



**KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ,
ORUÇREİS MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
RİSKLİ ALANDA YER ALAN 6700 ADA 3 VE 4
NUMARALI PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYAN
İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TAN.HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**



www.imajsehircilik.com

**KOCASINAN İLÇESİ, ORUÇREİS MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
RİSKLİ ALANDA YER ALAN 6700 ADA 3 VE 4 NUMARALI PARSELLERİN
BİR KISMINA İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde, Erkilet Bulvarı ile Mobilyacılar Sitesi arasında kalan bölgede, Karpuzatan TOKİ'nin yaklaşık 300 metre güneybatısında, Ayancık Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Bahse konu alan üzerinde 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun"un 6'ncı maddesi uyarınca 2024 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Re'sen onanan imar planlarına uygun olarak yapılaşmasını tamamlamış 6 katlı TOKİ konutları, "Riskli Alan" ilan edilmeden önce inşa edilmiş Cami ve üzerinde gecekondur niteliğindeki eski yapıların bulunduğu ve yıkımının gerçekleştirildiği boş araziler bulunmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde ise et ve et ürünleri kombinaları,

orman ürünleri alanında faaliyet gösteren işyerleri, 5 katlı konut kullanımlı Karpuzatan TOKİ konutları, hobi bahçesi ve doğal karakterli boş araziler yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

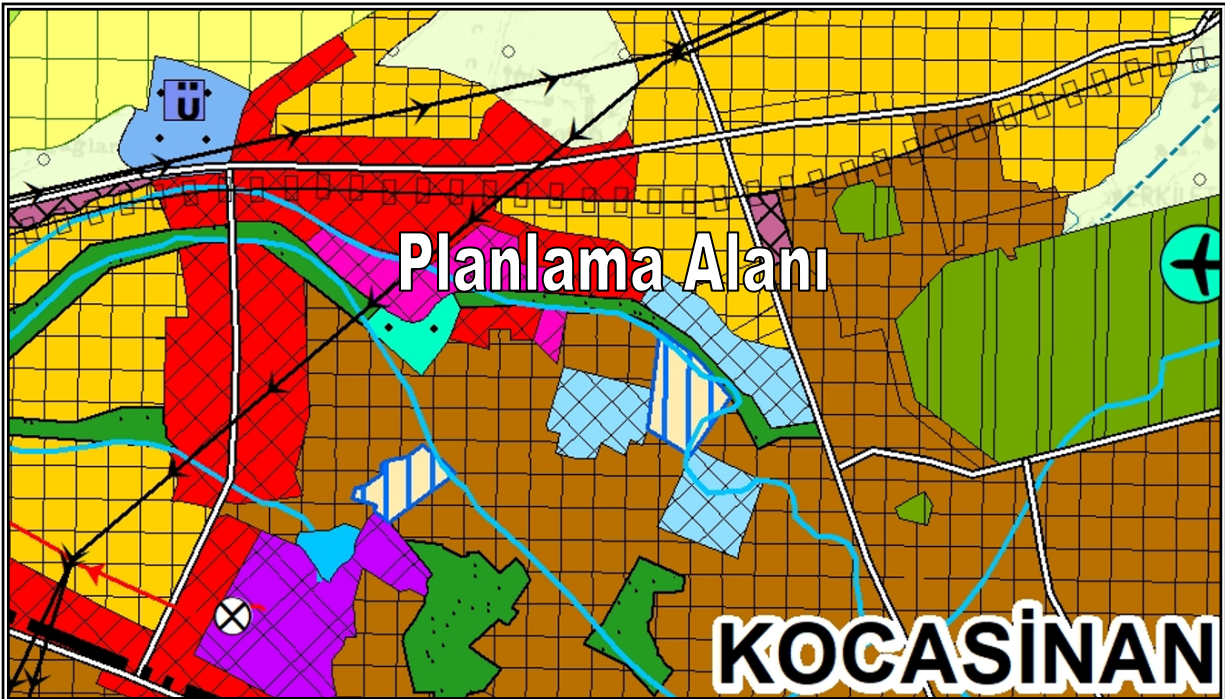
Planlama alanı; Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34B3 imar paftasının X: 4.293.800 – 4.294.450 ve Y: 712.000 – 712.850 koordinatları arasında bulunmakta olup yaklaşık 35,00 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2017 tarih ve 337 sayılı kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanları ile Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanın;

- Kuzeyi; park ve yeşil alan,
- Güneyi; kamu hizmet alanı,
- Doğusu; su kaynakları toplama yeri (kaptaj alanı),
- Batısı ise küçük sanayi alanı olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 4)**

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07.09.2012 tarihinde onanan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 2)**

