BALIKESİR İLİ
KARESİ İLÇESİ
KUZEYBATI KARESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
UZMANPLANLAMA

PAFTA I (TOPLAM 2 PAFTA)

GÖSTERİM

Plan Değişikliği Onama Sınırı

Planlama Ekibi	Adı Soyadı ve Ünvanı	Kaşe ve İmza
Plan Müellifi	**Gülay Bozkurt** Şehir ve Bölge Planlancısı Karne Grubu : A Oda Sicil No: 254	
Plan Müellifi	**Mesut Yeşiltepe** Şehir ve Bölge Planlancısı Karne Grubu : D Oda Sicil No: 3124	

BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ KUZEY-BATI KARESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A. DAYANAK:

Bu plan,

- Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanan ve en son plan değişikliği 26.01.2017 tarih ve 154 sayılı Balıkesir Büyükşehir Meclis Kararı ve 30.01.2017 tarihli Başkanlık Onayı ile gerçekleştirilen, askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesinin arandığı 23.03.2017 tarih ve 378 sayılı Balıkesir Büyükşehir Meclis Kararı ile kesinleşen ***"Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri"***
- 3194 sayılı ***İmar Kanunu*** ve buna bağlı yönetmelikler, 5216 sayılı ***Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu*** ile,
- 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren
- ***"Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"***he dayanak alınarak hazırlanmıştır.

B. PLANLAMANIN AMACI KAPSAMI VE HEDEFİ:

1. Amaç

Karesi İlçesi Kuzey-Batı Karesi 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın amacı 2040 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacıl sektörel planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması, ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal gelişmenin yönlendirilmesidir.Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması, yeni konut stoğunun elde edilmesi, merkezdeki afet etkilerinin azaltılması, üst ölçek plan kararlarına uygun, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi, ülkemizin ve bölgesinin vizyonuna katkı bulunacak şekilde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile, hizmetler sektörü ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekânın; sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması amaçlanmıştır.

2. Kapsam

Bu plan; 6.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 12.11.2012 kabul tarihli ve 6360 sayılı kanunun 1. madde 1. fıkrası uyarınca belirlenen Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve aynı kanunun 2. madde 2. fıkrası ile yeni kurulan Karesi Belediye sınırları içinde planlama alanına ilişkin karar getiren ***"Karesi İlçesi Kuzey-Batı Karesi 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı'nı"*** kapsamaktadır.

3. Planlamanın Hedefi

Planlama kapsamında;

- Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini sağlamak.
- Kentin mekansal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- Yerleşmeye hizmet odaklı kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekansal planlama kararları üretmek,
- Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak,
- 2040 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar yaratmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile tutarlı bir şekilde belirlenmesini sağlamak,
- Yapılaşma koşulların belirlenmesi,
- Tanımlı alt bölgeler oluşturmak,
- Teknik altyapı hizmetlerini geliştirmek ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak ihtiyaçlara cevap verecek yeni altyapı oluşturmak,
- Ulaşım bağlantılarını güçlendirmek, otopark sorunlarını çözümlemek ve tüm toplu taşıma türleri arasında entegrasyonu sağlanmak,
- İdeal ulaşım kademelenmesini sağlamak ve mevcut ulaşım kanallarını bu sisteme uyarlamak,
- Sorunlu kavşak alanlarını düzenlemek,
- Donatı yeterliliğinisağlamak,
- Sürekliliki arz eden kamusal mekan kurgusunu sağlanmak,
- Bisiklet ve yaya yolları ile sürekli ve kesintisizbir aks oluşturmak,
- Kent içinde kalmış kırsal niteliki yerleşmelerin kentsel mekana adaptasyonu sağlamak,
- Üst ölçek plan kararlarında yoğunluk dağılımlarını yeni fizik mekan oluşumları ile destekleyipsağlıklı gelişme alanları üretmek,
- Büyük rekreasyon alanları ile kentteki sosyal hayata katkı sağlamak,
- Kırsal bölgeden kent merkezine doğru ekolojik koridorları desteklemek, olarak belirlenmiştir.

C. GENEL HÜKÜMLER:

C.1. 1/1000 Ölçekli Kuzey-Batı Karesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.

C.2. Bu plan kararlarının uygulanmasına ilişkin eşgüdüm, izleme ve denetimden Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve Karesi Belediyesi sorumludur.

