumu ve oturma değerlendirilmesi detaylı olarak irdelenmeli ve araştırılmalıdır.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temle güvenliği açısından gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlere ait kaya birimlerin ayrışmamış sağlam birimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Her türlü yol ve temel kazılarında oluşabilecek stabilite problemlerine karşı uygun projelendirilmiş önlemler mutlaka alınmalıdır. Yapılaşma öncesi öncelikle yağmur suyu, kanalizasyon, atık su, yol gibi alt yapı çalışmaları projelendirilip uygulamaya geçilmelidir.
- Doğal ve kazılar sonrasında oluşan şevler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli, komşu parsellerde oluşabilecek duraysızlık problemlerine karşı tedbirler (dayanma yapıları) önceden alınmalıdır.

□ **Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2) (Dolgu Alanlar)**

İnceleme alanında SK-4 nolu sondaj kuyusunda 1.50 metreye kadar çevre yapıların inşaatı esnasında oluşan temel kazılarına ait kazı malzemeleri ile inşaat hafriyatına ait malzemelerden oluşan dolgu yığıntıları bulunmaktadır.

İnceleme alanında dolgu malzemelerinin kaldırılması sonrasında mühendislik problemlerinin önlenebileceği nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Önlemler Alan 5.2 (Ö.A-5.2) (Dolgu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu alanlarda;

- Bu alanda, yapılaşma planlanması durumunda yapılaşma öncesinde dolgu malzemesi kaldırılmalıdır.
- Dolgu malzemesinin kaldırılamaması durumunda yapı temellerinin iksa yapıları vasıtasıyla ana kaya üzerine taşıttırılması gerekmektedir.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve sızıntı sularının temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.
- İnceleme alanının yer aldığı parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.

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

16. Bu çalışmanın amacı; İzmir İli, Kınık İlçesi, Poyracık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1/5000 ölçekli J18C-18A; 1 adet halihazır harita paftalarında ve 1/1000 ölçekli J18-C-18-A-3-A, J18-C-18-A-4-B, J18-C-18-A-4-A ; 3 adet halihazır harita paftalarında sınırları verilen, 5490 - 5494 ve 5496 parsellerde yer alan 6,33 hektarlık alanın “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” hazırlanarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi olup Zemin Etüt Raporu Yerine Kullanılamaz.

| | |
|-------------------|---|
| İLİ | İZMİR |
| İLÇESİ | KINIK |
| BELDE – MEVKİ | - |
| KÖY / MAHALLE | POYRACIK MAH. |
| PAFTA NUMARALARI: | 1/5000 Ölçekli J18C-18A; 1 Adet ve 1/1000 Ölçekli J18-C-18-A-3-A, J18-C-18-A-4-B, J18-C-18-A-4-A , 3 Adet Halihazır Harita Pafta |
| ADA/PARSEL | 5490, 5494 ve 5496 Parseller |
| PLAN TÜRÜ-ÖLÇEĞİ | İzmir İli, Kınık İlçesi, Poyracık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1/5000 ölçekli J18C-18A; 1 adet halihazır harita paftalarında ve 1/1000 ölçekli J18-C-18-A-3-A, J18-C-18-A-4-B, J18-C-18-A-4-A; 3 adet halihazır harita paftalarında sınırları verilen, 6.33 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu |

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelde gereğince yapılan büro ve arazi incelenmesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Muzaffer ORHAN
Muzaffer ORHAN
Jeoloji Mühendisi

Mehmet Bilgin KESKİN
Mehmet Bilgin KESKİN
Jeoloji Mühendisi

Özlem Şafak ÖZKET
Özlem Şafak ÖZKET
Jeofizik Mühendisi

Atiye Gözde ÖZBEY
Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü

Zühre ÇAM
Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.
ONAY
22.11.2022

Önür ÖZDİL
Önür ÖZDİL
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 7: İzmir İli Kınık İlçesi Poyracık Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

6. Kurum Görüşleri

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi hazırlanabilmesi için alınan ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri rapor eki CD'de sunulmaktadır.

