TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

# İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ,
# ZAFER MAHALLESİ
# 361 ADA 51 PARSELDE TOPLU KONUT ALANINA YÖNELİK
# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

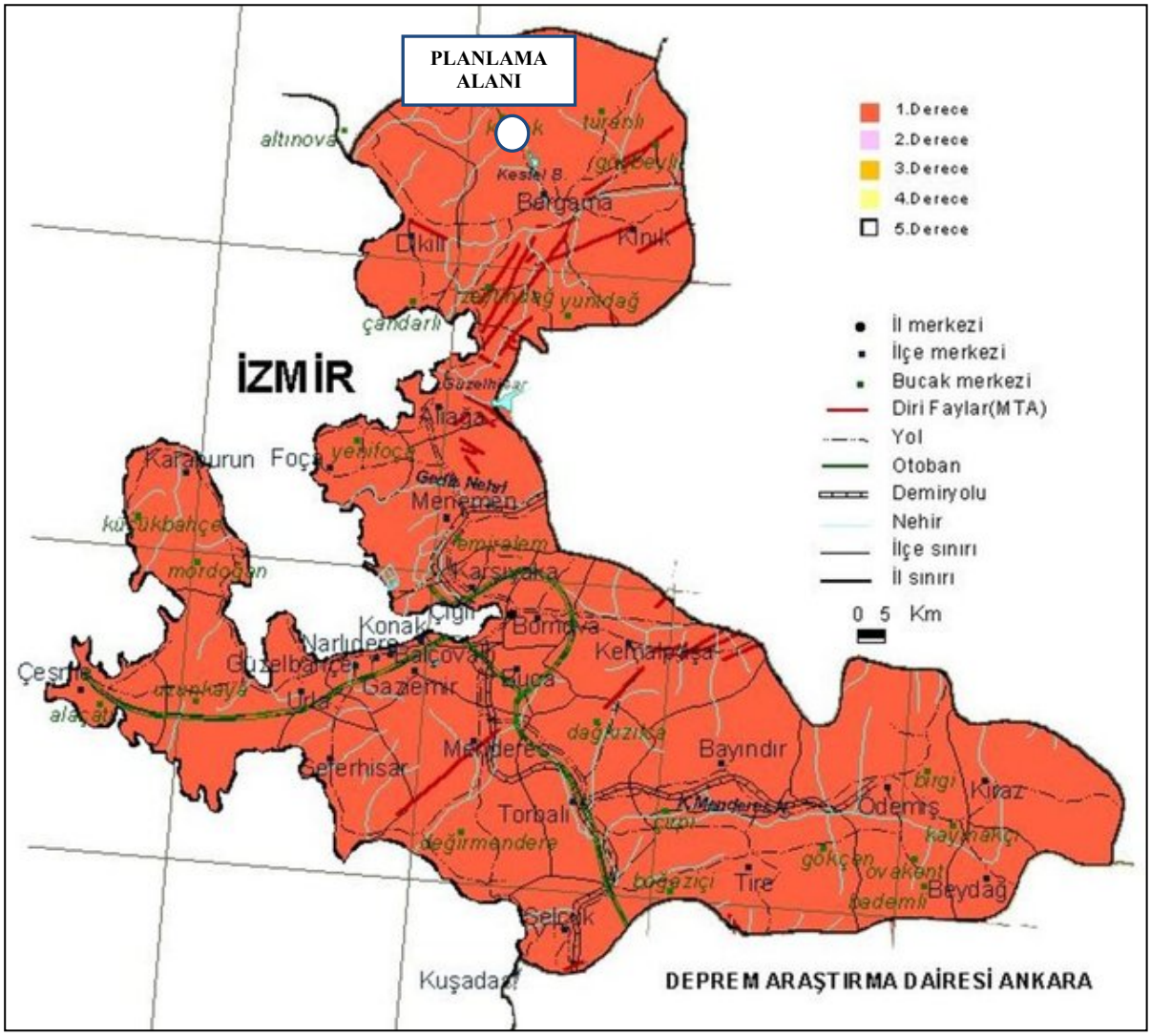
Planlama alanı; İzmir ili, Bergama ilçesi, Zafer Mahallesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 242490.71 m² yüzölçümlü 361 ada 51 nolu parselin (eski 49 parsel) 190.460 m² yüzölçümlü kısmını kapsamakta olup, Bergama ilçe merkezinin batısında yer almaktadır.

**Şekil 1:** Planlama Alanı Genel Konumu

**Şekil 2:** Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu

İzmir ili, Bergama ilçesi, Zafer Mahallesi, İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden edinilen verilere göre Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

**Şekil 3:** İzmir İli Deprem Bölgeleri Haritası




## 2. MÜLKİYET DURUMU

İzmir ili, Bergama ilçesi, Zafer Mahallesinde yer alan 242490.71 m² yüzölçümlü 361 ada 51 nolu parsel (eski 49 parsel) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

**Şekil 4:** Taşınmaza Ait Tapu Bilgisi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | :AnaTaşınmaz | Ada / Parsel | :361 / 51 |
| Zemin No | :120174434 | Arsa Alanı | :242490.71 |
| İl / İlçe | :İZMİR / BERGAMA | Nitelik | :ARSA |
| Kurum Adı | :Bergama | Taşınmaz Durumu | Aktif |
| Mahalle / Köy Adı | :ZAFER M | | |
| Mevkii | : | | |
| Cilt / Sayfa No | :31 / 3045 | | |

HİSSE BİLGİSİ

| Ad | Hisse Pay / Paydaş | Edinme Tarihi | İştirak No | Hisse Tipi | Yevmiye No | Edinme Şekli |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 | 1.000 / 1.000 | 04/03/2022 | | Paylı Mülkiyet (Müşterek) | 6287 | İmaz İşlemi (TSM) |

