



Kocaeli İli, Derince İlçesi,
Deniz Mahallesi Sınırları Dâhilinde
Bulunan 2.88 Hektar Büyüklüğündeki
Riskli Alana İlişkin

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
		ADI SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Bilge Nisa YILMAZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet Bülbül	

İçindekiler

1.PLANLAMAMANIN AMACI.....	4
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	5
3.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	7
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	11
4.1 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
4.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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.....	6
Şekil 4: Planlama Alanı Jeoloji Onay Durumu.....	10
Şekil 5 1/50.000 Ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 6 1/25.000 Ölçekli Kocaeli Nazım İmar Planı	12
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 8 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı	15

1.PLANLAMAMANIN AMACI

Planlama Alanı 29.11.2022 tarih ve 6427 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi gereğince Riskli Alan ilan edilen alan Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2.88 ha büyüklüğündeki Riskli Alan imar planı plan açıklamalarını içermektedir.

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü¹

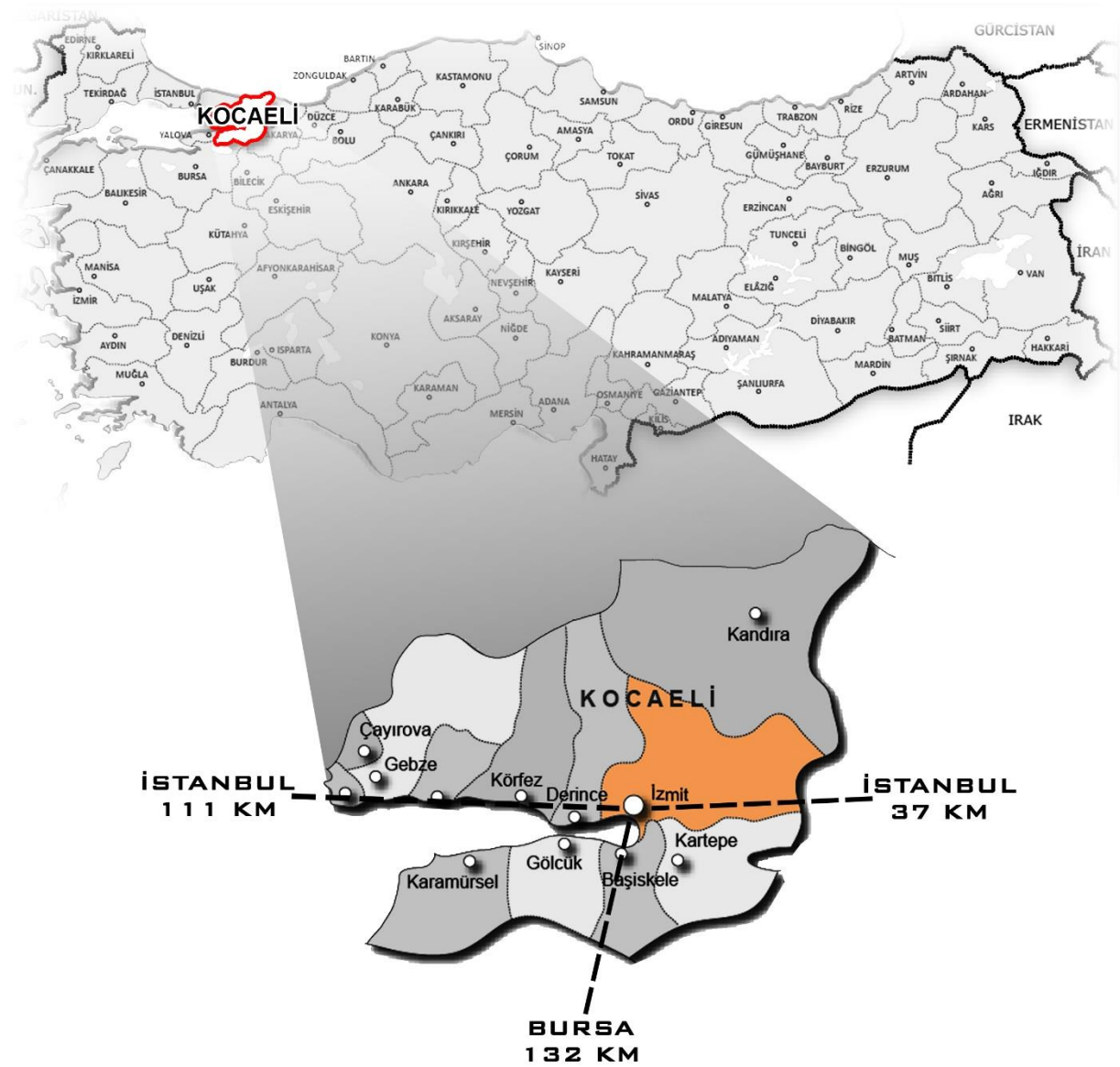


¹ Google Earth Uydu Görüntüsü,2023

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 Konumu²



² GEDAŞ Etüt ve Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2023

Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu³



³ Google Earth Uydu Görüntüsü, 2023

3.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

İnceleme alanı içerisindeki fayların veya çizgiselliklerin varlığının araştırılmasına yönelik MTA haritaları üzerinde gözlenen hatlar üzerinde Süleyman Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Jeoloji Mühendisliği Bölümü, Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk tarafından 6 farklı lokasyonda hendek çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda, 6 farklı lokasyonda hendek açılarak fay/ çizgiselliklere ait özelliklerin belirlenmesi amaçlanmıştır. Hendek yerlerinin belirlenmesi, sahanın jeolojik ve morfolotektonik özelliklerinin, uydu görüntüleri, saha gözlemleri ve literatür çalışmalarından elde edilen verilerin birlikte değerlendirilmesi ile yapılmıştır.

Kocaeli ili, Derince ilçesi sınırları içerisinde ve çevresinde açılan hendeklerden elde edilen verilerin yanısıra, yörede geçmişte oluşmuş depremler sonucunda, inceleme alanı ve çevresinde yüzey faylanmasının gelişmemesi de dikkate alındığında; İnceleme alanı güneydoğu ve kuzey sınırında uzanım gösteren ve inceleme alanı sınırları içerisine giren, MTA diri fay haritasında Olası Kuvaterner Fayı veya Çizgisellik olarak tanımlanan fay bileşenleri boyunca yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinim duyulmamaktadır (Ek: Süleyman Demirel Üniversitesi, Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk tarafından hazırlanan paleosismoloji raporu).

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;

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

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

Önleml 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 Önleml 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, stabiliteyi 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 taşıttırılmalıdır.

- 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.

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

İnceleme alanının eğimin %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 Önlemlen 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

Şekil 4: Planlama Alanı Jeoloji Onay Durumu

İL	: KOCAELİ	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	: DERİNCE	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE	: -		
KÖY/MAH	: -		
MEVKİİ	: -		
PAFTA	: 69 Adet 1/1000 Ölçekli Hali Hazır Harita Paftalarında sınırı belirtilen 1568.21 hektarlık alan	Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi	İknur OTLU Jeoloji Mühendisi
ADA	: -	Salih KORKMAZ Jeolojik Yük. Müh.	
PARSEL	: -		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi			
Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi			
Selahattin KURT Jeolojik Mühendisi			
Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi			
Emre SAVAŞ 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		20.10./2021	
Cahit KOÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dai.Bşk.		H. Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı	
ONAY			
20.10./2021			
Y.Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

4.1 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 5 1/50.000 Ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planı

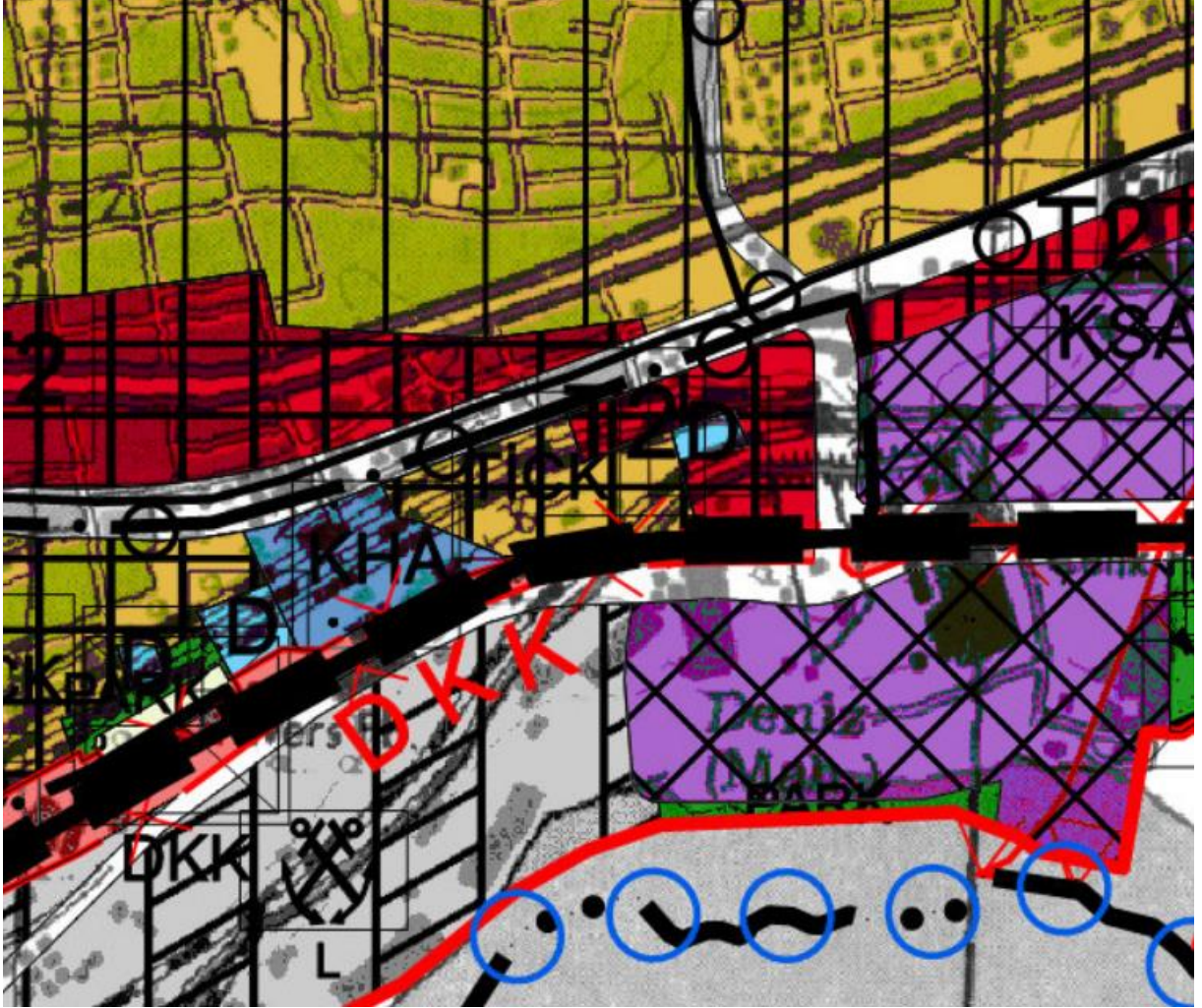


4.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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 6 1/25.000 Ölçekli Kocaeli Nazım İmar Planı



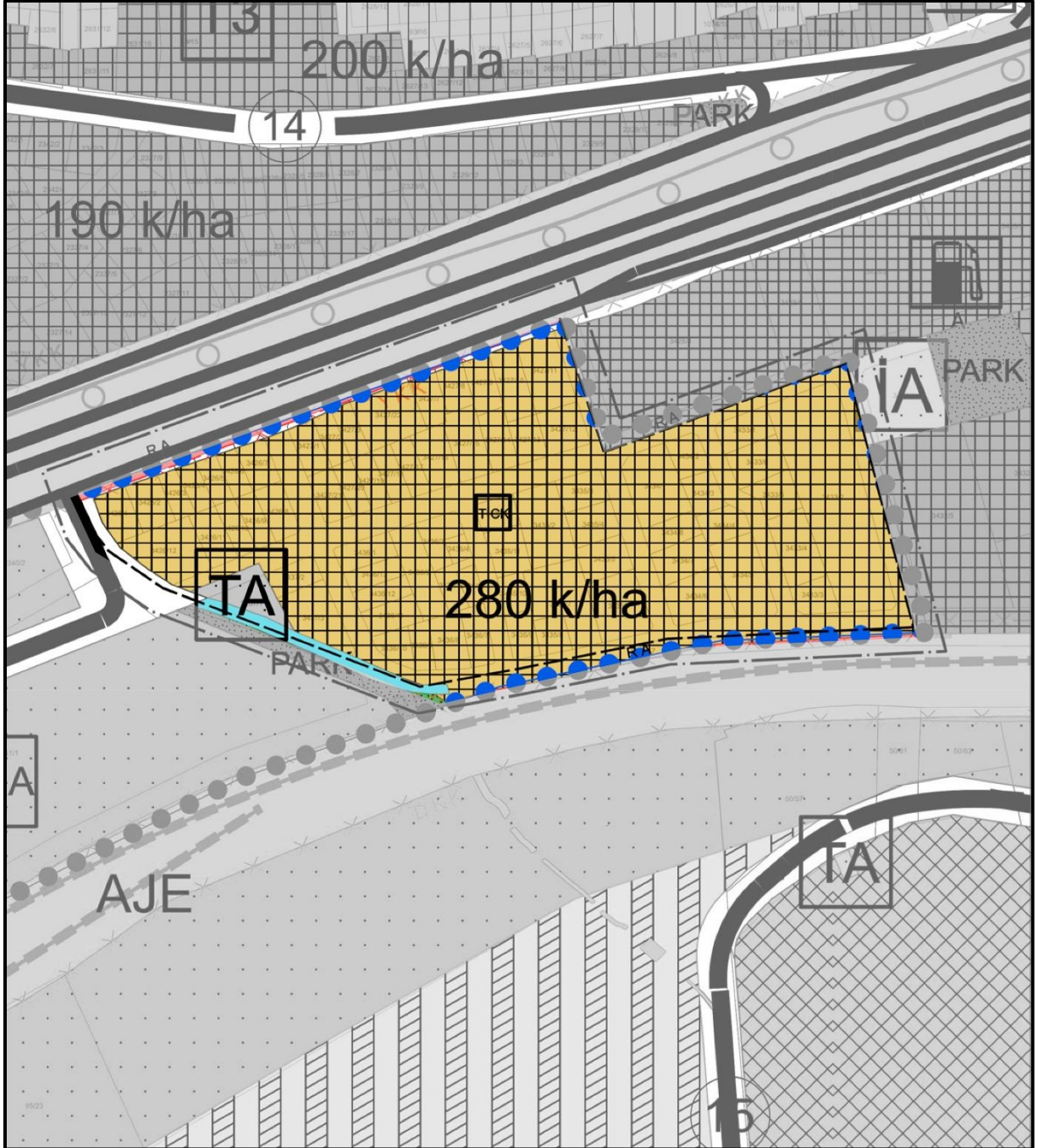
4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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 328 k/ha olarak belirlenmiştir.
- Teknik Altyapı Alanı
- Su Yüzeyi Alanı

Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama Alanı 29.11.2022 tarih ve 6427 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi gereğince Riskli Alan ilan edilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliği teklifi mevcutta bulunan ticaret ve konut yapılarının ekonomik ömrünü tamamlamıştır.

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 planlama alanı büyüklüğü **28756.14** m² olup alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN	ORAN(%)	ALAN	ORAN(%)
KONUT ALANLARI				
KONUT + TİCARET ALANI	27673.29	73.22	24495.7	66.39
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI	*	*	3040.86	8.93
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
SU YÜZEYİ	492.44	1.71	791.98	4.21
TEKNİK ALTYAPI ALANI	405.42	0.95	271.43	0.94
YOL	184.99	24.12	156.21	19.53
TOPLAM	28756.14	100	28756.14	100

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ise aşağıda detaylandırılmıştır.

Getirilen Plan kararları çerçevesinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Meri nazım imar planları ve kent gelişiminin olumlu yönde ilerleme süreçleri göz önünde bulundurularak yapılan yoğunluk hesabı sonucu 328 k/ha olarak belirlenmiştir.

Şekil 8 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı



Dosya No : 413832006
Plan No : NİP-411052744
Ölçek : 1/5.000

Müellifince hazırlanan Kocaeli ili, Derince ilçesi, Deniz Mahallesi riskli alana ilişkin -1- paftalık 1/5.000 ölçekli nazım 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 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği

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

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -15- sayfadır.-



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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