Resim 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



3) MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı; tapuda Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kocasinan Belediyesi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve şahıslara ait 6700 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların üzerinde bulunmaktadır. (Blk. Resim 3)

Resim 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kocasinan Belediyesi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve şahıslara ait 6700 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar, 6,33 ve 29,97 hektar olmak üzere toplam 36,30 hektar büyüklüğünde olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanları ile Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve 1852431 sayılı yazısında; Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 07.09.2021 tarih ve 1671449 sayılı



yazısıyla Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 6700 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanın, 09.07.2021 tarih ve 4253 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 10.07.2021 tarih ve 31537 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edildiğinin ve 36 hektar büyüklüğündeki bahse konu alana ilişkin iş ve işlemlerde 06.09.2021 tarih ve 1637978 sayılı Bakanlık Olur'u ile Kayseri Büyükşehir Belediyesinin yetkilendirildiğinin bildirildiği, ayrıca 6306 sayılı Kanun uyarınca "Riskli Alan" ilan edilen Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 36 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin imar planı onama yetkisi hariç olmak üzere kentsel tasarım ve arsa, arazi düzenleme işlemleri, imar uygulaması onaylama yetkisinin Bakanlığın yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna devredildiği ifade edilmiştir.

Bakanlık tarafından Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığına yapılan yetki devri kapsamında Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı tarafından, "Riskli Alan" ilan edilen 6700 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda;

- Bölgenin olası afet risklerine karşı hazırlıklı hale getirilmesi,
- Nitelsiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde yeniden oluşturulması,
- Dönüşüm ve gelişim potansiyellerinin doğru bir şekilde değerlendirilmesi,
- Yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve yeni iş alanlarının oluşturulması,
- Yeni bir yönetim ve proje geliştirme anlayışının ortaya çıkarılması,
- Alan içerisindeki risk teşkil eden yapılarda yaşayan nüfusun, söz konusu alanda oluşturulacak sağlıklı kalıcı yerleşim alanları üzerine transfer edilmesi,

amaçlarıyla bölgenin yapılaşma eğilimine uygun olacak şekilde konut ve sosyal donatı alanları olarak yeniden planlanması şeklinde imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep kapsamında "Riskli Alan" edilen alanın 18,13 hektarlık kısmı için hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 13,20 hektarlık kısmı



için hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun"un 6'ncı maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 10.12.2024 tarihinde Re'sen onanarak askı ilanını müteakip yürürlüğe girmiştir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı tarafından, "Oruçreis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 2'nci Etap" olarak adlandırılan Riskli Alanın, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından imar planı değişiklikleri onaylanarak yürürlüğe giren ve imar planına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan kısmı ile geriye kalan kısmının yeniden düzenlenmesi şeklinde 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kocasinan Belediyesi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve şahıslara ait Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının Olur'u ile "Riskli Alan" ilan edilen yaklaşık 36 hektar büyüklüğündeki 6700 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10.12.2024 tarihinde onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Orta Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Eğitim Alanları, Park ve Yeşil Alanlar ile 15 metre genişliğinde İkinci Derece Yol olarak planlanmış 18,13 hektarlık kısmı ile geriye kalan 14,70 hektarlık kısmının bölgenin olası afet risklerine karşı hazırlıklı hale getirilmesi, niteliksiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde yeniden oluşturulması, yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve yeni iş alanlarının oluşturulması, alan içerisindeki risk teşkil eden yapılarda yaşayan nüfusun, söz konusu alanda oluşturulacak sağlıklı kalıcı yerleşim alanları üzerine transfer edilmesi maksadıyla; bölgenin yapılaşma eğilimine uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi talebi kapsamında hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; 07.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onanan "Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis



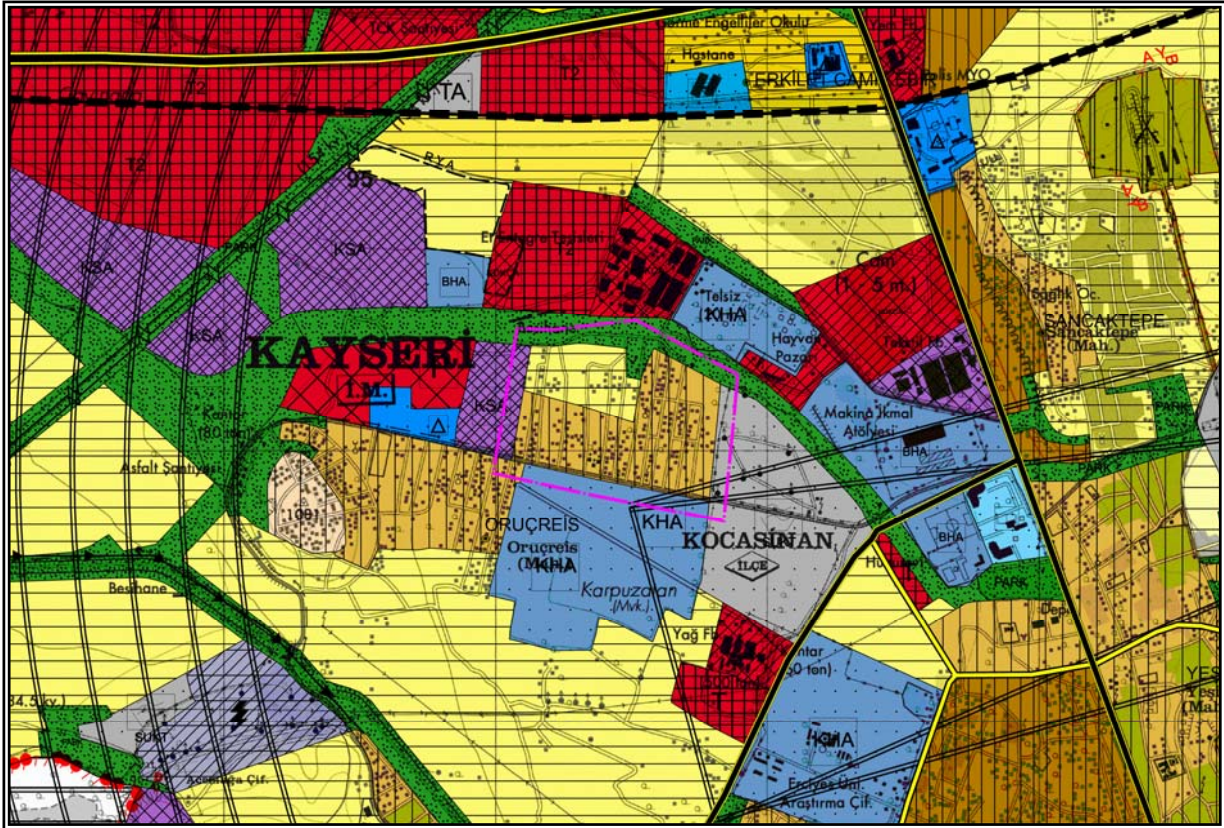
Mahallesi 6700 Ada 3-4 No.lu Parsellerde 36,36 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” ve ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak düzenlenmiş olup plan değişikliği ile yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır.

- Yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlı yapı adaları üzerinde TOKİ tarafından toplu konut projesinin gerçekleştirilmiş olması sebebiyle aynen korunmuştur. Mevcut imar planında orta yoğunlukta mevcut konut alanı olarak planlı alan ise uygulaması tamamlanmış olan yapı adaları ile aynı imar haklarına uygun olarak yapılaşmasını sağlamak maksadıyla orta yoğunlukta gelişme konut alanları olarak yeniden düzenlenmiştir.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde onaylı imar planında öngörülen park ve yeşil alan, alt ölçekli planlama çalışmalarına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanı içerisindeki yeşil alan dengesinin korunması ve ilave edilen nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan miktarının karşılanması amacıyla ilgili yönetmelikte belirtilen standartlara uygun büyüklükte park ve yeşil alanlar ise alt ölçekli imar planlarında öngörülmüştür. **(Bkz. Resim 5)**
- 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirecek bir plan olup planlama alanı içerisinde yaşayacak olan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları ile yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

