



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1	GEREKÇE VE AMAÇ	1
2	İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ	4
2.1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLERİ	5
2.2.	AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI	6
2.3.	MÜLKİYET DURUMU	13
3.	MER'İ PLAN KARARLARI	14
3.1.	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
3.2.	1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
3.3.	1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	16
4.	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18
5.	PLAN NOTLARI	21

Harita Listesi

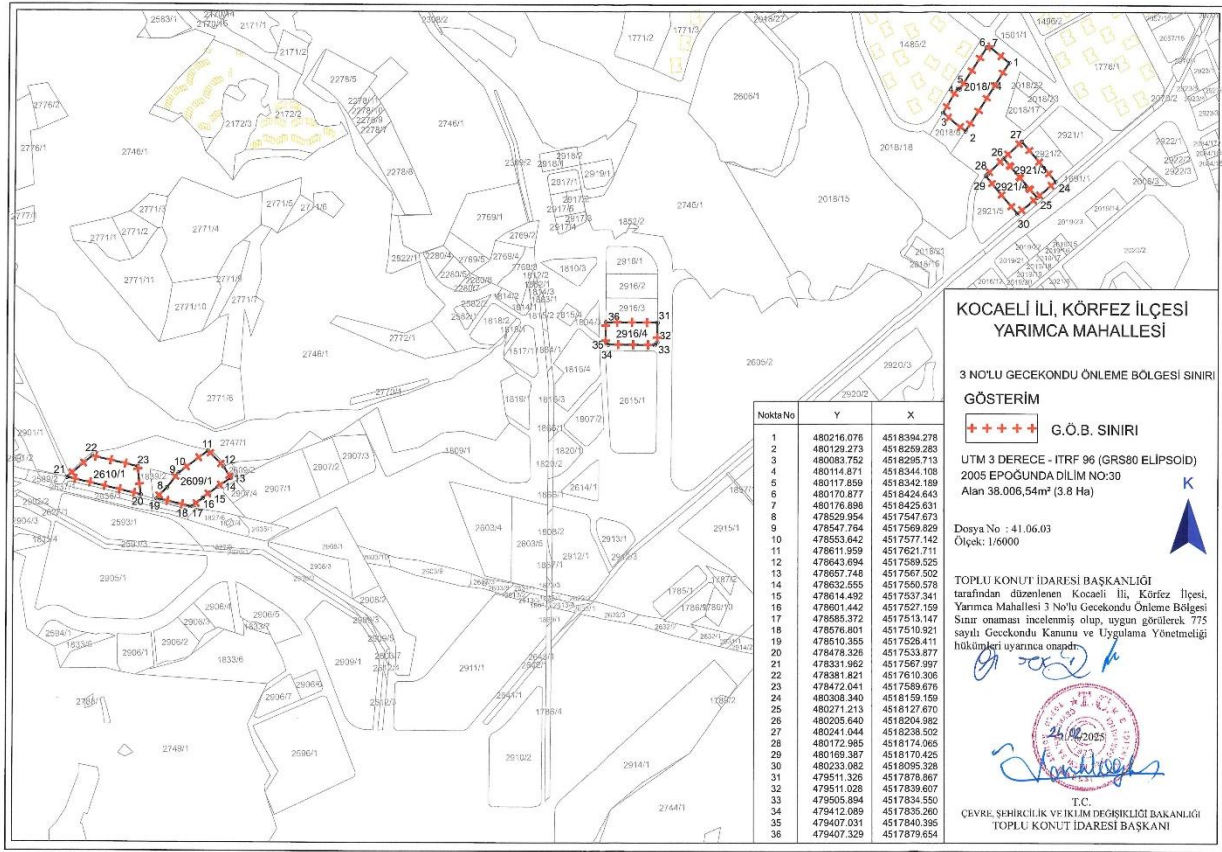
Harita 1.	2 No'lu Gecekondur Önleme Bölgesi Alanı	1
Harita 2.	3 No'lu Gecekondur Önleme Bölgesi Alanı	2
Harita 3.	Edirne İli'nin Ülke sınırları İçerisindeki Konumu	4
Harita 4.	Körfez İlçesi Coğrafi Konumu	4
Harita 5.	Planlama Alanının Konumu (Genel)	5
Harita 6.	Yerleşime Uygunluk Haritası	7
Harita 7.	Planlama Alanı Mülkiyet Dokusu	13
Harita 8.	Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	14
Harita 9.	Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı	15
Harita 10.	Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı	16
Harita 11.	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - Genel Görünüm	18
Harita 12.	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm A	19
Harita 13.	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm B	19
Harita 14.	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm C	20
Harita 15.	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm D	20

Şekil Listesi

Şekil 1.	Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası	6
----------	-----------------------------------	---



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 2. 3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda "İlk Evim Arsa" projesi başlatılmıştır. Bu proje kapsamında, düşük gelir grubuna mensup vatandaşlarımıza ülke genelindeki 81 ilde altyapıları ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifleri sunulmaktadır. Proje, vatandaşlarımıza yerleşim yerlerinin çeperlerinde kendi evlerini yapma imkânı sağlamayı amaçlamaktadır. Projenin yürütülmesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sorumlu kılınmıştır.

"İlk Evim Arsa" projesinden yararlanmak isteyenler için 2022 yılında ülke genelinde başvurular alınmıştır. Bu proje, sadece konut yapılabilecek imarlı arsa üretmeyi amaçlamakla kalmayıp, aynı zamanda proje alanında yaşayacak nüfusun imar mevzuatına uygun şekilde ihtiyaç duyacağı ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda bir kentsel alan oluşturmayı hedeflemektedir.

"İlk Evim Arsa Projesi"ne yapılan başvurular neticesinde; konut imarlı parsel alanı ihtiyacı ile bu parsellerde yaşaması öngörülen nüfusun asgari ticari ve kamusal kullanım ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak öncelikle Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde olan ya da "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilen Maliye



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Hazinesi mülkiyetindeki arsalarda ya da proje bütünlüğünü sağlamak üzere ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde olan alanlarda “ön değerlendirme” niteliğinde “*alternatifli uygunluk araştırmaları*” yapılmıştır.

Bu doğrultuda, meri imar planı bulunan sahada amaçlanan hedeflere ulaşılabilinmesini mümkün kılacak şekilde planlamaya konu alanlar düzenlenmiştir.

Bu çalışma kapsamında imar planı gerekçesi ve amaçları belirlenmiştir; Buna göre,

Gerekçemiz;

Kocaeli İli Körfez İlçesi Yarımca Mahallesi yer alan yaklaşık 6,97 hektarlık alanda düşük gelir grubuna mensup vatandaşların konut ihtiyacının karşılanamaması, plansız gelişme ile çevresel ve sosyal problemlerin artmasına yol açmıştır. Bu nedenle, bölgenin düzenli ve planlı bir şekilde geliştirilmesi gerekmektedir. Gecekondulaşmanın önlenmesi, konutsuz vatandaşların uygun maliyetli konut sahibi olabilmesi ve çağdaş kentsel standartlarda bir alan oluşturulması amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca bu çalışma yapılmaktadır.

