

1. ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

1.1. Çalışmanın Amacı

20. yüzyılın başında endüstrileşme süreci ile artan nüfus, kentlerde mekansal yetersizlikler ve sağlıksız yaşam koşulları ile bunun paralelinde sosyo-ekonomik dengesizlikler ve sorunlar yaşanmasına neden olmuştur. Bahsi geçen endüstrileşme kaynaklı sorunlar kentlerde yaşanan ilk büyük çaplı dönüşüm nedenleri olmuştur.

Günümüzde, 21. yüzyılın sanayi sonrası bilgi toplumunda ise fiziksel ömrünü tamamlayan yapı stokları, altyapı problemleri, bozulan kentsel estetik ve artan nüfusla birlikte yasadışı yapılaşan alanlar kentlerin kimliksizleşmesine neden olmuş, bu problemleri daha da derinleştiren doğal afetler de dönüşüm süreçlerinin başlatılmasını kaçınılmaz kılmıştır.

Gelişmiş Batı ülkelerinde dönüşüm daha çok eski sakinleri tarafından terk edilerek kötü sosyo ekonomik şartları nedeniyle çöküntü bölgeleri haline gelen boşalmış konut alanları ile kısmen kent çeperine taşınmaya çalışılarak boşalan sanayi alanları ve eski limanlarda kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projeler şeklinde gelişmiştir.

Batıdaki mekansal biçimlenmeye müdahale yöntemleri ülkemizde de bize özgü süreçler ve kendi toplumsal dinamiklerimize uygun olabilecek şekilde uygulanmaya çalışılmıştır. Bununla beraber geçtiğimiz yüzyılda ülkemizde yaşanan 90'a yakın büyük deprem ve bunların içinde en büyük alanda, en çok insanımızı etkileyen 17.08.1999 Marmara Depreminde yaşanan can kayıpları ile milyarlarca lira zarar afet etkilerini minimize edecek çalışmaların yapılmasını zorunlu hale getirmiştir.

2012 yılında başta deprem olmak üzere afet tehlikelerine karşı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan *“Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası”* ile Kentsel Dönüşüm ülke çapında adeta bir seferberlik haline gelmiş, can ve mal kayıplarını önleyecek, hayat kalitesi arttırılmış, enerji tasarrufuna ve çevreye duyarlı yerleşim alanları oluşturarak yarının marka şehirleriyle ön plana çıkan bir Türkiye hedeflenmiştir.

Bu hedefe paralel olarak ilimizde de süregelen çalışmalara hız verilmiştir. Bu çalışmanın amacı **Dünya Kenti Kocaeli** vizyonu doğrultusunda, İlimiz genelinde fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıda dönüşüm sağlayarak sağlıklı ve güvenli bir çevre yaratmak için *“Kocaeli İli genelinde, Kentsel Dönüşüm, Gelişme ve Yenileme ihtiyacı olan alanları belirlemek ve bu alanlar arasındaki ilişkiyi*

kurmak için gerekli olan amaç, araç ve yöntemleri belirlemek üzere bütüncül bir plan oluşturmaktır.”

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışma kapsamında katılımcı planlamanın gerekleri doğrultusunda tüm paydaşların sisteme dahil edilmesiyle elde edilen bir stratejik plan ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda İlçe Belediyelerinin öneri kentsel dönüşüm alanları ile ilgili görüşleri ve gerekçeli raporları alınmış, mahalle muhtarlarının sorun ve önerileri dinlenmiş, vatandaşların kentsel dönüşüm algısının anlaşılabilmesi ve taleplerin değerlendirilmesi amacıyla örnek çalışma alanı olarak seçilen Derince İlçesi, Deniz ve Dumlupınar Mahallelerinde anket çalışması yapılmış, Belediyemiz web sayfasında vatandaşın Kentsel Dönüşüm Projeleri hakkındaki görüş ve önerilerinin toplanmasını sağlamak için link oluşturulmuş, Sivil Toplum Kuruluşları ile görüşmeler ve bilgilendirme toplantıları düzenlenmiştir.

Belediyemiz tarafından yürütülmüş ve sonuçlandırılmış Kocaeli Ulaşım Ana Planı 2025, Kocaeli Lojistik Etüdü ve Stratejik Planlama Çalışması Sonuç Raporu önerileri ile Doğu Marmara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan Doğu Marmara Bölge Planı 2014-2023 Birinci Taslak Çalışmasının önerileri derlenerek değerlendirilmiştir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR

2.1. Temel Kavram ve Tanımlar

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü (1992), ‘dönüşüm’ kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Akademik çalışmalarda ise amaç, vizyon ve stratejilerindeki farklılıklarına göre farklı tanımlar yapılmıştır.

Lichfield’a (1992) göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Donnison’a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünleşik (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan

alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000). Hüseyin Karadağ tarafından T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı için hazırlanan sunumda Kentsel Dönüşüm “Kentsel sorunlar ve ihtiyaçlar göz önüne alınarak bir bölgenin ekonomik, toplumsal ve mekansal özelliklerinin incelenmesi sonucunda insan odaklı bir yaklaşım, ekonomik, sosyal ve toplumsal temeller üzerine inşa edilmiş süreçler ile uygulanabilir bir yol haritasının oluşturulması, sonuçta yaşanılabilir standartlarda kentler oluşturmak olarak tanımlanmıştır.

Çöküntü alanı haline gelen kent mekanları için planlama ile çeşitli müdahale biçimleri geliştirilmiştir. Tüm dünyada uygulanan bu müdahale biçimleri için getirilen akademik tanımlamalar aşağıdaki gibidir:

2.1.1 Alansal Temizleme/Tasfiye (Urban Clearance)

Alansal Temizleme çöküntüye uğramış, bozulmuş kentsel fiziksel mekanların yıkılıp yerine tamamen farklı bir mekanın oluşturulması olarak tanımlanabilir.

2.1.2 Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)

Kentsel iyileştirme, “bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarında binaların çağdaş/teknik imkânlarla kavuşturulması, tamir ve bakım ile yenilenmeleri sağlanabileceği gibi, çevrelerinde güvenlik konusunda daha iyi koşullar yaratılması, dinlenme ve spor olanaklarının sağlanması, trafik sorununun çözümlenmesi amaçlanarak daha yaşanabilir hale getirmek” olarak tanımlanmaktadır.

2.1.3 Yeniden Canlandırma (Revitalisation, Revival)

Yeniden canlandırma kavramı içinde pek çok ayrı eylem türünü barındıran, ekonomik, sosyal ve fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan yada bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başı boş bırakılmış kent parçalarının, özellikle de kent merkezlerinin, çöküntü kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesiyle tekrar hayata döndürülmesi olarak tanımlanabilmektedir.

2.1.4 Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma en basit ve sınırlı şekilde dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması süreci olarak tanımlanabilmektedir.

2.1.5 Kentsel Yenileme/Yenilenme (Urban Renewal / Renovation)

Geniş bir ifadeyle; kamu-özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına entegre olabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir plânlama çalışması olarak tanımlanabilmektedir. Kısaca, Kentsel Yenilenme radikal bir müdahale olarak eskiyi yıkıp yeniden inşa eden dönüşüm uygulamalarını içerir (Tekeli, 2003, s:5).

2.1.6 Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Büyük maliyetler ve organizasyon yapılanmasına gereksinim duyulan Yeniden Geliştirme (Redevelopment) ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde imar edilmesi olarak ifade edilmektedir.

2.1.7 Yeniden Üretim (Regeneration)

Kentsel yenilenme veya yeniden üretim kent mekanlarında bozulmuş çöküntüye uğramış kesimlerde yeni bir dokunun oluşturulması, bu kapsamda ıslah edilebilir alanların ıslah edilmesini sağlayan, diğer müdahale yöntemlerinden farklı olarak, yenilenmenin fiziksel boyutunun yanında sosyal ve ekonomik boyutunu da göz önüne alan kapsamlı bir eylem bütünü olarak tanımlanabilir.

2.2. Temel İlkeler

Kentlerdeki çevre, sürdürülebilir kalkınma, çöküntü alanları, yoksulluk, yoksunluk, eşitsizliklerin azaltılması, ekonomik açıdan mücadele edememe, dışlanma gibi konuların ele alınmalarında yetersizlik olduğu görüşü 1992’de Rio de Janeiro’da Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı ve 1996’da Habitat Konferansı’nda tartışılmış ve “sürdürülebilirlik” ve “sürdürülebilir gelişme”, katılımcı planlama kavramları yeni kentsel gündemde ana unsur olarak belirlemiştir. (AEV 2000 li yıllarda Konut ve Kentleşme, 2011)

2000’lerin başlarında Avrupa Birliği - Enerji, Çevre ve Sürdürülebilir Kalkınma Programı (EESD), “Geleceğin Şehirleri ve Kültürel Miras” kapsamında desteklenen LUDA (Large Urban Distress Areas) projesi çalışmaları kapsamında kentsel dönüşüme tabi tutulacak çöküntü alanlarında uyulması gerekli hususlar belirlenmiştir.

Sürdürülebilir kentsel gelişme dört ana ilkeye indirgenmiştir. Bunlar,

- Ekolojik bütünlük (eko sistemlerin bütünlüğü ile ilgili olma),
- Hakkaniyet (yoksulları ve dezavantajlıları dikkate alma),
- Katılım (bireylerin kendilerini etkileyecek kararlara katılmaları),
- Gelecekle ilgili olma (gelecek nesilleri düşünme).

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından belirlenen kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik temel ilkeler aşağıda sıralanmıştır.

1- Sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulabilmesi için, kent planlama disiplini içinde geliştirilmiş olan tüm planlama ilkeleri ve kuralları, planlama disiplininin bir parçası olan kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da vazgeçilmezdir. Bu nedenle, geliştirilen tüm projelerde, kamu yararı ilkesine ve planlama ilkelerine ayrımsız biçimde uyulmalıdır.

2- Geliştirilen projelerde ekonomik, toplumsal, fiziksel, doğal ve çevresel koşullar birlikte ele alınmalı, proje alanlarına yönelik planlama kararları kent bütününe yönelik kararlardan koparılmamalı, ayrıştırılmamalı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı uygulamalardan kaçınılmalı, projeler başta ulaşım kararları olmak üzere, olası çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünleşik olarak ele alınmalıdır.

3- Kentsel dönüşüme konu edilen alanlar ve yapılar açısından, tüm tarihsel birikimi ve kültürel zenginliği ortadan kaldıracak yıkım ve yeniden yapma dışındaki seçeneklerin; koruma, yenileme, iyileştirme, güçlendirme ve canlandırma seçeneklerinin öncelikle araştırılması ve tartışılması sağlanmalıdır.

4- Dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı, kentsel sosyal donatılar standartlara uygun olarak geliştirilmeli, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eş zamanlı biçimde kullanıma geçmesi sağlanmalıdır.

5- Projeler temelde rant artışını değil, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesini amaçlamalı, kentsel dönüşüm projeleri ayrıcalıklı imar hakkı sağlama aracı olarak kullanılmamalıdır. Bu kapsamda tüm yapılaşmalara yönelik güçlü, kamusal yapı denetim sistemi yaşama geçirilmeli, uygulama sonucu oluşan rant artışları doğrudan kamuya kazandırılmalıdır.

6- Projelerin uygulanması hiçbir koşulda yaşayanlar açısından sosyal bir yıkıma neden olmamalı, konut dokunulmazlığı ve barınma hakkı ilkeleri, kiracıları da kapsayacak biçimde kamusal güvence altına alınmalıdır. Barınma hakkı sahipliği; mülkiyet belgesinden bağımsız, sağlıklı bir yaşam çevresi içinde, çağdaş, yaşanabilir konut hakkı olarak kabul edilmelidir.

7- Projelere doğrudan kamusal kaynak aktarımı da yapılarak, konut edinme koşulları proje alanında yaşayanların ödeme gücü oranında düzenlenmeli, uygulamaların tüm kesimler açısından dışlama ve tasfiyeye neden olması önlenmeli, olası geri ödemeler iskân sonrası başlatılmalıdır.

8- Proje alanında yaşayan ve projeden etkilenenlere mevcut konutundan daha küçük, daha niteliksiz, daha düşük sınıfta konut verilmemeli, diğer yandan bu amaçla yapılacak düzenlemeler haksız borçlandırma gerekçesi yapılmamalıdır.

9- Dönüşüm projelerinden etkilenen tüm kesimlere ayrımsız biçimde, projenin başlangıcından sonuçlanmasına dek, güvenli ve sağlıklı yaşam olanaklarına sahip geçici iskân olanakları yaratılmalı ya da günün koşullarına uygun kira yardımı yapılmalıdır.

10- Mevcut kullanıcıların gerçekleştirecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamlarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, ortak giderleri karşılamaya yönelik, sürdürülebilir, gelir yaratıcı olanaklar yaratılmalıdır.

11- Dönüşüm projelerinde, yerel kimliği ortadan kaldıran tek tip mekân üretiminden kaçınılmalı, kentsel mekânı parçalayan ve ayrıştıran uygulamalara son verilmeli, yerelin özellikleri ve özgünlükleri mutlaka korunmalı, toplumsal yaşam ve kültürel değerler dikkate alınmalıdır.

12- Dönüşüm projeleri hiçbir koşulda doğal, tarihi ve kültürel değerlere zarar vermemeli, yaşamın gerçek sigortası olan ormanlar, meralar, sulak alanlar, kıyıları ve tarım alanları gibi doğal varlıklar yapılaşma dışı tutulmalı ve mutlak biçimde korunmalıdır. Bu niteliğe sahip alanlarda dönüşüm projeleri doğal, tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi çabasının bir parçası olarak ele alınmalıdır.

13- Zemin yapısı nedeniyle risk taşımayan, yalnızca yapı güvensizliği ve kentsel mekânın niteliksizliği nedeniyle dönüşüm projesine konu olan yerlerde, proje alanında yaşayanların uygulama sonrası yine aynı bölgede yaşaması mutlaka sağlanmalıdır.

14- Zemin yapısı nedeniyle risk taşıyan ve yapılaşmaya kapatılması gereken bölgelerde yaşayanların, iş olanakları ve ulaşım koşulları dikkate alınarak, gerek geçici iskân aşamasında ve gerekse uygulama sonrasında yakın çevrede iskan edilmesi sağlanmalıdır.

15- Proje sürecinin tümüyle hesap verilebilir ve şeffaf olması sağlanmalı, sürecin tamamında projeden etkilenen toplum kesimleri bilgiye kolayca erişebilmeli, proje yönetiminde, komşuluk ilişkilerinin yeniden oluşturulması aşamasında söz ve karar sahibi olmalı, proje alanlarının belirlenmesinde ve uygulamanın her aşamasında, meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin görüş ve önerileri alınmalıdır. 10/10/2013

Kentsel Rehabilitasyon üzerine Avrupa Birliği Rehber Belgesi (2004)

Avrupa Birliği'nin kentsel projeler için rehber niteliği taşıyan dokümanları, tüm Avrupa Birliği üyeleri ile Türkiye gibi müzakere sürecindeki ülkeler için nasıl projeler yapılabileceğini tanımlamanın yanı sıra cesaretlendirici ve destekleyici nitelik taşımaktadır. Avrupa Birliği Kentsel Rehabilitasyon Rehberi (2004) Avrupa kıtasında sürdürülebilir mekansal gelişmeyi desteklemeyi amaçlamaktadır. Bahsi geçen dokümanda planlama süreci ve sonuçları için belirlenen kriterler aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır. Kolonlarda yer alan planlama süreci ile ilgili kriterler karar verme mekanizmasındaki tüm grupların katılımı, operasyonel takımlarca sürdürülebilir taahhütler için kamu kabulünü almak disiplinler arası çalışma takımları organizasyonu, yerel ve bölgesel ölçekte kentsel rehabilitasyon projeleri oluşturulması konularını vurgulamaktadır.

Bu dokümana göre kentsel rehabilitasyon projeleri kentsel politikanın ayrılmaz bir parçasıdır, ancak uygulama ölçekleri bazında sonuçlarının ve özelliklerinin karar vericiler tarafından detaylıca değerlendirilmesi gerekmektedir. İlçe ölçeğinde birbirinden bağımsız, orijinal projeler geliştirilebilir. Çünkü her ilçenin kendine has özellikleri, yerel hikayesi vardır. Plancıların bu ölçekte sosyo kültürel özelliklerin yanı sıra caddeler, meydanlar, açık alanlar, avlular ve konut yapı stoğunun da özelliklerini anlamaları, temel ihtiyaçlara erişimi belirleyerek sosyal birleşmeyi sağlayabilmeleri gerekmektedir.

Kent ölçeğinde ise kentsel transformasyon faktörlerini dikkate almalı ve rehabilitasyon politikalarını koordine etmeli, böylelikle rehabilitasyon projeleri bütüncül bir kentsel gelişim planının parçası olmalıdır. Kültürel farklılıklara saygı, herkes için temel gereksinimlerin ve barınma ihtiyacının desteklenmesi/iyileştirilmesi, eski kent merkezlerinin rehabilite edilmesi, böylelikle mevcut sağlıklı yapı stoğunun da değerlendirilmesi, tarihi, kültürel alanların canlandırılması temel kriter olmalı denmektedir.

Tablo 1. Kentsel Dönüşüm Projeleri Kriterleri

	Kentsel Dönüşüm Projeleri Kriterleri
Fiziksel	Mevcut konut stoğunun rehabilitasyonu
	Şehrin/bölgenin imajının iyileştirilmesi
Ekonomik	Ulusal/uluslar arası ölçekte proje finansmanı
	Finansal kaynakların etkin kullanımı
Sosyal	Mal ve hizmetlere erişim
	Sosyal dışlanma ve fakirliğin azaltılması
	Barınma hakkı
	Yerel kimlik ve sosyal bağların dikkate alınması
Ekolojik	Sürdürülebilir gelişmeye odaklı politikalar

3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Tarihsel Bakış

Ülkemizde kentsel dönüşüm, tarihsel olarak farklı toplumsal, ekonomik, siyasal, yönetsel, fiziksel olguların şekillendirmesiyle başlamış ve süregelmiştir. Bahsi geçen tarihi süreci hızlı kentleşme yaşanan 1950-1980 dönemi, ekonominin dışa açıldığı 1980-2000 dönemi ve yasallaşmanın başladığı 2000 sonrası dönem olmak üzere 3 ana bölümde incelemek mümkündür.

3.1.1. 1950-1980 Dönemi

Bu dönemde kentsel dönüşümü tetikleyen iki ana unsurdan bahsedilebilir. Bunlardan birincisi 1950’lerde uydu kentlerin ortaya çıkması ile kentte yaşayan nüfusun bir bölümünün buralarda yerleşmesi ve bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı konut alanlarının daha düşük gelir grupları

tarafından kullanılarak çöküntü alanlarına dönüşmesidir. İkinci unsur ise Cumhuriyetin kuruluşuyla başlayıp, 1950 li yıllarda sanayileşme ile artan kırdan kente göç süreci ve göç eden ailelerin yeni mekanlarında, yetersiz kalan konut alanları içerisinde kendilerine en acil şekilde konut edinmesi gerekliliğidir.

Bu gereklilik kent çeperlerindeki çoğunlukla maliye hazinesi arazilerinin gecekondulaşmasına yol açmıştır. Barınma ihtiyacının kısa dönemde çözülmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizlikler bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmuştur (Özden, 2006: 219). 1960'larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmiştir. 1950'li ve 1960'lı yılların önemli bir özelliği de kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmesidir (Uzun, 2006: 49).

Hızlı göç kent çeperlerinde özel veya kamu arazileri üzerinde gecekondulaşma ile birlikte, kent içinde de apartmanlaşmayı hızlandırmıştır. Bazı gecekondular, 'yapsatçı' girişimciler tarafından üretilen bireysel konutlara ve çok katlı apartmanlara, kooperatif aracılığı ile meslek kuruluşlarının veya bankaların desteği ile toplu konuta dönüşmüştür (Ataöv ve Osmay, 2007: 62).

Kente ilk göç ettikleri zamanlarda kayıt dışı işlerde çalışmak zorunda kaldıkları için yalnızca gecekondulu mahallelerinde barınabilecek durumunda olan ilk göçen nesil yerini "*1970'lere doğru kendine kentin tüm sektörlerinde çalışma alanı yaratmış ve kent ekonomisinin yarı örgütlü bir kesimi haline gelmiş*" (Osmay, 1999, 143) ikinci nesile bırakmıştır Büyük oranda kent merkezinde ve kent merkezine yakın bölgelerde küçük sanayi ve hizmetlerde çalışan bu nüfus, önce yeni gelişen gecekondulu mahallelerinde daha sonra gelirleri, işteki konumları ve ulaşım olanaklarına bağlı olarak apartmanlaşan gecekondulu alanlarında veya büyük sanayi çeperinde oluşan konut alanlarında yaşamaya başlamışlardır (Ataöv ve Osmay, 2007: 62-63).

Yine bu dönemde, özellikle 1960'lardan sonra, küçük ölçekli üreticiler bir yandan kent merkezinde yer seçerken; sayıları giderek artan küçük ölçekli sanayi siteleri, devlet desteği ile kent dışında yer seçmişlerdir. Bunu, karayollarına önem verilmesi sonucu artan motorlu araç sayısı ve kent içinde yoğunlaşan trafik desteklemiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 63).

1960'larda gecekondunun biçim değiştirmeye başlaması, yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970'lerde kentleri tehdit eder hale gelmiştir. Bu dönemde ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur (Özden,

2006: 220). 1970'lerde sanayi kuruluşları merkezden uzaklaşmaya başlamış, yeni alt merkezlerin oluşması ile de eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşumu hızlanmıştır (Uzun, 2006: 49).

3.1.2. 1980-2000 Dönemi

1980'lerden sonra Türk ekonomisi dışa açılmış, böylece uluslararası pazarlara üretim yapan birimlerin sayısı ve bununla birlikte kaliteli işçi talebi artmıştır. Sanayi birimleri büyük ölçekli organize üretim birimlerine dönüşmeye başladıkça kent dışına çıkmış, küçük ölçekli üretim yerleri kent içinde tarihi merkezlerde yer seçmeye devam etmişlerdir. Organize sanayi kuruluşları ihtiyacı olan kaliteli işçi talebini çevresinde kurulan ve bir bölümü ruhsatsız konutlardan oluşan yeni yaşam alanlarından karşılarken, kent içindeki küçük üretim birimleri çöküntü alanlarında yaşayan düşük kaliteli eğitimsiz nüfusu istihdam etmeye devam etmiştir. Böylece, bir yandan kent dışında çalışma ve yaşam alanlarını içeren yeni yerleşmeler oluşurken, diğer yandan kent merkezi çevresindeki çalışma birimleri çöküntü alanlarında yaşayanlarla bir bağımlılık ilişkisi içerisine girmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007/2: 64). Gelişen sanayi, sanayide çalışan işgücünün ekonomik ve sosyal olgulara bağlı olarak yaşam alanları seçimi kent merkezinin alt merkezlerle çeşitlenmesine, kentsel gelişimin de ana akslar boyunca merkez dışına yayılmasına neden olmuştur.

Bu dönemde kentsel dönüşüm süreçlerini ilgilendirecek çeşitli yasalar çıkarılmıştır. Bunlar arasında 1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu sayılabilir. Bu kanunlarla yetkiler yerel yönetimlere devredilmiştir. Gecekondu alanlarının dönüştürülmesini, tarihi konut stokunun iyileştirilmesini öngören 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 1983 tarihli 2805 sayılı kanun bu dönemdeki en belirleyici kanunlardan ikisidir. 2805 sayılı yasa ile ıslah imar planları “düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerinde yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır” (Resmi Gazete, 21.03.1983, No: 18146) şeklinde tanımlanmıştır. Islah imar planlarıyla gecekondu alanları düzenli konut alanlarına dönüştürülmeye çalışılmıştır. Ancak yapsatçı müteahhitler tarafından gerçekleştirilen dönüşüm ile ortaya çıkan çok katlı apartman tipi konutlar, çoğu zaman yetersiz teknik altyapı hizmetleri ile yaşamak zorunda kalmış olup, sosyal ve kültürel donatılardan yoksun olan alanlarda dönüşüm sadece fiziksel dönüşümle sınırlı kalmıştır. Diğer yandan dönüşümün tamamlanmasından sonra ortaya çıkan apartman hayatının gecekonduya sürdürülen hayat biçiminden tamamen farklı olması nedeniyle yaşanan adaptasyon zorluğu nüfusun sosyo-kültürel anlamda karşılaştığı en önemli sonuçlardan birisidir (Sönmez, 2003).

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun uygulanması da kent çeperinde yeni konut alanlarının oluşturulmasına, kırsal alanların yapılanmasına ve eski gecekonduların yıkılıp yeni organize konut alanları haline dönüşmesine imkan vermiştir.

Ancak ıslah imar planlarıyla daha çok imarlı kent parçalarına yakın gecekondularında dönüşüm sağlanırken diğer gecekondularında dönüşüm sağlanamaması ve dönüşüm sağlanabilen alanlarda da gerek sosyo- kültürel, gerekse fiziksel birçok sorun yaşanması kentsel dönüşüm projelerine yönelilmesine yol açmıştır.

Sonuç olarak 1980'ler, birçok konuda olduğu gibi, kentsel dönüşüm konusunda da, önemli değişimlerin olduğu bir dönemdir. '*Kentsel yeniden yapılandırma*' (*urban redevelopment*) politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır (Akkar, 2006:31). Bunun yanı sıra ıslah imar planları ile yasallaştırılan gecekondularında yetersiz sağlık koşullarını bir parça olsun düzelterek daha yaşanabilir çevreler oluşturmak adına '*sağlıklaştırma*' ve tarihi değeri olan alanların '*korunması ve soylulaştırılması*' çalışmalarından bahsedilebilir.

3.1.3. 2000 Yılından Günümüze

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 68).

Kentsel dönüşüm konusundaki en önemli süreç 2003 yılı ve sonrasını kapsayan dönemde gerçekleşmiştir. Bu dönemde yerel yönetim-özel sektör işbirliğine önem verildiği ve ilk defa dönüşümün bir strateji olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır. Dönüşüm stratejisi sadece kentsel yenileme olarak tanımlanmış ve bu yaklaşım farklı kent parçalarının farklı kullanımlara dönüştürülmesi için uygulanmaya başlanmıştır. Bunun yanında tarihi konut alanlarının soylulaştırılarak korunması ve apartman alanlarının iyileştirilmesi çalışmaları dikkat çekmektedir. Bu dönemde bir yandan TOKİ kurumsal düzenlemelerle kentsel yenileme konusunda temel aktör haline getirilmiş, diğer yandan da yasal düzenlemelerle TOKİ, özel sektör ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle büyük ve kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinin önü açılmıştır. (Yönetim Bilimleri

Dergisi (8: 2) 2010 *Journal of Administrative Sciences; Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması Görün ve Kara Syf:152)*

Globalleşmenin yön verdiği ekonomik politikalar, bu doğrultuda artan nitelikli işgücü talebi, güçlenen ulaşım ve iletişim ağları kentleri bu dönemde bölge ölçeğinde etkili odaklar haline getirmiştir.

Bu dönemde 2004 tarihli ‘5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’, 2005 tarihli ‘5393 sayılı Belediye Kanunu’ ve 5301 sayılı ‘İl Özel İdaresi Kanunu’ çıkarılmıştır.

3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler

2003 yılından sonra konu gerek akademik camiada, gerekse siyasal karar mekanizmalarında daha fazla ve ciddiyetle ele alınmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda

- Kentlerde gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekonduların kaldırılarak modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekonduların sahiplerinin de desteğini alacak şekilde alternatifler sunan bir yapıda belediyelerin yetkilerinin artırılacağı; bu çerçevede, öncelikle arsa üretimi ve arzı artırılarak planlı şehirleşmenin sağlanacağı ve mevcut gecekonduların alanlarında arazi değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmalarının yapılacağı belirtilmektedir (Acil Eylem Planı 2003, md. 44).
- Sağlıksız ve çirkin şehirleşmenin önüne geçilerek, şehirlerin yaşanabilir mekânlar haline getirilmesinin hükümetin temel önceliklerinden biri olacağı, gecekonduların bölgelerinde yaşayanlara yönelik ucuz konutlar üretileceği, uzun vadeli programlarla, şehirlerin, yaşanabilir, sağlıklı, ulaşım ve altyapı sorunları çözülmüş, çevre güzelliği taşıyan mekânlar olması için gerekli düzenlemelerin yapılacağı belirtilmektedir (59. Hükümet Programı, 2003).
- TOKİ aracılığı ile yürütülmekte olan projelerle, hem kentsel dönüşüme öncülük edildiği hem de tüm yurttaki modern şehirlerin oluşumuna katkı sağlandığı ifade edilerek; önümüzdeki dönemde tamamlanmış olan 280 bin konut sayısını, ilave 220 bin konutla 500 bine çıkarmanın hedeflendiği belirtilmektedir (60. Hükümet Programı, 2007).
- Yaşam Kalitesinin Artırılması konusunda alt ve orta gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal donatılarıyla birlikte sosyal konut kentsel yenileme ve gecekonduların dönüşüm projeleri, afet konutları ve tarım köy uygulamalarına ağırlık verileceği, sosyal donatı ve çevre

düzenlemeleri ile birlikte 140.000'i tamamlanmış olan konut sayısının 500.000'e çıkarılmasının planlandığı belirtilmektedir (60. Hükümet Eylem Planı 2008, md. 7).

Kentsel dönüşüm konusu, 2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasaları kapsamında yoğun biçimde tartışılmaya başlanmış, AB adaylık sürecinin de etkisiyle 2000'li yıllarda yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm konusunu içeren ve yürürlüğe giren yasal düzenlemeler yapılmış, ayrıca konu ile ilgili tasarılar hazırlandığı görülmektedir. Bunlardan başlıcaları ise şunlardır:

- 04/03/2004 tarih ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin birlikte çözüm üretmesi anlayışına dayanan yasa doğrultusunda TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği gerçekleştirilerek büyük gecekondular dönüşüm projelerinin önü açılmıştır (md. 6).
- 05/05/2004 tarih ve 5162 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen madde ile gecekondular dönüşümlerini kolaylaştıracak düzenlemeler yapılmış ve TOKİ'ye planlama yetkisi verilmiştir. Bu çerçevede, TOKİ, gecekondular bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik gecekondular dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Bu amaçla İdareye, gecekondular bölgelerinde hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değerlerini tespit etmek, bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapmak ve bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirleme konusunda inisiyatif kazandırılmıştır. Ayrıca İdareye gecekondular dönüşüm projelerindeki konutların bedellerini uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondular bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit etme yetkisi tanınmıştır (Ek md. 6). İdareye gecekondular dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapma, yaptırma ve tadil etme yetkisi verilmiştir (md.4).
- 16/06/2005 tarih ve 5366 sayılı Kanun'la kentlerdeki yenileme alanlarının tespiti ile teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesi, projelerin oluşturulması, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin konularda il özel idareleri ve belediyelerin TOKİ ile ortak uygulama yapabilmeleri yada TOKİ'ye uygulama yaptırabilecekleri hükme bağlanmıştır (md. 2,3).
- 03/07/2005 tarih ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Buna göre, "belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak,

beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” (md. 69). Yine “belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır (md. 73) hükümlerine yer verilmiştir.

- 22/06/2006 tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı ile gecekondusunun 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondular ve ruhsatsız yapı sahipleriyle bu yapılarda ikamet edenlerin dönüşüm alanı içerisinde yapılacak sosyal konutlardan bedelini ödemek suretiyle öncelikle yararlanmaları öngörülürken, hem gecekonduların tasfiyesi hem de kişilerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmiştir (md. 6).
- Son olarak 16/05/2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” (Md. 1) şeklinde ifadelendirilmiştir.

Yasa kapsamında Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilmeleri hâlinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki İlçe Belediyeleri yetkili idareler olarak belirlenmiş olup bahse konu idareler ya da Toplu Konut

İdaresi'nin talebine bağılı olarak yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere **Rezerv Yapı Alanları** belirlenir. Rezerv Yapı Alanları, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya yetkili idareler tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan **riskli alanlarda** ya da riskli alanlar dışında olsa dahi ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen riskli yapıların yıkılmasını takiben yeni yerleşim alanları oluşturmak üzere gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılır.

4. ULUSAL VE ULUSLARARASI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ

- **Cendere Vadisi – Şişli**

Proje Alanı: 230 ha.



Şekil 1 Cendere Vadisi Projesi

Vizyon

İstanbul Metropolitan Kentini 'bilgi çağı' yatırımlarına hazır hale getirmek üzere Vadi'deki ekolojik ve ekonomik uyumsuzlukların yeni bir 'mavi-yeşil kuşak' ve 'gelişme koridoru' oluşturarak giderilmesi ve uyumu sağlayacak kullanımlarla yeni kentsel omurga oluşturulması

Vadi Gelişim Strateji Çerçevesi

1. Adım: Vizyon ve Stratejilerin Temel Konuları
2. Adım: Katılımcı Planlama Uzlaşma Yönetimi
3. Adım: Bölgeleme ve Alt Bölgeleme
4. Adım: Öncelikli Planlama Bölgeleri; TEM Kuzeyi - 1 ve 2 No'lu Bölgeler

Avantajları

- Mülk sahiplerinin işbirliği ve organize olma becerileri
- Kamu, özel, sivil örgütler arasında işbirliği ve bilgi paylaşımı
- Konum avantajı
- Ekonomik ve ekolojik değerler

Hedefler

EKOLOJİ Stratejik Hedef 1: Kent içi Mavi-Yeşil Kuşak oluşturulması

EKONOMİ Stratejik Hedef 2: Kent içi gelişim koridoru yaratılması

EŞİTLİK Stratejik Hedef 3: Yaratılan fırsatlara toplumun erişiminin sağlanması

ETKİN OLMA Stratejik Hedef 4: Kamu, özel ve sivil işbirliği ile gücün paylaşılması

ELDE EDİLEBİLİRLİK Stratejik Hedef 5: Kamusal alanların yenilikçi yaklaşımlarla yaratılması

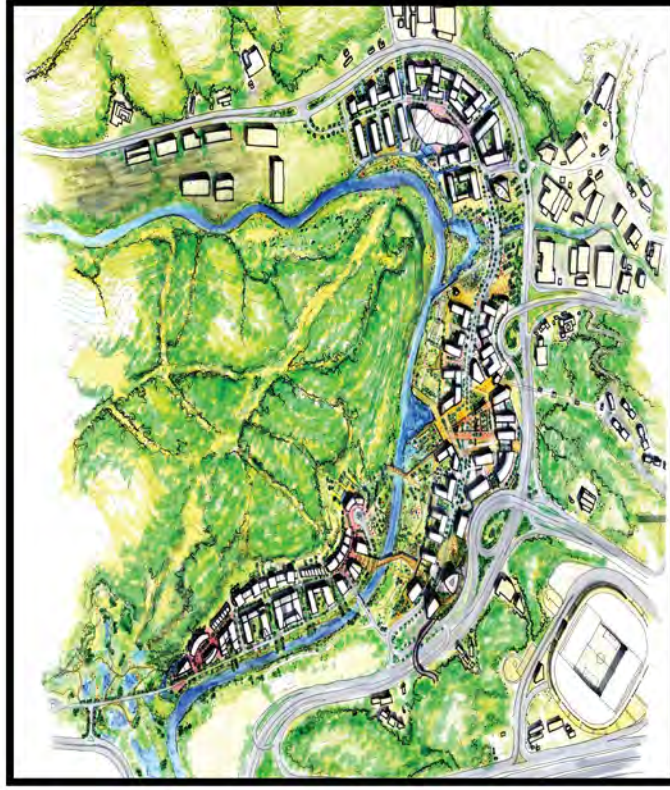
ENTEGRASYON Stratejik Hedef 6: Vadi Gelişim Strateji Çerçevesi'nin oluşturulması

İşbirliği

Cendere Vadisinin ekolojik ve ekonomik gelişiminin sağlanması amacıyla bir araya gelen sanayicilerden oluşan dernek, kamu, özel ve sivil sektör işbirliği ile;

- Yol Haritasının hazırlanması
- 1/5000 ölçekli planların hazırlanmasına yönelik tasarım projelerinin hazırlanması

– 1/1000 ölçekli planların hazırlanmasına yönelik tasarım projelerinin hazırlanması süreçlerinde aktif rol almıştır



Şekil 2 Cendere Vadisi Kentsel Tasarım Projesi

- **Portakal Çiçeği Vadisi – Çankaya**

Portakal Çiçeği Vadisi, mülkiyetinin yarısı kamu ve diğer yarısı şahıs mülkiyetinde bulunan, bir dönem imar hakları verilmiş, bir dönem ise imar hakları kaldırılarak, yeşil alan olarak planlanmış bir proje alanı iken, kamulaştırma maliyetinin fazla olması ve yasal sürecin uzun sürmesi nedeniyle, yeni bir yaklaşımla ele alınması gerekli bir proje alanı olmuştur.



Şekil 3 Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

Vizyon

Kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile gecekonduda yaşayanların bir araya gelerek ürettikleri bir uzlaşma yöntemi esasına dayanarak kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almaları.

Uzlaşma İlkeleri

- İnşaat emsalinin azaltılması,
- Alanın % 70'inin yeşil olması,
- Arsa sahiplerinin kaynak ayırmamaları,
- Proje geliştirme maliyetinin girişimci tarafından karşılanması,
- Yaratılan değerın mülk sahiplerince paylaşılması.

Hedefler

- Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması,
- Belediye'nin kaynak ayırmadan, "kendi kaynağını kendi yaratan" bir proje gerçekleştirilmesi,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değer



- **Milla Digital – Zaragoza - inovasyon ve bilgi kenti**



Şekil 4 Milla Digital - Zaragoza

Proje Alanı: 109 ha

İspanya'nın Zaragoza tarihi kentinde tren garı Portillo'nun yıkılması sonucunda, 1.5 km. uzunluğunda ve 109 ha. büyüklüğünde, yeni gelişmeler için değerli bir arazi elde edilmiştir.

Milla Digital Projesi, Ebro nehrinin kenarında 2008 Expo etkinliğine ev sahipliği yapacak olan alandan başlamıştır.

Vizyon

Konut, iş ve donatı alanlarının bir arada olduğu, tamamen bilgi yoğunluklu aktivitelerin bulunduğu inovasyon ve bilgi kenti.

Temalar

- Global kimlik
- Bölgesel teknoloji ve kültür merkezi
- Suyun entegrasyonu
- Bilgi kültürünün fiziki ifadesi
- Yerel kapasiteyi artırmak
- Pasif mekanları aktive etmek
- Kamusal mekanlar

Hedefler

-Zaragoza için XXI. yüzyıl kenti olarak global bir kimlik oluşturmak, -Zaragoza'yı bölgesel teknoloji ve kültür merkezine dönüştürmek,

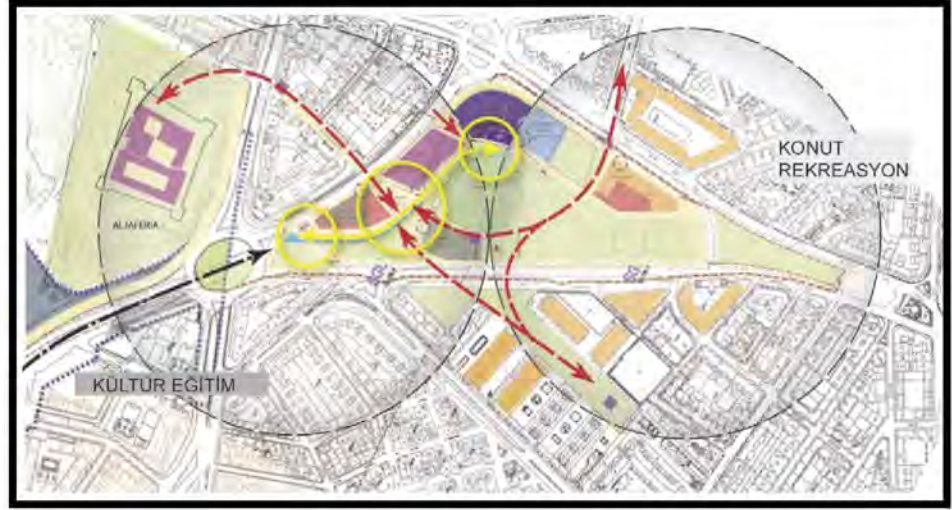
-Suyu kente entegre etmek,

-Bilgi kültürünün, kentin tarihi ve dönüşen peyzajını yansıtacak fiziki ifadesini oluşturmak,

-Yeni gelişen teknoloji odaklı iş olanaklarından faydalanmak için yerel kapasiteyi artırmak,

-Kentteki pasif mekanları aktive etmek,

-Kamusal mekanları artırmak



Şekil 5 Milla Digital - Zaragoza

Kullanımlar

Yeşil Alan : %30 Sosyal Donatı Alanı : %10 Konut Alanı : %15 Ofis, Ticaret, Turizm : % 25 Diğer (yol. vs.) : % 20 Teknoloji, Bilişim, Tasarım, Araştırma Sektörleri Alanı (%20) : 42.800 m² Yeni Kurulacak Şirketler için Ayrılan Alan : 1.000 m²

Konut Sayısı : 3.900 birim



Program Alanları

Portillo: Kentin en önemli tarihi ve kültürel merkezidir.

Almozora: Delicias tren istasyonunun yanında bulunan Almozora Parkı Zaragoza'nın en göze çarpan bölgelerinden biridir.

Paseo Del Agua: Portillo, Almozora ve Expo 2008 arasında kalan alanı ve bu alanda bulunan parkları içermektedir. Bu bölgenin iki alt bölgesi bulunmaktadır: Paseo del Agua (Güney), Paseo del Agua (Kuzey)

Ortaklık Yapısı

Milla Digital Projesi; Zaragoza Kent Konseyi Bilim ve Teknoloji Bölümü ile Aragon Merkezi Yönetiminin doğrudan ortaklığı ile yürütülmektedir.

Ortaklığın amacı, 'El Portillo' istasyonu ve çevresindeki kentsel gelişmeyi sağlamaktır. Projenin işbirliği içerisinde üniversiteler de yer almaktadır.

Projenin Master Planı 2004 yılında Mc Kinsey'in Telefonica, Endesa, Siemens, Indra ve Samsung ile yaptığı işbirliği sonucu hazırlanmıştır.

Çalışma, Zaragoza Üniversitesi Aragon Mühendislik ve Araştırma Enstitüsü'nün alanın son teknoloji telekomünikasyon ağı ve akıllı ev gereksinimleri konusunda yürüttüğü çalışmalar ve MIT'nin 'yeni yüzyılın kamusal alan tasarımları' başlığıyla yürüttüğü tekil ve özgün kentsel tasarım öğeleriyle tasarlanmıştır.

- **Hafen City – Hamburg - Lojistik Alandan Liman Kentine**

Proje Alanı: 155 ha (55 ha deniz, 100 ha kara)



Şekil 6 •Hafen City – Hamburg

Eski liman alanları ile lojistik alanı haline gelmiş olan Hamburg’u kıyısı ile yeniden buluşturarak bir “liman kentine” dönüştürmeyi hedefleyen Hafencity (liman kent) projesi, kent merkezinin bir uzantısı olarak tasarlanmış, Elbe Nehri’nin kuzey kıyısındaki eski liman bölgesini kente yeniden kazandırmıştır.

Tamamlandığında 12.000 kişinin yaşayacağı, 40.000 kişinin çalışacağı alanda ofis, otel, ticari birimler, konutlar ve konser alanı gibi kullanımlar yer almaktadır.