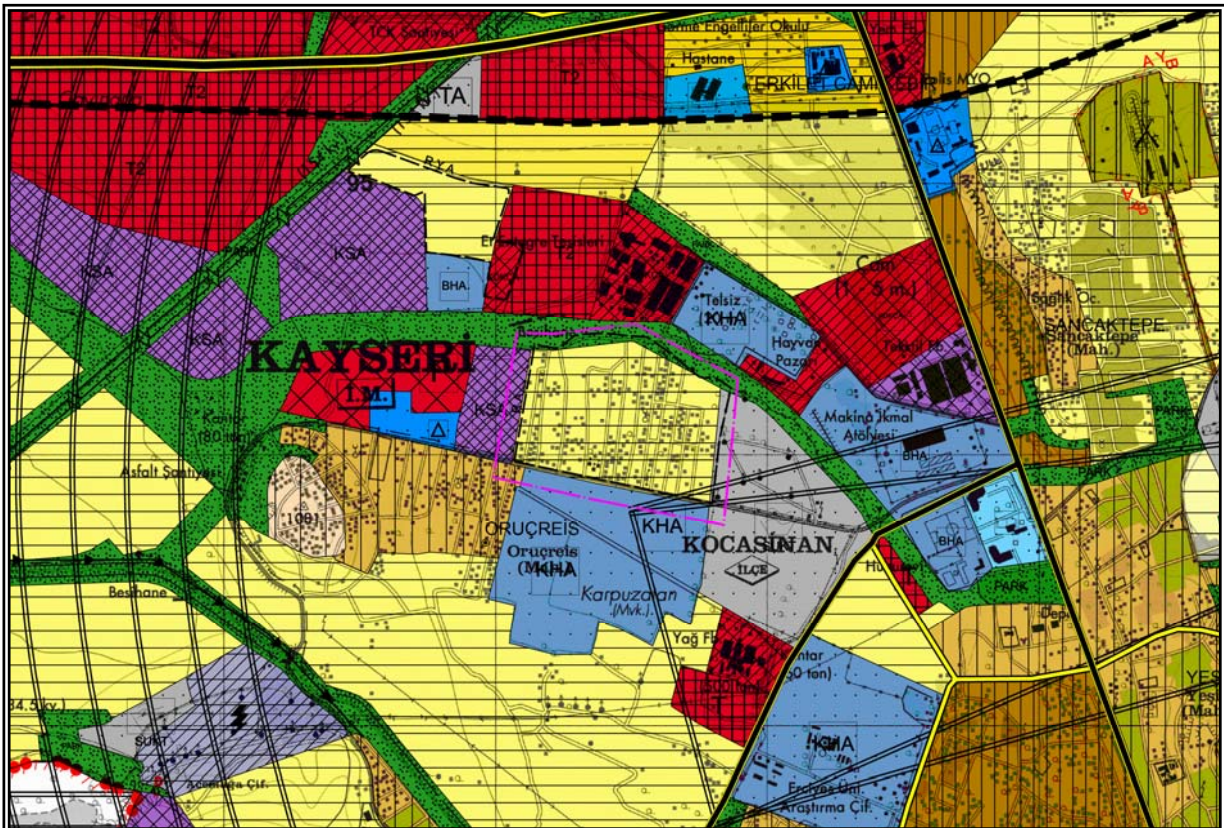
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

Resim 4: Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi Sınırları İçerisinde Riskli Alanda Yer Alan 6700 Ada 3 ve 4 Numaralı Parsellerin Bir Kısımının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 5: Kocasınan İlçesi, Oruçreis Mahallesi Sınırları İçerisinde Riskli Alanda Yer Alan 6700 Ada 3 ve 4 Numaralı Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

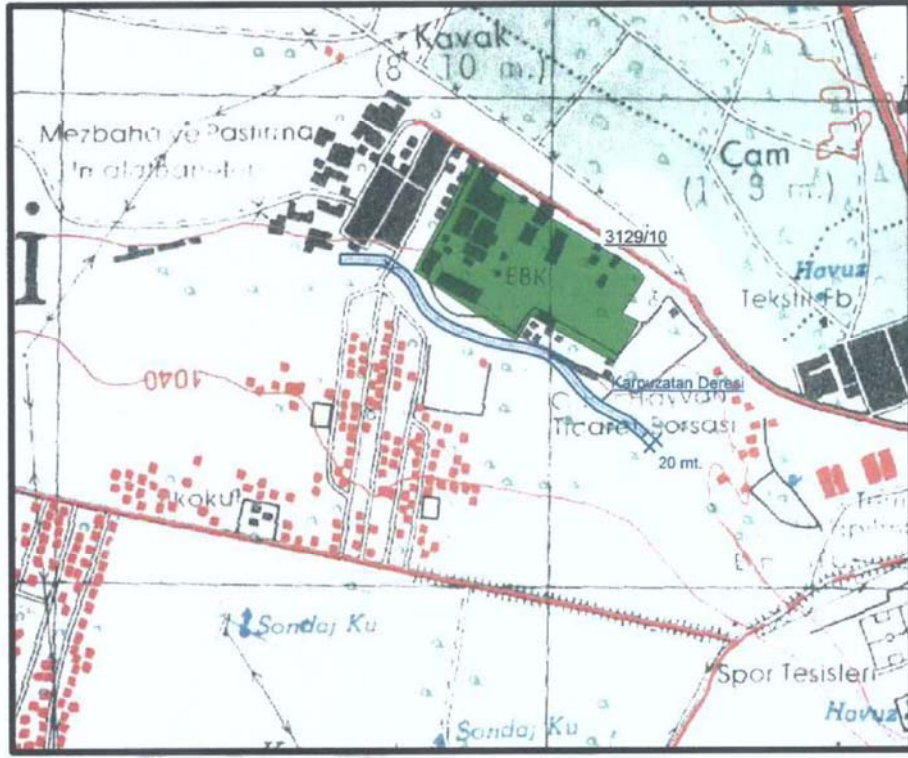




İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
"A Grubu Planlama"

İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu İnceleme Alanının Jeolojisi



Şekil 11.7:Karpuzatan Deresinin Konumu

11.4. ÇİĞ

İnceleme alanında daha önce meydana gelmiş mal ve can kaybına yol açan Çığ Afeti kaydı bulunmamaktadır. İnceleme alanında oluşabilecek ve zarar verecek herhangi bir çığ tehlikesi beklenmemektedir.