C.3. Bu plan ve plan hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.

C.4. Bu plan kapsamındaki alanlarda, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarına uygun olmayan ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleriyapılamaz.

C.5. Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanı için verilen nüfus kararını aşacak yapılaşmayaizin verilemez.

C.6. Bu plan sınırları içinde bu plan ve plan hükümleriniyeri almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinde halen yürürlükte olan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri(kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) ile 1/5000 ölçekli Karesi (Merkez) Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve Çanakkale – Balıkesir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

C.7. Düzenlenecek yapı ruhsatlarında; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği", "Yapı Malzemeleri Yönetmeliği", "Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine, inşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan "Hava Kalitesinin Korunması", "Su Kirliliği Kontrolü", "Katı Atıkların Kontrolü" ve "Gürültü Kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlara, enerji nakil hatları ve koruma "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"ne, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümlerine, "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ve "Gayri Sıhhi Müesseser Yönetmeliğine"uyulacaktır.

C.8. "Balıkesir Büyükşehir Belediyesi" ve "Balıkesir Su ve Kanalizasyon İdaresi" tarafından yürürlüğe konulan yönetmelik hükümlerineuyulacaktır.

C.9. Karayolundan cepheli parsellerdeki uygulamalarda 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu", "Karayolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerineuyulması zorunludur.

C.10. Bu planda bulunan sit alanlarında 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca Kültür Varlıkları Koruma Kurulları ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonlarının kararları doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar Planları yapılacaktır. Koruma amaçlı imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

C.11. Koruma Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerde ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

C.12. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliğiile ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

C.13. Su kirliliği kontrolü teknik usuller tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular akarsulara boşaltılamaz, bu çerçevede; yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak, yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. 150 bağımsız bölümü olan konut projelerinde, turizm tesislerinin, çalışma alanları ile küçük sanayi sitesi gibi tesislerin, su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir.Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj edilemeyecek, arıtma sistemi gerçekleştirilmeden bu tesislere yapı kullanma izni verilmeyecektir.

C.14. Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda; "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik"de belirtilen koşullara uygun biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

C.15. Kapalı kesit olarak uygulanmış, ancak DSİ Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda açık mecra haline getirilmesi gereken dere güzergâhları açılmadan bu kısımlarda uygulama yapılamaz.

C.16. Kuru dereler ve ıslah olmayan derelere ilişkin DSİ Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen ıslah projeleri yapılmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda her tür yapılaşma için DSİ Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

C.17. Yapı adaları içerisinde kalan doğal suyolları duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilmeyecektir. Doğal su akışı kontrollü olarak, serbest akışına devam edebilecek nitelikte direne edilecektir.

C.18. Planlama alanında, "İşyeri Açma Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik", "Otopark Yönetmeliği", "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", "Sığınak Yönetmeliği", Askeri Güvenlik Bölgelerinde, "2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve E.P.D.K. mevzuatı hükümlerine uyulacaktır.

C.19. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3'ünü aşmamak ve toplam 60 m^2'yi geçmemesi kaydıyla bir defa, su deposu gibi teknik altyapı kullanımları ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılmasındaİlgili belediyesi sorumludur.

C.20. Bu plan kapsamındaki düzenleme ortaklık payına konu tüm (yol, meydan, park, eğitim, cami, Pazar alanları vb) sosyal ve teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden bu ortak kullanımların isabet ettiği parsel ya da parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez.

C.21. Kademe hattı ile ayrılmış konut ve ticaret + konut alanlarında, kademe hattının imar uygulamasıile oluşacak yeni parsellerden geçtiği kabul edilir.

C.22. Bu planın onayından önce, önceki plan ve plan hükümlerine göre yapılaşmış ve/veya ruhsat almış yapıların hakları saklıdır. Bu yapılara yapı kullanma izni verilebilir. Ancak bu yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve yıkılıp yeniden yapılmaları durumunda bu plan ve plan hükümleri geçerli olacaktır.

C.23. Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan ve daha önce guyulandırılmış arsalarda; 13.07.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un onayından sonra düzenlenmiş; iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile plana göre tespit edilmiş bir yol veya tescilli yapı bulunan arsa, olması kaydıyla yönetmelikteki parsel büyüklüklerihakkındaki koşullara uymaksızın yapı yapılmasına Karesi Belediyesi Encümeni izin verebilir. Bu şartları sağlamayan hiçbir durumda yürürlükteki yönetmeliğin ilgili hükmü kullanılamaz. Ancak, bu planın onayından önce riskli yapı tespiti yaptırarak yıkım kararı almış parsellerde yönetmelikteki parsel büyüklükleri hakkındaki koşullara uymaksızın yapı yapılmasına izin vermeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir.

C.24. Parsellerinin talebi üzerine; birbirine komşu (bitişik) parsellerde uygulamayı kolaylaştırmak için, parsellerin birbirleri ile olan girintili çıkıntılı sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, bu planda belirlenmiş kademe hattları ile asgari ifraz şartlarına uyulmadan, plan tadilatına gerek kalmaksızın izin vermeye Karesi Belediyesi Encümeni yetkilidir.Ancak hiçbir koşulda sınır düzeltmesine konu parsel sayısı değiştirilemez.

C.25. Planlama alanında güney doğusunda yer alan Balıkesir Askeri Havaalanı'nda, "Havaalanı Yapım, İşletim Ve Sertifikalandırma Yönetmeliği", "Havaalanları Çevresindeki Yapılaşmalara İlişkin Uçuş Bilgileri Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce Yayımlanan Genelge" hükümleri doğrultusundauygulama yapılacaktır.

C.26. Bu planla gelişmeye açılmış yerleşme alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin RQD İmar uygulaması çerçevesinde düzenlenmiş yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 18. madde uygulama olanağı kalmamış alanlarda Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın uygun görüşüyle ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

C.27. Devlet ormanı alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla minimum 10 m yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.

C.28. Kot alma noktalarını değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.

C.29. Bu planın onayından sonra, Kadastro Müdürlüğünce yapılan çalışmalar sonucu plan sınırları ve kadastral hatlar arasında uyumsuzluk oluşması halinde, Kadastro Müdürlüğünce onaylanmış kadastral sınırlar, plan sınırı olarak kabul edilir.

C.30. Jeoloji**k**, jeoteknik, jeofizik özelliklerinin ve deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla jeoloji**k**, jeoteknik ve mikrobölgeleme etüdü Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgeleri Etüd Şube Müdürlüğünce 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye istinaden, 17.02.2016 ve 12/12/2016 tarihinde onaylanmıştır. Yerleşime uygunluk haritasına ve uygulama hükümlerine uyulması zorunludur.

C.30.1. Uygun Alan 2 (UA-2) ile gösterilen alanlarda; Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitler ve Şamlı Plütonuna ait granitlerin gözlendiği, eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir. Şamlı Plütonuna ait kaya ortamların; RQD değerlerine göre kötü-orta- iyi-çok iyi kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre düşük –orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk raporu ekinde Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerininuygulanması gerekmektedir
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

C.30.2. Önlemli Alan 2.1.a (ÖA - 2.1.a): Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar;

İnceleme alanında Hallaçlar Volkanit ve Bornova Filişlerine ait birimlerin yer aldığı ve topografik eğimin ≥50 olduğu alanlardır. Yapıları taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri0.47 – 8.43 cm arasında hesaplanmıştır.Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir. Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir. Bornova Filişlerinin ait kaya ortamları RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlıkaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir. Bu alanlarda topoğrafik eğimin yüksek olması ve birimlerin kırıklı - çatlaklı yapı içermesi nedeniyle yapılaşma aşamasında çok ciddi mühendislik önlemleri alındığı takdirde beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1b olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerininuygulanması gerekmektedir.
- İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar ***"ÖA-2.1a"*** simgesiyle gösterilmiştir.

C.30.3. Önlemli Alan 2.1.b (ÖA - 2.1.b): Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar;

İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitlerin ve Bornova Filişlerine ait kiltaşı ve kireçtaşlarının gözlendiği ve topoğrafik eğimin >%40 - %50 olduğu alanlardır. Atatepe Sanayi Bölgesi ve Ziyaretli Köyünde kaya düşmelerinin geliştiği gözlenmiştir.
Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca Killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapıları taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır.Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Bornova Filişlerinin ait kaya ortamları RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlıkaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Bu alanlarda topoğrafik eğimin yüksek olması ve birimlerin kırıklı - çatlaklı yapı içermesi nedeniyle yapılaşma aşamasında çok ciddi mühendislik önlemleri alındığı takdirde beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1b olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerininuygulanması gerekmektedir.
- Bu alanlarda stabilite sorunları yamaç boyunca gelişeceğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre yamaç boyunca alınacak önlem projeleri uygulandıktan sonra plan uygulamasınagidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar ***"ÖA-2.1b"*** simgesiyle gösterilmiştir.