Şekil 7 Hafencity – Hamburg

Vizyon

Eski Liman Bölgesini kente yeniden kazandırarak, kara ve denizin bir araya geldiği, sürdürülebilir kıyı kent merkezi

Amaçlar

1. Kent ve Kıyı Ortak Etkileşim Alanı
2. Eski - Yeni Kent Merkezi Birlikteliği
3. Kent Merkezi Yaşamı Birlikte Mahalle Yaşamı
4. Liman Alanı Dönüşümü Sürdürülebilir Kullanım Alanları ve Ekolojik Tasarım

Temalar

Karma Kullanım

Kentsel Gelişim Yapısı

Kamusal Kıyı Alanları Planlaması

Kent ile Entegrasyon

Sürdürülebilirlik ve Ekoloji

Stratejiler

1. Sürdürülebilir Yaklaşım

-Endüstri Alan Dönüşümü

-Sürdürülebilir Karma Alan Kullanımı

-Termal Enerji Kullanımı

-Yeşil Bina Tasarımı Ve Teşvikleri 'Eco- Etiket'

2. Merkez ve doğu Hafencity'de karma kullanımlı binaların en az %30' unun Gold HafeCity Eco-Etiket koşullarını sağlaması gerekmektedir

3. Planlama

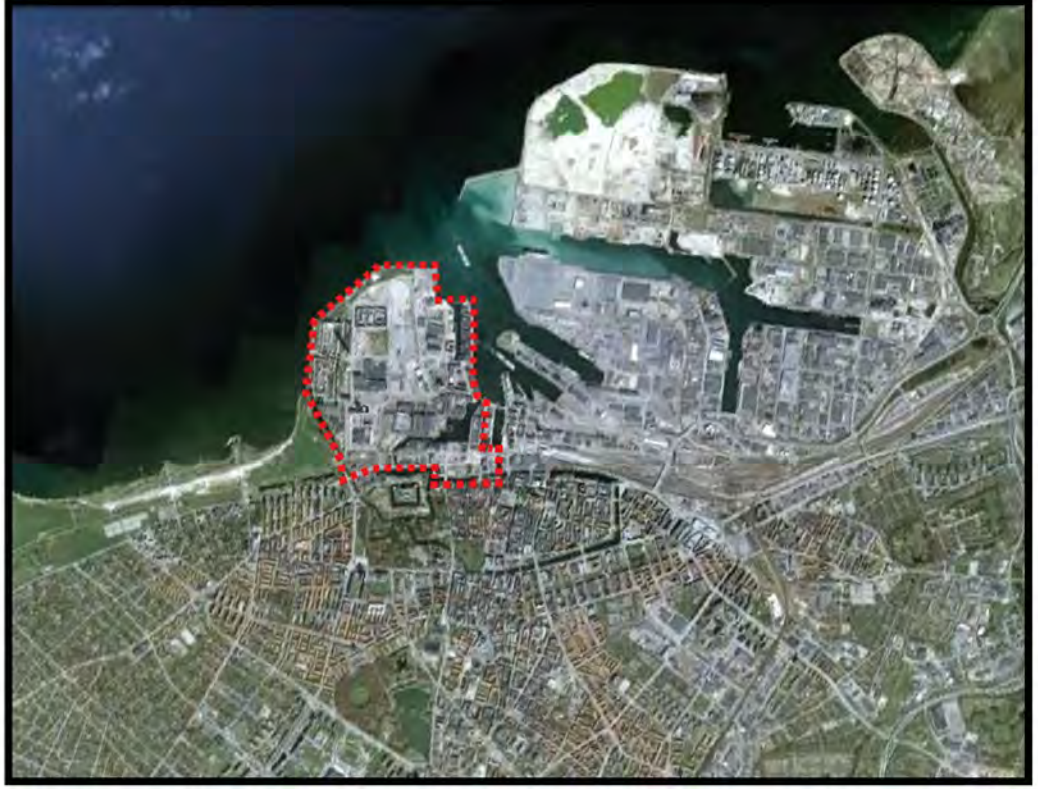
Mülkiyet, Alan kullanımı

Kentsel yapı ve kamusal açık alanlar

Program alanları ve bağımsız önerileri

- **Västra Hamnen – Malmö - Oresund kıyı bölgesinin bilim merkezi**

Proje Alanı: 140 ha



Şekil 8 • Västra Hamnen – Malmö - Oresund kıyı bölgesi

Västra Hamnen - Batı Limanı Projesi, Endüstriyel Limandan kent merkezine sürdürülebilir kent merkezi dönüşümünü hedefler. Uluslararası alanda yaratıcılığı, bilgiyi ve ekonomik kalkınmayı tetikleyerek yoğun ve çevreye duyarlı, karma kullanım alanı yaratmayı amaç edinmiştir. Odağını Endüstriyel üretimden kültür ve bilgi ekonomisine çeviren Malmö kentinin anahtar gelişme alanı haline gelmiştir.



Şekil 9 Västra Hamnen – Malmö - Oresund kıyı bölgesi

Vizyon

Sürdürülebilir kentsel gelişmede ulusal model halini alarak, yaşama, çalışma servis, konut kullanımlarıyla bilim kentine geçişi tetikleyen bir kent merkezi olmak.

Stratejiler

- İnsan ve çevre için yeni kent merkezi
- Eski-yeni merkez ve kent bütünlüğü
- Yeşil kent tasarımı
- Geri dönüşüme teşvik
- 100% yerel yenilenebilir enerji kaynakları
- Çevreye duyarlı ulaşım
- Yerel yatırımı teşvik programı
- Devamlı ve sürdürülebilir kalkınma
- Araştırma ve değerlendirme - geribildirim

5 Hedef

1. Kent Planlamasında Ulusal Model
2. Bilgi Kenti
3. Buluşma Alanları
4. Karma Kullanım
5. Sürprizler ve Çekim Gücü

Üniversite Adası

Rekreasyon alanlarına ve Malmö eski batı bölgesi yakınındaki Malmö demiryolu merkez istasyonu çevresinde erişilebilir bir yerleşke alanıdır. 22000 kişilik öğrenci kapasitesine sahiptir. Üniversite Sağlık Bölgesi ve Malmö İnkübatör Alanı (Bilim & İş dünyası) olmak üzere iki önemli bölge yerleşke sınırları içinde bulunmaktadır.

Batı Limanı Merkezi

Eski SAAB fabrikası konut ve işyeri kullanımına dönüşecek ve Ticaret Fuar Kompleksi alanda yer alacaktır. Park alanları ve ilköğretim okulları ileri aşamada gelişmesi planlanan kullanımlardır.

Eski Tersane

Eski tersane yenilenebilir enerji kaynağı makineleri üretmektedir. Birçok teknik atölye, rüzgar tribünü üretmektedir. İsveç Ulusal Kanalı eski fabrika binasına yerleşerek alanın kullanım çeşitliliğini arttırmaktadır. Böylece yeni bir Media Cluster oluşturulmaktadır.

Dockan Konut Bölgesi

Marina ve çevresindeki konut alanıdır. Bir çok kültürel etkinlik alanı barındırmasıyla üniversite ve medya okulu öğrencilerine faaliyet alanı yaratır.

5. KOCAELİ'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

5.1. Gerçekleştirilmiş Uygulama Örnekleri

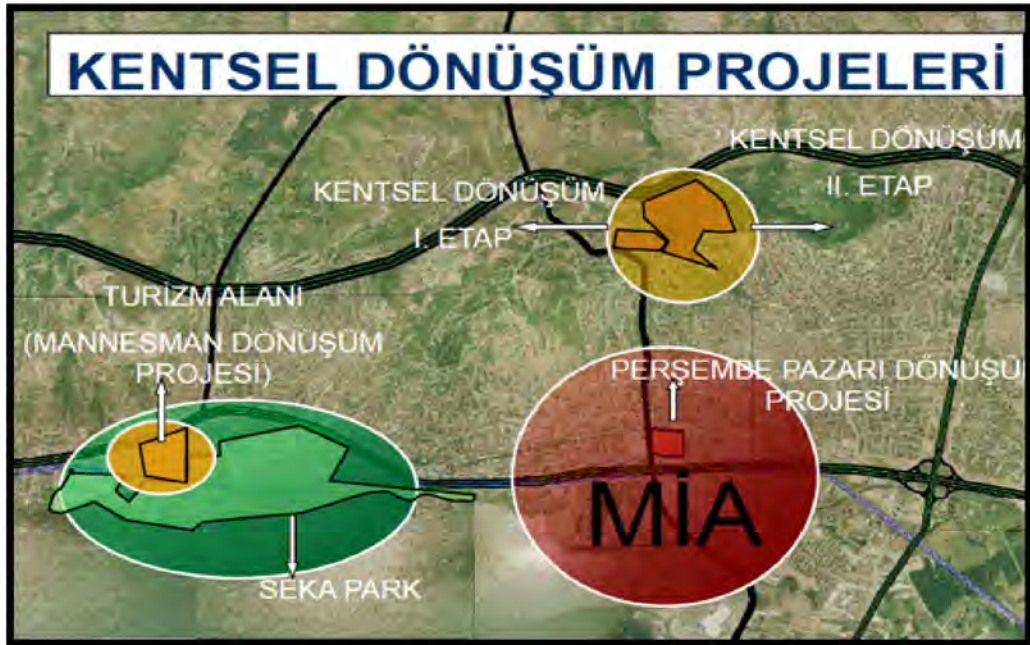
İlimizde süregelen kentsel dönüşüm projelerin başlıca hedefi kentin doğu-batı yönündeki gelişimini kuzey-güney aksına çekmek olmuştur. Bu doğrultuda öncelikle 1992 yılında kurulan Kocaeli Üniversitesi'nin ana kampüsünün kentin kuzeyinde inşa edilmesine karar verilmiştir. 1999 depremi sonrasında 2000 yılının Ekim ayında, İzmit'e 10 km uzaklıkta bulunan Eski İstanbul yolu üzerindeki Üçtepeler mevkiinde 6500 dönümlük alana Umuttepe adı verilerek yeni kampüsün temeli atılmış, proje 2004 yılında tamamlanmıştır. 2005 yılında Erenler ve Cedit Mahalleleri Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilmiş, bu alandaki imara aykırı yapılar kamulaştırılarak yerine Belediyemizin konut yapmakla mükellef iştiraki Kent Konut İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından bu bölgede 2006 yılında 588 adet konut inşa edilmiştir. Kentin kuzeye doğru gelişiminin başlangıcı olan bu noktadan, bitiş noktasındaki üniversiteyi ve kent merkezini birleştirecek güçlü bir aks planlanmış ve 2007 yılında tamamlanmıştır. Bu aks üzerinde yer alan gelişme konut alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planı tarafımızca yapılmış olmakla birlikte, henüz yetkili ilçe belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmamıştır.

Kentin kuzey-güney aksındaki gelişiminin desteklenmesinin yanı sıra mevcut kent dokusunun da iyileştirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle kent içinde seçilmiş örnek proje alanlarında uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri ile gerek Belediyemiz, gerek ilçe Belediyeleri gerekse de mülk sahipleri

tarafınca imara aykırı yapılaşmış, sağlıksız kent parçalarının yenilenmesinin teşvik edilmesi hedeflenmektedir.

Proje ile amaçlanan konum olarak fizik mekanın dönüşümünün tetikleneceği alanlardan biri olan bölgenin Belediyemiz tarafından yapılacak revizyon 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, belirlenecek yapılaşma koşullarının, projelendirilen yapıların ve oluşturulacak fiziksel çevrenin mevcut konut alanlarında yapılacak çalışmalara örnek teşkil etmesi, kentin yenilenmesinin ve sağlıklı bir fizik mekan oluşturulmasının hızlandırılmasıdır.

Alt yapısı, ulaşımı ve her türlü sosyal düzenlemesiyle planlı kentleşmeyi amaçlayan 2 etapta kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir.



Şekil 10 Kocaeli'de Kentsel Dönüşüm Projeleri

5.1.1. Erenler Cedit

Kocaeli'nde uygulanan Kentsel Dönüşüm projesinin ilki olma özelliğini taşıyan Erenler Cedit konutları merkeze 3 km mesafede 44.173 m² alan üzerine inşa edilmiştir. Proje 17 blok 588 daireden oluşmaktadır. Projede 134 m² -3+1, 100 m² -2+1, 92 m² 2+1, 70 m² -2+1 olan 4 farklı daire tipi yer almaktadır. Kocaeli'nde örnek gösterilen ve büyük taleple satılan projede büyük yeşil alanlar, açık otopark, site güvenliği, süs havuzları, oturma alanları yer almaktadır. Yapımına 2006 yılında başlanan proje 2007 yılında hak sahiplerine teslim edilmiştir.



Şekil 11 Erenler Cedit

5.1.2. Akçakent Konutları

1. Kentsel dönüşüm projesinin son 2 etabıdır. 2 ada toplam 28.622 m² alan üzerine, 9 blok 384 daire olarak yapılmıştır. Projede (3+1) 150 m², (4+1) 190 m², (6+1 Dupleks) 236 m², (2+1) 108 m², (4+1 Dupleks) 156 m² daireler yer almaktadır. Projenin sahip olduğu deniz manzarası, merkezi olması, ulaşım kolaylığı gibi özelliklerinin yanında site güvenliği, site içi CCTV kamera güvenlik sistemi, kapalı yüzme havuzları, fitness merkezi, saunalar, çocuk oyun alanları, açık hava spor aletleri, oturma grubu ve pergolalar, açık ve kapalı otoparklar ve kafeteryaları bulunmaktadır.

5.1.3. İzmit Kent

Kocaeli’nde uygulanan Kentsel Dönüşüm projelerinin ikincisi olma özelliğini taşıyan İzmit Kentin 4 etabı tamamlanmıştır. Merkeze 3 km mesafede 42.033 m² alan üzerine inşa edilen 1. Etap konutlarında 555 konut, 37.633.74 m² alan üzerine inşa edilen 2. Etap konutlarında 676 konut, merkeze 3,5 km mesafede 31.628 m² alana yapılan 3. Etap konutlarında 700 konut, 11.036 m² alana yapılan 4. Etap konutlarında 220 konut hak sahiplerine teslim edilmiştir.

1. Etap konutlarında 139 -142 m² (3+1), 115 m² (2+1), 145 m² (3+1), 51 m² (1+1), 77 m² (2+1) olan 5 farklı daire tipi, 2. Etap konutlarında 54 m²- (1+1), 77 m² (2+1), 105 m² (2+1), 74 m² (1+1), 88 m² (2+1) olan 5 farklı daire tipi, alt gelir grubuna yönelik ödeme kolaylığı sağlanan ilk proje olan 3. Etap konutlarında (1+1)-58 m² ve (2+1) -77 m² olan 2 farklı daire tipi, 4. Etap konutlarında tümü 79 m² (2+1) olarak tek daire tipi bulunmaktadır. Tüm etaplarda çevre düzenlemesi, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, otopark ve oturma grupları bulunmaktadır.

5.1.4. Seka Park

Seka Park Kocaeli'nin yeşille, denizle, tabiatla barışının en büyük simgesi ve Türkiye'nin ilk endüstriyel dönüşüm projesidir.

1100 dönümlük arazi üzerine kurulan Seka Park'ta 15 mt. yüksekliğinde 150 mt. çapında dev yapay çim tepe, Avrupa'nın en büyük 5. Tırmanma duvarı, yapay kum plajı, 10000 kişilik konser ve performans platformu, yüz binlerce m2 çim alan, yürüyüş ve bisiklet yolu, 800 araçlık otopark ve silo kafeler bulunmaktadır.



Şekil 12 Seka Park Dönüşüm Öncesi



Şekil 13 Seka Park İnşaat Halinde



Şekil 14 Seka Park Tamamlanmış Hali

5.2. Çalışmaları Devam eden Kentsel Dönüşüm Alanları

5.2.1. Onaylı Kentsel Dönüşüm Alanları

5.2.1.1. Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Konumu, yakın çevre kullanımları ve gelişme eğilimleri göz önünde bulundurulduğunda, Belediyemizce il genelinde gecekondu tipi yapılaşmanın yerine kaliteli, nitelikli ve günümüz yaşam standartlarına yaraşır bir kent dokusu oluşturmak gayesi açısından alanın önem taşıdığı görülmektedir. Bugün sahip olduğu durum itibari ile imara aykırı gecekondu tipi yapılaşmanın bulunduğu alanda, 1999 Marmara Depremi sonucunda ilimizdeki yıkımlar ve olası yeni depremlerin etkileri de göz önünde bulundurularak kaliteli, nitelikli, güvenli ve günümüz yaşam standartlarına yakışır bir kent dokusu oluşturulması hedeflenmektedir.

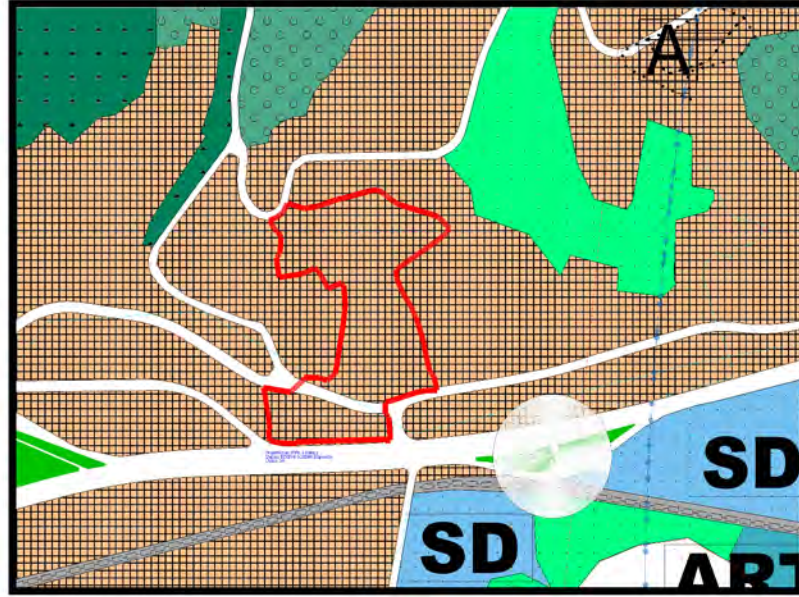
Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Arızlı ve Yenimahalle sınırları içerisinde yer alan, G.23.b.23.c. nazım, G.23.b.23.c.1c. uygulama imar planı paftası dahilinde, 9,14 hektar büyüklükteki alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/7/2012 tarihli ve 749 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 25/7/2012 tarih ve 2012/3502 karar no ile “Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmiştir. 08.08.2012 tarih ve 28378 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Yenimahalle Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ait sınırın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesine yönelik Dairemizce hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Belediyemiz Meclisi'nin 13.09.2012 tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Belediyemiz Meclisi'nin 14.07.2006 tarih ve 488 sayılı kararı ile onaylanan 1/50.000 ölçekli 2025 Kocaeli Çevre Düzeni Planı proje alanı “**Kentsel Yerleşme Alanları**” kapsamında kalmaktadır.



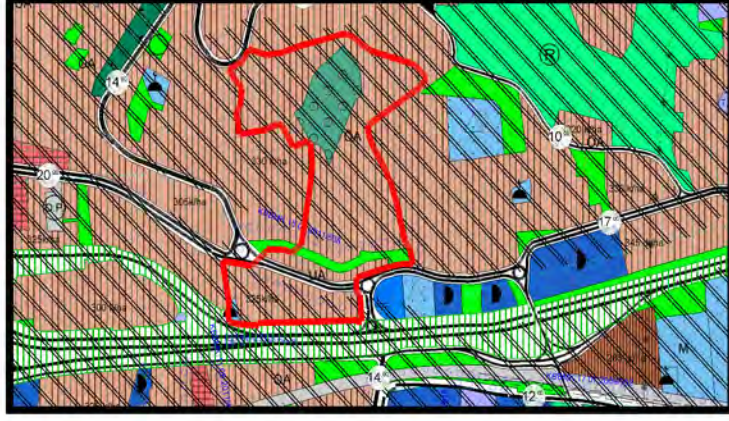
Şekil 15. 1/50.000 ölçekli Kocaeli 2025 yılı Çevre Düzeni Planı

Proje alanı; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım imar planlarında “**Meskun Konut Alanı**” kullanımında kalmaktadır.



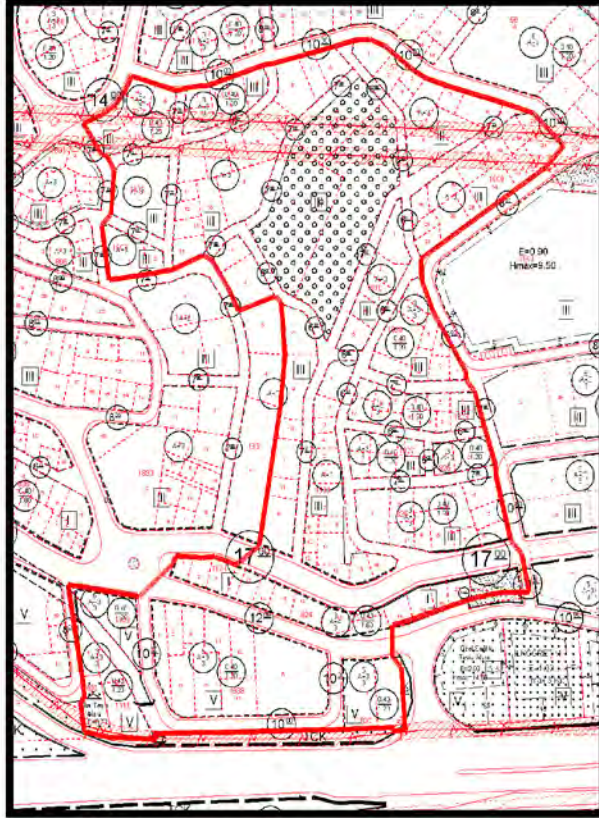
Şekil 16. 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Proje alanı; İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “**Orta Yoğun Yerleşik Konut Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan**” olarak planlanmıştır.



Şekil 17. 1/5000 ölçekli İzmit Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Proje alanı; Saraybahçe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Ayrık Nizam 3 katlı TAKS/KAKS: 0,40/1,20 Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

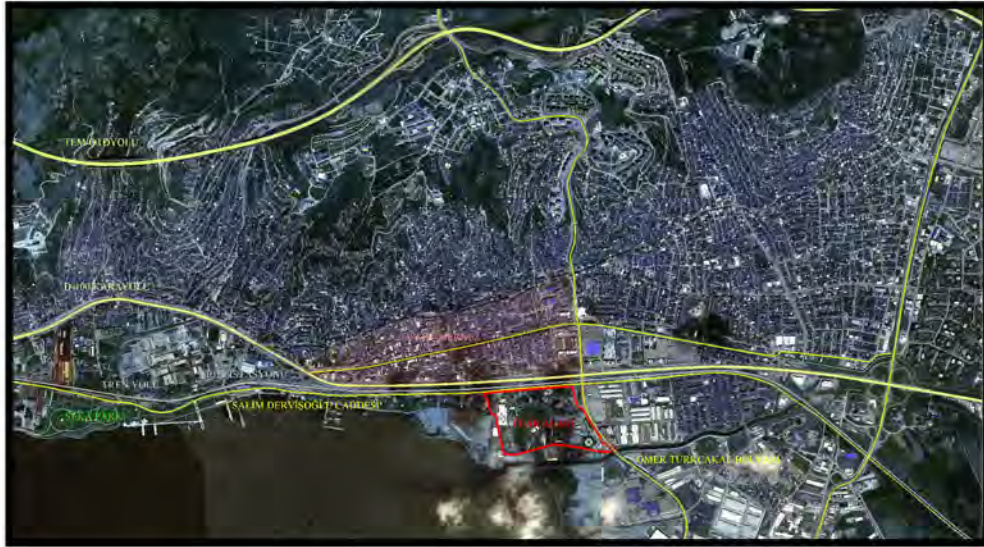


Şekil 18. Saraybahçe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.1.2. Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

İlimiz genelinde çalışmalarını devam eden Kentsel Dönüşüm Projelerinin amaçlarından biri olan kentin yetersiz ve niteliksiz işlev ve etkinlik alanlarının standartlarının iyileştirilerek daha gelişmiş, daha kullanışlı ve daha güvenli mekanların elde edilmesine yönelik, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi sınırları dahilinde, G23-B3 ve G23B-24C nazım, G23B-24C-3A ve G23B-24C-4B uygulama imar planı paftalarında yer alan, 27.25 ha.'lık alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/07/2012 tarihli ve 745 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 25/07/2012 tarih ve 2012/3501 karar no ile "Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiştir. Bu doğrultuda, 08/08/2012 tarih ve 28378 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Kocaeli Fuar Alanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" nda planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi Karabaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Fuar alanının kuzeyi D-100 İstanbul – İzmit yolu, doğusu Sanayi caddesi – Sefa Sirmen Bulvarı tarafından sınırlanmaktadır. Güneyinde kanal ile deniz batısında ise Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve N-City AVM bulunmaktadır.



Şekil 19. Kocaeli Fuar Alanı Kent İçi Konumu

Kocaeli Fuarı, 1960'lı yıllarda İzmit belediye başkanlığını yürüten Leyla Atakan'ın başkanlık döneminde, Kocaeli sanayinin tanıtılması amacıyla "Kocaeli Sanayi Sergisi" olarak açılmıştır. 1966 yılında İzmit Spor ve Sergi Sarayı ve çevresinde açılan ilk Kocaeli Sanayi Sergisi 20 gün süre ile açık kalmış ve Kocaeli bölgesinde tüm sanayi kuruluşlarının katıldığı bir düzenleme olmuştur. İzmit Belediyesi ve İzmit Sanayi ve Ticaret Odası'nın işbirliği ile İzmit Körfezi'nin bitimindeki bataklık alanda, yepyeni bir fuar kurulması için hazırlıklar başlamış, Leyla Atakan'ın öncülüğünde 2 Nisan

1969 tarihinde başlayan çalışmalarla bataklık alan doldurulmuş ve 28 Haziran 1969 günü fuarın şimdiki yeri olan 35.000 m²'lik alanda 3. Kocaeli Sanayi Sergisi açılmıştır.

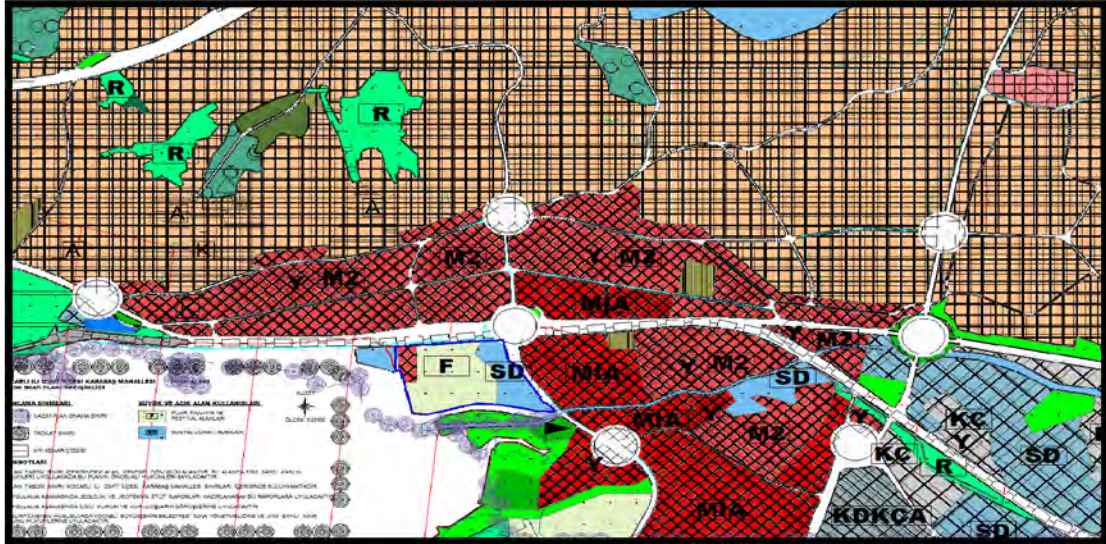
1970 yılından itibaren dolgu alanının her yıl genişletilmesiyle Fuar bugünkü düzenlemesine ve **250.000 m²'lik** alana ulaşmıştır. 2012 yılında 46. kez hizmete giren Kocaeli Kültür ve Sanat Festivali halen Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kocaeli Sanayi Odası ve İzmit Ticaret Odası ortak kuruluşudur. (Kaynak:<http://www.kocaelifuari.org.tr>)

Fuar alanı günümüz kullanımı açısından incelendiğinde, yıl içinde çeşitli etkinliklerin, sergilerin yapıldığı ve daha çok fuarların düzenlendiği bir alan olduğu görülmektedir. Ayrıca söz konusu alanda rekreasyon, eğlence, yeme-içme, kültürel tesisler ve ticaret işlevleri de bulunmaktadır.

Günümüze kadar bu şekilde çeşitli etkinliklerin ve sosyal-kültürel yapılanmaların yer almasıyla var oluşunu devam ettirmiştir. Fakat günümüzde Fuar alanı, Fuar ve Sergi zamanları dışında kullanılmaz hale gelmiş ve birçok etken gösterilen ilginin kaybolmasına neden olmuştur. Bu etkenlerden bazıları alanın halkın rekreasyon ihtiyacına cevap verememesi, arazi kullanım fonksiyonlarının alanda düzensiz olarak dağılarak alanın kendi içerisinde oluşacak süreklilik ve hareketliliğini olumsuz yönde etkiliyor olması ve tüm bunların sonucunda fuar alanı içerisindeki köhneleşmiş bölgelerin oluşmuş olmasıdır. Bu köhneleşme halkın algısında fuar alanının kalitesizleşmesine neden olmuştur. Kurulan farklı rekreasyon alanlarının etkisiyle de fuar alanı işlevselliğini yitirmiştir.

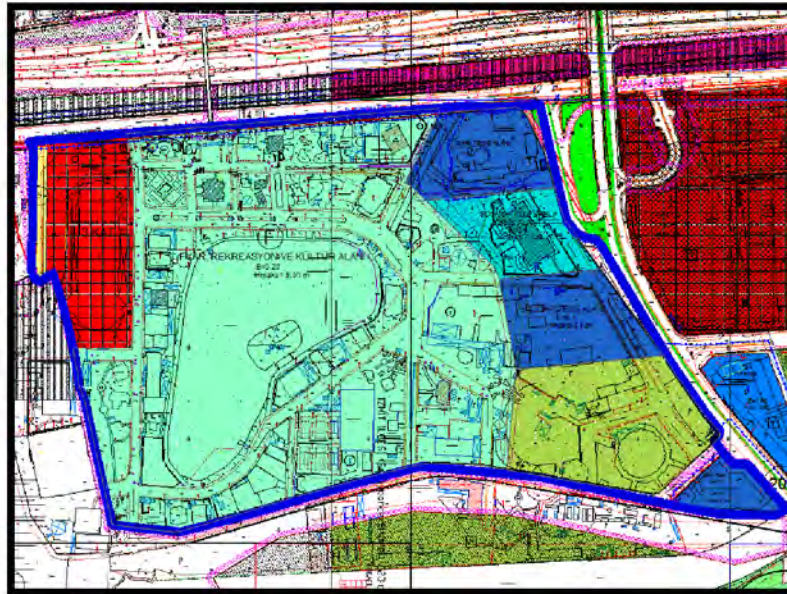
25/07/2012 tarih ve 2012/3501 karar no ile Bakanlar Kurulu'nca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Fuar, Rekreasyon ve Kültür Alanı" ve "Sosyal Donatı Alanı" olarak planlanmış olan 27.25 Ha.'lık alan "**Fuar, Rekreasyon ve Kültür Tesis Alanı**", "**Sosyal Donatı Alanı**" ve "**Tali İş Merkezi**" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Alanın kuzeyinde D-100 İstanbul – İzmit yan yoluna, doğusunda Sanayi caddesi – Sefa Sirmen Bulvarı'na bağlanan, Ncity AVM ile Kocaeli Büyükşehir Belediye Binası arasından geçerek aynı zamanda çalışma alanının batı ve güney sınırını oluşturan 15 m. genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır.



Şekil 20. Merkez Planlama Bölgesi Öneri 1/25000 ölçekli nazım imar planı.

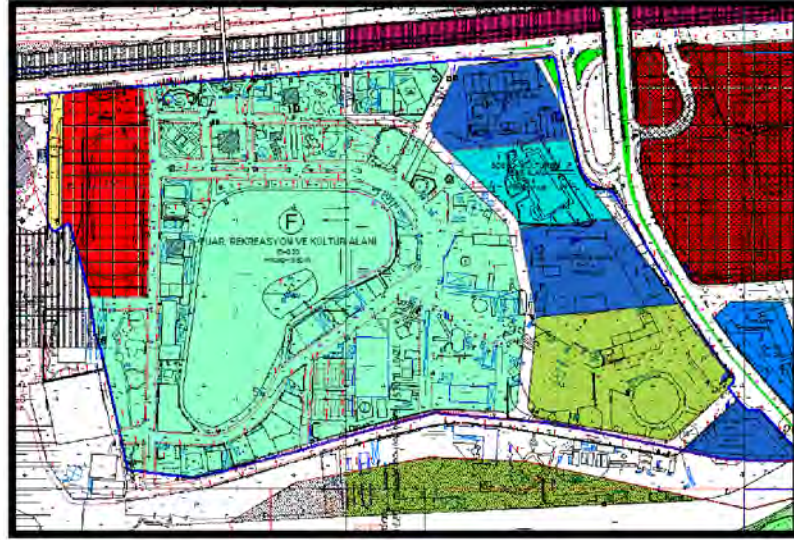
1/5000 ölçekli İzmit Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Fuar Panayır ve Festival Alanları" ve "Yönetim Merkezi" olarak planlanmış olan alan "**Fuar, Rekreasyon ve Kültür Alanı**", "**İdari Tesis Alanı**", "**Kültür Tesis Alanı**", "**Park Alanı**" ve "**Tali İş Merkezi**" olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 21. İzmit İlçesi Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Kocaeli Fuarı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen çalışma alanında "**Fuar, Rekreasyon ve Kültür Alanı**", "**Park Alanı**", E:0.40 Hmaks:2 kat yapılaşma koşulu ile "**Kültür Tesis Alanı**", E:0.40 Hmaks:3 kat yapılaşma koşulu ile "**Tali İş Merkezi**", E:1.30 Hmaks:4 kat ve E:0.40 Hmaks:2 kat yapılaşma koşulu ile 2 adet "**İdari Tesis Alanı**" oluşturulmuştur.

Nazım imar planı genel kararları doğrultusunda belirlenen fuar, rekreasyon ve kültür alanı ile sosyal donatı alanlarını birbirinden ayıracak şekilde, alanın kuzeyindeki D-100 İstanbul – İzmit yan yolu ile güneyde planlanan 15 m. genişliğindeki taşıt yolunu birbirine bağlayacak, alan içerisine taşıt hizmetini verebilecek nitelikte 12 m. genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. Alanda mevcutta bulunan dini tesis alanı ile alanın kuzeyindeki idari tesis alanı arasında, idari tesis alanının kullanım yoğunluğu göz önünde bulundurularak, servis yolu niteliğinde 10 m. genişliğinde taşıt yolu düzenlenmiştir. D-100 İstanbul – İzmit yan yolunun alanın kuzeyindeki idari tesis alanına cephe olan kısmı, idari tesis alanı tarafına 3 m. olacak şekilde genişletilmiştir.



Şekil 22. İzmit ilçesi Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

5.2.1.3. Derince-Gişeler Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

İlimizde süregelen Kentsel Dönüşüm Projelerinin başlıca hedeflerinden olan kentin gelişimini kuzey-güney aksına yönlendirmek adına, Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi sınırları dahilinde, G23b-22c nazım, G23b-22c-1b – 2a uygulama imar planı paftalarında yer alan, 9.75 ha.'lık alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/07/2012 tarihli ve 746 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 25/07/2012 tarih ve 2012/3508 karar no ile "Derince-Gişeler Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiştir. 08/08/2012 tarih ve 28378 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Derince-Gişeler Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" sınırı Belediyemiz Meclisi'nin 13/09/2012 tarih ve 498 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmiş ve bununla birlikte alanda planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi Çınarlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve kuzeyinde konut alanları güneyinde ise TEM Otoyolu ile sınırlandırılan alanda 1999 yılı Marmara

Depremiyle yaşanan acil barınma ihtiyacıyla birlikte prefabrik yapılar kurulmuştur. Kocaeli’nde Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yaptırdığı 16 prefabrik bölgesinden biri olan alanda yer alan prefabrik konutlar, 2005 yılı itibariyle kalıcı konutların yapımının tamamlanmasıyla kaldırılmıştır. Söz konusu alan üzerinde mevcut durumda herhangi bir kullanım bulunmamakla birlikte, 9.75 ha büyüklüğe sahip alanda 37 adet parsel yer almaktadır.

25/07/2012 tarih ve 2012/3508 karar no ile Bakanlar Kurulu’nca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen 9.75 Ha.’lık bölge Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında Gelişim Konut Alanı ve Sosyal Donatı Alanı olarak düzenlenmiş olup buna bağlı olarak, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Fen İşleri Etüd Şube Müdürlüğü’nden alınan kurum görüşü ile alanda yapılması planlanan Ro-ro Kavşağı doğrultusunda Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenmekle birlikte bölgenin kalan kısımları Konut Gelişim Alanı, Dini Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanı ile birlikte Otopark Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

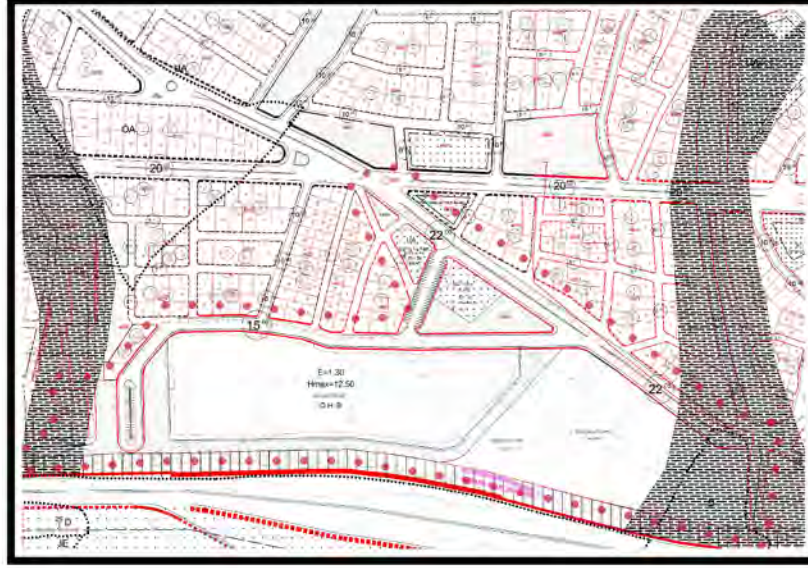


Şekil 23. Derince İlçesi Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen alanın yaklaşık 3.44 ha.’lık kısmı, tüm cephe hatlarından **5.00 m** yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak suretiyle, **E:1.30, Hmaks:12.50, min İfraz: 5000 m²** ve Özel Hüküm Bölgesi (ÖHB) yapılaşma koşulları ile **Konut Alanı** olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bölgeye gelecek ilave nüfusun Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı ihtiyacını karşılamak amacıyla 296, 297, 298, 299 ve 300 nolu parsellerin bir kısmında, tüm cephe hatlarından **5.00 m** yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak suretiyle, **E:1.00, hmaks:9.50** yapılaşma koşulları ile Dini Tesis

Alanı, 290 ve 291 nolu parsellerin bir kısmı ile birlikte, söz konusu parsellerin güneybatısındaki tescil harici alan, tüm cephe hatlarından **5.00 m** yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak **E:1.00, hmaks:3 Kat** yapılaşma koşulları ile Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenmiş olup, ayrıca bölgedeki yeşil alan ve otopark ihtiyacı doğrultusunda, Park ve Otopark Alanları ayrılmıştır. Bölgenin ulaşım ihtiyacını çözmek amacı ile, Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanın kuzeyinden geçecek şekilde 15.00 m.'lik İmar Yolu düzenlenmiştir. Planlama bölgesine hizmet etmesi amacıyla Dini Tesis Alanı ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı arasında düzenlenen Otopark Alanına araç giriş-çıkışının 22.00 ve 15.00 m.'lik İmar Yollarından sağlanması sebebiyle 4020, 4021 ada ile 290,291 nolu parseller arasından geçen 10.00 m.'lik İmar Yolu 7.00 m. olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 24. Derince İlçesi Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.1.4. Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Belediyemiz, Derince İlçesi, Derince Belediyesi, Yenikent Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, G.23.b.22.a. nazım, G.23.b.22.a.4.a.-4.c.-4.d. uygulama imar planı paftası; Körfez İlçesi Körfez Belediyesi Yavuz Sultan Selim Mahallesi G.23.b.21.b-22.a. nazım, G.23.b.21.c.3.b-3.c.-22.a.4.a.-4.d. uygulama imar planı dahilinde, 52,35 hektar büyüklükteki alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/7/2012 tarihli ve 747 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 25/7/2012 tarih ve 2012/3509 karar no ile "Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiştir. 08.08.2012 tarih ve 28378 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ait sınır Belediyemiz Meclisi'nin 13.09.2012 tarih ve 546 sayılı kararı ile onaylanarak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmiştir.

Kentsel gelişmenin kuzey – güney aksında planlama ve kentsel dönüşüm alanı kararları ile desteklenmesinin yanı sıra mevcut kent dokusunun iyileştirilmesi gerekliliği göz önünde bulundurularak kent içerisinde dönüşümü tetikleyecek kilit noktalarda kentsel dönüşüm alanı kararı alınmıştır. “*Derince- Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*” da mevcutta boş olmakla birlikte, kentin kuzey-güney aksında gelişimini ve örnek teşkil ederek mevcut fizik mekandaki dönüşümün tetiklenmesi için seçilen stratejik bölgelerden biridir.

5.2.1.5. Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Belediyemiz Kartepe İlçesi, Kartepe Belediyesi, Sarımeşe Hürriyet, Köseköy Fatih ve 17 Ağustos Mahalleleri sınırları dahilinde 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulunun 16/01/2012 tarih ve 2012/2708 nolu kararı ile “*Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*” ilan edilmiştir.

5.2.1.6. Sepetçi - Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

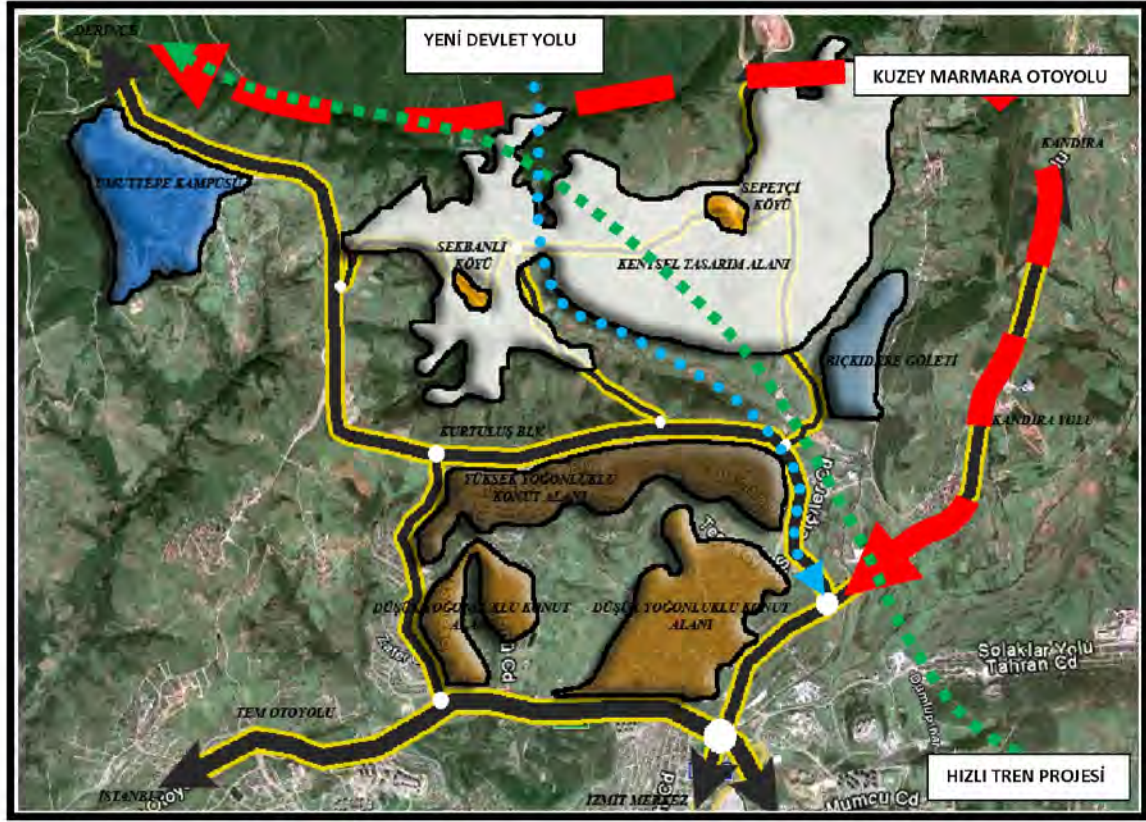
Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, G23.b.19.b-c, G23.b.20.a-b-c-d nazım imar plan paftalarında yer alan Gündoğdu-Üniversite yolundan başlayarak doğu istikametinde Sekbanlı ve Sepetçi köylerini de içine alarak Bıçkıdere Göletine kadar olan, sınır ve koordinatları gösterilen alan Belediye meclisinin 14/03/2008 tarihli ve 133 sayılı kararı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73’üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 06/12/2010 tarih ve 2010/1153 karar no ile “*Sekbanlı-Sepetçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*” ilan edilmiştir.

Planlama Alanı, İzmit İlçesinin tam ortasında, Sekbanlı ve Sepetçi köy yerleşik alanları etrafında, Kocaeli Üniversitesi Umuttepe Kampusu ile Bıçkıdere Göleti arasında yer almakta olup, mevcut konut alanlarının kuzeyinde gelişmeye açık bir alanda konumlanmaktadır. Sekbanlı ve Sepetçi köy yerleşik alanları planlama alanı sınırı dışında kalmaktadır.

Kocaeli ili genelinde yerleşim alanları, lineer bir şekilde, körfez hattında, jeolojik açıdan yerleşime sakıncalı zemin kabul edilen alüvyon araziler üzerinde yer almakta olup, zemin yapısının kötü oluşu ve yapı kalitelerinin düşüklüğü nedeni ile 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi kent bütününde etkili olarak birçok can ve mal kaybına neden olmuştur.