11.5. DİĞER DOĞAL AFET TEHLİKELERİ (ÇÖKME-TASMAN, KARSTLAŞMA, TIBBİ JEOLJİ VB.) VE MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

12.İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ:

İnceleme alanının uygulama imar planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacı ile yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yerleşime uygunluk değerlendirilmesinde, " Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü" tarafından yayınlanan 19.08.2008 gün ve 10337 Sayılı "İmar Planına Esas Jeolojik ve/veya Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporlarının hazırlanmasına ait genelgesinde belirtilen esaslar dikkate alınmıştır. Planlama için yapılan değerlendirmede inceleme alanı doğal afet yönünden

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ
Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ
Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

değerlendirilmiş olup; yer altı su seviyesi, taşıma kapasitesi, oturmalar, şişme miktarı, sıvılaşma riski ve deprem durumu gibi yapısal özelliklerden oluşan kriterler göz önüne alınmıştır. Yapılan tüm çalışmaların irdelenmesi ve değerlendirilmesine bağlı olarak, inceleme alanı yapılaşma yönünden kullanım sınıflamasına tabi tutulmuştur.

Buna göre; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi, 6700 Ada 3 ve 4 Parsellerde 1/5.000 ölçekli K34-B-24-C, K34-B-25-D ve 1/1.000 ölçekli K34-B-24-C-2-A, K34-B-24-C-2-B, K34-B-24-C-2-C, K34-B-24-C-2-D, K34-B-25-D-1-A hâlihazır paftalarında yer alan arazi sınırları içerisinde ki toplam **36,36 Hektarlık** alanın uygulama imar planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacıyla yaptırılan jeolojik – jeoteknik çalışmalardan elde edilen çoklu parametrelerin değerlendirilmesi, inceleme alanının jeolojisini **zemin birim olarak ALÜVYONLAR (Qal)** oluşturması, arazi eğiminin **% 0-2** aralığında olması, yer altı su seviyesinin 4,3 m-4,7 m arasında değişmesinden dolayı şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma gibi farklı mühendislik sorunları ile karşılaşılabilir olması sebebiyle inceleme alanı yapılaşma açısından **ÖNLEMLİ ALAN 1.1 (ÖA-1.1): SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR** olarak değerlendirilmiş olup 1/1.000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları **EK-6** olarak sunulmuştur.

ALÜVYON(Qal) zemin birimlerin bulunduğu, yer altı su seviyesinin görüldüğü alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için zemin etüt çalışmalarıyla, yapı özellikleri esas alınarak uygun temel derinliği ve tipi seçilmelidir. Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır. Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

12.1 ÖNLEMLİ ALAN 1.1 (ÖA-1.1): SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR

Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmesi amacı ile düzenlenen ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları üzerinde **ÖA-1.1** ile gösterilen alanlar için;

Jeolojik - Jeoteknik ve jeofizik etüt çalışmalar sonucunda, İnceleme alanın jeolojisini **ALÜVYON(Qal)** biriminin oluşturması, yer altı su seviyesinin 4,30-4,70 metre seviyelerinde bulunması, eğimin % 0-2 aralığında değiştiği, zeminin şişme, oturma, taşıma

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ
Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
0352 223 02 11 - 0352 432 43 65 - 0352 499 42 91 - 0352 499 42 92
Gevher Nesibe Varlı Yönetimi: 352 158 2538

