

KOCAELİ İLİ, DERİNCE İLÇESİ,
ÇINARLI MAHALLESİ, 4968 ADA,1 PARSELDE,
“MİLLET BAHÇESİ”
KULLANIMINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	3
1. MİLLET BAHÇESİ KAVRAMI	3
1.1 MİLLET BAHÇESİ YER SEÇİM KRİTERLERİ	4
2 MİLLET BAHÇESİ ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	5
2.1 BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ	5
2.1.1 Coğrafi Konum	5
2.1.2 Nüfus Yapısı	6
2.1.3 İklim ve Bitki Örtüsü	8
2.1.4 Sosyo-Ekonomik Bilgiler	8
2.1.5 Sit Alanları.....	10
2.2 ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	10
2.2.1 Mülkiyet Bilgisi	11
2.2.2 Alanın Jeolojisi	11
2.3 MEVCUT PLAN BİLGİLERİ.....	13
2.3.1 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
2.3.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
2.3.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
2.3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
3. SENTEZ, DEĞERLENDİRME ve PLAN KARARLARI.....	16
3.1. DERİNCE ÇINARLI MAHALLESİ MİLLET BAHÇESİNDE PLANLAMA VE TASARIM İLKELERİ	17
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	18

HARİTALAR

HARİTA 1.BÖLGENİN ÜLKE ÜZERİNDEKİ KONUMU	5
HARİTA 2.DERİNCE İLÇESİNİN KOCAELİ İLİNDEKİ KONUMU	6
HARİTA 3.TEKLİF İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	10
HARİTA 4. ALANA AİT KADASTRAL DURUM PAFTASI	11
HARİTA 5 TÜRKİYE DEPREM HARİTASI	12
HARİTA 6. KOCAELİ İLİ DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI	12
HARİTA 7. ALANA AİT JEOLJİK-JEOTEKNİK ETUD HARİTASI	13
HARİTA 8. ALANA AİT MEVCUT 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
HARİTA 9. ALANA AİT MEVCUT 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI	14
HARİTA 10. ALANA AİT MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI	15
HARİTA 11. ALANA AİT MEVCUT 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	16

TABLolar

TABLO 1.DERİNCE İLÇESİNİN YILLARA GÖRE NÜFUS TABLOSU, KAYNAK:TÜİK-2017	7
TABLO 2.DERİNCE İLÇESİNİN YAŞ GRUBU VE CİNSİYET NÜFUS TABLOSU, KAYNAK:TÜİK-2015	8

GİRİŞ

"Millet Bahçesi" kavramı genel olarak halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimlerini karşılayan büyük yeşil alanlar şeklinde tanımlanabileceği gibi; Tarihi, kültürel ve doğal özellikleri koruyan, sosyokültürel hayata dair önemli yansımalar sunan, gerektiğinde afet toplanma alanları olarak da kullanılabilir, şehrin ve ülkenin prestijine katkı sağlayacak simgesel yeşil alanlar olarak da tanımlanabilmektedir. Hükümetimizin "100 günlük icraat Programları" içerisinde en önemli eylemlerden birisi olarak "Millet Bahçeleri" projelendirme ve yapım süreçlerine yer verilmiş olup, ülkemiz genelinde her ilde Millet Bahçesi yapılması yönünde çalışmalar hızla sürdürülmektedir.

Kocaeli İli 1.Derece Tehlikeli Deprem Bölgesi içinde kalmakta olup yaşanması olası bir deprem afetinde, Millet Bahçesi olarak ayrılan 72.600 m²'lik alanın "Afet Toplanma Alanı" olarak kullanılması öngörülmektedir. Söz konusu alanda olası bir afet durumunda yaklaşık 5.000 kişinin geçici barınması sağlanabilecektir. Alanın D100 ana ulaşım ağına komşuluğu ve Derince yerleşmesinin ulaşım ağlarıyla entegrasyonu dikkate alındığında, konumunun önemi bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Alana kazandırılacak eğlenme, dinlenme, açık alan fonksiyonlarıyla hem kentin mevcut yoğunluğuna nefes aldıracak bir alan oluşturulurken, dünya klasmanındaki parklarla rekabet edebilecek boyutlardaki alanıyla, kentin turizm potansiyeline de katkı sağlamış olması hedeflenmektedir. (Dünyaca ünlü Voldenpark(Amsterdam)(120.000m²), Ueno Park(Tokyo)(133.000m²) yılda ortalama 10 milyon kişi tarafından ziyaret edilmektedir.). Planlamaya konu alanın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunması nedeniyle, mülkiyet problemi bulunmayan alanda planlanan parkın, ivedilikle uygulamaya geçmesi sağlanacaktır.