Kocaeli’nin merkez ilçesi İzmit ilçesinin ortasında konumlanması ve konut alanları ile üniversite alanı, orman alanı, tarım alanı ile çevrelenmiş %95 i boş ve yapılaşmamış olan yapılaşmış kısımlarında ise tarımsal amaçlı seralar ile az sayıda konutun bulunduğu alanın doğusundan İzmit-Kandıra Yolu, güneyinden ise TEM Otoyolu geçmekte olup kuzeyinden Kuzey Marmara otoyolunun, ortasından ise İstanbul - İzmit yeni devlet yolu ve İstanbul - Köseköy hızlı trenin

geçmesi planlanmaktadır. Bahse konu alanın yukarıda belirtilen nedenler ile kentsel gelişme alanı olarak planlama gereği ortaya çıkmıştır.



Şekil 25. Sepetçi - Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Sepetçi-Sekbanlı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanı için öncelikle üst ölçekli plan kararları ile proje alanında ön görülen dönüşüm ve gelişimin nasıl kurgulanacağı kararının verilmesi, gerekli arazi çalışmalarının ve zemin etüdünün yapılarak yerleşilebilir alanların belirlenmesi, 2007 yılında bu yana değişen kentsel gelişim taleplerinin ve kentteki projelerin göz önünde bulundurularak meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planının revize edilmesi, yeni plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planının oluşturulması ile ilgili çalışmalar başlatılmıştır.

5.2.1.7. Gebze-Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü ve Gaziler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, G.22.b.19.b. ve G.22.b.19.c. nazım, G.22.b.19.b.4.d.-4.c.-3.d, G.22.b.19.c.1.a.-1.b.-1.c.-2.a.-2.b.-2.c.-2.d. uygulama imar planı paftaları dahilinde yaklaşık 109,35 hektar büyüklükteki alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının .../.../2012 tarihli ve ... sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca .../.../... tarih ve 2012/.... karar no ile "Gebze-Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiştir. .../.../2012 tarih ve sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Gebze-Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ait

sınır Belediyemiz Meclisi'nin 13.09.2012 tarih ve 544 sayılı kararı ile onaylanarak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmiştir.

Alandaki yapıların birçoğu 3-4 katlı olmakla birlikte, birçoğu imara aykırı olarak 1990'lı ve 2000'li yıllarda yoğun bir biçimde yapılaşmıştır. Konumu itibari ile Gebze kent merkezine ve ana ulaşım noktalarına yakınlığı alandaki yapılaşmayı tetiklemiştir.

Gebze İlçesi, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda İstanbul metropoliten alanı hinterlandında yer almış ve bu doğrultuda nüfusunda ve mekansal yapısında olması beklenen değişimlerle İstanbul'un bir uzantısı gibi ele alınarak bir alt merkez olması önerilmiştir. 1/50.000 ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni planında da bu öneri doğrultusunda Gebze İlçesi sınırları dâhilinde D-100 (E-5) Karayolu'na cepheli mevcut kullanımı sanayi olan parsellerin ticari amaçlı dönüştürülerek bir alt merkez oluşturması, ve bu alt merkezin Gebze, Çayırova, Darıca, Dilovası olmak üzere toplam dört ilçe olmak üzere planın hedefleri doğrultusunda 2025 yılında 1.750.000 kişiye hizmet etmesi ön görülmüştür. TEM otoyolunun güney kesiminde bulunan Güzeller Mahallesi ise, 2006 yılında 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile başlayan ve devamında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yapımı ile devam eden planlama sürecinde, ilçenin otoyol kuzeyi ile güneyinin birleştiği noktadaki alt merkezi olarak tasarlanmıştır. İlçe makro formuna bakıldığında E-5 Karayolu hattı ve mevcut kent merkezi ile birlikte 3. ana ticaret bölgesinin bu alanda bulunduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca söz konusu alan "Kuzey Marmara Otoyolu Projesi" kapsamında açılan yeni bağlantı yolu ile Gebze İlçesinin kuzey giriş kapısı konumuna gelmiştir. Bağlantı yolunun oluşturacağı yoğunluğun transit olarak eski merkeze inmesi yerine bu bölgede oluşturulacak alt merkez ile dengeli bir gün içi yaşam yoğunluğu hedeflenmektedir.

5.2.2. Özel Planlama Bölgeleri

5.2.2.1. Kocaeli İli "Yeni Kent Merkezi" (MİA) Projesi

Yeni kent merkezleri, 21. yüzyıl kent ve bölge ekonomilerinin uzmanlaşmış işlevlerine ev sahipliği yapan, canlı, karma kullanımlı merkezler olarak dünyanın birçok yerinde hayat bulan dinamik alanlardır. Bu alanların; ekonomik işlevselleşme ile mekan kalitesi artırılmış, ekonomik ve sosyal kalkınmada hayati role sahip olacak, yerel ve bölgesel ölçekte hizmet verebilecek, 21.yüzyılın motor ekonomisi olarak sanayi tarzı üretime ek olarak katma değeri yüksek "yeni ekonomiler" den önemli bir tanesi olan Bilişim sektörü yani "Bilgi ve İletişim Teknolojileri"nin yer alabileceği, nitelikli eğitim kurumları, araştırma merkezleri, laboratuvarlar, yetenekli insan kaynağı ve bu yeni

işgücünün ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikli konut ya da rezidans olarak tabir edilen yapıları da içerecek şekilde tasarlanması günümüz çalışmalarının ortak kabullerindedir.

Hizmet ettiği ve gelecekte hizmet edeceği hinterland göz önünde bulundurulduğunda, mevcut İzmit kent merkezinin mekansal açıdan belirli bir bölgede kısıtlı kalmış olması ve gelişme imkanı bulamamış olması nedeni ile bir kent merkezi niteliğine sahip görülmediği, diğer bir deyişle ildeki körfeze kıyısı olan ilçelere hizmet eden mevcut kent merkezinin, üstlenmesi gereken “Merkezi İş Alanı (MİA)” kimliğine sahip olarak tanımlanabilecek nitelikli ve yeterli bir bölge olmadığı, bir MİA’nın sahip olması gereken bütün özellikleri kaldırabilecek kapasiteyi barındırmadığı nedeniyle merkezde yer alması gerekli işlevlerin bir kısmının bu alanda yer seçemediği ve merkezin saçaklanarak ilçe geneline yayılmasının beraberinde mekansal sorunların ortaya çıkmasına neden olduğu gerçeğinden hareketle Kocaeli yeni kent merkezi için alan arayışına girilmiştir.

Yapılan incelemelerde 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi sonrasında, önceleri düşük nüfus barındıran, körfezin güneyinde yer alan ve İzmit İlçesi’nin komşusu olan Başiskele İlçesinin konut alanlarının öncelikli yerleştiği alanlardan biri haline geldiği, bunun yanı sıra kentin süregelen lineer gelişimini de sürdürmeye devam ettiği, kıyıyı izleyerek gelişme göstermiş olan il merkezi lineer biçimdeki gelişimini sürdürürken, Başiskele ile Kartepe gibi ilçelerin de il merkezine doğru gelişme gösterdiği tespit edilmiştir. Bu gelişme Körfez’in bitiminde birleşme eğilimine girmiştir. Söz konusu bölge çeşitli dönemlerde alınan plan kararlarıyla daha çok sanayi alanı olarak değerlendirilmiş, 1980 sonrası kent planlarında da sanayi, depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yer seçeceği bir bölge olarak planlanarak bu doğrultuda gelişim göstermiştir. Bölgenin coğrafi konumu ve özellikleri ile kullanım biçimi arasında ortaya çıkan çelişki gelişmesinin önünde ciddi bir engel oluşturmuş, alan ilk imara açıldığında yatırım yapmak amacı ile alınmış olan parsellerin birçoğu boş kalmıştır. Gelişemeyen ve yenilenemeyen, %63’ü boş durumda olan, Körfez’in tam kıyısında yer alan bölge kentin kıyı ile ilişkisinin kurulması gereken bir yer olacak şekilde gelişmesi gerekirken sanayi tesisleri ile dolarak kentten ve kentliden soyutlanmıştır. Böylelikle Körfezin kuzeyi ile güneyi arasında birleştirici işlev görmesi gereken planlama alanı bu özelliğini de yitirerek, körfezin iki yakasının birbirinden kopmasına, ilçeler ve yerleşim birimleri arasındaki ilişkinin kurulamamasına yol açmıştır.

Bu nedenle Körfezin tam bitiminde yer alan ve bir yandan ilin kuzeyi ile güneyindeki yerleşimlerin, diğer yandan da İzmit Körfezi ile Sapanca Havzası’nın tam ortasında kalan bu alanın onaylı planlar ile belirlenen kimliğinden farklı bir fonksiyon kararı alınarak kente yeniden kazandırılması ve **Kocaeli Yeni Kent Merkezi** alanı olarak planlanması kararlaştırılmıştır.

Sorunu çözmek amacı ile yukarıda bahsedilen amaç doğrultusunda hazırlanan **Kocaeli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı**;

- Kentin iki yakasını bütünleştirerek, mekansal bölünmüşlüğüne son vermek,
- İzmit Körfezi ile Sapanca Havzası hinterlandına hizmet edecek kapasitede bir merkez yaratmak,
- Mevcut mekanında sıkışıp kalmış, tüm Körfeze hizmet eden İzmit Kent Merkezi'nin mekansal sorunlarının çözümünü sağlamak,
- Kentin gelişimine yeni bir ivme kazandırmak,
- Kentin sanayi kenti görüntüsünü ve kimliğini değiştirmek,
- Yerleşim birimleri ile iç içe geçmiş sanayi alanlarının desantralize edilmesini sağlamak,
- Kentsel yaşam kalitesinin yükselmesine olumlu katkı sağlamak hedeflerine ulaşmayı gözetmektedir.

Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi ile yeni MİA'nın bağlantısını sağlayacak olan BLM1 (BI) Alt Bölgesi, mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odakta yer alacağı bir çekim merkezidir. Bahsedilen çekim merkezi **ÖPA (Özel Proje Alanı)** olarak belirlenmiş olup, bu alanın dışında kalan diğer yapı adalarında da bu kullanımı destekleyecek türde yapıların oluşması teşvik edilecektir.

5.2.2.2. Gebze D-100 Kenarı Yenilenecek Alanlar Projesi

Gebze ve Darıca İlçeleri D-100 Karayolu üzerinde ve paralelinde yer alan, konut alanları ile iç içe geçmiş sanayi alanlarının buldukları çevre açısından yarattıkları olumsuzlukları (ulaşım, hava ve çevre kirliliği, gürültü kirliliği v.b.) ortadan kaldırmak, üst ölçekli planlar dahilinde bu alan için ön görülen alt kademe merkez kimliğini gerçekleştirmek ve sanayinin desantralize edilmesi için gerekli imar düzenlemelerini bütüncül bir biçimde (yakın çevrede yer alan konut ve donatı alanları ile birlikte) yapmak amacıyla Gebze ve Darıca İlçe sınırlarında yer alan, 1960'lı yıllardan itibaren D-100 Karayolu çevresinde yer seçmeye başlamış, ancak zaman içerisinde işgücü ihtiyacına bağlı olarak artan göç ve nüfus sonucu oluşan gecekonduların yasal hale gelmesi nedeni ile yerleşim alanlarının içerisinde kalmış, süreç içerisinde konut kullanımının arazi kullanıma hakim

duruma gelmesi sonucu bu alanlar ile iç içe geçmiş sanayi alanlarının desantralize edilerek, merkezi konumu sayesinde yüksek potansiyel barındıran alanın, yakın çevresindeki yerleşim birimlerine (Dilovası, Çayırova, Darıca ve Gebze) hizmet edecek, çağdaş yaşam kalitesine sahip, çevreye duyarlı, ticaret, kültür ve turizm ağırlıklı, uygulanabilir, sürdürülebilir bir kentsel merkez yaratılması için gereken plan kararlarını üretmek hedeflenmiştir.

Öncelikle planlama alanında belirlenen amaç, hedef ve stratejiler doğrultusunda planın uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla planlama alanı dört farklı nitelik gösteren dört alt bölge olarak ele alınmıştır: donatı alanlarının yoğun olduğu bölge, sanayi tesis/kuruluşlarının yoğun olduğu bölge, konut alanlarının yoğun olduğu bölge, küçük sanayi sitesinin olduğu bölge. Bu kararlar doğrultusunda 4 farklı nitelikteki alt bölgeden oluşan alanda niteliksel farklılıklar, doğal ve yapay eşikler, yakın çevredeki kullanımlar, mevcut durum ana belirleyiciler olmuştur.



Şekil 26. Gebze Alt Kademe Merkez Alt Bölgeler

“Nitelikli Bir Alt Kademe Merkez” oluşturmak amacı doğrultusunda geliştirilen hedef ve stratejiler 7 ana başlık altında toplanmıştır:

1) Bölgenin ulaşılabilirliğinin artırılması;

- Alan içerisinde kuzey ve güney, doğu ve batı bağlantısını sağlayan D-100 Karayoluna alternatif güçlü ulaşım akslarının oluşturulması,
- Ulaşım kademelenmesi ile planlama alanının her bir bölgesine ulaşılabilmesinin sağlanması,
- Alanın her türlü kullanıcı tarafından kullanımının sağlanması,

- Toplanma Alanları oluşturarak yaşayanların sosyal ilişkilerinin kurulacağı mekanlar yaratılması,

2) Sanayinin desantralizasyonunun sağlanması;

- Hizmet sektörünün geliştirilmesine yönelik alan için alınan tüm kararların bu sektördeki fonksiyonların yer seçimine uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
- Alanda yer alan ağır sanayi üretim tesislerinin alanı terk etmesinin doğuracağı ekonomik kayıpların verilecek imar bonusları ile bertaraf edilmesi,
- Mevcutta yer alan sanayi tesislerine kent içerisinde yer seçebilecekleri ulaşımı rahat, benzer fonksiyonların yer aldığı alanların gösterilmesi,
- Alanda mevcutta yer alan sanayi tesisleri ile ilgili çalışmalar yaparak alan ile bütünleşme imkanı bulacak ve bulmayacak tesislerin belirlenerek bunların belirli etaplar doğrultusunda alanı terk etmesinin sağlanması,

3) Denizle kentin buluşmasının sağlanması;

- Proje alanı sınırları dahilinde yer alan Gebze İlçesi'nin tek kıyı alanının mevcut merkez, yeni merkez ve yerleşim alanlarının kıyı ile bütünleşmesini sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
- Kıyı ve yakın çevresinde aktif olarak kullanılacak yeşil alanlar oluşturulması,
- Kıyıya yakın konumlu donatı alanları oluşturulması,
- Kıyıya yakın konumlu parsellere kıyı ile bütünleşmeyi sağlayacak şekilde fonksiyonlar verilmesi,

4) Kentsel Sosyal Donatı Alanlarının arttırılması;

- Özel yatırımcılar tarafından oluşturulacak donatı alanlarının teşviki için gerekli imar düzenlemelerinin yapılması,
- Alanda dağınık bir biçimde bulunan ve yeterli olmayan donatı alanlarının oluşturulacak konut alanları dahilinde yer seçiminin yapılması,

- Mahalle ya da yerleşim ölçeğinde değil alt merkez hinterlandına hizmet edecek donatı alanlarının bu alanda yer seçmesinin sağlanması,
- Alanda imar bonusları ve düzenlemeleri ile mevcutta ayrılanlar dışında ada ya da parsel bazında donatı alanlarının ayrılmasının sağlanması,

5) Mülkiyet haklarının korunması;

- İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddesine göre uygulama yapılmış parsellerden kanunların el verdiği oranda eşitlikçi bir planlama için kesinti yapılması,
- Oluşacak yeni parselasyon planlarının mülk sahiplerinin mevcutta yer alan parsellerinin bulunduğu alan ve yakın çevresinde yer seçecek şekilde belirlenmesi,
- Mevcut parsel büyüklüklerinin plan kararı ile uyuşmaması nedeni ile oluşacak hisseli mülkiyet yapısının parsel sahiplerini mağdur etmeyecek şekilde oluşturulması, birden fazla parselde sahip mülk sahiplerinin tek parselde birleştirilmesi.

6. ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI

6.1. Büyük Ölçekli Planlama Çalışmaları ve Yatırımlar

6.1.1. Planlama Çalışmaları

6.1.1.1. Doğu Marmara Bölge Planı

Doğu Marmara Bölge Planı ile amaçlanan Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illerini kapsayan TR42 Düzey 2 Bölgesi'nin sosyo-ekonomik gelişim kurgusunu oluşturmak, bölgesel kalkınmaya hizmet eden tüm çalışmaları yönlendirmek ve bölgesel gelişmeyi koordine etmektir. Planda TR42 Düzey 2 Bölgesi'nin vizyonu; “Stratejik konumu ve işbirliği ağlarından güç alan, çok yönlü ekonomik yapısı ile değer üreten, zengin beşeri potansiyeliyle geleceğe yön veren, yaşam kalitesi ile fark yaratan, insan ve bilgi odaklı, yeniliklere açık, küresel rekabette lider ve sürdürülebilir kalkınmada marka bölge olmak” olarak belirlenmiştir.



Şekil 27. TR42 Doğu Marmara Bölge Planı (2010-2013)

TR42 Düzey 2 Bölgesi, 3.193.210 kişilik bir nüfusu barındırmaktadır. Türkiye Düzey 2 Bölgeleri arasında ülke ortalamasının yaklaşık iki katı ile kişi başına düşen gayrisafi yurtiçi hasılda 1. sırada, kişi başına düşen gayrisafi katma değerde ise Düzey 2 Bölgeleri arasında İstanbul'dan sonra 2. sırada yer almaktadır. Bu potansiyelleri barındıran bölge içinde Kocaeli sanayi sektöründe diğer illerden daha gelişmiş durumdadır. Kocaeli'nin diğer illerden daha çok yatırımcı ve girişimci potansiyeli bulunmaktadır. Kocaeli İli'ndeki teknopark, teknoloji geliştirme merkezleri ve bilişim şirketi sayısı bölgedeki diğer illerden daha fazladır. Bölgedeki ihracat ve ithalat sektörleri, finans sektörü, turizm sektörü incelendiğinde yine Kocaeli'nin diğer illerden daha önde olduğu görülmektedir. TR42 Doğu Marmara (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova) Bölge Planı'nda (2010-2013) tüm bu potansiyelleri barındıran Kocaeli İlinde İzmit İlçesi'nin TR42 Bölgesi içerisindeki konumu ve barındırdığı potansiyeller de göz önünde bulundurulduğunda **bölge merkezi rolü** üstlenmesi gerektiği ve **hizmetler sektörünün yoğunlaşacağı bir merkez** haline gelmesi ön görülmektedir.

Doğu Marmara Bölgesi taslak bölge planı 3 eksenle ele alınmıştır. Her eksen kendi içinde 3 ana amaç ve bu amaçları gerçekleştirmek üzere belirlenmiş alt stratejilere-uygulama önerileri olarak ele alınmıştır.

Kocaeli'nde, özellikle ilin merkezi olan İzmit - Gebze aksı planda global bölge olarak tanımlanan bölgeyi oluşturan merkezlerden biri olarak belirlenmiştir. Dolayısı ile Kocaeli iki ana merkez doğrultusunda gelişen ve gelişmesi ön görülen bir il olarak ele alınmıştır. Plan bu global bölgeyi oluşturan merkezlerin yanı sıra dinamik alt bölge ve çevre alt bölgeler olarak belirlenmiş diğer alt merkezlerin de geliştirilmesini hedeflemektedir.

Plan kapsamında sektörel uzmanlaşma, nüfus yoğunluğu, ekonomi, yatırımlar, ithalat- ihracat, yabancı sermaye, hizmet- sanayi yapılanması ve sosyo-ekonomik yapı göz önünde bulundurularak ilimiz üç bölgede ele alınmış olup;

1. Global alt bölge: Gebze, Darıca, Çayırova, Dilovası, Körfez, İzmit, Başiskele, Derince, Kartepe ilçelerini;

2. Dinamik alt bölge: Gölcük ve Karamürsel ilçelerini;

3.Çevre alt bölge: Kandıra ilçesini ve bir kısmı il sınırları içerisinde kalmakta olan Sapanca bölgesini kapsamaktadır.

Bölge planı taslağı kapsamında İstanbul - Adapazarı lineer aksı sanayi koridoru olarak belirlenmiş olup, üzerindeki yerleşimler sanayinin ve sanayiye dayalı kalifiye iş gücünün yer seçtiği bölgesel yerleşim ve gelişim odakları olarak belirlenmiştir.

İlimiz Gebze merkez ve hinterlandı (Çayırova, Darıca, Dilovası) ve İzmit merkez ve hinterlandı (Kartepe, Derince, Körfez, Başiskele) odaklı olmak üzere iki kutuplu gelişecek şekilde belirlenmiştir. Planda Körfez - Derince ve Dilovası aksının lojistik faaliyetlerin yoğun bir biçimde yer seçeceği, sanayi odaklı gelişecek alanlar olması; ilin güneyinin lojistik eksenli sanayi gelişimi ile ar-ge ve turizm odaklı gelişecek alanlar olması öngörülmüştür.

Gebze sanayi, lojistik, ileri teknoloji endüstriyel gelişim odağı olarak düşünülmüş, turizmin de bu bölgede geliştirilmesi ön görülmüştür. Ayrıca İstanbul'un sanayi desantralizasyonu ve gelişme eğilimleri doğrultusunda sınır komşusu Gebze'nin alt merkez olarak görülmesi sonucu finans ve ticaret merkezi olarak da gelişmesi muhtemel bir alt bölge olarak ele alınmıştır.

Gebze-İzmit gelişim koridorunda;

- Dilovası'nın intermodal taşımacılığın ön planda olduğu lojistik merkez olması,
- Dilovası'ndaki limanların genel kargo-sıvı yük,
- Körfez'deki limanların sıvı yük,
- Hereke'deki limanın kuru yük,
- Derince'deki limanın kuru yük,

- 2023 yılına kadar Gebze alt bölgesinde 5 adet demiryolu, 1 adet hızlı tren bağlantısı, Kuzey Marmara Otoyolu ve bağlantıları olmak üzere üst ölçekli yatırımların yer seçmesi beklenmektedir.
- Gebze bölgesinde sanayi ile yerleşimin iç içe geçmesinin önüne geçmek amacı ile sanayinin kent merkezinden desantralize edilerek çeperlerde planlanması, mevcut sanayi alanlarının dönüştürülerek kentsel kullanımların yaygınlaştırılması ön görülmektedir.
- Gebze-Darıca-Dilovası aksının ulaşım hatlarının kesişim noktasında yer alması nedeni ile Dilovası'nda depolama ve ar-ge ağırlıklı bir gelişim,
- Gebze-İzmit aksında sanayiye ek olarak bilişim sektörünün yer seçmesi ön görülmektedir.
- Yeni kurulacak OSB'ler ihtisas OSB olmalıdır.
- Alt yapı yatırımlarında planlı üretim bölgelerine (OSB'lere) öncelik verilmeli.
- Kocaeli'nde kömürle ilgili tüm faaliyetlerin Dilovası'nda planlanan Kömürçüler İhtisas OSB'ye taşınması;
- Mevcutta yer alan demir çelik fabrikalarının kapasite artışına izin verilmemesi; yenilerinin Dilovası-Körfez-İzmit-Derince aksında yer seçmemesinin sağlanması,
- Gebze bölgesine kongre ve doğa turizmi.
- İstanbul'dan sanayinin desantralizasyonu odaklı bir mekansal düzenlemeden, Gebze-İzmit-Düzce doğu-batı, Bursa-Yalova-Güney Körfez Alt Bölgesi-Kandıra-Karasu kuzey-güney ekseninde bir sanayi desantralizasyonu ön görülüyor.
- Dilovası-Körfez-Gebze aksının kuzeyinde Karadeniz orman alanlarının arkasında ve tarım harici alanlarda taş ocaklarının açılması, bu ocakların üst ölçekli yol projeleri için hammadde üretmesinin sağlanması, il genelindeki 56'sı aktif, 15'i pasif 39 tanesi ruhsat almış ancak faaliyete geçmemiş taş ocaklarının ise faaliyetini sürdürmesi. Ömrünü tamamlamış, yüksek maliyetli/verimliliği düşük taş ocaklarının ise kentsel dönüşümden çıkan hafriyatla doldurularak kentsel kullanımlara kazandırılması.
- Gebze için geri dönüşüm tesislerinin açılması, bunun İstanbul ve Gebze bölgesi ile entegrasyonun sağlanması.

- Gebze bölgesinde korunması gereken alanlar üzerindeki baskının azaltılması, kontrol edilmesi.

Kandıra-İzmit gelişim koridorunda;

- Tarıma dayalı sanayi ile turizm ön planda. Mekansal olarak sanayi ilçenin güneyinde, turizm kuzeyinde, tarım ise her bir yerinde ön görülmüştür.
- Kandıra organize tarımsal kalkınma odağı olarak belirlenmiştir.
- Kandıra'da orman ve orman altı ürünlerin hammadde olması.
- Kandıra'da gıda sanayine girdi olacak tarımda verimliliği artırır.
- Batı karadeniz kıyı koridoru boyunca turizmin geliştirilmesi.
- Doğal kültürel kaynakların korunması ve geliştirilmesi.

İzmit-Yalova gelişim koridorunda;

- Öncelikli olarak turizm (kongre, doğa ve sağlık turizmi), lojistik, ticaret gelişimi ön görülmekte olup, bu sektörlerin yanı sıra mevcut sanayinin de devam etmesi.
- Gölcük-Başiskele limanlarının RO-RO limanı olması ön görülmektedir.
- Güney otoyolu kent ile entegre olmalıdır.

İl genelinde;

- Mevcut konut stoğunun yenilenmesi.
- Sanayi alanları ile kentsel yaşam alanlarının ayrıştırılması.
- Toplu taşımanın geliştirilmesi, yeni ve farklı ulaşımın desteklenmesi (bisiklet ve hafif raylı sistem).
- Cengiz Topel havaalanı ile bölgenin toplu taşımasının entegrasyonu.
- Doğu Marmara Bölgesi'nde atık bertarafı için 58 milyar euro yatırım var, bunun yanında AB fonlarından da 12.7 milyar euro yatırım alınabilir. Dolayısı ile İzmit'te yer alan İZAYDAŞ'ın yanı sıra bir tesis de Gebze bölgesinde kurulabilir.

- İl genelinde kent girişlerinin tanımlanması.
- Bölgeler çevre düzeni planından daha hızlı geliyor dolayısı ile plan-gelişim hızı uyuşmuyor.
- İl genelinde turizmde konaklama süresinin 1,75'ten 2,10'e çıkarılması hedeflenmeli. Günübirlik turizmden daha kalıcı turizme geçilmeli.
- Kır ile kenti koridorlar vasıtası ile birbirine bağlanarak kır-kent kopukluğunun önüne geçilmeli.
- Kırsal yaşamın ağırlıklı olduğu bölgelerde nüfus yapısının korunmasının sağlanması.
- Kocaeli'ndeki nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak ve hinterlandında kaldığı illerden faydalanmayı aza indirgeyecek/bağımlılığını azaltacak fonksiyonların/kentsel kullanımların yer seçmesinin sağlanması.
- Kısıtlı verimli toprakların sektörel gelişimi karşılayacak şekilde düzenlenmesi.
- Arazi kullanımında bütüncülük, düzen ve sürdürülebilirlik esaslı kararlar alınması.
- Doğal, kültürel kaynakları koruyarak kullanmak.
- Gemi inşaa ve sanayide kümelenme oluşturulması.
- İzmit-Gebze-Sapanca odaklı kongre turizmi gelişimi.
- İzmit'te fuar aktivitelerinin yıl bütününe yayılacak şekilde mekansal organizasyonun yapılması, programlanması.
- Ortak tır parklarının arttırılması.
- Kıyılarda daha fazla liman yapılmaması, kıyıya yakın yerlerde sanayi imarı verilmemesi.
- Gebze (Muallimköy), Dilovası (Tavşancıl), Kartepe (Köseköy) lojistik köylerinin faaliyete geçmesi.

Bölge planı ön görüşleri doğrultusunda ilimizde;

Çevre Düzeni planı ölçeğinde;

Nazım imar ve uygulama imar planı ölçeğinde (ilçe belediyeleri ile birlikte);

Stratejik plan ölçeğinde (Kentsel Dönüşüm Master Planı, Ulaşım Master Planı, Sakınım Planı) çalışmalar yapılmalıdır.

Çevre Düzeni Planı ölçeğinde;

Diğer illerle bütünleşik olmasının sağlanması,

Çevre düzeni ve alt ölçekli planlar hazırlanırken kültür envanterinin güncellenmesi, planlarda korunması gereken yapıların kent kullanımlarına entegre edilmesi yönünde kararlar alınması.

Doğal mirasın korunması ve sürdürülebilirliği için kullanım ve ulaşım kararlarının doğru belirlenmesi.

İldeki doğal alanlar ile kentsel alanlar arasında yeşil koridorlar oluşturularak bölgeler arası entegrasyonun sağlanması.

Çevre düzeni planı revizyonu kapsamında bölgesel gelişme eğilimleri de göz önünde bulundurularak mekansal ve sektörel gelişme ön görülerinin lekeleme çalışmaları, ilin ve hinterlandının projeksiyon hesaplarının yanı sıra taşıma kapasitesinin de hesaplanması, komşu illerle planların uyumunun göz önünde bulundurulması.

Çevre düzeni planı revizyonu kapsamında sanayinin büyük olduğu bölgelerde ulaşım bağlantılarının güçlendirilerek şehir içi taşıt trafiğinden ayrışmasının sağlanması.

Doğal kaynakların sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla; koruma sınırlarının kurum görüşleri doğrultusunda revize edilmesi.

Süresi dolan taş ocaklarının ve desantralize olması ön görülen sanayi alanlarının dönüşüm kapsamında değerlendirilerek kente kazandırılması.

İntermodal (demiryolu, denizyolu, karayolu ve havayolu entegrasyonu) taşımacılık için gerekli altyapının planlarda belirlenmesi; entegrasyonun sağlanması.

Nazım imar ve uygulama imar planı ölçeğinde;

İl veya ilçe ölçeğinde kentsel tasarım rehberlerinin hazırlanması. Bu rehberler;

- İlin/ilçenin kentsel doku çalışması,

- Peyzaj elemanları değerlendirmesi,
- Kentsel tasarım mimari malzeme ve renk standartları,
- Bisiklet ve yaya yolları tasarımı,
- Yeşil koridorların kentle bütünleşmesi,
- Manzara ve güçlü peyzaj noktaları,
- Çocuk oyun alanları tasarımı,
- Kentsel meydan oluşumları gibi çeşitli unsurları ele alacak şekilde hazırlanmalıdır.

Stratejik plan ölçeğinde;

1. Kentsel dönüşüm master planının ilgili kurumların ve halkın katılımıyla hazırlanması.

Hazırlanacak olan master plan;

- Olası afet risklerini ve muhtemel etkilerini kapsayan mikro bölgeleme çalışmasını
- Bölge içerisindeki farklı özelliklere sahip alanlarda önceliklendirmeyi ve uygulama takvimini,
- Kentsel dönüşüm projesinin alanda yaşayanlara ve topluma etkisinin özellikle sosyal anlamda neler olabileceğini,
- Fonksiyonel dönüşümün yapılabileceği alanlar ile bu alanlarda yer alacak yeni kentsel fonksiyonların tespitini,
- Kentsel dönüşümün finansmanını,
- Kentsel dönüşümün ekonomik etkilerini içermeli ve aynı zamanda olası afet riskleri ile muhtemel etkilerini kapsayan mikro bölgeleme çalışmasını temel almalıdır.

2. Sakınım Planının ilgili kurumların ve halkın katılımıyla hazırlanması.

İl bütününde afet riskli alanlar belirlenmeli, il risk haritası oluşturulmalı, risk azaltma stratejileri belirlenmelidir. Hazırlanacak olan planda özellikle sanayi kenti olan ilimizde doğal ve insan eli ile olan afetlerin yanı sıra sanayi odaklı yaşanacak afet ve risklerin de bu plan kapsamında ele alınması gereklidir.

Planda değinilmesi gereken hususlar,

- Bölge planı ölçeğinde hazırlanmış olmakla birlikte, alt ölçeklerde ön görülen stratejilerin uygulama araçlarının netleştirilmesi, kurumların organize edilmesi ve görevlerinin net bir biçimde ortaya konması gerekmektedir.
- Kocaeli’nde özellikle Gebze-Dilovası-Körfez kuzeyine önerilen sanayi ve taş ocakları ile ulaşım bağlantıları bu bölgedeki orman ve koruma alanlarına baskı yapacak olup, bu bölgede yaşanan çevre ve sağlık sorunlarının da artışına neden olacaktır. Ayrıca özellikle bu bölgede düşünülen bu yoğunlaşma sonucunda istihdam edilecek nüfus ve barınacak nüfus için yeterli donatı ve konut alanları oluşturulacak yerleşilebilir alanların kısıtlı olması nedeni ile sorun yaşanacaktır.
- Planda, halihazırda İzmit Körfezi Liman Bölgesi’ndeki limanların 77 milyon ton olan toplam kapasitesinin 2018 yılında aşılabacağı, 2023 yılında toplam elleçleme miktarının asgari 105 milyon ton’a çıkacağı öngörülmektedir. Bu nedenle planda 2018’e kadar limanlarda kapasite arttırımına yönelik çalışmaların başlatılması, 2023 yılı itibariyle de asgari 28 milyon tonluk ek kapasitenin (kuru yük, sıvı yük, genel kargo) oluşturulması gerektiği belirtilmekte olup, Dilovası Alt Bölgesi (8 işletme), Hereke Alt Bölgesi (3 işletme), Yarımca Alt Bölgesi (5 işletme), Körfez Alt Bölgesi (8 işletme), Derince Alt Bölgesi (5 işletme) ve Gölcük - Başiskele Alt Bölgesi (3 işletme) olarak ele alınan mevcut limanların geliştirilmesi, ancak yenilerinin İzmit Körfezi’nde açılmaması önerilmektedir. Bu durum mekansal olarak konut alanları ile iç içe geçmiş limanların ve depolama alanlarının yoğunlaşması nedeni ile konutun mekandan zorunlu olarak ayrışmasına neden olacak, kıyının kamusal kullanımı azalacaktır. Ayrıca İzmit Körfezi kıyılarında yer alan sanayi alanlarının kaldırılması sektörleri, liman ve ulaşım ihtiyaçları, büyüme eğilimleri göz önünde bulundurulduğunda gerçekçi değildir. Ayrıca kuzey kesimde önerilen ve orman alanlarına baskı yapacak olan sanayi alanları kaçak yerleşimlerin oluşmasını da tetikleyecektir.
- İlin tek tarımsal yerleşimi olan Kandıra bölgesi için önerilen tarım ihtisas organize sanayi bölgesinin yanı sıra Karasu’da önerilen liman, üst ölçekli ulaşım yatırımları, mevcutta tarım

sektöründen yeterince verim alınamaması gibi nedenlerle Kandıra ilçesinin sanayi baskısı altında kalacağı düşünülmektedir.

- Planda ön görülen nitelikli iş gücünün göçünün yaşam kalitesinin artırılması ve istihdam olanaklarının yaratılması ile engellenebileceği ön görüşü mekansal olarak Gebze ve İzmit merkezi iş alanlarının yaratılması ile mümkün olacaktır.
- Marka' nın bu plan hedeflerinin gerçekleşmesinde kurumlar ve kişiler arasında koordinasyonu sağlayarak bilgilendirme çalışmalarında öncülük etmesi gerekmektedir.

Ayrıca

"Doğal değerlere ilişkin envanter çalışmasının yapılması" başlığı "Tablo 5. Bölgede Bulunan Özel Alanlar" da Kocaeli İli sınırları içerisinde bulunan tabiat parkları (*Ballıkayalar, Beşkayalar, Uzuntarla, Kuzuyayla, Suadiye, Erikli*), yaban hayatı koruma sahaları (*Kandıra- Seyrek, Çamkonak, Körfez- Kutluca, Kıyırlı, Gebze- Yağcılar, Karamürsel- Kadriye, Tahtalı, Fulacık, İzmit Körfezi' nin güneyi, Pazarçayı, Suadiye, Örnekköy, Sultaniye köyleri*), doğal sit alanları (*Ballıkayalar Vadisi, Beşkayalar Tabiat Parkı*) belirtilmemiş olduğu,

"Havzaların ve barajların korunması" başlığı Tablo 6. Bölge İllerindeki Mevcut ve Tasarlanan Barajlar/ Hes de Kocaeli İli sınırları dahilinde yer alan mevcut ve tasarlanan barajların (*Kumcağız, Yırtmaçdere, Yumusdere, Sungurlu, Namazgah, Yuvacık, İhsaniye, Avcıdere, Akmeşe*) belirtilmemiş olduğu hususları değerlendirilmektedir.

6.1.1.2. 1/50000 Ölçekli Kocaeli 2025 Çevre Düzeni Planı

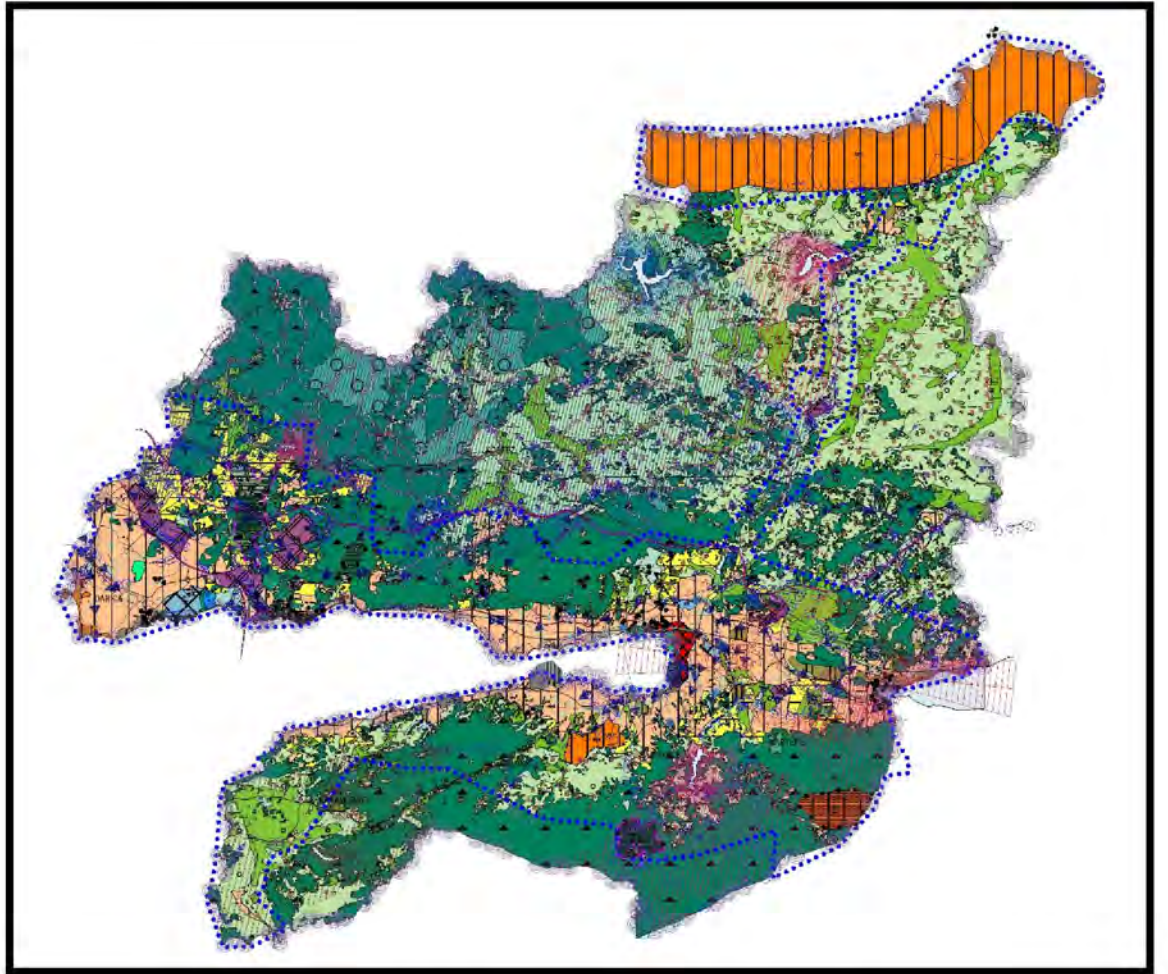
'Kocaeli 2025 Yılı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kocaeli, İstanbul hinterlandında yer alan Dilovası, Gebze, Çayırova, Darıca ilçelerini kapsayan Gebze Planlama Bölgesi, İzmit'in hinterlandında yer alan Körfez, Derince, İzmit, Kartepe ve Başiskele ilçelerini kapsayan Merkez Planlama Bölgesi, İzmit ve Yalova hinterlandında yer alan Gölcük ve Karamürsel ilçelerinin yer aldığı Gölcük ve Karamürsel Planlama Bölgesi ve Kandıra Planlama Bölgesi olmak üzere 4 ayrı bölgede ele alınmıştır.

Planlama çalışmaları ile;

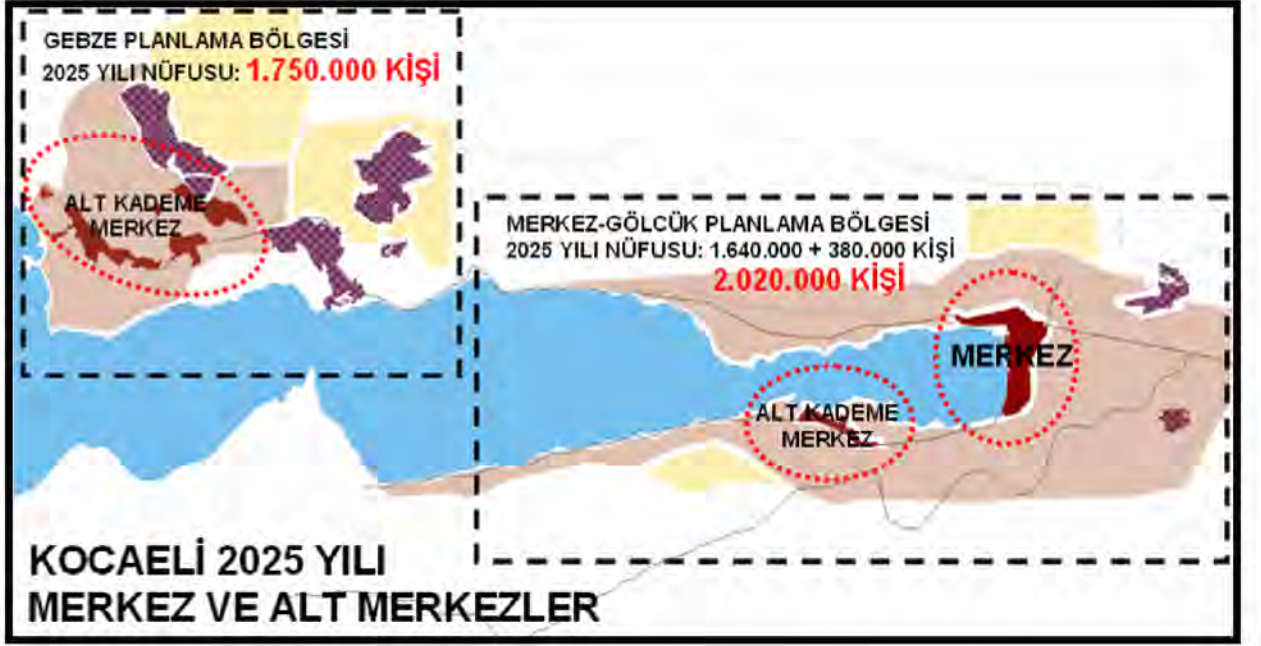
- Gebze Planlama Bölgesi 2025 yılı projeksiyon nüfusu 1.750.000 kişi;

- Merkez Planlama Bölgesi 2025 yılı projeksiyon nüfusu 2.020.000 kişi olarak öngörülmüştür.
- Gebze ve Gölcük ilçelerinde iki alt kademe merkez, İzmit ilçesinde ise mevcut merkez ve yeni kent merkezinin oluşturacağı Kocaeli'nin Kent Merkezi, Merkezi İş Alanı olarak belirlenmiştir.

Projeksiyon hesapları sonucunda Kocaeli Yeni Kent Merkezi'nin hizmet edeceği nüfus 1.640.000 kişi, Gölcük Alt Kademe Merkezin 380.000 kişi, Gebze Alt Kademe Merkezin ise 1.750.000 kişi olacağı ön görülmüştür.



Şekil 28. 1/50000 Ölçekli Kocaeli 2025 Çevre Düzeni Planı



Şekil 29. Kocaeli 2025 Yılı Merkez ve Alt Merkezler

6.1.1.3. 2025 Kocaeli Ulaşım Ana Planı

Bahse konu planın, sonuç raporu, imar planlarına yönelik öneriler bölümünde çalışma kapsamında oluşturulan önerilerin yürürlükteki imar planlarına entegre edilmesi için gerekli revizyonların yapılması önerilmektedir.