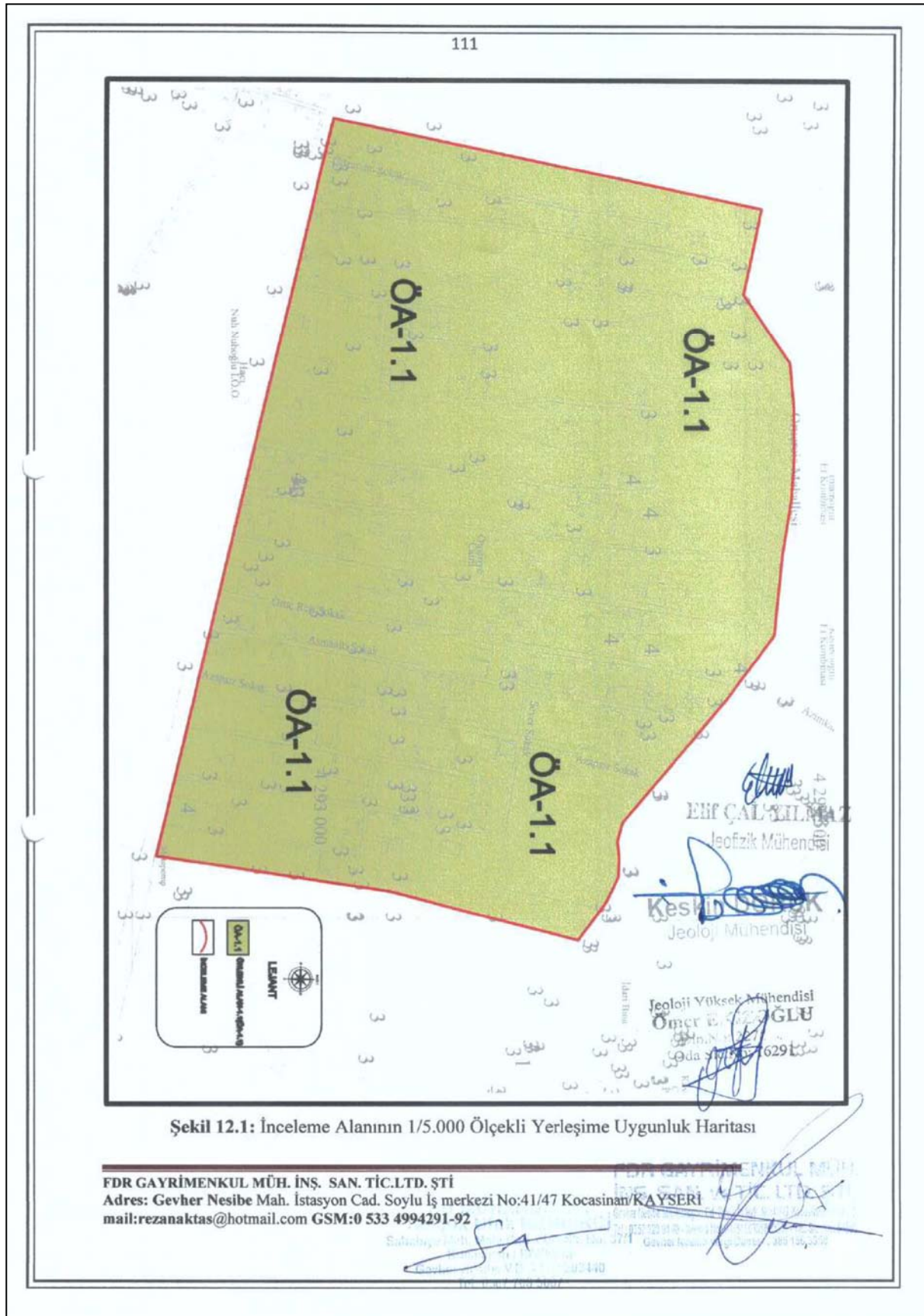
gücü ve sıvılaşma gibi farklı mühendislik sorunları ile karşılaşılabilir olması sebebiyle çalışılan alan "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar" olarak değerlendirilmiş olup, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-1.1" olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ◆ İnceleme alanında yapılması düşünülen inşaatların yapımında önceden aleltsel zemin etütleri yapılmalı ve elde edilecek verilere göre temel ve inşaat sistemleri tespit edilmelidir.
- ◆ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) ile bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri, temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ◆ Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ◆ Her türlü yapılaşmalarda yeraltı sularının, yüzey sularının, atık suların temeli etkilememesi için en uygun bir drenaj sistemiyle temelden uzaklaştırılmalı ve suyun betona olan etkisini belirlemek amacıyla fiziksel ve kimyasal analizlerinin yapılması gerekmektedir.
- ◆ Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- ◆ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ◆ Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- ◆ İnceleme alanında yapılacak tüm inşaatlarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine" mutlaka uyulmalıdır.

