



**KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ,  
ORUÇREİS MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE  
RİSKLİ ALANDA YER ALAN 6700 ADA 3 VE 4  
NUMARALI PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

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



[www.imajsehicilik.com](http://www.imajsehicilik.com)

**KOCASINAN İLÇESİ, ORUÇREİS MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE  
RİSKLİ ALANDA YER ALAN 6700 ADA 3 VE 4 NUMARALI PARSELLERİN  
BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5.000 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

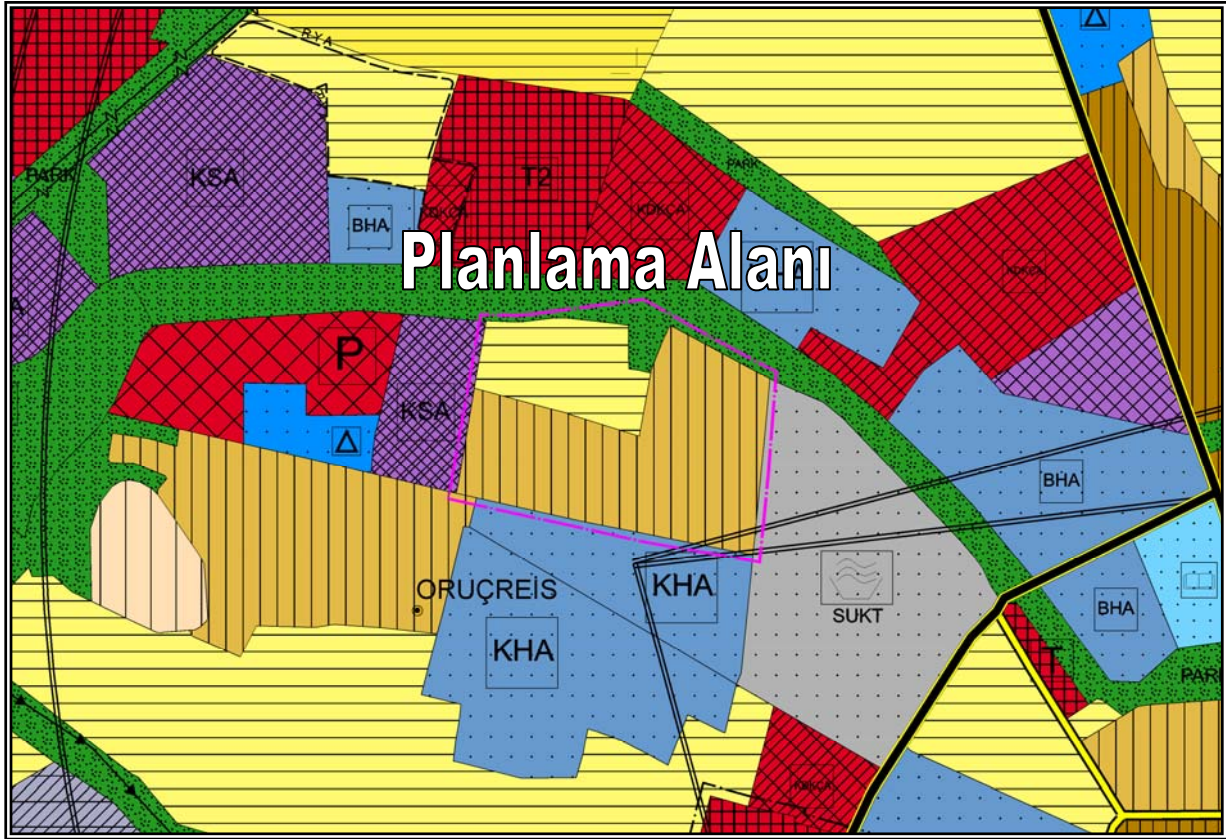
Planlama alanı; Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34B24C imar paftasının X: 4.292.650 – 4.293.500 ve Y: 451.400 – 452.650 koordinatları arasında bulunmakta olup 32,83 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanının 14,70 hektarlık kısmı 15.12.2017 tarih ve 508 sayılı karar ile Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı ve 20 metre genişliğinde İkinci Derece Yol olarak planlı iken geriye kalan 18,13 hektarlık kısmı ise 10.12.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Re'sen onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Eğitim Alanları, Park ve Yeşil Alanlar ile 15 metre genişliğinde İkinci Derece Yol olarak planlıdır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanın;