Amacımız ise;

- **Gecekondulaşmanın Önlenmesi;** Bölgedeki düzensiz ve plansız yapılaşmanın kontrol altına alınarak, düzenli ve planlı bir kentleşmenin sağlanması.
- **Konut İhtiyacının Karşılanması:** Düşük gelir grubuna mensup vatandaşların uygun maliyetli konut sahibi olabilmeleri için imarlı ve altyapılı arsa üretimi.
- **Kentsel Kalitenin Arttırılması:** Bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarına uygun olarak, ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde, çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda bir kentsel alan oluşturulması.
- **Altyapının İyileştirilmesi:** Bölgedeki altyapı hizmetlerinin (su, elektrik, yol, kanalizasyon vb.) iyileştirilerek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturulması.
- **Sosyal Donatılar:** Eğitim, sağlık, yeşil alanlar ve diğer sosyal donatı alanlarının planlanarak bölgenin yaşam kalitesinin artırılması.
- **Ekonomik ve Sosyal Gelişim:** Bölgenin ekonomik ve sosyal gelişimini destekleyecek ticaret alanlarının ve sosyal tesislerin planlanması.

Bu amaçlar doğrultusunda, Kocaeli İli Körfez İlçesi Yarımca Mahallesi 2 ve 3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgelerinde sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kentsel alan oluşturmak hedeflenmektedir.

2 İL VE İLÇENİN GENEL KARAKTERİ

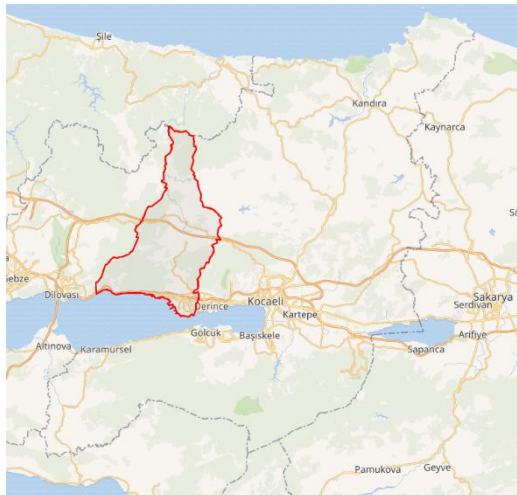
Kocaeli, 3.397 km² yüzölçümüne sahip olup, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer almaktadır. İlin ortalama rakımı 10 m civarındadır (merkez kıyı kesimleri). Kocaeli; batısında İstanbul ve Marmara Denizi (İzmit Körfezi), kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Sakarya, güneyinde ise Bursa ve Yalova illeri ile çevrilidir. İlin hem Marmara Denizi'ne (İzmit Körfezi) hem de Karadeniz'e geniş kıyı şeridi bulunmaktadır.



Harita 3. Edirne İli'nin Ülke sınırları İçerisindeki Konumu

Kocaeli, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer alan bir büyükşehir ilidir. İlin idari yapısı; merkez ilçesi İzmit ile birlikte (Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez olmak üzere) toplam 12 ilçeden oluşmakta olup, büyükşehir statüsü gereği belde ve köy nitelikli yerleşim yerleri mahalle statüsündedir.

Körfez ilçesi, Kocaeli il merkezine (İzmit) yaklaşık 15 kilometre uzaklıkta olup, İzmit Körfezi'nin kuzey kıyısında, yoğun sanayi ve liman alanları ile çevrili bir bölgede konumlanmaktadır. İlçenin doğusunda Derince, batısında Dilovası, kuzeyinde Şile (İstanbul) ve Kandıra, güneyinde ise İzmit Körfezi bulunmaktadır.

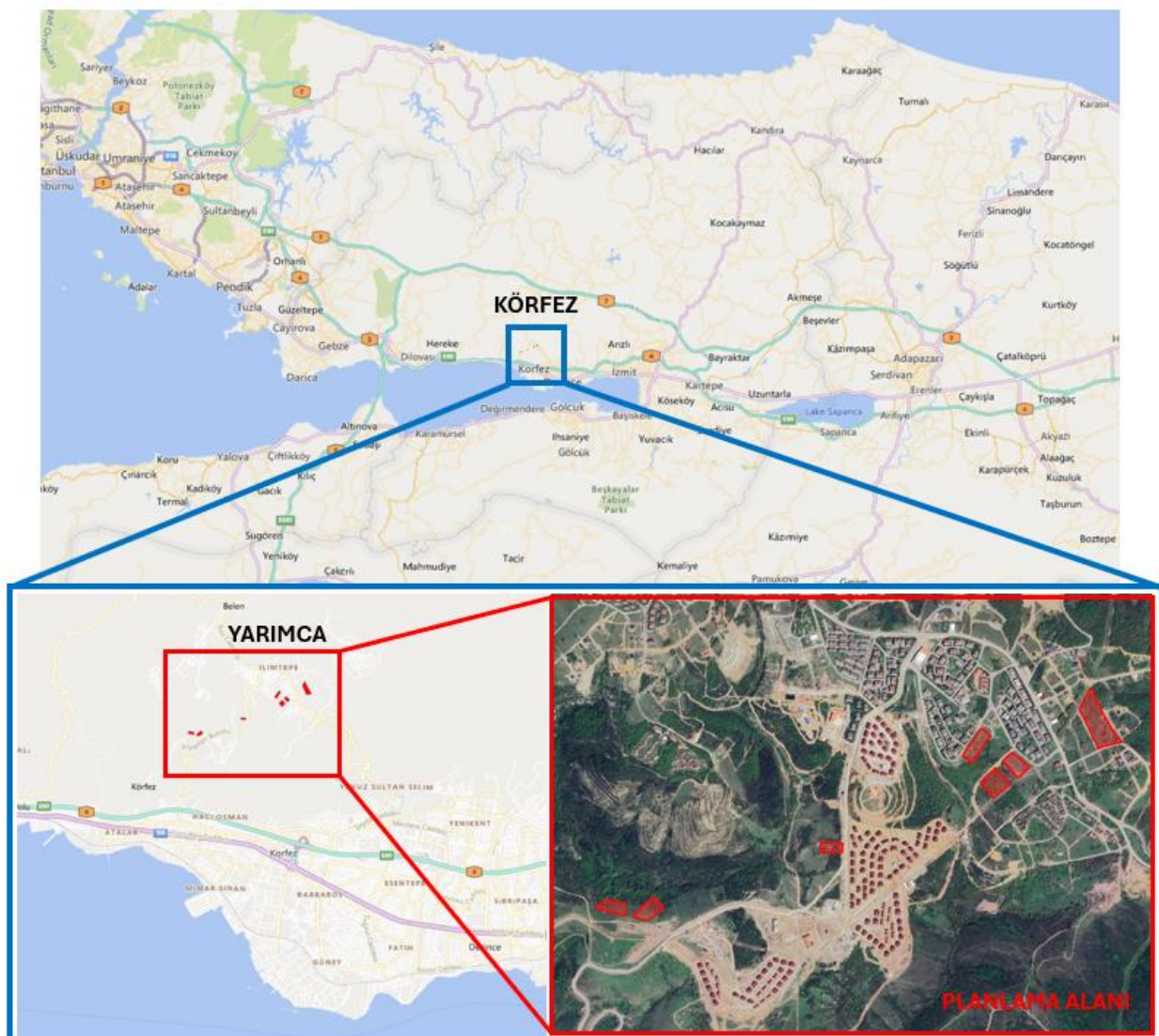


Harita 4. Körfez İlçesi Coğrafi Konumu

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLERİ

Kocaeli İli Körfez İlçesi Yarımca Mahallesi 2 ve 3 Nolu Gecekondur Önleme Bölgelerini kapsayan planlama alanı toplamda 69.733,02 metrekaarelik (6,97 ha) bir alana sahiptir.