C.30.4. Önlemli Alan 2.2 (ÖA - 2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar;

Bu alanlarda yapılan gözlemlerde Hallaçlar Volkanitlerine ait andezitlerin ve Bornova Filişlerine ait kiltaşı ve kireçtaşlarının gözlendiği ve topoğrafik eğimin >%40 - %50 olduğu alanlardır. Atatepe Sanayi Bölgesi ve Ziyaretli Köyünde kaya düşmelerinin geliştiği gözlenmiştir.
Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca Killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapıları taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır.Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Bornova Filişlerinin ait kaya ortamları RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlıkaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Bu alanlarda topoğrafik eğimin yüksek olması ve birimlerin kırıklı - çatlaklı yapı içermesi nedeniyle yapılaşma aşamasında çok ciddi mühendislik önlemleri alındığı takdirde beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.2 olarak değerlendirilmiştir.Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerininuygulanması gerekmektedir
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

C.30.5. Önlemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve jeoloji**k** olarak Hallaçlar volkanitlerinin ait ayrışmış tüf, aglomera, Bornova Filişleri Rezüdüeli, Soma Formasyonuna ait ayrışmış killeşmiş tüf, kiltaşı, kumtaşı ve Alüvyon birimlerinin bulunduğu alanlardır.
Bornova Filişlerinin rezidüel birimine ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; katı – çok katı kıvamda, orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca Killer düşük – orta – yüksek – çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapıları taşıma gücü ve oturma hesaplarında Hallaçlar Volkanitinin rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.54 – 10.00 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Bornova Filişlerinin rezidüel birimleri rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Hallaçlar Volkanitleri'ne ait kayaların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük – orta dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü hesapları, herhangi bir sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Soma Formasyonuna ait tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerin; çok katı – sert kıvamda, düşük – orta – yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük – orta - yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapıları taşıma gücü ve oturma hesaplarında Soma Formasyonunun rezidüel birimleri için oturma değerleri 0.35 -17.91 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler Soma Formasyonu rezidüel birimlerinde tekil temeller için oturma problemi beklenebileceğini göstermektedir. Taşıma gücü hesapları; sorun yaşanmayacağınıgöstermektedir.
Soma Formasyonuna ait kaya ortamların RQD değerlerine göre düşük – orta kaliteli kaya kütlesi niteliğinde, nokta yük dayanımına göre çok düşük – düşük - orta dayanımlı ve tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre çok düşük – düşük dayanımlı kaya sınıfına girdiği belirlenmiştir.
Alüvyon; birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu, alüvyon biriminde yer alan killerin katı – çok katı – sert kıvamda, düşük – orta -yüksek sıkışabilir, plastik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer düşük-orta- yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapıları oturma hesaplarında alüvyon birim için oturma değerleri 0.29 – 19.76 cm arasında hesaplanmıştır. Bu değerler alüvyon birimde oturma problemiyle karşılaşılabileceğini göstermektedir. Sıvılaşma riski beklenmemekle birlikte parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma riskinin irdelenmesi gerekmektedir.
Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda***" ÖA-5.1"*** simgesiyle gösterilmiştir.Bu alanlarda;

- İnceleme alanında Alüvyon heterojen özellikte ve yanal - düşey yönde farklılık gösterdiğinden, Alüvyonda, Soma Formasyonu, Hallaçlar Volkanitleri ve Bornova Filişlerinin tümüyle ayrışmış killeşmiş birimlerinde yapılan oturma ve şişme hesaplarında oturma, şişme problemleri belirlendiğinden zemin etüt çalışmalarındayapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma) ayrıntılı olarak irdelenmeli gerek görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerininuygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında ve yakınında gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı bu görüş doğrultusundaplanlamaya gidilmelidir.
- Dere kret kotu seviyesininaltında su basman yüksekliğibelirlenemez.
- Temel tipi, temel derinliğiıve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerinmühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

**C.30.6. Önlemli Alanlar-5.2 (ÖA