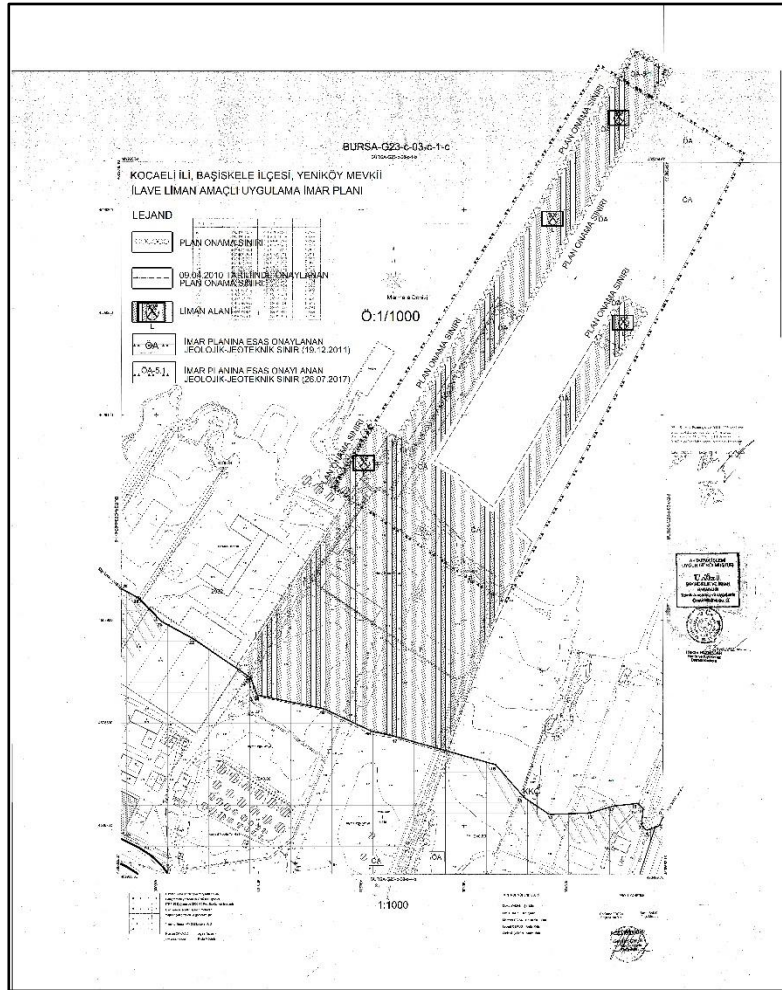


KOCAELİ İLİ, BAŞISKELE İLÇESİ, YENİKÖY MEVKİİ  
İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART, 2020

## İÇİNDEKİLER

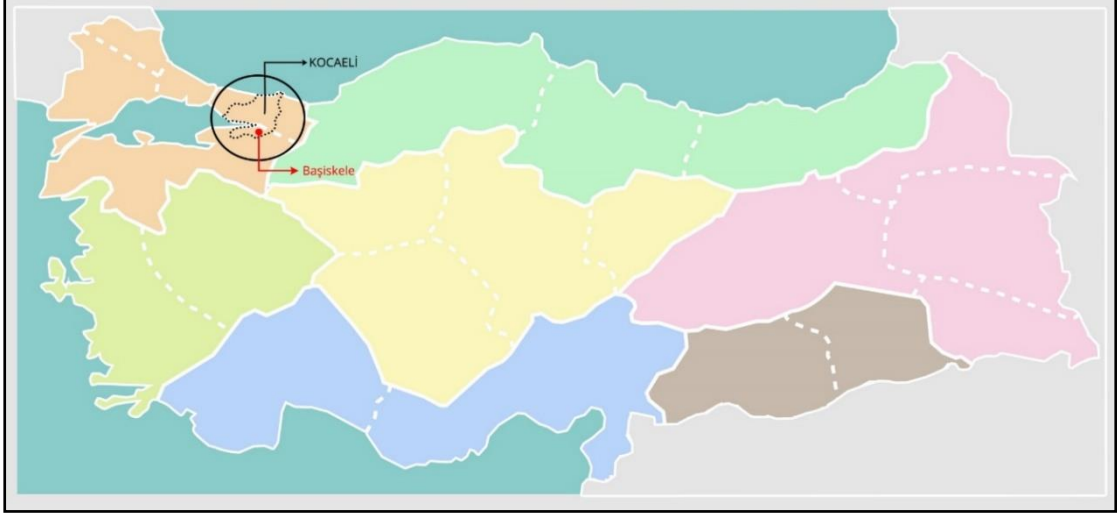
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	3
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	5
3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI.....	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
5. İDARİ YAPI, SINIRLAR.....	7
6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ.....	9
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	11
8. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	12
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	13
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ .....	15
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI .....	17
12. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ .....	18
13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR .....	18
14. İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	21

HARİTA 1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇİNDEKİ YERİ .....	3
HARİTA 2.PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	3
HARİTA 3.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	4
HARİTA 4.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	4
HARİTA 5.PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	6
HARİTA 6.PLANLAMA ALANININ BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
HARİTA 7.PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	7
HARİTA 8. İL SINIRLARI .....	7
HARİTA 9.KOCAELİ İLÇE SINIRLARI.....	8
HARİTA 10.BAŞISKELE İLÇESİ MAHALLE SINIRLARI .....	8
HARİTA 11.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ LİMANLARI.....	9
HARİTA 12.MÜLKİYET DURUMU.....	12
HARİTA 13.1/50.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
HARİTA 14.BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANI PLANI .....	14
HARİTA 15.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
HARİTA 16.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
HARİTA 17.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	16
HARİTA 18.ONAYLI DOLGU PLANLARI .....	17
HARİTA 19. İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK ŞEMASI .....	18
HARİTA 20. PLANLAMA ALANINA AİT KROKİ PLAN ŞEMASI.....	24
HARİTA 21.İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	24

RESİM 1.SIVI KİMYASAL MADDE VE AKARYAKIT DEPOLAMA TESİSİ.....	10
RESİM 2.LİMAŞ LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. 1 NOLU SIVI YÜK İSKELESİ.....	10
RESİM 3.LİMAŞ LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. 2 NOLU GENEL KARGO VE KONTEYNER İSKELESİ .....	11

TABLO 1. ALAN KULLANIM TABLOSU.....	23
-------------------------------------	----

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE İÇİNDEKİ YERİ

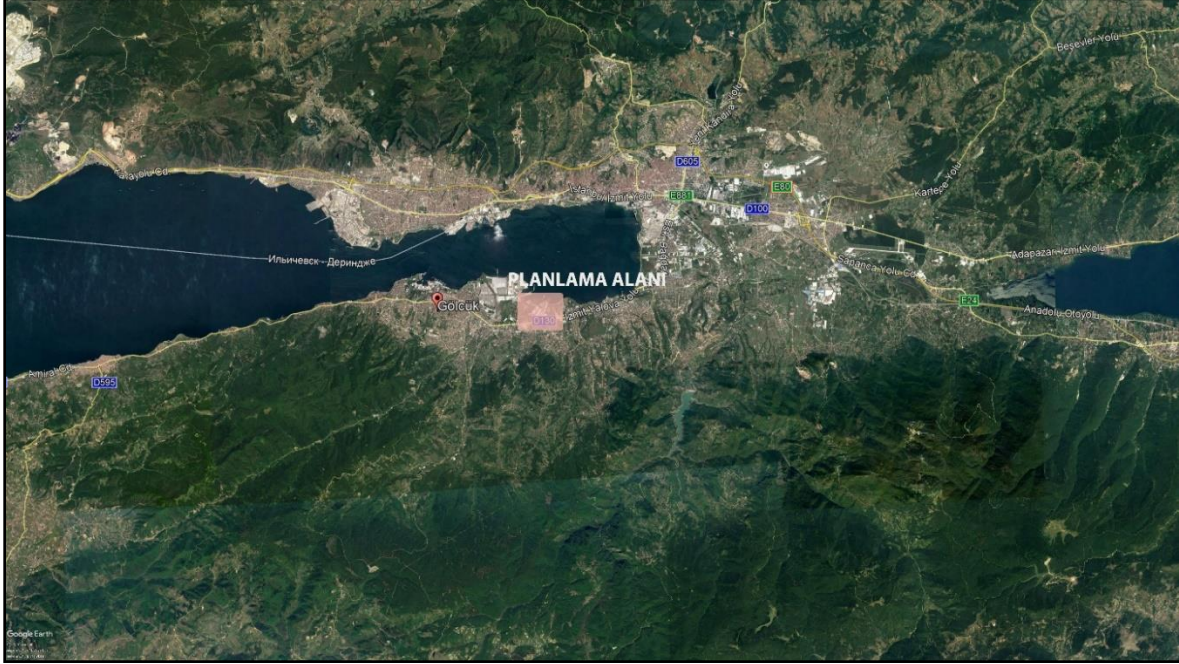
Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır.



HARİTA 2.PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

KOCAELİ İLİ BAŞISKELE İLÇESİ, YENİKÖY MEVKİİ, İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Başiskele; kuzeyinde İzmit (Merkez İlçe) ve İzmit Körfezi, doğusunda Kartepe İlçesi, batısında Gölcük İlçesi ve güneyinde ise Bursa ve Sakarya İli ile sınırlıdır. İlçenin toplam alanı yaklaşık 6.700 hektar (67.055.000 m<sup>2</sup>)'dir.



HARİTA 3.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ



HARİTA 4.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ

## 2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Kocaeli’nde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Yazın Körfez kıyılarında bunaltıcı sıcaklar yaşanırken (Başiskele bu şartlara haizdir) Karadeniz kıyıları daha serindir. Körfez kıyılarında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir.

İzmit Körfezi kıyıları ve yakın çevresinde alüvyal topraklar, kireçsiz kahverengi topraklar ve kahverengi orman toprakları, toprak yapısını oluşturur.

## 3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Kocaeli Türkiye’nin en hızlı gelişen, sanâyileşen bir ilidir. Türkiye’nin İstanbul’dan sonra en büyük sanayi merkezidir. Gayri sâfi hâsılasında sanayi sektörünün payı %70’i aşmıştır. Bilhassa imâlât sanayi büyük ölçüde gelişmiştir.

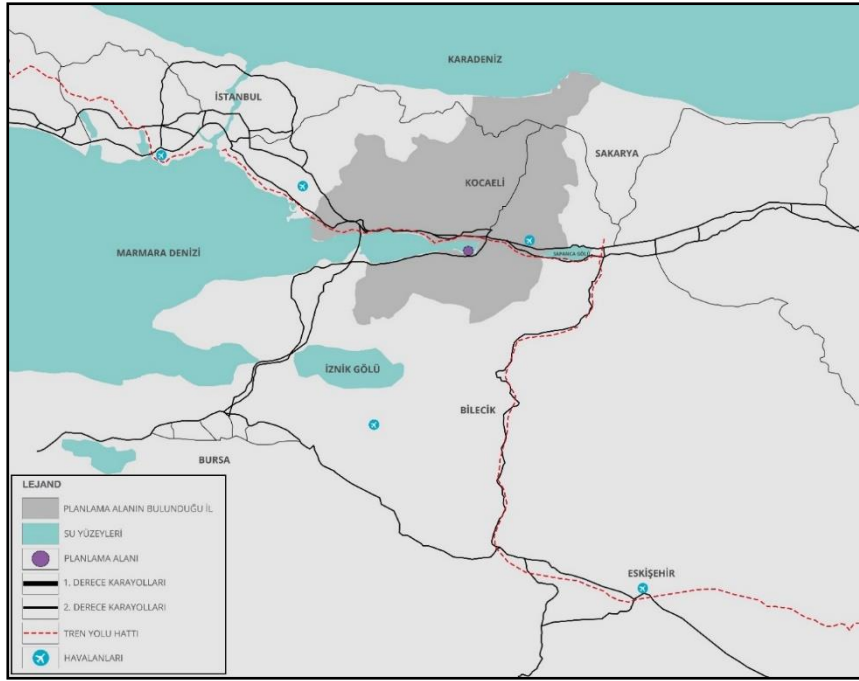
Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılan “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması’na göre, Planlama Bölgesi’nde yer alan İzmit, Başiskele, Kartepe İlçeleri ve Körfez 1.derece gelişmiş; Derince ise 2.derece gelişmiş ilçeler kategorisinde yer almaktadır. Söz konusu araştırma kapsamındaki 872 ilçe arasında, İzmit İlçesi 11’inci, Körfez İlçesi 3’üncü ve Derince İlçesi 28’inci sırada yer almaktadır. Bu veriler, bölge halkının sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi bakımından Türkiye ortalamasının üstünde olduğunu, çalışanların hizmet sektöründe yoğunlaştığını ve dolayısıyla ilçelerin mal ve hizmet sunumu açısından bir merkez niteliği taşıdıklarını göstermektedir.

İlçede çalışanlar; ağırlıklı olarak sanayi, ticaret ve hizmet sektöründe çalışmaktadır. Bunu tarım ve hayvancılık izlemektedir. Tarım ve hayvancılık ilçede halen önemli bir geçim kaynağıdır. Bir diğer geçim kaynağı da ormancılık ve arıcılıktır. Daha ziyade sebze, meyve ve mısır üretimi yapılmaktadır.

Tarım İl Müdürlüğü ile Kavak ve Hızlı Gelişen Orman Ağaçları Araştırma Enstitüsü, ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Sanayi kuruluşlarının artması ile son yıllarda çiftçilik azalmıştır.

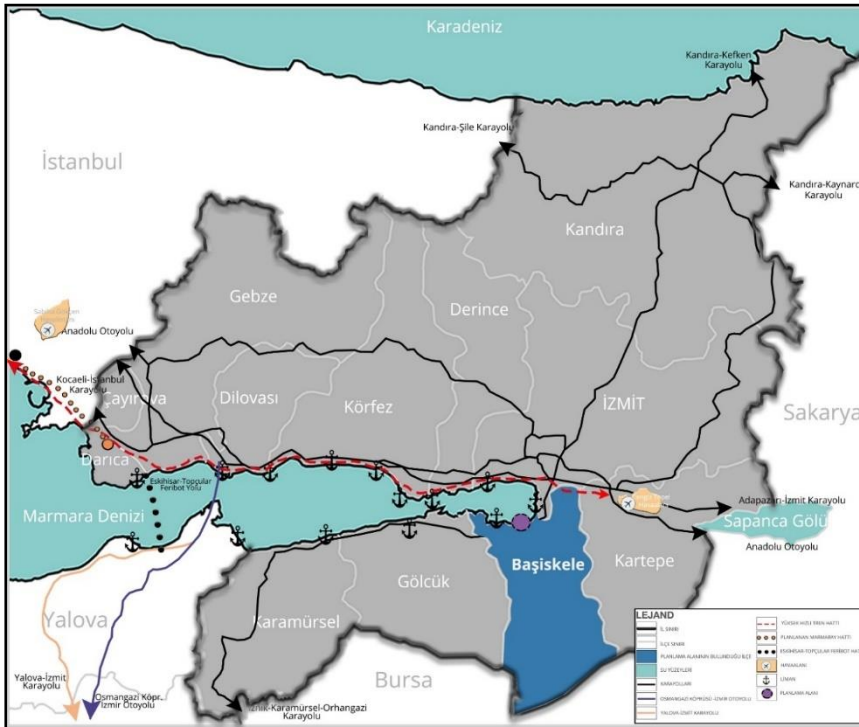
İlçede ayrıca orta ve büyük ölçekte sanayi işletmeleri mevcuttur. İlçede sanayi kuruluşları, ağırlıklı olarak, ilçenin kuzeydoğusu ve batısında yer almaktadır. Ayrıca ilçenin batısında, Serbest Bölge ve UM Denizcilik A.Ş.’ne ait bir tersane bulunmaktadır.

#### 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



HARİTA 5. PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Kocaeli İli Anadolu ve İstanbul arasında bağlantıyı sağlayan bir köprü konumundadır. Kocaeli'nden Bursa, Sakarya ve Yalova illerine karayolu, denizyolu ve demiryoluyla ulaşım sağlanabilmektedir. Bu ulaşım yolları İzmit'ten geçmektedir.



HARİTA 6. PLANLAMA ALANININ BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Kocaeli'nde kent içi ulaşım da deniz yolu önemli bir alternatif oluşturmaktadır. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından ilçeler arası deniz yoluyla ulaşım seferleri yapılmaktadır. İl genelinde 12 yolcu taşıma limanından günde yaklaşık olarak 136 sefer yapılmaktadır.

Günlük taşınan yolcu sayısı kış aylarında 1600 civarında olurken, yaz aylarında yaklaşık olarak 4000 kişiye ulaşmaktadır.

Başiskele İlçesi; karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından önemli ve güçlü bir noktada, denizyolu ulaşımı açısından ise potansiyel sunan bir konumda bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinden geçen D-100 (Ankara-İstanbul E-5 Karayolu) ile D-130 Karayolları (Gölcük-Yalova Karayolu) ilçeyle birleşmektedir. Ayrıca ilçe, Anadolu, İstanbul ve Avrupa demiryolu güzergâhı üzerinde bir noktada yer almaktadır. Devlet Demiryolları hattı ilçenin kuzeyinden geçmektedir.

Mevcut ulaşım sistemi; şehir içi ve şehir dışı yolcu taşımacılığı açısından karayolu, yük taşımacılığı lojistik açıdan ise demiryolu ve denizyolu ağırlıklıdır. İlçeye en yakın havaalanı ise Sabiha Gökçen Havaalanı'dır.



HARİTA 7. PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

## 5. İDARİ YAPI, SINIRLAR



HARİTA 8. İL SINIRLARI



HARİTA 9.KOCAELİ İLÇE SINIRLARI

Planlama alanı Başiskele ilçesinde bulunmaktadır. Başiskele ilçesi Kocaeli'nin güneydoğusunda yer alır. Kocaeli Kent merkezine 9 km uzaklıktadır. Karayolu ile ulaşım mümkündür. Kuzeyi İzmit Körfezi ve İzmit ilçesi, güneyi Bursa ve Sakarya ili, doğusu Kartepe ilçesi, batısı Gölcük ilçesi ve Bursa ili ile çevrilidir. Yuvacık bölgesinde genellikle ormancılık, arıcılık, sebze ve meyvecilik yapılmaktadır.

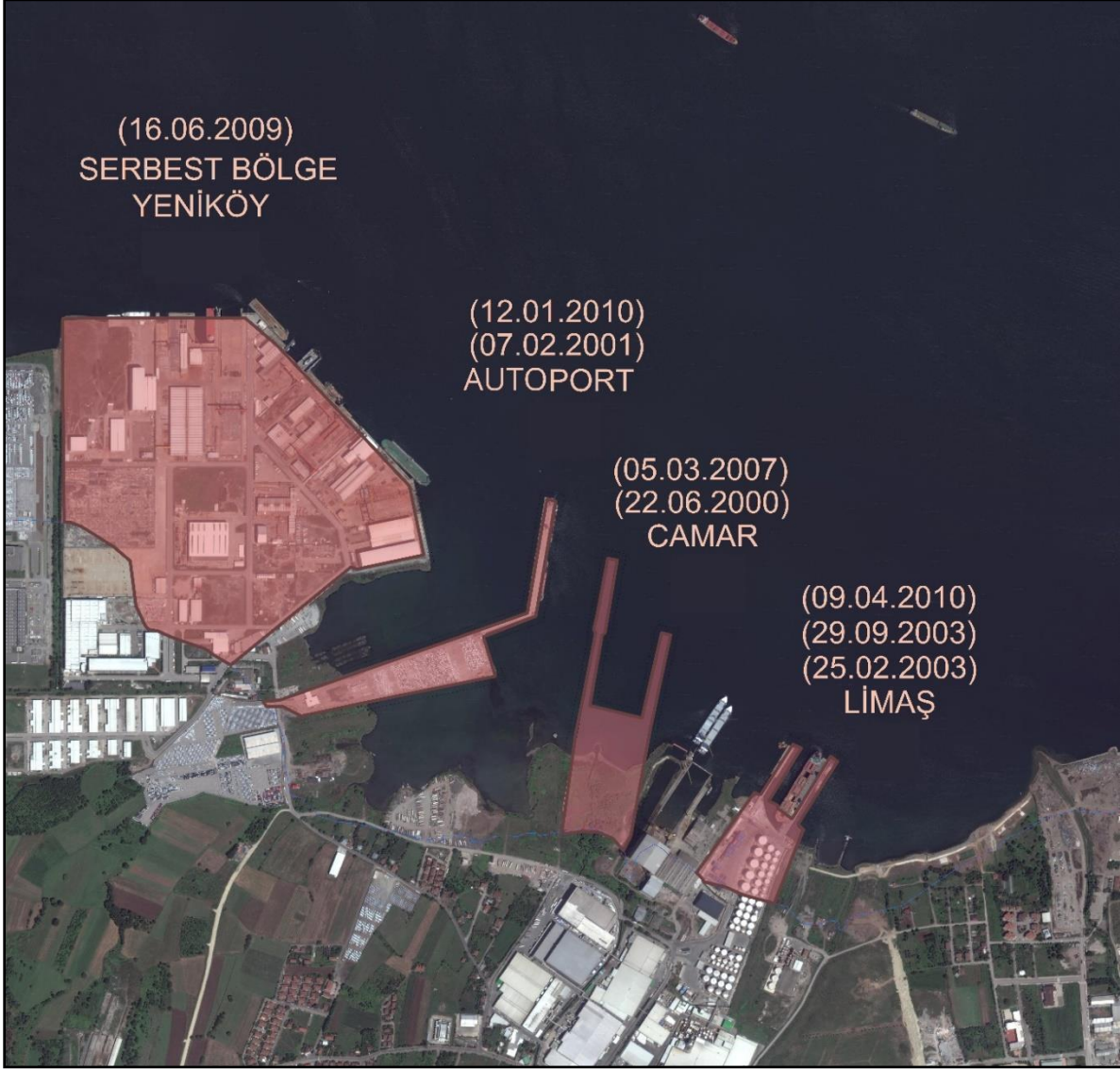


HARİTA 10.BAŞİSKELE İLÇESİ MAHALLE SINIRLARI

Başiskele ilçesi, 22 Mart 2008 Tarih ve 26824 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile kurulmuştur. İlçenin sınırları, Karşıyaka Beldesi merkez olmak üzere; Yeniköy, Bahçecik, Yuvacık, Karşıyaka ve Kullar beldelerinin birleşmesi; Servetiye Karşı, Servetiye Camii, Kazandere, Aksığın, Tepecik, Serindere, Camidüzü ve Doğantepe köylerinin bağlanması ile belirlenmiştir. Toplam arazi varlığı 21.431 hektar olup; bunun %59'u (12.624 hektar) ormanlık, %28'i (6.093 hektar) tarım arazisi, %0,7'si (153 hektar) mera ve yaylak ve %12,3'ü de diğer alanlardır.



## 6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ



HARİTA 11.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ LİMANLARI

Planlama alanının yakın çevresinde; Camar Limanı, Autoport Limanı ve Yeniköy Serbest Bölge bulunmaktadır.

Serbest Bölge Yeniköy; 16.06.2009 tarihinde onaylanmıştır. Kosbaşı Kocaeli Serbest Bölgesi projesi 29 Ekim 2001 tarihinde Kocaeli Sanayi Odası önderliğinde Kocaeli'nin Başiskele ilçesinde açılmıştır. Toplam 798.000 m<sup>2</sup> alan içerisinde kurulu, Autoport Limanına 300 m, planlama alanına 1 km, Köseköy Tren İstasyonu'na 7 km, Kara yoluna 1,5 km, Kurtköy Sabiha Gökçen Hava Limanına 60 km, İstanbul'a 100 km mesafededir.

Autoport limanı; Yeniköy İskelesi Dolgu Alanı İmar Planı 07.02.2001 yılında hazırlanmış ve mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 12.01.2010 tarihinde onaylanmıştır. Ön saha toplam alan: 65.000 m<sup>2</sup> (iskeleler dahil), iş makineleri için güçlendirilmiş beton saha: 12.000 m<sup>2</sup>, arka saha toplam alan 95.000 m<sup>2</sup>'dir. İçerisinde geçici depolama sahası, antrepo depo alanı ve ekipman parkı yer almaktadır.

Camar limanı; Yeniköy İskelesi Dolgu Alanı İmar Planı 22.06.2000 yılında hazırlanmış ve mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 05.03.2007 tarihinde onaylanmıştır. Fakat henüz uygulaması olmamıştır.

Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. günümüzde sıvı dökme yük, genel kargo ve konteyner yüklerine hizmet vermektedir.



RESİM 1.SIVI KİMYASAL MADDE VE AKARYAKIT DEPOLAMA TESİSİ

Liman yaklaşık toplam 100.000 m<sup>2</sup> geri sahaya sahiptir. Söz konusu alanın toplam 60 bin m<sup>2</sup> si sıvı ve akaryakıt dökme yükler için ayrılmıştır bahse konu alanda toplam 215.000 m<sup>3</sup> kapasiteli Kimyasal madde ve akaryakıt depolama tankı bulunmaktadır (Resim1). Tesisin bulunduğu saha ve depolama tanklarının tamamı A Tipi genel antrepo statüsüne tabidir.



RESİM 2.LİMAŞ LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. 1 NOLU SIVI YÜK İSKELESİ

Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. 2 adet iskeleye sahiptir. Batıda yer alan ve ilk olarak hizmete giren birinci iskele her biri toplam 95 metre uzunluğunda iki yanaşma yerine sahiptir. Toplam 165 metre uzunluğunda olan birinci iskelede su derinliği minimum 10 metre maksimum 21 metredir. 1. Numaralı iskele günümüzde sıvı dökme yük gemilerine hizmet



RESİM 3.LİMAŞ LİMAN İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. 2 NOLU GENEL KARGO VE KONTEYNİR İSKELESİ

vermektedir. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından belirlenen kıyı tesisi işletme standartları incelendiğinde, iskele uzunluğunun yetersiz olduğu görülmektedir. Bu bağlamda maksimum 30 bin DWT'a kadar olan ve maksimum 160 metre gemilere hizmet vermesi önerilmektedir. (Resim2) Doğuda yer alan iki numaralı iskele 40 metrelik bölümü bağlantı köprüsü niteliğinde olup toplam 240 metre uzunluğundadır. İskelenin minimum derinliği 13.5 maksimum derinliği 19.0 metredir. İki numaralı iskele genel kargo ve konteyner gemilerine hizmet vermektedir (Resim3).

Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. 2016 yılında 746.252 ton sıvı kimyasal dökme yük, 1.091.644 ton genel kargo, 13.749 TEU konteyner elleçlemiştir. Sektörel raporlara bakıldığı zaman söz konusu yük hacimleri ile 2015 ve 2016 yıllarında elleçlenen sıvı kimyasal dökme yükte Marmara bölgesinin en fazla sıvı kimyasal dökme yük elleçleyen limanlar arasında ikinci sırada yer almaktadır ayrıca genel kargo ve kuru yük operasyonlarında yük artışındaki oransal büyüklük göz önünde bulundurulduğunda ülkemizin en fazla artış gösteren limanlar arasında olduğu görülmektedir.

## **7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR**

Planlama alanına ilişkin orman alanları, sit alanları, milli parklar, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri vb. alanlara yönelik alınmış bir karar bulunmamaktadır.

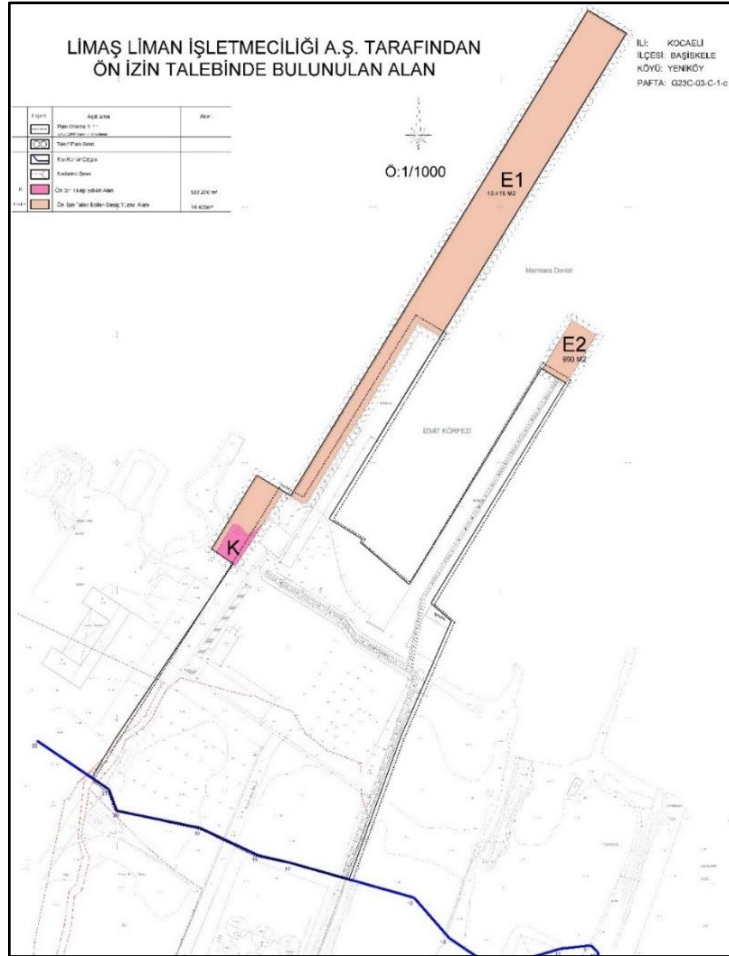
## 8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yeniköy Mahallesi; 713 ada 42.399 m<sup>2</sup> alana sahip olan 1 nolu parsel ve 0 ada 19.813 m<sup>2</sup> alana sahip olan 3992 nolu parsel Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. mülkiyetindedir.

Bunların dışında Yeniköy Mahallesi Karakaldırım mevkiinde bulunan; 4101020019 numaralı, 2.038 m<sup>2</sup> alana sahip olan taşınmaz, 41010200298 numaralı, 10.719 m<sup>2</sup> alana sahip olan taşınmaz ve 41010200218 numaralı, 22.467 m<sup>2</sup> alana sahip olan taşınmazlar 14.01.2051 tarihine kadar, Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. mülkiyetindedir.

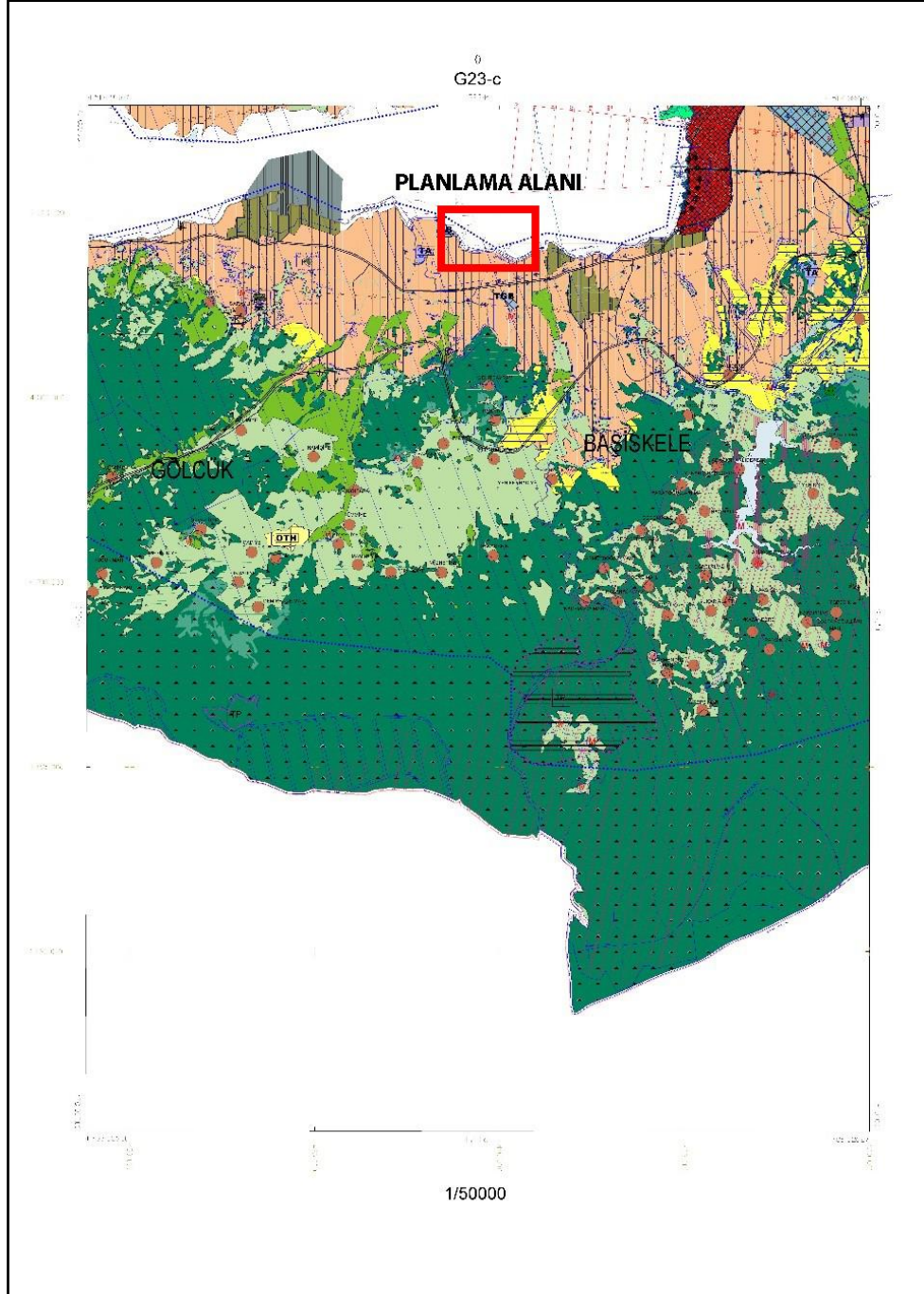
19 Aralık 2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ön izin ile toplam yüzölçümü 17.584,48 m<sup>2</sup> D, T, K, E1 ve E2 alanlarını kapsamaktadır. D ve T alanları 2010 yılından kalan; 6,65 m<sup>2</sup> alanı kapsayan T harfi kullanım izni talep edilen alanı, 2.635,62 m<sup>2</sup> alanı kapsayan D harfi ise mahkeme kararı sonucu kıyıya terk edilen alanı oluşturmaktadır.

İlave Liman Alanı sınırları içerisinde ön izin alınan K, E1 ve E2 alanlarının toplam yüzölçümü ise 14,942 m<sup>2</sup> alanı oluşturmaktadır. E1 ile tanımlı bölgenin güneyinde yaklaşık olarak 533 m<sup>2</sup> plan kararı getirilmeyen alan (kullanılmayan alan) bulunmaktadır. İlave Liman Amaçlı Planlama Alanının yüzölçümü 14,408.883 m<sup>2</sup> alanı (kullanılan alan) kapsamaktadır.



HARİTA 12.MÜLKİYET DURUMU

## 9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

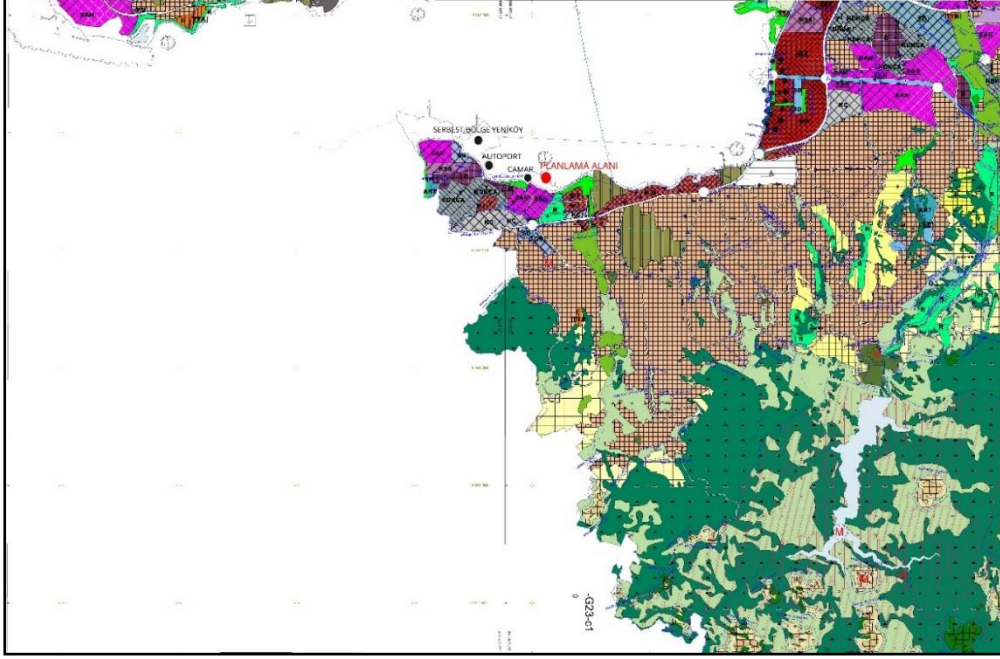


HARİTA 13.1/50.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 14.07.2006 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlı alanda bulunmamaktadır. Alanın yakın güneyinde yerleşim alanı ve Kocaeli Teknopark alanı bulunmaktadır.



## 10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN BİLGİSİ



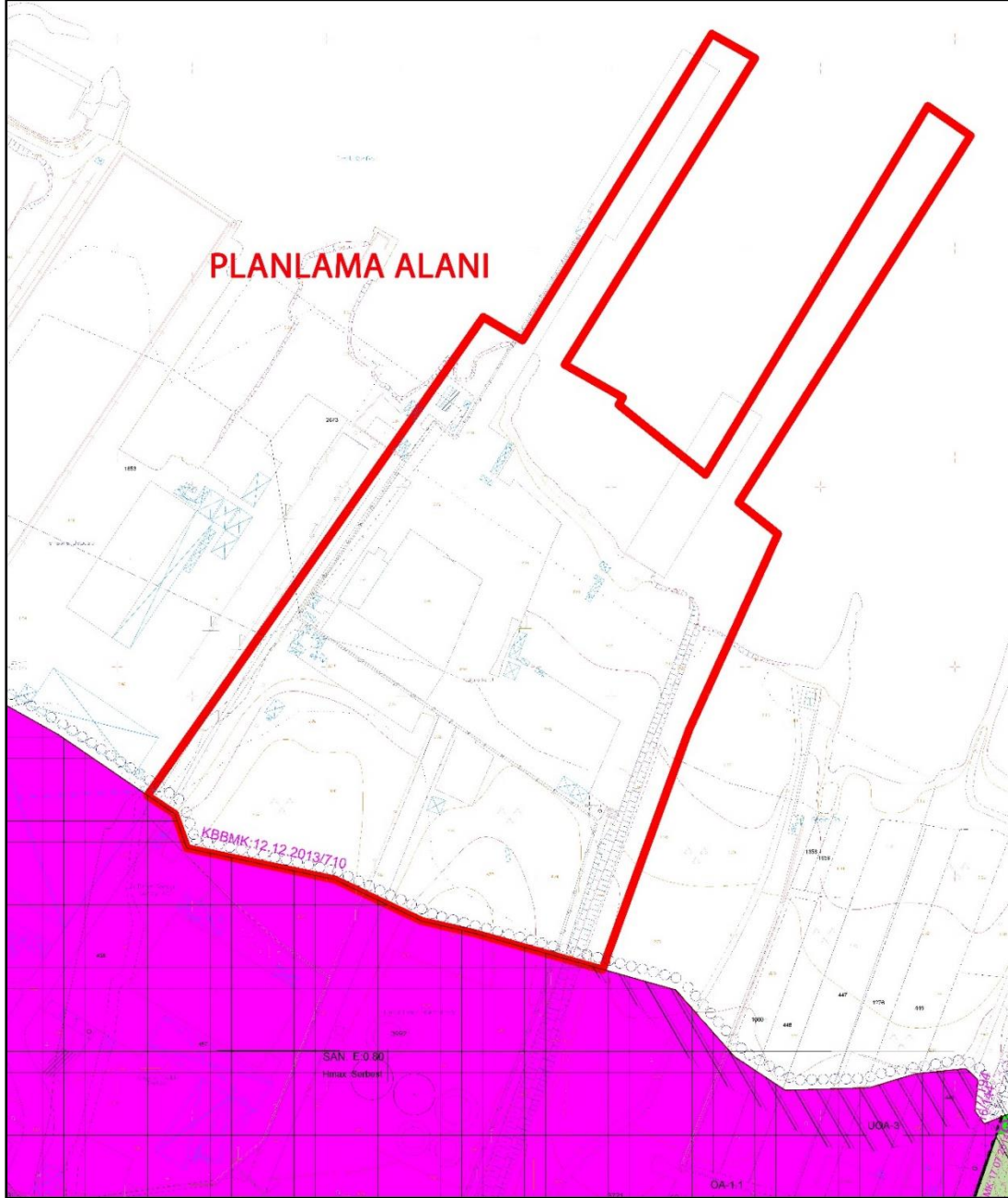
HARİTA 15. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı 15.08.2008 tarihinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım Planı'nda plansız alanda kalmaktadır. Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde alanın kuzeybatısında serbest bölge, Autoport Limanı ve Camar Limanı bulunmaktadır. Alanın güneyinde sanayi alanı, depolama alanı, rekreatif alanlar ve ikinci derece merkezi iş alanları bulunmaktadır.



HARİTA 16. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.08.2006 tarihinde onaylanan, 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar planında planlama alanı planlı alanda bulunmamaktadır. Alanın yakın güneyinde sanayi alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, Kocaeli Teknopark alanı bulunmaktadır. Alanın yakın doğusunda ise ikinci derece merkezi iş alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ve rekreatif alanlar bulunmaktadır.



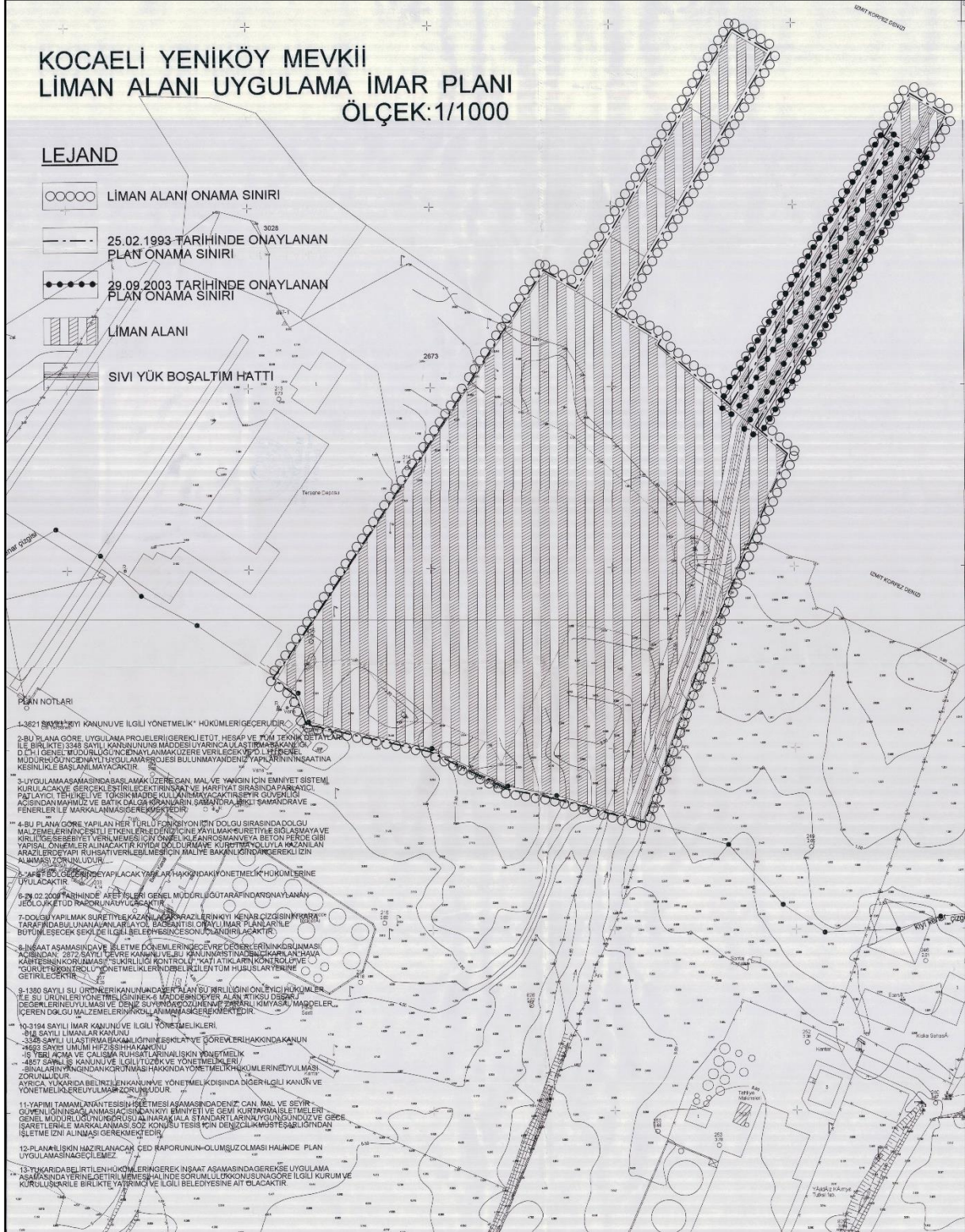
HARİTA 17.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Başiskele Belediyesi ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 23.06.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar planında planlama alanı plansız alanda kalmaktadır. Alanın güneyinde sanayi alanı bulunmaktadır.



## 11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanında mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 25.02.1993 ve 29.09.2003 tarihlerinde onaylanmış Tahmil ve Tahliye iskeleleri ve Dolgu Alanı için Uygulama İmar Planı ve 09.04.2010 tarihinde onaylanmış Liman Alanı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



HARİTA 18. ONAYLI DOLGU PLANLARI

## 12. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

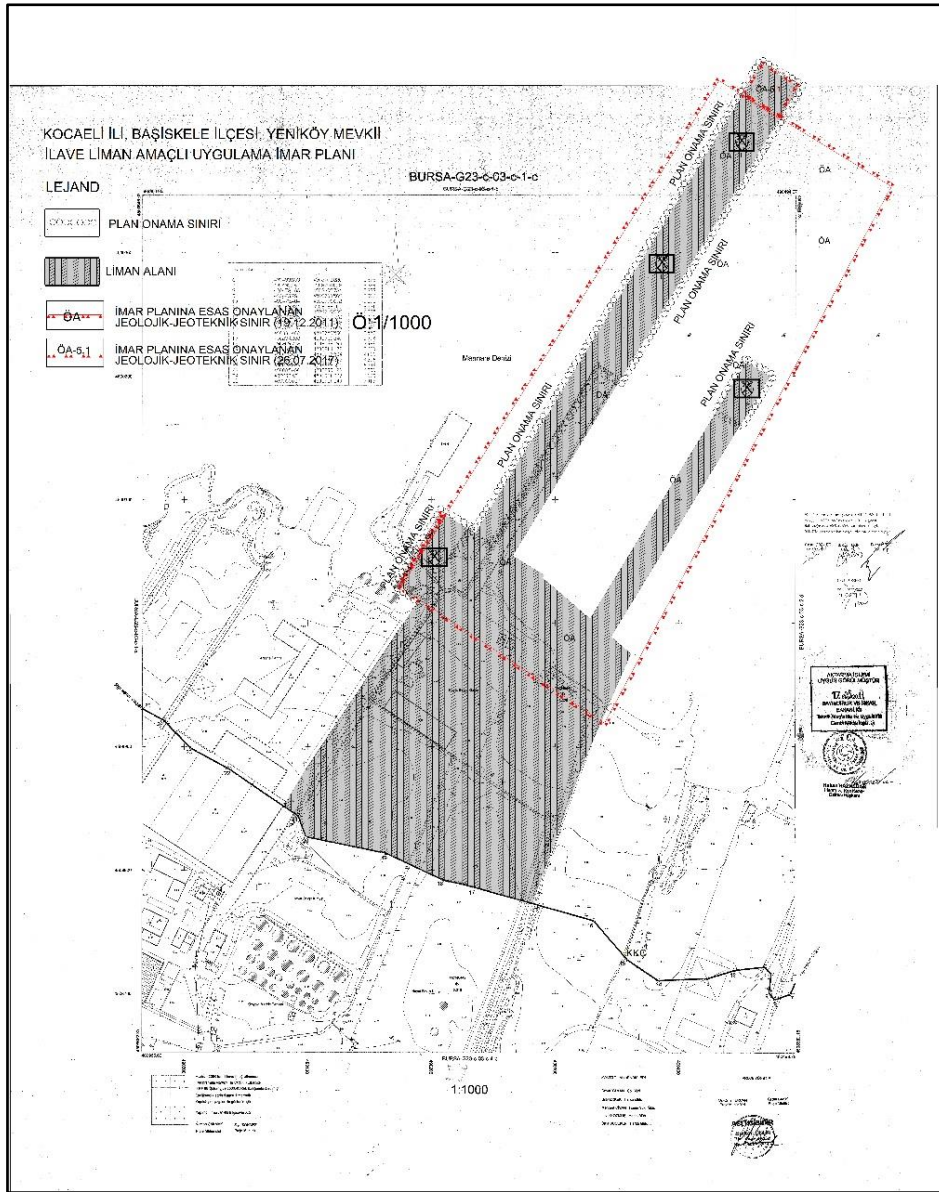
Planlama alanı; 1/5000 ölçekli paftada G23C03C nolu pafta anahtarına, 1/1000 ölçekli paftada G23C03C1C nolu pafta anahtarına girmektedir.

Kıyı kenar çizgisi 1/1000 ölçekli G23C03C1C nolu pafta üzerine 17.05.2011 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından aktarımı uygun görülmüştür.

## 13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

### 13.1. JEOLJİK ETÜT RAPORLARI

Planlama alanına ilişkin 2 tane jeolojik etüt rapor bulunmaktadır. Bunlar Kasım 2011 tarihinde hazırlanan 19.12.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Dolgu Uygulama İmar Planına Esas jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve Temmuz 2017 tarihinde hazırlanan 26.07.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Dolgu Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olmaktadır.



HARİTA 19. İNCELEME ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK ŞEMASI

### 13.1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında spt değerlerine ve zeminde üç eksenli sıkışma, Zeminde direkt kesme deney sonuçlarına göre taşıma gücü açısından sorun gözlenmektedir. Zemin etüt aşamasında uygulanacak plan ve projeye göre hesaplanmalı ve gerekli önlemler alınarak uygulamaya gidilmelidir.

Hazırlanan imar planına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, 19.12.2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmıştır. Planlama alanında yapılacak uygulamalarda onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hükümlerine uyulacaktır.

İnceleme alanında yapılan imar planına esas onaylanan jeolojik etüd raporunda, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk açısından; Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1), Önlemlili Alan 1.2 (ÖA-1.2), Önlemlili Alan 5.1(ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

#### 13.1.1.1. Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar

İnceleme alanında alüvyon biriminin gözlenmesi, yapılan sondaj çalışmalarında elde edilen SPT değerlerinin çok düşük olması ve inceleme alanının suya doygun olması sebebiyle yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riskinin yüksek olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanı zemin etüt aşamasında yeniden incelenmeli ve gerekli zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak yapılaşmaya gidilmelidir.

#### 13.1.1.2. Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı içerisinde alüvyon biriminin gözlenmesi ve SPT deney sonuçlarının çok düşük olması nedeniyle inceleme alanında oturma ve taşıma gücü problemleri mevcuttur. Zemin etüt aşamasında bu problemlere karşı yüksek inşaat mühendisinin önereceği önlemler uygulanarak yapılaşmaya geçilmelidir.

### 13.1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ DOLGU UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu jeolojik - jeoteknik değerlendirme yapılmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.07.2017 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporunda, inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; zeminin alüvyondan oluşması, alüvyonun her noktada farklı özellikler gösterebileceği, mühendislik problemlerinin (taşıma gücü, oturma vb.) olabileceği göz önüne alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından, Önlemlili Alan -5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından ya hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu altındaki sağlam birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapılan sıvılaşıma analizlerinde inceleme alanının genelinde sıvılaşıma riski belirlenmemiştir. Ancak temel ve zemin etüt çalışmalarında sıvılaşıma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerek görölmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip alan birimde yapı temelinde farklı oturma beklendiğinden homojen zeminler oluşturulmalıdır.
- Taşıma gücü ve oturma problemine karşı alınacak önlemler ile temel tipi ve derinliği zemin etütlerinde belirlenmelidir.
- Yer altı suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemi ve izolasyon teknikleri uygulanmalıdır.
- Tüm kazılarda kazı öncesi yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

### 13.2. FİZİBİLİTE RAPORU

Hazırlanan Fizibilite raporu Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. tarafından 4 Eylül 2017 tarihinde hazırlanmıştır.

Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş hizmet verdiği yük çeşitliliği nedeniyle günümüzde Doğu Marmara'nın önemli limanlarından birisidir. Ülkemiz son 25 yıl içinde önemli küresel ve bölgesel ekonomik krizler yaşamıştır. Söz konusu krizlerden en az etkilenen limanlar tüm yük çeşitlerine hizmet verebilen limanlar olmuştur. Kısaca yük çeşitliliği limanların kriz dönemlerinde sigortası olmuştur.

Limanların değişik yük tiplerine hizmet vermesi ile fiyat dengelenmesi sağlanmakta ve tekelleşmenin önüne geçilmektedir. Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. yeni yatırımı ile 150 kişilik ilave bir istihdam sağlayacaktır. Söz konusu yatırımın toplam bedeli 100 milyon doları bulacaktır. Yatırım finansmanı Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. tarafından karşılanacaktır.

1 nolu iskele yatırımıyla iskelede genel kargo, kuru yük ve konteyner elleçlemesinin yapılacağı daha sağlıklı bir liman olacaktır iskele boyunun uzatılmasıyla ve genişlemesiyle herhangi bir konteyner kapasite artışı planlanmamaktadır, Mevcut durumdaki 2 nolu iskele de ise sadece sıvı yük elleçlemesi yapılarak limanımızda bulunan iskelelerde ihtisaslaşma sağlanacaktır.

Uluslararası ticarete rekabetin arttığı bir dünyada taşıma maliyetlerinin düşürölmesi ülke ekonomisi için öncelikli konudur. Bunun sağlanması da limanların ucuz ve verimli hizmet sunmasıdır. Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. yeni yatırımları ile bir yandan deniz ticaretini kolaylaştıracak ucuzlatacak bir rol üstlenirken diğer yandan ergonomik bir liman formu ile daha hızlı hizmet sunabilecektir.

### 13.3. MODELLEME RAPORU

Yeni planlanan liman yapılarının, limana yaklaşma, yanaşma ve ayrılmada emniyetli manevra şartlarına ilişkin ortaya çıkacak manevra ve çevresel zorlukların incelenerek belirlenmesi ve rapor haline getirilmesi, İTÜ Denizcilik Fakültesi Simülatörler Merkezi tarafından Ekim 2011 tarihinde Kocaeli Liman Başkanlığınca onaylanarak gerçekleştirilmiştir. Raporla "Planlanan yeni liman alanı için dış alanlara yanaşma ve ayrılma manevraları kabul edilir risk seviyesindedir. Ancak, iç alana farklı gemi boyutları ile yapılan yanaşma manevralarının çoğunluğunda beklenenden yüksek çıkan risklere karşılık buraya yapılacak yanaşma manevraları için ilave önlemlerin alınması tavsiye edilir. Bunlar şunlar olabilir; Karşı rıhtımda gemi varken gemi alınmaması, gemi büyüklüklerinde uygun kısıtlamalar getirilmesi. Rapor bu kararda ihtiyaç duyulabilecek testleri yapmıştır, zorlu hava ve deniz şartlarında römorkörlerin sayı ve güçlerinin artırılması ve etkin kullanımı ve yaygın manevra teknikleri, liman kullanım organizasyonları, vs. Diğer taraftan iç alandan gerçekleştirilecek ayrılma manevraları için kabul edilir risk seviyeleri dâhilinde olduğundan normal manevra kurallarına ek herhangi bir ilave önleme gerek duyulmayacağı belirtilmektedir.

### 13.4. HİDROGRAFİK VE OŞİNOGRAFİK RAPORU

Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. Liman Tevsi Projesi kapsamında hazırlanan Özel Hidrografik Ölçüm Raporu'nun ilgi gereğince incelenmesi neticesinde; hazırlanan 1/1000 ölçekli batimetrik harita, ölçüm ve çalışmaların "Hidrografik (Batimetrik) Ölçümlere Ait Standartlar ve Rapor Formatı'nı karşıladığı görülmüştür. Bu bilgiler kapsamında bahse konu bölgede yapıyı planlanan liman tevsi projesine yönelik yapılan batimetrik, ölçüm ve çalışmanın yeterli ve uygun olduğu değerlendirilmiştir. Ağustos 2011 tarihinde hazırlanan Özel Hidrografik Ölçüm Raporu, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı tarafından 27 Ekim 2011 tarihinde uygun görülmüştür.

Proje Sahasının Batimetrik Yapısı ve 1/1000 Ölçekli Batimetri Haritası ([www.shodb.gov.tr](http://www.shodb.gov.tr) adresinde belirtilen Hidrografik Harita Standartları'na uygun örneği verilen rapor ile birlikte)

### 13.5. ÇED RAPORU

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.06.2012 tarihinde 2576 sayılı karar numarası ile onaylanan ÇED raporu kapsamında yapılan incelemeler neticesinde "17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "Liman Tevsi ve İlave Kimyasal Madde Depolama Tesisi" Projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirilmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

## **14. İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. tarafından kullanılan liman hizmet verdiği yük çeşitliliği nedeniyle günümüzde Doğu Marmara'nın önemli limanlarından birisidir. Ülkemiz son 25 yıl içinde önemli küresel ve bölgesel ekonomik krizler yaşamıştır. Söz konusu krizlerden

en az etkilenen limanlar tüm yük çeşitlerine hizmet verebilen limanlar olmuştur. Kısaca yük çeşitliliği limanların kriz dönemlerinde sigortası olmuştur.

Limanların değişik yük tiplerine hizmet vermesi ile fiyat dengelenmesi sağlanmakta ve tekelleşmenin önüne geçilmektedir. Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. yeni yatırımı ile 150 kişilik ilave bir istihdam sağlayacaktır. Söz konusu yatırımın toplam bedeli 100 milyon doları bulacaktır. Yatırım finansmanı Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. tarafından karşılanacaktır.

1 nolu iskele yatırımıyla iskelede genel kargo, kuru yük ve konteyner elleçlemesinin yapılacağı daha sağlıklı bir liman olacaktır iskele boyunun uzatılmasıyla ve genişlemesiyle herhangi bir konteyner kapasite artışı planlanmamaktadır, Mevcut durumdaki 2 nolu iskele de ise sadece sıvı yük elleçlemesi yapılarak limanda bulunan iskelelerde ihtisaslaşma sağlanacaktır.

Uluslararası ticarete rekabetin arttığı bir dünyada taşıma maliyetlerinin düşürülmesi ülke ekonomisi için öncelikli konudur. Bunun sağlanması da limanların ucuz ve verimli hizmet sunmasıdır. Limaş Liman İşletmeciliği A.Ş. yeni yatırımları ile bir yandan deniz ticaretini kolaylaştıracak ucuzlatacak bir rol üstlenirken diğer yandan ergonomik bir liman formu ile daha hızlı hizmet sunabilecektir.

Mevcut durumda liman alanı tek omurga üzerinde iki adet iskeleden oluşmaktadır. Batı yönünde yer alan iskele (uzunluk: 167 m eni:22 m), kuru yük taşımacılığı-genel kargo ve konteyner taşımacılığına, doğuda yer alan iskele (uzunluk: 198 m eni:22m) ise sıvı yük taşımacılığına yöneliktir. Önerilen planda doğu yönünde yer alan sıvı yük taşımacılığı sağlayan iskeleye ilave edilecek kısmın alanı 0,09 ha, uzunluğu 243 metre, genişliği 22 metre olacak şekilde, batı yönünde yer alan kuru yük taşımacılığı-genel kargo ve konteyner taşımacılığı sağlayan iskeleye ilave edilecek kısım 1,3 ha, uzunluğu 445 m, genişliği 35 metre planlanmıştır.

Yukarıda ifade edilen durumda Liman Yönetmeliğinde 08.04.2017 tarihinde yapılan değişiklikle yönetmeliğin 5. Maddesinin (ğ) fıkrası olan: 'Kıyı tesisine yükleme, boşaltma amacıyla yanaşacak gemi ve deniz araçlarının yanaşacağı rıhtım veya iskele boyu gemi boyundan en az %10 daha büyük olmak zorundadır. ' ibaresi referans alınmıştır. Ürün boşaltma iskelesi ve iskelenin gerisinde kalan farklı fonksiyonların yapılabileceği alanlar (oturma alanları, yük indirme-bindirme alanları vb.) dolgu ile oluşacak alandan meydana gelecektir. Liman Alanı Uygulama İmar Planı bir dolgu projesidir. Dolgudan alan kazanarak deniz taşımacılığı kapasitesi arttırılacak ve ülke ekonomisine katkıda bulunarak kamu yararına katkı sağlayacaktır. Ayrıca Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının kuruluşu hakkında kanun hükmünde kararname, kıyı tesislerine işletme izni verilmesine ilişkin usul ve esaslar hakkında yönetmelik ve 2011/5 sayılı genelge gereği tesislerin inşaatının tamamlanmasını müteakip faaliyet izni alınacaktır.

Kocaeli İli Anadolu ve İstanbul arasında bağlantıyı sağlayan bir köprü konumundadır. Kocaeli'nden Bursa, Sakarya ve Yalova illerine karayolu, denizyolu ve demiryoluyla ulaşım sağlanabilmektedir. Bu ulaşım yolları İzmit'ten geçmektedir.

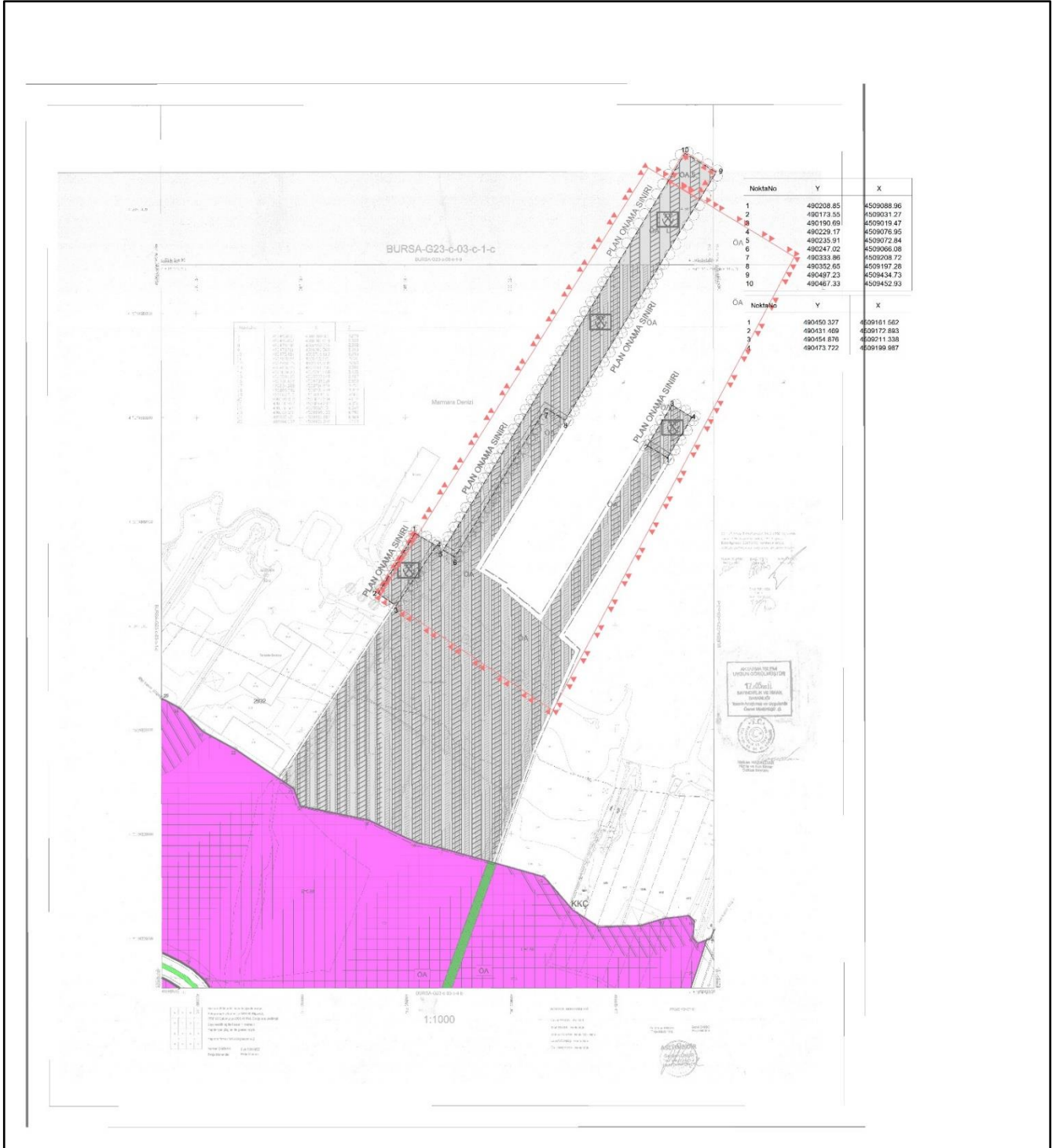
Başiskele İlçesi; karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından önemli ve güçlü bir noktada, denizyolu ulaşımı açısından ise potansiyel sunan bir konumda bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinden geçen D-100 (Ankara-İstanbul E-5 Karayolu) ile D-130 Karayolları (Gölcük-Yalova Karayolu) ilçeye birleşmektedir. Ayrıca ilçe, Anadolu, İstanbul ve Avrupa demiryolu güzergâhı üzerinde bir noktada yer almaktadır. Devlet Demiryolları hattı ilçenin kuzeyinden geçmektedir.

Mevcut ulaşım sistemi; şehir içi ve şehir dışı yolcu taşımacılığı açısından karayolu, yük taşımacılığı lojistik açıdan ise demiryolu ve denizyolu ağırlıklıdır. İlçeye en yakın havaalanı ise Sabiha Gökçen Havaalanı'dır.

*TABLO 1. ALAN KULLANIM TABLOSU*

<b>ALAN KULLANIMI</b>	<b>ALAN (M2)</b>
<b>İLAVE LİMAN ALANI</b>	<b>14,408.883 (1,4 HA)</b>

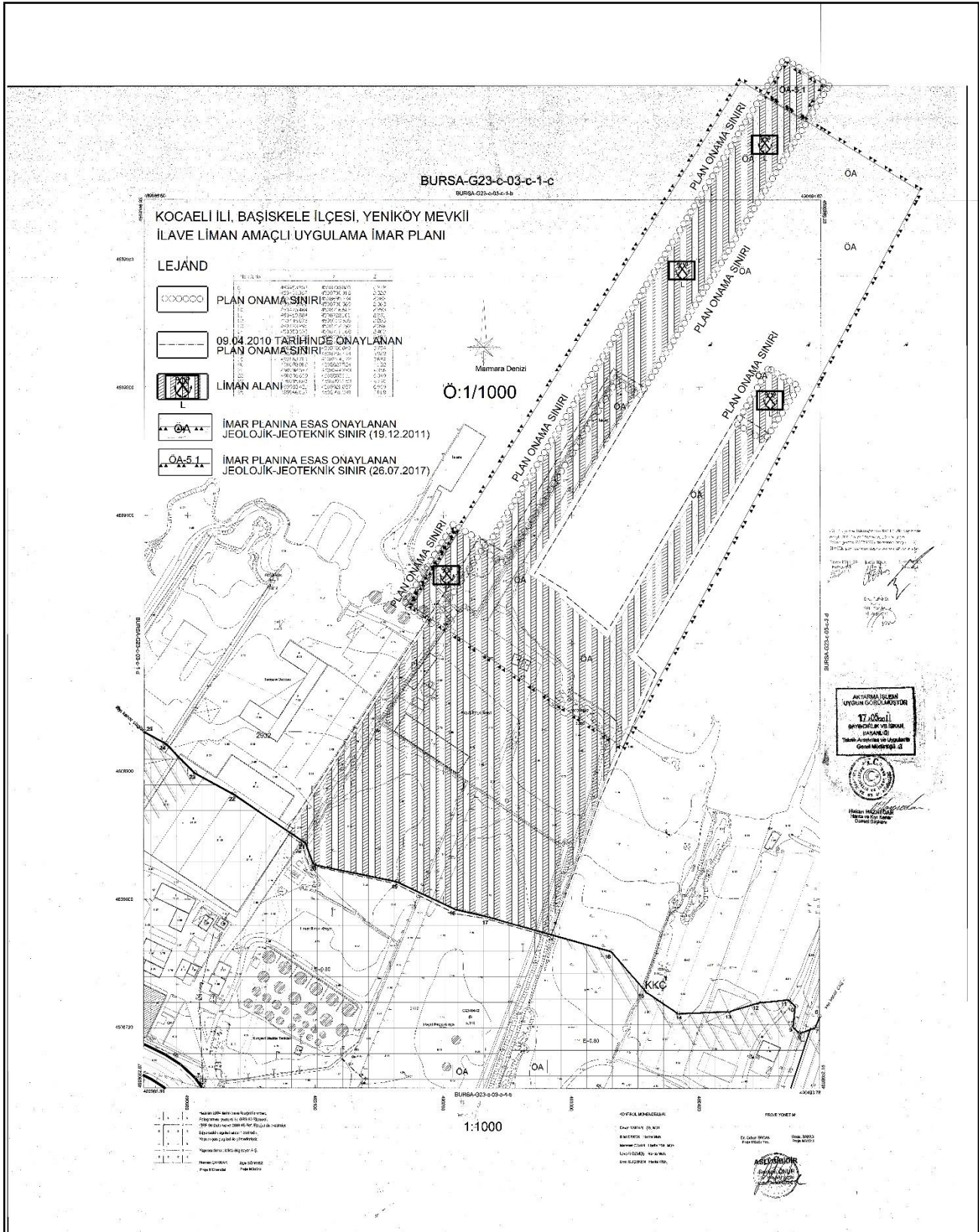
KOCAELİ İLİ BAŞISKELE İLÇESİ, YENİKÖY MEVKİİ, İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HARİTA 20. PLANLAMA ALANINA AİT KROKİ PLAN ŞEMASI



KOCAELİ İLİ BAŞISKELE İLÇESİ, YENİKÖY MEVKİİ, İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEK Lİ UYGULAMA İMAR PLANI  
 PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HARİTA 21.İLAVE LİMAN AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEK Lİ UYGULAMA İMAR PLANI