Yarımcı yerleşim merkezinin kuzeyindeki planlama alanını da kapsayan İlimtepe Yarımcı yerleşim merkezinin kuzeyindeki yüksek sırt ve plato kuşağında konumlanan, ilçenin kentsel gelişim ve yeni konut yayılım bölgesidir. 1999 Gölcük Depremi sonrasında kıyı şeridindeki yoğun yapılaşmayı sağlam zeminli alanlara taşımak amacıyla planlanan bölge, güneyinde Yarımcı ve D-100 kara yolu aksı, batısında Dilovası yönü, doğusunda Derince kırsalı ve kuzeyinde orman ve plato alanları ile çevrilidir. İzmit Körfezi kıyısındaki sanayi, liman ve ana ulaşım koridorlarına bağlanan eğimli yol güzergâhı üzerinden erişim sağlayan İlimtepe; kıyı kesimindeki hava kirliliği ve yoğunluktan uzak, havadar ve eğimli topoğrafyasıyla kentsel dönüşüm ve toplu konut projeleri açısından stratejik bir rezerv yerleşim alanı niteliği taşımaktadır.



Harita 5. Planlama Alanının Konumu (Genel)



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2.2. AFETSELLİK VE ZEMİN YAPISI

Planlama alanı ve çevresinde 30.07.2013 tarihinde Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylı Kocaeli İli Körfez Belediyesi İlimtepe Mevkii İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Bu çalışmaya göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının merkezinde yer alan küçük bir kesim Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak, geriye kalan tüm alan ise Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu raporun Onay Sayfası ve Yerleşime Uygunluk haritasındaki durumuna ilişkin görseller ile Sonuç ve Öneriler kısımlarındaki ifadeler aşağıda yer almaktadır.

İLİ	KOCAELİ
İLÇE	KÖRFEZ
BELDE	KÖRFEZ
MAH/KÖY	--
MEVKİİ	İLİMTEPE
PAFTA	G23A20C2C - C3A - C3B - C3C - C3D - C4C, G23A25B1B - B1C - B2A - B2B - B2C - B2D - B3B, G23B16C1C - C1D - C3A - C3D - C4A - C4B - C4C - C4D - D1D - D2C - D3A - D3B - D3C - D3D - D4A - D4B - D4C - D4D, G23B21A1A - A1B - A1C - A1D - A2A - A2B - A2C - A2D - A4A - A4B - B1A - B1D
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU- 1/1000

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Kamil KAVAK
Jeoloji Yük. Müh.
30.07.2013

Ahmet ÖZEN
Jeofizik Müh.
30.07.2013

İlhami YEKİN
Şb. Md.
30.07.2013

Zekeriya KAYA
Md. Yrd.
30.07.2013

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Md.
30.07.2013

Şekil 1. Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



3. İnceleme alanında topoğrafik eğim % 0 - 15 ve % 15 - 45 arasında değişmektedir.

4. İnceleme alanında yapılan Jeofizik çalışmalardan elde edilen sonuçlar aşağıda verilmiştir.

Sismik Kırılma 2 tabaka :

Sismik Tabaka	Vp (m/sn)	Vs (m/sn)	Yoğunluk	Yataklanma Kat. Ton/m3	Poisson Oranı
I	304-426	119-167	1.66-1.69	727-1034	0.41
II	1162-1450	605-755	1.82-1.89	4088-5262	0.31

Sismik Kırılma 3 tabaka :

Sismik Tabaka	Vp (m/sn)	Vs (m/sn)	Yoğunluk	Yataklanma Kat. ton/m3	Poisson Oranı
I	311-421	124-168	1.66-1.68	744-1021	0.40
II	896-974	398-433	1.78-1.79	2755-3021	0.38
III	1240-1430	646-745	2.05-2.09	4833-5613	0.31

Jeofizik Rezistivite düşey kesitlerinde görülen düşük değerli kısım gevşek örtü tabakasını, yüksek değerler ise kıltaşı, arkoz ve kireçtaşı seviyeleri olarak yorumlanmıştır. Türk Standartları - 5141 (Tablo. 6) zeminleri özgül elektrik dirençlerine bağlı olarak korozyon yapıcılığı yönünden ikinci tabaka “Orta Koroziif–Az Koroziif” olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan mikrotremor çalışmaları neticesinde :

- **Zemin Hakim Titreşim Peryodu** = 0.23 - 0.44 sn olarak,
- **Zemin Büyütme Katsayısı** = 1.5 - 2.3 olarak hesaplanmıştır.

İnceleme alanında yapılan Masw 1 - 40 çalışmaları sonucunda; Ort. Vs 30 m= 348.5 - 690.7 m / s. arasında hesaplanmıştır.

5. İnceleme alanı ve yakın çevresinde yapılan araştırma sondaj çalışmaları, araştırma çukuru ve mevcut yarmalar üzerinde yapılan çalışmalar sonucunda, Sopalı Formasyonu (Os) ve Çınarlı Formasyonuna (Dç) ait birimler yüzeylenmiştir.

6. İnceleme alanında yer alan birimler jeoteknik ve temel mühendisliği açısından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerde;



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İnceleme alanında zeminlerin % 65.40 - 77.32' sinin ince daneli zemin karakterinde olması ve çoğunluğunun düşük plastisiteli kil (CL) sınıfında olmasından dolayı zeminler şişme özellikleri bakımından da değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yer alan kil zeminlerin şişme potansiyeli O' Neill ve Poormoayed (1980) tarafından hazırlanan Likit limit ve Plastisite İndisi değerlerine göre şişme potansiyeli değerlendirme tablosuna göre değerlendirildiğinde likit limitlerinin $LL < 50$ kısmen $LL > 50$ ve Plastisite İndisinin $PI = \% 15.35 - 20.63$ olduğu ve buna dayanılarak şişme potansiyelinin “**düşük**” olduğu görülmektedir.

7. İnceleme alanında yer alan birimler jeoteknik ve temel mühendisliği açısından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerde;

İnceleme alanında inşa edilecek yapı temellerinde meydana gelebilecek toplam oturma değerleri, inceleme alanında yapılan sondaj kuyularından alınan örselenmemiş UD numunesi (2.50-3.00 m.) üzerinde yapılan konsolidasyon deneyleriyle hesaplanmış ve aşağıda tablo halinde verilmiştir.

İnşa Edilecek Yapı Temellerinde Beklenen Toplam Oturma Değerleri

SONDAJ/NUMU NE NO	Sıkışma İndeksi (Cc)	NUMUNE DERİNLİ Ğİ (m)	TOPLAM OTURMAL AR (mm) A	TOPLAM OTURMAL AR (mm) B	TOPLAM OTURMAL AR (mm) C
SK – 6/UD	0.28011 2	2.50-3.00	64.5	42.0	50.8
SK – 5/UD	0.25666	2.50-3.00	66.0	42.6	51.7

Sonuç itibariyle, inceleme alanında inşaa edilecek yapı temellerinin oturacağı ayrışma seviyesi için belirli kabuller ve yapı boyutu göz önüne alınarak oturmalar hesaplanmış ve A, B ve C noktalarında meydana gelebilecek oturma miktarları yukarıda belirtilmiştir. Ancak projeye yönelik olarak parsel bazında yapılacak olan çalışmalarda gerçek temel tipi, boyutu ve net basınç kullanılarak yukarıda belirtilen veya benzer yöntemler kullanılarak uzman inşaat mühendislerince yeniden hesaplanması ve İzin verilebilir değerlerin üzerinde bulunduğu takdirde gerekli önlemlerin alınması önerilmektedir.