- Kuzeyi; 25 ve 15 metre genişliğine birinci derece yol ve ikinci derece yol ile park ve yeşil alan,
- Güneyi; 20 metre genişliğinde ikinci derece yol ile kamu hizmet alanı,
- Doğusu; 20 metre genişliğinde ikinci derece yol ile su kaynakları toplama yeri (kaptaj alanı),
- Batısı ise 15 metre genişliğinde ikinci derece yol ile 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", Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.08.2017 tarih ve 337 sayılı kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Orta Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 2)**

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



### 3) MÜLKİYET ANALİZİ

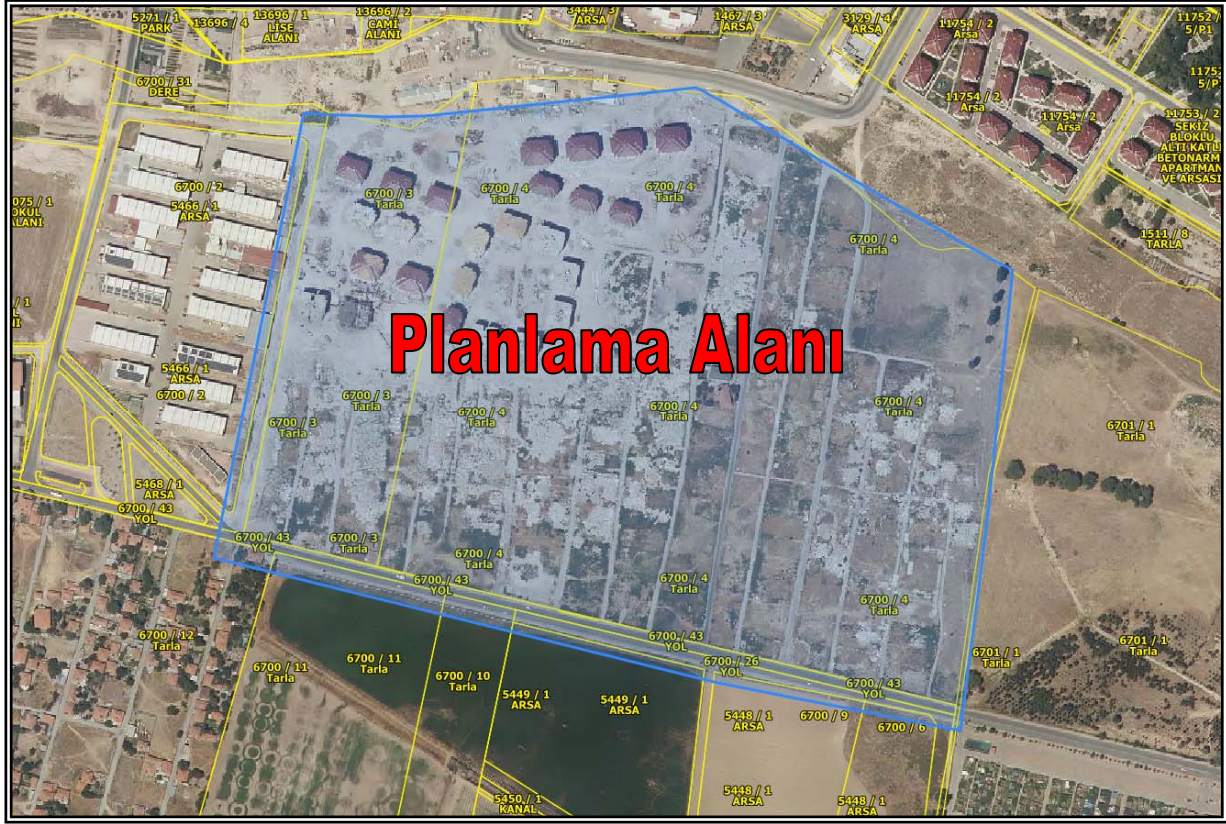
Planlama alanı; tapuda Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Kocasinan Belediyesi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve şahıslara ait 6700 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Resim 3)

Söz konusu taşınmazların toplam yüzölçümleri ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onama sınırı içerisindeki büyüklükleri **Tablo 1**'de gösterilmiştir.