ŞERH BİLGİSİ –

BEYAN BİLGİSİ

| Hisse Id | Durumu | Hisse Bilgisi | Hisse Pay/Paydaş | İştirak No | Hisse Tip | Yevmiye No | Yevmiye Tarihi | Cümle |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aktif | | | | | | | ASKERİ GÜVENLİK BÖLGE İÇİNDEDİR. |
| 45221953 | Aktif | (SN:8040953) BERGAMA KAYMAKAMLIĞI VKN:1650208918 | 1 / 1 | | Paylı Mülkiyet (Müşterek) | 18359 | 07/10/2021 | Diğer (Konusu: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Çevre Ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.) Tarih: 05/10/2021 Sayı: 1894180 |
| 647445214 | Aktif | (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 | 1.000 / 1.000 | | Paylı Mülkiyet (Müşterek) | | | KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR. |

İRTİFAK BİLGİSİ –

REHİN BİLGİSİ –

PASİF HİSSE BİLGİSİ –

PASİF BEYAN BİLGİSİ –

## 3. PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

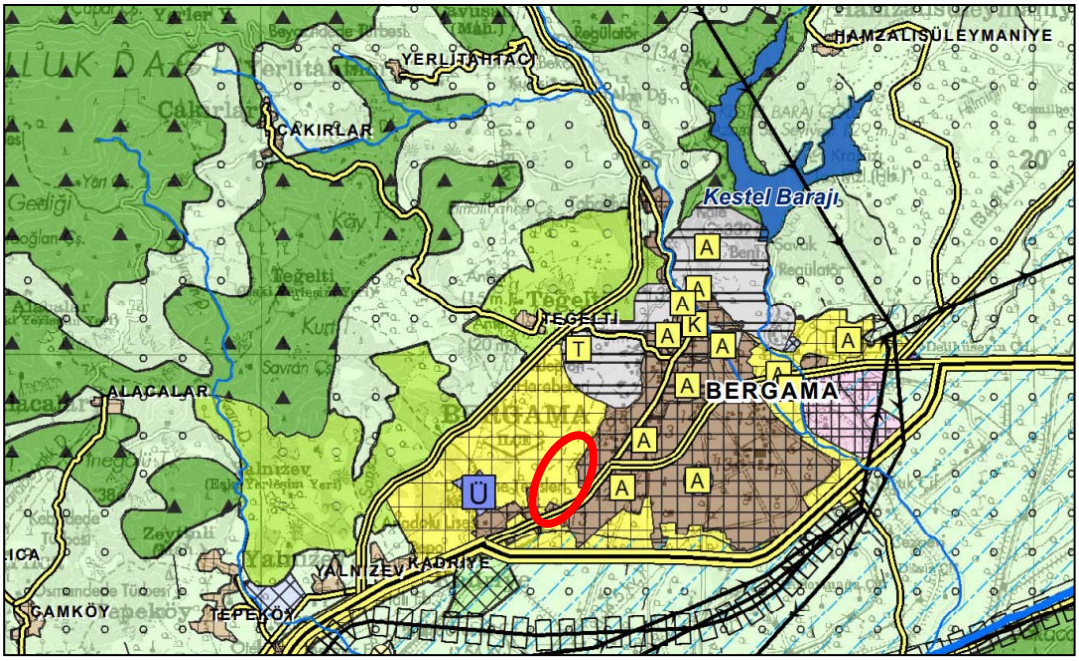
Teklife konu olan taşınmaz İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır ve ilgili planın plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

"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 ilişkin 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."

Bu kapsamda bahse konu taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kaldığı için, plan değişikliğine gerek görülmemiştir.

**Şekil 5:** Taşınmazın 1/100,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı




Adı geçen taşınmaz İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır. İlgili planın plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

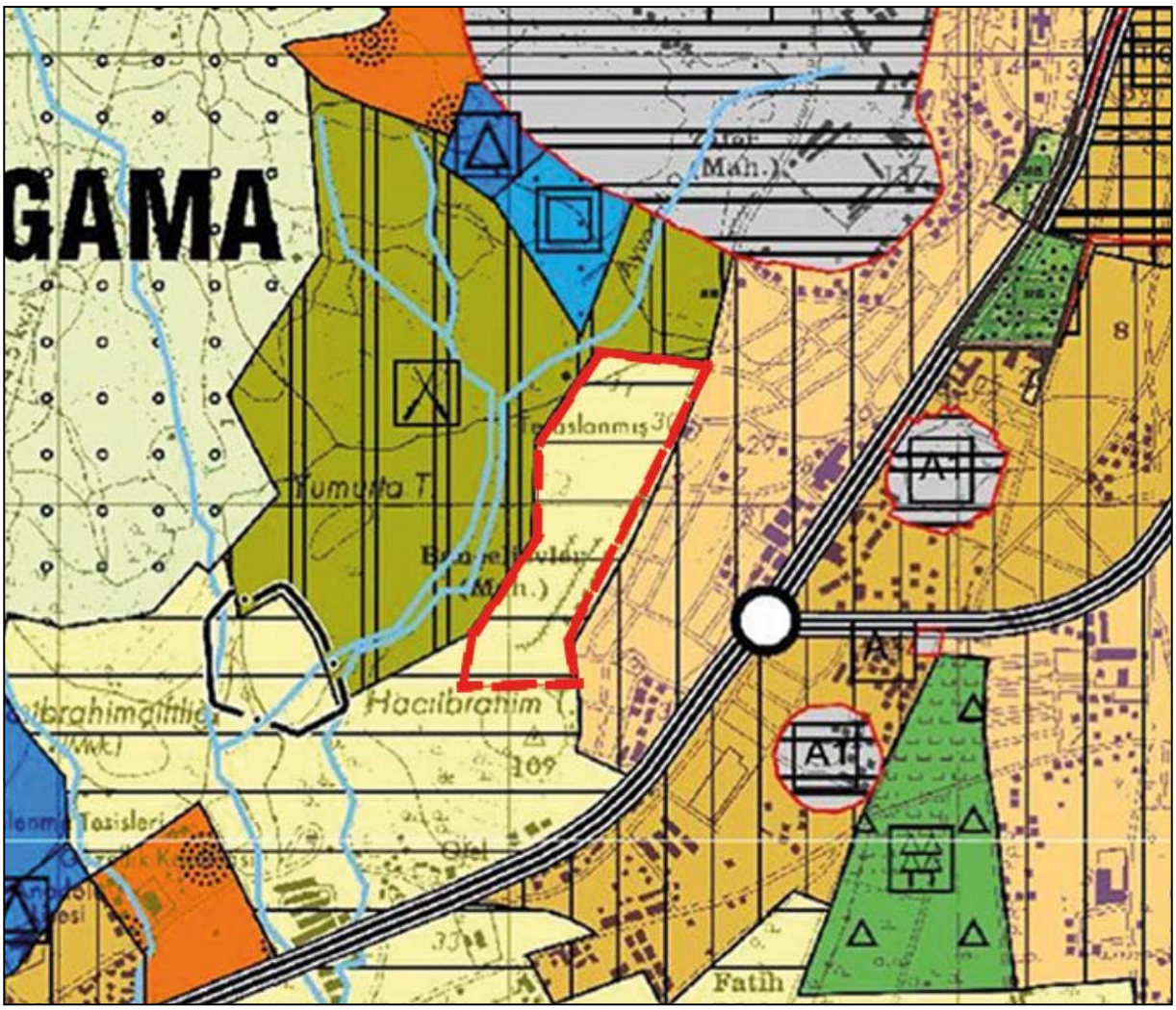
1.1.6. Kentsel Gelişme Alanları : Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. kullanımlar yer alamaz.