İnceleme alanında temel seviyesinde yer alan zemin seviyeleri için **Zemin Taşıma Gücü $q_u = 4.22 - 4.81 \text{ kg / cm}^2$** olarak hesaplanmıştır.



Kiltaşı İçin Minimum ve Maksimum $I_s(50) = 3.08 - 5.84$ aralığında değer bulunmuş, **Kaya Taşıma Gücü (q_u) = 7.39 - 14.01 kg / cm²** aralığında hesaplanmıştır.

Arkoz İçin Minimum ve Maksimum $I_s(50) = 5.66 - 8.86$ aralığında değer bulunmuş, **Kaya Taşıma Gücü (q_u) = 13.58 - 21.26 kg / cm²** aralığında hesaplanmıştır.

Kireçtaşı İçin Minimum ve Maksimum $I_s(50) = 10.14 - 16.13$ aralığında değer bulunmuş, **Kaya Taşıma Gücü (q_u) = 24.33 - 38.71 kg / cm²** aralığında hesaplanmıştır.

8. 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 (Şekil.5).

9. İnceleme alanı için, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)’ de belirtilen esaslara uyulması gerekli görülmektedir. İnceleme alanı ve yakın çevresi I. Derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle üst yapı güvenliği için uzman inşaat mühendislerinin projelendireceği uygun temel tipi seçilmelidir.

10. İnceleme alanının genelinde topoğrafik eğim % 0-15 ve % 15 - 45 arasındadır. İnceleme alanı ve yakın çevresinde deprem hariç, kaya düşmesi, heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme ve benzeri doğal afet riski taşımayan alanlardır.

11. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamasına karşın, mevsimsel yağışlara paralel olarak zemin taşıma gücü, zeminin doygun hale gelmesiyle azalacağı, bina temelini olumsuz yönde etkileyebileceği ve dolayısı ile üst yapı hasarlarına neden olabileceği için, özellikle kış aylarında yüzey suyunun da yükselmesinden dolayı; **temel alt kotları için yapı temellerine, yüzey ve yağmur etkisinin azaltılması için gerekli temel çevre drenajı, temellerin tamamında su izolasyon tedbirlerinin ve iksa önlemlerinin kesinlikle alınması gerekmektedir.**

12. Yapılan arazi çalışmaları, laboratuvar sonuçları, jeolojik, jeoteknik değerlendirmeler ve doğal afet tehlike verileri sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

1. Uygun Alan - 2
2. Önlemleri Alanlar - 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)



- **Uygun Alanlar – 2 (UA – 2)**

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında ana kaya ortamına yüzeyden itibaren 0.30 – 3.00 m. arasında değişen derinliklerde girilmesi ve topoğrafik eğim değeri % 0 - 15 arasında olup, morfolojik ve jeolojik özellikler itibarıyla kaya düşmesi, heyelan, çığ düşmesi, feyezan, çökme ve benzeri doğal afet riski taşımayan, oturma, göçme ve şişme yönünden riski bulunmayan ve herhangi bir risk teşkil edecek stabilite problemi olmayan alan olarak belirlenmiştir. Buna bağlı olarak yerleşime uygunluk açısından 'Yerleşime Uygun Alanlar - 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilmiştir.

İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel kazılarıyla oluşacak yapay kazı şevlerinin tekniğine uygun projelendirilmiş istinat duvarları ile desteklenmesi, kademeli yapılaşmaya gidilmesi halinde temellerin homojen birimler üzerine oturtulması ve yüzey suları, yeraltı suyu ve atık sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek usulüne uygun drenaj önlemlerinin alınması önerilmektedir.

Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin veya kaya seviyelerine ait mühendislik parametreleri bina bazı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanında yapılaşmadan önce yapılacak ayrıntılı zemin etütleri ile zeminin özelliklerine uygun temel tipi ve derinliği tespit edilmelidir.

İnceleme alanında zeminde meydana gelebilecek deformasyonları engellemek için, bitkisel toprak, dolgu seviyelerinin yapılacak temel kazısı ile kaldırılarak, yapı temellerinin homojen birimler üzerine oturtulması önerilmektedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar - 2 olarak değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli Yerleşime uygunluk paftalarında “UA-2” simgesiyle gösterilmiştir.

- **Önlemler Alanlar - 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

Bu alanlar eğimin % 15 - 45 arasında olduğu belirlenmiş olan bölgelerde, jeolojik birimlerin de litolojik özelliklerinden dolayı eğimin yüksek olduğu bölgelerde kütle hareketleri (heyelan, kaya düşmesi vs.) gözlenmemiştir.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 15 - 45 aralığında olması nedeniyle söz konusu sahada inşaa edilecek yapıların temel kazılarıyla oluşacak yapay kazı şevlerinin tekniğine uygun projelendirilecek istinat duvarları ile desteklenmesi önerilmektedir. İnşaat aşamasında oluşacak olan yapay kazı şevlerinin uzun süre açıkta bırakılmaması gerekmektedir. Ayrıca istinat duvarları



arkasında, istinat yapısında su basıncının oluşturacağı tehlike de hesaba katılarak gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Bu drenajların şev dibine kadar uzatılması ve şev hendekleri yapılarak yüzey suları kontrol altına alınmalı, istinat duvarlarında barbakanlar bırakılarak istinat yapısında oluşabilecek su basınçları en aza indirilmelidir.

Yapı yüklerinin taşılacağı zemin veya kaya seviyelerine ait mühendislik parametreleri bina bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanında yapılaşmadan önce yapılacak ayrıntılı zemin etütleri ile zeminin özelliklerine uygun temel tipi ve derinliği tespit edilmelidir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiş olup 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk paftalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

13. İnceleme alanı, Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 2007 yılı yönetmeliği ve elde edilen bulgular neticesinde inceleme alanının I. derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı etkin yer ivme katsayısı $A_0 = 0.40 \text{ g}$, ayrışma zonu seviyeleri için; yerel zemin grubu **C**, zemin sınıfı **Z-3**, kaya birimleri için; yerel zemin grubu **B**, zemin sınıfı **Z-2** olarak belirlenmiştir. Yapılan jeofizik çalışmalar sonucu bulunan Hakim Titreşim Periyodunun yer aldığı aralığa göre ise yer salınım karakteristik spektrum periyotları zemin için; $T_a-T_b = 0.15-0.60$, kaya için; $T_a-T_b = 0.15-0.40$ olarak bulunmuştur.

14. İnceleme alanında yer alan kuru dereler için gerekli kurum ve kuruluşlardan (DSİ, İSU, vb.) mutlak suretle görüş alınmalı, getirmiş olduğu önlem ve önerilere uymak kaydıyla planlama aşamasına geçilmelidir.