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

FDR GAYRİMENKUL MÜH.
İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
KAYSERİ
Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
Tel:0332 223 02 11 GSM:0 533 4994291-92



İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu **Sonuç ve Öneriler**

112

13. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu rapor; **KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ** adına, **FDR Gayrimenkul Müh. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.** tarafından Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi, 6700 Ada 3 ve 4 Parsellerde 1/5.000 ölçekli K34-B-24-C, K34-B-25-D ve 1/1.000 ölçekli K34-B-24-C-2-A, K34-B-24-C-2-B, K34-B-24-C-2-C, K34-B-24-C-2-D, K34-B-25-D-1-A hâlihazır paftalarında yer alan arazi sınırları içerisinde ki toplam **36,36 Hektarlık** alanın, Jeolojik ve Jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla REVİZE imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında, en derini 17,5 metre olan 8 adet temel sondaj çalışması, 5 adet 36 metre açılımlı (P ve S dalgaları) sismik kırılma ölçümleri, 5 adet 30 Dakikalık Mikrotremör ölçümleri ve 5 Adet 39 m açılımlı(P dalgası alımlı)Masw ölçümü yapılmıştır.
3. İnceleme alanımız içerisinde afete maruz bölge, heyelan riski ve afet yönünden problemlili bir alan bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanın genel eğim değeri % 0-2 aralığındadır.
5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini **ALÜVYONLAR (Qal)** oluşturmaktadır.
6. İnceleme alanındaki zemin birimlerin, SPT-N30 değerlerine göre sertlik değerlendirmesi yapıldığında zemin birimi **"Yumuşak-Orta Katı-Katı-Sert-Çok Sert"** sınıfına, Sıklık değerlendirmesi yapıldığında ise **"Çok Gevşek-Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı"** sınıfına girmektedir. Plastisite İndisi Değerlerine göre zemin biriminin kuru dayanım aralığı **"Orta-Çok Düşük-Düşük"** , Platisite derecesi aralığı **"Az Plastik-Plastik-Plastik Değil"** olarak tanımlanmıştır.
7. İnceleme alanında gözlenen **ALÜVYONLAR'a (Qal)** ait zemin birimlerin Vs30 hız değerleri 302-334 m/sn aralığında değişmesi, zeminin jeolojik yapısına ve yapılan arazi deneylerine göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine göre **Zemin Sınıfı ZD'dir**
8. Açılan sondaj kuyularında yer altı suyu 4,30-4,70 metrelerde gözlenmiştir. İnceleme alanında içme ve kullanma suyu Kayseri Büyükşehir Belediyesi içme suyu şebekesinden sağlanacaktır.

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ

Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ

mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

9. İnceleme alanındaki Şişme Potansiyeli değerlendirildiğinde Yer altı su seviyesinin 4,3 m-4,70 m arasında değiştiği ve **ALÜVYON(Qal)** zemin birimlerin bulunduğu alanlarda şişme problemi beklenmemektedir.
10. İnceleme alanında yapılacak Parsel yada Bina bazlı Zemin Etüt Raporlarına göre , inşa edilecek yapıların özellikleri ve temel sistemleri doğrultusunda analizler yapılarak hesaplamaya gidilmelidir. Bu bölgelerde zemin biriminin Kumlu Siltli Kil olmasından dolayı meydana gelebilecek beklenmeyen oturmalara karşın, yer altı su seviyesinin temel altı zemini etkilememesi için gerekli yalıtım önlemlerinin alınması ve yüzey sularının uygun drenaj yöntemleri ile yapı temellerinden uzaklaştırılması gerekmektedir.
11. İnceleme alanının içerisinde herhangi bir sürekli akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak sınırimızın kuzeyinden Karpuzatan deresi geçmektedir. İnceleme alanımızın dışından geçen Karpuzatan Deresinin yağışlı dönemlerde su baskını riski oluşturma ihtimaline karşın **Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğünden 09.06.2023** tarihinde alınan görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
12. Temel altı zemini için belirlenen N160f değerlerine göre alanımızda killi birimlerde sıvılaşma beklenmemekle beraber, yer altı su seviyesinin altındaki kumlu birimlerde sıvılaşma olayı olabileceği değerlendirilmiştir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için zemin etüt çalışmalarıyla, yapı özellikleri esas alınarak uygun temel derinliği ve tipi seçilmelidir. Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
13. Kayseri ilinin deprem durumu ile alakalı olarak Afad Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan **"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"** baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren **"Türkiye Bina Deprem Yönetmelik"** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
14. İnceleme alanında yapılan 5 adet mikrotremor çalışmasında elde edilen zemin büyütme **(H/V) değeri 2,65-3,80 aralığında olup tehlike düzeyi B (Orta), Zemin Hakim Periyodu (T₀) değeri 0,36-0,45 sn aralığında olup tehlike düzeyi B (Orta)** olarak tanımlanmıştır.

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ

mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ

mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

15. İnceleme alanında daha önce meydana gelmiş mal ve can kaybına yol açan Çığ Afeti kaydı bulunmamaktadır. İnceleme alanında oluşabilecek ve zarar verecek herhangi bir çığ tehlikesi beklenmemektedir. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, karstlaşma, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.
16. İnceleme alanının Erkilet Fay zonuna uzaklığı yaklaşık 2,63 km, Erciyes Fay zonuna uzaklığı 8,70 km, Yemliha Fay Zonuna uzaklığı 16,9 km, Sarız Fay zonuna uzaklığı 78,0 km, Demirogluk Fayına uzaklığı 81,7 km, Çatalçam Fayına uzaklığı 85,4 km, Deliler Fayına uzaklığı 21,6 km, Ecemiş Fay Zonuna uzaklığı 70,3 km, Yeşilhisar Fayına uzaklığı 45,3 km ve İncesu Fayına 29,2 km mesafededir.
17. Jeolojik - Jeoteknik ve jeofizik etüt çalışmalar sonucunda, İnceleme alanın jeolojisini **ALÜVYON(Qal)** biriminin oluşturması, yer altı su seviyesinin 4,30-4,70 metre seviyelerinde bulunması, eğimin % 0-2 aralığında değiştiği, zeminin şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma gibi farklı mühendislik sorunları ile karşılaşılabilir olması sebebiyle çalışılan alan **"Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar"** olarak değerlendirilmiş olup, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında **"ÖA-1.1"**olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda;
- İnceleme alanında yapılması düşünülen inşaatların yapımında önceden aleltsel zemin etütleri yapılmalı ve elde edilecek verilere göre temel ve inşaat sistemleri tespit edilmelidir.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) ile bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri, temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
 - Her türlü yapılaşmalarda yeraltı sularının, yüzey sularının, atık suların temeli etkilememesi için en uygun bir drenaj sistemiyle temelden uzaklaştırılmalı ve suyun betona olan etkisini belirlemek amacıyla fiziksel ve kimyasal analizlerinin yapılması gerekmektedir.

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ

Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ

mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ

Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Soylu İş merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ

mail:rezanaktas@hotmail.com GSM:0 533 4994291-92

- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak tüm inşaatlarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine" mutlaka uyulmalıdır.

18. ZEMİN BİRİMLERİN ZEMİN TAŞIMA GÜCÜ KARAKTERİSTİK DAYANIMI (qk) 2,58-5,18 kg/cm² hesaplanmıştır.

19. Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama, analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu analiz ve yorumlar bina bazlı zemin etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine, proje ihtiyacına ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır.

20. Bu rapor' ' İmar Planına Esas Jeolojik ve jeoteknik Etüt Raporu'' olup "Zemin Etüt" raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

SORUMLU JEOLJİ MÜHENDİSİ		SORUMLU JEOFİZİK MÜHENDİSİ	
ADI	Rezan	ADI	Selçuk Ufuk
SOYADI	AKTAŞ	SOYADI	KENDİRCİ
ODA SİCİL NO	7658	ODA SİCİL NO	5301
T.C KİMLİK NO	51853275916	T.C KİMLİK NO	24128203440
TARİH	19.06.2023	TARİH	19.06.2023

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Gevher Nesibe Mah. İstasyon Caddesi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
Tel: (0352) 220 64 40 - Faks No: (0352) 338 0024 - Tic. Sic. No: 54608
Gevher Nesibe Vergi Dairesi No: 156 3358

Rezan AKTAŞ
Jeolojik Müh.
Oda Sicil No: 7658
Tic. Sic. No: 3-0057

Selçuk Ufuk
Jeofizik Müh.
Oda Sicil No: 5301
Tic. Sic. No: 3-0057

FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ
Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Caddesi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ
mail: rezanaktas@hotmail.com GSM: 0 533 4994291-92



İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
"A Grubu Planlama"

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay

İLİ	KAYSERİ
İLÇE	KOCASINAN
BELDE	-----
KÖY/MAH.	ORUÇREİS
MEVKİİ	-----
PAFTA	1/5.000 ÖLÇEKLİ K34-B-24-C, K34-B-24-D VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ K34-B-24-C-2-A, K34-B-24-C-2-B, K34-B-24-C-2-C, K34-B-24-C-2-D, K34-B-25-D-1-A HÂLİHAZIR PAFTALAR
ADA/PARSEL	6700 ADA; 3-4 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 1/1.000 ÖLÇEKLİ

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis firmada olmak üzere, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1.Fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

27.07/2023

EHF ÇAL YILMAZ
Jeofizik Mühendisi

27.07/2023

KESKİNER
Jeoloji Mühendisi

07.08/2023

Jeoloji Yüksek Mühendisi
ÖMER ERGİL
Diyadin No: 16291

07.08/2023

Şb.Md.

Ethem Berat PİRCİ
İmar ve Planlama Şb. Md.

07.08/2023
Mühür
İl Mülkiyet Yardımcısı
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı

Genelge gereğince onanmıştır.

07.08.2023

SONAY
Cevre, Şehircilik ve
İklim

Vali/Vali Yrd./İl Md.