Kurum ve kuruluşların görüşlerinin temini sırasında planlama alanının sınırlarında yer aldığı İzmir ili, Kınık ilçesi, Poyracık Mahallesi 364 Ada 156, 158 ve 159 parsel numaralı taşınmazlar 5490, 5494 ve 5496 parsel numaralı taşınmazlar olarak geçtiğinden kurum görüşlerinde söz konusu alan 5490, 5494 ve 5496 parsel olarak geçmektedir.

7. İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Kararları

TOKİ Başkanlığı'nın görev ve sorumluluk alanlarından birisi olan sosyal konut üretimi ve alt gelir grubunu yönelik konut projelerinin geliştirilmesi amaçları doğrultusunda arazi geliştirme projeleri yapılmaktadır.

Bu kapsamda İzmir ili, Kınık ilçesi, Poyracık Mahallesi, 364 ada 156, 158 ve 159 nolu parsellerin bir kısmında toplu konut projesi geliştirilmesi amacı doğrultusunda çalışmalar yürütülmektedir.

Plan değişikliğinin sınırları içerisinde olduğu 364 ada 156, 158 ve 159 nolu parseller ve içinde bulunduğu bölgenin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı üst ölçekli plan, 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'dır. Çevre Düzeni Planı'nda farklı tarihlerde değişiklikler yapılmıştır.

Planlama alanı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 10.04.2017 tarih ve 05.352 sayılı kararı ile kabul edilerek, Başkanlık Makamınca 20.07.2017 tarihinde onaylanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı Orta (121-250 kişi/ha)", "Rekreasyon Alanı", "Orman Alanı", "Mera Alanı" ve "Tarım Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.

Planlama alanı Poyracık 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda rekreasyon alanı, açık ve yeşil alan, taşıt ve yaya yolları kullanımlarında kalmaktadır. Alanın bir kısmı plansızdır.

Planlama alanı Poyracık 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nda rekreasyon alanı, açık ve yeşil alan, taşıt ve yaya yolları kullanımlarında kalmaktadır. Alanın bir kısmı plansızdır.

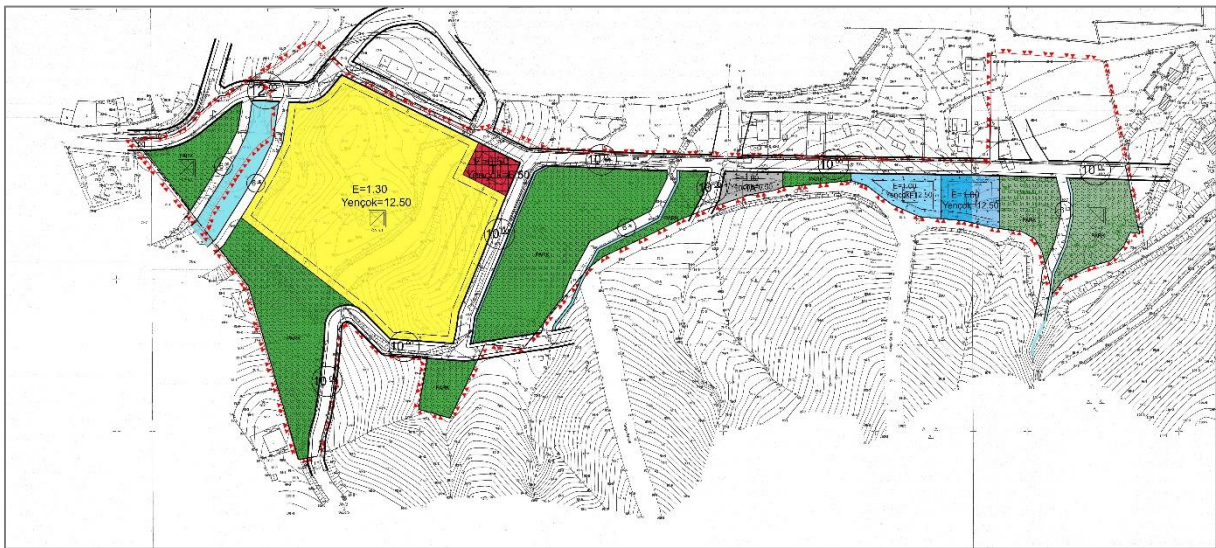
Bu doğrultuda alanın toplu konut uygulamalarına elverişli hale getirilmesini teminen gelişme konut alanı ile bu alanda yaşaması öngörülen nüfusa yönelik sağlık alanı, kültürel tesis alanı, park, ticaret alanı ve teknik altyapı alanı önerilmiştir.