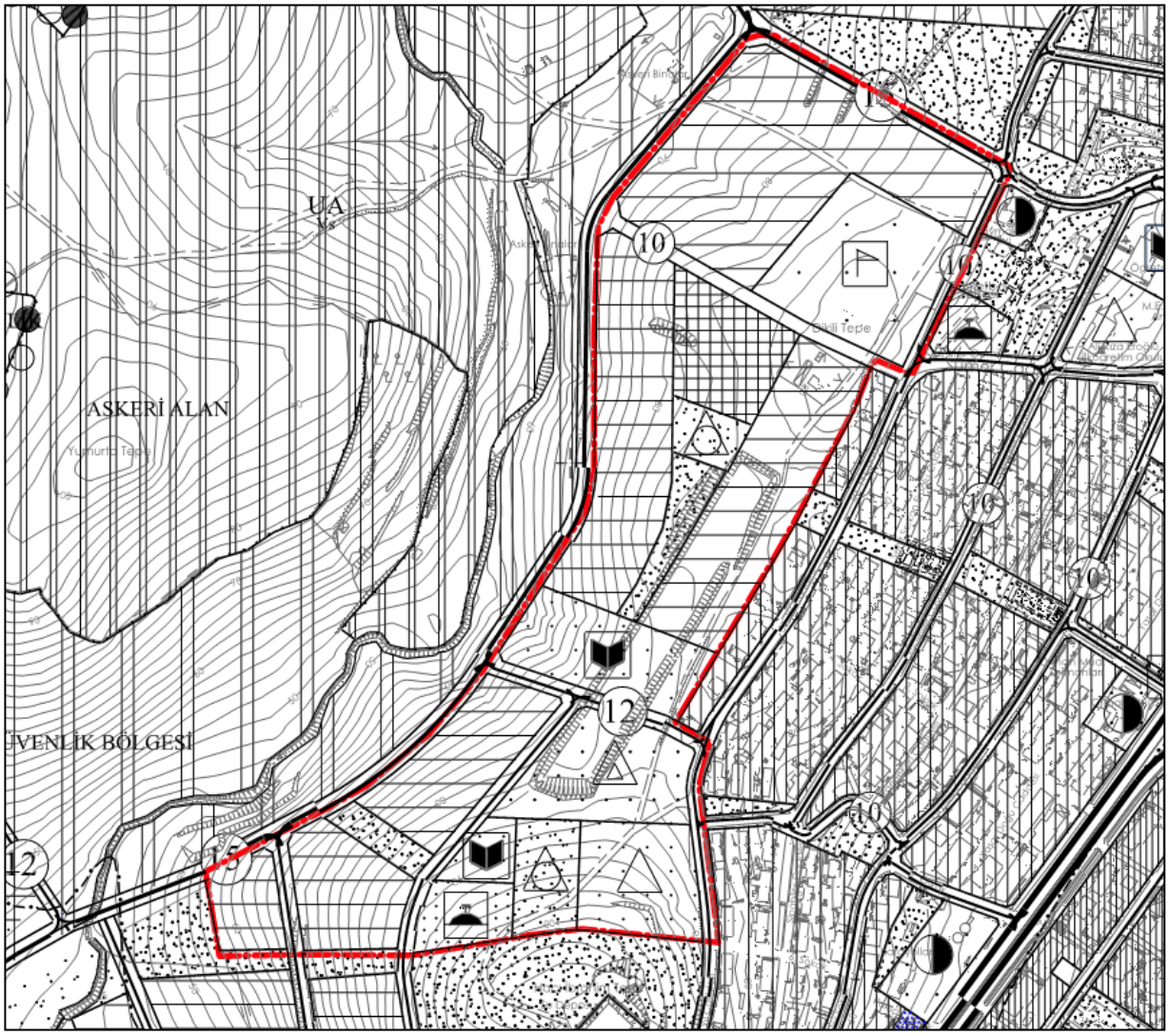
7.1.6.3.Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılamaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.

**Şekil 6 :** Taşınmazın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



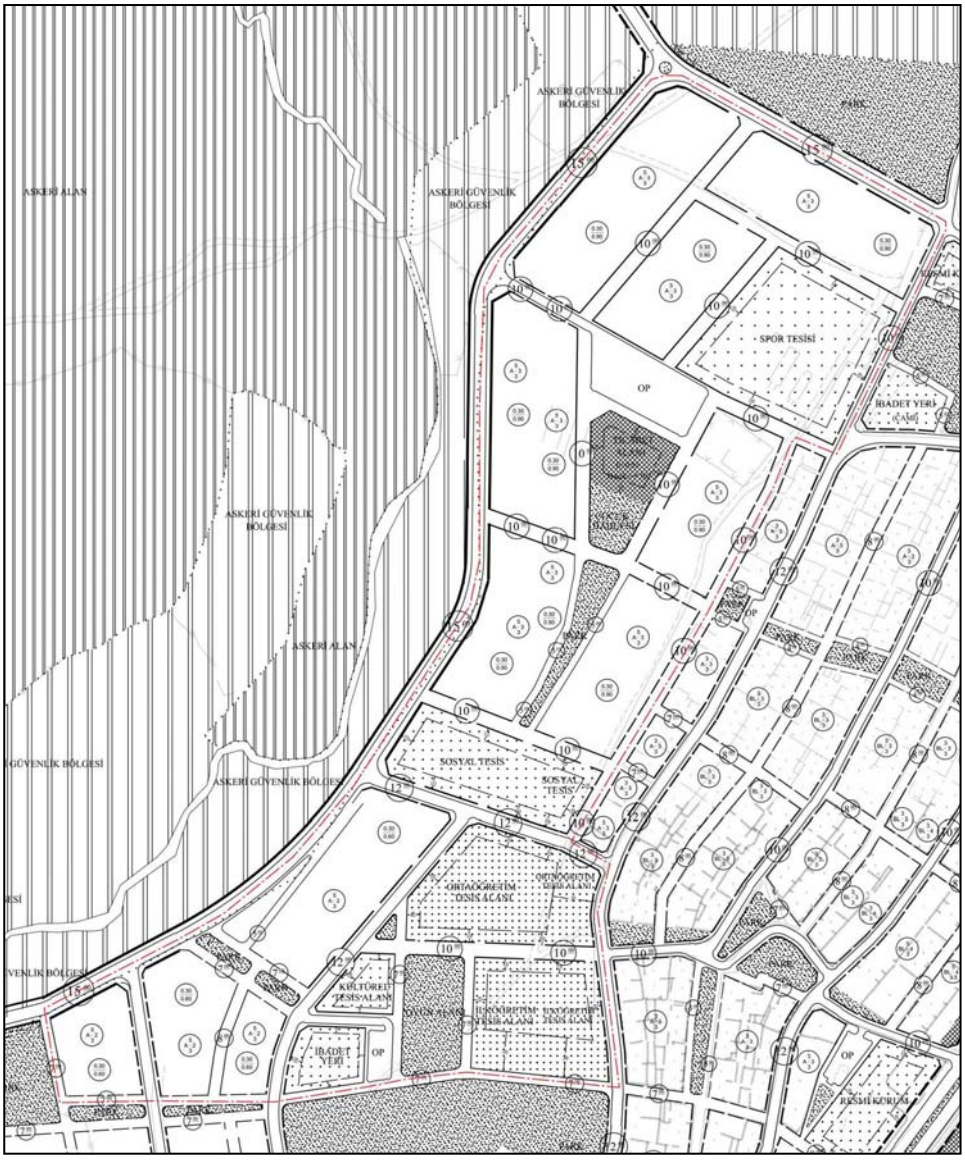
Bergama Belediye Meclisi'nin 11.10.2010 tarih 10/67 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Bergama İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında; Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Sosyo-Kültürel Tesis Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Dini Tesisler Alanı, Kentsel Spor Alanı ve Park Alanı kullanımlarında kalmaktadır.

**Şekil 7:** Taşınmaz ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan söz konusu taşınmaz Bergama Belediye Meclisinin 11.10.2010 tarih ve 10/67 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat, Taks:0.30 Kaks:0.60 yapılaşma koşullu ve Ayrık Nizam 3 kat, Taks:0.30 Kaks:0.90 yapılaşma koşullu "Kentsel Gelişme Konut Alanları" ile birlikte "Ticaret Alanları", "İlköğretim Tesisi Alanı", "Orta Öğretim Tesisi Alanı", "İbadet Yeri", "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları", "Spor Alanı" ve "Park" kullanımlarına ayrılmıştır.

**Şekil 8:** Taşınmaz ve Çevresine Ait Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



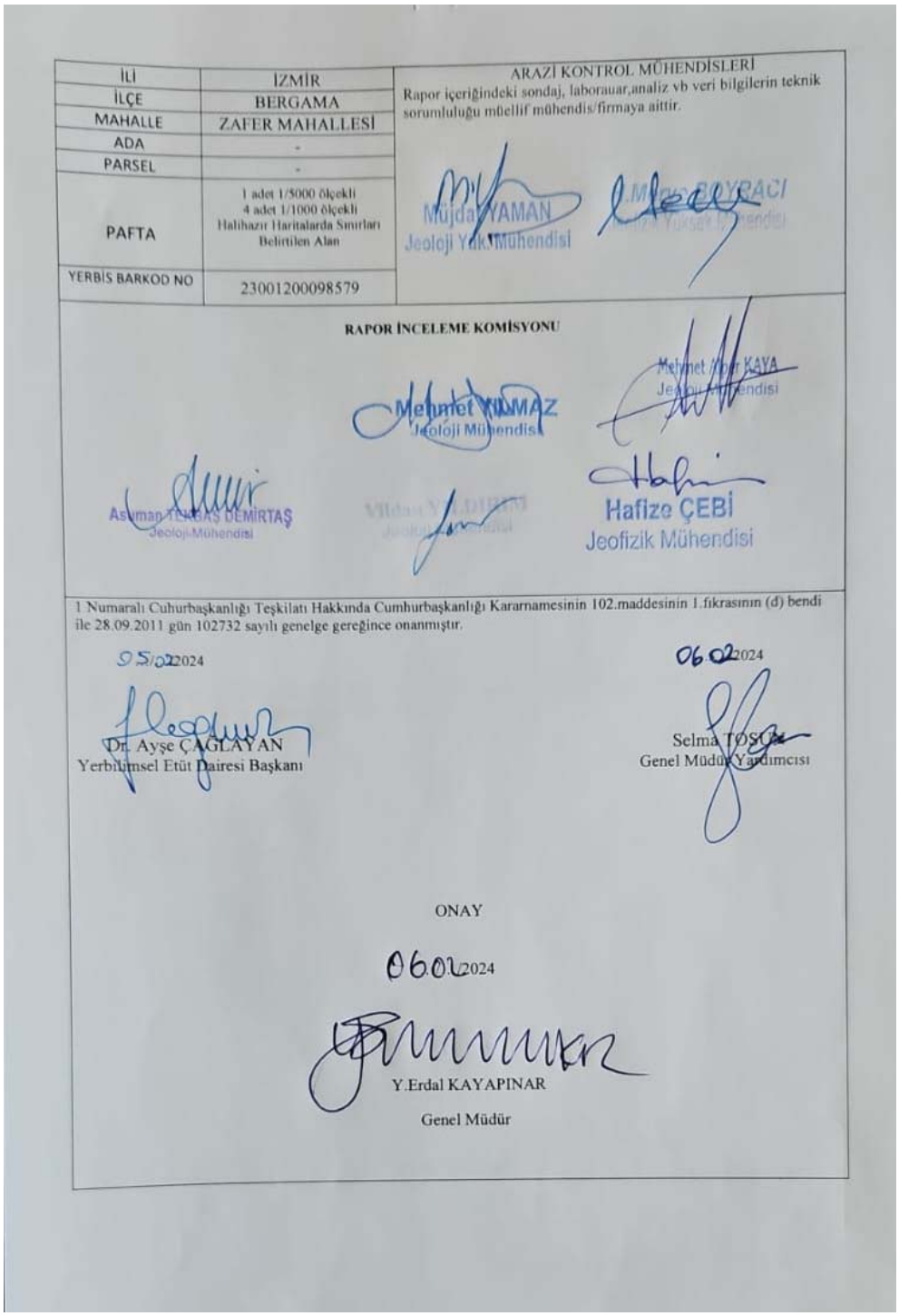
**Şekil 9 :** Meri Plana Ait Alan Dağılım Tablosu

| Kullanım | Meri Plan Alan |
|---|---|
| KONUT GEL ORTA | 85380 |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI (İLKÖĞRETİM) | 8553 |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI (ORTA) | 10120 |
| TICARET | 3150 |
| SOSYAL VE KÜLTEREL TESİS ALANI | 8400 |
| SPOR ALANI | 13460 |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | 4670 |
| YOL | 56733 |
| **Toplam** | **190466** |

## 4. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 06.02.2024 tarihinde onaylanan ‘"İzmir ili, Bergama ilçesi Zafer Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan 24,3 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ’nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; planlama sahasının tamamı “Önlemli Alan (Ö.A.2-3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar” olarak ele alınmıştır. Planlama aşamalarında ve sonrasında Etüt Raporunun “Sonuç ve Öneriler” kısmında belirtilen hükümlere titizlikle uyulacaktır.

**Şekil 10:** Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası ve Sonuç Öneriler



| | | |
|---|---|---|
| İLİ | İZMİR | ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ<br>Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar,analiz vb veri bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.<br>Müjdat YAMAN<br>Jeoloji Yük.Mühendisi<br>M.Murat BAYRACI<br>Kimya Yüksek Mühendisi |
| İLÇE | BERGAMA | |
| MAHALLE | ZAFER MAHALLESİ | |
| ADA | - | |
| PARSEL | - | |
| PAFTA | 1 adet 1/5000 ölçekli<br>4 adet 1/1000 ölçekli<br>Halihazır Haritalarda Sınırları Belirtilen Alan | |
| YERBİS BARKOD NO | 23001200098579 | |

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Mehmet Ömer KAYA
Jeoloji Mühendisi

Asuman TUNÇAS DEMİRTAŞ
Jeoloji Mühendisi

Mildan YALDIRAN
Jeoloji Mühendisi

Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi

1 Numaralı Cuhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

05/02/2024
Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

06.02.2024
Selma TOSUN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

06.02.2024
Y.Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

## 13. SONUÇ VE ÖNERİLER

**1.** Bu çalışmanın amacı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer mahallesi sınırları içerisinde 1 adet **1/5000 ölçekli** J18-D-14-D 4 adet **1/1000** J18-D-14-D-4-B, J18-D-14-D-3-A, J18-D-14-D-4-C, J18-D-14-D-3-D nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 24,3 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım imar planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünün yapılarak yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesidir.

**2.** İnceleme alanında daha önce hazırlanmış İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt çalışması bulunmamaktadır.

**3.** İl Afet Acil Durum Müdürlüğünden alınan 01.12.2023 tarih 791311 sayılı yazısına göre inceleme alanınında ''Afete Maruz Bölge'' kararı bulunmamaktadır.. (Ek-1)

**4.** İnceleme alanında 10 farklı lokasyonda derinlikleri 120.00 m. olan sondajlar yapılmıştır. Çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 10 Masw kırılma çalışması, 10 noktada Mikrotremör çalışması yapılmıştır.

**5.** İnceleme alanının eğimi %10-20 aralığındadır.

**6.** İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisi kaya birimler olarak Miyosen yaşlı Yuntdağ volkanitleri (Nmyu) ait Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Andezit birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

**7.** Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hız, etkin yer ivme katsayısı, spektrum karakteristik periyotları ve zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla, 10 profilde Masw-Kırılma, 10 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Nmyu formasyonu üzerinde yapılan çalışmalar hesaplanan Kayma mod. 1.Tabaka için 1463-5488 kg/cm$^2$ arasında **"Orta Gevşek-Sağlam"** zemin ,2.tabaka için 6072-15043 kg/cm$^2$ arasında **"Sağlam-Çok Sağlam"** zemin sınıfında hesaplanmıştır.


Murat BAYRAMOĞLU Burak BAYRAMOĞLU
Jeofizik Y.Mühendisi Jeoloji Y.Mühendisi
Oda Sic No:8020 Oda Sic No:16019
Adres: Hürriyet Cad. No:96/2 Dikmen-Ankara
Tel : 0(543) 3735043 -0(541) 2060136

Nmyu formasyonu üzerinde yapılan çalışmalarda hesaplanan Ed mod. 1.Tabaka için 3640-11206 kg/cm² arasında **"Orta gevşek zemin"** ,2.tabaka için 33773-67240 kg/cm² arasında **"Sağlam-Çok Sağlam zemin"** arasında hesaplanmıştır.