15. İnceleme alanı sınırları içerisinde yer alan yüksek gerilim hatlarının geçtiği bölgeler planlama aşamasında dikkate alınmalıdır. Ayrıca yeraltı ve yerüstü şebekeleri (doğalgaz, su, elektrik v.s.) için gerekli kurum ve kuruluşlardan (İSU, İZGAZ, BOTAŞ, TEDAŞ, Karayolları, vb.) mutlak suretle görüş alınmalı ve görüş doğrultusunda planlama aşamasına geçilmelidir.

16. İnceleme alanı Kuzey Anadolu Fayı'nın 1999 tarihindeki depremde Gölcük'teki yüzey kırığına uzaklığı yaklaşık 15 km civarındadır. Belen - Sepetçi Fayına yaklaşık 5 km uzaklıktadır.

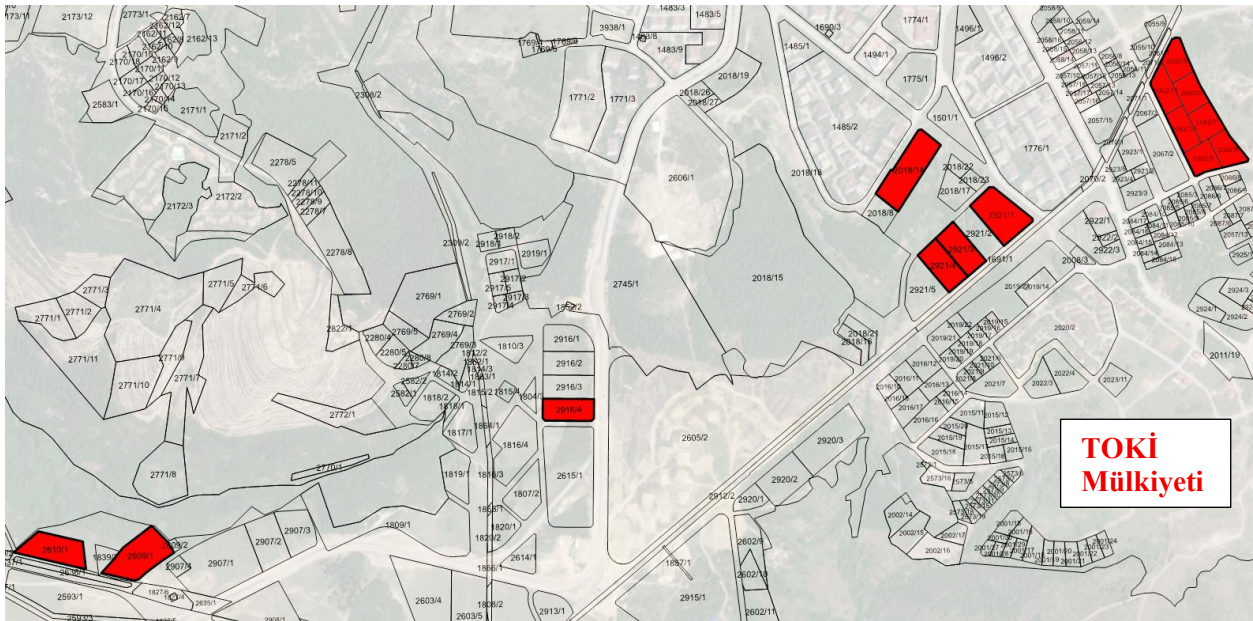
17. İnceleme alanı; Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile geçerli kılınan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”nda proje alanı 1. Derecede Tehlikeli Deprem Bölgesi içinde kalmaktadır (Şekil 5). Projelendirmelerde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)”de belirtilen esaslara uyulması gerekli görülmektedir.

18. Parsel bazında yapılacak etütlerde projesine göre; Zemin Taşıma Gücü, Zemin Emniyet Gerilmesi, Zemin Grubu, Zemin Sınıfı, Zemin Büyütmeleri, Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları ($T_a - T_b$) ve Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_o) gibi parametreler mutlak suretle detaylıca belirlenerek yapı temel derinliği belirlenmeli ve gerektiği takdirde uzman geoteknik mühendislerince gerekli önlemlerin alınmasına müteakiben yapılaşmaya gidilmelidir.

19. Bu rapor İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup, hiçbir zaman binaların zemin etüdü raporu yerine kullanılamaz.

2.3. MÜLKİYET DURUMU

Toplamda 69.733,02 metrekarelik (6,97 ha) bir alana sahip olan planlama alanı mülkiyeti tam olarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na ait bulunan 2610 ada 1 parsel, 2609 ada 1 parsel, 2916 ada 4 parsel, 2018 ada 14 parsel, 2921 ada 3 ve 4 parseller, 2921 ada 1 parsel, 2062 ada 5-6-7-8-9-10 ve 11 parsellerden oluşmaktadır.

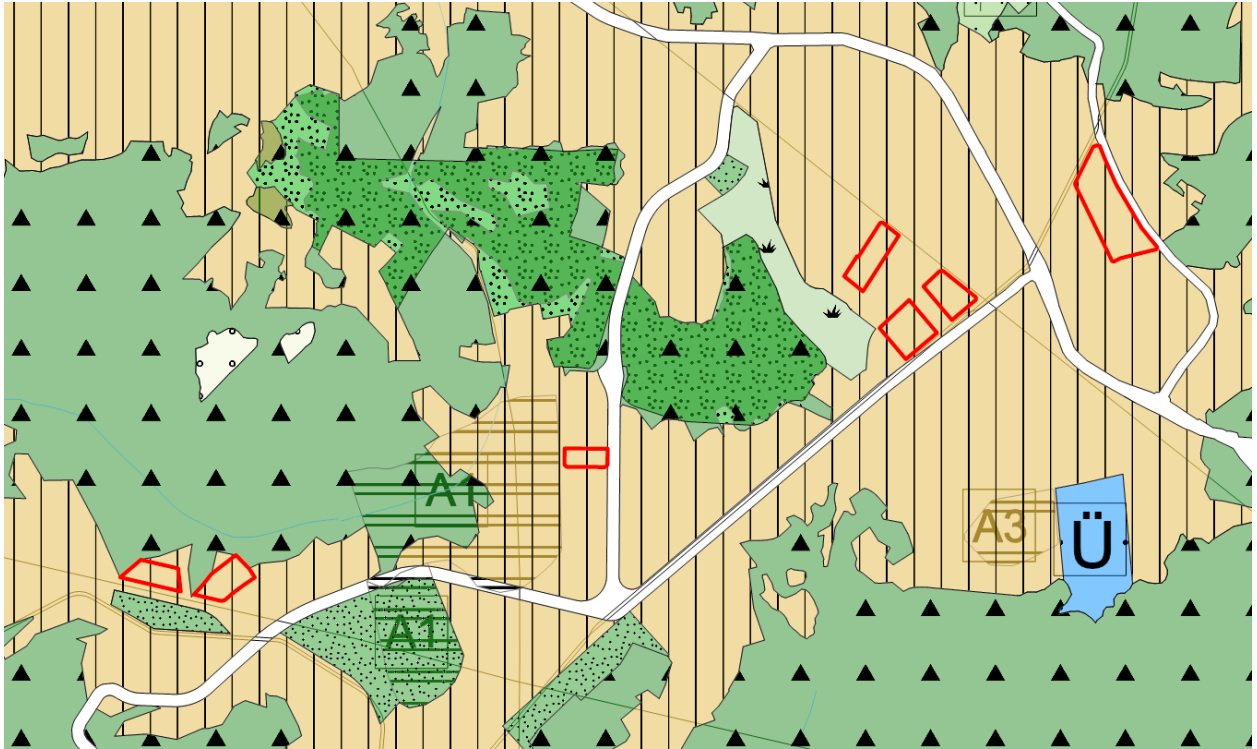


Harita 7. Planlama Alanı Mülkiyet Dokusu

3. MER'İ PLAN KARARLARI

3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının tamamı 14.12.2017 tarih ve 754 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 8. Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

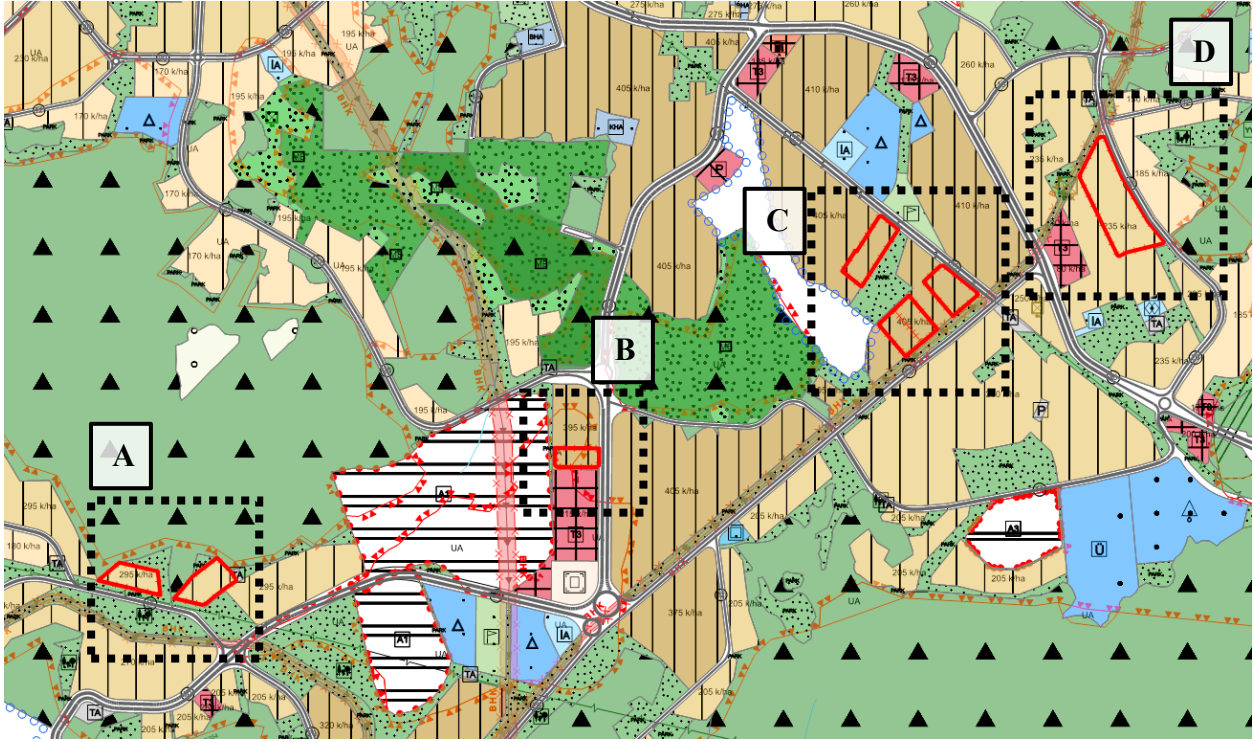
İlgili 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Hükümlerinin 6.1.1. Meskun Konut Alanları başlığında aşağıdaki hükümler yer almaktadır:

“Bu planda meskun konut alanı olarak gösterilen alanlarda yürürlükte yer alan nazım ve uygulama imar planlarındaki yoğunluk ve yapılaşma değerleri geçerlidir. Söz konusu meskun konut alanlarında yoğunluğu artırıcı plan değişiklikleri/revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak söz konusu yoğunluk ile alana gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirlenen standartlarda ayrılması ile mümkündür.

Meskun konut alanlarında yerleşim bölgesinin ihtiyacı olan ticaret, turizm, rekreasyon alanları, park, eğitim sağlık vb gibi bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak kentsel alan kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilecektir.”

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının tamamı 14.12.2017 tarih ve 752 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Körfez Planlama Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta ve Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 9. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı

1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunluk farklılıkları yukarıda verilen haritadaki bölgelendirmelere göre açıklanacaktır. Buna göre A bölgesi 295 ki/ha, D bölgesi 235 ki/ha Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlanmış iken B bölgesi 395 ki/ha, C bölgesi ise 405 ki/ha Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır.

İlgili 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Hükümlerinin 2.1.1. Meskun Konut Alanları başlığında aşağıdaki hükümler yer almaktadır:

“Bu planda düşük, orta ve yüksek yoğunlukta olmak üzere üç yoğunluk değeri içerisinde gösterilen meskûn konut alanlarında imar planı üzerinde yer alan yoğunluk değerleri aşağıda ifade edilen istisnai durum dışında geçerlidir. Söz konusu meskûn konut alanlarında yoğunluğu artırıcı plan değişiklikleri/revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması aşağıda ifade edilen istisnai durum dışında ancak söz konusu yoğunluk ile alana gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirlenen standartlarda ayrılması ile mümkündür.

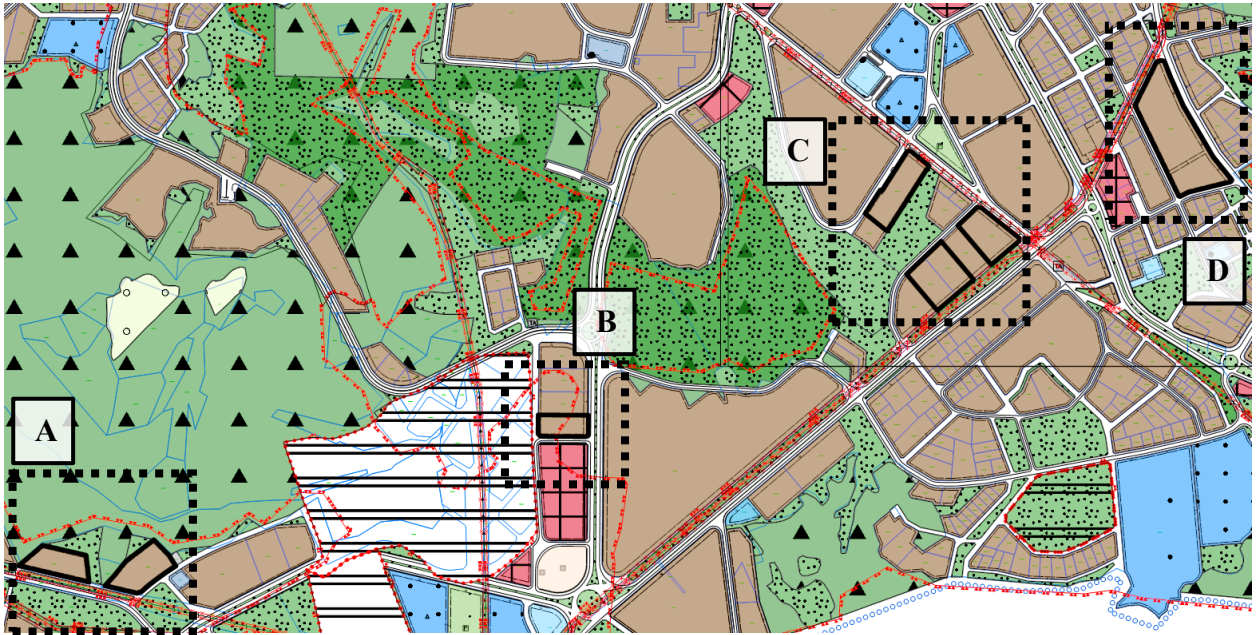
Meskûn konut alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarında yapı yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 30 m² olarak hesap edilecektir.

Ancak belediye kanunun 73.maddesine istinaden belirlenmiş kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında kişi başına düşen kapalı alan miktarı projenin özelliklerine göre değişebilir. Kişi başına düşen kapalı alan miktarı uygulama imar planında ayrıca belirtilecektir.

Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân, kuaför, muayenehane, lokanta ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında kat mülkiyeti kanunu hükümleri saklıdır. Genişliği 10.00 m nin altında yer alan yollara cepheli parseller üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.”

3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan Körfez Kent Merkezi Kuzeyi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Körfez Belediye Meclisinin 03.02.2014 tarih ve 12 sayılı kararı ile Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 455 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Körfez Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarih ve 136 sayılı kararı ile Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2015 tarih ve 111 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Harita 10. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı



Bu planda planlama alanının tamamı (Meskun / Yerleşik) Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yapılaşma farklılıkları yukarıda verilen haritadaki bölgelendirmelere göre açıklanacaktır. Buna göre A bölgesi E:1.00, Yençok: 12.50m, Minimum ifraz koşulu 600 m² olarak, B ve C bölgeleri E:1.30, Yençok: 15.50m, Minimum ifraz koşulu 5000 m² olarak, D bölgesi ise E:0.75, Yençok: 9.50m, Minimum ifraz koşulu 600 m² olarak yapılaşma koşullu olarak Konut Alanı olarak planlanmıştır.

İlgili 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Plan Hükümlerinin ilgili maddeleri aşağıda yer almaktadır:

“3.1.KONUT ALANLARI

3.1.1.Taban alanı katsayısı 0.20'ye kadar olan parsellerde minimum ifraz koşulu 1000 m²,

3.1.2.Taban alanı katsayısı 0.30'a kadar olan parsellerde minimum ifraz koşulu 750 m²,

3.1.3.Taban alanı katsayısı 0.30 ve üzerinde olan konut alanlarında minimum ifraz koşulu 300 m² dir.

3.1.4.İmar uygulamasına giren arsa niteliğindeki parseller mevcut büyüklüğü ile korunabilir.

3.1.5.Parsel sayısı aynı kalmak koşulu ile sınır ve alan düzenlemesi için yapılacak ifraz tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü koşulu aranmaz.

3.1.6. Eski Kirazlıyalı Beldesi sınırları dahilinde yer alan ve plan üzerinde TAKS ve KAKS değeri belirtilmemiş ayrık nizam yapı adalarında;

Otoyol ile Marmara Denizi arasında kalan alanlarda: TAKS:0,40, KAKS:0,40×Kat Adedi;

Gelişme Konut Alanlarında (Otoyol Kuzeyi): TAKS:0,30, KAKS:0,30×Kat Adedi 'dir.

4. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.2. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

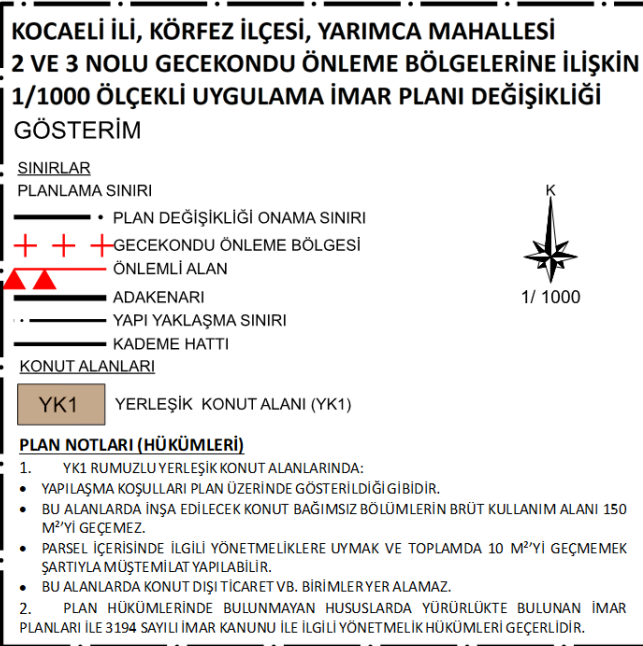
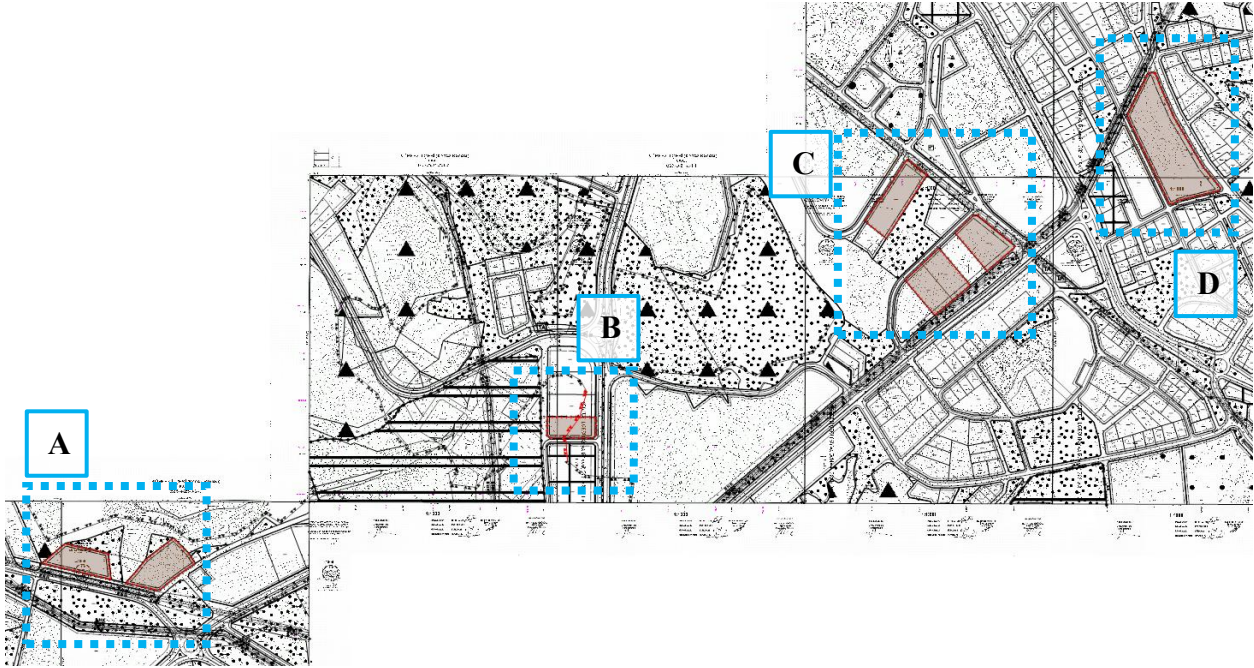
4.2.2.Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır. Genişliği 10.00 m nin altında yer alan yollara cepheli parseller üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.

4.2.6.Konutlarda bağımsız bölüm net alanı 50 m² den az olamaz. Ancak, küçük parsellerdeki yapılaşmalarda kat alanının bu koşullara elverişli olmadığı durumlarda bu koşul aranmaz.

4.2.10. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan ve arka bahçe mesafeleri en az 3.00 m dir. 4 kattan fazla her kat için ve su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı her kat için, yan ve arka bahçe mesafesi 0.50 m artırılır.”

4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

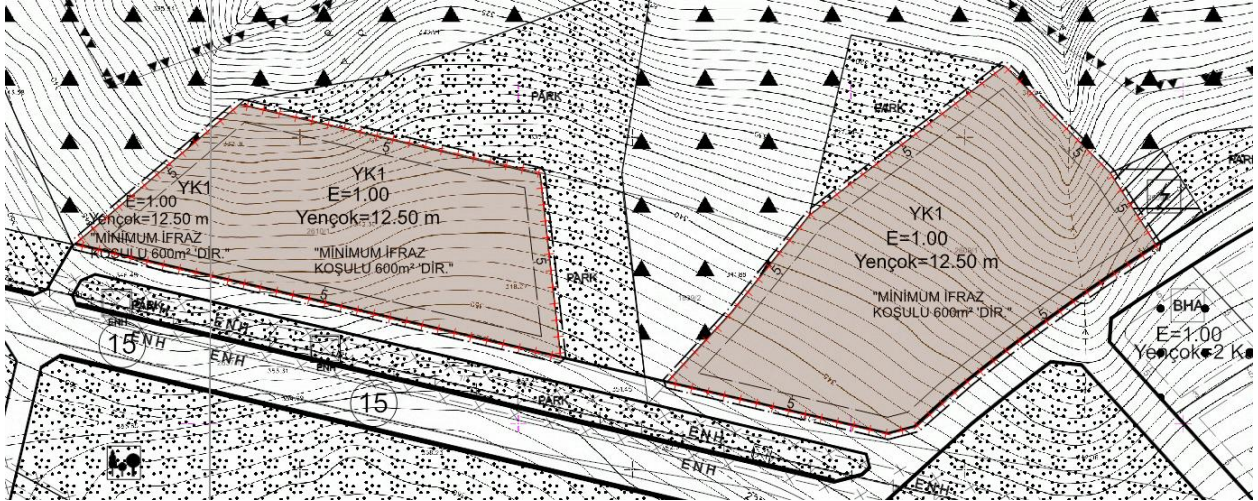
Kocaeli İli Körfez İlçesi Yarımca Mahallesi 2 ve 3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgelerini kapsayan ve toplamda 69.733,02 metrekarelik (6,97 ha) bir alana sahip olan planlama alanında amaçlanan sosyal konutların ihtiyaçlarına göre meri planda belirlenen yapılaşma koşullarında kısmi düzenlemeler yapılmıştır. Planlama alanında meri imar planında belirlenmiş olan emsal koşulları plan değişikliğinde aynen korunmuş ve planlama alanında belirlenmiş olan nüfusta bir değişikliğe gidilmemiştir.



Harita 11. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - Genel Görünüm

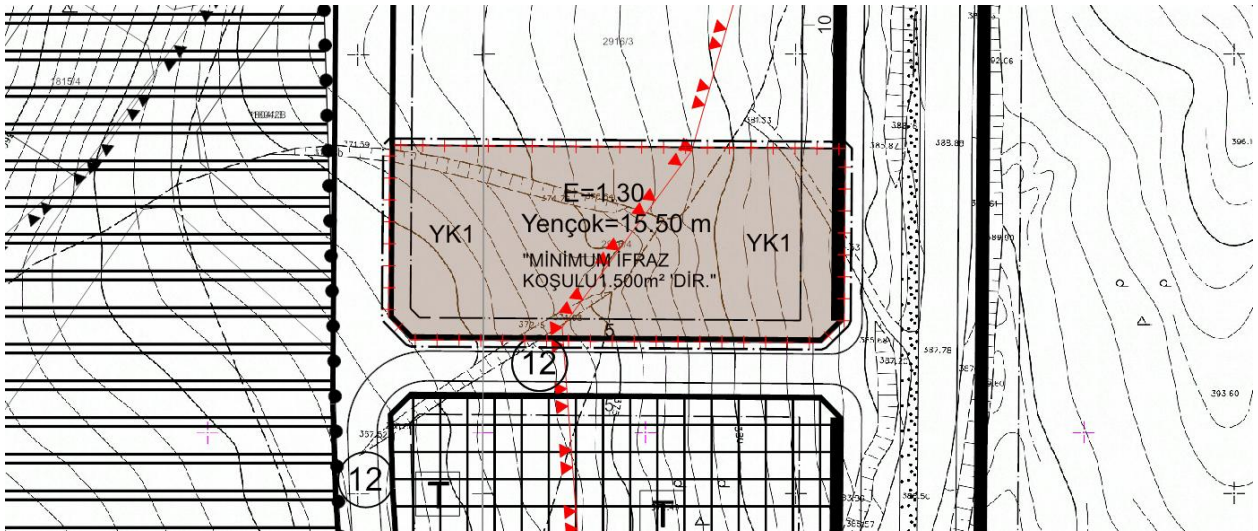
Bu planda planlama alanının tamamı meri imar planında da olduğu gibi Yerleşik Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğindeki detaylar yukarıda verilen haritadaki bölgelendirmelere göre açıklanacaktır.

A bölgesinde meri planda E:1.00, Yençok: 12.50m, Minimum ifraz koşulu 600 m² şeklinde belirlenmiş olan yapılaşma koşulları aynen korunmuş yalnızca plan notlarında kısmi düzenleme yapılmış ve gecekondu önleme bölgesi sınırları plana aktarılmıştır.



Harita 12. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm A

B ve C bölgelerinde meri planda E:1.30, Yençok: 15.50m olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulları korunmuş, meri planda belirlenmiş olan 5000 m² Minimum ifraz koşulu ise plan değişikliğinde 1500 m²'ye dönüştürülmüştür. Ayrıca plan notlarında kısmi düzenleme yapılmış ve gecekondu önleme bölgesi sınırları plana aktarılmıştır.



Harita 13. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm B



Harita 14. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm C

D bölgesinde ise meri planda E:0.75, Yençok: 9.50m, Minimum ifraz koşulu 600 m² şeklinde belirlenmiş olan yapılaşma koşulları aynen korunmuş yalnızca plan notlarında kısmi düzenleme yapılmış, yapı yaklaşma sınırları alanın bütünleşik yapısına göre temel kriterler korunarak kısmen düzenlenmiş ve gecekondu önleme bölgesi sınırları plana aktarılmıştır.



Harita 15. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği – Detay Görünüm D



KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, YARIMCA MAHALLESİ
2 VE 3 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



5. PLAN NOTLARI

1. YK1 RUMUZLU YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA:

- YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.
 - BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT KULLANIM ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.
 - PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
 - BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.
2. PLAN HÜKÜMLERİNDE BULUNMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.