Bu önerilerin temelini “Çok merkezli yapı yönetilebilir ve yaşanabilir kentsel yaşam anlamına gelir” savı oluşturmaktadır. Bu doğrultuda imar planlarında kullanım kararları ulaşım altyapısı fiziki planlama kararlarında;

- Yerleşim dokusu mevcut durum itibari ile yaygın ve çok merkezli bir yapıya sahip ilimizde gerçek bir merkezi olmayan Başiskele ve Kartepe ilçeleri için yeni merkezler tanımlanması,
- Kartepe’de mevcutta yer alan ve imar planlarında genişletilmesi öngörülen lojistik ve sanayi fonksiyonların kent içi ulaşım altyapısını kullanmadan doğrudan ulusal ve bölgesel ulaşım akslarına erişimini sağlayan bir ağ planlamasının gerekliliği,
- Dilovası İlçesinde parçalı olarak dağılmış ve Organize Sanayi Bölgesi içinden geçmeden ulaşılamayan konut alanlarının kentsel alanların erişilebilirliğinin verimli olarak sağlanmasına olanak tanımadığı gerçeğinden hareketle düzenlemeler yapılması gerektiği,

- Gebze-Çayırova bölgesinde de kullanımların iç içe geçmesinin Dilovası örneğinde olduğu gibi bazı ulaşım planlama sorunlarını gündeme getirebileceği, sanayi ve benzeri fonksiyonlara sahip bölgelerin ulusal ulaşım ağlarına doğrudan ve yüksek nitelikli altyapı ile bağlanabilmelerinin sağlanması, dönüşüm ile ticaret ve benzeri fonksiyonları içerecek alanlarda da mümkün olduğunca depolama, sanayi ve benzeri fonksiyonların olmaması gerektiği,
- Hızlı tren vb. raylı sistem yatırımları da dikkate alınarak proje kapsamında belirlenen istasyon noktaları ve bu istasyon noktalarının çevresinde rezerv alanlarının bırakılarak toplu taşıma sistemlerinin entegrasyonunda kullanılacak ve ilerleyen zamanlarda aktarma merkezi/transfer merkezi gibi fonksiyonlar ile donatılacak alanların şimdiden rezerv edilmesinde fayda olduğu
- Kuzey Marmara Otoyolu ve Körfez Geçişi Projesi'nin imar planlarına entegre edilerek gerekli bağlantı noktalarının düzenlendiği, ancak bu düzenleme ve entegrasyonların sadece ulaşım bağlantı noktalarının belirlenmesi şeklinde tek boyutlu olarak ele alınmasının yeterli olmadığı ifade edilmiştir. Öncelikle bölgenin erişilebilirliğinin ulusal ölçekteki şebeke unsurları ile artırıldığı ancak buna göre bölgedeki ulusal ölçekli sanayi ve lojistik nitelikli fonksiyonların yeniden planlanarak söz konusu şebeke ile ilişkilendirilmesinin ve dolayısıyla Gebze, Çayırova, Dilovası gibi kentsel alanların sağlıklı bir şekilde planlanmasının ve kentsel alanda kalan fonksiyonların Kuzey Marmara Otoyolu projesi ile taşınabilmesini sağlanmasının gerekliliği vurgulanmaktadır.

Kocaeli kentinin ulusal ölçekte en önemli ulaşım bağlantılarının kesişiminde yer alıyor olması, aynı zamanda kent genelinde ulusal sanayi sektörü içerisinde önemli yere sahip çok sayıda sanayi kuruluşunun bulunması, ulusal yük trafiğini oluşturan en önemli limanların kent içerisinde yer alması nedeniyle önemli trafik çekim ve üretim odağı haline geldiği gerekçesiyle yük trafiğinin ve transit trafiğin kent merkezinden uzaklaştırılması önerilmektedir. Bu doğrultuda

-Ulusal ölçekte planlanan Kuzey Marmara Otoyol Geçişi ve Körfez Projesi entegrasyon noktalarının artırılması,

- Bu entegrasyonu doğrudan odak merkezleri ile bağlantılı olması

- TEM otoyolunun kent içi trafikte kullanımına yönelik düzenlenmesi

- TEM Otoyolu üzerindeki mevcut kavşakların yeniden değerlendirilerek kentsel odak noktalarına erişimlerinin artırılması
- Kent içinde kalan yük trafiği kaynağını oluşturan odaklardan ulusal ulaşım ağına doğrudan erişimi sağlayacak bağlantıların oluşturulması,
- D-100 ve D-130 Karayolları kent içi ulaşımın omurgasını oluşturmakta olup, bu fonksiyonunun güçlendirilmesine yönelik üzerlerindeki yük trafiğinin engellenmesi/kısıtlanması
- D-100 ve D-130 Karayolu'na alternatif güzergahların oluşturulması gerekmektedir.
- Her iki karayolu aksı üzerindeki kavşak noktalarının azaltılması ve/veya düzenlenmesi gerekmektedir denmektedir.

Bu nedenle Kocaeli'nde üç türlü taşımacılıktan bahsedilebilir.

1. Köy ve çevre yerleşimlerden ilçe merkezlerine ve ilçe içinde yapılan taşımacılık (Gebze-1, Gölcük-1, İzmit-1),
2. Sektör içinde gerçekleşen yolculuk (Gebze-2, Gölcük-2, İzmit-2),
3. İzmit kent merkezine yapılan yolculuk (Gebze-3, Gölcük-3, İzmit-3),

6.1.1.4. Kocaeli Lojistik Etüdü ve Stratejik Planlama Çalışması

Günümüzde Kocaeli kenti, gerek çevresinde bulunan metropol ve büyük şehirlere olan yakınlığı gerekse, hızla gelişen sanayisi ve artan lojistik önemi nedeniyle Marmara Bölgesi ve Türkiye için önemli bir odak haline gelmiştir. Bu bağlamda, Kocaeli Lojistik Etüdü ve Stratejik Planlama Çalışması ile Kocaeli İli sınırları içinde yer alan tüm endüstriyel ve lojistik kuruluşların lojistik operasyonlarını tanımlayarak, daha akıcı lojistik operasyonların oluşturulmasına yönelik bilgi toplamak ve geleceğe yönelik çıkarımlar yaparak olası darboğazları tespit edip önlem alabilmek adına stratejik kararların geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Lojistik plan önerilerinin belirlenmesinde gerek güncel saha verilerinden elde edilen yük taşıtı modeli gerekse Kocaeli bölgesinde bulunan, ulaşım ve lojistik ile ilgili resmi kuruluşlar ve ilgili dernek yetkilileri ile gerçekleştirilen üç ayrı toplantının sonuçları dikkate alınmıştır.

Kocaeli’de demiryolu, karayolu, denizyolu ve havayolu yük taşımacılığının genel durumu ayrı ayrı ele alınmıştır. Bahse konu hususlar;

Demiryolu taşımacılığı ile ilgili;

- Derince-Tekirdağ feribotunun devreye alınması,
- Körfez, Tavşancıl ve Derince varış-çıkışlı olduğu diğer yükler,
- Marmaray’ın devreye alınması,
- TCDD’nin lojistik merkez projeleri arasında yer alan Köseköy’de daha sonra ismi terminolojiye uygun olarak değiştirilen bir İntermodal Terminal kurulacağı,

Karayolu taşımacılığı ile ilgili;

- Kocaeli il sınırları içerisinde, Türkiye’nin en önemli karayollarından TEM Otoyolu, D-100 ve D-130 Karayolları geçmekte oluşu,
- Kocaeli’deki yük hareketlerinin büyük ölçüde karayoluyla gerçekleşmesi sebebiyle yük taşınması bu yollar ve bu yolların servis yollarından sağlandığı,
- Rakamsal olarak en yoğun ağır taşıt trafiğinin tüm yönlerde en fazla İstanbul Gebze perdesinde görülmekte olduğu,
- Kocaeli ağır taşıt trafiğinin batı-doğu-güney doğrultusunda ilerledikçe azaldığı ve güney-doğu-batı doğrultusunda ilerledikçe arttığı,
- Otoyolların ve devlet yollarının kent içinde kalması transit yolculuklar ile kent içi yolculukların hatlar üzerinde gerçekleşmesine neden oluşunun Kocaeli şehir trafiğinin transit yolculuklardan, özellikle Anadolu ve İstanbul arasında bir bağlantı noktası olması sebebiyle yük trafiğinden, olumsuz etkilenmesine neden olduğu,

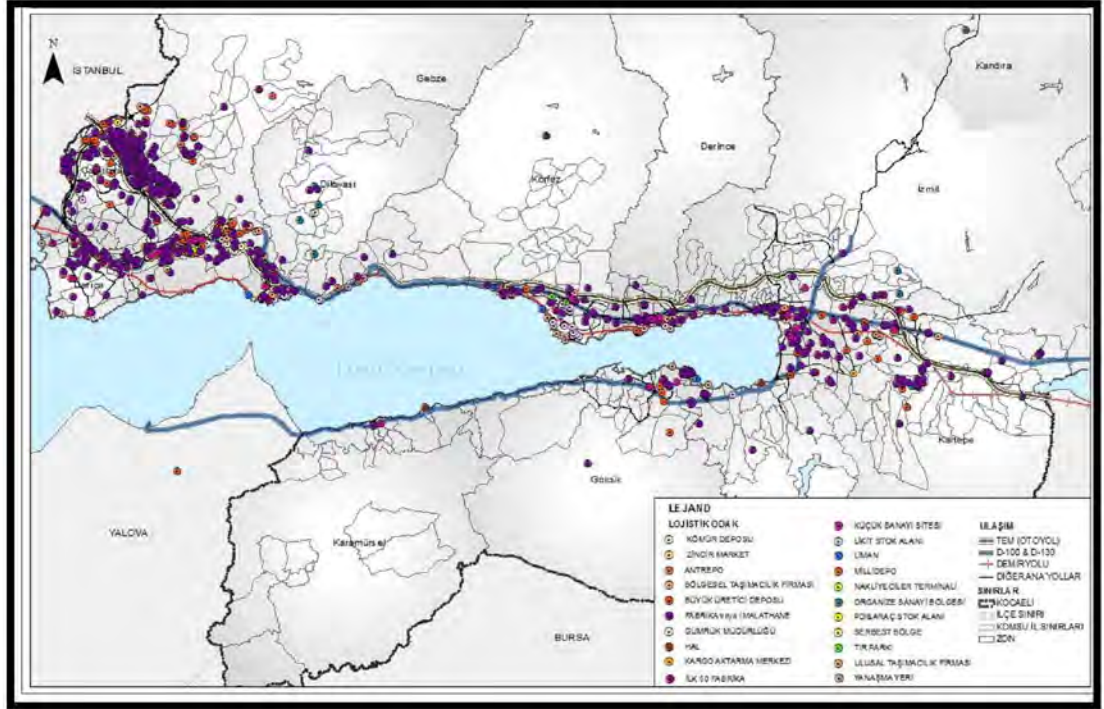
Karayolu taşımacılığı ile ilgili;

- Kocaeli Lojistik Etüdü çalışmasından çıkan sonuca göreyse Kocaeli Limanı'ndan denizyolu ile çıkan yükün en fazla İspanya (%18), İngiltere (%17,82) ve Yunanistan'a (%17,82) gittiği; denizyolu ile limana gelen yüklerin ise en fazla Karadeniz'e kıyısı olan ülkelerden (%49) geldiği,
- Kocaeli Limanının 2011 yılında 55.001.840 ton elleçleme miktarıyla Türkiye'de BOTAŞ'tan sonra en fazla yük elleçleyen ikinci liman konumunda olduğu,
- Türkiye'de denizyolu ile yapılan toplam ithalat ve ihracat yükünün %15,14'ünün Kocaeli Limanından (İzmit Liman Başkanlığına bağlı liman işletmeleri) yapılmakta olduğu hususları değerlendirilmiştir

Bu bilgiler doğrultusunda Kocaeli bölgesinde lojistik hizmet veren veya lojistik yük üreten farklı bölgeler belirlenmiştir. Bahse konu bölgeler batıdan doğuya doğru;

1. Gebze Bölgesi
2. Körfez Bölgesi
3. Köseköy Bölgesi
4. Gölcük Bölgesi olarak ele alınmıştır.

Arazi kullanımlarına yönelik öneriler Kocaeli'de lojistik odakların kümелendiği bahse konu 4 ayrı bölge bazında değerlendirilmiştir. Bu bölgelere lojistik odakların ağırlıklı olduğu yerlerin/ilçelerin isimleri verilmiştir.



Şekil 30. Kocaeli'de Lojistik Odaklar

Şekilde görüleceği gibi Gebze ve Dilovası ilçelerini kapsayan bölge Gebze Bölgesi; Körfez ve Derince'yi kapsayan bölge Körfez Bölgesi; İzmit, Kartepe ve Kandırayı kapsayan bölge Köseköy Bölgesi ve Gölcük- Başiskele ilçelerini kapsayan bölge Gölcük Bölgesi olarak isimlendirilmiştir.



Şekil 31. Kocaeli Lojistik Odak Bölgeleri

6.1.2. Bölgesel Proje ve Yatırımlar

6.1.2.1. Kuzey Marmara Otoyolu Projesi

Projenin amacı, mevcut D-100 ve TEM otoyolunun yükünün azaltılması ve bu yolla İstanbul üzerinden doğuya doğru akan trafiğin rahatlatılması olarak ortaya koyulmuştur. Projenin güzergahı Silivri Kınalı-3. Köprü ile Anadolu yakasında Poyrazköy-Gebze-Akmeşe-Akyazı hattı olup Akyazı'da mevcut otoyola bağlantı planlanmıştır. Kocaeli İl sınırları içerisinde Gebze ve İzmit Merkezi'nde olmak üzere iki bağlantı planlanmıştır.

6.1.2.2. Gebze İzmir Otoyolu Projesi

Proje güzergâhı, Gebze'den başlayarak Bursa üzerinden İzmir'e uzanacak şekilde belirlenmiştir. 44 km.'lik Gebze-Orhangazi Otoyolu Projesi ile 3.000 m. uzunluğunda asma köprü İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolu projesi güzergâhının bölgeden geçen kesitini oluşturmaktadır ve projenin ihalesi Yap-İşlet-Devret modeliyle yapılmıştır. Asma Köprü'nün Dilovası'nda Kaba Burun-Yalova Hersek Burnu hattında inşa edilmesi planlanmıştır.

6.1.2.3. Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projesi

Projenin amacı, Ankara ve İstanbul arasında çift hatlı, elektrikli, sinyalli, 250 km. hıza uygun hızlı demiryolu inşa edilerek hızlı, konforlu, güvenli bir ulaşım imkânı yaratmak, yolcu taşımacılığında yaklaşık % 10 olan demiryolu payını %78'e çıkartmak ve Ankara-İstanbul arasındaki seyahat süresinin azaltmaktır. Projenin güzergâhı, Ankara-Sincan-Esenkent-Eskişehir-İnönü-Vezirhan-Köseköy-Gebze-Haydarpaşa hattı olarak belirlenmiştir. Hâlihazırda, Ankara-Eskişehir arasındaki kesim tamamlanarak hizmete açılmıştır. Proje ile bölgenin demiryolu ulaşımındaki erişilebilirliği güçlendirilmesi, Marmaray projesi ile bağlantısının sağlanmasıyla, Avrupa-Asya arasında kesintisiz demiryolu bağlantısının sağlanmasına yönelik aksın bölgeden geçmesi hedeflenmektedir.

6.1.2.4. İzmit Köseköy Lojistik Köyü

Lojistik köyler; içerisinde ulusal ve uluslararası taşımacılık, lojistik ve eşyanın dağıtımı ile ilgili tüm faaliyetlerin muhtelif işletmeciler tarafından gerçekleştirildiği belirlenmiş alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu alanlar, lojistik ve taşımacılık şirketleri ile ilgili resmi kurumların içinde yer aldığı, her türlü ulaştırma moduna etkin bağlantıları olan, depolama, bakım-onarım, yükleme-boşaltma, elleçleme, tartı, yükleri bölme, birleştirme, paketleme v.b. faaliyetlerini gerçekleştirme

imkânları olan ve taşıma modları arasında düşük maliyetli, hızlı, güvenli, aktarma alan ve çeşitli donanımlara sahip bölgelerdir. Yapım aşamasındaki İzmit (Köseköy) Lojistik Köyü, demiryollarının yük taşımacılığında daha etkin kullanımı ve intermodal taşımacılığın geliştirilmesi için önemli bir altyapı yatırımdır. Yatırımın tamamlanmasıyla beraber bölgenin Türkiye'nin en büyük lojistik merkezi olması hedeflenmektedir. Köseköy Lojistik Köyü'nün faaliyete geçmesi ile mevcut durumda yaklaşık yılda 600.000 ton olan taşıma miktarı yılda 1.500.000 tona çıkması planlanmaktadır.

6.2. Fiziki Yapıya İlişkin Analiz Çalışmaları

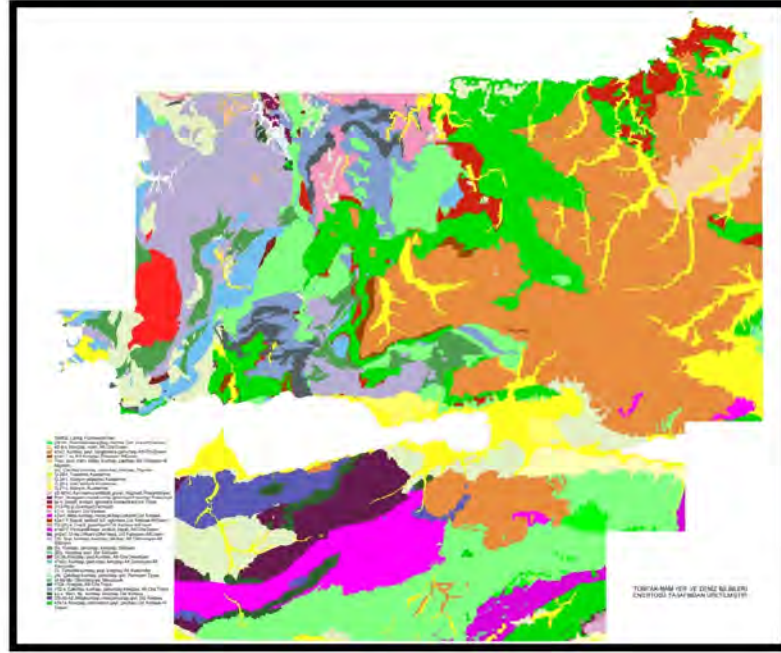
6.2.1. Zemin

Kocaeli İli genelinde genel jeoloji, fay hattı, yerleşime uygunluk, deprem riski, heyelan, Mikrotremör hakim titreşim kontur, Kocaeli ili TR2007 zemin sınıfları, Kocaeli ili Nehirp zemin sınıfları, ana kaya derinliği konularında zemin çalışmaları mevcut olup, bu çalışmalardan Kentsel dönüşüm amacıyla nasıl yararlanabileceği araştırılmış ve 9 çalışmadan 5'inin sentez çalışmalarına altlık oluşturacağı öngörülmüştür.

Ayrıca yükseklik, bakı ve eğim olmak üzere 3 adet harita hazırlanarak veri tabanı oluşturulmuştur. Veri tabanına aktarılan bu haritalar, sentez çalışmalarında farklı verilerle birlikte değerlendirilebilir.

6.2.1. 1. Genel Jeoloji

Tübitak MAM ve KBB Zedim ortak çalışmasıyla Kocaeli'nin tamamını kapsayan ayrıntılı bir jeoloji haritası oluşturulmuştur. Jeoloji haritasından görüleceği gibi açık sarı ve sarı ile renklendirilmiş zayıf taşıma gücüne sahip alüvyon alanlar çoğunlukla İzmit Baseninde yoğunlaşmıştır.



Şekil 32. Genel Jeoloji

6.2.1. 2. Fay Hattı

Kocaeli'nin tamamını kapsayan fay haritası Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak işlenmiştir. Haritadan görüleceği gibi 17.08.1999 depreminde kırılan kuzey Anadolu fay zonu (KAF) doğudan batıya sapanca gölünü ortadan bölerek İzmit baseninin güneyinden körfezin Gölçük ve Başiskele kıyısına yakın geçerek İstanbul yönüne doğru devam etmektedir. Diğer küçük faylar ise normal fay, ters fay veya bindirme zonları gibi çeşitlilik göstermektedir.

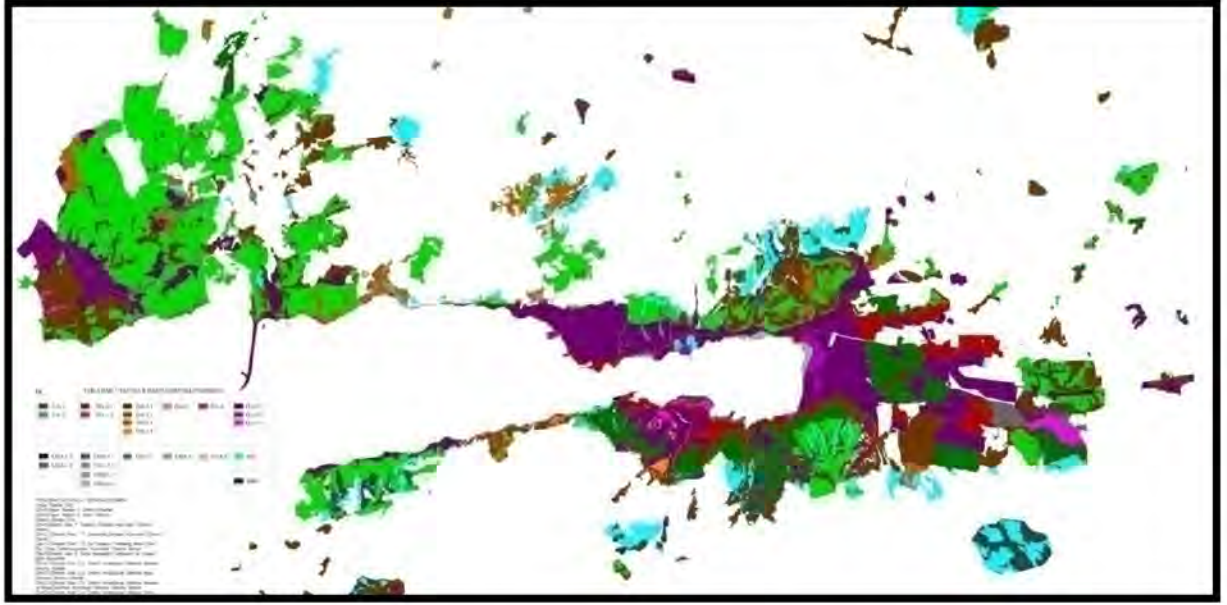


Şekil 33. Kocaeli Diri Fay Haritası

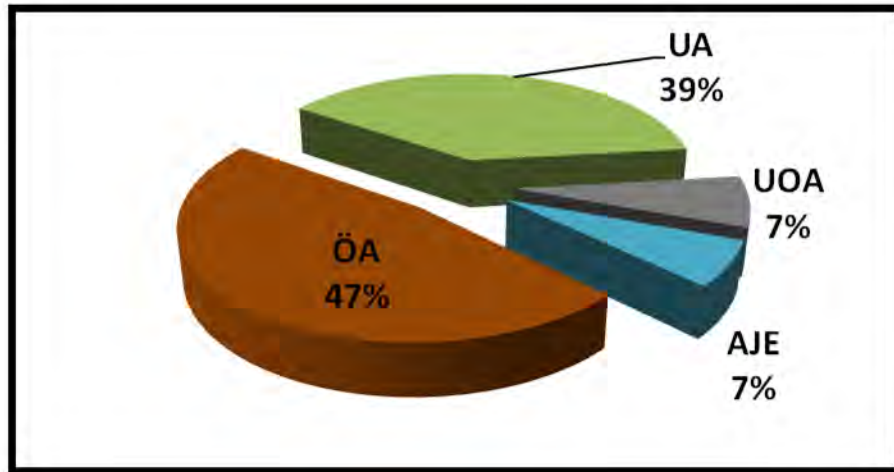
6.2.1. 3. Yerleşime Uygunluk

Yerleşime uygunluk haritaları ilin tamamında yapılan imar planına esas jeolojik-jeofizik-jeoteknik zemin etüt raporlarının işlenmesi ve yerleşime uygunluk paftalarının sayısallaştırılmasıyla oluşturulmuştur.

Kocaeli'ndeki Uygun Olmayan Alanlar(UOA), Körfezin kuzeyi ve güneyindeki tepeliklerdeki yüksek eğim nedeniyle muhtemel kütle hareketi (önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi), Körfez kıyısında bulunan alüvyon birimler ve yüksek kottan körfeze dökülen derelerin oluşturduğu taşkın alanlardan oluşmaktadır.



Şekil 34. Kocaeli Yerleşime Uygunluk Haritası

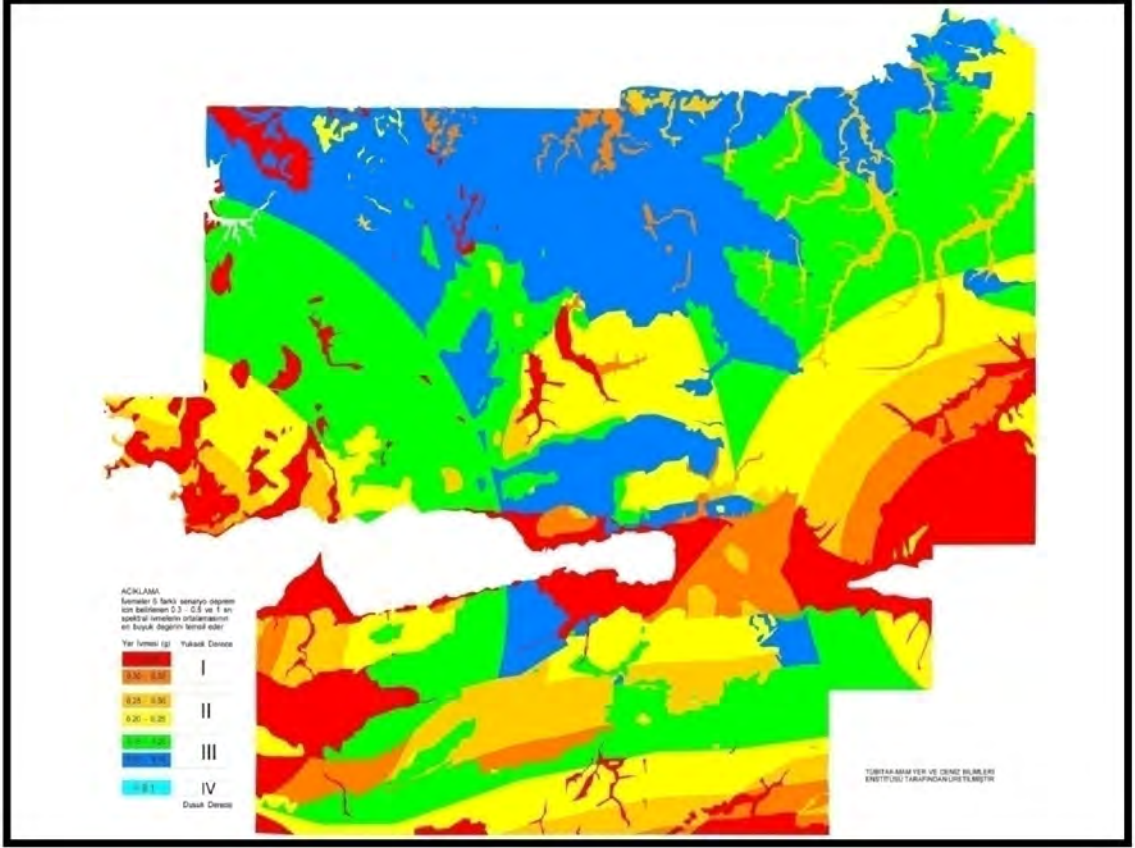


Şekil 35. Yerleşime Uygunluk Yüzdesel Grafik

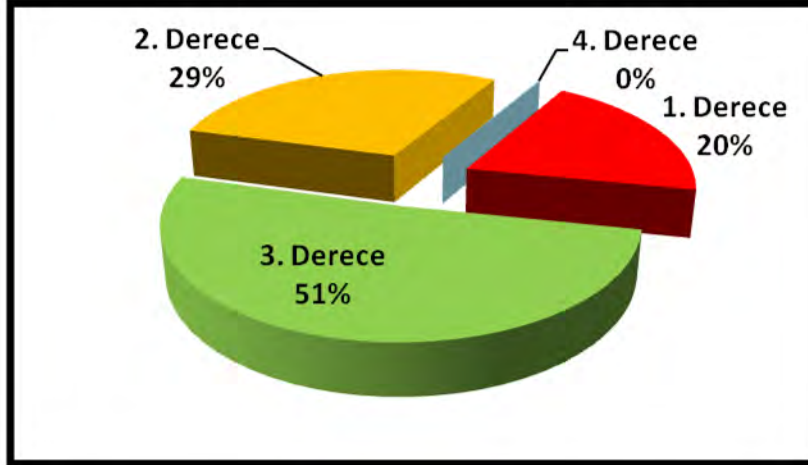
6.2.1. 4. Deprem Riski

Kocaeli ili için deprem riski ve bununla ilişkili sismik tehlikenin değerlendirilerek belirlenmesi için bölgeye yakın yerel ve bölgesel aktif tektonik faylar incelenmiştir. Sismik tehlike haritaları altı farklı fay için deprem senaryosu oluşturularak kestirilmiştir.

1. Derecede risk oluşturan alanların çoğunlukla, Körfeze kıyı, Kuzey Anadolu Fay Zonu(KAF)'na yakın ve Körfez Baseni olarak ifade ettiğimiz Körfezin doğu kıyısından Sapanca Gölü'nün batı kıyısına kadar uzanan, derinliği 1000m yi bulan (Kaynak:Tübitak-MAM verileri), zayıf taşıma gücü ve sıvılaşma riski ihtiva eden bölge olduğu görülmektedir.



Şekil 36. Deprem Risk Haritası



Şekil 37. Deprem Risk Yüzdesel Grafik

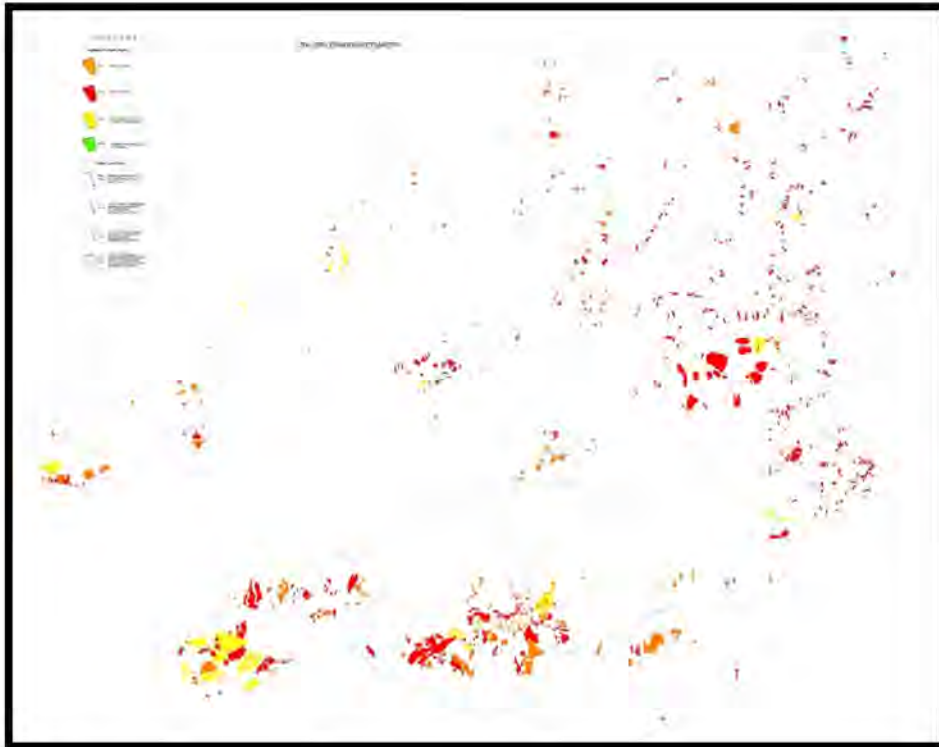
6.2.1.5. Heyelan

Kocaeli'nin tamamını kapsayan heyelan haritası Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü verilerinden dönüştürülerek çizgisel ve alansal veri olarak işlenmiştir.

Çizgisel heyelanlar kendi içlerinde 4'e ayrılmıştır. Çizgisel akmlar, aktif alansal akmlar, eski alansal akmlar, kopma kesimini ve kütle alanını gösterir çizgi tipleri.

Alansal heyelanlar da kendi içlerinde 4'e ayrılmıştır. Eski heyelanlar, aktif heyelanlar, krip-akma-kayma, alansal haritalanabilen aktif akmlar. (Kaynak:MTA verileri)

Kocaeli Heyelan haritasında, öncelikli risk oluşturan Tip-2 Aktif Heyelan alanları, toplamda 528 adet olup, 5189 hektar alanı kapsamaktadır.

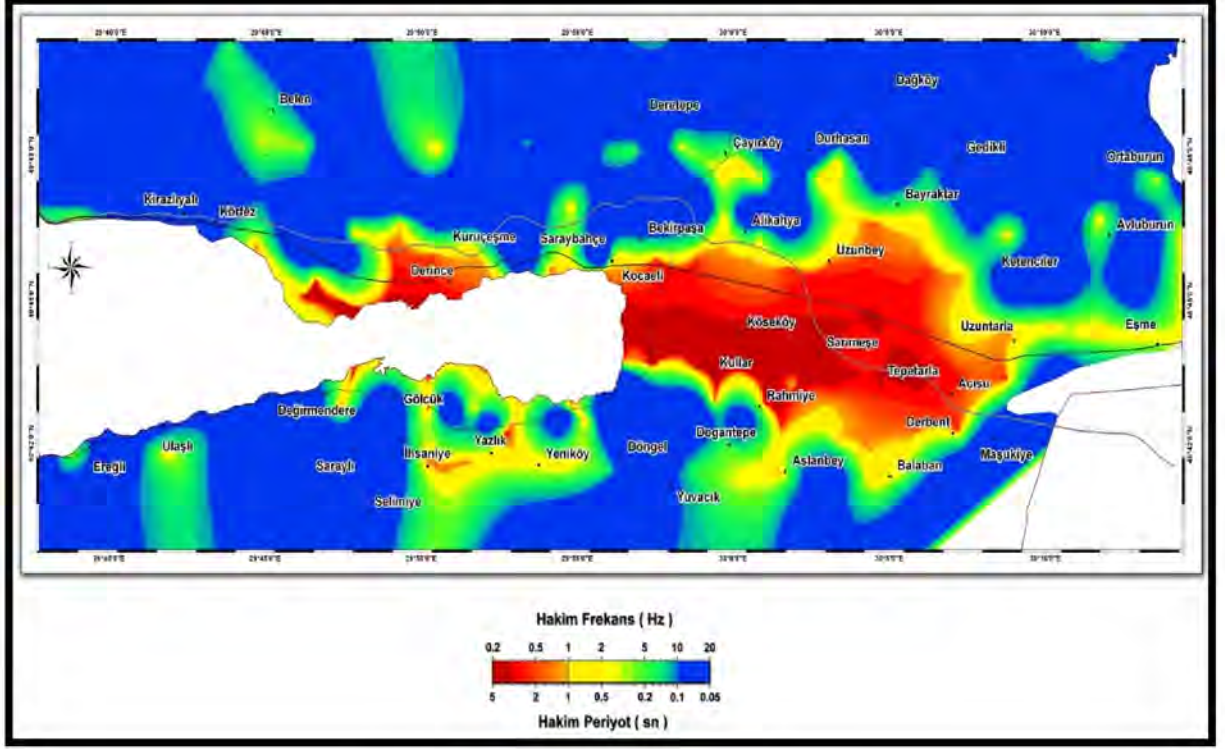


Şekil 38. Kocaeli Heyelan Haritası

6.2.1. 6. Mikrotremör hakim titreşim kontur

Hakim frekans değerlerinin İzmit baseni içinde yer alan noktalarda oldukça düşük değerlerde (0.2-0.5 Hz) olduğu ve İzmit Baseni'nin dışına doğru bu değerlerin yükseldiği (1-5 Hz) gözlenmektedir. Basenin dışındaki yüksek topografyaya sahip noktalarda daha yüksek (5-20 Hz) hakim frekans değerleri ölçülmüştür. İzmit baseninden kuzeye doğru gidildikçe değerlerin 0.2-0.5 Hz gibi riskli

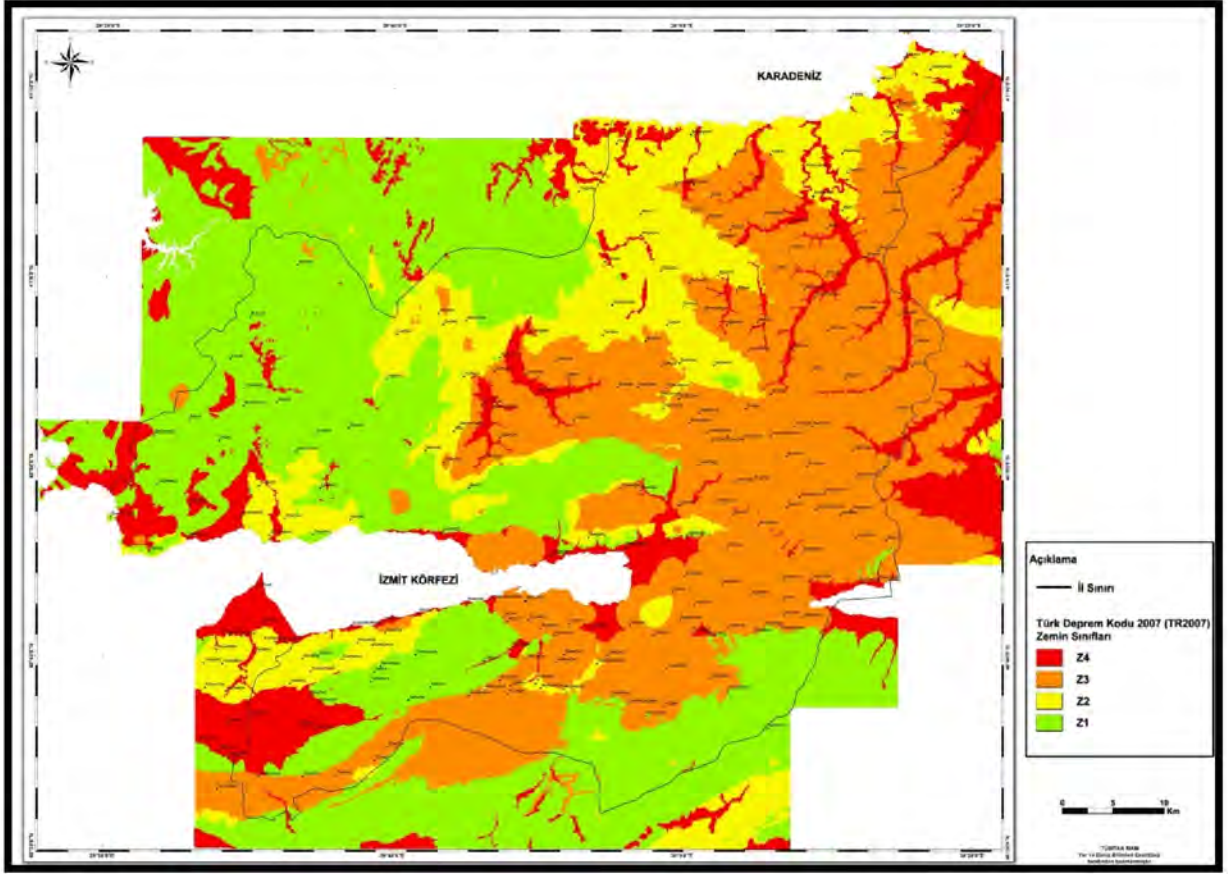
aralıktan, 4.0-7.0 Hz gibi güvenli aralığa doğru geçiş yaptığı gözlenmektedir. Bu geçiş Hakim Frekans haritasında, riskli değerlerin alındığı kırmızı renkten daha güvenli değerlerin alındığı sarı, yeşil ve mavi renk bandlarının kullanılmasıyla gösterimi yapılmıştır.



Şekil 39. Mikrotremör hakim titreşim kontur

6.2.1. 7. Kocaeli ili TR2007 zemin sınıfları

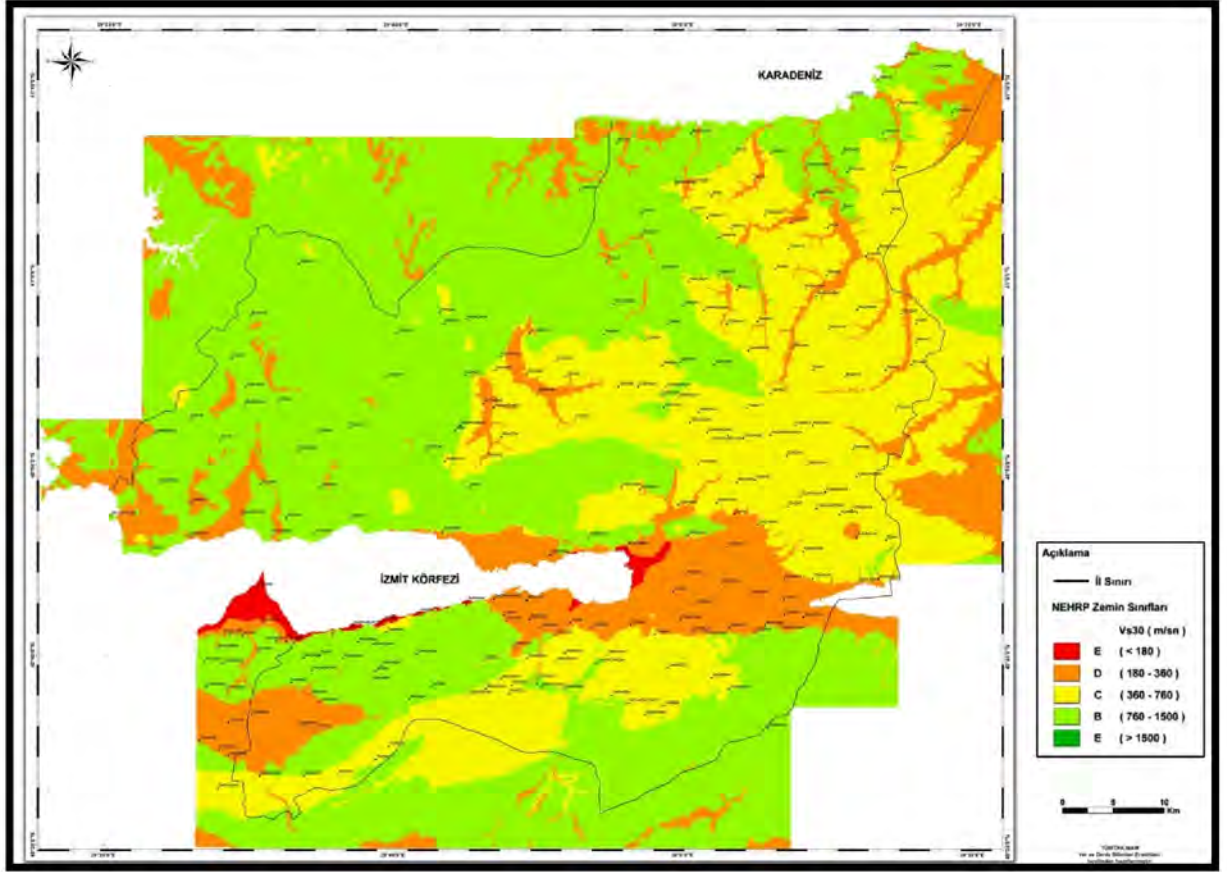
T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2007 Türk Deprem Yönetmeliği'ne (TDY) göre zemin sınıflama kriterleri kullanılmıştır. Bu kriterde, zeminler önce en üst zemin tabakası (vs) değerine göre zemin gruplarına ayrılmakta ve bu zemin grubuna göre ayrıca en üst zemin tabakası kalınlık değerlerine göre yerel zemin sınıfı tanımlanmaktadır. Jeofizik ölçüm yoğunluğunun düşük olduğu yerlerde jeolojik sınıflara temel vs30 değerleri atanmıştır. Bu değerler a, b, c ve d tipi zeminler için sırasıyla 1250, 900, 523 ve 255 m/sn olarak seçilmiştir. Bu değerler, yoğunluğun yüksek olduğu yerlerde jeofizik ölçümlere dayalı en yakın komşuluk enterpolasyon yöntemiyle kestirilmiş vs30 değerleridir.