Bu kapsamda Kocaeli İli, Derince İlçesi Çınarlı Mahallesi, 4968 ada, 1 nolu parselde "Millet Bahçesi" yapılmak üzere 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı hazırlanmıştır.

1. MİLLET BAHÇESİ KAVRAMI

Millet Bahçesi olgusu, kültürel mirasımız ve kültürel peyzaj değerlerinin bir parçası ve aynı zamanda kent kültürümüzde, kamusal açık ve yeşil alan niteliği taşıyan ve tarihsel süreç içinde Taksim Millet Bahçesi gibi örnekleri olan unutulmuş bir kavramdır. Unutulmuş bu kavramın; fiziksel mekandaki açık ve yeşil alan düzenlemelerinden ayırıştırarak tarihsel süreç içindeki kimliği, kültürel birikimi kapsamında, günümüzün ihtiyaç ve yaşam şekli karakteristiği de dikkate alınmak suretiyle yeniden canlandırılması ve Türk Planlama Sistemine "kavram" olarak eklenmesi büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle, Türk yaşam biçimi ve birikiminin zaman boyutunda mekana yansımalarının en güzel örneklerini oluşturacak "Millet Bahçeleri"nin halkı doğa ile buluşturan ve sosyalleşme gereksinimlerini karşılayan simgesel yeşil alanlar olması amaçlanmakta olup, bu kapsamda;

- Şehirlerimize, eğlenme ve dinlenme olgusunun içinde yer aldığı estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlar kazandırılması,

- Kentleşme sonucunda ortaya çıkan çevre sorunlarına karşı, halkın sağlıklı ve kentsel yaşam kalitesi daha yüksek kentlerde yaşamalarına katkı sağlanması,

- Yapısal ve bitkisel unsurların birlikte yer aldığı ve bulunduğu şehrin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının şehre kazandırılması,

hedeflenmektedir.

Bu amaç ve hedefler doğrultusunda Kocaeli İl, Derince İlçesinde de aşağıda belirtilen kriterler kapsamında "Millet Bahçesi" alanı için yer seçimi yapılmış olup, içerisinde yer alacak faaliyetler kapsamında Derince ve Kocaeli ili için simgesel bir alan oluşturulmuş olup söz konusu alan kent kimliği ve sosyo kültürel yaşam açısından kentin önemli bir parçası haline gelecektir.

1.1 MİLLET BAHÇESİ YER SEÇİM KRİTERLERİ

Kent kimliğinin önemli bir parçası olması hedefiyle yapımı öngörülen ve hem bu anlamda hem de içerisinde yer alacak fonksiyonlar itibariyle kentsel mekanda düzenlenecek bir açık yeşil alan niteliğinin ötesinde anlam taşıyan Millet Bahçesi yer seçimine ilişkin kriterler değerlendirildiğinde;

- Önerilen alanın büyüklüğü
 - Mülkiyet Durumu
 - Meri İmar Planı Durumu
 - Konumu ve Yakın çevre kullanımlarla ilişkisi
 - Ulaşım/erişim imkanı
 - Kentsel bellekteki yeri ve değeri
- önem taşımaktadır.

Bu kapsamda Kocaeli ili, Derince ilçesi, Çınarlı Mahallesinde Millet Bahçesi yapılması planlanan 4968 ada 1 parselde yer seçim kriterleri açısından bakıldığında;

- Alanın Büyüklüğü: 72.620,00 m² büyüklüğünde ve tek ada tek parselden oluşmaktadır.
- Mülkiyet Durumu: Parselin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.
- Meri İmar Planı Durumu: meri 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında "2. Derece Tali İş Merkezi" ve meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" lejantında kalmakla birlikte söz konusu alan mevcutta stadyum ve bölgenin sosyal yaşam alanı olarak kullanılmaktadır.
- Konumu: "Millet Bahçesi Alanı" Derince İlçesinin güneydoğusunda yer almakta olup halihazırda yakın çevresine spor ve yaşam alanı olarak hizmet vermektedir.
- Ulaşım: Söz konusu alanın kuzeydoğusunda otoyol ve güneyinde D100 ana ulaşım hattı geçmektedir.
- Kentsel Bellekteki Yeri: Alan içerisinde yer alan stadyumla birlikte bölge halkının kullandığı yüzme havuzu ve yürüyüş alanları da bulunmaktadır. Alan içerisinde bulunan stadyum yerine yenisi yapılmış ve tamamlanmıştır.