Alana ilişkin mer'i uygulama imar planının ve plan teklifinin alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Alan Kullanımları Karşılaştırması

| Alan Kullanımı | Meri Plan | | Öneri Plan | |
|----------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| | Alan Büyüklüğü (m ²) | Oran (%) | Alan Büyüklüğü (m ²) | Oran (%) |
| Gelişme Konut Alanı | - | - | 18.723,39 | % 30,62 |
| Park Alanı | 937,30 | % 3,89 | 20.352,68 | % 33,27 |
| Rekreasyon Alanı | 17.700,25 | % 73,38 | - | - |
| Sağlık Tesisi | - | - | 1.243,02 | % 2,03 |
| Kültürel Tesis Alanı | - | - | 1.164,54 | % 1,90 |
| Ticaret | - | - | 758,35 | % 1,24 |
| Teknik Altyapı | - | - | 653,70 | % 1,07 |
| Su Yüzeyi | 1.965,44 | % 8,14 | 2.331,85 | % 3,81 |
| Yollar | 3.518,57 | % 14,59 | 15.943,54 | % 26,06 |
| Toplam | 24.121,56* | % 100,00 | 61.171,07 | % 100,00 |

* Meri planda alan kullanımlarının toplam büyüklüğü 24.121,56 m² olup kalan 37.049,51 m² büyüklüğündeki alan plansızdır.



Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

Plan teklifinde önerilen konut alanında yaklaşık 200 adet birim konut yer alacağı ve Kınık ilçesi ortalama hanehalkı sayısı olan 3,21 kişi kabulü ile alanda nüfusun yaklaşık 640 kişi yaşayacağı öngörülmektedir. Bu nüfus kabulü için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanarak donatı alanları planlama alanında ulaşılabilirlik dikkate alınarak bu doğrultuda önerilmiştir.

Bu alanlarla ilgili Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'ye göre öneri planlardaki donatı alanlarını yeterliliği ile ilgili tablo aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2'ye Göre Öneri Planlardaki Donatı Alanlarının Dağılımı

| Alan Adı | Standart m²/kişi | Standart Alan (m²) | Öneri Alan (m²) | Öneri Alan (m²/kişi) |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Açık ve Yeşil Alanlar | 10,00 | 6.400 | 20.352,68 | 31,80 |
| Sağlık Tesisi Alanı | 1,50 | 960 | 1.243,02 | 1,94 |
| Kültürel Tesis Alanı | 0,75 | 480 | 1.164,54 | 1,82 |
| Teknik Altyapı Alanı | 1,00 | 640 | 653,69 | 1,02 |

Plan değişikliği ve ilavesi kapsamında planda yer almayan donatılarla ilgili alanın yerleşim yeri ile bitişik konumda olması nedeniyle ilçe merkezinden sağlanacağı öngörülmüştür.

TOKİ Başkanlığı tarafından hazırlanan İzmir İli, Kınık
İlçesi, Poyracık Mahallesi, 364 Ada 156-158-159
Parsellerde (Eski 5490-5494-5496 Parseller)
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 18 sayfadır-