Nmyu formasyonu üzerinde yapılan çalışmalarda hesaplanan bulk mod. Değerleri 1.Tabaka için 1679-6536 kg/cm² arasında **Az sıkışma** ,2.tabaka için 33773-67240 kg/cm² arasında **Yüksek sıkışma** hesaplanmıştır.

Yapılan çalışmalarda hesaplanan Yoğunluk mod. değerleri 1.Tabaka için **orta yoğunluklu** ,2.tabaka için **Yüksek Yoğunluk** hesaplanmıştır. Çalışma sahası Yuntdağı volkanitleri (Nmyu) formasyondan oluşmaktadır.Yuntdağı volkanitleri formasyonun litolojisi andezit rezidülleri ve andezit oluşmaktadır. Ptgri üzerinde alınan ölçümler sonuucnda hesaplanan Vs30 hızları 482-747 m/sn arasındadır. Ptgri formasyonunun **ZC** sınıflamasına girdiği belirlenmiştir. Hesaplanan hızlar formasyonlardan beklenen hızlar ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.Yuntdağı Volkanitleri (Nmyu) formasyonu üzerinde alınan Masw-Kırılma ölçümlerinde 2. Tabaka tespit edilmiştir.Buna göre 1.tabaka için Vs hızları 313-575 m/sn arasında,Vp hızları 547-861 m/sn arasında değişmektedir.2.Tabaka için Vs hızları 530-822 m/sn arasında,Vp hızları 1554-2019 m/sn arasında değiştiği hesaplanmıştır. Hesaplanan hızlar formasyonlardan beklenen hızlar ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

**8.** İnceleme alanında yayılım gösteren ve ana kaya olarak yayılım gösteren Yuntdağ Volkanitleri Üyesi (Nmyu), birimlerine ait Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Orta-Çok ayrışmış Andezit birimlerinde oluşan kaya biriminin Düşük Dayanımlı Kaya diye adlandırılan sınıfa dahil olduğu söylenebilir.

İnceleme alanında taban kaya olarak gözlenen kaya zemin sınıfında ayırtlanan Yuntdağ Volkanitleri Üyesi (Nmyu) birimlerine ait Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Orta-Çok ayrışmış Andezit birimlerinden oluşan Sedimanter kayaçların çok bozunmuş-tamamen bozunmuş (W3-W4), dayanımı orta zayıf kaya –zayıf kaya (R2-R3) 'dir.

İnceleme alanında taban kaya olarak yayılım gösteren Yuntdağ Volkanitleri Üyesi (Nmyu) birimlerine ait Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Orta-Çok ayrışmış Andezit birimleri yaklaşık ortalama *RQD si % 5 - 27* arasında değişmekte olup, Sediamanter kayaçların Çizelge 9.17. ' deki duruma göre Çok Zayıf-Zayıf *Dayanımlı Kaya* diye adlandırılan gruba dahil olduğu belirlenmiştir.

İnceleme alanında gözlenen Yuntdağ Volkanitleri (Nmyu) birimlerin MASW ölçümlere Vs30 hızları **548-891 m/sn** arasında değişmekte olup **ZC** sınıflarında değerlendirilmiştir.


Murat BAYRAMOĞLU Jeofizik Y.Mühendisi Oda Sic No:5020
Burak BAYRAMOĞLU Jeoloji Y.Mühendisi Oda Sic No:16019
Adres: Hürriyet Cad. No:90/2 Dikmen-Ankara
Tel : 0(543) 3735843 -0(541) 2060136

Ortalama Vs30 hızı 746 m/sn olarak hesaplanmış olup genel olarak formasyon zemin grubu **"ZC"** grubu zeminler olarak değerlendirilmiştir.

**9.** İnceleme alanında Yuntdağ Volkanitleri (Nmyu) birimlerine ait kaya birimler olan Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Andezit birimleri gözlendiği için ve zemin birimlere rastlanılmadığı için şişme ve oturma problemleri beklenmemektedir.

**10.** İnceleme alanında Yuntdağ Volkaniti (Nmyu) ait kaya birimler olan Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Andezit birimlerden oluşması nedni ile ve yapılan sondajlarda alınan verilere göre sıvılaşma riski görülmemiştir.

**11.** İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

**12.** İnceleme alanımızın içinde akar ve kuru derel bulunmamaktadır. Ancak yapılaşmaya gidilmeden önce mevsimsel yağışlara bağlı oluşacak taşkın riskine karşın güncel DSİ görüşü alınmalıdır ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

**13.** İnceleme alanında paleosismolojik çalışma yapılmamıştır.

**14.** İnceleme alanında yapılan sondajlarda Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Andezit birimlerine rastlanılmıştır. Bu sebeble karstlaşma sorunu beklenmemektedir.

**15.** İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisi Yuntdağ Volkanitleri (Nmyu) 'ne ait Kahve-Gri renkli kırıklı çatlaklı Andezit birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir.

İnceleme alanınında Yuntdağ Volkanitleri (Nmyu) gözlendiği alanlarının eğimi % 10 - 20 olduğundan bu kesimlerin eğimli olması, bozunmuş zeminin yer yer fazla olması,yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları beklenebilir.Bundan dolayı zemin etüt aşamasında ayrıntılı stabilite analizleri yapılmaldır.

Etüt günü itibariyle heyelan ve akma görülmemiştir. İnceleme alanının genelinde eğim % 10'dan büyük olduğundan bu kesimlerin eğimli olması, kayaların kırıklı çatlaklı olması, yüzey ve çevre suyu etkisi ile kontrolsüz kazılarda oluşucak şevlerde ve yamaçlarda stabilite sorunları beklenebilir. MTA Heyelan Envanter haritasına göre inceleme alanında ve yakın çevresinde güncel ve eski heyelan bulunmamaktadır.