Planlama alanı büyüklüğünün, içerisinde yapılması planlanan faaliyetler açısından yeterli olması, söz konusu alanın kamu mülkiyetinde olması, meri imar planları bulunması, D100 Karayolu kenarında bulunması, kent belleğinde de stadyum olarak kamu kullanımına açık bir alan olması açısından yukarıda belirtilen millet bahçesi yer seçim kriterlerine uygun bir durum ortaya çıkmaktadır. Ancak söz konusu parselin, meri üst ölçek imar planlarında "2. Derece Tali İş Merkezi", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Ticaret Alanı" kullanımına ayrılmış olması nedeniyle millet bahçesi kullanımına uygun olacak şekilde plan

değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmakta olup, bu kapsamda plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2 MİLLET BAHÇESİ ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

Millet Bahçesi Yapılacak Alana ilişkin olarak;

- Bölgenin Genel Özellikleri (Coğrafi Konum, Nüfus Yapısı, İklim ve Bitki Örtüsü, Sosyo-Ekonomik Bilgiler, Sit Alanları),
- Alanın Genel Özellikleri (Mülkiyet Bilgileri, Alanın Jeolojisi)
- Mevcut Plan bilgileri incelenmiştir.

2.1 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.

2.1.1 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

2.1.2 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 kişidir. 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. 2017 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Derince ilçesinde **140.800** kişi yaşamaktadır. Derince ilçesi Tablo.1 de görüldüğü üzere her sene nüfusu artmaktadır.

YAŞ GURUBU	ERKEK	KADIN	TOPLAM
------------	-------	-------	--------

Tablo 1.Derince İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu, Kaynak:TÜİK-2017

Yıl	Derince Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	140.800	70.522	70.278
2016	138.050	69.363	68.687
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

Derince ilçesinin nüfusunun yaşa ve cinsiyete göre durumu 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemine göre aşağıdaki gibidir. Yaş gruplarına göre nüfusun genç olduğu görülmektedir.

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

Tablo 2. Derince İlçesinin Yaş Grubu ve Cinsiyet Nüfus Tablosu, Kaynak: TÜİK-2015

2.1.3 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.

2.1.4 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 Çınarlı 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'nde 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, Chrysler, Petkim, Tüpraş, Nasaş, DYÖ, 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. Dilovası'nın 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.

2.1.5 Sit Alanları

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

2.2 ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Kocaeli ili, Derince ilçesi, Çınarlı Mahallesi'nde bulunan söz konusu imar planı değişikliği 72.620,00 m² büyüklüğündedir. 1 ada 1 parselden oluşmaktadır. İlçenin güneydoğusunda yer almakta olup mevcut çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmaktadır.

Söz konusu alanın kuzeydoğusunda otoyol ve güneyinde D100 ana ulaşım hattı geçmektedir. Alan içerisinde bulunan stadyum yerine yenisi yapılmış ve tamamlanmış olup, alan içerisindeki mevcut stadyum yıkım işlemleri tamamlanmıştır.



Harita 3. Teklif İmar Planı Değişikliği Alanı Uydu Görüntüsü



2.2.1 Mülkiyet Bilgisi

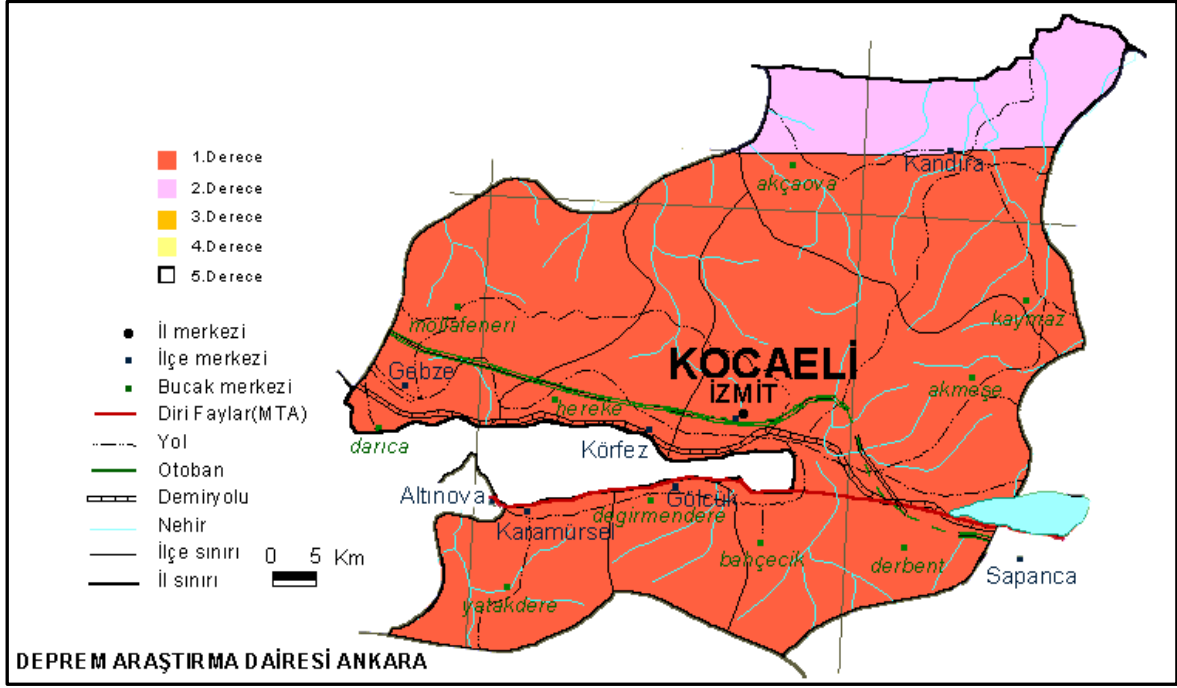
Kocaeli İli, Derince İlçesinde Çınarlı Mahallesi sınırları içinde kalan 4968 ada, 1 nolu parsel G23B23D1D ve G23B23D4A imar paftalarında yer alıp mevcut durumu Harita.4 de gösterilmiştir.



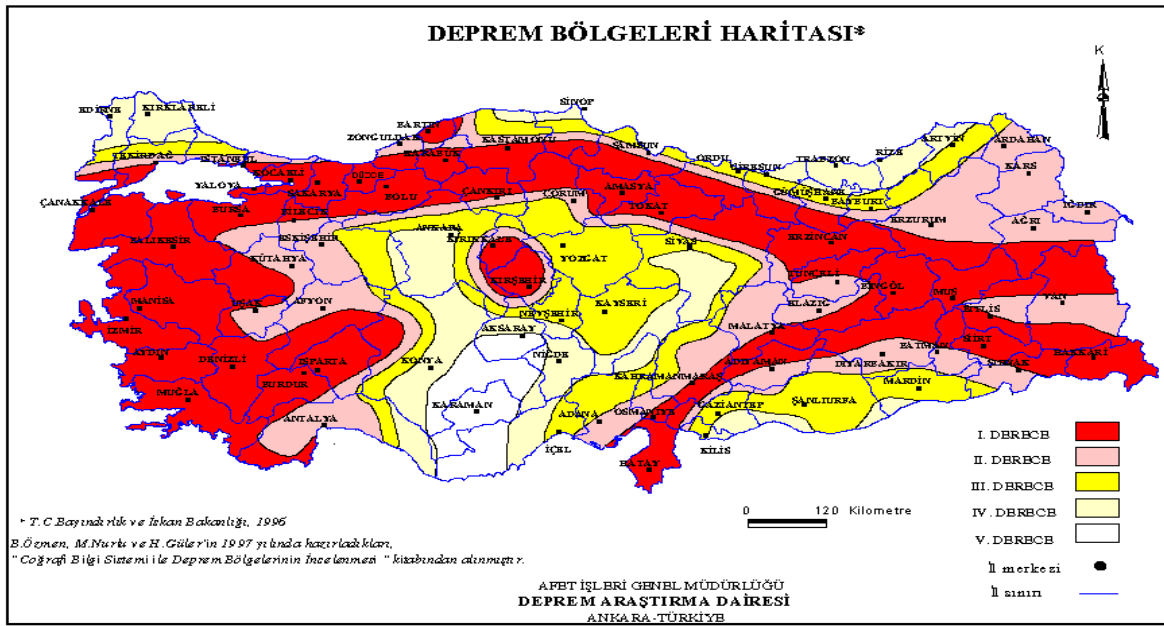
Harita 4. Alana ait Kadastral Durum Paftası

2.2.2 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 5). Projelendirmelerde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’ de belirtilen esaslara uyulması gerekli görülmektedir.

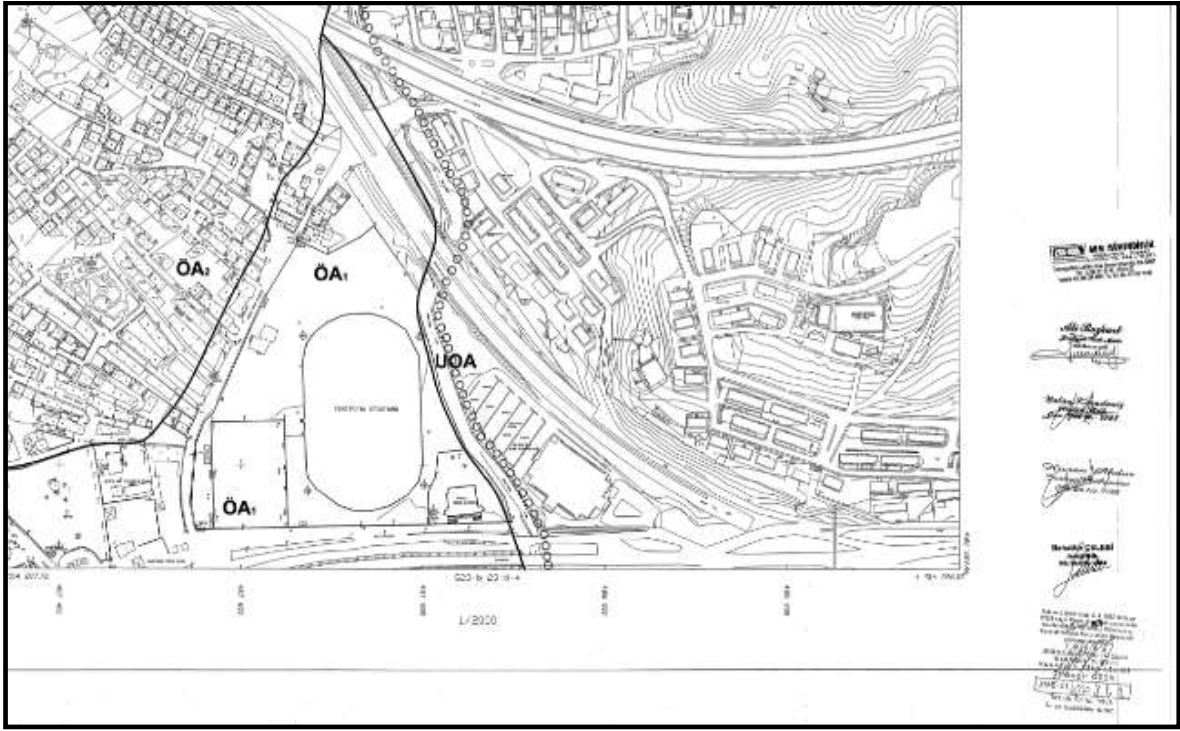


Harita 5 Türkiye Deprem Haritası



Harita 6. Kocaeli İli Deprem Bölgeleri Haritası

Söz konusu imar planı değişikliği alanı Kocaeli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 29.11.2000 tarihinde onaylanan Derince Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etud Raporunda söz konusu alan yerleşime uygunluk yönünden Uygun Alanlar (ÖA) da kalmaktadır.

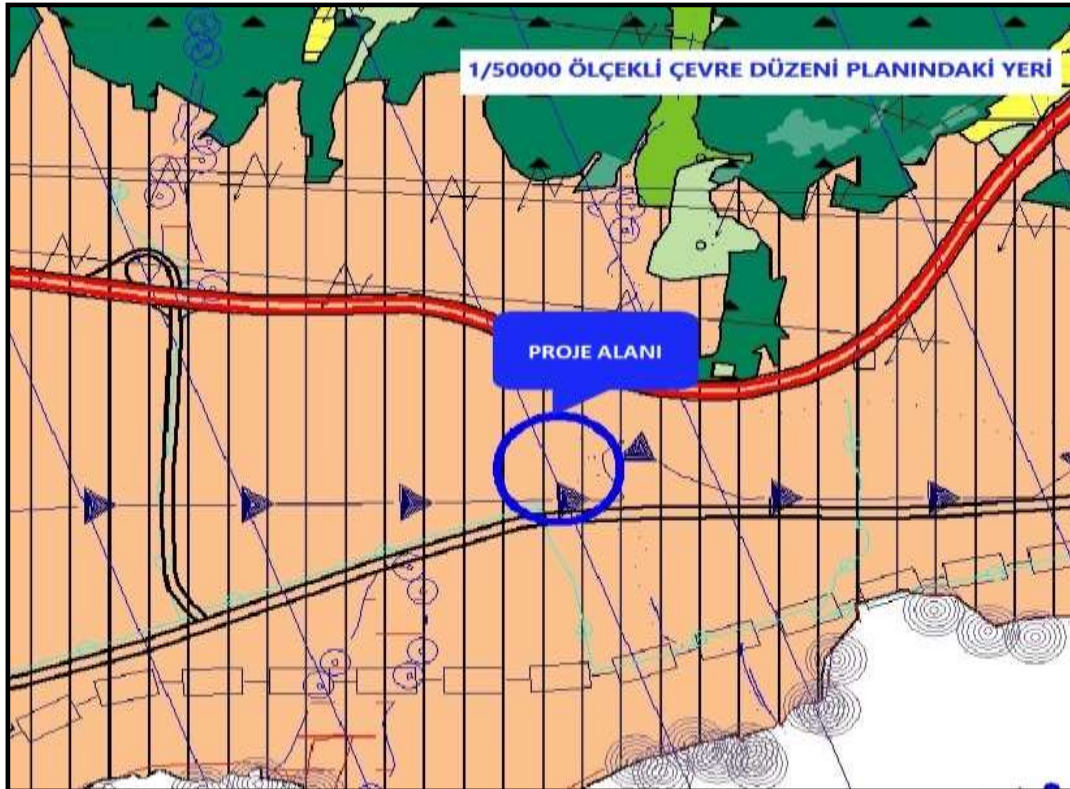


Harita 7. Alana ait Jeolojik-Geoteknik Etud Haritası

2.3 MEVCUT PLAN BİLGİLERİ

2.3.1 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

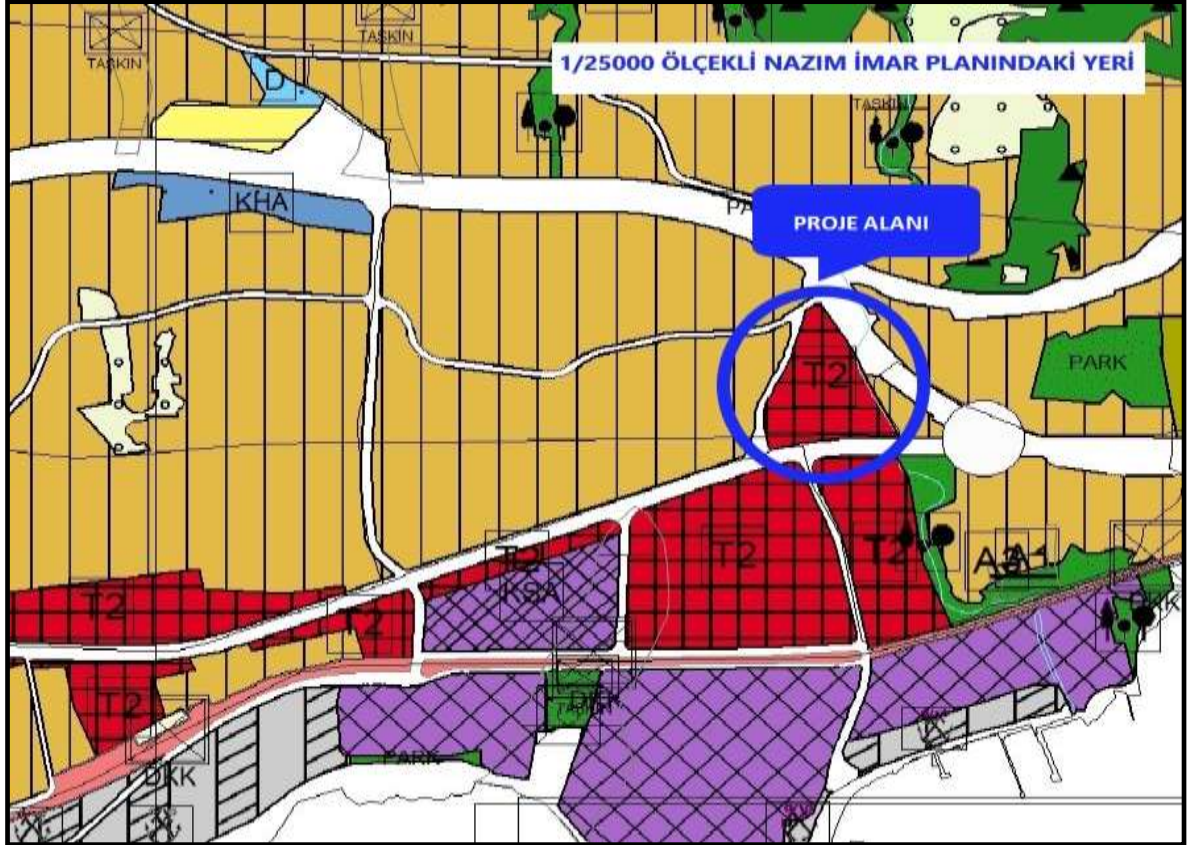
Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2017 tarih ve 80 sayılı kararı ile onaylanmış olup; söz konusu imar planı değişikliği alanı “Kentsel Yerleşme Alanı”nda ve G23B paftasında kalmaktadır.



Harita 8. Alana ait Mevcut 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3.2 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 14.12.2017 tarih ve 754 sayılı kararı ile onaylanmış; söz konusu imar planı değişikliği alanı "2. Derece Tali İş Merkezi Alanı" da ve G23B4 paftasında kalmaktadır.



Harita 9. Alana ait Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/1.000 ölçekli revizyon uygulama imar planında Derince Belediye Meclisinin 01.12.2015 tarih 42 sayılı kararı ve Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2016 tarih 223 sayılı kararı ile onaylanmış olup; söz konusu imar planı değişikliği alanı Ticaret Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları E:1.20 Hmax:3 Kat olarak bulunmaktadır.



Harita 11. Alana ait Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

3. SENTEZ, DEĞERLENDİRME ve PLAN KARARLARI

Kocaeli İli, Derince İlçesinde Çınarlı Mahallesi sınırları içinde kalan 4968 ada, 1 nolu parsel Derince Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarımızda her ne kadar Derince Belediyesi – 2019

ticaret alanında bulunuyor olsa da mevcut da stadyum ve bölgenin sosyal yaşam alanı olarak kullanmakta olduğu bir alandır. Söz konusu alan içerisinde stadyumla birlikte bölge halkının kullandığı yüzme havuzu ve yürüyüş alanları da bulunmaktadır.

Eski stadyumun yıkılarak başka bir alanda Türkiye ve Avrupa'nın en modern stadlarından biri yapılmıştır. Yıkılmış olan bu stadyum yerine halkımızın büyük bir desteğiyle kent ölçeğinde yeni bir sosyal yaşam alanı haline getirilmesi ve bölge halkının kullanımına daha modern ve büyük bir yeşil alan kazandırılarak devam etmesi bunun yanında yapılaşmasını tamamlamış olan bir kent olarak bu alanın millet bahçesi olarak değerlendirilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Söz konusu 72.600 m² lik alanın kent merkezinde kalması ve bu alanın en kısa sürede projelerin hazırlanarak bölgeye kazandırılması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" nda kalan 4968 ada 1 nolu parsel "Millet Bahçesi" olarak yeniden düzenlenmiştir. Planın amaç ve hedefleri doğrultusunda, aşağıda yer alan planlama ve tasarım ilkeleri belirlenmiş olup bu kapsamda Millet Bahçesi içinde yer alacak fonksiyonlar ile birlikte plan notları oluşturulmuştur.

3.1. DERİNCE ÇINARLI MAHALLESİ MİLLET BAHÇESİNDE PLANLAMA VE TASARIM İLKELERİ

1. Fonksiyonellik: Planın amaç ve hedefleri doğrultusunda, alanın büyüklüğü de dikkate alınarak Millet Bahçesinde yer alabilecek fonksiyonlar;

- Millet Kıraathanesi
- İbadethane,
- Kütüphane,
- Sergi alanı,
- El sanatları merkezi,
- Sanat atölyeleri ile
- Çay bahçesi,
- Yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları,
- Her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, tenis, basketbol, voleybol vb.),
- Açık hava tarih parkı,
- Sebze bahçeleri (hobi),
- Tematik bahçeler,
- Meydanlar,
- Toplanma alanları,
- Çeşmeler,
- Açık hava sinema
- Gösteri alanları

şeklinde belirlenmiş olup bu kapsamda alanda tüm kullanıcı kitlelerine ve her yaş grubuna hitap edebilecek fonksiyonlar yer alacaktır.

2. Erişilebilirlik-Ulaşım: Kullanıcıların Millet Bahçesine kolay ulaşımı önemsenmiş olup söz konusu alanın kuzeydoğusunda otoyol ve güneyinde D100 ana ulaşım hattı

geçmektedir. Alan içindeki erişim ise kişilerin özel durumları (yaşlı, hamile, engelli, vb.) dikkate alınarak bu konuda belirlenmiş Erişim Yönetmeliği Standartlarına (TSE tarafından hazırlanan TS 9111 Özürlüler ve Hareket Kısıtlılığı Bulunan Kişiler için Binalarda Ulaşılabilirlik Gereklere) uygun tasarlanacaktır.

3. Sürdürülebilirlik: Millet bahçesinde, kendi kendine yetebilen ve doğal kaynakların üst seviyede kullanıldığı bir sistem gerçekleştirmek amacıyla kentsel altyapıdan bağımsız olarak kendi enerjisini, suyunu vb. kaynaklarını üretebilecek teknoloji kullanılacaktır.

4. Yeterlilik: Bu plan ile alanda yer alabilecek fonksiyonlar belirlenmiş olup proje aşamasında ziyaretçi sayısı ve kent nüfusu dikkate alınarak fonksiyon alanları kullanıcı kitlesinin ihtiyaçlarını nicelik ve nitelik olarak karşılayacak şekilde oluşturulacaktır.

5. Ekolojik: Kentin bitki örtüsü ve habitat çeşitliliğini arttırarak şehrin ekolojik yapısını güçlendirmek amacıyla kentsel ekosistemi yansıtan, mikroklimatik özelliklerle uyumlu yapısal ve bitkisel peyzaj tasarımı yapılacaktır.

6. Aidiyet/Kimlik: Anadolu bahçe kültürünü yansıtarak, modern ve yenilikçi bakış açısıyla tarihi-kültürel peyzaj kimliğini koruyan ve geliştiren bir anlayışla tasarım yapılacaktır.

7. Uygun Maliyet: Millet Bahçesinin, uzun yıllar güvenli, doğa ve kullanıcı dostu olabilmesi amacıyla uygulama ve bakım maliyetleri için uygun ve yere özgü bitkilendirme ve malzeme seçilecektir.

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. Plan onama sınırı, Derince ilçesi, Çınarlı mahallesi 4968 ada 1 nolu parseli kapsar.

2. Bu plan kapsamında, 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik, Su Kirliliği Yönetmeliği vb. İlgili mer'î yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3. **Millet Bahçesi:** Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda emsal: 0,03'tür. Bu alan içerisinde Millet Kiraathanesi ile İbadethane, kütüphane, sergi alanı, el sanatları merkezi, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, tenis, basketbol, voleybol... vb.), Açık hava tarih parkı, sebze bahçeleri (hobi), Tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, ilgili İdaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, İbadet alanı (cami vb.) hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde yükseklik en fazla 6.50 metredir. Ayrıca, emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere otopark yapılabilir.

4. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ve diğer ilgili imar mevzuatı hükümleri geçerlidir.