



KOCAELİ İLİ, DERİNCE İLÇESİ,
DENİZ MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE
BULUNAN 2.88 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ
RİSKLİ ALANA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



PLANIN İSMİ		KOCAELİ İLİ, DERİNCE İLÇESİ, DENİZ MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN 2.88 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ RİSKLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
		ADI SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Bilge Nisa YILMAZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet Bülbül	

İçindekiler

1.PLANLAMANIN AMACI	4
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUMU	6
4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	6
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	11
5.1 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 15.10.2020 tarih ve 375 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.....	11
5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 12.01.2023 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.....	12
5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 14.01.2021 tarih ve 27 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.....	13
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14
Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2 Planlama Alanı Genel Konumu.....	5
Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	5
Şekil 4 Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	6
Şekil 5: Planlama Alanı Jeoloji Onay Durumu	10
Şekil 6 1/50.000 Ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planı.....	11
Şekil 7 1/25.000 Ölçekli Kocaeli Nazım İmar Planı	12
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 9 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
Şekil 10 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı	15

1.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde yürütülecek kentsel dönüşüm projesiyle yeterli mühendislik hizmeti almamış, sağlıksız, güvensiz, çoğunluğu ruhsatsız yapılaşma süreci sonucu üretilmiş ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapı stokunun afet riskiyle birlikte can ve mal güvenliği tehdidi oluşturma baskısını ortadan kaldırmak amaçlanmıştır. Alanda yaşayan hak sahiplerini yerinden etmeden, yerinde dönüşümle günümüz fen ve sanat, norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve depreme karşı güvenli yaşam alanları oluşturmak hedeflenmektedir.

1'inci derece deprem kuşağında olan teklif riskli alanda yaşanabilecek yeni afetler sonrasında mevcut yapıların hem zaman hem de kullanılan malzeme ve döneminin teknolojisi açısından değerlendirildiğinde, deprem riski yönünden tehlike oluşturduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte alandaki yapı stoku estetikten uzak, sağlıksız ve mühendislik hizmetleri alınmaksızın inşa edilmiştir. Bu bağlamda Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde 3426, 3427, 3433, 3434, 3435, 3436 ve 3437 numaralı adalardan oluşan 2.88 ha büyüklüğündeki alanın alan içerisinde karot alınarak riskli yapı tespiti riskli yapıların varlığı sebebi ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun "riskli alan" olarak kararlaştırılması ve uygulamaların bu kapsamda yürütülmesi uygun görülmüştür.

Mevcut yapılar, ulaşım ağı ve sosyo-ekonomik durumu gibi unsurları kapsayan bölge halkının ve diğer paydaşların ihtiyaçlarına cevap veren bir plan ihtiyacı doğmuştur. Alana ilişkin yapılan hak sahibi tespiti analizi sonrası ihtiyaç duyulan konut ve ticari birimleri sağlayan ve planlı bir şekilde geliştirilen alanlar, iş yerleri ve ticari faaliyetler için cazip hale getirilen bir plan yapılması hedeflenmektedir.

Kocaeli İli, Derince İlçesi, Deniz Mahallesi 3426 Ada, 3427 Ada, 3437 Ada, 3436 Ada, 3435 Ada, 3434 Ada ve 3433 Adadaki Parseller üzerinde 66 adet yapı bulunmakta iken bahse konu yapılara ilişkin riskli yapı tespiti yaptırılmış olup, binaların tamamı "riskli yapı" olarak tespit edilmiştir. Bu kapsamda, Planlama alanında yapılan hak sahipliği tespit çalışmasında 217 bağımsız birim mevcut olduğu belirtilmiştir. Alana ilişkin olarak mimari avan projeye göre bağımsız birim belirlenecek olup bu rapor bu tespitlere ilişkin imar planı değişikliği açıklama raporudur.