**16.** İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1(Bir) kategoride değerlendirilmiştir.

**Önlemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının bu kesimine ait jeolojisi Miyosen yaşlı Yuntdağ Volkanitleri'ne ait Gri-Kahve renkli kırıklı çatlaklı Andezit birimlerinden oluşmaktadır. İnceleme alanının bu kesiminde topoğrafik eğim %10-20 arasında değişmektedir. Yuntdağ Volkanitleri (Nmyu)'ne ait kaya birimler RQD'ye göre ***Zayıf- Çok Zayıf Dayanımlı Kaya***, nokta yüklemeye göre ***Çok Düşük Dayanımlı Kaya***, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre ***Çok Düşük Dayanımlı Kaya*** grubundadır. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanında ve yakın çevresinde güncel ve eski heyelan bulunmamaktadır. İnceleme alanının genelinde eğim % 10'dan büyük olduğundan bu kesimlerin eğimli olması, kayaların kırıklı çatlaklı olması, yüzey ve çevre suyu etkisi ile kontrolsüz kazılarda oluşucak şevlerde ve yamaçlarda stabilite sorunları beklenebilir.

Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki blokların kaya düşmesi riskine karşı ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.


Murat BAYRAMOĞLU Jeofizik Y.Mühendisi Oda Sic.No:30220
Burak BAYRAMOĞLU Jeoloji Y.Mühendisi Oda Sic.No:16019
Adres: Hürriyet Cad. No:96/2 Dikmen-Ankara
Tel: (543) 3735843 -0(541) 2060136

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

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

-Yeraltı/yerüstü sistemlerin (yol, kanalizasyon, boru hattı, elektrik hattı v.b.) depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

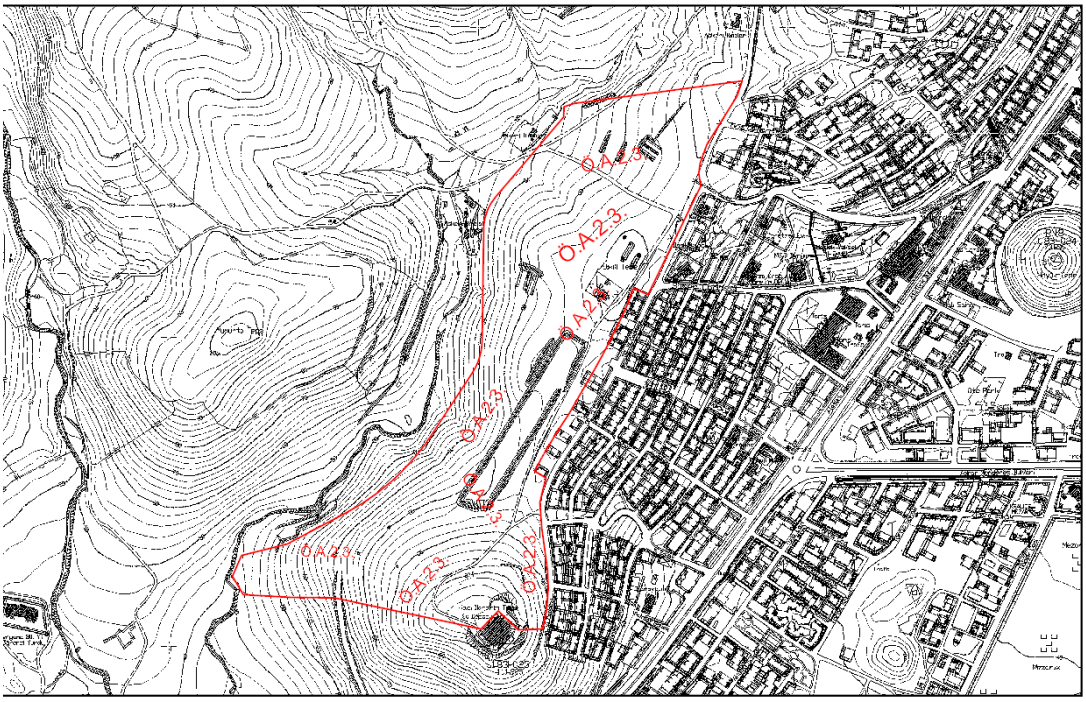
-Her türlü yapılaşmada **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"** ve **"Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"** hükümlerine uyulmalıdır.

-Parsel bazlı zemin etütlerinde stabilite analizleri yapılmalı ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

**17. İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer mahallesi sınırları içerisinde 1 adet 1/5000 ölçekli J18-D-14-D 4 adet 1/1000 J18-D-14-D-4-B, J18-D-14-D-3-A, J18-D-14-D-4-C, J18-D-14-D-3-D nolu halihazır paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 24,3 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.**


Murat BAYRAMOĞLU Barak BAYRAMOĞLU
Jeofizik Y.Mühendisi Jeoloji Y.Mühendisi
Oda Sic.No:5020 Oda Sic.No :16019
Adres: Hürriyet Cad. No:5/2 Dikmen-Ankara
Tel: 0(543) 3735043 -0(541) 2060136

**Şekil 11:** Planlama Alanı Yerleşilebilirlik Haritası




## 5. PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İzmir ili, Bergama ilçesi, Zafer Mahallesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki, 361 ada 51 parselin, bölgenin kentsel gelişim dinamiklerini göz önünde bulundurarak, konut ve istihdam ihtiyaçlarını da karşılamak üzere modern, çağdaş, çevre kalitesi yüksek bir Konut Alanı oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

## 6. KURUM/ KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup alınan görüşler rapor eki sayısal ortamda sunulmaktadır.

## 7. PLANLAMA KARARLARI

İzmir ili, Bergama ilçesi, Zafer Mahallesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki, 361 ada 51 parsele ilişkin olarak konut alanlarının bütünlüğünü sağlamak amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Bahsi geçen parsellerde, çevresindeki yapılaşma koşullarıyla da uyumlu olacak şekilde toplam 91580 m² büyüklüğünde, E=1.20, Yençok=18.50 m yapılaşma koşullu "Gelişme Konut Alanı", 2380 m² büyüklüğünde "Anaokulu Alanı", 3570 m² büyüklüğünde "Ticaret Alanı, 8550 m² büyüklüğünde "İlkokul Alanı", 10130 m² büyüklüğünde "Ortaokul Alanı", 2590 m² büyüklüğünde "Sağlık Tesisi Alanı", 10150 m² büyüklüğünde "Kapalı Spor Tesisi Alanı", 4280 m² büyüklüğünde "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", 6905 m² büyüklüğünde "İdari Hizmet Alanı", 6480 m² büyüklüğünde "Belediye Hizmet Alanı" ve 9.000 m² büyüklüğünde "Park Alanı" oluşturulmuştur.