**Tablo 1:** Plan Değişikliği Yapılan Alandaki Taşınmazların Yüzölçümleri ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Büyüklükleri

| Taşınmaz Adı<br>(Ada / Parsel) | Toplam Yüzölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Plan Değişikliği Onama Sınırı<br>İçerisinde Kalan Alan<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 6700 Ada 3 Parsel              | 63.357,00                             | 59.568,93                                                                   |
| 6700 Ada 4 Parsel              | 299.691,38                            | 267.169,49                                                                  |

**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 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Ticaret Alanı, Eğitim Alanları, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alanlar, 15 ve 20 metre genişliğinde İkinci Derece Yol 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,
- Niteliksiz 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 1/5.000 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 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlı 7,30 hektar büyüklüğündeki yapı adaları üzerinde TOKİ tarafından toplu konut projesinin gerçekleştirilmiş olması sebebiyle aynen korunmuştur. Mevcut imar planında orta yoğunlukta mevcut konut alanı olarak planlı yaklaşık 17,80 hektar büyüklüğündeki alanın ise uygulaması tamamlanmış olan yapı adaları ile aynı imar haklarına uygun olarak yapılaşmasını sağlamak maksadıyla orta yoğunlukta gelişme konut alanları olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenleme ile orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanan alanlarda; ortalama 125 m<sup>2</sup> daire büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklüğü 3,25 kişi (Türkiye İstatistik Kurumunun adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Kayseri ili için hesaplanan ortalama hane halkı büyüklüğü değeri 2022 yılı için 3,22 kişi) dikkate alınarak 1.382 kişilik nüfus artışına karşılık 6.819 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.
- Planlama alanının ulaşım sistemi, TOKİ tarafından gerçekleştirilen toplu konut projesi ile artan nüfusun ihtiyaçları dikkate alınarak düzenlenmiştir. Buna göre; mevcut imar planında 15 ve 20 metre genişliğinde öngörülen ikinci derece yolların güzergahı ve genişliği aynen korunmuş olup 20'şer metre genişliğinde planlı ikinci derece yollar arasında bağlantıyı sağlamak maksadıyla ibadet alanının güney sınırında 15 metre genişliğinde ikinci derece yol planlanmıştır.
- Planlama alanı içerisinde gerçekleştirilen toplu konut projesi ile birlikte gerçekleştirilecek olan diğer projelerle bölgenin cazibesi artacağından; planlama alanı içerisinde yaşayacak olan nüfusun gününbirlik ihtiyaçlarıyla yakın çevresindeki bölge halkının ihtiyaçları da dikkate alınarak, muhtelif yerlerde ve farklı büyüklüklerde Ticaret Alanları planlanırken, yürürlükte olan imar planında 20 metre genişliğindeki taşıt yolunun kuzeyinde planlı Ticaret Alanı ise yeniden düzenlenmiştir.
- Planlama alanı içerisinde 20 metre genişliğindeki ikinci derece yolun batısında ortaokul ve ilkokul yapılması amacıyla ilgili yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olarak planlanan Eğitim Alanları, TOKİ tarafından yapımı gerçekleştirilecek olan toplu konut projesi dikkate alınarak, konum ve büyüklükleri değişmeyecek şekilde aynen korunmuştur.



- Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 20 metre genişliğindeki ikinci derece yolun kuzeyinde planlı Sosyal Tesis Alanı, söz konusu bölgede yapılan düzenlemeler neticesinde konumu değişmeyecek şekilde yeniden planlanmıştır.
- Planlama alanı içerisinde yaşayacak olan nüfusun ihtiyacı olan sosyal altyapı alanlarından Sağlık Alanı, ilgili yönetmelikte belirtilen asgari alan büyüklüğüne uygun olarak 25 metre genişliğindeki birinci derece taşıt yolunun güneyinde planlanmıştır.
- Yürürlükte olan imar planında 20 metre genişliğindeki ikinci derece yolun doğusunda planlı İbadet Alanı üzerinde fiili durumda kullanılmakta olan Cami, bölgede yaşayacak olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacağı gerekçesiyle aynen korunmuş olup yapı adasının güneyi ve doğusu plan değişikliği kapsamında yapılan diğer düzenlemeler neticesinde yeniden düzenlenmiştir.
- Plan değişikliği kapsamında yapılan düzenlemelere göre 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 planlanmıştır. Buna göre; 2024 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan imar planında 15 metre genişliğindeki ikinci derece yolun kuzeyinde planlanan park ve yeşil alanlar aynen korunurken güneyinde planlanan park ve yeşil alanlar ise yapı adalarında yapılan düzenlemeler dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca, 20 metre genişliğindeki ikinci derece yolun doğusunda yapı adalarında yapılan düzenlemeler ile birlikte artan nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan miktarının karşılanması amacıyla uygun büyüklükte park ve yeşil alanlar planlanmıştır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde mevcut imar planında Teknik Altyapı Alanı planlanmamış olması sebebiyle ileride ortaya çıkabilecek alan ihtiyacının karşılanması amacıyla Sağlık Alanının güneyinde uygun büyüklükte Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır.
- Plan değişikliği kapsamında yapılan düzenlemelere göre 20 metre genişliğindeki ikinci derece yolun doğu ve batısında öngörülen Ticaret Alanlarının bulunduğu bölgelerde ortaya çıkabilecek otopark ihtiyaçları göz



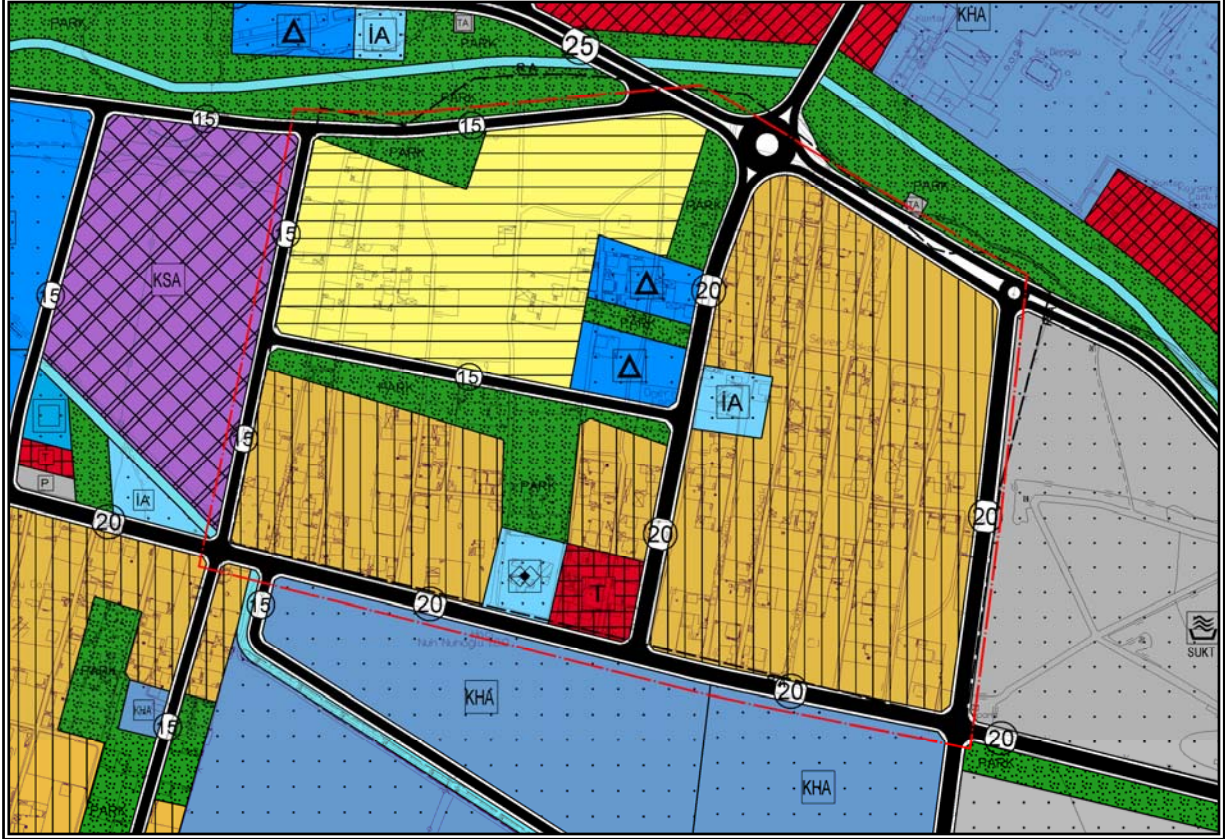
önünde bulundurularak uygun büyüklüklerde Genel Otopark Alanları planlanmıştır. **(Bkz. Resim 5)**

- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırı içerisindeki yapı adalarına ilişkin yapılaşma koşulları ve kullanım türlerinin dağılımı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

1/5.000 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 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



**Resim 5:** Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi Sınırları İçerisinde Riskli Alanda Yer Alan 6700 Ada 3 ve 4 Numaralı Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

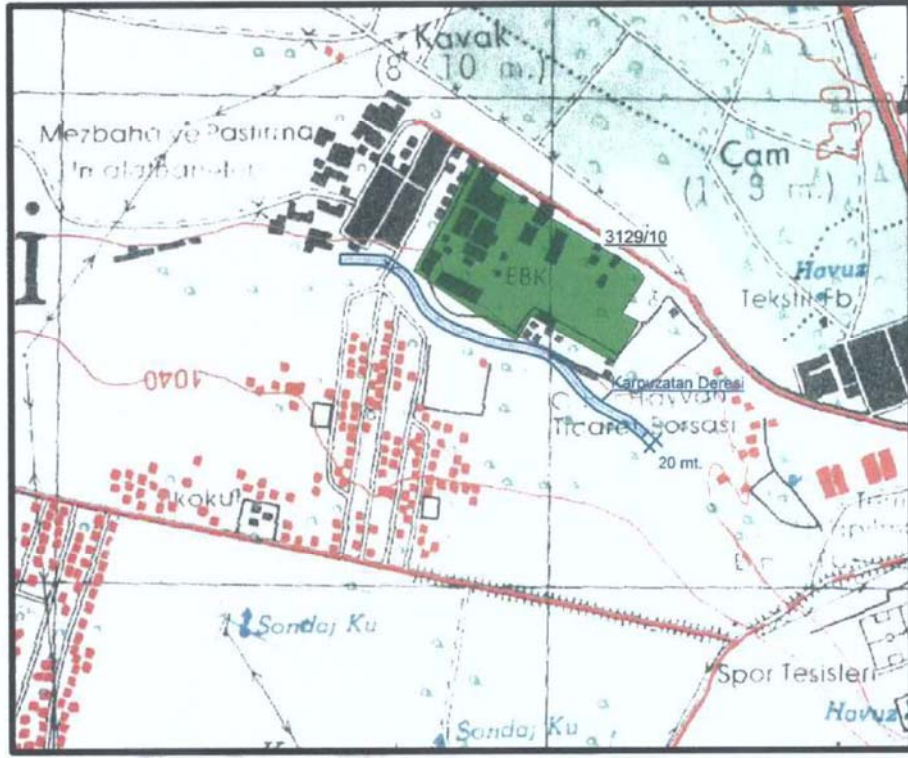




**İMAJ ŞEHİRCİLİK**  
**İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**  
**"A Grubu Planlama"**

# **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

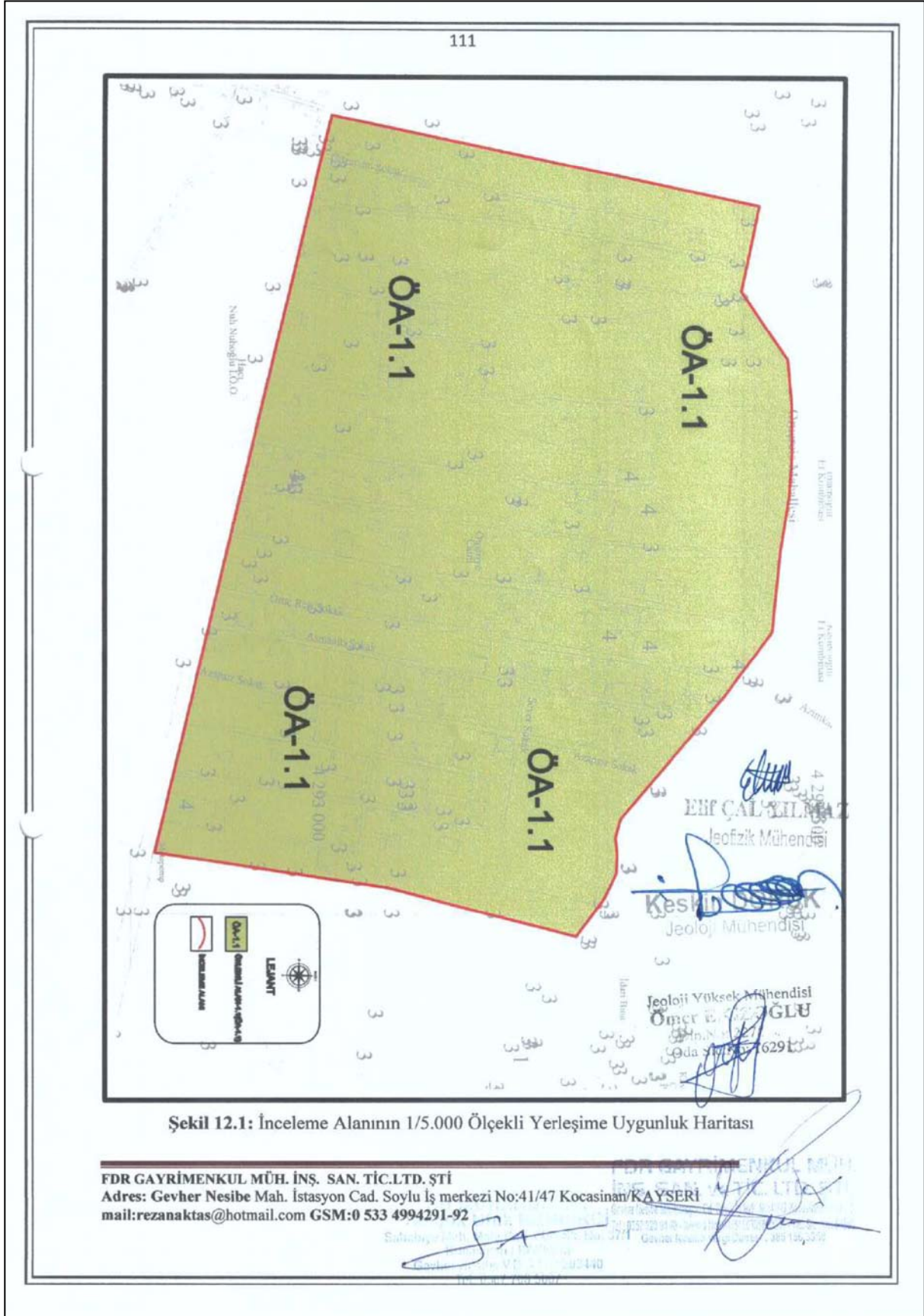
gücü ve sınılaşma gibi farklı mühendislik sorunları ile karşılaşılabilir olması sebebiyle çalışılan alan **"Sınılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar"** olarak değerlendirilmiş olup, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında **"ÖA-1.1"** olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ◆ İnceleme alanında yapılması düşünülen inşaatların yapımında önceden aleysel 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, sınılaşma, 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 değıştirme, 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: 0533 499 42 91-92



## 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:rezanakitaz@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 (T<sub>0</sub>) 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/cm<sup>2</sup> 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 Cad. Soylu İş Merkezi No:41/47 Kocasinan/KAYSERİ  
Tel: (0352) 220 64 40 - Faks No: (0352) 328 0004 - 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**  
JEOFİZİK Müh.  
Oda Sicil No: 5301  
Tic. Sic. No: 3-0057

**FDR GAYRİMENKUL MÜH. İNŞ. SAN. TİC.LTD. ŞTİ**  
Adres: Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cadd. Soylu İş merkezi 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<br>TÜRÜ- ÖLÇEĞİ | İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT<br>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

EHİ 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 PİŞİCİ  
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  
Çevre, Şehircilik ve  
İklim

Vali/Vali Yrd./İl Md.