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü¹

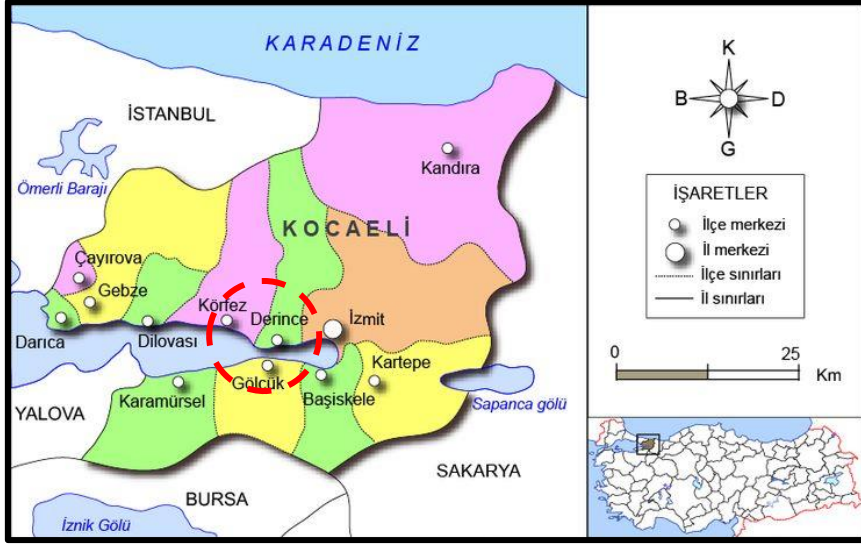


¹ Google Earth Uydu Görüntüsü,2023

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin doğusunda, coğrafi olarak Asya ile Avrupa kıtalarını bağlayan önemli bir konumda yer almakta olup 12 ilçeye sahiptir. 3.397 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en küçük yedinci ilidir. Kocaeli ili 3.397 km² yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %0,43'ünü oluşturmaktadır. Kocaeli'nin batısında İstanbul, doğusunda Sakarya, kuzeyinde Karadeniz, güneyde ise Bursa'ya sınırı bulunmaktadır. Komşu illerden İstanbul'a 111 km, Sakarya'ya 37 km, Bursa'ya 132 km, Yalova'ya 65 km mesafe uzaklıktadır.

Şekil 2 Planlama Alanı Genel Konumu



Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu²



² Google Earth Uydu Görüntüsü,2023

3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUMU

Plan değişikliğine konu olan; 3426 Ada, 3427 Ada, 3437 Ada, 3436 Ada, 3435 Ada, 3434 Ada ve 3433 Adadaki Parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı toplam 28,756.14m² yüzölçümüne sahiptir.

Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde 3426, 3427, 3433, 3434, 3435, 3436 ve 3437 numaralı adalardan oluşan teklif riskli alan 28,756.14 m²'dir. Alanın 21,114.51 m²'si kadastral parselden, 7,641.63 m²'si kadastral yoldan oluşmaktadır. Mülkiyet açısından bakıldığında ise teklif riskli alanın 812 m²'si (%2.82) Maliye Hazinesi, 538.4 m²'si (%1.87) Derince Belediyesi, 19,764.11 m²'si (%68.73) şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır, kalan 7,641.63 m²'si (26.75) kadastral yoldur.

Plan değişikliği konusu riskli alan sınırı içerisinde toplamda 7 adet ada, 72 adet parsel bulunmaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası



4.PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Alana ilişkin hazırlanarak 20.10.2021 Tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda ÖA2.1 'de kalmaktadır

Yapılan arazi çalışmaları, laboratuvar sonuçları, jeolojik, jeoteknik değerlendirmeler sonucunda, alanı etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve yerel zeminlerin mühendislik özellikleri irdelenerek, inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından;

Önlemlen Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Önlemlen Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b. Sorunlu Alanlar olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında Karapürçek Formasyonuna ait siltli kil, killi kum, çakıllı killi kum, çakıllı kum kil, kumtaşı seviyeleri ile Kapaklı Formasyonuna ait kumtaşı birimleri geçilmiştir.

İnceleme alanında topoğrafik eğim miktarı % 10-20, % 20-30 ve % 30-40 arasında değişmektedir.

Yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı suyuna 1.70-14.50 metreler arasında rastlanılmıştır.

İnceleme alanında yapılan deneylerde çakıllı kumlu, killi seviyeler, sert-çok sert kıvamlı, şişme derecesi Chen'e göre yüksek, kuru dayanım orta, orta sıkışabilir ve oturma derecesi izin verilebilir sınırlar yer alması ve kaya seviyelerinin dayanımı nokta yükleme ve tek eksenli sıkışma dayanımına göre düşük-çok düşük dayanımlı olmasına karşın, inceleme alanında eğimin fazlalığı, kayaların kırıklı-çatlaklı olmasından dolayı derin kazılarda stabilite problemleri beklenebileceğinden, bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

İnceleme alanında stabilite sorunları yamaç boyunca beklendiğinden, alınacak önlemlerin bütüncül olarak düşünülmesi ve uygulanması gerekmektedir. Buna göre zemin ve temel etütlerinde yamaç boyunca hazırlanacak önlem projeleri dahilinde belediyesinin kontrolünde gerekli önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir.

- Karapürçek formasyonuna ait çakıllı kumlu, killi seviyelerde yapılan oturma ve şişme hesaplarında şişmenin "orta" olarak belirlenmesinden dolayı zemin etüt çalışmalarında yapılaşma öncesi planlanacak yapı cinsi ve yükü dikkate alınarak mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli olması durumunda zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

-Projeye esas zemin ve temel etütlerinde, yapılacak kazılar, yapı yükleri ve dış

yüklerin etkisi de hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İstinat yapılarının kaya birimlere oturtulması gerekmektedir.

- Yol, alt yapı ve komşu parsel ile kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

- Yüzey, yeraltı ve atık sularını ortamdaki uzaklaştıracak drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, vb.) zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve olası stabilite sorunlarına yönelik tüm yamaçlar boyunca şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra inşaa aşamasına geçilmelidir.

- Dolgu-bitkisel toprak seviyeleri kaldırılarak, yapı temelleri Karapürçek Formasyonu ve Kapaklı formasyonuna ait sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde, eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- İnceleme alanında kuru - akar dereler mevcuttur. Bu dereler için taşkın riskine karşı gerekli kurum ve kuruluşlardan (DSİ, İSU vb.) görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama aşamasına geçilmelidir.
- İnceleme alanında "Met Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına mutlaka uyulmalıdır.

Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının eğiminin %0-10 arasında değiştiği ve jeolojisi Karapürçek formasyonuna ait alanlardır.

İnceleme alanında gözlenen çakıllı kumlu, killi seviyeler orta sıkışabilir özellikte, kuru dayanımı orta, kıvam durumu sıkı- sert - çok sert kıvamlı olduğu, zemin sıkışabilirliği, orta sıkışabilir olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında gözlenen birimlerin heterojen bir yapıda olması nedeniyle anı ve farklı oturma vb. mühendislik problemleri beklenebileceğinden ve bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından, inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda,

- Parsel/bina bazı zemin etütlerinde bitkisel toprak - dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu bitkisel toprak - dolgu birimi inşaa aşamasında kaldırılmalı ve yapı yükleri bu seviyeler devamındaki Karapürçek Formasyonunun mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Yapılacak bina bazındaki zemin etütlerinde sınılaşma analizleri detaylı olarak irdelenmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık sularını ortamdaki uzaklaştıracak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sınılaşma analizi, vb.) zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında kuru - akar dereler mevcuttur. Bu dereler için taşkın riskine karşı gerekli kurum ve kuruluşlardan (DSİ, İSU vb.) görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama aşamasına geçilmelidir.
- İnceleme alanında "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Şekil 5: Planlama Alanı Jeoloji Onay Durumu

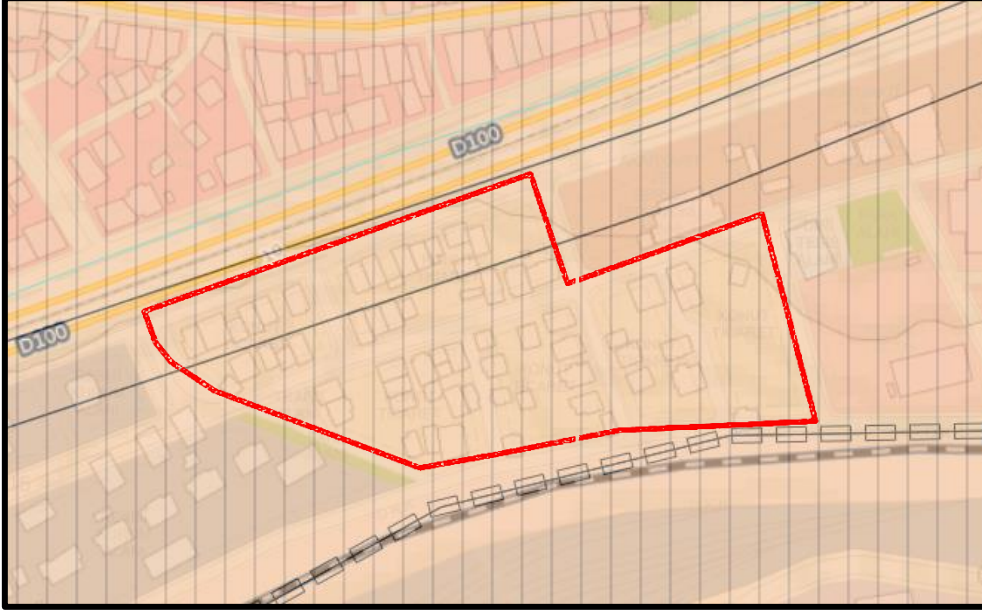
İL	: KOCAELİ	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.			
İLÇE	: DERİNCE				
BELDE	: -				
KÖY/MAH	: -				
MEVKİİ	: -				
PAFTA	: 69 Adet 1/1000 Ölçekli Hali Hazır Harita Paftalarında sınırı belirtilen 1568.21 hektarlık alan				
ADA	: -	Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi	İlknur OTLU Jeoloji Mühendisi		
PARSEL	: -	Salih HATIRKISA Jeolojik Yük. Müh.			
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU					
Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi				Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi	
Selahattin KURT Jeolojik Mühendisi				Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi	Emre SAVAS Jeoloji Yüksek Müh.
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.					
20.10./2021 Cahit KOÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dai.Bşk.		20.10./2021 H. Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı			
ONAY					
20.10./2021					
Y.Erdal KAYAPINAR Genel Müdür					

5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

5.1 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Tarafından Hazırlanan 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanı Mevcut Konut Alanı Fonksiyonunda Kalmaktadır.

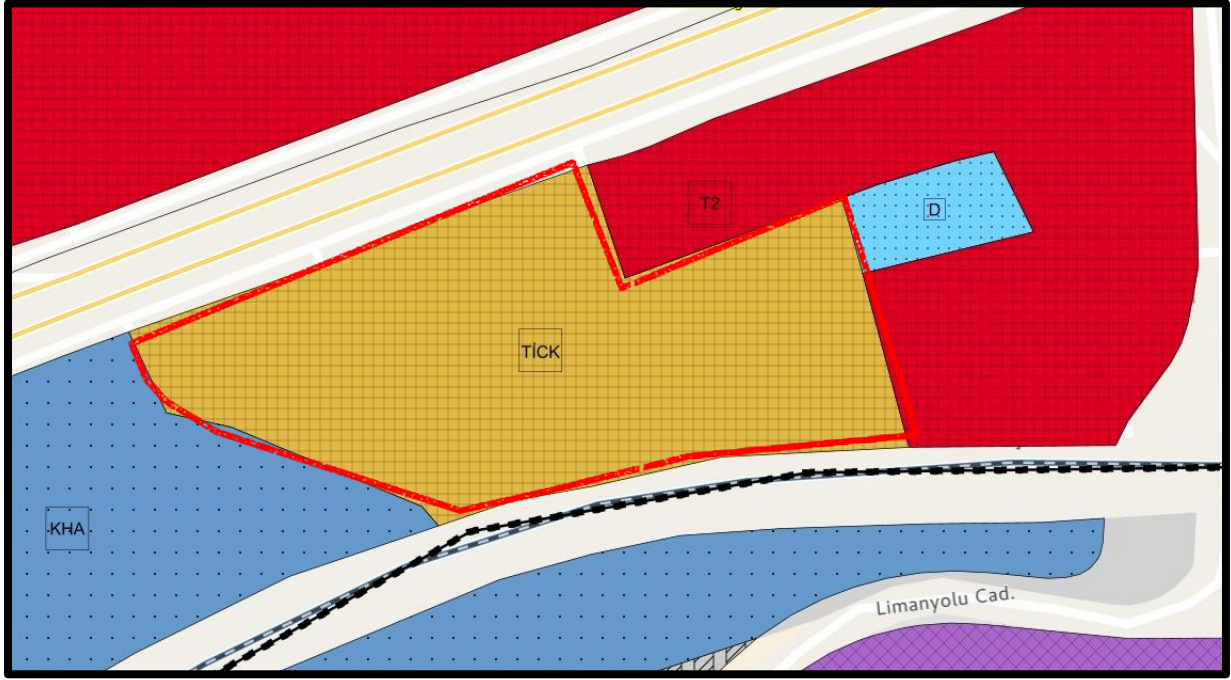
Şekil 6 1/50.000 Ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planı



5.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 15.10.2020 tarih ve 375 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Buna göre proje sınırlarını oluşturan alan için bu planda getirilen plan karar; Ticaret + Konut alanı olarak belirlenmiştir.

Şekil 7 1/25.000 Ölçekli Kocaeli Nazım İmar Planı



5.3 MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 12.01.2023 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

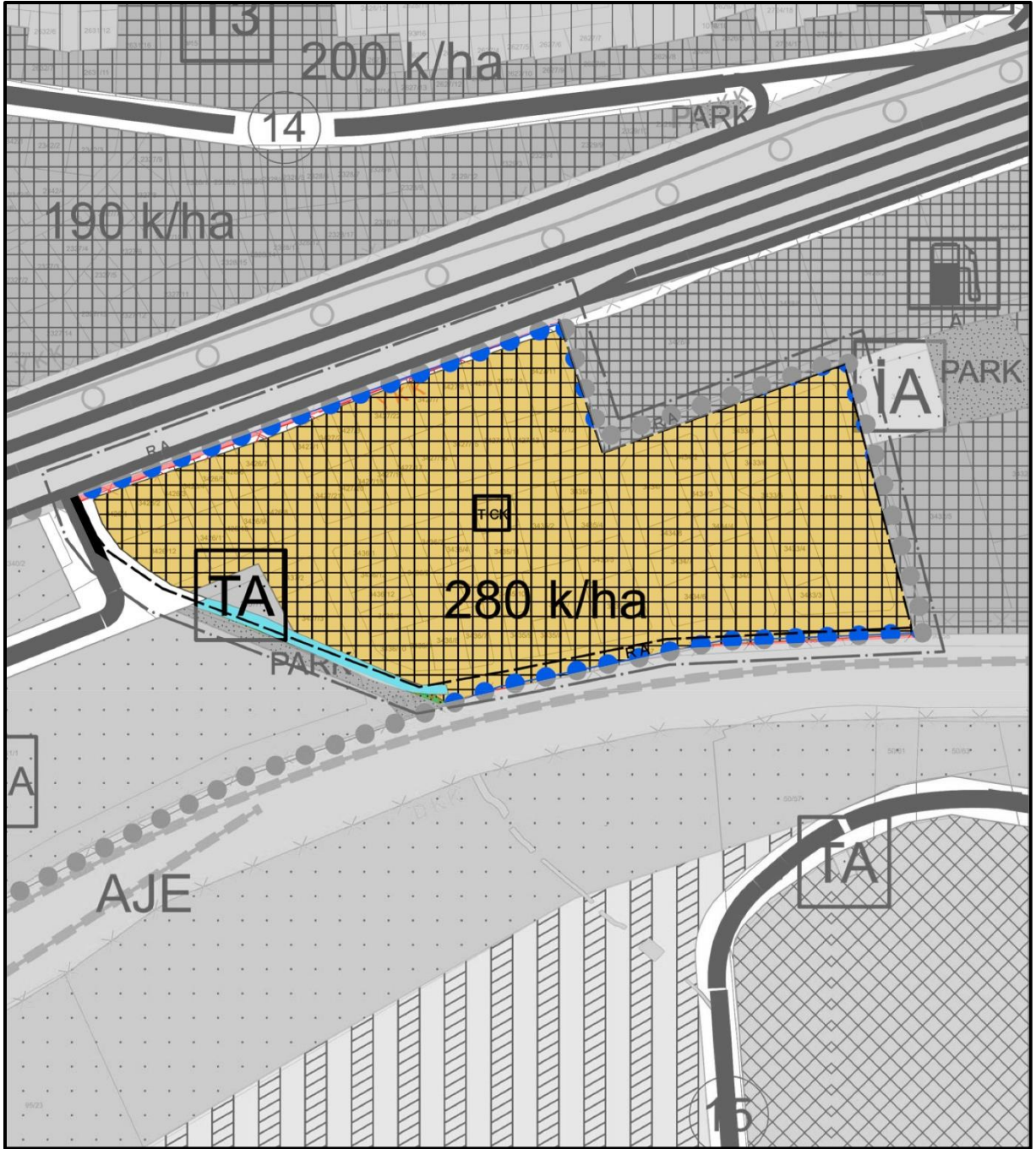
Buna göre proje sınırlarını oluşturan alan için bu planda getirilen plan kararları aşağıda verilmiştir.

Ticaret + Konut Alanı; Yoğunluk 280k/ha olarak belirlenmiştir.

Teknik Altyapı Alanı

Su Yüzeyi Alanı

Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

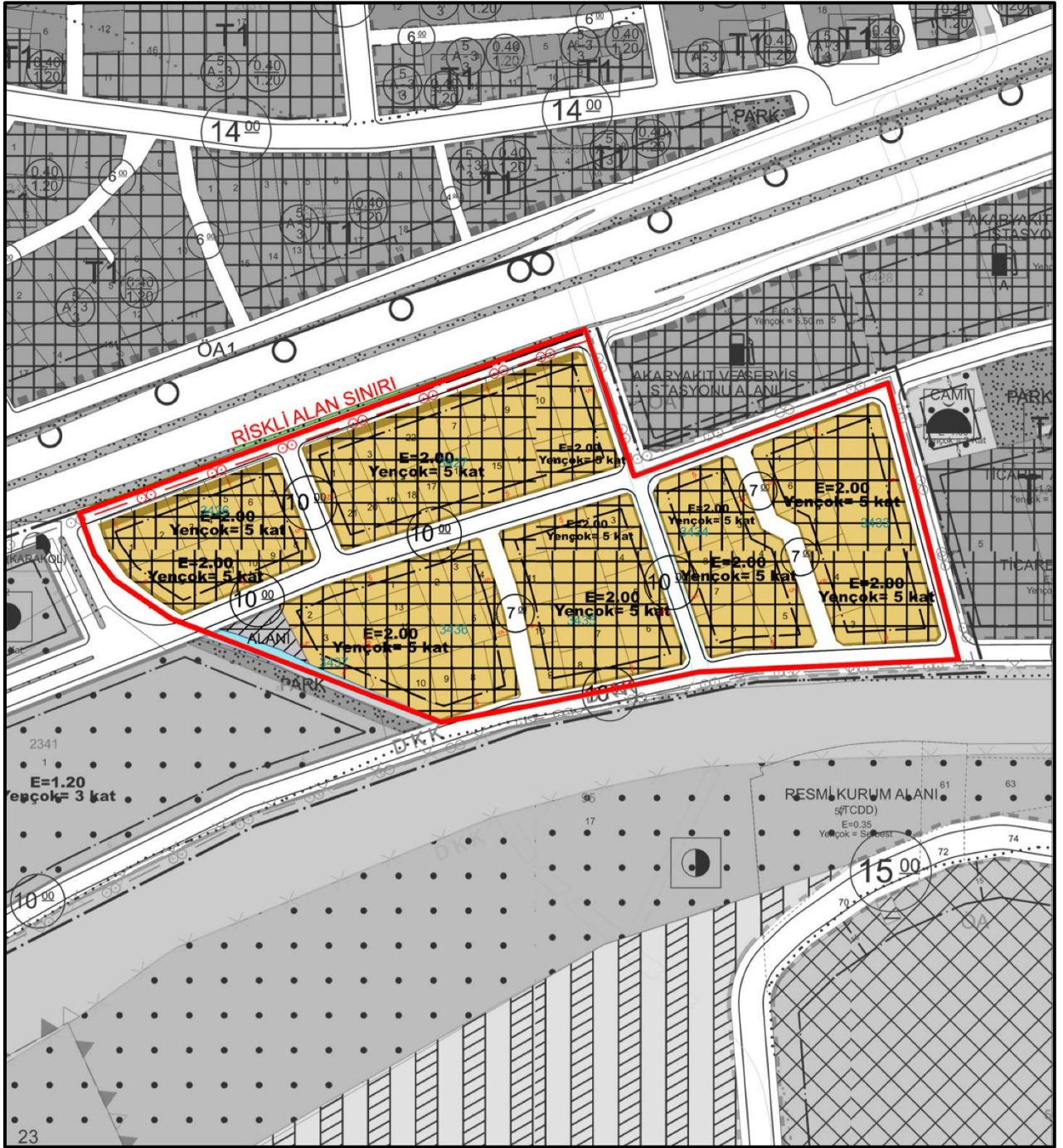


5.4 MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 14.01.2021 tarih ve 27 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Buna göre proje sınırlarını oluşturan alan için bu planda getirilen plan kararları aşağıda verilmiştir.

- Ticaret + Konut Alanı; Emsal=2.00, Yençok: 5 Kat olarak belirlenmiştir.
- Trafo Alanı
- Su Yüzeği Alanı



6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Planlama alanına ilişkin olarak "Kocaeli İli. Derince İlçesi. Deniz Mahallesi Riskli Alana ilişkin olarak alanının batı sınırında Cımbız Deresi kuzey sınırından başlayarak Morgül Sokak boyunca da Karaahmet Deresi geçtiği bu derelere ait Dere Islah Projelerinin DSİ Genel Müdürlüğü I. Bölge Müdürlüğü'ne sunulduğu uygun görülüşleri ile onay alındığı, onaylanan ıslah projelerinde verilen profil kotlarına (kret kotuna) göre Vaziyet ve İmar Planı oluşturulmuştur. Yapılacak olan konutlar ile bölgenin olası bir taşkın anında zarar görmemesi için dere ıslah işlerine ait imatların ilgili kurum tarafından yapılacaktır.

Plan değişikliğine konu olan parseller Mer'i imar planında "Ticaret + Konut Alanı" kullanımında kalmakta olup yeniden yapılacak olan yapıların yerinde çözümlenmesi hedeflendiğinden dolayı "Ticaret + Konut ve Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Toplam riskli alan büyüklüğü **28756.14 m²** olup alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Söz konusu planlama alanında mevcut planda donatı alanı bulunmadığından dolayı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarında değişiklik olmamıştır.

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
KONUT ALANLARI				
KONUT + TİCARETALANI	21056.45	73.22	19091.76	66.39
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI	*	*	2568.41	8.93
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
SU YÜZEYİ	492.44	1.71	901.22	3.13
TRAFİK ALANI	274.05	0.95	271.43	0.94
YOL	6933.2	24.12	5923.32	20.60
TOPLAM	28756.14	100.00	28756.14	100.00

Öneri imar planı değişikliği ile 19091,76 m² alan için "Yençok=Z+5 Kat Ticaret + Konut Alanı", kararı getirilmiş ve ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu ise;

- İl bazında ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.19 kişidir.

Yapılan nüfus hesaplamalarına göre planlama alanında ortalama 810 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

TİCARET ALANI=19091,76 m²

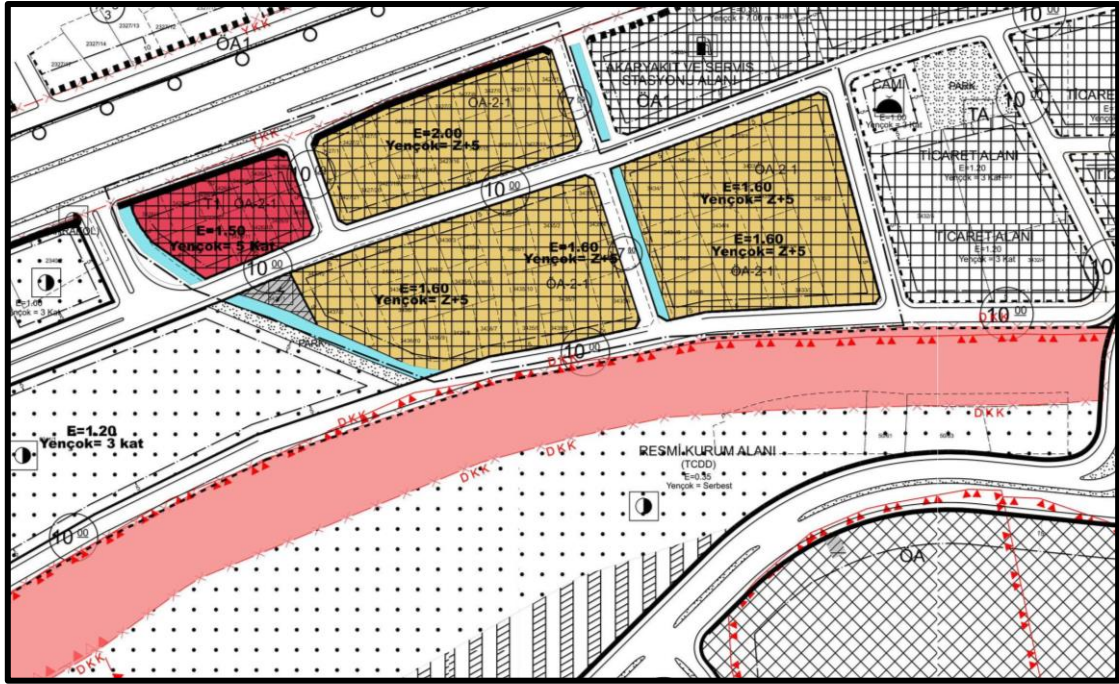
EMSAL=2.00 ve 1.60 olarak belirlenmiştir.

ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ=105 m²

DERİNCE İLÇESİ ORT. HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ = 3.19

YUKARIDAKİ HESABA GÖRE PLANLAMA ALANI NÜFUSU=810 KİŞİ

Planlama alanındaki nüfusun asgari sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı yakın çevresinden karşılanmaktadır. İlgili mevzuatta belirtilen standartlara göre yapılan analizler Kentsel Teknik Altyapı raporunda açıklanmıştır.



Dosya No : 413832006
Plan No : UİP-411052745
Ölçek : 1/1.000

Müellifince hazırlanan Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi riskli alana ilişkin -4- paftalık 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 6306 sayılı kanunun 6. maddesi hükümleri uyarınca onaylandı.

...../...../.....

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi riskli alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

...../...../.....

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -16- sayfadır.-



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**