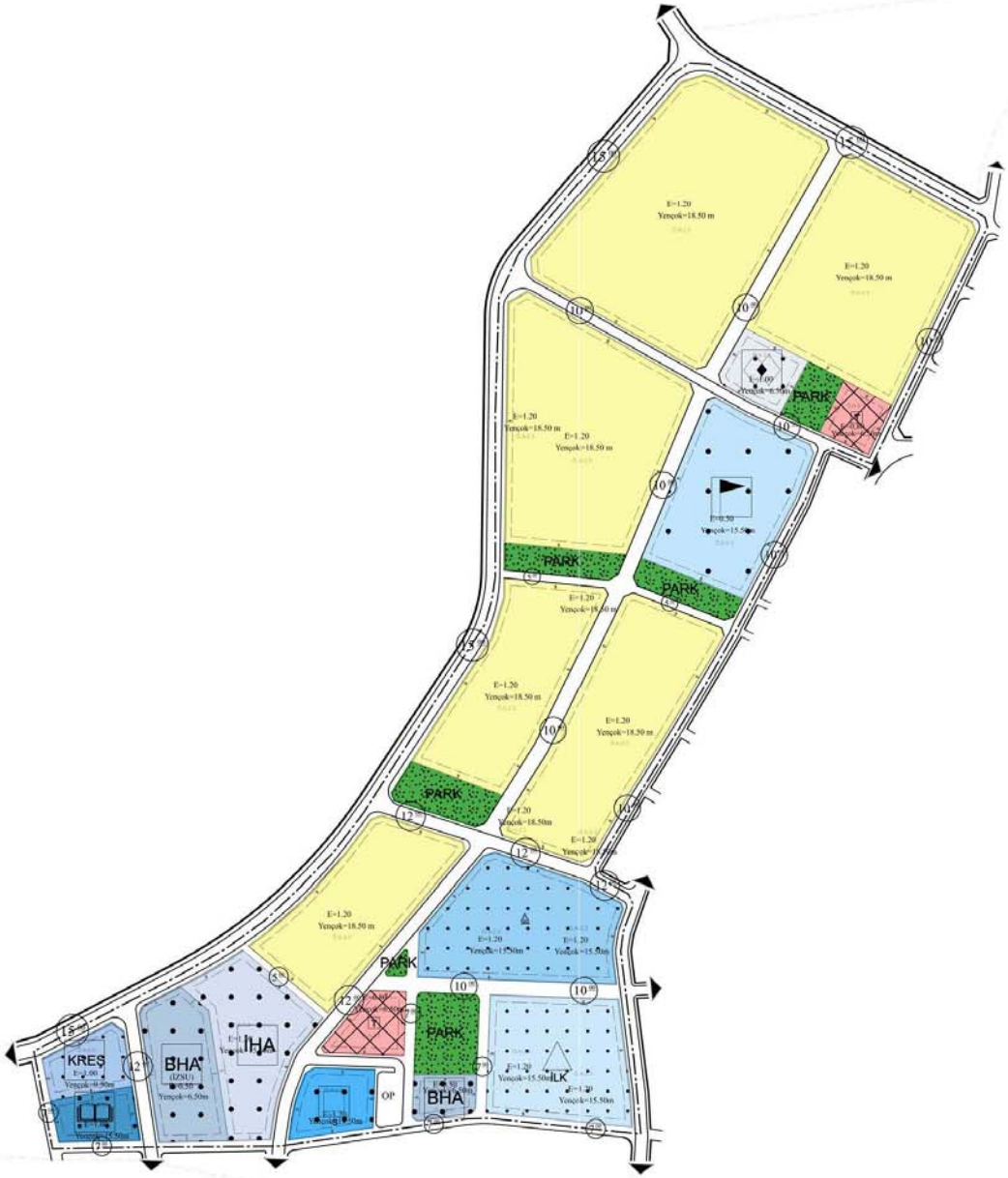
**Şekil 12: Alan Dağılım Tablosu**

| Kullanım | Meri Plan Alan | Öneri Plan | Emsal | İnşaat Alanı | m²/kişi | Nüfusa Göre Gerekli Alan Büyüklüğü | Oran (Öneri Plan) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KONUT GEL ORTA | 85380 | 91580 | 1.2 | 109896 | | | 48 |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI (ANAOKULU) | 0 | 2380 | 1 | 2380 | 0.5 | 1235 | 1.25 |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI (İLKÖĞRETİM) | 8550 | 8550 | 1.2 | 10260 | 2 | 4940 | 4.49 |
| EĞİTİM TESİSİ ALANI (ORTA) | 10130 | 10130 | 1.2 | 12156 | 2 | 4940 | 5.31 |
| SAĞLIK TESİSİ | 0 | 2590 | 1.2 | 3108 | 1.5 | 3705 | 1.36 |
| TICARET | 3150 | 3570 | 0.8 | 2856 | | | 1.87 |
| SOSYAL VE KÜLTEREL TESİS ALANI | 8400 | 4280 | 1.0 | 4280 | 0.75 | 1852 | 2.25 |
| SPOR ALANI | 13460 | 10150 | 0.5 | 5075 | 10 | 24700 | 5.33 |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | 4670 | 9000 | | 0 | | | 4.73 |
| İDARİ HİZMET ALANI | 0 | 6905 | 1.2 | 14400 | | | 6.30 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 0 | 6480 | 0.5 | 680 | | | 0.71 |
| YOL | 0 | 34870 | | 0 | | | 18.40 |
| **Toplam** | | **190485** | | | | | **100** |

## Meri Plan Nüfus Hesabı

85380 x 0.90 = 76.842= > ortalama 640 konut
Ort. Hane büyüklüğü 2,7 x 640 = **1.728** kişi

## Öneri Plan Nüfus Hesabı

91.580 x 1.20 = 109.896 = > ortalama 915 konut
Ort. Hane büyüklüğü 2,7 x 915 = **2.470** kişi

**Şekil 13:** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği