

**KOCAELİ İLİ, DERİNCE İLÇESİ,
YENİKENT MAHALLESİ, 4712 ADA, 10 PARSEL,
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	3
1.1.Coğrafi Konum	3
1.2.Nüfus Yapısı	4
1.3. İklim ve Bitki Örtüsü.....	6
1.4. Sosyo-Ekonomik Bilgiler	6
1.5. Sit Alanları.....	7
2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	8
2.1. Mülkiyet Bilgisi	9
2.2.Alanın Jeolojisi	10
3.MEV CUT PLAN BİLGİLERİ.....	12
3.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	14
4.SENTEZ, DEğERLENDİRME ve PLAN KARARLARI.....	15

HARİTALAR

HARİTA 1.BÖLGENİN ÜLKE ÜZERİNDEKİ KONUMU.....	3
HARİTA 2.DERİNCE İLÇESİNİN KOCAELİ İLİNDEKİ KONUMU.....	4
HARİTA 3.TEKLİF İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	8
HARİTA 4.DERİNCE İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI	9
HARİTA 5.ALANA AİT MÜLKİYET DURUM HARİTASI.....	9
HARİTA 6.TÜRKİYE DEPREM HARİTASI.....	10
HARİTA 7.KOCAELİ İLİ DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI	10
HARİTA 8.ALANA AİT JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD HARİTASI	11
HARİTA 9.MEV CUT 1/50.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ.....	12
HARİTA 10.MEV CUT 1/25.000 NAZIM İMAR PLANINDAKİ YERİ	13
HARİTA 11.MEV CUT 1/5000 NAZIM İMAR PLANINDAKİ YERİ	14
HARİTA 12.ÖNERİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANI.....	15

TABLolar

TABLO 1.DERİNCE İLÇESİNİN YILLARA GÖRE NÜFUS TABLOSU.....	5
TABLO 2.DERİNCE İLÇESİNİN YAŞ GRUBU VE CİNSİYET NÜFUS TABLOSU	5

EKLER

1/50.000 ÇEVRE DÜZENİ PLAN PAFTASI

1/25.000 NAZIM İMAR PLAN PAFTASI

1/5.000 NAZIM İMAR PLAN PAFTASI

1.BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Derince ilçesi, Kocaeli iline bağlı 12 ilçeden birisidir.1994 yılında belediye, 3 Kasım 1999 tarihinde de ilçe statüsüne kavuşarak sınırları kuzeye doğru genişlemiştir. 2004 yılı itibari ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe olmuştur.

Doğusunda Çınarlıdere, batısında Kaşkaldere arasına sıkışmış olan yaklaşık 136 bin nüfuslu Derince'nin kuzeyinde Çenedağ yer alırken güneyinde İzmit Körfezi bulunmaktadır.

Kent sınırları içerisinde devlet karayolu(D-100) ve TEM otoyolu geçmekle birlikte onaylı imar planına uygun olarak uygulaması bittikten sonra Avrupa'nın en büyük limanına sahip olacaktır. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde ülke ve dünya ölçeğinde büyük sanayi kuruluşları da(Petrol Ofisi, Shell, Türkkablo, Koruma) bulunmaktadır.

Derince Belediyesi, teklif imar planı değişikliğinin bulunduğu Yenikent mahallesi ile birlikte Dumlupınar, Deniz, Çenedağ, Sırrıpaşa, Çınarlı, Mersincik, Yavuz Sultan, İbn-i Sina, Fatih mahallelerinin yanısıra Derince' ye ilçe olmasından sonra Karagöllü, Terziler, Çavuşlu, Tahtalı, Geredeli ve Kaşıkçı mahallerinden oluşmaktadır.

1.1.Coğrafi Konum

Derince ilçesi İstanbul'a 90 km uzaklıkta olmakla birlikte batısında Körfez ilçesi, doğusunda İzmit ilçesi, güneyinde İzmit Körfezi ve kuzeyinde İstanbul ili Şile ilçesi bulunmaktadır. 40.76°N 29.81°E koordinatlarında yer almaktadır.



Harita 1.Bölgenin Ülke Üzerindeki Konumu

Yaklaşık 198 km² yüzölçümüne sahip Derince ilçesi, Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 12 ilçesinden bir tanesidir. Derince ilçesi ulaşım konusunda çok iyi konumda olup, ulaşım karayolu, deniz yolu ve havayolu ile gerçekleştirilebilmektedir. D-100 ve TEM otoyolu şehir sınırları içerisinde geçmekte olup Cengiz Topel Havaalanı'na 24 km. uzaklıktadır.



Harita 2.Derince İlçesinin Kocaeli İlindeki Konumu

1.2.Nüfus Yapısı

Kocaeli İli Türkiye'nin en yoğun göç alan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge gerek İstanbul'un ticari etkisi ve ulaşım olanaklarının bölgedeki gelişmişliği, teknik altyapının ve istihdam olanaklarının çokluğu ve çeşitliliği açısından ülkesel cazibe merkezidir. Kocaeli gerek coğrafi konumu, ulaşılabilirlik ve gelişmiş diğer kent merkezlerinin odağında yer alması dolayısı ile kendi gelişme bölgesini oluşturmaktadır. 3626 km²'lik alanı ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,47'sini kaplayan ilin 2015 yılı nüfusu 1.780.055 kısıdır. Nüfus yoğunluğu olarak km² ye 524 kişi düşmektedir.

Ancak Kocaeli' deki nüfus hareketleri incelendiğinde sanayinin gelişmesi oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Doğal artışın yanı sıra göç yoluyla da oluşan artış, Türkiye ortalamasının çok üstündedir.

Ancak 17 Ağustos 1999 depreminde meydana gelen ölümler ve başka illere yönelen göçler nedeniyle geçen yıllara oranla nüfus hareketlerinde önemli farklılıklar kaydedilmektedir. 2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Derince ilçesinde **136.742** kişi yaşamaktadır. Derince ilçesi Tablo.1 de görüldüğü üzere her sene nüfusu artmaktadır.

Tablo 1.Derince İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu

Yıl	Derince Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	136.742	69.062	67.680
2014	133.739	67.322	66.417
2013	130.657	65.713	64.944
2012	128.810	64.854	63.956
2011	126.675	63.554	63.121
2010	124.452	62.478	61.974
2009	123.136	61.985	61.151
2008	121.504	61.225	60.279
2007	117.303	58.861	58.442

Kaynak:TÜİK-2015

Derince ilçesinin nüfusunun yaşa ve cinsiyete göre durumu 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemine göre aşağıdaki gibidir. Yaş gruplarına göre nüfusun genç olduğu görülmektedir.

Tablo 2.Derince İlçesinin Yaş Grubu ve Cinsiyet Nüfus Tablosu

YAŞ GRUBU	ERKEK	KADIN	TOPLAM
0-4	5286	4950	10236
5-9	5208	4912	10120
10-14	5087	4631	9718
15-19	5639	4615	10254
20-24	5020	4818	9838
25-29	5491	5540	11031
30-34	6082	6361	12443
35-39	6268	6078	12346
40-44	5470	5271	10741
45-49	4251	4195	8446
50-54	4221	4420	8641
55-59	3484	3560	7044
60-64	2988	2923	5911
65-69	2017	2108	4125
70-74	1249	1331	2580
75-79	697	928	1625
80-84	403	600	1003
85-89	155	321	476
90+	46	118	164

Kaynak:TÜİK-2015

1.3. İklim ve Bitki Örtüsü

İklimi: Körfez kıyıları ile Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Özel Konumu nedeniyle Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezine bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Samanlı dağlarının Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Bitki Örtüsü: Kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır. Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. . İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Dağlar ormanlarla örtülüdür. İl topraklarının % 60'a yakını orman, fundalık, maki, zeytinlik ve kavaklık ile kaplıdır.

1.4. Sosyo-Ekonomik Bilgiler

Devlet Planlama Teşkilatı'nın yayınlamış olduğu 2004 yılında yapılmış olan "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na göre Derince ilçesi ikinci derecede gelişmiş ilçeler arasında 38.sırada yer almaktadır. Devlet İnceleme Teşkilatı tarafından 2003 yılından yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na göre, Kocaeli İli 1. derece gelişmiş iller grubunda yer almakta olup; Türkiye'deki iller arasındaki genel sıralamada 4. sırada bulunmaktadır. Bu bilgiler, genel olarak bölgenin ve dolayısıyla Derince ilçesi Deniz mahallesinin gelişmişlik düzeyi hakkında fikir vermektedir.

Ekonomik Yapı: 1960'larda girdiği hızlı sanayileşme süreciyle birlikte önemli ölçüde göç alan Kocaeli, çeşitli ekonomik ve sosyal işlevler açısından İstanbul metropoliten alanının bir parçasını oluşturmaktadır. Kocaeli'de sanayi ve ticaretin erken gelişmeye başlaması, tarım sektörünün il ekonomisi içerisindeki ağırlığını sanayi lehine azaltmıştır. Bu yapısal değişimden hayvancılık da etkilenmiştir. Körfezin gelişen sanayi ve kentsel yapının atıklarıyla büyük boyutta kirlenmesiyle balık tür ve miktarlarındaki yok oluş ve azalışlar balıkçılıkla uğraşanların bu faaliyeti terk etmelerine neden olmuştur. Dolayısıyla eskiden çevre illere de balık satmaktayken, günümüzde elde edilen balık ürünleri ilin tüketimine bile yetmemektedir.

Kocaeli Marmara Bölgesinin orman bakımından zengin olan doğu bölümünde yer aldığı halde ormancılık konusunda Türkiye ekonomisine katkısı çok azdır. Bununla birlikte yeraltı kaynakları açısından da zengin değildir. Dolayısıyla madencilik gelişmemiş ve ilin ekonomisine katkısı yok denecek kadar azdır fakat taş ve toprağa dayalı sanayilerin hammaddeleri üretilmektedir.

Kocaeli, ülke imalat sanayinde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir. (,Omv Petrol Ofisi, Shell, Lassa, Kordsa, Brisa, Goodyear, Pirelli, Ford, Honda, Hyundai, Chyrsler, Petkim, Tüpraş, Nasaş, DYO, Marshall, Arçelik, Lever gibi büyük fabrikalar ilde bulunmaktadır) Kocaeli ekonomisinin tamamına yakını sanayiye dayalıdır.

Sanayi ve teknoloji: İzmit Körfezi doğal bir limandır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın olması transit karayolu taşımacılığına imkân vermektedir. 5 devlet limanı, 43 özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir. Bir adet liman İlçemizde bulunmaktadır.

Bu nedenlerle 3.505 km² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en küçük dört ilinden biri olmasına karşın Türk sanayi üretimi içinde üretim payıyla en büyük dört il içerisinde yer almaktadır. Sanayileşme hızı bakımından ülkemizin en önde gelen illerinden biri olan ilimizde 400 civarında 1. sınıf gayrisihhi müessese, 6000 civarında 2. ve 3. sınıf gayrisihhi müessese vardır. İlk endüstri gelişimi kamu kuruluşlarınca başlatılmıştır. En eski endüstri kuruluşu, Osmanlı İmparatorluğu'ndan beri (1834) etkinliğini sürdüren Hereke Dokuma fabrikasıdır. İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kağıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934).

Bu fabrika ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), TÜPRAŞ (1960) ve PETKİM (1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri ve petrokimya etrafında gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya ve tersane endüstrilerine yönelerek çeşitlilik kazanmıştır. Sanayileşmenin başlangıcında sanayi kuruluşlarının Yarımca, Merkez ve Körfezin doğu kesimini tercih ederken, son yıllarda Dilovası ve Gebze'ye doğru bir yoğunlaşma olmuştur. Dilovasının topografik yapısının çanak konumunda oluşu, özellikle demir-çelik izabe tesisleri ile boya ve kimya tesislerinin bu alanda yer alması bölgenin hava kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir.

1.5. Sit Alanları

Teklif teklif imar planı değişikliğinin bulunduğu alanı kapsayan herhangi bir sit alanı bulunmamaktadır.

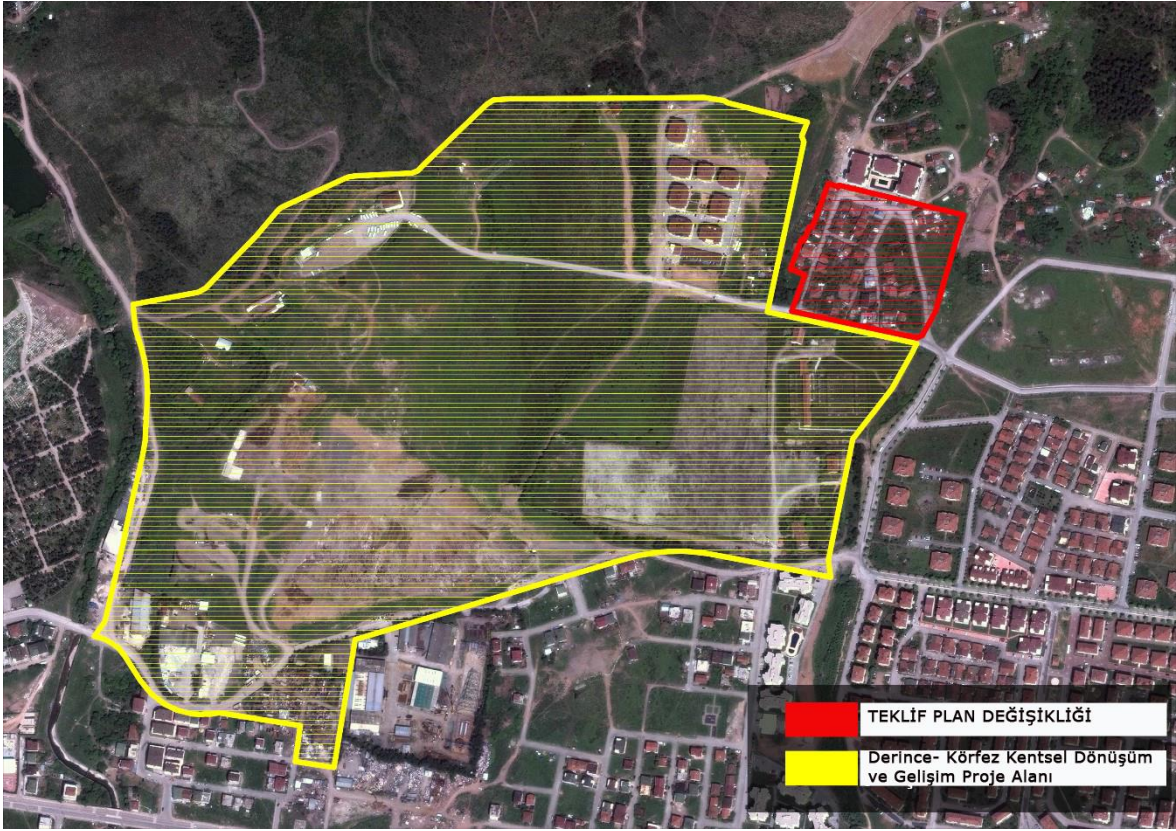
2. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Kocaeli ili, Derince ilçesi, Yenikent Mahallesi Araptepe mevkiinde bulunan söz konusu imar planı değişikliği 29.943,18 m² büyüklüğündedir.1 ada 1 parselden oluşmaktadır. İlçenin kuzeybatısında yer almakta olup mevcut çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmaktadır.



Harita 3.Teklif İmar Planı Değişikliği Alanı Uydu Görüntüsü

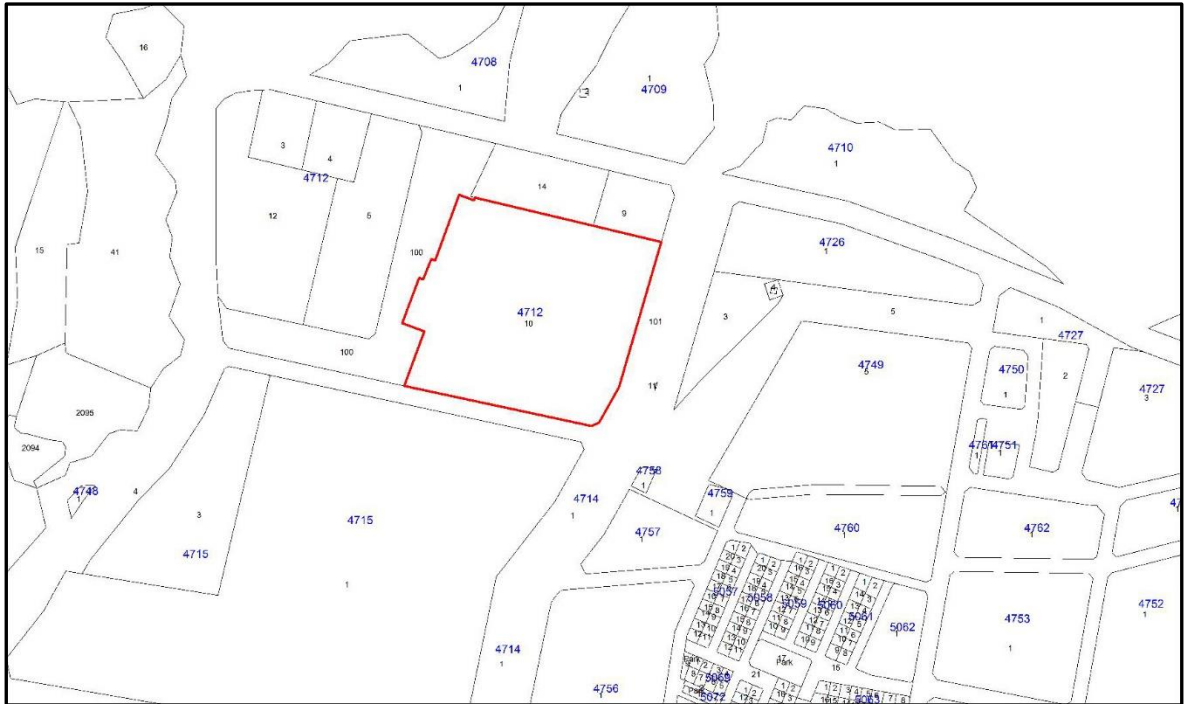
Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alanı, 17.07.2017 tarih ve 747 sayılı yazısı üzerine 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'na 25.07.2012 tarih ve 2012/3509 karar no ile "Derince- Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiş 08.08.2012 tarih ve 28378 sayılı resmi gazetede ilan edilen alanın kuzeydoğusunda bulunmakta olup, 01.05.2017 tarih ve 2017/10214 karar sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 sayılı yasa kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiştir.



Harita 4.Derince İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanları

2.1. Mülkiyet Bilgisi

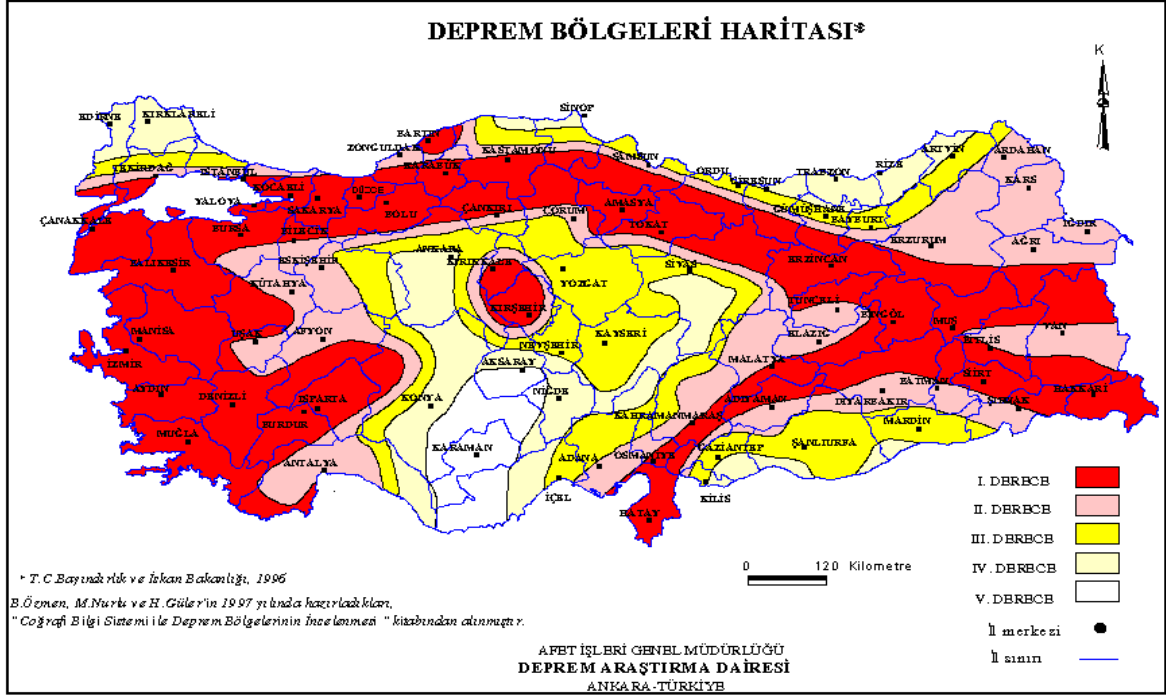
Kocaeli İli, Derince İlçesinde Yenikent Mahallesi sınırları içinde kalan 4712 ada, 10 nolu parsel G23B22A4A ve G23B22A4B imar paftalarında yer alıp mevcut durumu Harita.5 de gösterilmiştir.



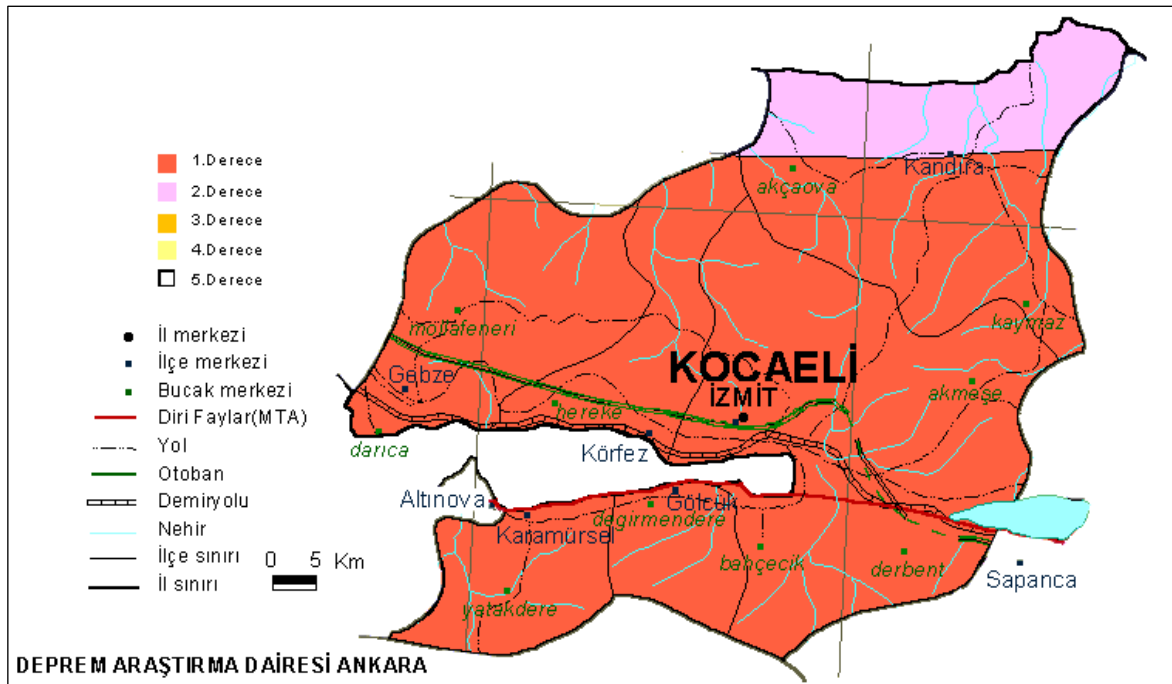
Harita 5.Alana ait Kadastral Durum Paftası

2.2.Alanın Jeolojisi

İnceleme alanı; Bakanlar Kurulunun 18.04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile geçerli kılınan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” n da proje alanı I. Derecede Tehlikeli Deprem Bölgesi içinde kalmaktadır. (Harita 1.5). Projelendirmelerde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’ de belirtilen esaslara uyulması gerekli görülmektedir.



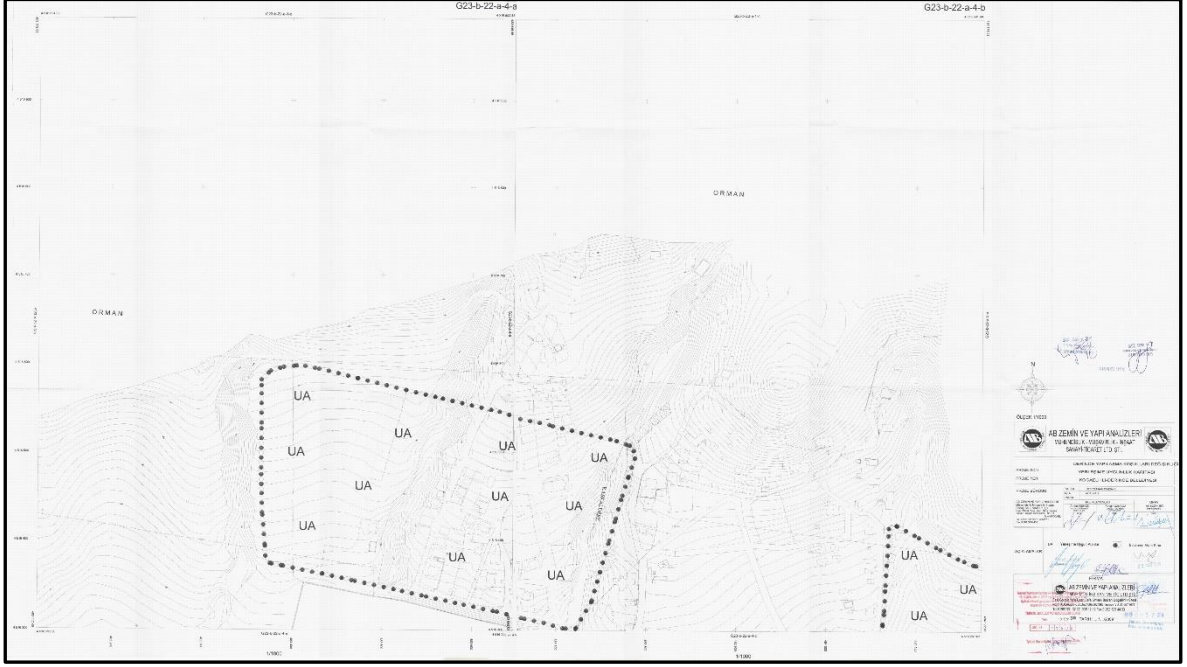
Harita 6.Türkiye Deprem Haritası



Harita 7.Kocaeli İli Deprem Bölgeleri Haritası

Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Söz konusu imar planı değişikliği alanı Kocaeli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 26.05.2010 tarihinde onaylanan Derince Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etud Raporunda söz konusu alan yerleşime uygunluk yönünden Uygun Alanlar (UA) da kalmaktadır.

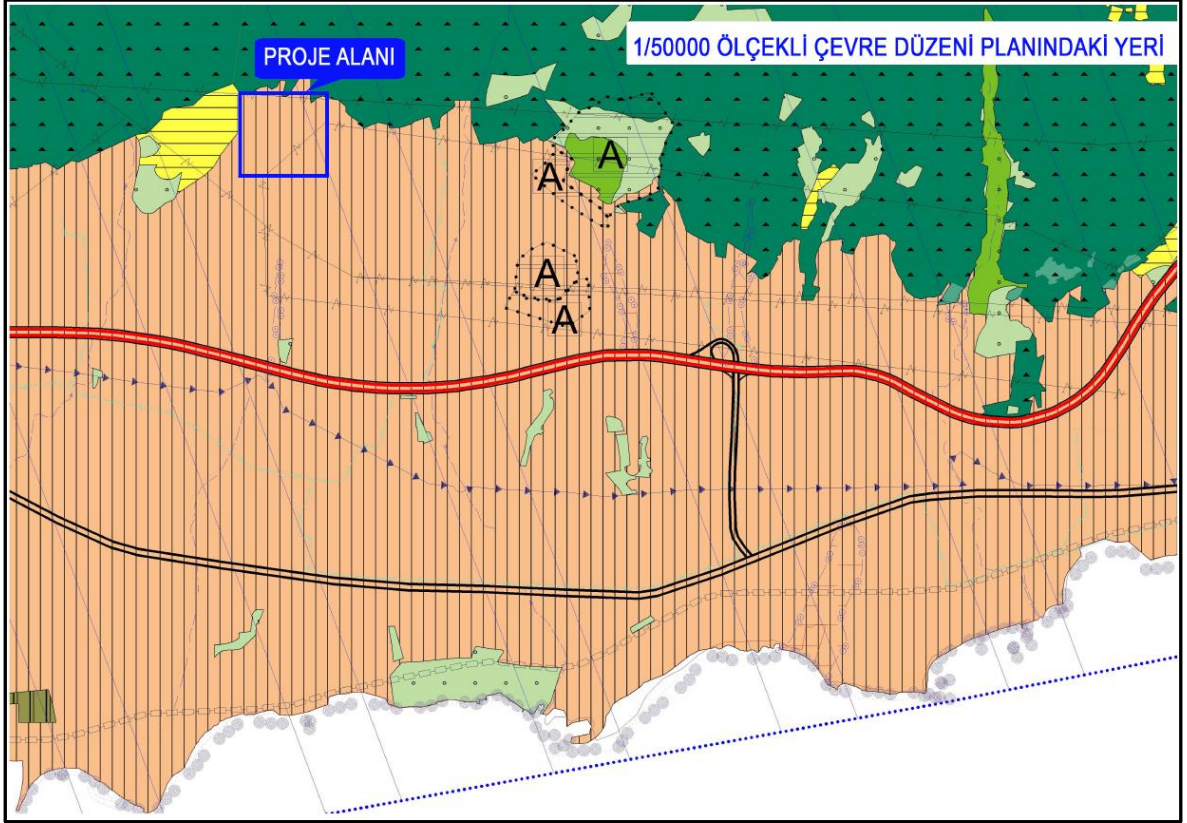


Harita 8.Alana ait Jeolojik-Jeoteknik Etud Haritası

3.MEVCUT PLAN BİLGİLERİ

3.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

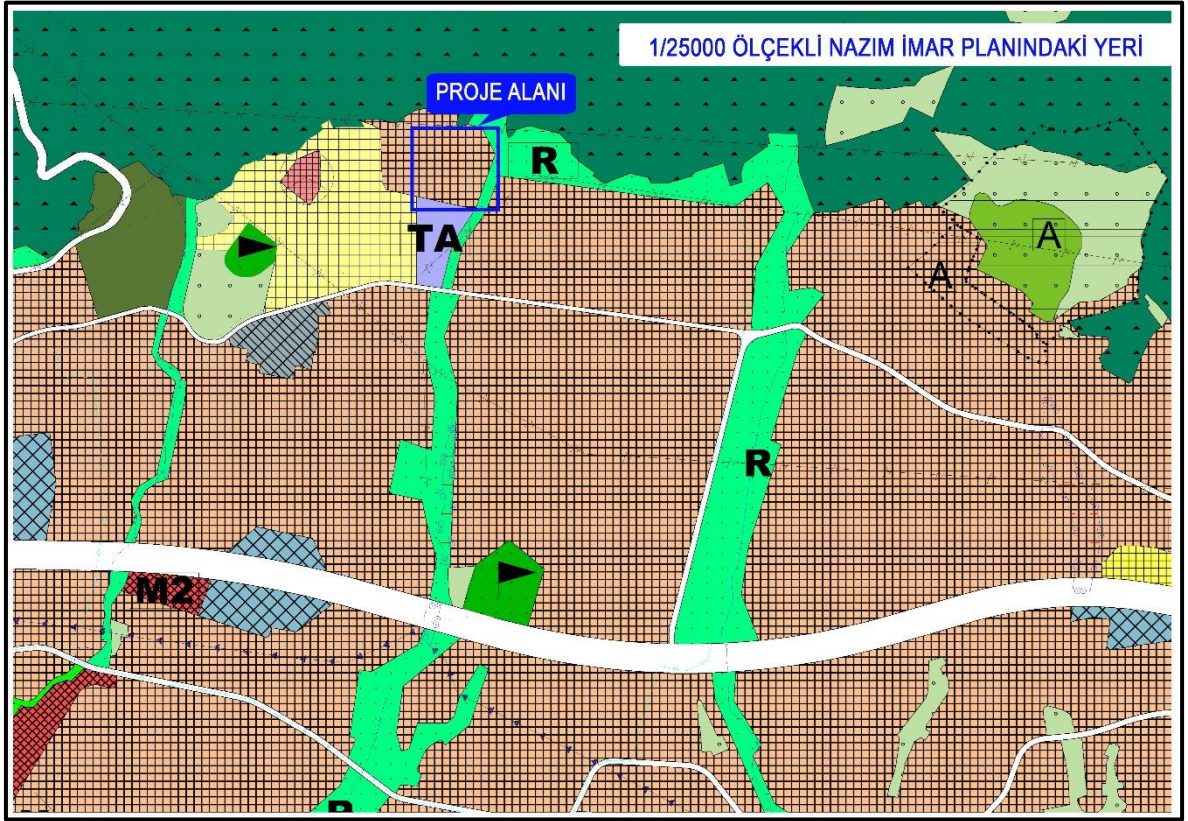
Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2017 tarih ve 80 sayılı kararı ile onaylanmış olup; söz konusu imar planı değişikliği alanı “Kentsel Yerleşme Alanı”nda ve G23B paftasında kalmaktadır.



Harita 9.Alana ait Mevcut 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

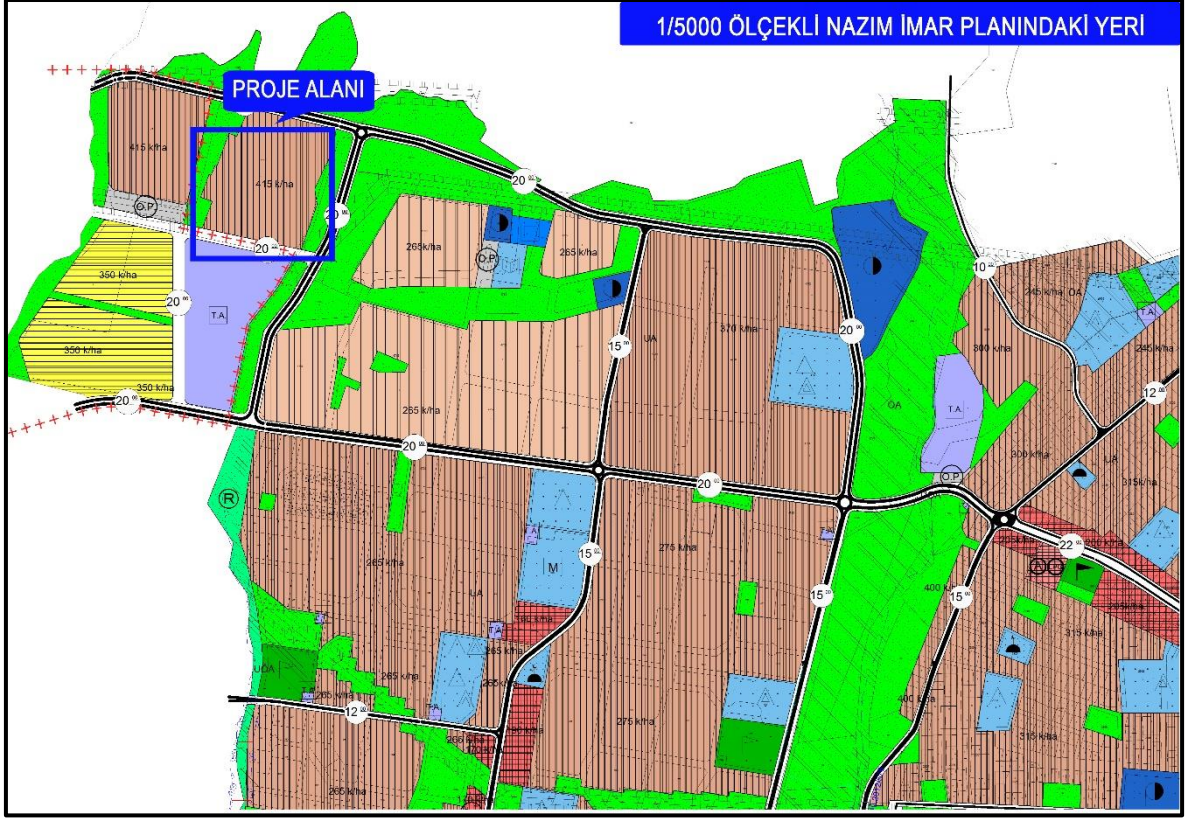
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından "5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu" ve "5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu" çerçevesinde onaylanmış olan "Kocaeli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" bu plana uygun olarak "Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"nı hazırlanmıştır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2017 tarih ve 80 sayılı kararı ile onaylanmış; söz konusu imar planı değişikliği alanı "Meskun Konut Alanı"nda ve G23B4 paftasında kalmaktadır.



Harita 10. Alana ait Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5.000 ölçekli nazım imar planında Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2017 tarih 414 sayılı Kararı ile yapılan 1/5.000 ölçekli revizyon nazım imar planı onaylanmış olup; söz konusu imar planı değişikliği alanı “ Yerleşik Konut Alanı”nda ve G23B22A paftasında kalmaktadır. İmar planı değişikliği alanının bulunduğu yoğunluk adası yapılan hesaplamalar sonucu 505 k/ha'dır. Plan paftalarına sehven 415 k/ha yazılmıştır.



Harita 11. Alana ait Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

4.SENTEZ, DEĞERLENDİRME ve PLAN KARARLARI

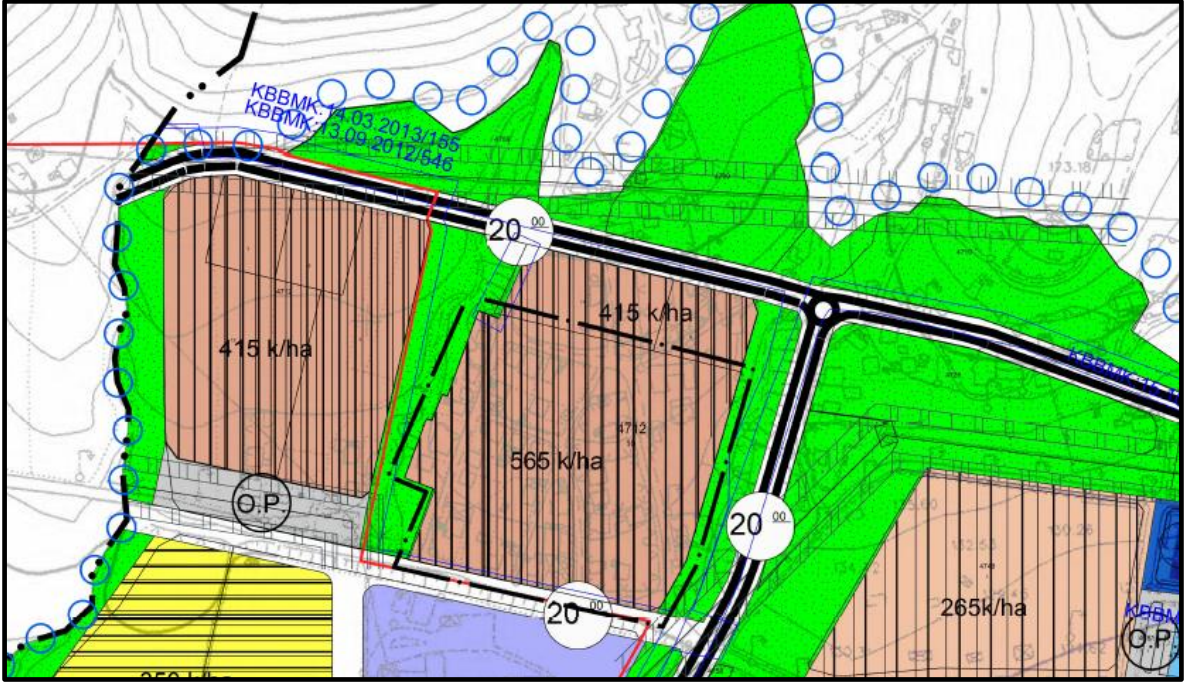
Kocaeli İli, Derince İlçesinde Yenikent Mahallesi sınırları içinde kalan 4712 ada, 10 nolu parsel 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 14.04.2017 tarih ve 4853 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 2017/10214 karar sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Riskli Alan ilan edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 24.08.2017 tarih ve E.11129 sayılı yazısı ile birlikte söz konusu riskli alanda planlama, projelendirme ve uygulamaya ilişkin konularda Derince Belediyesi yetkilendirmiştir.

Derince Belediyesi'ne verilmiş olan yetkiye dayanarak hazırlanan imar planı değişikliği ile nitelsiz ve sağlıksız konut stokunun yenilenmesi, modern, sağlıklı, güvenli ve sosyal donatıları ile yaşanılabilir alanlar oluşturmak aynı zamanda afetler neticesinde bir daha can kaybı yaşanmaması amaçlanmaktadır.

Planlama alanında yapılan değerlendirmeler sonucunda imar planı değişikliği ile civar alandaki yapı stokları, kat adetleri ve emsaller göz önünde bulundurularak maksimum yeşil alanlar ile birlikte, oturma alanları, yürüyüş yolları, spor alanları, sosyal tesisleri barındıracak şekilde düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 4712 ada 10 nolu parsel civarındaki KAKS oranları ile eşit düzeye getirilerek kişi başına konut büyüklüğü max. 30 m²'den toplamda 1696 kişiye hitap edecek şekilde düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk adası yeniden hesaplanarak 565 k/ha olarak güncellenmiştir. Aynı zamanda alanın doğu kısmında bulunan ada kenarı uygulama imar planı ve kadaströ çizgisine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.



Harita 12. Alana ait Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı