



GÖLCÜK (KOCAELİ)

MERKEZ MAHALLESİ RİSKLİ ALAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2020

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	0
A. PROJE ALANI.....	1
B. MEVCUT İMAR DURUMU.....	8
C. JEOLJİK DURUM.....	11
D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	16
E. İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI.....	17

ŞEKİLLER

Şekil 1. Gölcük'ün Türkiye ve Kocaeli'ndeki Konumu.....	2
Şekil 2. Gölcük'ün Proje Alanları.....	3
Şekil 3. Proje Alanı Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 4. Merkez Mahallesi Riskli Alandaki Yapıların Katlarına Göre Dağılımları.....	6
Şekil 5. 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Şekil 6. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 9. Merkez Mahallesi Riskli Alanın, Jeolojik Yerleşime Uygunluk Haritası.....	12
Şekil 10. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17
Şekil 11. Kentsel Tasarım Projesi Vaziyet Planı.....	19

TABLULAR

Tablo 1. Merkez Mahallesi Arazi Kullanım Tablosu.....	5
Tablo 2. Merkez Mahallesi Fıli Durum Bağımsız Birimler ve İnşaat Alanları.....	5
Tablo 3. Merkez Mahallesi Mülkiyet Durumu.....	7
Tablo 4. Proje Alanlarının Yürürlükteki İmar Planı Onama Tarihleri.....	8
Tablo 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı ve Plan Kararları.....	17

A. PROJE ALANI

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında; 2015/3118 sayılı bakanlar kurulu kararı ile riskli alan ilan edilen ve 2015/7279 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve 21.07.2015 tarih ve 6595 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" 2015/7608 sayılı bakanlar kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve 17.06.2015 tarih ve 5315 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen Kocaeli ili, Gölcük ilçesi, Merkez mahallesi, Dumlupınar Mahallesi, Denizevler mahallesi, Sivri tepe mevkii, Hisareyn mahallesi, sınırları içinde kalan proje alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

- 2015/7777 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen Kocaeli ili Gölcük İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içinde kalan 4,63 hektarlık,
- 2015/7279 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde kalan 4,59 hektarlık,
- 2015/7608 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Denizevler Mahallesi sınırları içerisinde kalan 19,89 hektarlık,
- 21.07.2015 tarih ve 6595 sayılı Bakanlık Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Hisareyn Karaköprü Mahallesi sınırları içinde 11,08 hektarlık,
- 17.06.2015 tarih ve 5315 sayılı Bakanlık Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Sivritepe Mevki sınırları içerisinde kalan 7,45 hektarlık,

Alanları kapsamaktadır.

Kocaeli ili, Gölcük İlçesi, Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 4,6 hektarlık alanın, 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, Riskli Alan ilanına yönelik 04.05.2015 tarih ve 2015/7777 sayılı Bakanlar Kurulu Kararınca 29412 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

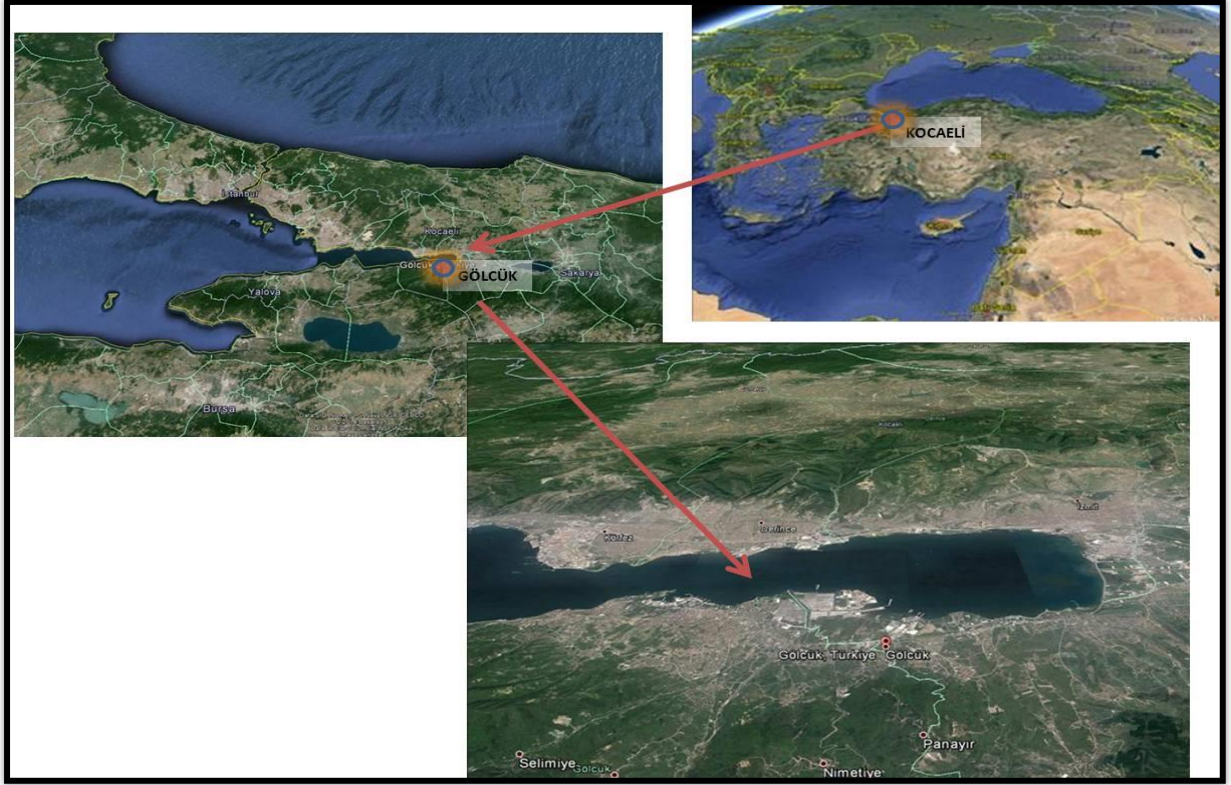
Alana ilişkin kentsel dönüşüm projesi başlatılmış olup bu kapsamda, hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme, mevcut durum analizi, eylem planı, imar planı, kentsel tasarım projesi, mimari avan proje, dönüşüm modeli ve uzlaşma süreci danışmanlık hizmetleri yapılacak olup teknik şartname detayları proje ilerlemektedir. Proje kapsamı aşağıdaki gibidir:

- Halihazır haritaların üretilmesi
- İmar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporunun hazırlanması
- Mevcut durum analizi (analiz – sentez / araştırma raporu)
- Hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme
- Alan kullanımına ilişkin stratejilerin ve dönüşüm modelinin belirlenmesi
- Eylem planının hazırlanması
- İmar planlarının hazırlanması
- Kentsel tasarım projelerinin hazırlanması

- Hak sahipliği uzlaşma süreci
- Tüm verilerin ve sürecin coğrafi bilgi sistemi ortamına aktarımı

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği "Kocaeli ili, Gölcük ilçesi, Merkez mah, Dumlupınar mah. Denizevler mah., Sivriyeppe Mevkii, Hisareyn Karaköprü mah. Sınırları içinde kalan bir kısım alana ilişkin, Hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme, Mevcut durum analizi, eylem planı, imar planı, kentsel tasarım projesi, mimari avan proje dönüşüm modeli ve uzlaşma süreci danışmanlık hizmet alımı" işi kapsamında, Merkez Mahallesi'nde yer alan yaklaşık 4.63 ha Riskli Alanı kapsamaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un çıkarılmasının temel amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilmesi ve böylece, söz konusu alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat kurallarına ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak için, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerde bulunulması maksadıyla çıkarılmış olup, neticede nihai hedef, herhangi bir afet neticesinde bir daha can kaybı yaşanmamasının sağlanması ve kentlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesidir.



Şekil 1. Gölcük'ün Türkiye ve Kocaeli'ndeki Konumu



Şekil 2. Gölcük'ün Proje Alanları

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22' - 30° 21' doğu boylamı, 40° 31' - 41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemikli Dere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul - Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Gölcük ilçesi, Kocaeli ilinin güney kesiminde yer almakta olup, Marmara Denizinden uzanan İzmit Körfezinin güney sahil kesimindedir. Proje kapsamında kentin içerisinde ilan edilen 5 farklı alan içerisinde, Gölcük Merkez projesi Şekil 2 de belirtilen 1.bölgedir. Kentin önemli bir konumunda yer almaktadır. Planlama alanının sınırlarını güneyde Atatürk Bulvarı, batıda Amiral Sağlam Caddesi, kuzeyde 19 Mayıs Caddesi ve doğuda 20.sokak belirlemektedir. (Şekil.2) Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G23-C-02-D-2-B ve G23-C-02-D-2-C paftalarında kalmaktadır.



Şekil 3. Proje Alanı Uydu Görüntüsü

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, merkez riskli alanda yapılan çalışmalar sonucu oluşturulan hak sahipliği analizi icmal tablolarında:

- 535 ticari birim olduğu (ofisler hariç),
- 393 konut bağımsız birimi olduğu,
- Ruhsata kayıtlı 3 adet ofis olduğu,

Tespit edilmiştir. ayrıca detay üzerinde incelendiğinde merkez proje alanının ticari faaliyetler açısından önemli 2 caddesinin olduğu görülmüştür. Bu caddelerden;

- Amiral Sağlam Caddesi üzerinde 38 ticari birim,
- 19 Mayıs Caddesi üzerinde 19 ticari birim,

Olduğu tespit edilmiştir.

Proje alanında yer alan büyük pasaj içerisinde 80 ticari birim yer aldığı ve bu birimlerin ortalama 44 m² olduğu görülmüştür.

Tablo 1. Merkez Mahallesi Arazi Kullanım Tablosu

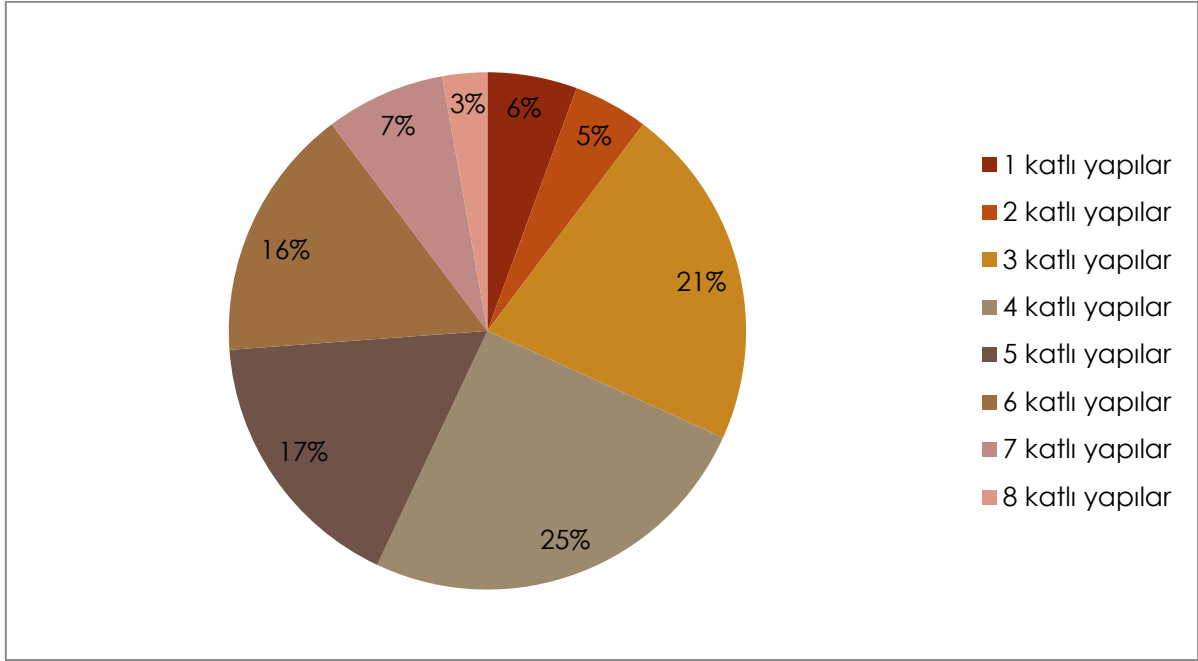
KULLANIM	Alan (m ²)	Alan(ha)	Oran (%)
Sanat Galerisi	460.4	0.0	1.0
Depo	562.5	0.1	1.2
Boş Alan	4001.3	0.4	8.6
Konut Alanı	6365.9	0.6	13.7
Müştemilat	262.0	0.0	0.6
Trafo	68.4	0.0	0.1
Ticaret	18918.6	1.9	40.8
Kaldırım	6640.5	0.7	14.3
Yollar	7649.1	0.8	16.5
Toplam	46421.8	4.6	100.00

Proje alan içerisinde yapılan arazi çalışmalarında alanındaki kullanımlar yukarıdaki tablodaki gibidir. Tablo1 incelendiğinde alanda ağırlıklı olarak ticaret alanlarının olduğu görülmektedir. Ticaret alanlarından sonra alanda yolların 2. ağırlıklı alana sahip olduğu, 3. olarak konut alanlarının olduğu görülmektedir.

Tablo 2. Merkez Mahallesi Fıli Durum Bağımsız Birimler ve İnşaat Alanları

Alan Adı	Bağımsız Birim Adedi	İnşaat Alanı (m ²)	Oran (%)
Konut	391	38.136,86	47,69
Cami (Bodrum)	1	172,27	0,22
Yemekhane	1	425,96	0,53
Sanat Galerisi	2	920,70	1,15
Ticaret (Atm + Banka + Dükkan + Dershane + Otel + Pansiyon)	596	40.312,79	50,41
Toplam	991	79.969	100,00

Planlama alanı içerisinde yerinde yapılan incelemeler neticesinde elde edilen bilgiler Tablo 2'de gösterilmektedir. Söz konusu alanda yer alan toplam 991 adet bağımsız bölüm toplamda 79.969 m² inşaat alanına sahiptir. Toplam inşaat alanının %50,41'i Ticaret Alanlarında, %47,69'u ise Konut Alanlarına aittir. Konut ve Ticaret Alanları dışında geriye kalan alanlarda Cami, Yemekhane ve Sanat Galerisi gibi sosyal donatılar yer almaktadır.

Grafik 1. Birinci Bölgedeki Yapıların Kat Dağılımları**Şekil 4. Merkez Mahallesi Riskli Alandaki Yapıların Katlarına Göre Dağılımları**

1 katlı: 6 adet, 2 katlı: 5 adet, 3 katlı: 23 adet, 4 katlı: 27 adet, 5 katlı: 18 adet, 6 katlı: 17 adet, 7 katlı: 8 adet, 8 katlı: 3 adet şeklinde olan alanda maksimum 8 katlı yapıların olduğu görülürken ağırlıklı olarak 4 katlı yapıların oluşturduğu görülmektedir.

Gölcük içerisinde Ticari faaliyetler açısından önemli bir yere sahip olan proje alanı dönüşüm yapılırken göz önünde bulundurulması gereken en önemli unsurun yerinde eskimiş ve saygınlık kaybetmiş alanın dönüşümünü sağlayarak, Gölcük'teki büyük deprem riskine karşı güçlenmiş ve canlı ticari olanaklarının arttığı ve çeşitlendiği yerine değer katacak bir proje oluşturmaktır.

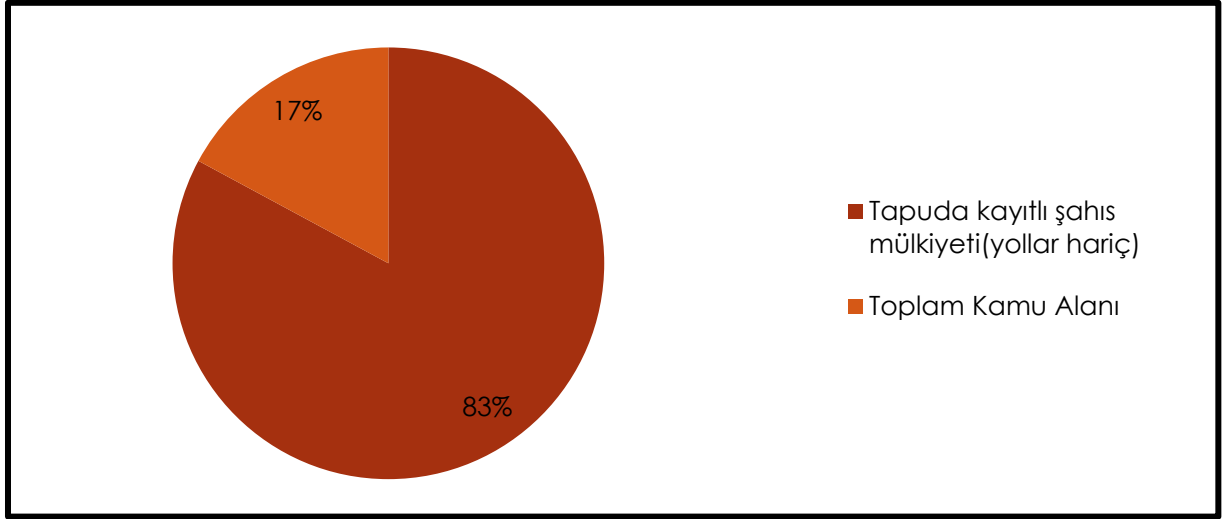
Bu kapsamda mimari proje üzerinden geliştirilerek yerinde dönüşüm politikasını takip eden bir dönüşüm modeli belirlenmiştir.

Proje kapsamında riskli alan içerisindeki hak sahipleri geçici imkânları sağlanarak alan içerisindeki yapılar yıkılacaktır. Ticari değerini kaybetmemesi ve hak sahiplerinin mağduriyetlerinin artmaması için dönüşüm modeline uygun olarak yerinde ivedi proje uygulaması yapılacaktır.

Alan içerisindeki parseller incelendiğinde belediye, maliye, şahıs, şahıs-belediye, Dsi Genel Müdürlüğü, Tedaş, Ziraat Bankası, Kuran Kursu mülkiyetler olduğu görülmektedir.

Tablo 3. Merkez Mahallesi Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (m ²)	Parsel Sayısı (Adet)	Oran (%)
Gölcük Belediyesi	6468.62	4	18.2
Gölcük Belediyesi + Şahıs	3171.48	5	8.9
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi	338.17	3	1.0
Şahıs	24621.45	113	69.4
Dsi Genel Müdürlüğü	37.45	1	0.1
Tedaş	60.62	1	0.2
Ziraat Bankası	180.15	1	0.5
Gölcük Kuran Kursu	595.21	1	1.7
Toplam	35473.15	3020	100.0



Tapuda Kayıtlı Alan Miktarı (Yollar Hariç): 3145,95 m²

Toplam Kamu Alanı: 650,24 m²

B. MEVCUT İMAR DURUMU

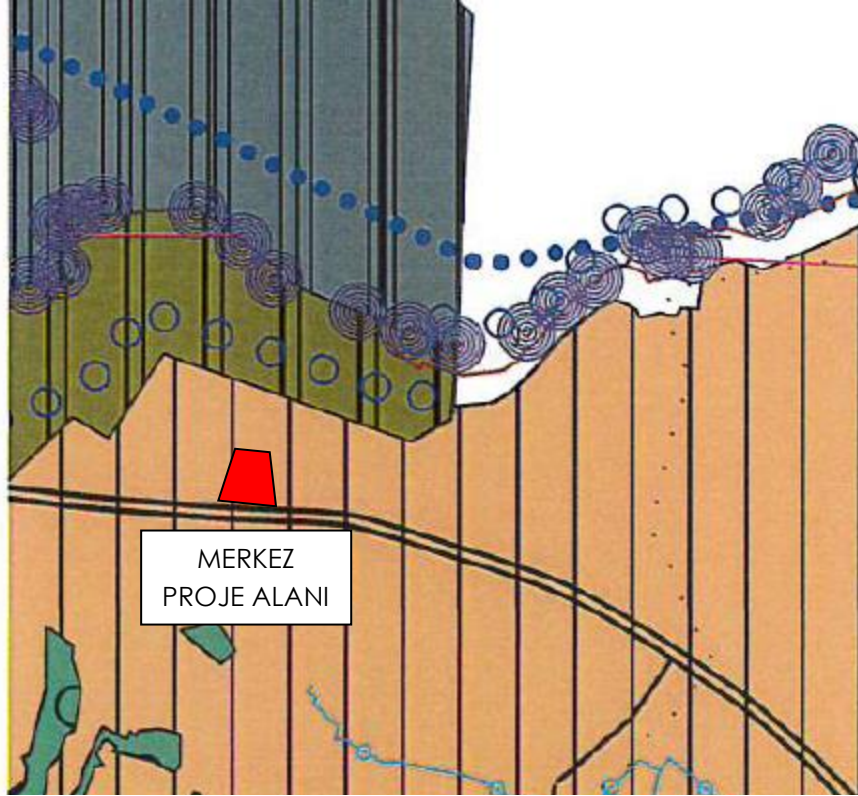
Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan merkez mahallesi 1/50000, 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 imar planları uygulanmaktadır.

Tablo 4. Proje Alanlarının Yürürlükteki İmar Planı Onama Tarihleri

Mahalle	PLAN ONAY TARİHLERİ			
	1000	5000	25000	50000
Merkez	15.12.2011/677	12.05.2011/294	15.12.2011/706	17.07.2009/366

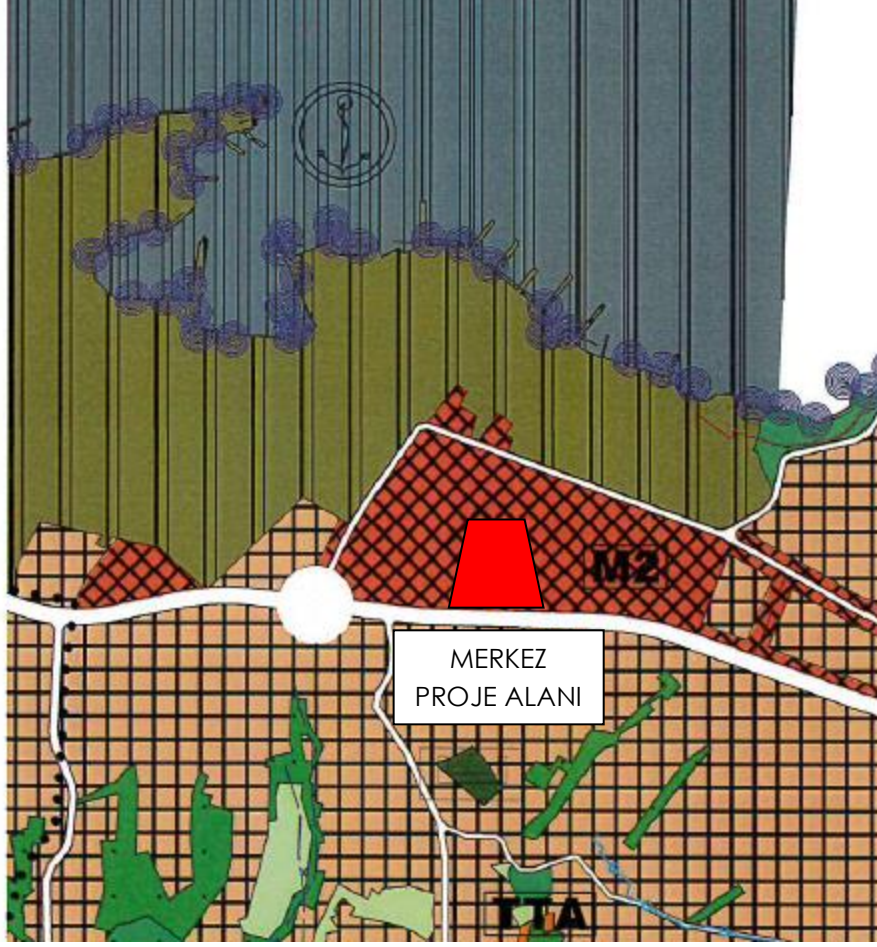
Kaynak: Gölcük Belediyesi

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları kapsamında 350.000 hektar alanın tümünde 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır. Kocaeli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 366 sayı 17.07.2009 tarih ile onaylanmıştır. 1/50000 ölçekli Gölcük Çevre Düzeni Planında, meskûn kentsel alan içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5. 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Gölcük 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 15.12.2011/706 tarih ve sayıda onaylanmıştır. Onaylı imar planında merkezi iş alanı olarak görülmektedir.

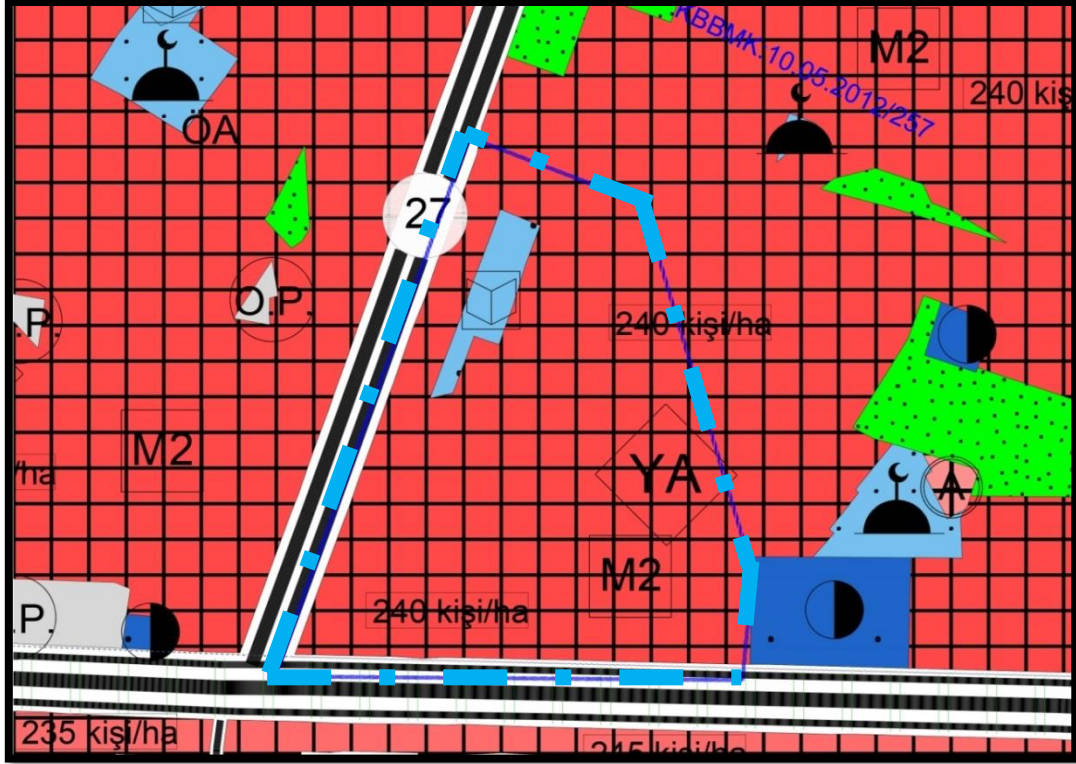


Şekil 6. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kocaeli ilinde, 22 Mart 2008 Tarihli ve 26824 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" un 6/3/2008 tarihinde kabulü ile Başiskele, Çayırova, Darıca, Dilovası, İzmit ve Kartepe ilçelerinin oluşturulmasıyla birlikte Derince, Gebze, Gölçük, Kandıra, Karamürsel ve Körfez ilçeleri de dahil olmak üzere toplam 12 ilçe oluşmuştur. Söz konusu yasal değişiklik ile Gölçük İlçe sınırları dahilinde bulunan Yazlık, İhsaniye, Hisareyn, Değirmendere, Halidere, Ulaşlı olmak üzere 6 belde belediyesi de kapatılarak ilçe belediyesi olan Gölçük Belediyesi'ne katılmıştır.

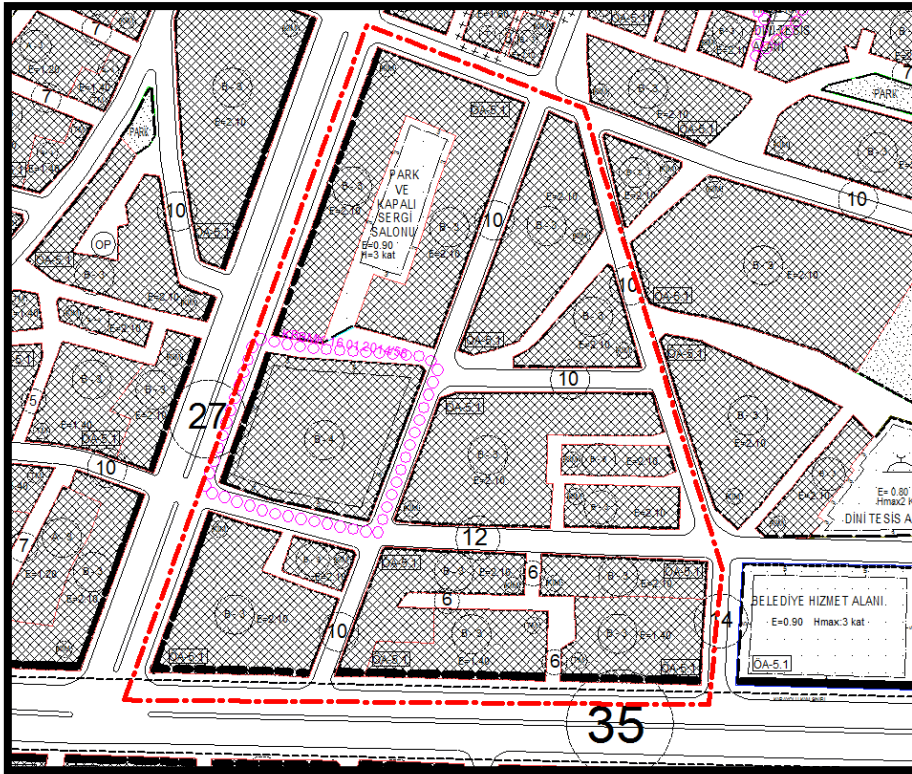
Gölçük ilçesi proje alanları Nazım İmar Planı Merkez Mahallesi 12.05.2011 tarih 294 sayı ile onaylanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre sosyal donatı barındıran bir iş merkezi alanı olarak görülmektedir. Bir adet ortaöğretim ve bir adet kültürel sosyal tesis alanı bu donatıları teşkil etmektedir. Çevresindeki adalar da yer yer dini tesis, belediye hizmet alanı, park gibi sosyal donatılar ve yer yer konut barındıran iş merkezi alanlarından oluşmaktadır.



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Gölcük İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 4.5 ha "Riskli Alan" ele alınmaktadır.



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

Planlama alanı batıda 27 metrelik, güneyde 35 metrelik, kuzeyde ve doğuda 10 metrelik taşıt yolları ile sınırlanmış durumdadır. 35 metrelik taşıt yolunun kuzeyinde kalan alan tamamen ticaret alanları ile planlı olup, 35 metrelik taşıt yolunun güneyinde konut alanları da yer almaktadır. Konut ve Ticaret alanları dışında bölgede dini tesis alanları, resmi kurum alanları, park ve yeşil alanlar, sosyal tesis alanları vb. sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan kent merkezinde yer aldığından oldukça erişilebilir bir konumdadır.

C. JEOLJİK DURUM

17 Ağustos 1999 Marmara Depreminden sonra Kocaeli'deki tüm binalar deprem sarsıntısı etkisinde kalmıştır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı teknik personelleri çalışmalar sonucu binaları ağır hasarlı, orta hasarlı veya az hasarlı olarak sınıflandırmıştır. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik - Jeoteknik ve Mikro bölgeleme Etüt Genelgesi" doğrultusunda hazırlanan Zemin Haritaları yapılmış ve veri tabanında teknik personelin kullanımına sunulmuştur.

Zemin Deprem İnceleme Şube Müdürlüğü'nün kent genelinde hazırlamış olduğu zemin verileri, yapılan çalışmalar sonrası 27.02.2013 tarihinde Şehir Rehberi üzerinden yayınlanmaya başlanarak, Zemin Sınıfları, Deprem Tehlike ve Jeoloji Haritaları kamu bilgisine de arz edilmiştir.

Deprem zararlarını azaltma çalışmaları kapsamında TÜBİTAK-MAM yaptırılan yerel bazda ve makro ölçekte hazırlanan Kocaeli ili Deprem tehlike haritası üzerinde mevcut bina stoku dağılımı gösterilmiştir.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında çalışma alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu yapılmış 04.08.2016 tarihinde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Daire Başkanlığı tarafından onaylanmıştır (Ek-1. Jeoloji Onay Sayfası). Planlama alanı jeolojik açıdan ÖA-5.1 kategorisi içerisinde yer almaktadır.

5.1)Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)

Merkez Mahallesi'nde "qa" simgesiyle gösterilen alüvyon birimler ile "ta" simgesiyle gösterilen aslanbey formasyonuna ait birimlerde eğim değerlerinin yaklaşık olarak %0-10 arasında değiştiği alanlar "Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" kategorisinde değerlendirilerek planda "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Merkez Mahallesi alüvyon biriminde yapılan laboratuvar sonuçlarına göre plastisite indeksi % 10.8-25.8 arasında olup, likit limit % 26.3-45.2 arasındadır. Bu sebeple inceleme alanına ait alüvyon birimlerin "düşük" şişme potansiyeline sahip olduğu gözlenmektedir.

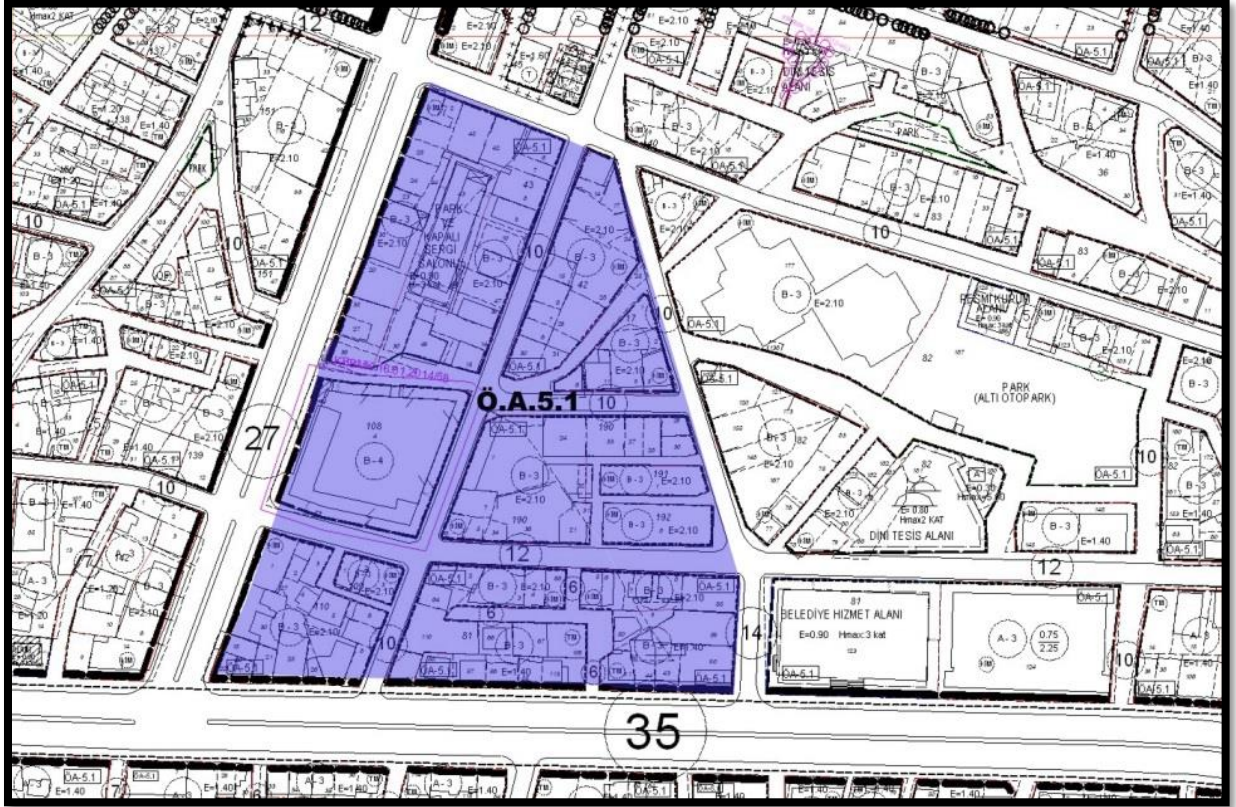
Merkez Mahallesi'nde görülen birimde yapılan laboratuvar sonuçlarına göre plastisite indeksi % 10.7-41.0 arasında olup, likit limit % 26.3-67.2 arasındadır. Bu sebeple inceleme alanına ait rezüdüel birimlerin "düşük-orta-yüksek" şişme potansiyeline sahip olduğu gözlenmektedir.

Merkez Mahallesi'nde SPT-N verilerinden elde edilen oturma analizi sonucunda alüvyondaki oturma miktarı minimum 0.62 cm, maksimum 3.12 cm ve rezüdüel birimde oturma miktarı minimum 0.62 cm, maksimum 1.15 cm olarak hesaplanmış olup, farklı oturma sorunları ile karşılaşılması muhtemeldir.

Bu alanlarda;

- Zemin etüt çalışmalarında şişme problemine karşı ayrıntılı çalışmalar, zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi ve alüvyon birimler heterojen bir yapıya sahip olduğu için farklı oturmalar olabileceğinden dolayı buna göre uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri, kendi ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- “Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Çevre ve yüzey suları için drenaj tedbirleri alınarak yüzey sularının zemini olumsuz etkisinin önüne geçilmelidir.
- İnceleme alanında, şişme, oturma ve sıvılaşma tehlikesine karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ve sıvılaşma analizleri yapılarak ve oluşacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.

“Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.



Şekil 9. Merkez Mahallesi Riskli Alanın, Jeolojik Yerleşime Uygunluk Haritası

SONUÇ VE ÖNERİLER

Gölcük Belediyesi adına Kocaeli İli Gölcük İlçesi sınırları içerisinde bulunan toplam 600 hektar yüzölçü m ündeki arazinin, 17 Ağustos 1999 Depremi sonrası Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan 15 Ekim 1999 tarih ve 10 sayılı genelge doğrultusunda, imar planlarının revizyonuna esas olacak jeolojik-jeoteknik etütleri yapılmıştır. Bu çalışma ile mevcut ve gelecekte yapılacak yapıları, inşaat esnasında ve inşaat sonrasında etkileyebilecek jeolojik, jeofizik ve jeoteknik koşulların ortaya çıkarılması amaçlanmıştır.

Bu amaç doğrultusunda inceleme alanında jeolojik, jeofizik, sondaj, laboratuvar ve yerinde deneyleri içeren çok disiplinli, kapsamlı bir jeoteknik araştırma programı yürütülmüştür. Bu çalışmalar sırasında elde edilen bulgular ve değerlendirmeler rapor metni içinde ilgili başlıklar altında ayrıntılı olarak verilmiştir.

Ayrıca, hazırlanan jeoloji haritaları, yerleşime uygunluk haritaları, kesitler, sondaj loğları, mikrotremor ölçümleri ve değerlendirme raporu, zemin büyütme haritası, sismo-tektonik ve depremsellik raporları, S Dalga (kayma) hızı dağılım haritası, özdirenç dağılım haritası, zemin hakim titreşim periyot dağılım haritası, yeraltı suyu seviyesi haritası, laboratuvar

deney sonuçları raporu, hasar haritaları ve su analizleri bu raporun ekleri olarak sunulmuştur.

17 Ağustos 1999 depremi ağır can ve mal kayıplarına yol açarak bölgedeki tüm yerleşimler açısından günümüz tekniğinin imkanları içerisindeki her türlü önlemin alınmasını kaçınılmaz kılmıştır.

Tüm veriler, bilgi ve bulgular ışığında aşağıda maddeler halinde verilen sonuçlara ulaşılmıştır:

- Bu raporun planlamaya esas alınacak bölümleri "İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi", "Afet Durumu" ve "Sonuçlar ve Öneriler" bölümleridir.
- Uygulanan çalışmalar ile inceleme alanının genel zemin karakteristikleri ortaya konmuştur. Bu nedenle bu çalışma parsel bazında etüt olarak kullanılamaz.
- Etüt sahasında Pliyosen (Senozoyik) yaşlı Aslanbey Formasyonu ve Kuvaterner (Senozoyik) yaşlı alüvyona ait litolojiler bulunmaktadır.
- Pliyosen yaşlı Aslanbey Formasyonunun topoğrafik eğimlerinin % 25 'i geçtiği kesimler heyelan riski taşımaktadır.
- Kuzey Anadolu Fay hattı üzerinde yer alan Gölcük her zaman için birinci dereceden deprem riski içeren bir konumdadır. Marmara Denizi içinde oluşabilecek depremlerden de etkilenecek durumdaki inceleme alanının ne zaman büyük bir deprem ile karşılaşacağını söylemek olanaklı değildir.
- Gölcük 'te yıkımın yaygın olduğu iki ana bölge ortaya çıkmıştır: Kıyıdaki dolgu alanlar ve Alüvyonda fayların geçtiği kuşaklar. Gölcük 'e hasar haritaları Ek M 'de sunulmuştur. Alüvyon üstüne oturan yapıların hemen hemen hepsinde hasar gözlenmiştir. Aslanbey Formasyonu üzerine oturmayan iki kattan yüksek yapıların depremden kesin olarak etkilendiği açıkça izlenmiştir. Bir diğer etkilenme bölgesi Atatürk Caddesi boyunca (D-130) izlenen fayın bulunduğu kesimdir. Bu fayın aktivitesi net olarak ortaya konulamamakla beraber, 17 Ağustos 1999 Depremi sırasında hasara sebep olduğu ve zayıflık zonu oluşturduğu görülmüştür.
- 1998 yılında yayınlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca, inceleme alanı içinde yer alan Aslanbey Formasyonu ve alüvyon genel olarak C ve D zemin grupları ile Z3 ve Z4 yerel zemin sınıflarına girer.
- İlgili yönetmelik spektrum karakteristik periyotlarını Z3 yerel zemin sınıfı için $TA = 0.15$ ile $TB = 0.60$ sn ve Z4 yerel zemin sınıfı $TA = 0.20$ ve $TB = 0.90$ sn şeklinde verir. Bölge için etkin yer ivme katsayısı yönetmelikte (A0) 0.40 olarak verir.

- İnceleme alanının tamamında zemin büyütme etkisi mevcuttur. Zemin hakim titreşim periyot değerleri mevcut zemin koşullarına paralel olarak genelde yüksektir. Bu gerçeklerden yola çıkılarak katsayıları düşük tutulmuştur.
- Çalışma sürecinde yapılan incelemelerde sivilaşma yaygın olarak gözlenmemiştir. Bununla beraber, dar alanlarda da olsa bu risk mevcuttur. Bu nedenle parsel bazında yapılacak çalışmalarda ayrıntılı sivilaşma analizleri yapılması tavsiye edilir.
- Depremsellik ve zemin koşulları göz önüne alındığında inceleme alanının tümü her zaman için tehdit altındadır. Bu doğrultuda özellikle mevcut binaların yapı ve zemin açısından güvenliği ayrıntılı olarak incelenmeli ve bu sonuçlara göre üst düzeyde mühendislik önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında önlem alınmaksızın yerleşime uygun alan bulunmamaktadır.
- İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından önlemlenilen alanlar (ÖA) ve uygun olmayan alanlar (UO) diye ikiye ayrılmıştır. Ayrıca, bu alanlarda kendi içlerinde alt bölümlere ayrılmıştır.

Bu iki bölümde yer alan ve bu rapordan önce inşa edilmiş yapılarda Afet İşleri Genel Müdürlüğüne hazırlanmış hasar tespit çalışmaları neticesinde onarımına izin verilen mevcut yapılarda depreme dayanıklı yapı teknikleri ile destekleme, zemin temel iyileştirmeleri gibi mühendislik tedbirler alınarak maksimum düzeyde yapı güvenliği sağlanmalı risk minimuma indirilmelidir. Yine bu mevcut binalarda aşağıdaki bölgelendirmede öngörülen kat sınırlamalarının üstündeki yapılar ekonomik ömrünü tamamladıktan sonra zaman içinde tasviye edilmelidir.

- Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA1" simgesi ile gösterilen alanlar Pliyosen yaşlı Aslanbey Formasyonu 'nun yüzeyde olduğu, yani temellerin nispeten sağlam zemine oturacağı alanlardır. Bu alanlarda 4 kata kadar yapılaşmaya izin verilebilir.
- Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA2" simgesi ile gösterilen alanlar Pliyosen yaşlı Aslanbey Formasyonu içinde yer alan ancak topoğrafik eğimlerin % 25 li geçtiği kesimlerdir. Bu kesimlerde Aslanbey Formasyonu 'nun killi ve siltli litolojileri heyelan riski taşımaktadır. Bu alanlarda oluşturulacak şevlerde kademelendirme yapılarak palyeler oluşturulmalı, ayrıca iyi bir yüzey ve temel drenajı sağlanmalıdır. Bu tür alanlarda yapı yükleri göz önünde bulundurularak ada veya parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etütler yapılarak şev stabilite analizi irdelenmeli ve Afet İşlerinden onaylanmalıdır. Bu kesimlerde 3-4 katlı yapılar öngörülmektedir.
- "ÖA3" simgesi ile gösterilen alanlar Pliyosen yaşlı Aslanbey Formasyonu içinde yer alan dere vadileri ve bunlarla ilgili drenaj hatlarını kapsamaktadır. Özellikle dere vadileri ile ilgili olarak; taşkın riski, taşkın sınırı ve dere islahları gibi konularda mutlak surette DSİ 'den görüş alınmalıdır. Bu türden alanlarda DSİ tarafından önerilecek olan yaklaşım sınırlarına uyulmalıdır. Bu kesimlerde katsayısı 3-4 ile sınırlandırılmalıdır.
- "ÖA4" simgesi ile gösterilen alanlar Pliyosen yaşlı Aslanbey Formasyonunun makul bir derinlikte olduğu veya Kuvaterner yaşlı alüvyonun ince olduğu alanları tarif etmektedir. Bu alanlar yerleşime önlem alınması koşulu ve özel temel sistemleri ile izin verilebilecek 3 katlı yapıların kullanılabilabileceği alanlardır.
- Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA5" simgesi ile gösterilen alanlar Kuvaterner yaşlı alüvyonun kalın olduğu kesimleri tanımlamaktadır. Yapılan sondaj çalışmaları ve jeofizik çalışmalar ışığında bu kesimdeki alüvyonun litolojisini yeraltı suyuna doygun kil-silt ve az miktarda

çakıldan oluşturmaktadır. Bu alanlar yerleşime önlem alınması koşulu ve özel temel sistemleri ile izin verilebilecek 2 katlı yapıların kullanılabilmesi alanlarıdır.

■ "ÖA6" simgesi ile gösterilen alanlar Kuvaterner yaşlı alüvyon içinde yer alan ve organik kil-silt ile temsil edilen (denizel bataklık çökelleri) litolojilerin oluşturduğu alandır. Bu bölgede ayrıntılı bir jeoteknik çalışma yapılarak elde edilen neticelere uymak kaydı ile alüvyonun bu kesimi için önerilen temel sistemleri kullanılarak 1-2 katlı yapılaşma uygun olacaktır. Yapılacak ayrıntılı jeoteknik araştırma Afet İşleri Genel Müdürlüğünden onaylanmalıdır.

■ Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA7" simgesi ile gösterilen alanlar yapay dolgu alanlarını kapsar. Bu alanlara gelecek inşaatlarda bu yapay dolgu hafredilip temeller alüvyonun uygun kesimlerine oturtulmalıdır. Bu amaçla ayrıntılı jeoteknik etüt zorunludur. Bu bölge alüvyon koşullarında önerildiği gibi 2 katlı yapılar için uygundur.

■ Yerleşim Uygunluk Haritalarında "UO1" simgesi ile gösterilen alanlar 17 Ağustos 1999 depreminde oluşmuş ana faya verev olarak gelişen Kavaklı Fayının inceleme alanı içindeki kesimini kapsar. Yavuz Caddesinin Körfeze ulaştığı noktadan başlayarak Kavaklı Fayına paralel giden kesimde yeni yerleşim planlanmamalıdır. Tercihen yeşil alan olarak kullanılmalı veya ayrıntılı etütler yapılarak güvenliği en üst düzeyde yapı kriterleri taşıyan tek katlı depreme dayanıklı hafif yapılar ile yapılaşmaya izin verilebilir. Yapılan çalışmaların Afet İşlerinden onaylanması gerekir. Afet İşleri tarafından Kavaklı Fayı için yaptırılan özel çalışma sonuçlarının bu kesim için de yürürlüğe konması gerekir.

■ Yerleşime uygunluk haritalarında "U02" simgesi ile gösterilmiş alanlar Gölcük ilçesi sahilindeki yapay dolgu alanlarını kapsamaktadır. Bu bölgelerin önemli bir kısmı deprem sonrasında göçmüştür. Taşıyıcı özelliği olmayan bu alanlarda herhangi bir yerleşim yoktur. Yeni imar planında bu alanlar yeşil veya ağaçlandırılacak alanlara bırakılmalı veya tek katlı depreme dayanıklı hafif yapılar ile çay bahçesi, dükkan, spor sahası gibi gününbirlik tesislere ayrılmalıdır.

■ "U03" simgesi ile gösterilmiş alan Gölcük ilçesi içinden geçen D-130 karayoluna yaklaşık paralel alanı tanımlar. Bu alan boyunca izlenen fayın aktivitesi net olarak ortaya konulamamakla beraber, 17 Ağustos 1999 Depremi sırasında hasara sebep olduğu ve zayıflık zonu oluşturduğu görülmüştür. Bu nedenle bu alanda yeni yerleşim planlanmaması önerilir. Tercihen yeşil alan olarak kullanılmalı veya Afet İşlerinden tasdikli ayrıntılı etütler yapılarak güvenliği en üst düzeyde yapı kriterleri taşıyan dükkan, çay bahçesi gibi tek katlı yapıya izin verilebilir.

Gölcükteki mevcut zemin koşulları ve depremsellik nedeniyle çok katlı yapıların planlanmasının yüksek risk yaratacağı teknik bir gerçek olarak kabul edilmeli ve yeni imar planları bunlara göre hazırlanmalıdır. Raporun yerleşime uygunluk bölümündeki kat sayılarına uyulmalıdır.

Yerleşime uygunluk bölümünde izin verilen alanlarda yapılaşmaya yönelik girişimler için parsel bazında etüt mutlaka istenmelidir. Bu çalışmalardan elde edilecek jeolojik, jeofizik ve sondajlı jeoteknik parametreler doğrultusundaki bilgiler ile afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğe uyularak tasarlanmış yapılaşmaya izin verilmelidir.

D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama Alanı, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında, 04.05.2015 tarih ve 2015/7777 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen Kocaeli ili Gölcük İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içinde kalan 4,63 hektarlık alandır.

Bu kanun kapsamında Kocaeli İli, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünün "Deprem Bölgeleri Haritasında" 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yalnız Kandıra ilçesi şehir merkezi ve kuzey kısmı 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 17 Ağustos 1999 depremi sonrası oluşan yüzey kırığı Hersek deltasının doğusundan itibaren Gölcük ilçesi, Kullar, Tepe tarla, Acısu beldelerinin içinden geçmekte ve İzmit şehir merkezine çok yakın bulunmaktadır. Bu nedenle Kocaeli ilinden geçen KAFZ İzmit ve bağlı yerleşim birimleri için büyük tehdit oluşturmasından dolayı bu bölge Bakanlar Kurulu Kararına göre bu alanlar riskli alan ilan edilmiştir.

Riskli alan ilanına yönelik, Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamına gölcük içerisinde 5 alanla birlikte alınmıştır. "Kocaeli ili, Gölcük ilçesi, Merkez mah. Dumlupınar mah. Denizevler mah., Sivriyepe Mevkii, Hisareyn Karaköprü mah. Sınırları içinde kalan bir kısım alana ilişkin, Hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme, Mevcut durum analizi, eylem planı, imar planı, kentsel tasarım projesi, mimari avan proje dönüşüm modeli ve uzlaşma süreci danışmanlık hizmet alımı" işi kapsamında Sivriyepe Mevkii Rezerv alana ilişkin planlama çalışmaları tamamlandıktan sonra Merkez Alanın(1.Bölge) imar planı değişikliği işleriyle birlikte projeye devam edilmektedir.

Günümüzde kent nüfusunun toplam nüfus oranının içinde ki payı % 81 dir. Gelişmiş ülkelerde de bu oran % 60 - 80 arasında değişmektedir. Dolayısıyla ülkemiz kentleşme açısından aşırı ve kontrolsüz bir büyümeyi son 50 yılda yaşamıştır. Hızlı ve doğal olmayan bir biçimde büyüyen kent alanı ve kent nüfusu, beraberinde birçok olumsuzlukları da getirmektedir.

Ulaştırılmayan ulaşım ağları, yetersiz sağlık, eğitim, park, oyun ve spor alanı, kültürel tesis ve benzeri donatıları, kirlenen çevresi, tahrip edilen doğası ve bütün bunların üzerine bir de deprem riski yüksek binaları ile kentlerimiz sağlıksız kentler olarak ortaya çıkmaktadır. Yaşanan bu süreçte, kent yönetimleri de gerek yetki yetersizliği ve gerekse kaynakların son derece kıt olması sebebiyle yetersiz hale gelmiştir.

İmar plan hakları ile mevcut durum karşılaştırıldığında birbirine uymadığı, deprem öncesine ait yapılar bulunmasından dolayı mevcut kullanım alanının mevcut imar planından fazla olduğu görülmektedir. Yerinde yapılacak olan dönüşüm projesinde deprem öncesi imar haklarının kullanılması ile ticari merkezin yenilenmesi ve canlanması öngörülmektedir.

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında bölgelerin aşağıdaki kurumlardan görüşleri alınmıştır

TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ	TEİAŞ GÖRÜŞÜ
DEVLET SU İŞLERİ GÖRÜŞÜ	DOĞA KORUMA'NIN GÖRÜŞÜ
EÜAŞ GÖRÜŞÜ	İZGAZ'IN GÖRÜŞÜ
BOTAŞ GÖRÜŞÜ	TÜRK TELEKOMİKASYON GÖRÜŞÜ
KARAYOLLARI GÖRÜŞÜ	SEDAŞ GÖRÜŞÜ

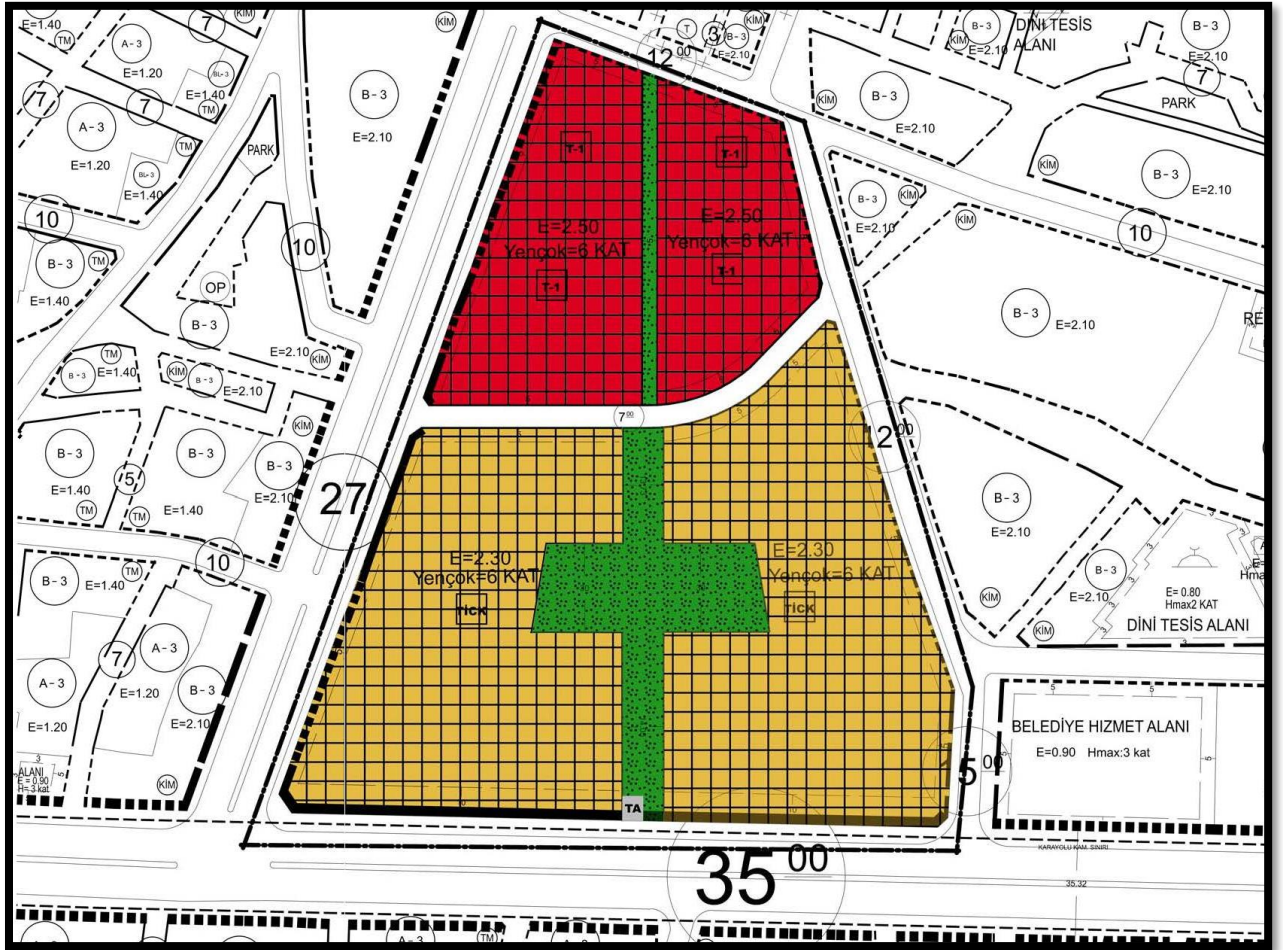
(Ek. DVD)

E. İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Kocaeli İli, Gölcük ilçesi, Merkez Mahallesinde yer alan Riskli Alanda, kuzey kısımda 10.950 m² büyüklüğünde Ticaret Alanı ve güney kısımda 23.373 m² büyüklüğünde Ticaret Konut Alanı oluşturulmuştur. Kuzey ve güney yönünde yeşil bant ve doğu-batı yönünde 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir.

Tablo 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı ve Plan Kararları

Alan Adı	Alan (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Yükseklik	Oran (%)
Ticaret	10950.94	2.5	27,377.35	6 Kat	23.63
Ticaret Konut	23373.74	2.3	53,759.60	6 Kat	50.44
Yeşil Alan	4200.31				9.06
Yol Alanı	7733.87				16.73
Trafo Alanı	60.62				0,13
Toplam	46319.48		81,136.95		100



Şekil 10. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

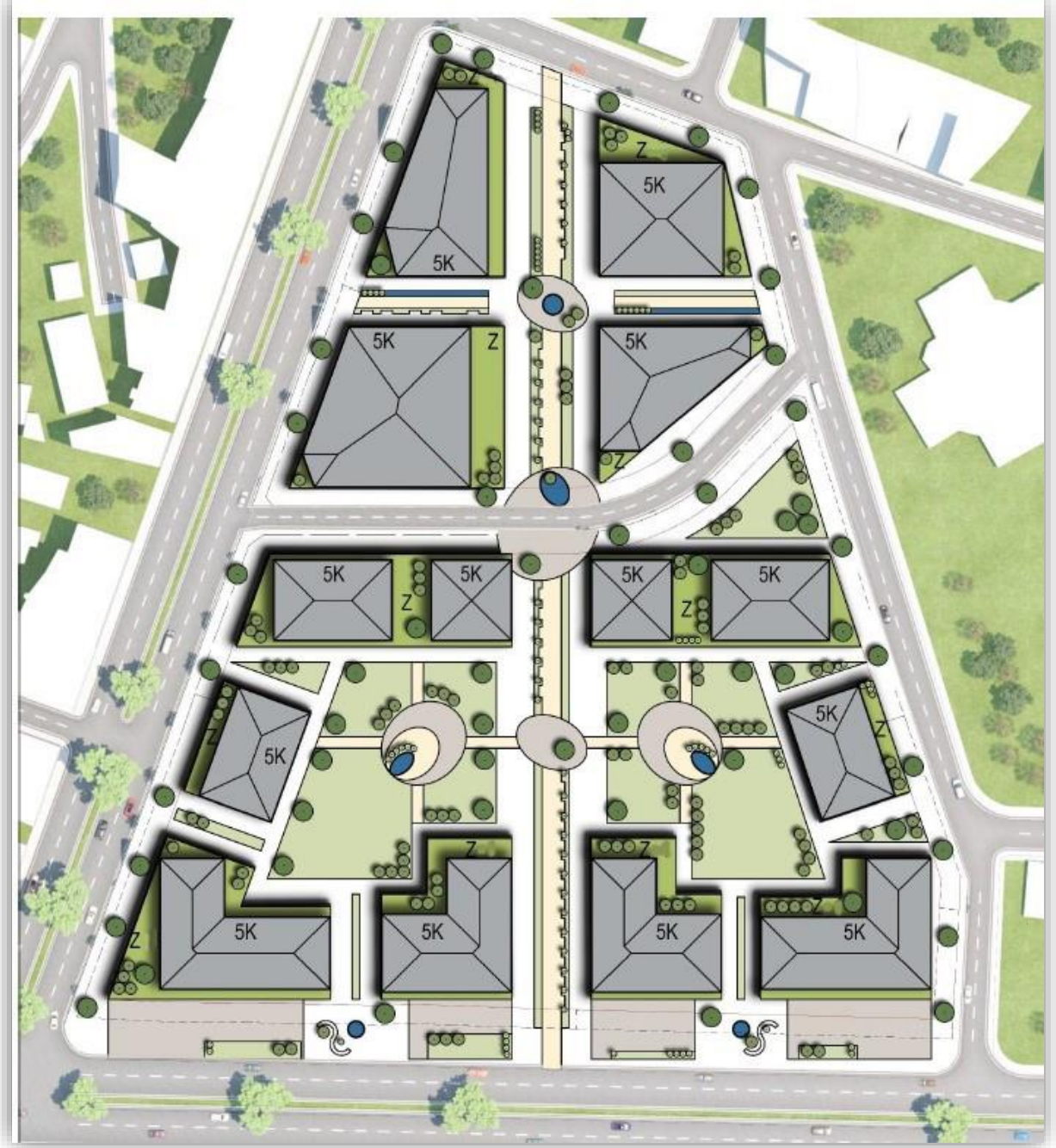
Mevcut imar planı içerisinde kültürel tesis olarak gözükten alan yapı içerisinde zemin katta ayrılmış bir sergi salonudur. Bu alan yine proje içerisinde sergi salonu ayırmak kaydıyla ticaret adası içerisinde yer alacaktır.

Öneri imar planında ayrılan 7 m'lik yaya yolunda dikkate alınan en önemli unsur, DSİ görüşünde belirtilmese de mevcutta bulunan Asar Deresi Kanal Projesidir. Projeye uygun yapılan yol çekme mesafeleriyle de mesafe alınarak koruma altına alınmıştır.

Bu plan değişikliği dosyası hazırlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Meri İmar Planı ve şehircilik ilkeleri dikkate alınmıştır.

KENTSEL TASARIM ÖN PROJESİ

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında plan tadilatı yapılan alanda mimari bloklar ve kentsel tasarım projesi tasarlanmaktadır. Vaziyet Planı'na ait detaylar Şekil 11'de gösterilmektedir.





Şekil 11. Kentsel Tasarım Projesi Vaziyet Planı


EK-1. JEOLOJİ ONAY SAYFASI


İL	KOCAELİ	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	GÖLCÜK	
BELDE		
KÖY/MAH	Merkez Mahallesi, Dumlupınar Mahallesi, Sivri Tepe Mevkii	
MEVKİİ		
PAFTA	Merkez Mahallesi (1. Bölge) 1/1000 ÖLÇEKLİ 2 ADET PAFTA-G23C02D2B-G23C02D2C Dumlupınar Mahallesi (2. Bölge) 1/1000 ÖLÇEKLİ 2 ADET PAFTA-G23C02C1C-G23C02C2D Sivri Tepe Mevkii (3. Bölge) 1/1000 ÖLÇEKLİ 3 ADET PAFTA-G23C07A2B-G23C07A2C-G23C07B1D	
ADA PARSEL		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU



İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

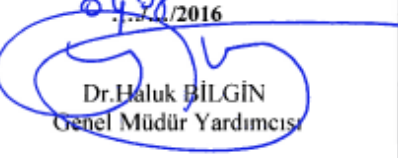

Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi



Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendisi


Sami ERCAN
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

02.10/2016

Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

04.08/2016

Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
04.08/2016

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Merkez Mahallesi Riskli Alan'da "Ticaret+Konut Alanı (E:2,30 Yençok:6 Kat)", "Ticaret Alanı (E:2,50 Yençok:6 Kat)", Park, Teknik Altyapı Alanı ve Yol kullanımlarına ilişkin olarak hazırlanan -2- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -22- sayfadır-

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

T.C.

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.