Şekil 40. Kocaeli Zemin Sınıfları

6.2.1. 8. Kocaeli ili Nehrp zemin sınıfları

Nehrp kriterlerine göre zeminler vs30 ortalama değerlerine göre, a ile f sınıfı arasında 6 sınıfa ayrılmıştır. Nehrp kriterlerine göre en yüksek kalitedeki a tipi zemin, vs30 hızı 1500 m/sn veya daha yüksek olan, en düşük kalitedeki e tipi zemin, vs30 hızı 180 m/sn veya daha düşük olan zeminler olarak tanımlanmıştır. F sınıfı zeminler ise kalınlığı 36 metreden daha fazla ve düşük vs (< 180 m/sn) hızlı zeminlerdir. İzmit baseni ve diğer yerel basenler ve dere yatakları içinde yer alan mevkiler d veya e zemin sınıfına sahip iken, basenin dışında ve yüksek rakıma sahip mevkiler ise nispeten daha kaliteli olan c ve b tipi zemin sınıfında yer almaktadır.

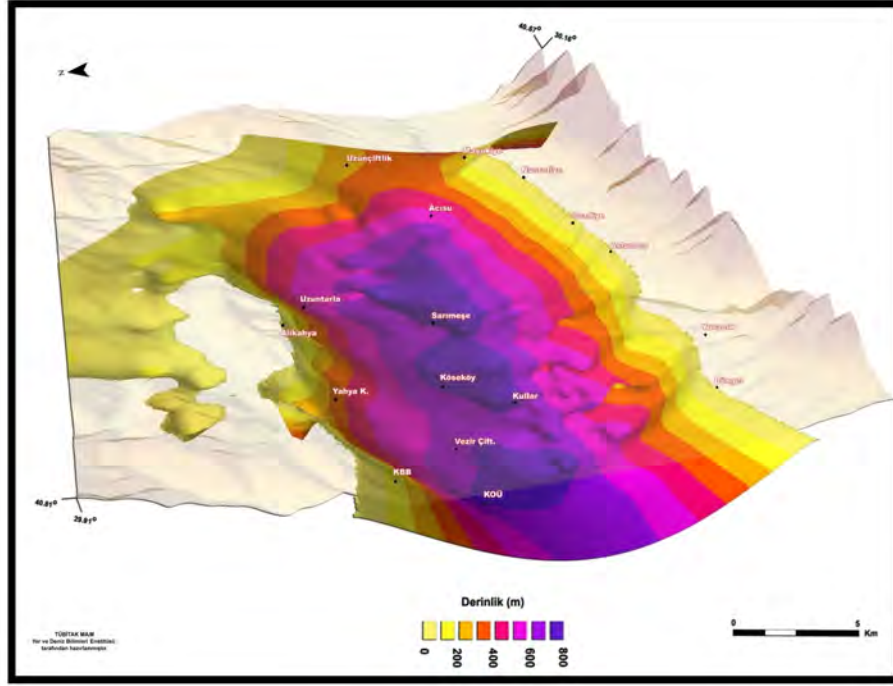


Şekil 41. Kocaeli ili Nehrp zemin sınıfları

6.2.1. 9. Ana kaya derinliği

Ana kaya derinliğinin 3 boyutlu değişimini topografik yükselimlerle birlikte gösteren harita, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Marmara Araştırma Merkezi(Tübitak-MAM)'nin ortaklaşa yapmış olduğu "Kocaeli İli İçin Zemin Sınıflaması ve Sismik Tehlike Değerlendirme Projesi" çalışması kapsamında elde edilmiş veriler kullanılarak Tübitak-MAM Yer ve Deniz Bilimleri Enstitüsü tarafından hazırlanmıştır.

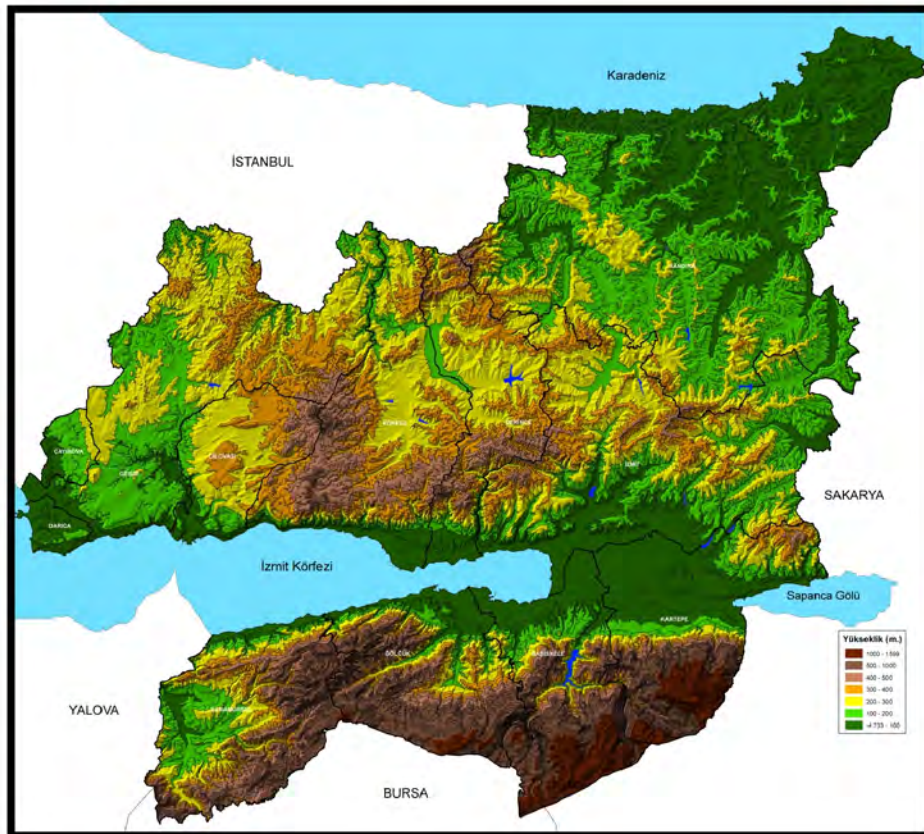
Bu çalışmalar sonucunda Kocaeli'nin Körfez Baseninden Kuzeye ve Güneye doğru yükselen bir topoğrafik yapıda olduğu, bu yapının çanağa benzer bir görüntü sergilediği görülmüştür. Baseni oluşturan derin ve zayıf taşıma kapasiteli alüvyon birim, kuzeye ve güneye gidildikçe yerini, yüksek frekans değerlerine sahip sert kaya birimlerini bünyesinde barındıran eğimli bir yapıya bırakmıştır.



Şekil 42. Ana kaya derinliği

6.2.1.10. Yükseklik

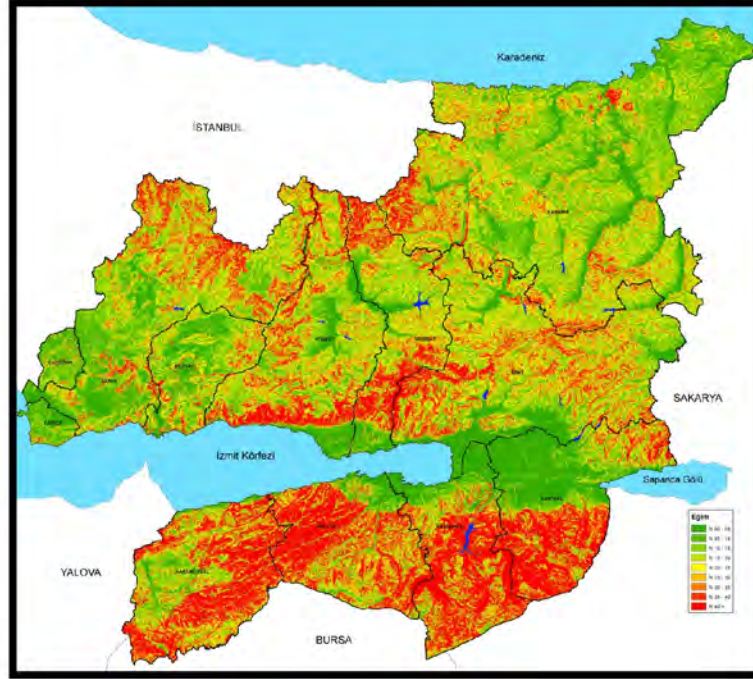
Yükseklik haritası hazırlanarak veri tabanı oluşturulmuştur.



Şekil 43. Yükseklik

6.2.1.11. Eğim

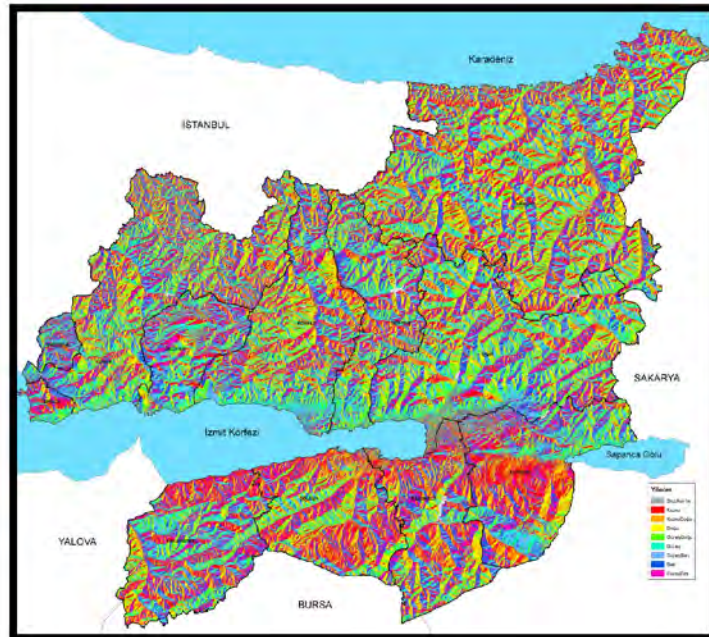
Eğim haritası hazırlanarak veri tabanı oluşturulmuştur.



Şekil 44. Eğim

6.2.1.12. Bakı

Bakı haritası hazırlanarak veri tabanı oluşturulmuştur.



Şekil 45. Bakı

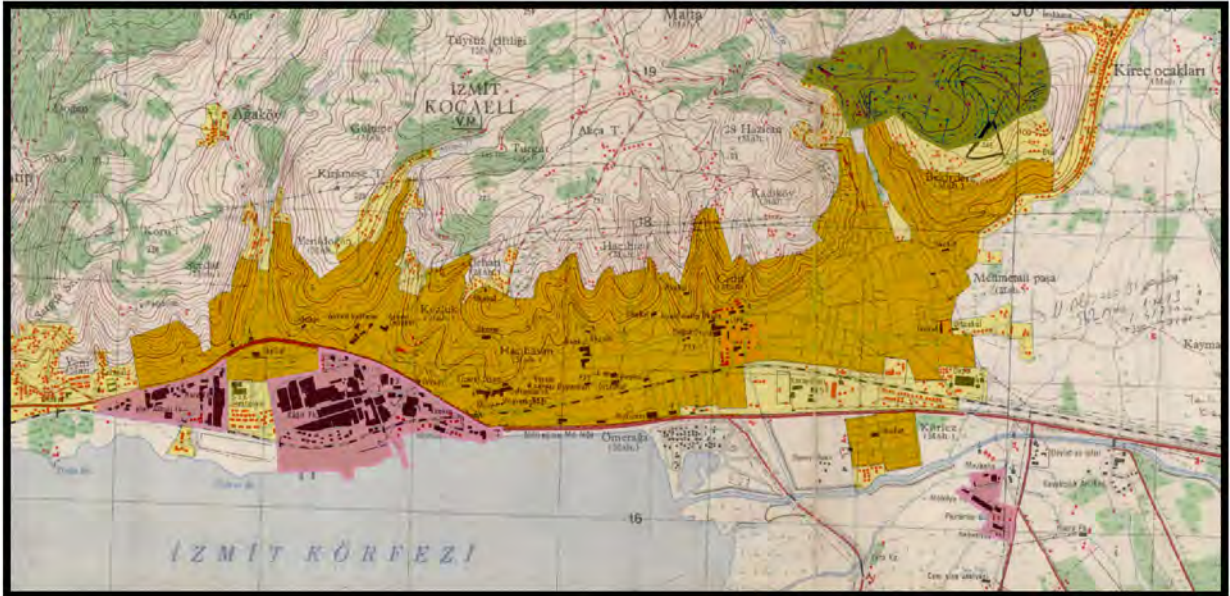
6.2.2. Konut Alanları

6.2.2.1. Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi

Kocaeli İli genelinde özellikle konut alanlarının gelişimin değerlendirilmesi, belirli tarihlerdeki yerleşim alanlarının tespiti ve sentez çalışmaları için, eski tarihli askeri haritalar, güncel uydu ve orto fotolar ile imar planlarından yararlanılarak yerleşim alanları belirlenmiştir.

1976 yılı yerleşim alanları

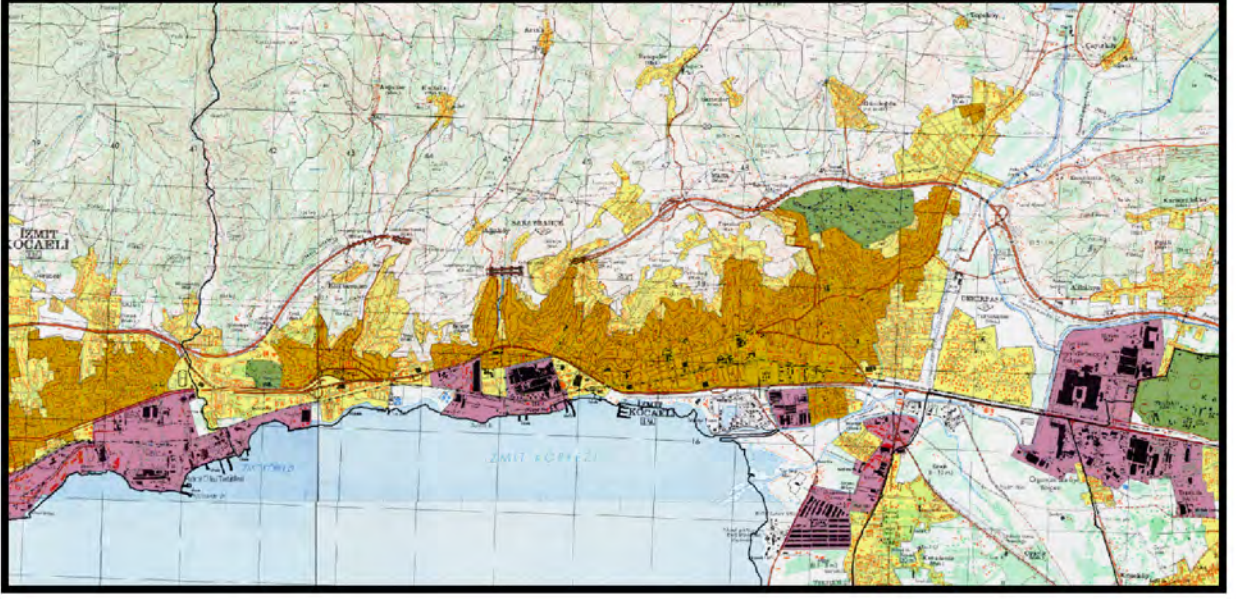
1976 tarihli 1/25000 ölçekli askeri haritalardan yararlanılarak; o tarihteki, yoğun meskun alanlar, seyrek meskun alanlar, askeri alanlar ve sanayi alanları belirlenmiştir.



Şekil 46. 1976 yılı yerleşim alanları

1997 yılı yerleşim alanları

1997 tarihli 1/25000 ölçekli askeri haritalardan yararlanılarak; o tarihteki, yoğun meskun alanlar, seyrek meskun alanlar, askeri alanlar ve sanayi alanları belirlenmiştir. Özellikle 1999 depremi öncesi konut stoğunun dağılımını göstermesi nedeniyle önemli bir olduğu düşünülmektedir.



Şekil 47. 1997 yılı yerleşim alanları

2013 yılı yerleşim alanları

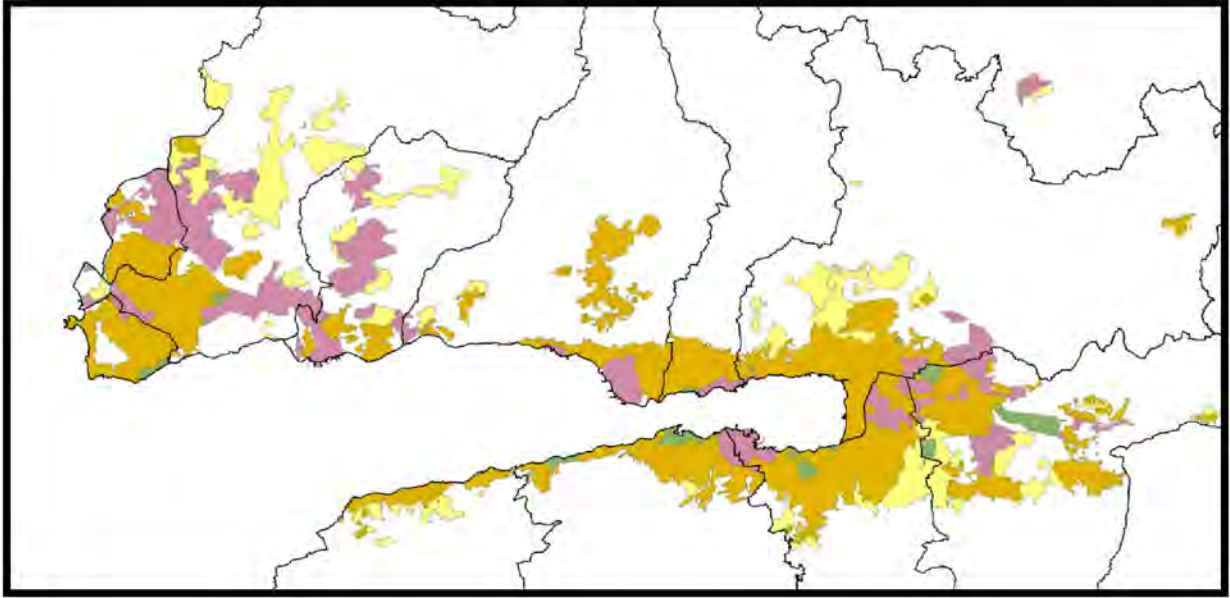
2013 tarihli uydu foto ve nazım imar planlarından yararlanılarak; günümüzdeki, yoğun meskun alanlar, seyrek meskun alanlar, askeri alanlar ve sanayi alanları belirlenmiştir.



Şekil 48. 2013 yılı yerleşim alanları

2023 yılı yerleşim alanları

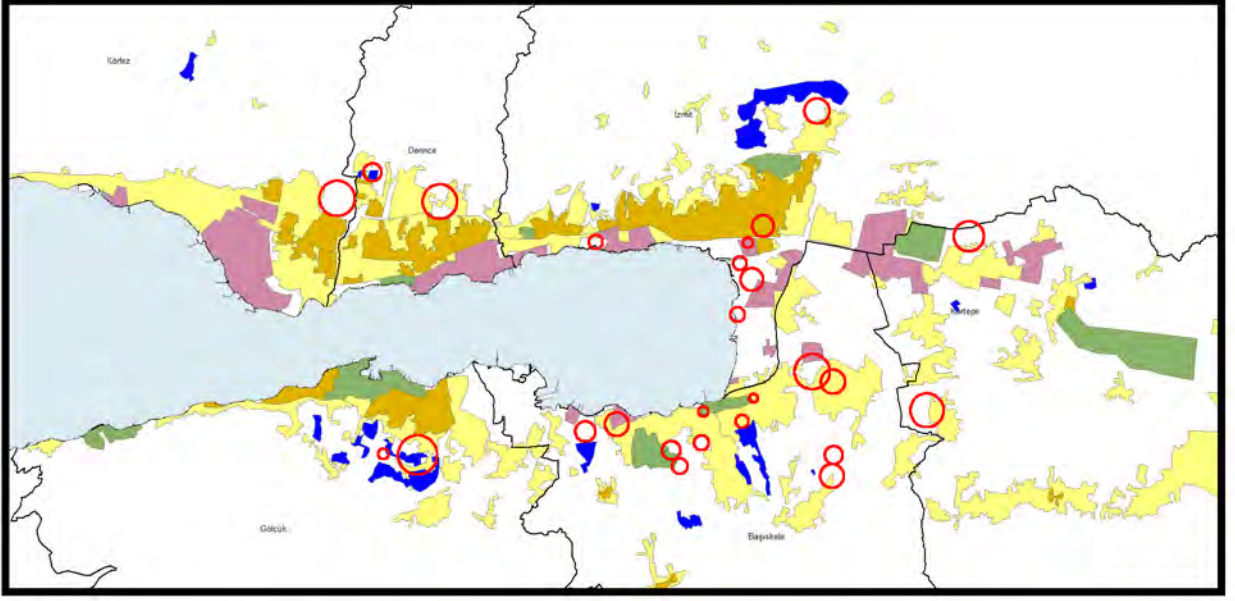
2023 hedef yılına planlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarından yararlanılarak; gelecekteki, yoğun meskun alanlar, seyrek meskun alanlar, askeri alanlar ve sanayi alanları belirlenmiştir.



Şekil 49. 2023 yılı yerleşim alanları

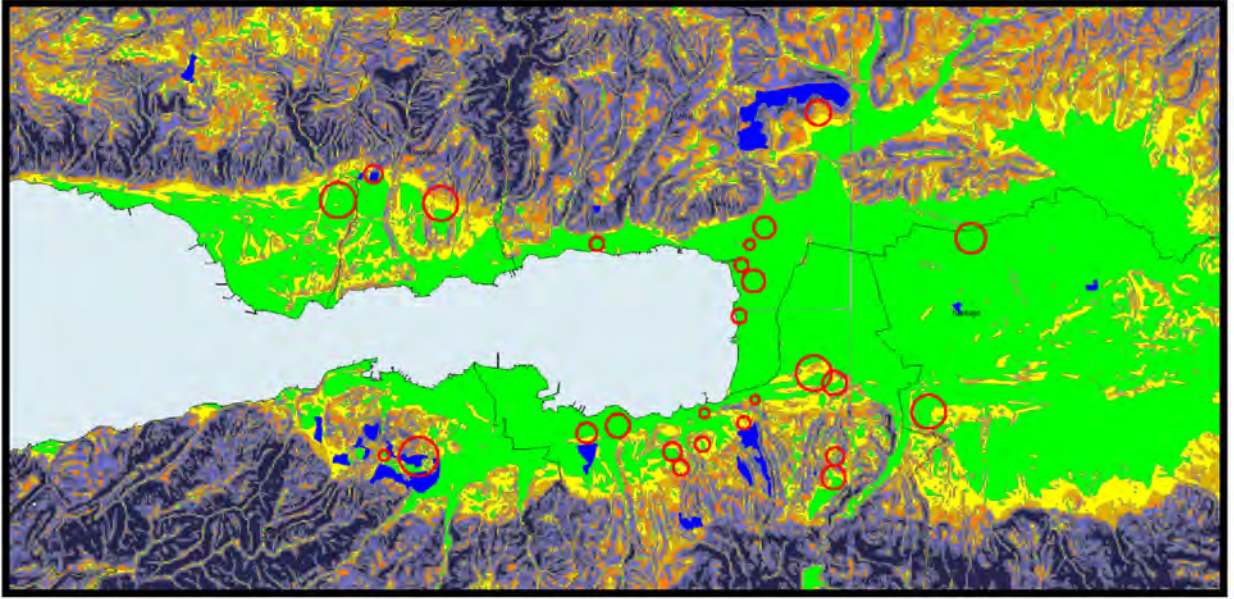
6.2.2.2. Toplu Konut Alanlarının Gelişimi

1999 Depremi sonrasında, geçici prefabrik konut alanlarının yer seçimi ve kalıcı konut alanlarının konumu Şekil 1 de görülmektedir. Kamu (Maliye ve Büyükşehir Belediyesi) mülkiyetinde ve sağlam zeminlerde bulunan alanlar öncelikle çadır kent ve prefabrik yapılar için tercih edilmiştir. Daha sonra bu yerleşime uygun alanların bir kısmı Kalıcı Deprem Konutları, bir kısmı da toplu konut alanları olarak kullanılmıştır.



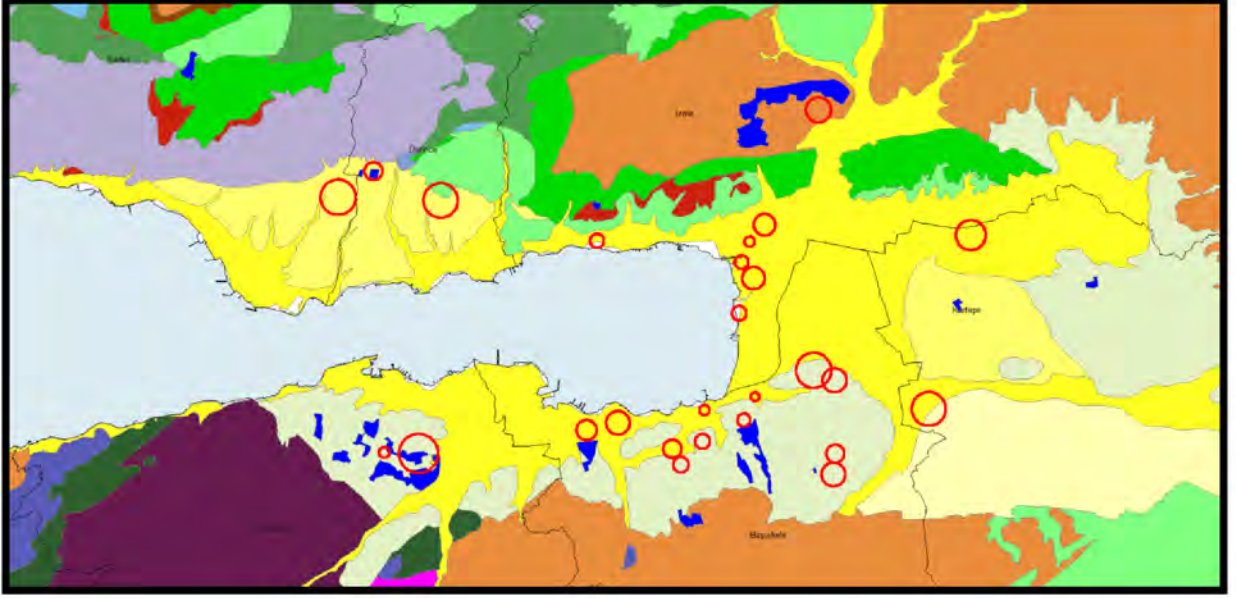
Şekil 50. 1999 Depremi sonrası geçici ve kalıcı konutların yer seçimi

Mevcut yerleşim alanlarının çevresindeki uygun eğimdeki alanlar yerleşim için tercih edilmiştir.



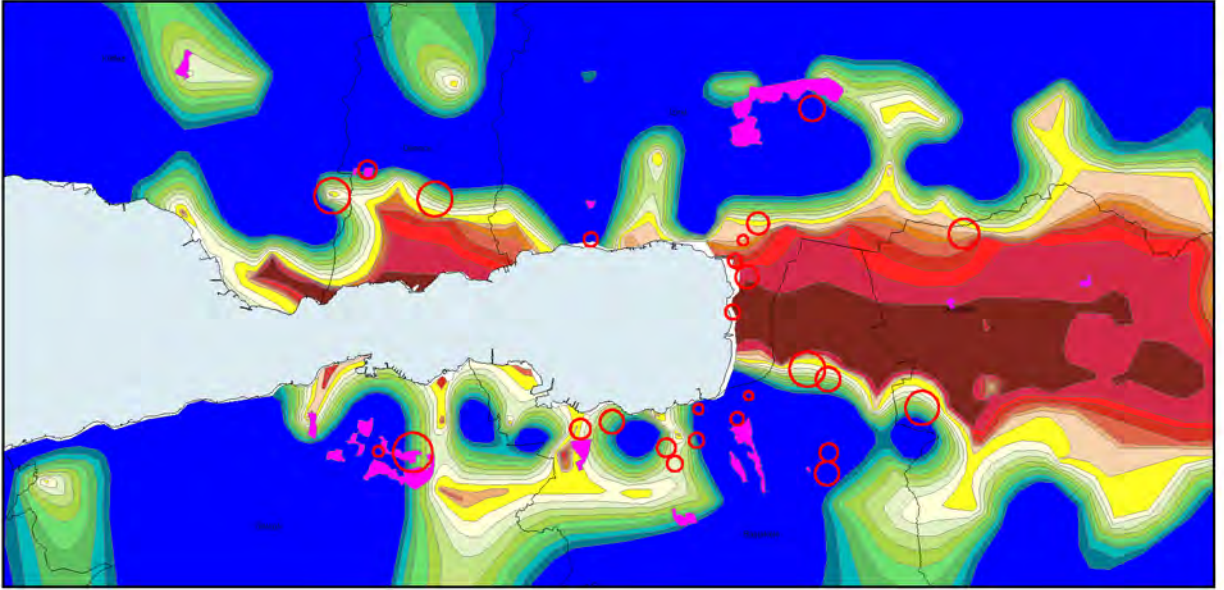
Şekil 51. Eğim haritasında geçici ve kalıcı konutların yer seçimi

Genel jeoloji haritasından da görüldüğü üzere bu alanlar kaya zeminlerdir. Geçici olarak kent merkezindeki boş kamu arazilerinde yer seçilen prefabrik konutların yaklaşık yarısı zorunlu olarak alüvyon zeminlerde kurulmuştur. Bununla birlikte uygun zeminlerde kurulan geçici konutlar yerini kalıcı toplu konutlara bırakmıştır. Diğer alanlar ise genelde yeşil alan olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 52. Genel jeoloji haritasında geçici ve kalıcı konutlar

Özellikle Derince, İzmit, Başiskele ve Gölcük'teki kalıcı konutların zemin periyodu düşük alanlara konumlanmış olduğu Şekil 53'ten görülmektedir.



Şekil 53. Hakim periyot haritasında geçici ve kalıcı konutlar

Deprem öncesi yapılmış Emlak Bankası uygulamaları gibi büyük toplu konut alanları, depremden sonra cazibe merkezi haline gelmiştir. Özellikle bu alanlar çevresinde yeni toplu konutlar gelişmiştir. Gebze'de Mutlukent, Derince'de Yenikent ve İzmit'te Yahya Kaptan ve Yuvam Akarca Konutları buna örnektir.

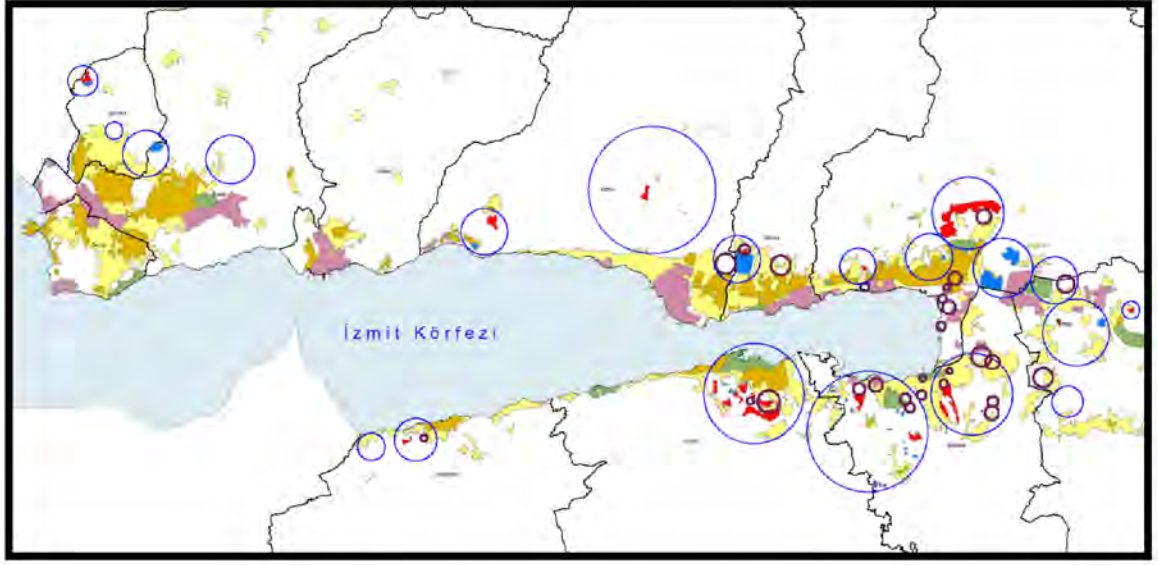
Tablo 2. Deprem öncesi yapılmış toplu konut uygulamaları

İlçe	Proje	Uygulayıcı	Proje tipi	Konut sayısı
Gebze	Mutlukent	Emlak Bankası	Toplu Konut	2500
İzmit	Yahya Kaptan	Emlak Bankası	Toplu Konut	5000
İzmit	Yuvam Akarca	İzmit Büyükşehir Belediyesi	Toplu Konut	3800
Çayırova	Şekerpınar	TOKİ	Göçmen Konutları	1050

Tablo 3. Deprem sonrası yapılmış kalıcı konutlar

İlçe	Proje	Uygulayıcı	Proje Tipi	Konut sayısı
İzmit	Gündoğdu	Dünya Ban, Bakanlık, Tekstil İş.	Kalıcı Konut	6200
İzmit	Irak konutları	Irak Kızılayı	Kalıcı Konut	202
Başiskele	Yuvacık Döngel Bahçecik	Bayındırlık Bakanlığı	Kalıcı Konut	3430
Kartepe	Köseköy	Türk-İş Sendikası	Kalıcı Konut	204
Kartepe	Uzunçiftlik	TOBB	Kalıcı Konut	252

Derince	Derince	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	300
Körfez	Körfez İlimtepe	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	500
Körfez	Yukarı Hereke	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	980
Gölcük	Gölcük Saraylı Örcün	Bayındırlık Bakanlığı	Kalıcı Konut	1242
Gölcük	Gölcük Değirmendere	Bayındırlık Bakanlığı	Kalıcı Konut	444
Gölcük	Gölcük	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	3592
Gölcük	Hisareyn	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	1250
Karamürsel	Karamürsel	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	506
Çayırova	Şekerpınar	Dünya Bankası	Kalıcı Konut	558



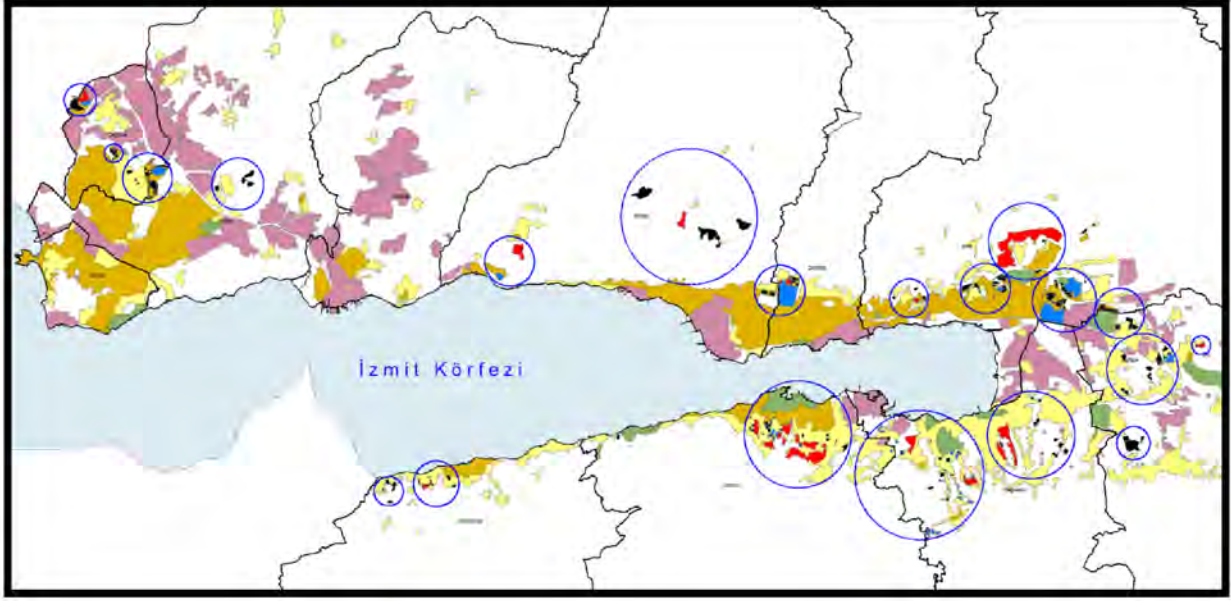
Şekil 54. Kalıcı konutların yer seçimi

Kalıcı konutlar, belli bölgelerde yeni yerleşim alanları yaratmış ve sonraki yıllarda bu alanlarda sağlam zeminde olmasının da etkisiyle yeni toplu konutlar yapılmıştır.

Tablo 4. Deprem sonrası yapılmış toplu konut uygulamaları

İlçe	Proje	Uygulayıcı	Proje Tipi	Konut sayısı	Alt gelir grubu
İzmit	Akçakoca	Bekirpaşa Bel.	Toplu Konut	1300	
İzmit	Yuvam Turgut	İzmit Büyükşehir Belediyesi	Toplu Konut	424	
Kartep e	Yuvam Arslanbey	İzmit Büyükşehir Belediyesi	Toplu Konut	2815	
İzmit	Akçakoca	2. TOKİ	Toplu Konut	190	

Etap						
İzmit	Tavşantepe	TOKİ	Toplu Konut		402	
İzmit	Deretepe	TOKİ	Toplu Konut		682	
İzmit	Arızlı	TOKİ	Konut donatı	+	Sosyal	706
İzmit	Akçakoca	TOKİ	Konut donatı	+	Sosyal	420
İzmit	Gündoğdu Bölge	1. TOKİ	Kentsel projesi	yenileme		1040
İzmit	Gündoğdu Bölge	2. TOKİ	Kentsel projesi	yenileme	338	338
Çayırova	Şekerpınar Bölge	2. TOKİ	Konut donatı	+	Sosyal	1260
Çayırova	Şekerpınar Bölge	1. TOKİ	Alt gelir grubu		476	112
Körfez	Körfezkent Bölge	1. Emlak Konut	Toplu Konut			840
Körfez	Körfezkent Bölge	2. Emlak Konut	Konut donatı	+	Sosyal	2710



Şekil 55. Toplu konut alanlarının yer seçimi

Tablo 5. Yapımı devam eden toplu konut uygulamaları

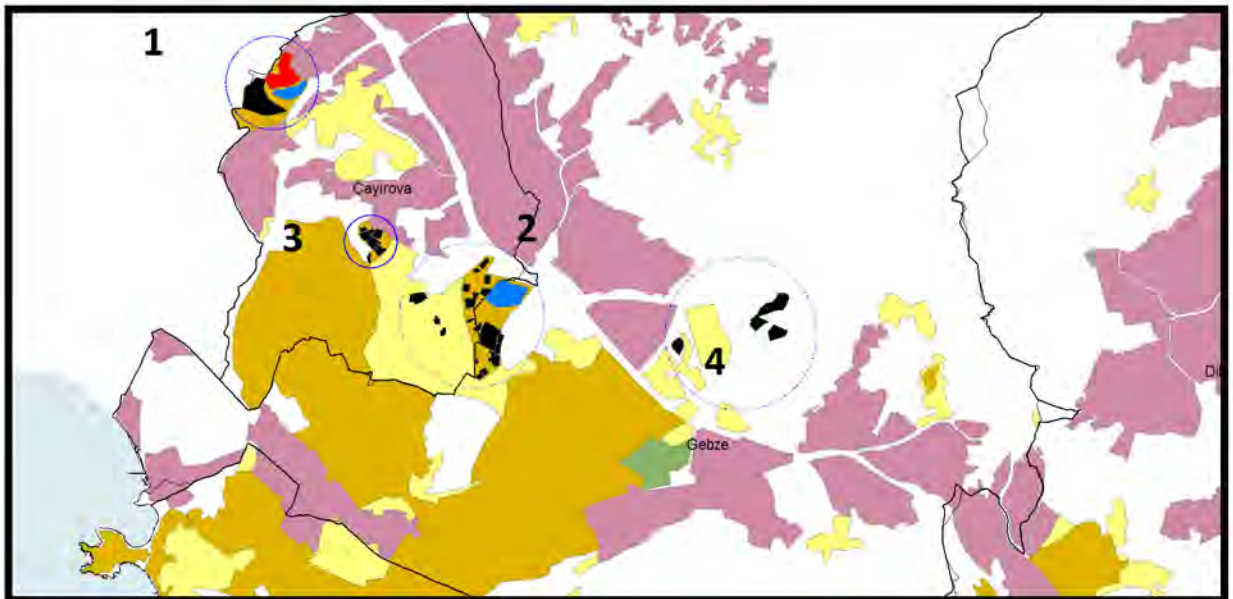
İlçe	Proje	Uygulayıcı	Proje Tipi	Konut sayısı	Alt gelir grubu
İzmit	Bekirpaşa	TOKİ	Kentsel yenileme projesi	84	
İzmit	Arızlı	TOKİ	Konut + donatı Sosyal	912	
Gölcük	Gölcük	TOKİ	Toplu Konut	856	358
Gebze	Gebze	TOKİ	Konut + donatı Sosyal	536	
Körfez	Körfezkent 2. Etap	Emlak Konut	Konut + donatı Sosyal	791	
Gebze	Gebze Güzeller 1.	Emlak	Konut + Sosyal	524	

	Etap	Konut	donatı				
Gebze	Gebze Güzeller 2. Etap	Emlak Konut	Konut donatı	+	Sosyal	818	
Çayırova	Çayırova	TOKİ	Konut donatı	+	Sosyal	385	

Toplu konut uygulamalarının kümelendiği bölgeleri ilçeler bazında incelediğimizde:

Gebze Bölgesinde Şekerpınar Göçmen konutları ve Gebze Mutlukent'in deprem öncesi yapılan ilk uygulamalar olduğu görülmektedir.

1. Deprem sonrası Şekerpınar kalıcı konutları, Göçmen konutlarının yanına yapılmıştır. Daha sonra bu alana TOKİ tarafından 1700 konut ilave edilmiştir.
2. Mutlukent çevresinde toplu konut uygulamaları devam etmektedir. Tercih edilen bir bölgedir.
3. 1280 konut ile Çayırova Çağdaşkent bu bölgede gelişme gösteren konut alanlarından.
4. Kirazpınar gecekondular önleme bölgesi ilan edilen alan içerisinde Emlak Konut tarafından gerçekleştirilen Gebze Güzeller toplu konut uygulamaları bu bölgenin ilk ve önemli konut alanlarıdır.



Şekil 56. Gebze ve Çayırova ilçelerinde toplu konut gelişimi

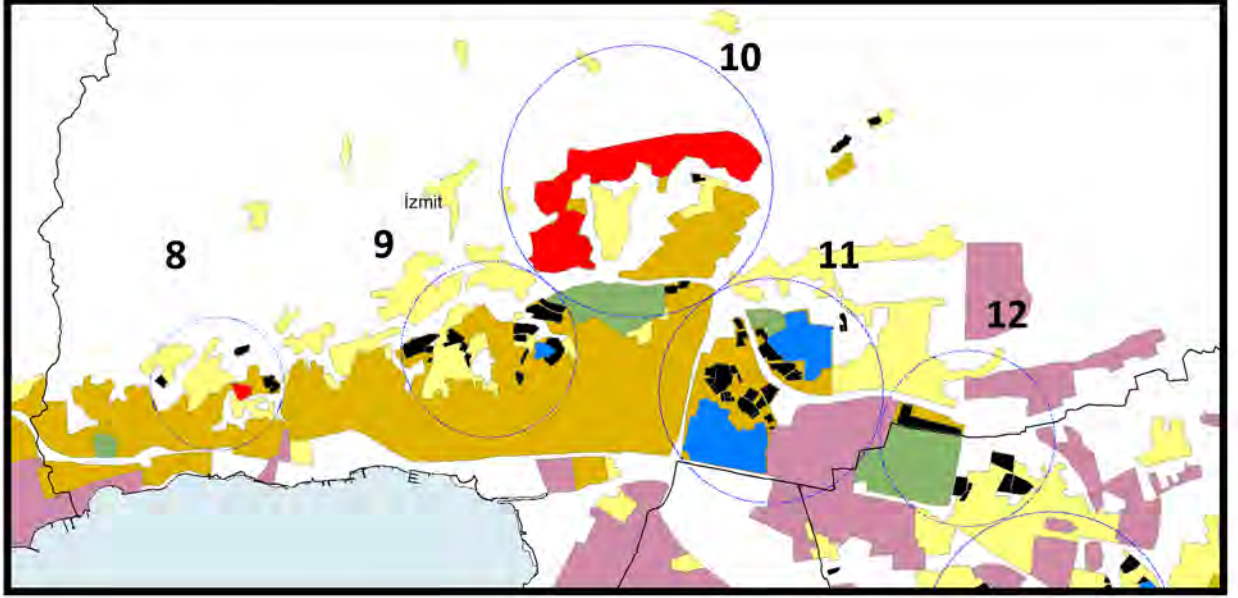
5. Yukarı Hereke'de gerçekleştirilen kalıcı konutlar bu bölgeye yeni toplu konutları çekmemiştir.
6. Körfez ilçesinin yüksek kesimlerinde yapılan kalıcı konutlar bu bölgede talep oluşturmuş ve deprem sonrasında yeni konut alanları gelişmiştir ve gelişmeye devam etmektedir.
7. Derince ilçesinde kooperatiflerle başlayan Yenikent yerleşimi, deprem sonrasında kalıcı konutlar için de uygun bir alan olmuştur. Alan çevresinde toplu konut uygulamaları eklenerek gelişmeye devam etmektedir.



Şekil 57. Körfez ve Derince ilçelerinde toplu konut gelişimi

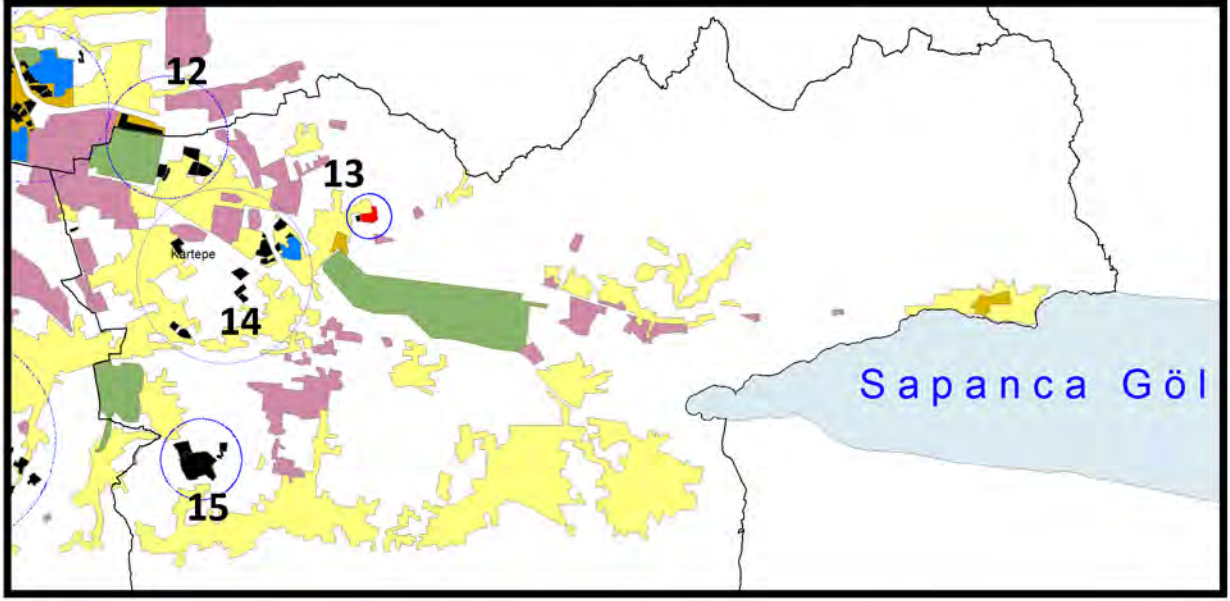
8. İzmit Arızlı'da yapılan Irak kalıcı konutlarından sonra, çevresinde toplu konut alanları gelişmiştir ve gelişmeye devam etmektedir.
9. Depremden sonra yapılan Akçakoca konutları ve bu bölgede ilan edilen Erenler Cedit kentsel dönüşüm alanı, bu bölgedeki gelişimi ve dönüşümü hızlandırmıştır. Kent merkezine yakınlığı ve hakim tepede olması nedeniyle hızla gelişmeye devam etmektedir.
10. Dünya Bankası ve Bayındırlık kalıcı konutları, İzmit'in kuzeye gelişimini yönlendiren önemli bir yerleşim olmuştur. Yakın çevresinde az sayıda ve küçük uygulamalar gelişse de daha kuzeyinde konut gelişme alanları ve kentsel dönüşüm alanları belirlenmesine neden olmuştur.
11. Depremden önce Emlak Bankası tarafından yapılan Yahya Kaptan, sağlam zeminde olmamasına rağmen yapım tekniği ile depremden sonra tüm bölgeyi etkileyen bir cazibe merkezi olmuştur. İzmit Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ve Yahya Kaptan ile aynı

bölgede bulunan Yuvam Akarca konutları daha sağlam bir zeminde yer alınca, bu bölgedeki boş alanların tümü toplu konut ve sitelerle dolmaya başlamıştır. Gelişmeye de devam etmektedir.



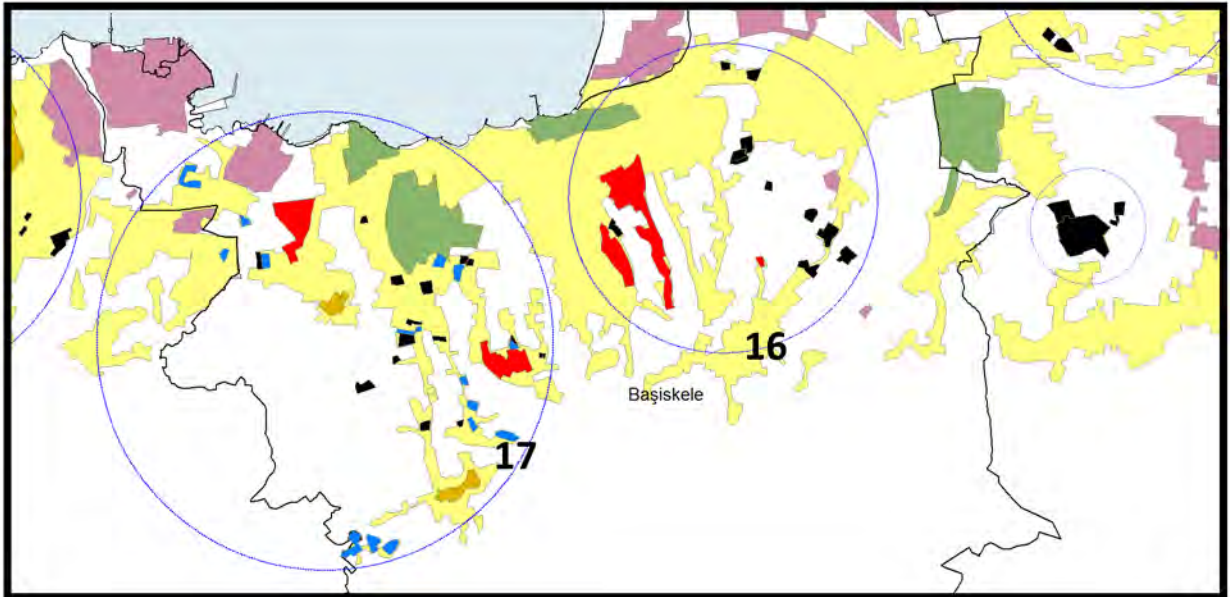
Şekil 58. İzmit ilçesinde toplu konut gelişimi

12. Uzunbey mevki de site şeklinde toplu konutların yer seçtiği bir bölge olmuştur. Gelişmeye devam etmektedir.
13. Hasanpaşa mahallesinde deprem sonrası yapılan Hasanpaşa kalıcı konutları bu bölgede bir gelişim yaratmamıştır. Ancak günümüzde yeni konut alanlarının bu bölgeye yaklaşmasıyla eklenmeler olmuştur.
14. Deprem öncesinde kooperatiflerce yapılmış Uzunçiftlik Atakent konutları bu bölge için gelişimi olumlu etkilemiş ve yeni toplu konutlar çevresinde gelişmiştir. Ayrıca bu alanda ilan edilen kentsel dönüşüm alanında da toplu konutlar yapılmaya başlanmıştır.
15. Deprem öncesi projelendirilen ancak deprem etkisiyle revize edilerek depremden sonra gerçekleştirilen Yuvam Arslanbey konutları bu bölgenin gelişimini başlatmıştır. Gelişmeye devam etmektedir.



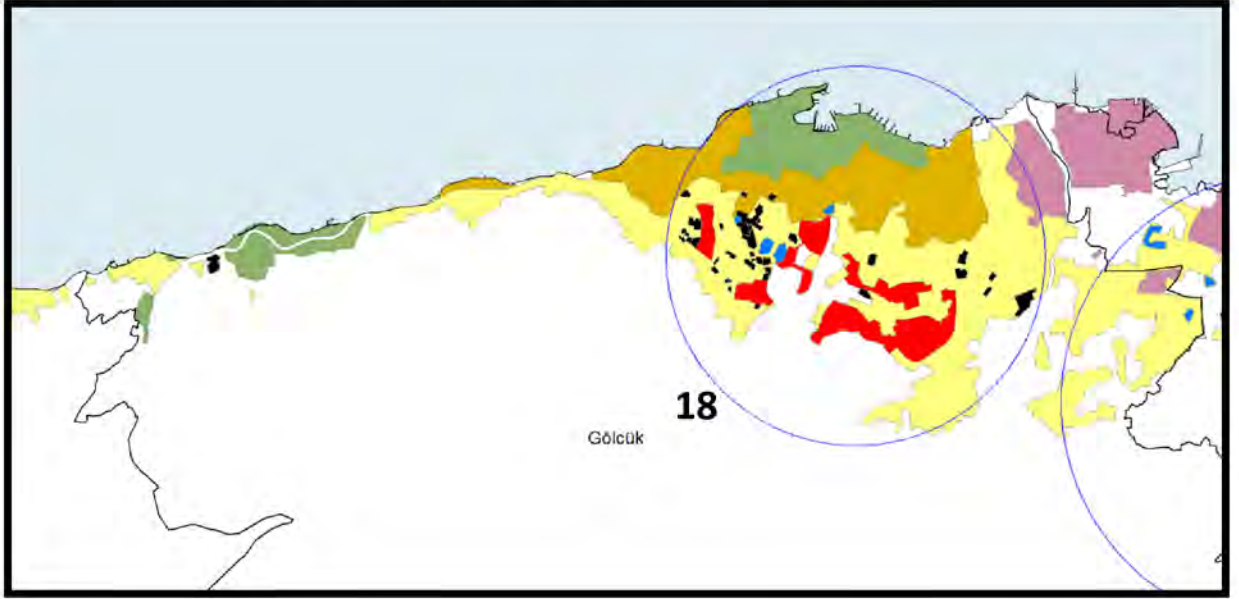
Şekil 59. Kartepe ilçesinde toplu konut gelişimi

16. Depremden sonra Yuvacık ve Döngel'de yapılan kalıcı konutlar, Yuvacık ve Kullar tarafında yeni konut alanlarının gelişimini etkilemiştir ve boş alanlar siteler şeklinde gelişmeye devam etmektedir.
17. Depremden sonra Bahçecik ve Yeniköy'de yapılan kalıcı konutlar, bu bölgede deprem öncesi yapılmış toplu konutların da etkisiyle bu bölgeyi siteler için cazip hale getirmiştir ve gelişmeye devam etmektedir.



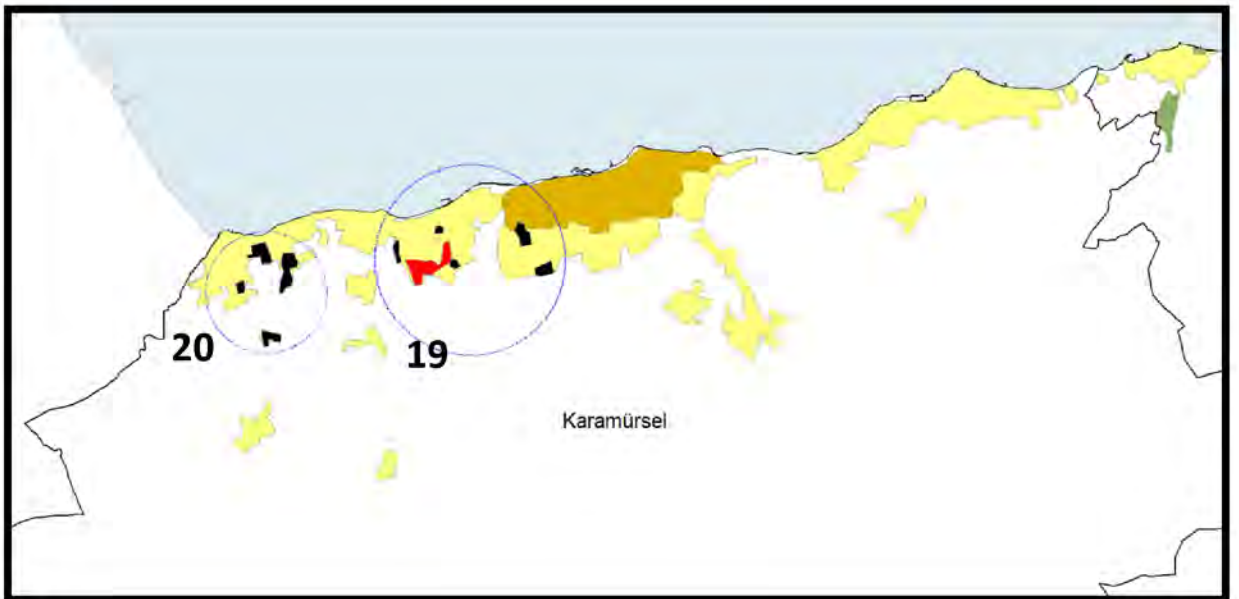
Şekil 60. Başiskele ilçesinde toplu konut gelişimi

18. Gölcük merkezin hemen gerisinde depremden sonra yapılan kalıcı konutlar, bu bölgeyi cazibe merkezi haline getirmiştir. Hızla gelişmeye devam etmektedir.



Şekil 61. Gölcük ilçesinde toplu konut gelişimi

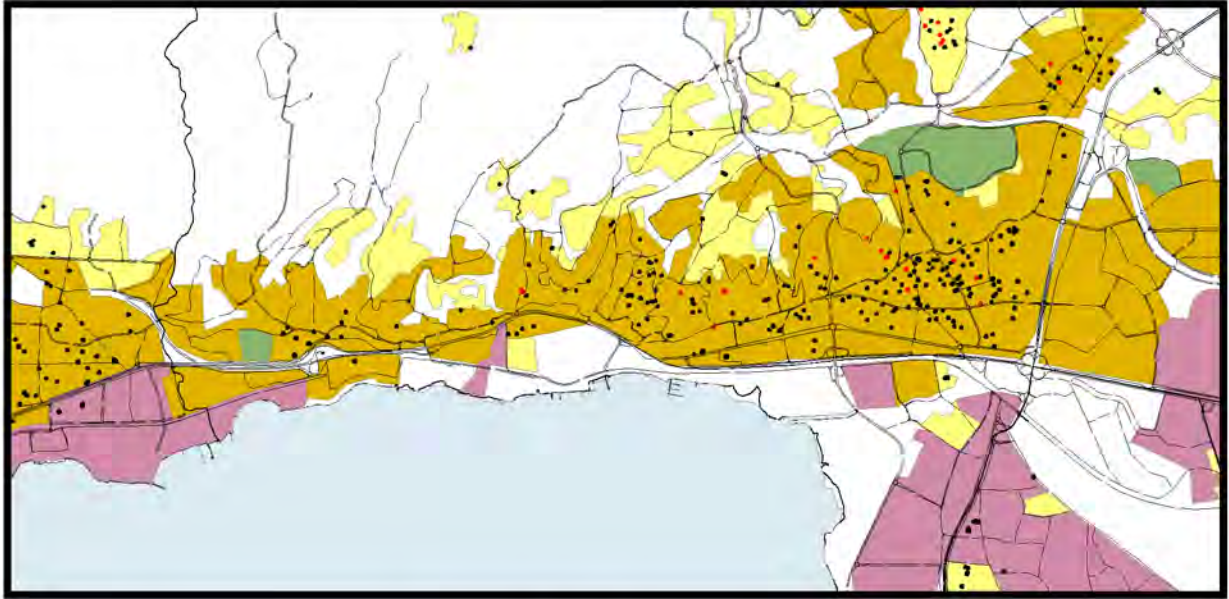
19. Depremden sonra yapılan kalıcı konutların yakın çevresinde toplu konut alanları gelişmiştir. Boş alanlarda gelişim devam etmektedir.
20. Kıyıdaki eski sitelerin geri bölgesinde yer alan Gazanfer Bilge semtinde site şeklinde toplu konutlar gelişmeye devam etmektedir.



Şekil 62. Karamürsel ilçesinde toplu konut gelişimi

6.2.2.3. Hasarlı Yapılar

1999 yılında Kocaeli Valiliği tarafından yapılan hasar tespit listelerine göre, 2013 yılı itibariyle 62 ağır hasarlı ve 3751 orta hasarlı yapı bulunduğu belirlenmiştir. Bu listeden adresi belirlenebilen yapılar veri tabanına aktarılmıştır. 40 ağır hasarlı ve 3438 orta hasarlı yapı veri tabanında sentez çalışmaları için kullanılmaktadır.



Şekil 63. Ağır ve orta hasarlı yapılar

Ağır ve orta hasarlı yapılar en fazla İzmit ilçesindedir. Mevcut yapı stoğu içindeki hasarlı yapıların oranına bakıldığında ise yaklaşık %2 oran ile Derince, Darıca, Gölcük ve Başiskele gelmektedir.

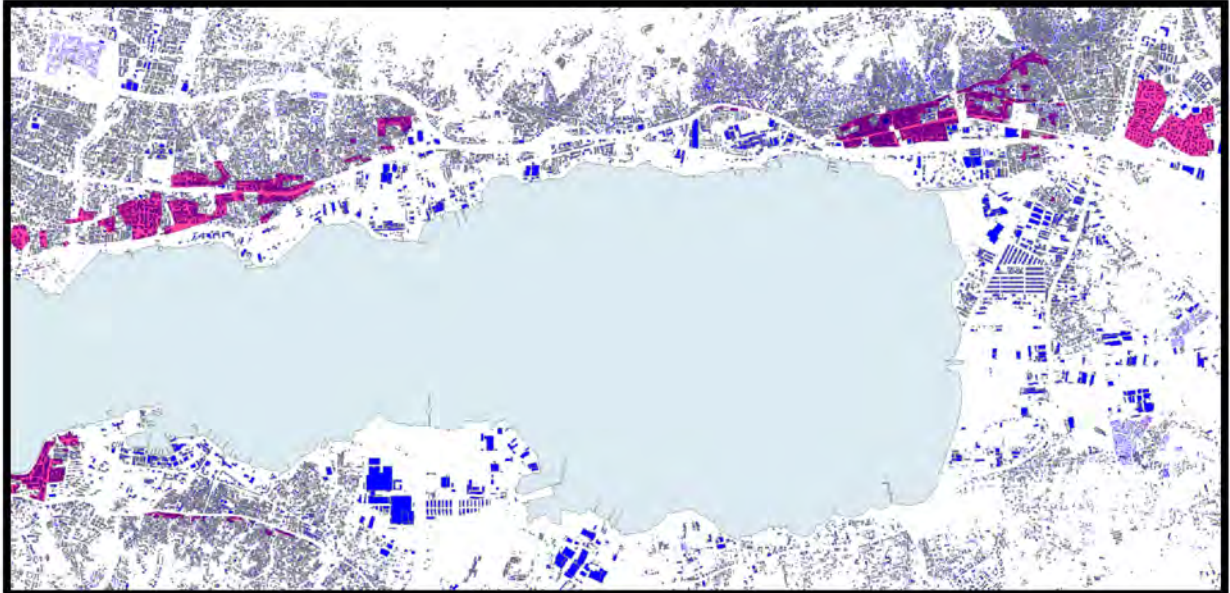
Tablo 6. Hasarlı yapıların ilçelere göre dağılımı

	Ağır Hasarlı	Orta Hasarlı	Mevcut Stoğu	Yapı % oranı
İzmit	52	666	58872	1.2
Darıca	0	426	22581	1.9
Derince	3	421	17823	2.4
Gölcük	2	392	21228	1.9
Kartepe	3	366	36431	1.0

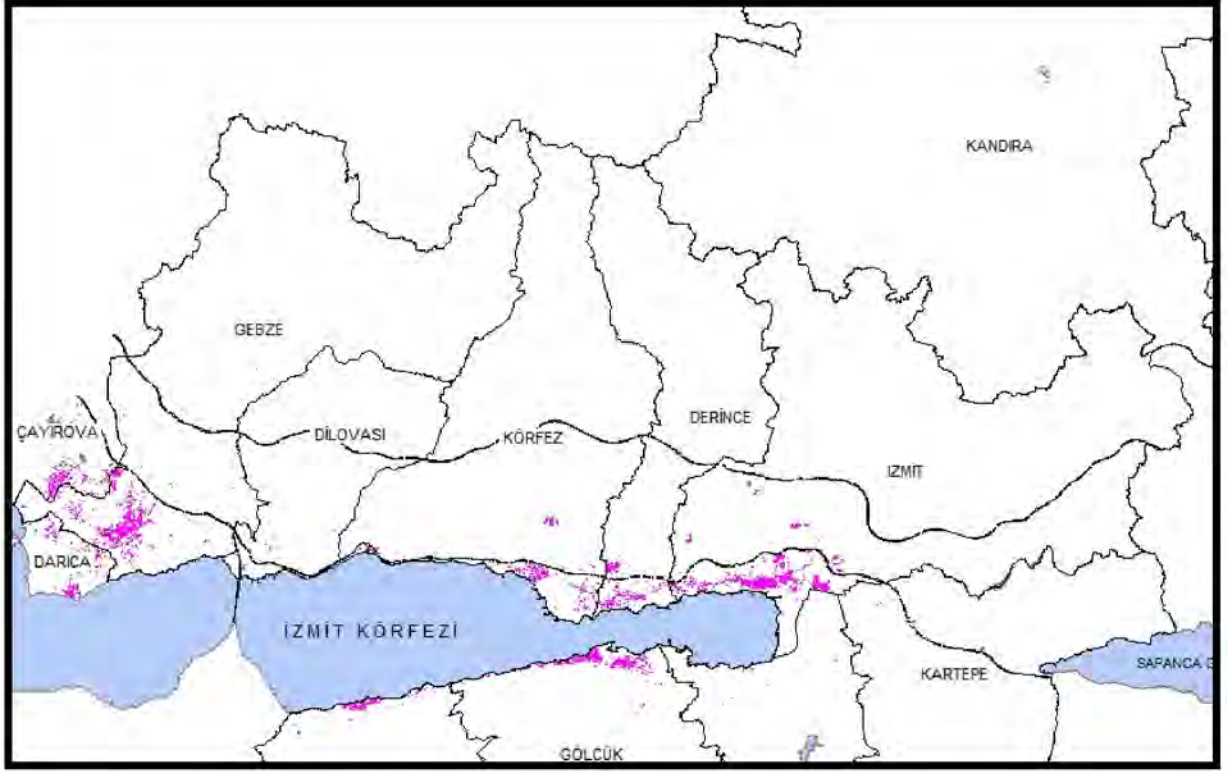
Başiskele	4	358	20422	1.8
Körfez	3	291	20924	1.4
Gebze	0	192	44664	0.4
Karamürsel	1	139	12851	1.1
Dilovası	0	122	11234	1.1
Kandıra	0	76	30560	0.2
Çayırova	0	12	11865	0.1

6.2.2.4. Yüksek Katlı Yapılar

Veri tabanımızda kayıtlı binaların kat yükseklikleri değerlendirilerek 6 kat ve üzeri olanların bulunduğu alanlar yüksek katlı yapı alanları olarak belirlenmiştir.



Şekil 64. Yüksek katlı yapılar



Şekil 65. Kocaeli ilinde yer alan 6 kat ve üzeri yapıların ilçelere göre dağılımı

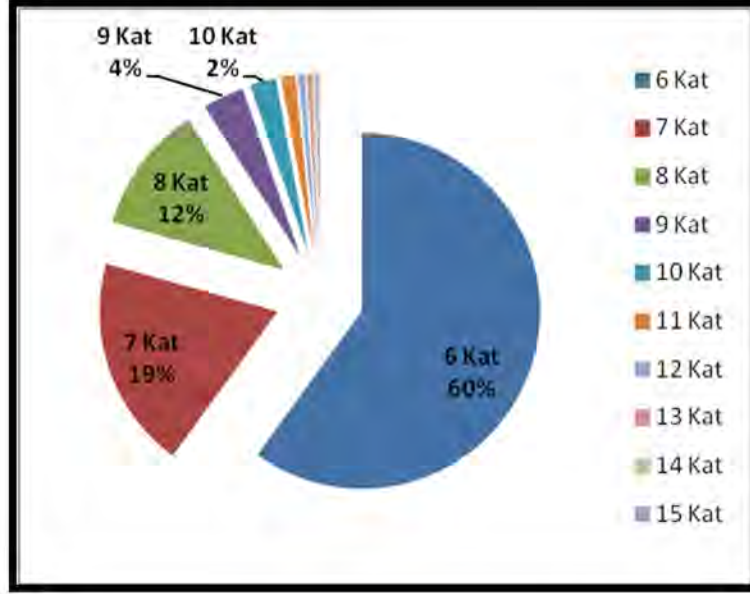
Kocaeli'nde yer alan 6 kat ve üzeri yapıların İzmit ilçesi kent merkezinde ve Yahya Kaptan bölgesinde, Derince, Gebze ve Körfez ilçesi kent merkezinde, Çayırova ilçesinde ise kent merkezi ve Şekerpınar bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Gölcük ve Karamürsel ilçelerinde yine kent merkezinde yoğunlaşan yüksek katlı yapılar aynı zamanda D-130 boyunca kümelenmiştir.

Ayrıca yine TEM otoyolunun kuzeyinde ve güneyinde yer alan son dönemde inşa edilmiş yapıların da 6 kat ve üzerinde oldukları görülmektedir.

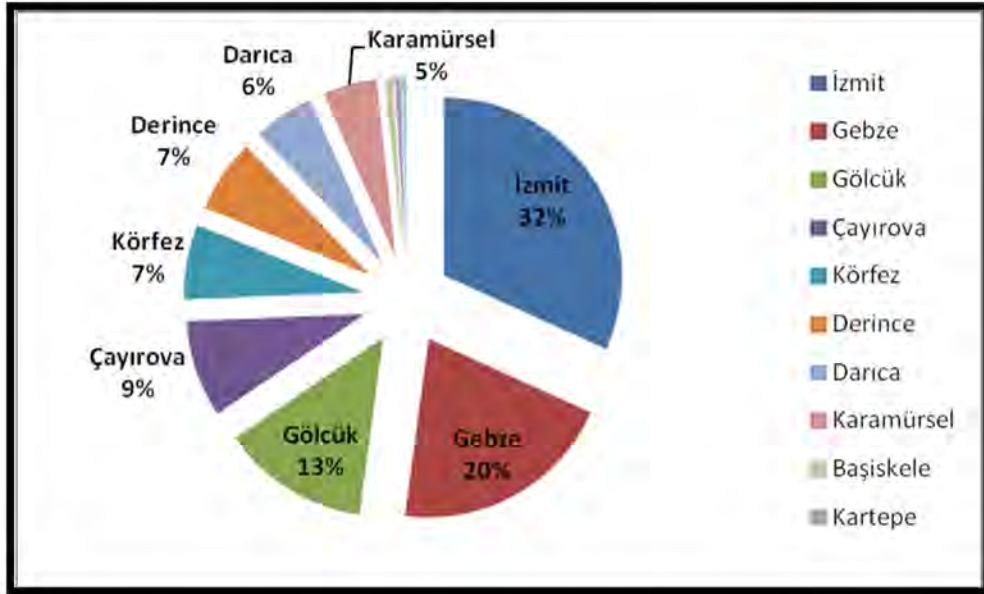
Kartepe, Başiskele ve Dilovası ilçelerinde yüksek katlı yapıların az olduğu görülmektedir.

2026 adet ile en yüksek rakam İzmit ilçesinde, 24 adet bina ile en düşük rakam Dilovası ilçesindedir.



Şekil 66. 6 Kat ve üzeri Yapıların Kat Yüksekliklerine Göre Dağılımı

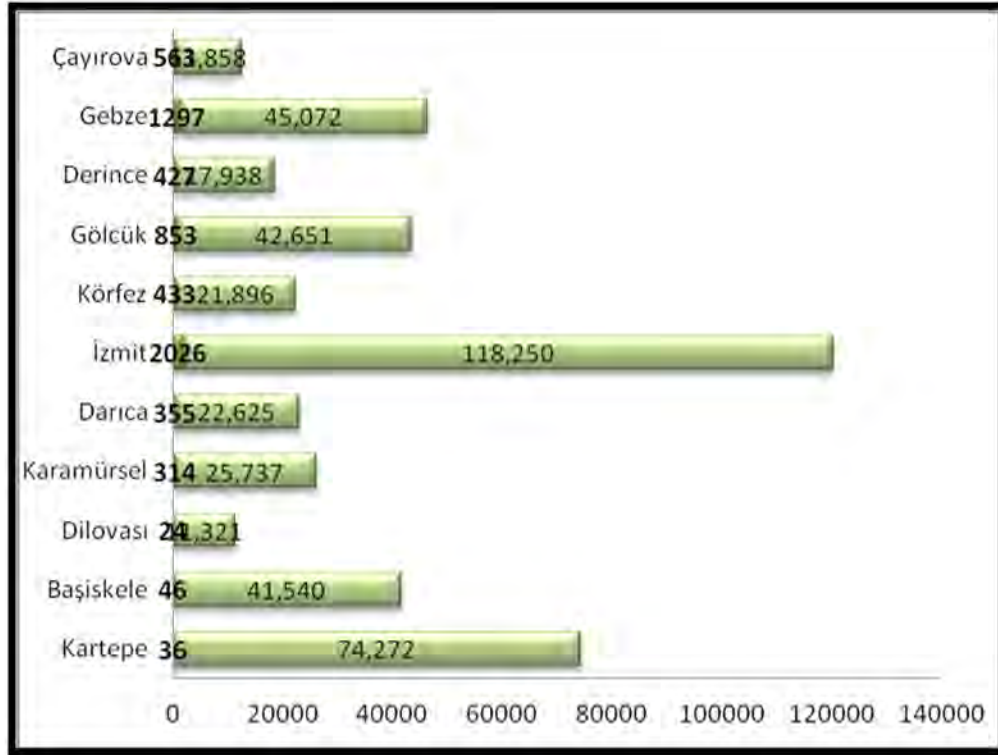
Altı kat ve üzeri yapı alanlarında dağılım incelendiğinde 6 katlı yapıların ağırlıkta olduğu görülmektedir. %60 ı 6 katlı yapılardan oluşurken, %19 u 7 katlı, %12 si 8 katlı, %4 ü 9 katlı, %2 si 10 katlıdır. 11 kat ve üzeri yapılar %1 in altında kalmaktadır.



Şekil 67. 6 Kat ve üzeri Yapıların İlçelere Göre Dağılımı

Altı kat ve üzeri yapıların ilçelere göre dağılımı incelendiğinde %32 sinin İzmit ilçesinde, %20 sinin Gebze ilçesinde, %13 ünün Gölcük ilçesinde, %9 Çayırova ilçesinde, %7 Derince, %7 Körfez

ilçesinde, %6 Darıca, %5 Karamürsel ilçesinde yer aldığı, Başiskele, Darıca ve Kartepe ilçelerinin de %1'in altında kaldığı görülmektedir.



Şekil 68. Yüksek katlı yapıların tüm yapılar içerisindeki oranının ilçelere dağılımı

Yüksek katlı yapıların tüm yapılar içerisindeki oranları karşılaştırıldığında ilçelere göre %4.75 ile Çayırova ilçesi 1. sıradadır. Çayırova ilçesini %2.88 ile Gebze ilçesi takip etmektedir. %2.38 ile Derince ilçesi üçüncü sıradadır.

6.2.2.5. Konut Alanları Gözlemsel Etüdü

Konut alanları gözlemsel etüdü kapsamında tüm ilçeler, önceden belirlenmiş kriterler çerçevesinde sokak sokak gezilip, fotoğraflar ile desteklenerek 272 adet sorunlu bölge tespit edilmiştir. Sınırları belirlenen bu bölgeler kriterler dikkate alınarak hazırlanan matris aracılığı ile puanlanmış ve bir sıralama oluşturulmuştur. Matriste yer alan kriterler, binaya ilişkin olarak yapı kalitesi, yerleşimin düzensiz, yoğun, köhnemiş olması, çevresi ile uyumsuz fonksiyonların yer alması, konutun desantralize edilmesi gereken alanlar, kırsal karakter taşıyan, tarihi dokuyu bozan, yeşil alan yoksunluğunun olduğu ve yeni fonksiyon kazandırabilecek alanlar, ulaşım ile ilgili olarak dar, dik ve merdivenli, parklanmanın yer aldığı ve kaldırımın olmadığı yollar, yaşam kalitesi ile ilgili gürültü, koku, güneşlenme eksikliği, sel-heyelan ve yangın riskinin yüksek olduğu alanlar, sosyal olarak ta şehre ayak uyduramayan çöküntü alanları olarak belirlenmiştir.



Şekil 69. Gözlemsel Etüd Çalışması Sonrası Tespit Edilen Sorunlu Bölgeler

YAPI ADA_ADI	YAPI STOGU						YERLEŞİM						ULUŞİM				YAŞAM KALİTESİ					SOSYAL YAPI		TOPLAM
	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA	DÜZENSİZ	YOĞUN	KÖHNEMİŞ	UYUMSUZ FONKSİYON	KONUT DESANT	KIRSAL KARAKTER	TARİHİ DOKUYU BOZAN	YEŞİL ALAN YOKSUNLUĞU	YENİ FONKSİYON KAZANDIRILACAK	DAR YOLLAR	DİK VE MERDİVENLİ	PARKLANMA	KALDIRIMSIZ	GÜRÜLTÜ	KOKU	SEL HEYELAN	YANGIN RİSKİ	GÜNEŞLENME EKSİKLİĞİ	ŞEHRE AYAK UYDURAMAYAN	ÇÖKÜNTÜ	
PUAN	15	10	5	5	5	5	3	5	2	3	4	3	6	7	4	3	2	2	4	4	3	3	10	

Tablo: Gözlemsel Etüd Matrisi

Puanlama neticesinde en yüksek puanları alan 18 bölge Gebze, Çayırova, Darıca ve Dilovası ilçelerinde yer almaktadır.



Şekil 70. Gebze, Çayırova, Darıca ve Dilovası ilçelerinde yer alan sorunlu bölgeler.

6.2.3. Donatı Alanları

Kocaeli ili genelinde eğitim ve sağlık tesisleri türlerine, mevcut tesis ve planlı (imar planında) olmalarına göre tespit edilerek veri tabanı oluşturulmuştur.

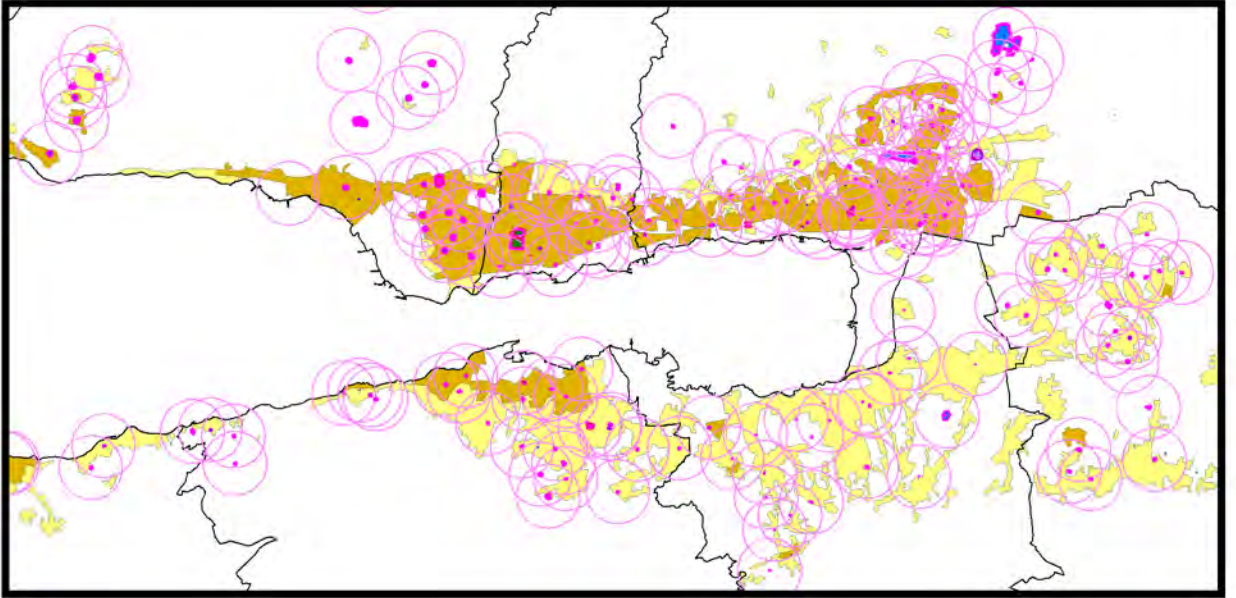
6.2.3.1. Donatı Alanlarının Tesbiti

Sağlık tesisleri

Sağlık tesisleri 4 grupta değerlendirilmiştir. Tesisler için yürüme mesafesine göre etki alanları belirlenerek, sentez çalışmalarında kullanılmak üzere tesis ihtiyacı olan bölgeler belirlenmiştir.

Tablo 7. Sağlık Tesisleri

Tesis türü	Tesis sayısı
Kamu hastaneleri	35 adet
Sağlık evi ve diğer	34 adet sağlık evi ve 11 adet diğer sağlık merkezleri
Aile Sağlık Merkezleri	123 adet
112 acil istasyonu	26 adet



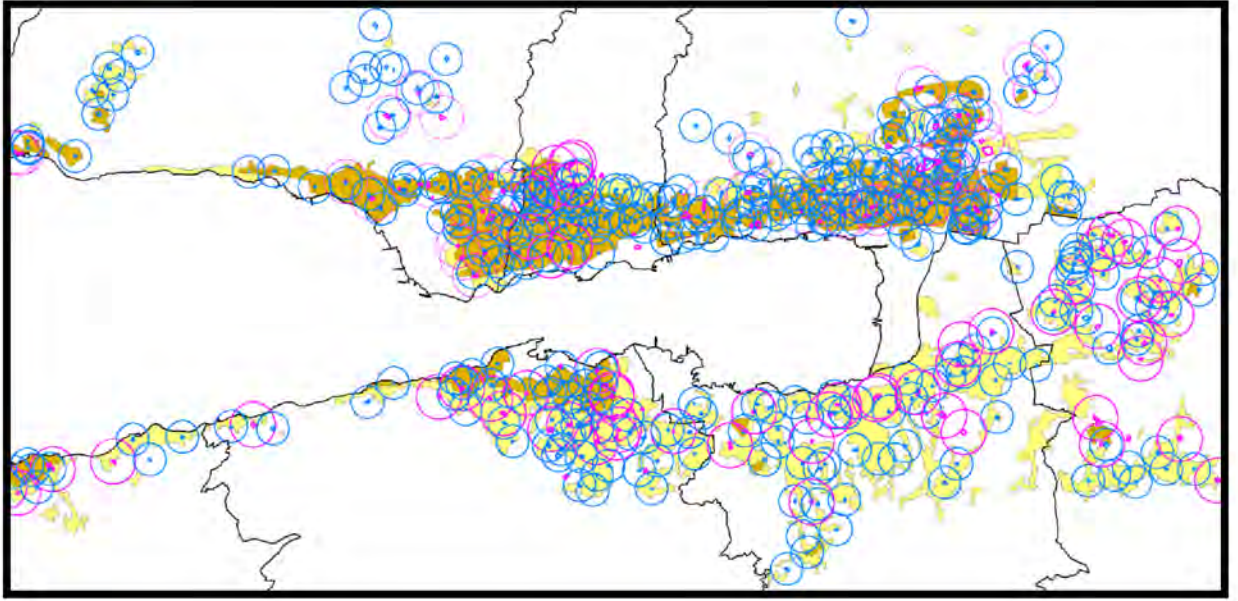
Şekil 71. Sağlık tesisleri ve etki alanları

Eğitim tesisleri

Eğitim tesisleri 2 grupta değerlendirilmiştir. Tesisler için yürüme mesafesine göre etki alanları belirlenerek, sentez çalışmalarında kullanılmak üzere tesis ihtiyacı olan bölgeler belirlenmiştir.

Tablo 8. Eğitim Tesisleri

Tesis türü	Tesis sayısı
İlköğretim tesisleri	518 adet
Ortaöğretim tesisleri	178 adet



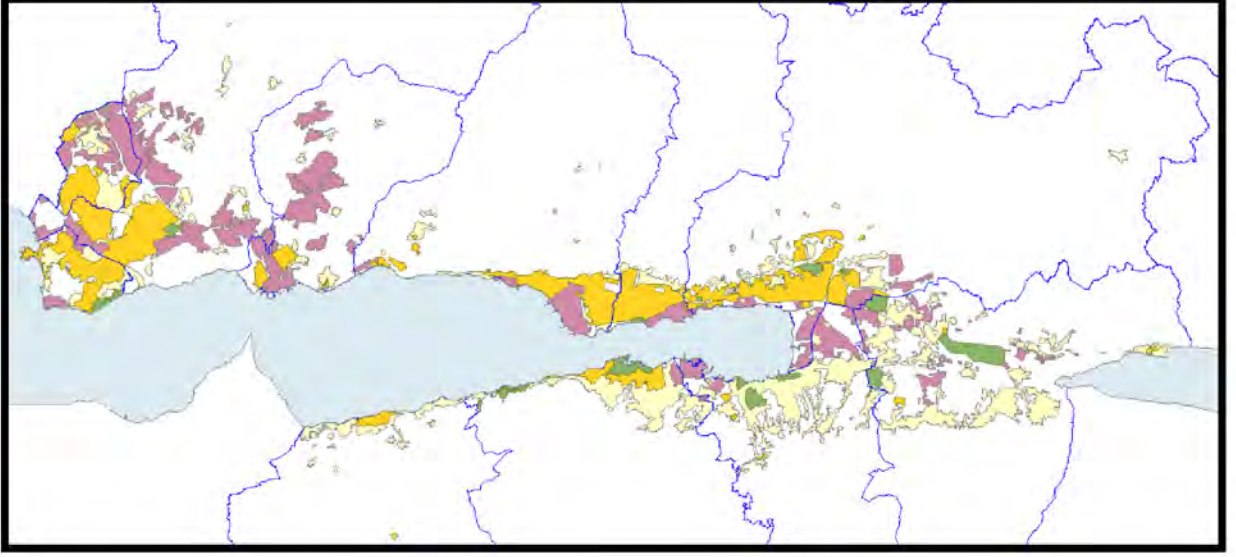
Şekil 72. Eğitim tesisleri ve etki alanları

6.2.4. Sanayi Alanları

Ülkemizin önemli bir sanayi şehri olan Kocaeli ilinde, sanayinin geliştirilmesi, doğru yer seçiminin yapılması, altyapı ve ulaşım imkanlarının artırılması, çevreye duyarlı olması, işgücünün ... vb. kriterlerin sağlanmasıyla daha güçlü bir sanayi sektörü oluşacaktır.

Mevcut sanayi alanlarının kent içerisindeki dağılımı, planlı sanayi alanları, yenilenecek alanlar kapsamında ticaret alanına dönüşecek sanayi alanları, sanayi içerisinde kalmış konut alanları, GSM1 ruhsatlı tesisler, bu tesislerin etki alanları, hava ve çevre kirliliği etkileri, gürültü noktaları değerlendirilerek analizler yapılmıştır.

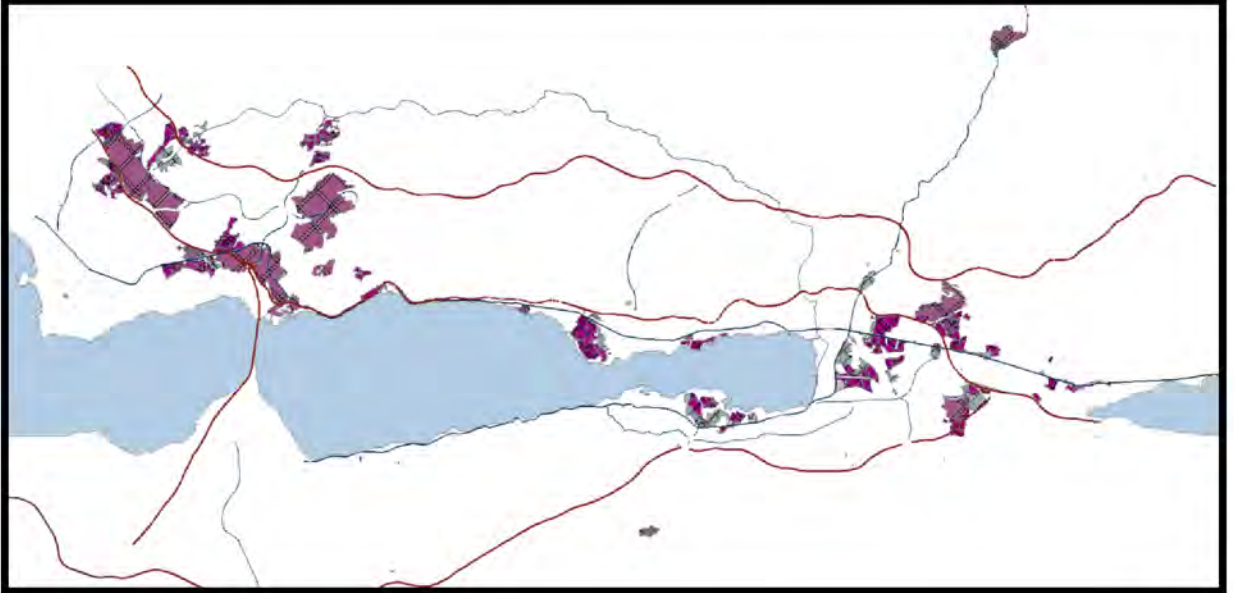
Şekil 1'de 2013 tarihli uydu foto ve meri imar planlarından yararlanılarak mevcut sanayi alanları belirlenmiştir.



Şekil 73. 2013 Kentsel gelişim ve sanayi alanları

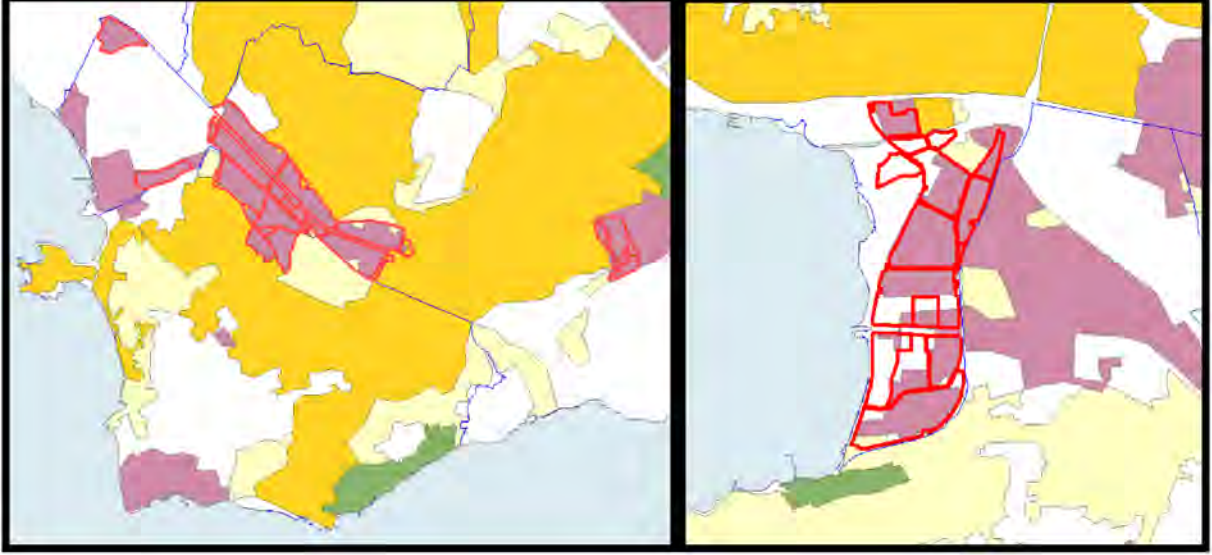
6.2.4.1. Planlı Sanayi Alanları

Kocaeli ilinde 13 adet Organize Sanayi Bölgesi (OSB) bulunmaktadır. Bu OSB'lerin çevresinde ve körfez kıyısında liman özellikli sanayi alanları planlanmıştır. Küçük sanayi siteleri, kentsel çalışma ve konut dışı kentsel çalışma alanları da diğer üretim alanlarıdır. (Şekil.2)



Şekil 74. Planlı sanayi alanları

Yenilenecek alanlar kapsamında ticaret alanına dönüşecek sanayi alanları şekil 2’de gösterilmiştir. Burada Şekil 3’te gösterilen MİA projesi kapsamında İzmit ve Gebze ilçelerinde yer alanlar en büyükleridir.



Şekil 75. MİA alanları (Gebze, İzmit)

6.2.4.2. GSM1 Ruhsatlı Sanayi Tesisleri

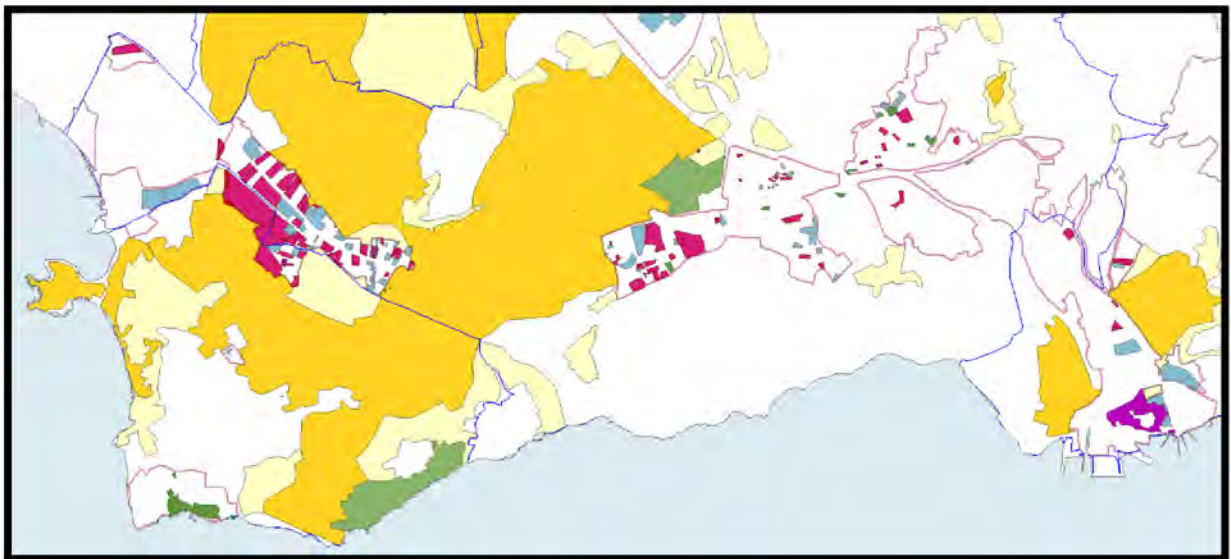
I. sınıf Gayrisihhi Müessese (GSM1) ruhsatlı tesisler sanayi alanları içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Kocaeli’nde yaklaşık 700 tesisin parsel alanları kullanılarak sektörlerine göre veri tabanı oluşturulmuştur.

(I.Sınıf Gayrisihhi Müesseseler : Kentlerden ve insanların toplu olarak buldukları yerlerden mutlaka uzak tutulması, sanayi bölgesi ya da sağlık koruma bandı konulabilecek yerlerde olması gereken kuruluşlardır.)

Tablo 9. GSM1 ruhsatlı tesislerin sektörel dağılımı

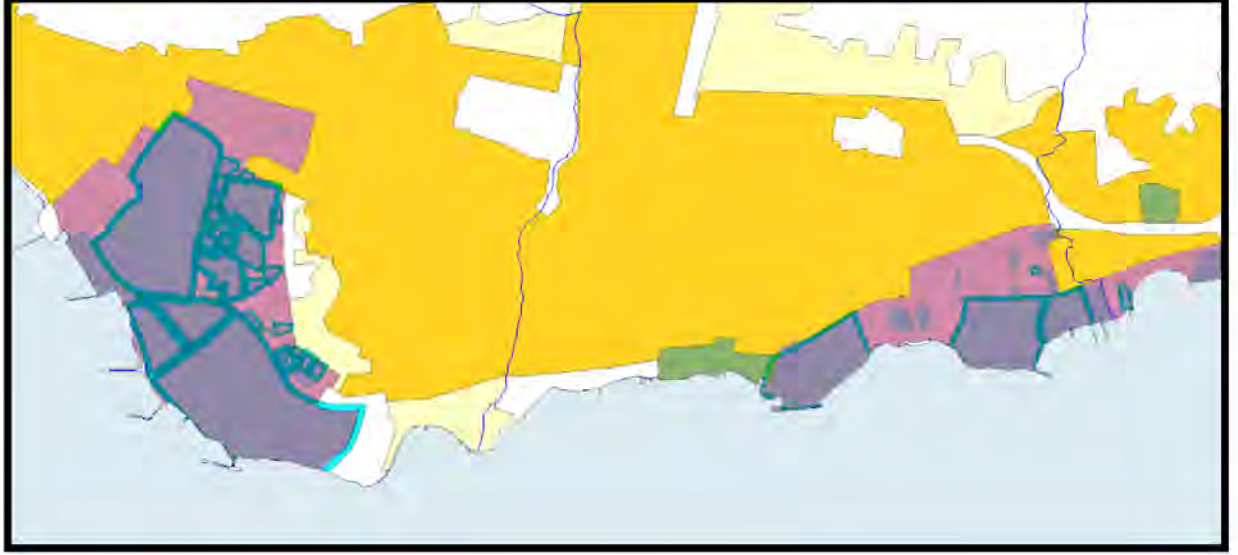
Sektör	Toplam	Gebze	Kartepe	Körfez	Çayırova	İzmit	Başiskele	Dilovası	Darica	Derince	Gölcük	Kandıra	Karamürse
Metalurji ve makine	283	138	34	8	38	21	17	8	7	5	4	2	1
Kimya	235	104	22	14	24	21	21	9	9	9	2		

Petrokimya	68	7	6	39	4	2	3	2	1	4			
Atık	27	7	7		3	4	4	1		1			
Maden	25	17	1	4			1		1		1		
Gıda	20	2	5			6	2	1			1	1	2
Diğer	19	7	3	2		4	1		1	1			
Liman	8			4			2		1		1		
Geri dönüşüm	5	3					2						
Enerji	4		1	2		1							
Makina	3				2						1		
Tekstil	2	1									1		
Toplam	699	286	79	73	71	59	53	21	20	20	11	3	3



Şekil 76. GSMI ruhsatlı sanayi tesisleri (sektörel dağılımı)

GSM1 ruhsatlı sanayi tesislerinin içerisinde üretim nedeniyle sağlık koruma bandı belirlenmiş yapılar bulunmaktadır. (47 tesis)



Şekil 77. GSM1 ruhsatlı sanayi tesisleri sağlık koruma bandı olan binaların bulunduğu parseller

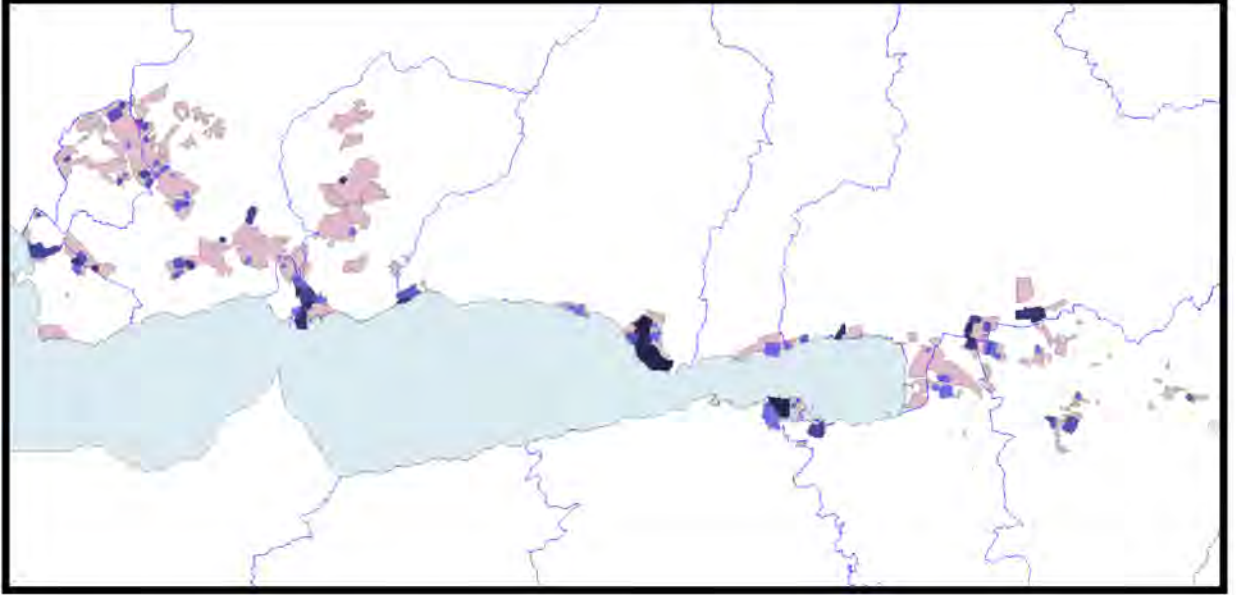
6.2.4.3. 500 büyük sanayi kuruluşu içerisinde Kocaeli'nde yerleşik sanayi kuruluşları

İstanbul Sanayi Odası tarafından her yıl yapılan “Türkiye'nin 500 Büyük Sanayi Kuruluşu” anketinde 2010 yılında Kocaeli’nden 82 firma yer alırken, 2011 yılında 92 firma yer almıştır. Bu tesisler Şekil 6’da verilen haritada işlenmiştir.

Tablo 10. Sektörel gruplara göre sanayi kuruluşları

Sektör	Sayı	Yüzde
Kimya, petrol ürünleri, lastik ve plastik sanayi	30	% 40
Ana metal sanayi	14	% 19
Metal eşya, makina ve teçhizat ve mesleki aletler sanayi	11	% 19
Otomotiv sanayi	10	% 22

Gıda, içki ve tütün sanayi	9	% 9
Taş ve toprağa dayalı sanayi	8	% 22
Kâğıt ve kâğıt ürünleri ve basım sanayi	7	% 27
Orman ürünleri ve mobilya sanayi	3	% 30
Elektrik sektörü	2	% 15
Dokuma, giyim eşyası, deri ve ayakkabı sanayi	1	% 2



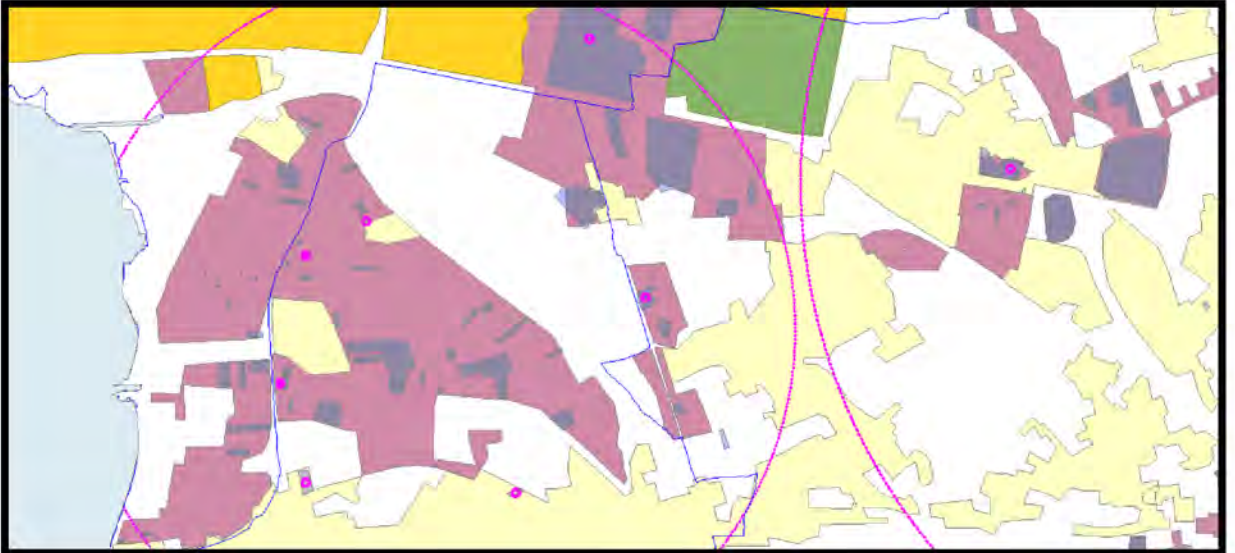
Şekil 78. 500 büyük sanayi kuruluşu içerisinde Kocaeli'nde yerleşik sanayi kuruluşları

6.2.4.4. Sanayi Alanlarının Çevresel Etkileri

Sanayi tesislerinin gürültü etkileri değerlendirilirken, vatandaşlar tarafından bildirilen ve yerinde kontrol edilerek devamlılık gösteren noktalar haritalara işlenmiştir.

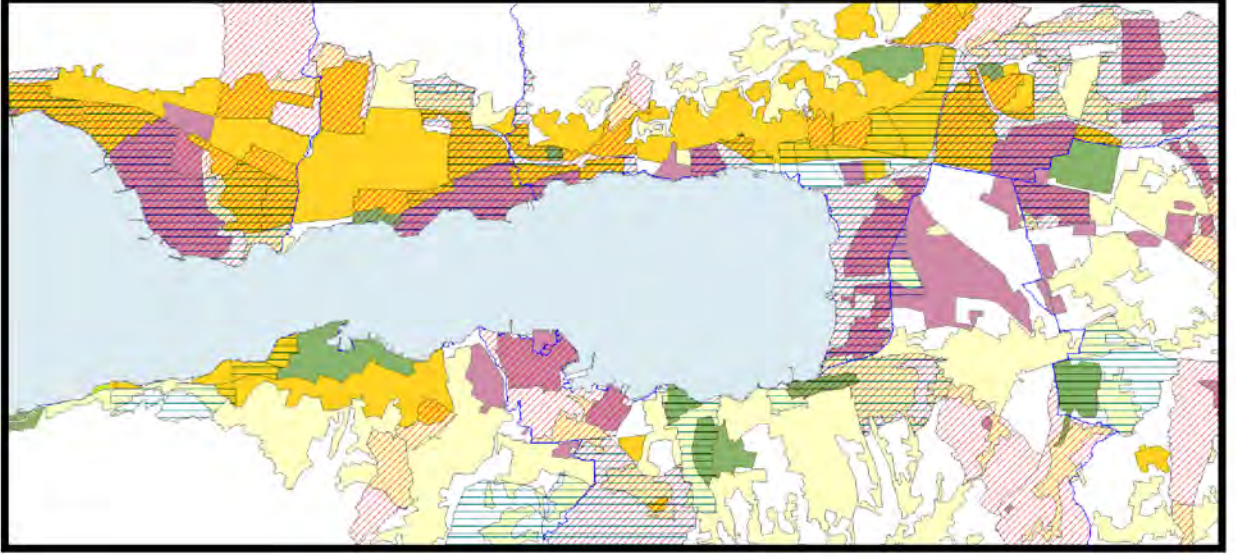
Tablo 11. Gürültü noktalarının yıllar itibariyle sayıları

	Toplam	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ilk yarısı
Kartepe	50		2	2	1	11	5	14	15
Başiskele	46			3	1	3	17	17	5
Darıca	36			1	3	9	4	18	1
Körfez	26	1		2	7	5	7	1	3
İzmit	25		1	3		2	6	12	1
Derince	21						5	12	4
Gölcük	19			4			7	8	
Toplam	223	1	3	15	12	30	51	82	29



Şekil 79. Gürültü noktaları

Sanayi tesislerinin hava (koku) ve çevre kirliliği etkileri, vatandaşların son 5 yıl içerisinde yapmış oldukları şikayetler değerlendirilerek mahalle bazında işlenmiştir.

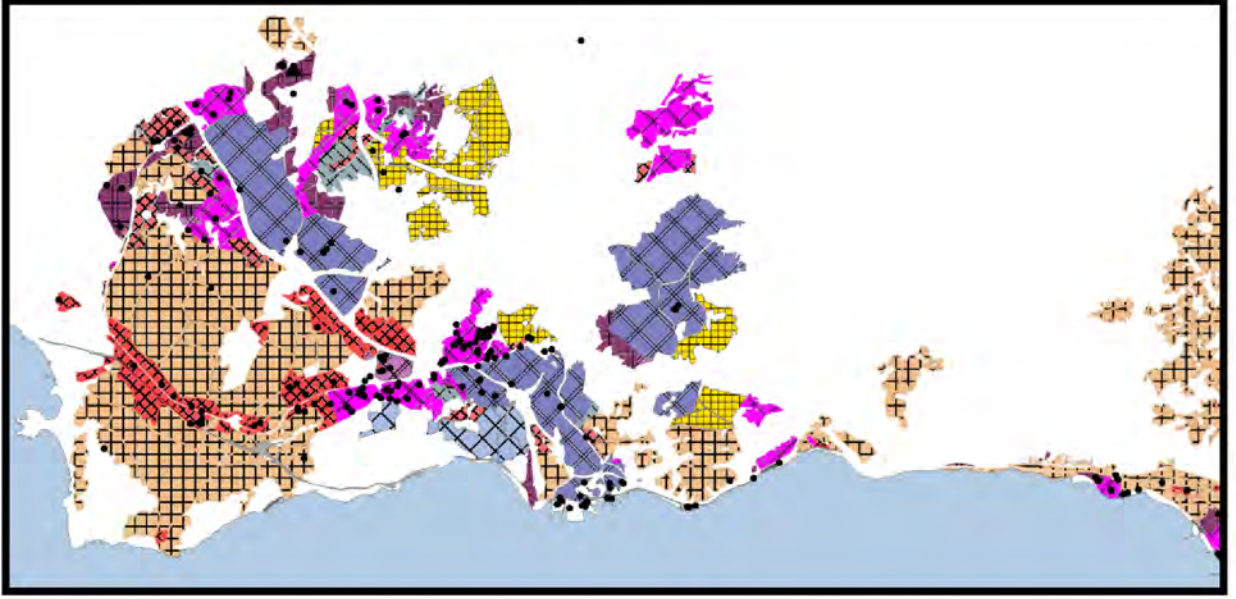


Şekil 80. Hava ve çevre kirliliği etki alanları

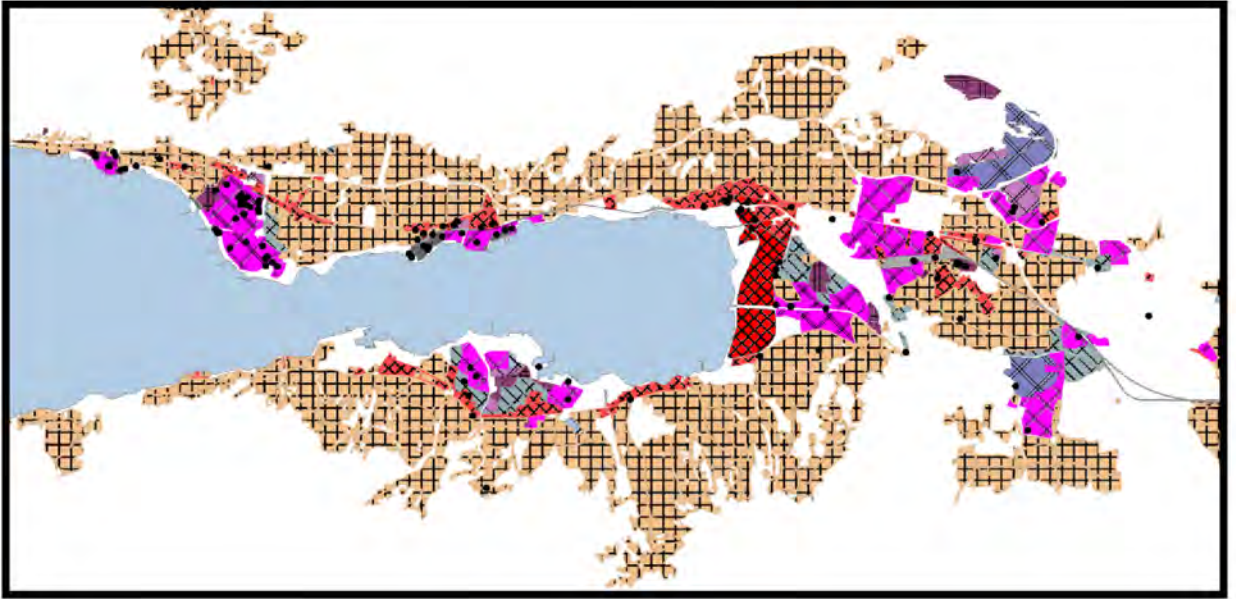
6.2.5. Depolama Alanları

Ülkemizin önemli bir sanayi şehri olan Kocaeli ilinde, karayolu, demiryolu ve denizyolu ulaşım imkanlarının bulunması nedeniyle depolama alanları önemli yer tutmaktadır.

Depolama tesisleri, gümrüklü ve gümrüksüz antrepolar, likit stok sahaları, demiryolu yük istasyonları, araç stok sahaları, kargo aktarma ve lojistik merkezler, açık depolama alanları, genel amaçlı depolar ve büyük üreticilerin depoları olmak üzere çeşitlilik göstermektedir. Bu nedenle depolama tesisleri sadece imarlı depolama alanlarında değil, sanayi ve organize sanayi alanları içerisinde, küçük sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında, konut ve ticaret alanlarında, resmi kurum ve liman alanlarında da yer seçmiştir.



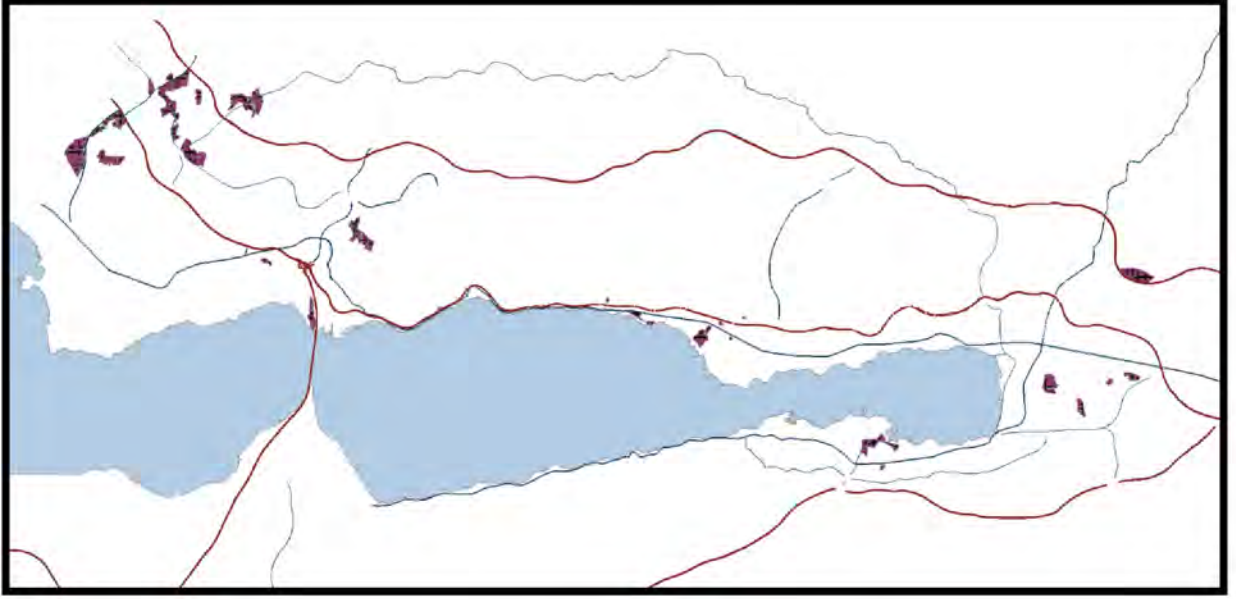
Şekil 81. Depolama tesislerinin farklı fonksiyon alanlarında dağılımı (Gebze bölgesi) Kaynak: Ulaşım Ana Planı



Şekil 82. Depolama tesislerinin farklı fonksiyon alanlarında dağılımı (İzmit bölgesi) Kaynak: Ulaşım Ana Planı

6.2.5.1. Planlı Depolama Alanları

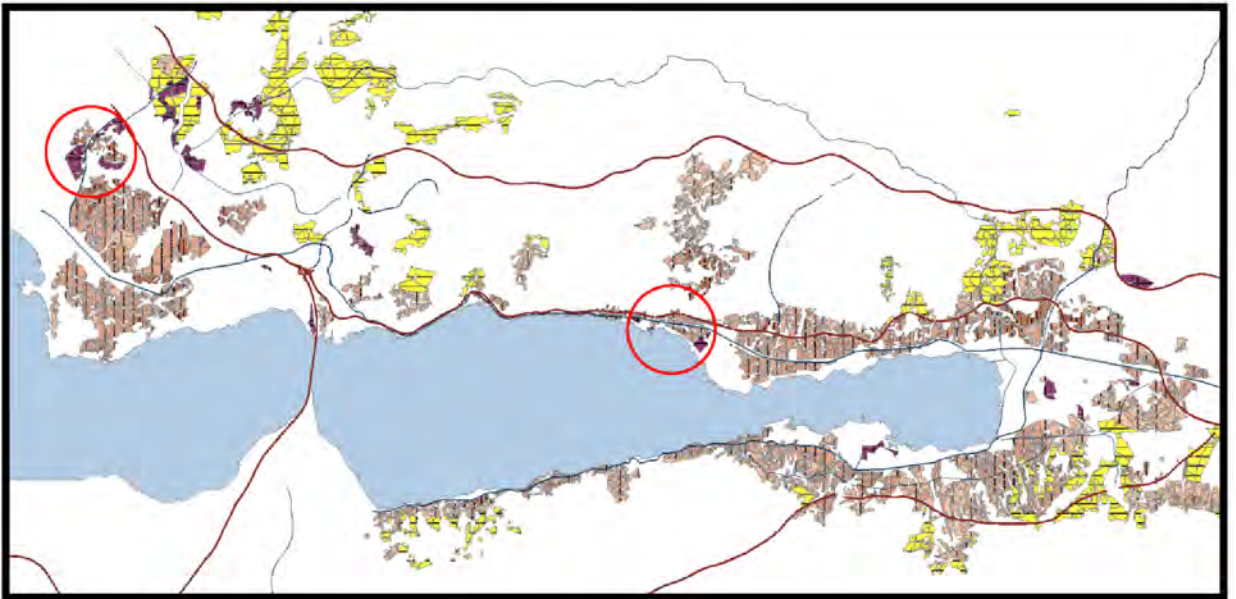
Kocaeli ilinde planlı depolama alanları, sanayi alanları çevresinde, ulaşım akslarına yakın, liman çevresinde ve özellikle İstanbul il sınırına yakın alanlarda konumlanmıştır.



Şekil 83. Planlı depolama alanları

6.2.5.2. Konut alanları içerisinde kalmış depolama alanları

Yukarıda açıklandığı gibi farklı fonksiyon alanlarında (konut ve ticaret alanları gibi) faaliyet gösteren depolama tesislerinden çok, imar planlarında depolama alanı olarak belirlenmiş ve çevresindeki konut alanlarını, ürettiği ve gelecekte üreteceği trafik yükü ile zorlayacak alanların tespiti ve bu alanların daha uygun yerlere, lojistik köylere taşınması hedeflenmektedir. Bu amaçla tespit edilen alanlar şekilde gösterilmiştir.

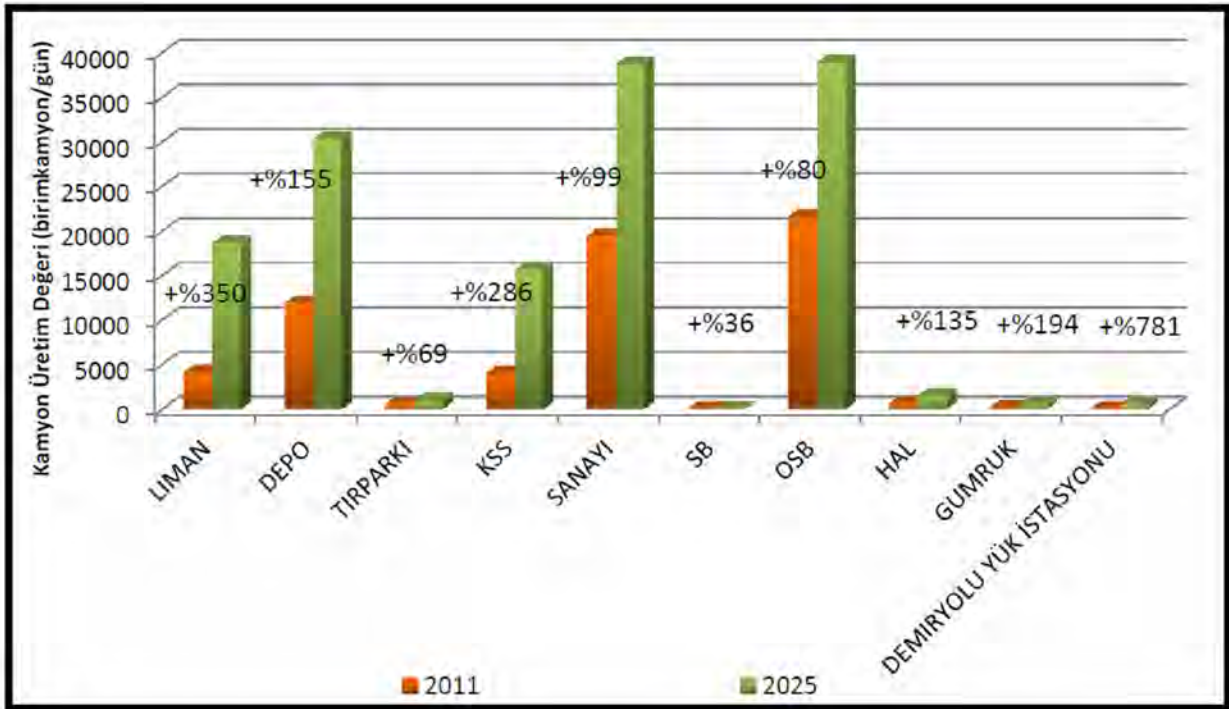


Şekil 84. Konut alanları içerisindeki depolama alanları

6.2.5.3. Depolama alanlarının trafik yükü

Depolama tesisleri özelliklerine göre önemli bir trafik yükü oluşturmaktadır. Karayolu, demiryolu ve denizyolu ile taşınan yüklerin depolandığı sahalar olduğu gibi, bunların birbirlerine aktarıldığı türler arası merkezler de mevcuttur.

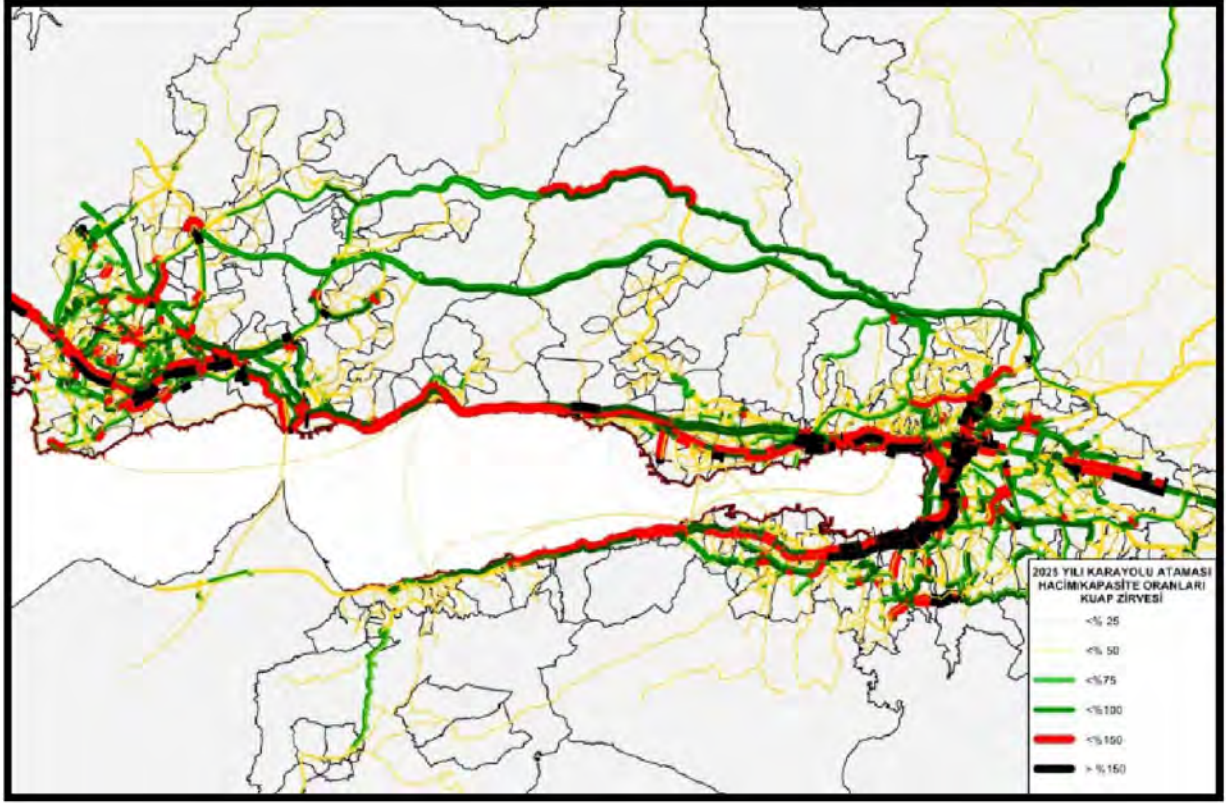
Kocaeli Ulaşım Ana Planı ile Kocaeli Lojistik Etüdü ve Stratejik Planlama Çalışmalarında depolama tesislerinin mevcut durumları incelenerek, gelecekteki trafik yükleri hesaplanmış ve karayolu kapasitelerinin çok aşıldığı görülmüştür.



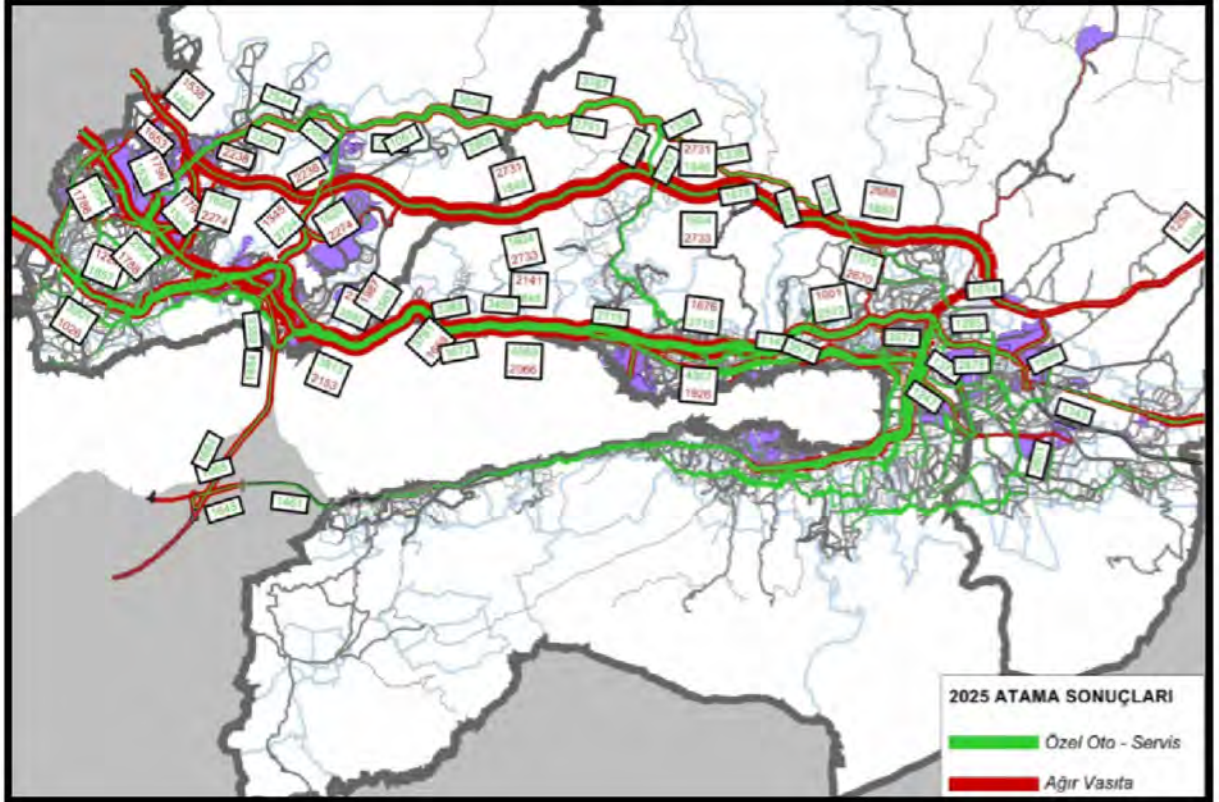
Şekil 85. Lojistik Odak Türlerinde Kamyon Üretim Değerleri Artışı (Kaynak: Kocaeli Lojistik Et. ve St. Pl. çalışması)

Yukarıdaki grafiğe göre, yollarımıza 3 kat fazla araç trafiği, limanlarımızda 5 kat daha fazla kapasite beklentisi ve iş potansiyeli, demiryollarımızda 4 kat daha fazla yük elleçlenmesi söz konusu olacaktır.

Atama sonuçları dikkate alınarak, ulaşım ağında sıkışıklık yaşanan kesitleri görmek amacıyla hacim kapasite oranları hesaplanmıştır. Şekilde Kocaeli 2025 yılı karayolu KUAP zirve saati atama sonuçlarına göre linklerin hacim kapasite oranları görülmektedir. D-100 karayolunda kapasitesinin üzerinde hacim değerleri olduğu gözlenmiştir. Özellikle Gebze ve İzmit ve Başiskele kesimlerinde yoğunluğun diğer kısımlara göre daha yüksek olduğu görülmektedir.



Şekil 86. 2025 Yılı Hacim Kapasite Oranları (KUAP Zirve Saati) (Kaynak: Kocaeli Lojistik Et. ve St. Pl. çalışması)



Şekil 87. 2025 Yılı Kocaeli Atama Sonuçları (KUAP Zirvesi) (Kaynak: Kocaeli Lojistik Et. ve St. Pl. çalışması)

6.1.6.2. Fonksiyonlarına Göre Planlı Kıyı Alanları

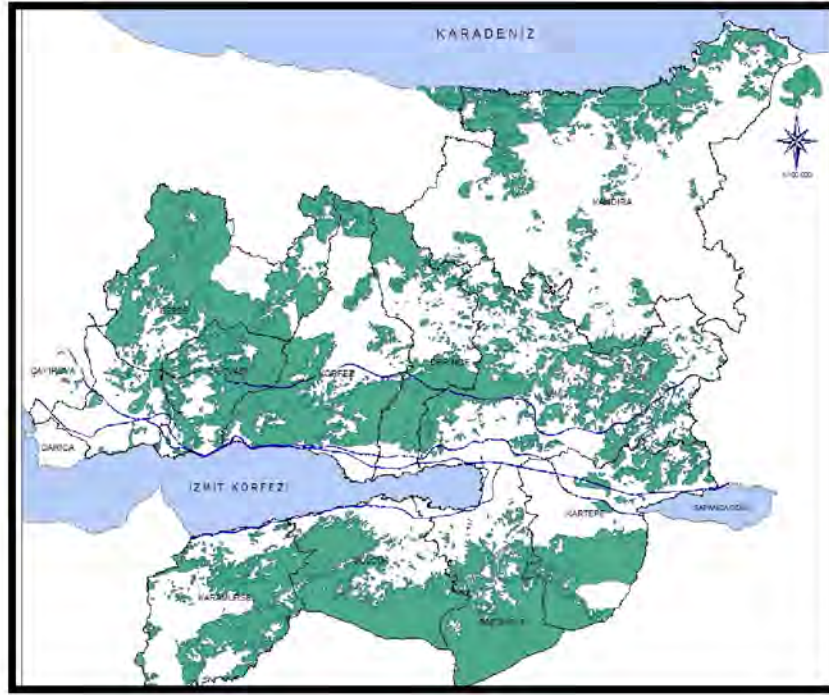
Kocaeli İli genelinde kıyı alanlarının devamlılığının sağlanması ilkesiyle, körfez kıyılarında askeri alan, liman ve büyük sanayi tesisleri dışında kalan tüm kıyı alanları incelenerek özelliklerine göre kıyı kesimlerine ayrılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından ve uydu fotoğraflarından yararlanılarak, kamu kullanımında olan açık ve yeşil alanlar ile kıyı alanları bütün olarak çizilmiştir. Bu şekilde dar kıyı olması nedeniyle kullanımı kısıtlı alanların, kıyı geri bölgesiyle genişletilerek ve kıyı boyunca süreklilik yaratılarak, yeniden düzenlenebilir kamuya açık daha geniş alanlar elde edilmiştir. Ayrıca bu alanların geri bölgeleri ile olan fonksiyon ve kullanım ilişkileri de dikkate alınmıştır.



Şekil 90. 1/1000 ölçekli imar planlarının değerlendirilmesi ve kıyı kesimleri

6.2.7. Orman Alanları



Şekil 91. Kocaeli ilinde yer alan orman alanlarının ilçelere göre dağılımı

Kocaeli , Marmara bölgesi içinde orman zenginliği bakımından Bursa ve Adapazarı illerinden sonra üçüncü sırada gelmektedir. İzmit Körfezinin Kuzey ve Doğusunu dar bir şerit halinde orman altı tipi olan maki formasyonu çevirmektedir. Buradaki maki bitki topluluğu arasına, Akdeniz bölgesindekilerden farklı olarak kocayemişi (*Arbutus unedo*), kermez mesesi (*Quercus ilex*), karaçalı, yaban gülü (*Rhododendron ponticum*) gibi ağaçlarda çokça karışmıştır. Körfez çevresinde Akdeniz bitki özelliğini gösteren zeytin ağaçları yer almaktadır. Körfezin kuzey batısında ve doğusunda 100 - 500 m yükseklikleri arasında doğu Marmara'nın esas karakterini belirten geçiş bitkileri görülmektedir. Maki bitki topluluğunun hemen kuzeyinden başlayan alanda orman, fundalık ve step karışımı yer almaktadır. Yılda 400 - 800 mm yağış alan bu yöre ağaç ve çalılıarın kesilmesi ve çeşitli nedenlerle tahrip olmuştur.

Tablo 12. İlçelere göre orman alanları dağılımı

İLÇE	Körfez	Gebze	Derince	İzmit	Kandıra	Gölcük	Kartepe	Başiskele	Karamürsel	Dilovası	Danca	Toplam
m ²	135,697,206	218,512,565	89,754,024	146,828,260	165,220,532	132,478,495	113,494,102	123,395,856	102,799,752	82,203,235	0	1,310,384,027
Ha	13,569.7	21,851.3	8,975.4	14,682.8	16,522.1	13,247.8	11,349.4	12,339.6	10,280.0	8,220.3	0.0	131,038.4

İlçelere göre orman alanları incelendiğinde 21,851.3 ha ile Gebze ilçesi ilk sırada yer almaktadır. 16,522.1 ha ile Kandıra ilçesi ikinci sırada yer alırken, 14,682.8 ha ile İzmit ilçesi üçüncü sırada yer almaktadır. Darıca ilçesinde hiç orman alanı bulunmamaktadır.

6.2.8. 2B Alanları



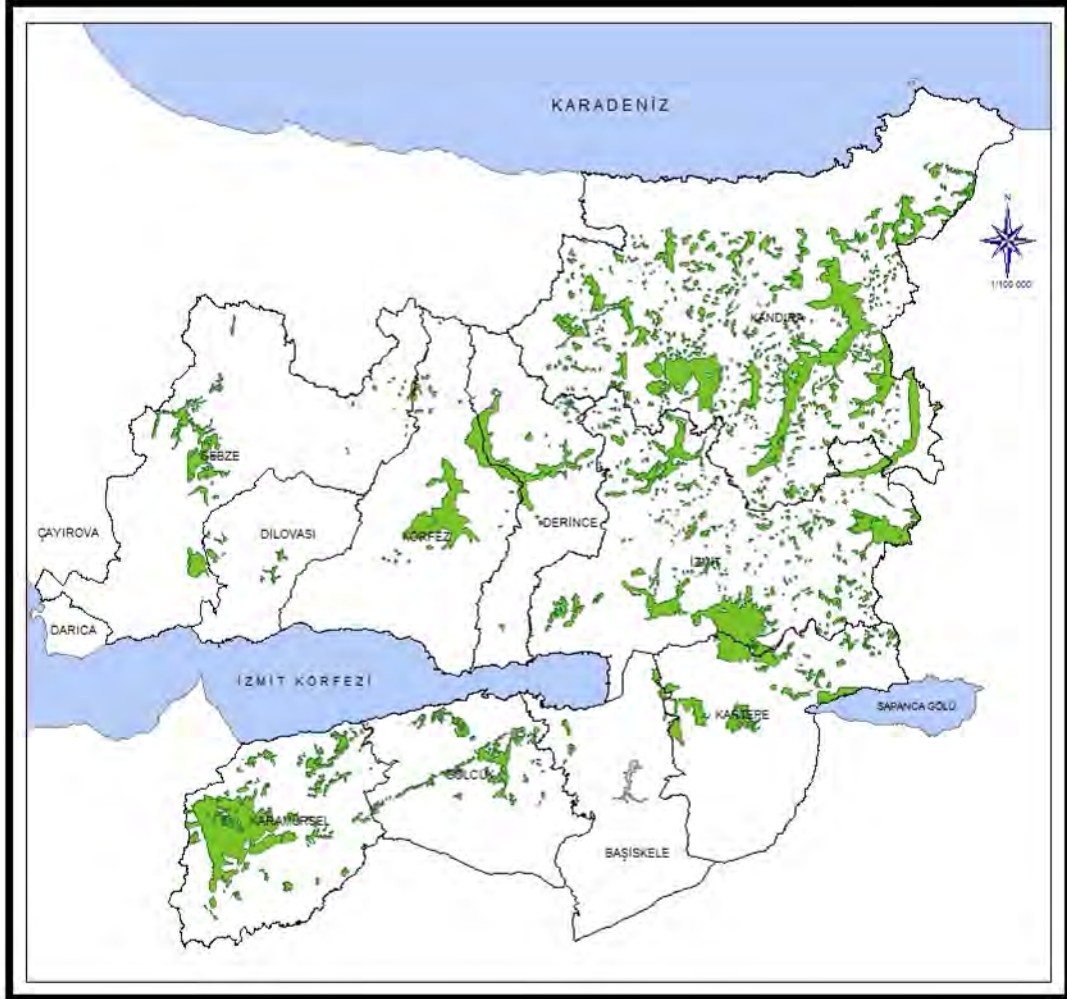
Şekil 92. Kocaeli ilinde yer alan 2B alanlarının ilçelere göre dağılımı

Orman vasfını kaybetmiş hazine arazileri veya diğer bir isimle anılan 2B alanları Kocaeli ilinde dağınık bir şekilde yer almaktadır. İlçelere göre 2B alanları incelendiğinde 5.541.799 m² ile Gebze ilçesi ilk sırada yer almaktadır. Gebze 'yi 3.758.774 m² ile Karamürsel ilçesi takip etmektedir. Üçüncü sırada ise 2.783.917 m² ile Kartepe ilçesi yer almaktadır. Darıca ve Çayırova ilçelerinde 2B alanı bulunmamaktadır.

Tablo 13.İlçelere göre 2B alanlarının dağılımı

İlçe	Darıca	Çayırova	Gebze	Dilovası	Körfez	Derince	İzmit	Başiskele	Kartepe	Gölcük	Karamürsel	Kandıra	TOPLAM
m ²	0	0	5,541,799	1,328,987	2,373,894	413,337	2,221,003	784,054	2,783,917	2,369,982	3,758,774	1,255,174	22,830,921
Ha	0	0	554.2	132.9	237.4	41.3	222.1	78.4	278.4	237.0	375.9	125.5	2,283.1

6.2.9. Tarım Alanları



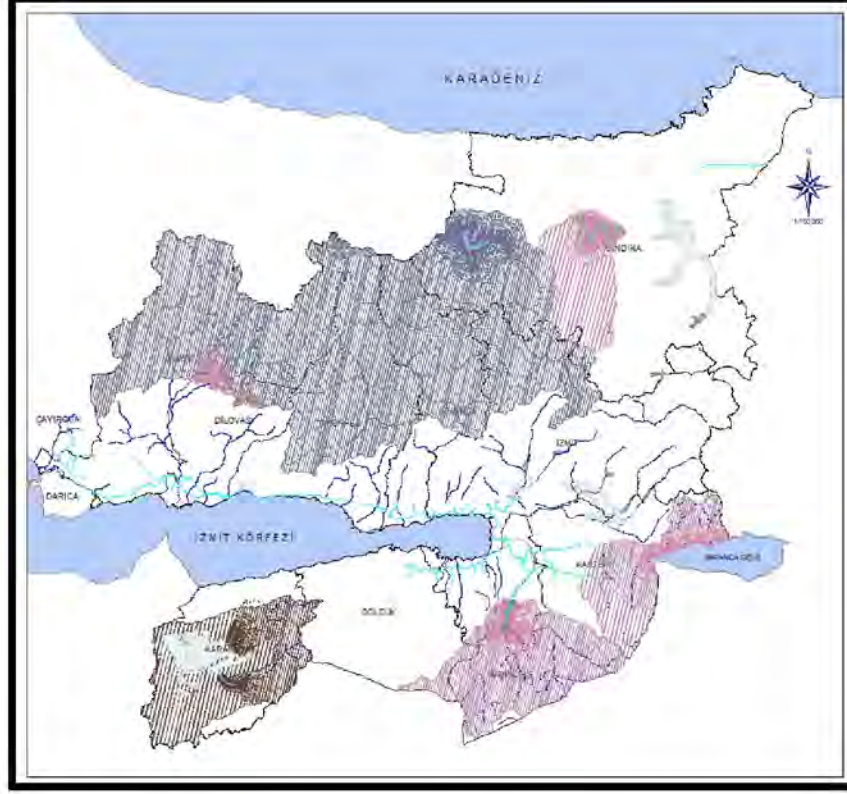
Şekil 93. Kocaeli ilinde yer alan tarım alanlarının ilçelere göre dağılımı

Tablo 14.İlçelere göre tarım alanları dağılımı

İLÇE	Körfez	Gebze	Derince	İzmit	Kandıra	Gölcük	Kartepe	Başiskele	Karamürsel	Dilovası	Darıca	Toplam
m ²	23933233	15648224	12965355	63801064	131304561	12291239	23704733	2091490	45433586	1728157		332,901,642
Ha	2,393.3	1,564.8	1,296.5	6,380.1	13,130.5	1,229.1	2,370.5	209.1	4,543.4	172.8	0	33,290.2

İlçelere göre tarım alanları incelendiğinde 6,380.1 ha ile İzmit ilçesi'nin ilk sırada yer aldığı görülmektedir. 4,543.4 ha ile Karamürsel ilçesi ikinci sırada yer alırken, 2,393.3 ha ile Körfez ilçesi üçüncü sırada yer almaktadır.

6.2.10 Su Havzaları



Şekil 94. Kocaeli ilinde yer alan su havzaları

Bu başlık altında Sapanca Gölü, Kirazdere (Yuvacık) Barajı ve Namazgah Barajı ele alınacaktır.

Sapanca Gölü, Sakarya ve Kocaeli illerinin sınırları içinde yer alan bir tatlı su gölü olup, çevre yerleşim yerleri için önemli bir içme ve kullanma suyu kaynağıdır. Gölün çevresi 39 km uzunluğunda olup, 13 km'lik kısmı Kocaeli il sınırları içinde kalmaktadır. Göl halen Adapazarı'nın içme suyunu karşılamaktadır. Bunun yanında Seka, Tüpraş ve Petkim gibi Kocaeli'ndeki büyük sanayi kuruluşlarının kullanma suyu ihtiyacı da aynı kaynaktan sağlanmaktadır. Göl, gelecekte Kocaeli ve İstanbul içme ve kullanma suyu kaynağı oluşturabilecek potansiyele sahiptir. Göl alanı 47 km² olup, yıllık emniyetli doğal verimi 129,5 hm³ olarak tespit edilmiştir.

İzmit kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1.74 km²'lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de İzmit Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Barajı Gölü'dür.

Kirazdere Barajı:

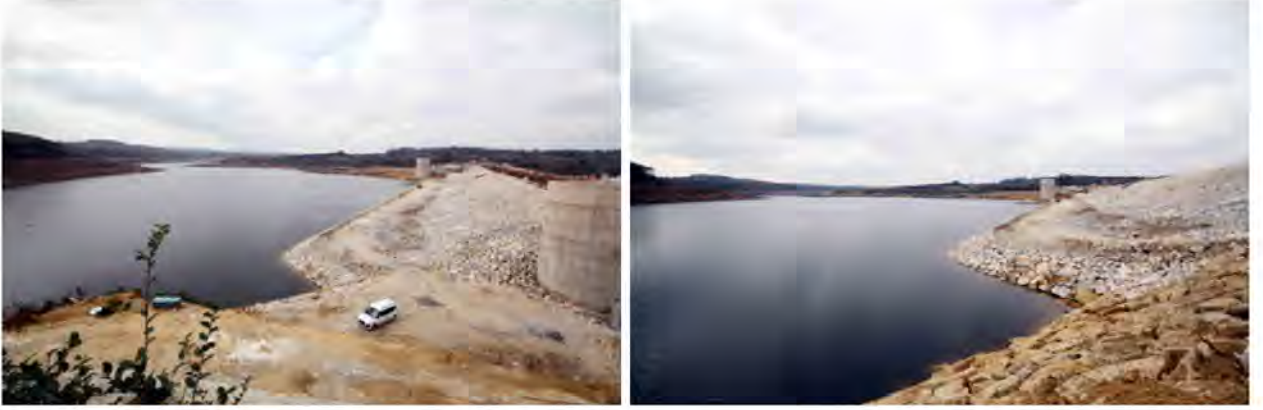
Kirazdere Barajı, Kocaeli'de, Kirazdere Çayı üzerinde, içme suyu üretmek amacıyla 1987-1999 yılları arasında inşa edilmiş bir barajdır. Kaya gövde dolgu tipi olan barajın gövde hacmi 5.200.000 m³, akarsu yatağından yüksekliği 109,00 m., normal su kotunda göl hacmi 60,00 hm³, normal su kotunda göl alanı 1,74 km²'dir. Baraj yıllık 142 hm³ içme suyu sağlamaktadır. Kocaeli ilinin su ihtiyacının %80'ini karşılamaktadır. 2006 yılı yazında kuruyan baraj yapılan çalışmalar sonucunda 2007 yazında Kocaeli halkının tamamına yetmiştir. 2007 yılında Türkiye'deki birçok il susuzluk çekerken alınan önlemler sayesinde Kirazdere (eski adıyla Yuvacık) Barajı, Kocaeli'nin su ihtiyacının tamamını karşılamıştır. Bu baraj Yuvacık beldesinde olduğundan bu baraja önceleri "Yuvacık Barajı" adı verilmiştir. Bu baraj bir hidroelektrik santrali olmadığından sadece şehre içme suyu sağlamaktadır. Baraj gölünün uzağında alabalık tesisleri, piknik yerleri vb. rekreasyon alanları bulunmaktadır.

Sapanca Gölü:

Sapanca Gölü, Adapazarı ile İstanbul arasında Kocaeli sınırına yakın bölgede, Sapanca ilçesi içinde yer alan bir göldür. Sapanca Gölü, Doğu Marmara Bölgesi'nde, Sakarya kent merkezinin 12 km batısında, İzmit kentinin ise 27 km doğusunda yer alan tektonik kökenli bir tatlı su gölüdür. Doğu-batı uzanımlı olan gölün doğu kesimi Sakarya ilinin sınırları içerisindeyken, batı kesimi ise Kocaeli ilinin sınırları içinde yer almaktadır. Gölün içinde bulunduğu bölge, güneyde Samanlı Dağları, kuzeyde ise Kocaeli Penepeni olarak adlandırılan morfotektonik yapılar arasında yer alan ve Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey koluna ait segmentlerce sınırlandırılmış olan İzmit-Sapanca Koridoru üzerindedir. Bu koridor Neotektonik dönemde bir çek-ayır havza niteliğinde gelişmiştir. 17 Ağustos 1999 depremi yüzey kırığı Sapanca Gölü'ne güneydoğu sınırından girmiş ve göl içerisinde ~600 m sağ yönlü bir sıçrama yaptıktan sonra gölün kuzeybatı sınırından çıkmıştır. Bu sıçrama uzun dönem içinde gölün çökmesini kontrol etmiştir. Doğusunda yer alan Sakarya Nehri ve batısındaki İzmit Körfezi arasında, deniz seviyesinden 33 m yükseklikte yer alan gölün uzunluğu, doğu-batı doğrultusunda 16 km, eni ise kuzey-güney doğrultusunda 5 km'dir. Gölün uzun dönem ortalama yüz ölçümü 46,9 km²'dir ve su havzasının alanı da 296 km² olarak hesaplanmıştır. Gölün derinliği en çok 53 m'dir. Göl tabanı kuzeydoğu ve batıda yükselir. Göl tabanı kuzeyden, güneyden ve güneydoğudan fay kontrollü sarp çanak duvarları ile çevrilidir. Sapanca Gölü'nün hacmi 1,7 m³'tür. Ortalama derinlik 36 m'dir. Gölün seviyesi denizden 33 m yüksektir. Çanağın en çukur yeri deniz seviyesinden 28 m daha aşağıda yer alır.

Namazgah Barajı:

Kandıra ilçe merkezi ve Karadeniz sahilindeki turistik yerleşimler ile Kandıra, Derince ve İzmit ilçelerine bağlı toplam 259 köy ve mahallenin 100 yıllık içme suyu ihtiyacını karşılayacak Namazgah barajı, içme suyu ihtiyacını karşılayacak olmasının yanı sıra su taşkınlarını da önleyecektir. Elektrik üretiminin yapılmasının da planlandığı barajın, aynı zamanda sulamada da kullanılması hedeflenmektedir.



6.2.11 Sit Alanları



Şekil 95. Kocaeli ilinde yer alan sit alanlarının ilçelere göre dağılımı

GEBZE	SULTAN ORHAN CAMİİ CİVARI	KENTSEL SİT		
GEBZE	ÇOBAN MUSTAFA P. CAMİİ CİVARI	KENTSEL SİT		
GEBZE	ESKİHİSAR	ARK+DOĞ+KENT. SİT	1,2,3	HİSAR
GEBZE	KÖSELER KÖYÜ, İ.O.S.	ARKEOLOJİK SİT	1	NEKROPOL
GEBZE	BALLIKAYALAR MEVKİİ	DOĞAL SİT	1, 3	BALLIKAYA KANYONU
GEBZE	YAĞCILAR TARİHİ YOL KALINTISI	ARKEOLOJİK SİT	1	TARİHİ YOL KALINTISI
GEBZE	YAĞCILAR KIRTEPELER MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	1	YAĞCILAR NEKROPOL ALANI

Gebze ilçesi Eskihisar köyünde yer alan sit alanı arkeolojik, doğal ve kentsel sit özelliği taşımaktadır. Yine Gebze ilçesinde Sultan Orhan Camii çevresi ve Çoban Mustafa Paşa Cami ve Çevresi' nde kentsel sit alanı mevcuttur.

DARICA	DARICA KIŞLASI	ARKEOLOJİK SİT	3	
DARICA	DARICA KALESİ	KORUMA ALANI		

Darica ilçesinde Bağlarbaşı mevkiinde yer alan Darica kışlası III. derece arkeolojik sit özelliği taşımaktadır.

DİLOVASI	TAVŞANCIL-MERKEZ	ARK+DOĞ+KENT. SİT	1,2,3	
DİLOVASI	DİLİSKELESİ MEVKİİ, YILANCA TEPE	ARKEOLOJİK SİT	1	MEZARLIK İÇİNDE KİLİSE İMALATHANE KALINTISI
DİLOVASI	ADATEPE MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	3	
DİLOVASI	TAVŞANCIL-KAYAPINAR MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	3	
DİLOVASI	TAVŞANCIL-ÖREN MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	2	
DİLOVASI	YILANCA TEPE MEVKİİ (ROMA YOLU KALINTISI)	KORUMA ALANI		
DİLOVASI	KALDIRIM ÜSTÜ MEVKİİ	KORUMA ALANI		

Dilovası Tavşancıl mevkiinde arkeolojik ve doğal sit alanları, Köseler, Yılanca ve Fatih mahallelerinde arkeolojik sit alanları yer almaktadır. Ballıkayalar mevkiinde ise I.Derece doğal sit alanı yer almaktadır.

KÖRFEZ	HEREKE-MERKEZ	KENTS.+ARKEO. SİT	1, 2, 3	ANTİK KENT AKROPOL SUR VE ÇEVRESİ
KÖRFEZ	HEREKE-TEPECİK KÖYÜ+COĞ.PARKI	ARKEOLOJİK SİT	1	NEKROPOL VE T.T.COĞ.PARK ALANI
KÖRFEZ	BELEN MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	1	KAYA MEZARI
KÖRFEZ	CUMAKÖY KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	3	
KÖRFEZ	KUTLUCA KÖPRÜSÜ	KORUMA ALANI		KÖPRÜNÜN ÇEVRE DÜZENLEME PROJE SINIRLARININ KÖŞE KOORDİNATLARINDAN 10 M. ÇEKİLEREK OLUŞTURULAN KORUMA ALANI

Körfez ilçesi, Hereke mevkiinde I, II, ve III. derece arkeolojik sit ve kentsel sit alanı, Tepecik köyü ve İlimtepe Belen köyü mevkiinde I. derece arkeolojik sit alanı bulunmaktadır. Cumaköy mevkiinde ise III. derece arkeolojik sit alanı yer almaktadır.

DERİNCE	ÇINARLI MAH. ÇENEDAĞ	ARKEOLOJİK SİT	1,3	
DERİNCE	KÜPLÜ BAYIRI	ARKEOLOJİK SİT	1	ARKEOLOJİK KALINTI

Derince ilçesi'nde Çenedağ, Küplü ve Kaşıkçı köyü mevkiinde I.ve III. derece arkeolojik sit alanı yer almaktadır.

KANDIRA	KEFKEN	DOĞAL+ARKE. SİT	1	
KANDIRA	KEFKEN-CEBECİ KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	2	KEFKEN ADASI
KANDIRA	KINCILLI/KERPE	DOĞAL+ARKE. SİT	1, 3	ANTİK ŞEHİR
KANDIRA	ÇALKÖY KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	1	KARAHASANLAR ROMA NEKROPOLÜ/ TAŞ OCAĞI
KANDIRA	BABALI KÖYÜ	TARİHİ SİT		BABALI SAHİLİ TARİHİ SİT ALANI
KANDIRA	SEYREK MAH.KÖLEBA YIRI MEVKİİ	ARK.SİT+KORUMA ALANI	1	SEYREK KALESİ
KANDIRA	KERPE MAH. MIÇO KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	2	BLOK TEMEL TAŞLARI VE BİZANS DÖNEMİNE AIT KİREMİT PARÇALARI
KANDIRA	BABAKÖY AKÇAKOCA ANIT MEZARI	KORUMA ALANI		AKÇAKOCA ANIT MEZARI

Kandıra ilçesinde Güngenpınarı Akçabeyli, Seyrek ve Orhan mevkiinde, Cebeci köyü ve Kincilli köyünde arkeolojik sit alanı yer almaktadır. Yine Kincilli köyü ve Güngen Pınarı Akçabeyli mevkiinde doğal sit alanı yer almaktadır.

İZMİT	SERDAR MAHALLESİ	ARKEOLOJİK SİT	1, 3	
İZMİT	U.TEPE KAMPÜS	ARKEOLOJİK SİT KORUMA ALANI	1 1,2 YOK	SU KEMERİ
İZMİT	ARIZLI VE KABAOĞLU	ARKEOLOJİK SİT	3	KERAMİK
İZMİT	SEKA ALANI VE CİVARI	ARKEOLOJİK SİT	3	
İZMİT	ÇUKURBAĞ/TERZİBAYIRI	ARKEOLOJİK SİT	1, 3	GYMNOSİON ANIT ESER
İZMİT	YENİDOĞAN MAHALLESİ	ARKEOLOJİK SİT	3	PANTELEMON MANASTIR DUVAR KALINTISI
İZMİT	YENİDOĞAN-GÜLTEPE MAH.	ARKEOLOJİK SİT	1, 3	NEKROPOL (ANTİK MEZARLIK) ALANI
İZMİT	TURGUT M.Ş.TEPE MEV.	ARKEOLOJİK SİT	3	
İZMİT	ORHAN MAH. Gasparalı cd.	ARKEOLOJİK SİT	1, 3	GÜLTEPE NEKROPOL CİVARI, LAHİT
İZMİT	ORHAN, H.HASAN MAH	ARK+DOĞ+KENT. SİT	1,2,3	İÇ KALE VE ÇEVRESİ
İZMİT	ORHAN, CEDİT MAH	ARKEOLOJİK SİT	1, 3	NEKROPOL VE KİLİSE KALINTISI
İZMİT	BEKİRPAŞA_ DURHASAN MEZARLIĞI	ARKEOLOJİK SİT	3	MEZARLIK İÇİNDE ARKEOLOJİK ESERLER
İZMİT	YENİ MAHALLE	ARKEOLOJİK SİT	1,3	
İZMİT	TEPECİK MAH ACISU PARKI	DOĞAL SİT	2	(222 Ada 12-17 Parseller)
İZMİT	TEPECİK MAH (DEFTERDARLIK BİNASI)	KORUMA ALANI		
İZMİT	ÖMERAĞA MAH.(HAMAM)	KORUMA ALANI		HAMAM (273 ADA 69 PARSEL) KORUMA ALANI
İZMİT	ÇA YIRKÖY-TEPEKÖY	KORUMA ALANI		
İZMİT	ORHAN (NICOMEDIA SUR DUVARI)	KORUMA ALANI		
İZMİT	YİRİM DERESİ (KÖPRÜ KALINTISI)	KORUMA ALANI		
İZMİT	TARİHİ PAŞASUYU SU YOLU	KORUMA ALANI		TARİHİ PAŞASUYU SU KEMERLERİ (21 Adet)
İZMİT	SEPETÇİ KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	3	BİZANS VE OSMANLI DÖNEMİNE AİT SIRLI, SIRSIZ SERAMİK PARÇALARI VE MEZAR KİREMİTLERİ.AYRICA 9.VE 10. SU KEMERLERİ ARASINDA KALAN TARİHİ SU KANALI KALINTILARI
İZMİT	AKPINAR KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	3	TAŞ KAPLAMA VE SERAMİK KALINTILARI
İZMİT	ÇUBUKLUOSMANİYE KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	1	NEKROPOL ALANI (3 adet tümülüs)
İZMİT	KABAOĞLU KÖYÜ KAYAPINAR SU KAYNAĞI	KORUMA ALANI		
İZMİT	ERENLER MAHALLESİ KANAL KALINTISI	KORUMA ALANI		KANAL KALINTISI (3699 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLER)
İZMİT	CEDİT MAH.MİMAR SİNAN ARKASI SU YAPI KALINTISI	KORUMA ALANI		SU YAPI KALINTISI (437 ADA 52-70-21-39-50 PARSELLER)
İZMİT	CEDİT MAH.HASTANE BAYIRI TEPE SOK.NO.23	KORUMA ALANI		(GEÇ ROMA- BİZANS) KEMER VE TONOZ KALINTILARI (457 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 PARSELLER, 458 ADA 17-18-19 PARSELLER, 818 ADA 1 PARSEL)
İZMİT	ESKİ 28 HAZİRAN MAH.,YENİ KADIKÖY MAH.	KORUMA ALANI		TÜMÜLÜS (3721 ADA 8 PARSEL)

İzmit ilçesinde Orhan, Yenidoğan, Çukurbağ , Kozluk, Üçtepeler, Serdar, Turgut, Topçular ve Yeni mahalleleri ile Arızlı, Kabaoglu ve Durhasan köylerinde arkeolojik sit alanları yer almaktadır.

Tepecik, Kemalpaşa, Orhan ve Akçakoca-Hacıhasan-Veliahmet mahallelerinde kentsel sit alanı yer almaktadır. Orhan mahallesinde ise doğal sit alanı yer almaktadır.

KARTEPE	MAŞUKİYE, S.GÖL ÇEVRESİ	DOĞAL SİT	1, 3	
KARTEPE	HİKMETİYE KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	1	KERAMİK
KARTEPE	SARIMEŞE TATAR MEZARLIK ALANI	ARKEOLOJİK SİT	2	MEZARLIK ALANI
KARTEPE	UZUNTARLA TESCİLLİ DÜZCELİ HÜSEYİN ÇEŞMESİ	KORUMA ALANI		TESCİLLİ DÜZCELİ HÜSEYİN ÇEŞMESİ KORUMA ALANI (349 ADA 15 PARSEL, 349 ADA 9 PARSEL, 147 ADA 9 PARSEL)

Kartepe ilçesinde Büyükderbent ve Sarımeşe mevkiinde arkeolojik sit alanları yer almaktadır. Sapanca gölü, Uzuntarla-Maşukiye mevkiinde ise doğal sit alanları yer almaktadır.

BAŞİSKELE	BEŞKAYALAR MEVKİİ	DOĞAL SİT	1	TABIAT PARKI
BAŞİSKELE	VEZİRÇİFTLİĞİ MAHALLESİ	ARKEOLOJİK SİT	3	ROMA DÖNEMİ NEKROPOLÜ
BAŞİSKELE	KULLAR-PAŞADAĞ MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	1	KALE KALINTISI
BAŞİSKELE	ANTİK ASTAKOS KENTİ	ARKEOLOJİK SİT	1, 3	ASTAKOS ANTİK KENTİ (ASKERİ ALAN İÇİNDE)

Başiskele ilçesinde Büyükderbent-Hikmetiye, Serdar , Yeşilyurt, Körfez ve Sahil mahallelerinde arkeolojik sit alanları yer almaktadır. Değirmendüzü-Aytepe mevkiinde ise doğal sit alanı yer almaktadır.

GÖLCÜK	SARAYLI KÖYÜ MEZARLIK	ARKEOLOJİK SİT	1	MEZARLIK İÇİNDE BİZANS SARAY KALINTI.
GÖLCÜK	SARAYLI KÖYÜ İÇİ	KENTSEL SİT	KS	
GÖLCÜK	DEĞİRMENDERE-ESKİ YALI MAHALLESİ	KENTSEL SİT		
GÖLCÜK	KONCA MEVKİİ MANASTIR TEPE	ARKEOLOJİK SİT	1	YAPI KALINTILARI
GÖLCÜK	YAZLIK-MEZARLIK MEVKİİ	ARKEOLOJİK SİT	3	

Gölcük ilçesinde Saraylı, Yazlık köyü ve Halıdere-Ulaşlı mevkiinde arkeolojik sit alanları yer almaktadır. Yine Saraylı köyü ve Değirmendere Yalı mevkiinde kentsel sit alanları yer almaktadır.

KARAMÜRSEL	EREĞLİ-MERKEZ	KENTSEL SİT	KS	
KARAMÜRSEL	YALAKDERE MERKEZ	KENTSEL SİT	KS	
KARAMÜRSEL	YALAKDERE-SEMETLER KÖYÜ	ARKEOLOJİK SİT	1	VALİDE KÖPRÜ HÖYÜĞÜ
KARAMÜRSEL	CAMİATİK MAH	KORUMA ALANI		KARABALİ CAMİ KORUMA ALANI

Karamürsel ilçesinde Yalakdere ve Semetler köyünde arkeolojik sit alanları yer almaktadır. Ereğli, Hüseyin Hoca, Arif Hoca mevki ve Yalakdere-Hürriyet mahallelerinde ise kentsel sit alanları yer almaktadır.

6.2.12. Ulaşım

Kocaeli ili genelinde, belediyemiz tarafından düzenli kontrol edilen ve bakımı yapılan kırsal yollar ile bunları bağlayan devlet yolları Şekil 1'de gösterilmiştir.



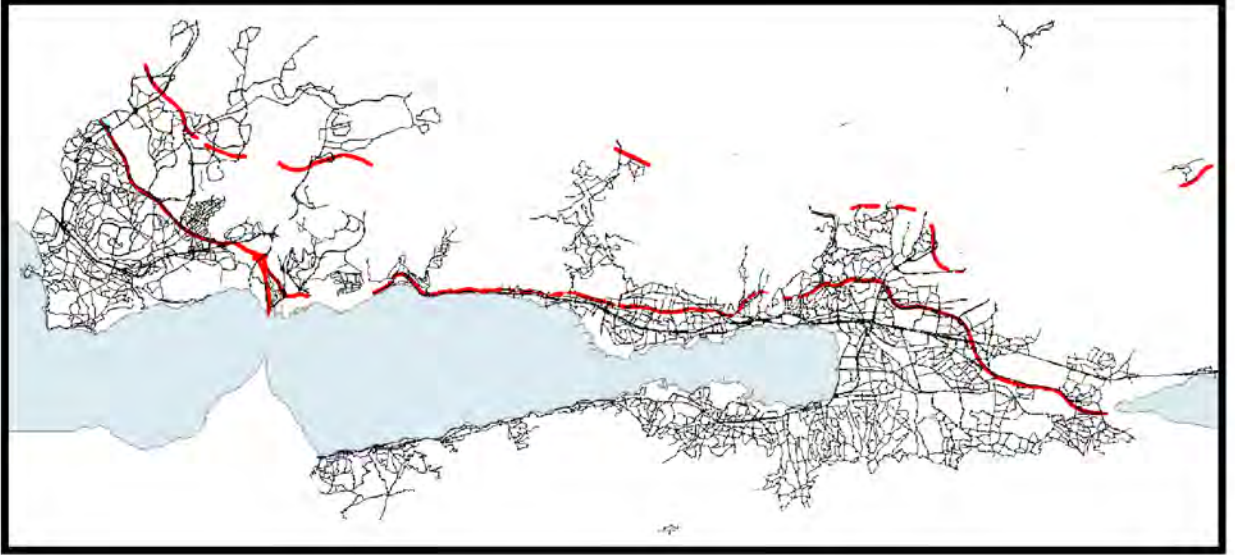
Şekil 96. Mevcut kırsal yollar ve devlet yolları

Üst ölçek planlarda gösterilen ana yollar ve otoyollar Şekil 97'de gösterilmiştir.



Şekil 97. Planlanan ana yollar

Nazım İmar Planlarında gösterilen kent içi yollar ve otoyollar Şekil 98'te gösterilmiştir.



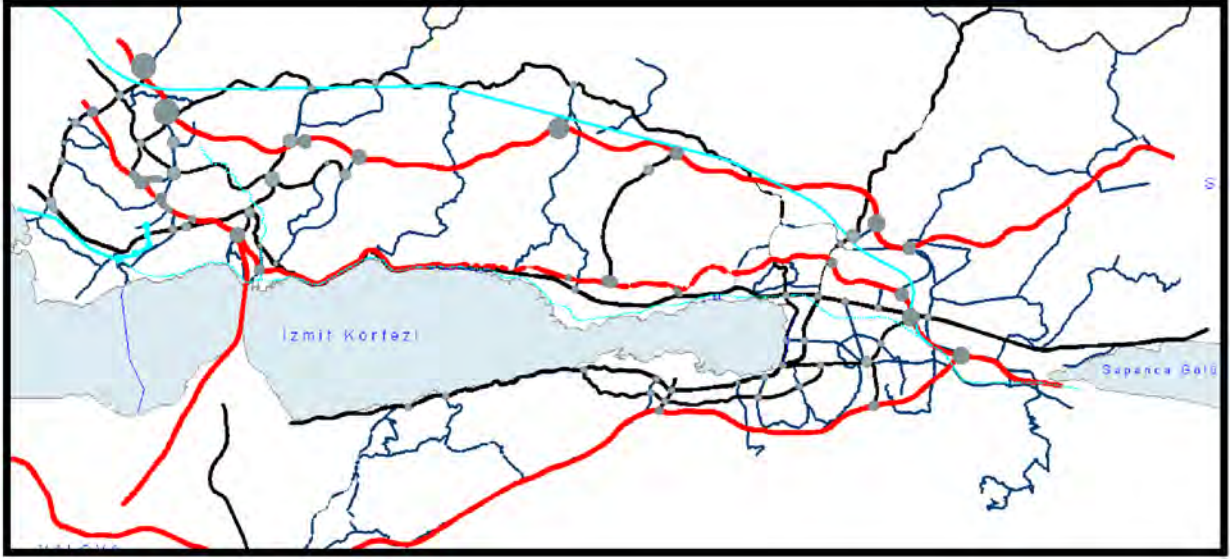
Şekil 98. Planlanan kent içi yollar

Ulaşım Ana Planından, kuzey ve güney otoyolları, yol bağlantıları, 1. ve 2. derece yollar ve öneri yollar ile mevcut ve öneri kavşak alanları verileri alınmıştır. (Şekil 99)



Şekil 99. Ulaşım Ana Planı yol verileri

Tüm yol ağı verileri değerlendirilerek, hedeflenen ana yol ağı oluşturulmuştur.



Şekil 100. Hedeflenen ana yol ağı

Planlanan ve önerilen yollar değerlendirilerek hedeflenen tali yol ağı oluşturulmuştur.



Şekil 101. Hedeflenen tali yollar ağı

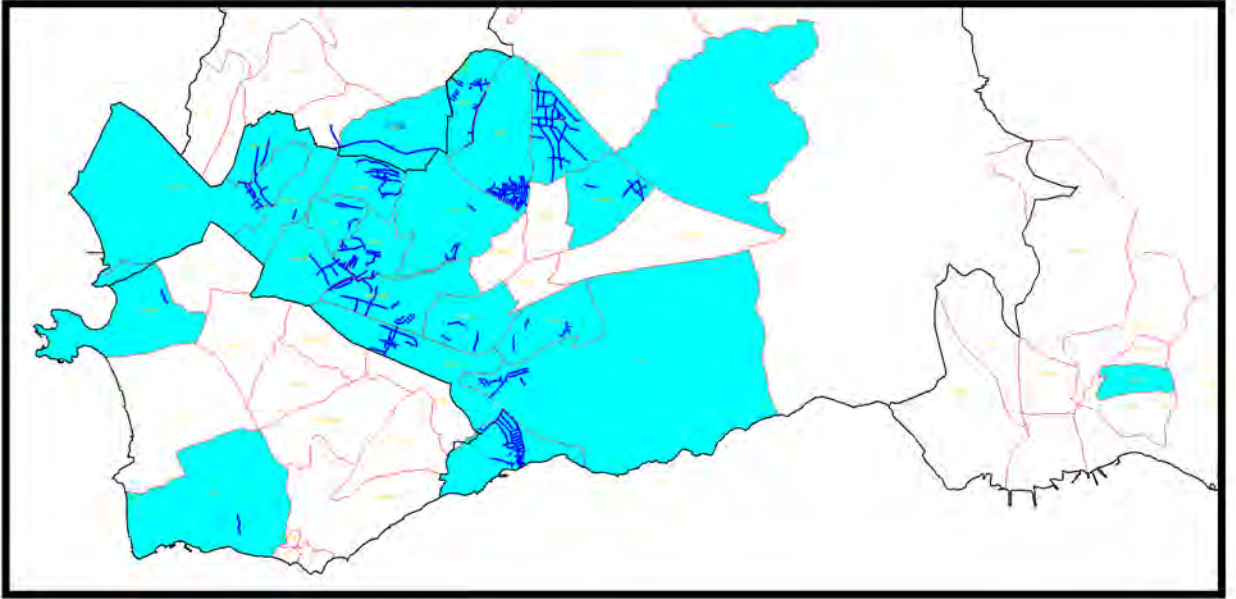
6.2.13. Altyapı

Kocaeli İli genelinde özellikle konut alanlarının altyapı yetersizliğinin değerlendirilmesi, eski konut stoğunun ve sağlıklı yaşam alanlarının belirlenmesi amacıyla ilgili kurumlardan alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

6.2.13.1. İçme suyu

Mahalle ve sokak bazında içme suyu tesisatı sorunu olan, altyapısının değişmesi ve yenilenmesi öncelikli alanlar İSU'dan alınan verilere göre Kocaeli genelinde hazırlanmıştır.

Özellikle Gebze ve Derince ilçelerinde yerleşim alanlarının büyük kısmında ve Darıca, Körfez, İzmit, Başiskele, Kartepe, Gölcük ve Karamürsel ilçelerinin bazı mahallelerinde içme suyu altyapısının sorunlu olduğu tespit edilmiştir.

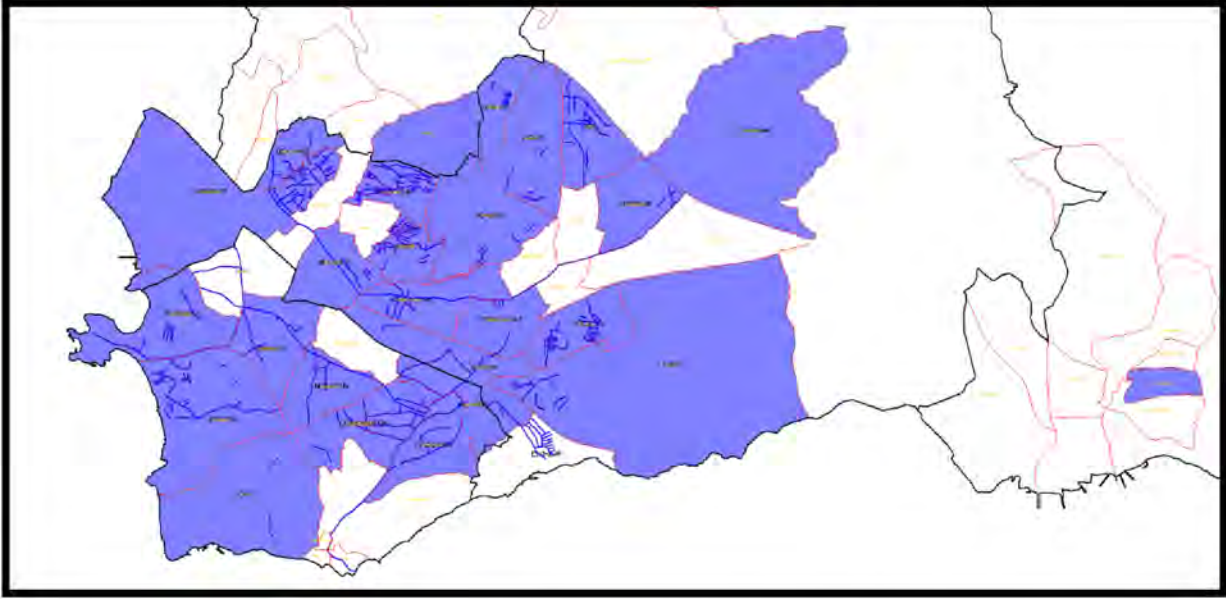


Şekil 102. İçmesuyu Tesisatı Sorun Bölgeleri

6.2.13.2. Kanalizasyon

Mahalle ve sokak bazında kanalizasyon şebekesi sorunu olan, altyapısının değişmesi ve yenilenmesi öncelikli alanlar İSU'dan alınan verilere göre Kocaeli genelinde hazırlanmıştır.

Özellikle Gebze ve Darıca ilçelerinde yerleşim alanlarının büyük kısmında ve Körfez, İzmit, Başiskele ve Gölcük ilçelerinin bazı mahallelerinde kanalizasyon altyapısının sorunlu olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 103. Kanalizasyon Şebekesi Sorun Bölgeleri

6.3. Sosyal Yapıya İlişkin Analiz Çalışmaları

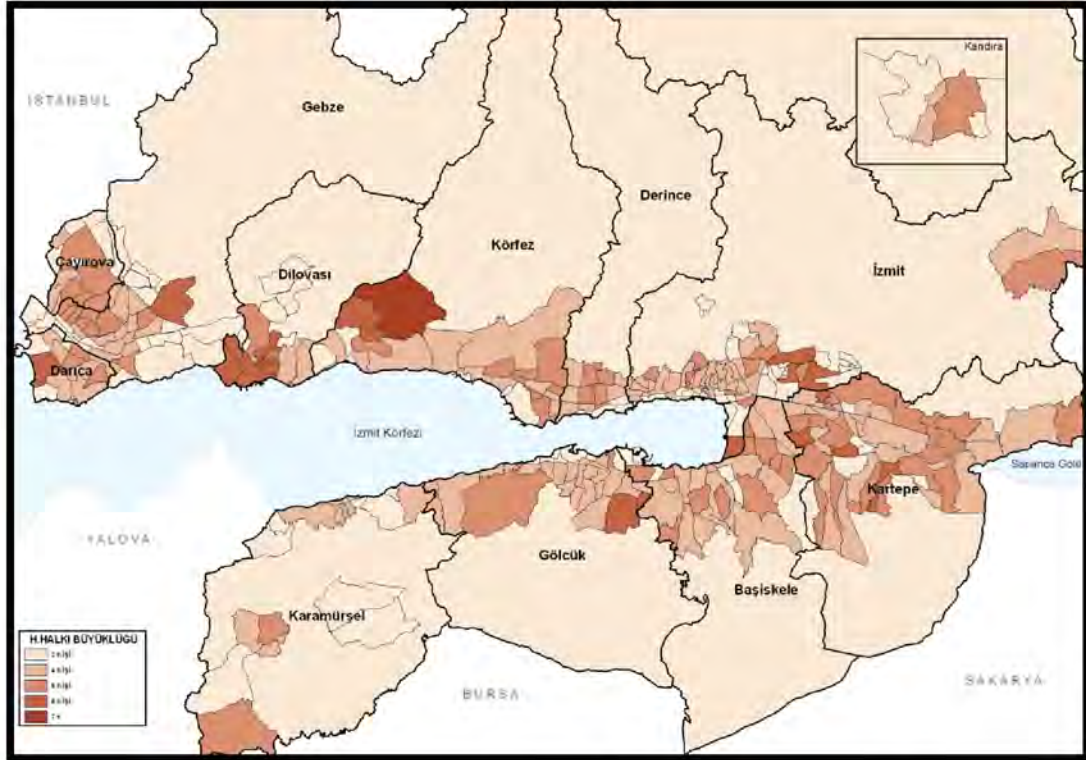
Kocaeli ili genelinde sosyal yapı araştırması yapılırken TÜİK verileri ve 2010 yılında hazırlanan Kocaeli Ulaşım Ana Planı hane halkı araştırma anket sonuçları dikkate alınmıştır. Veriler karşılaştırıldığında Kocaeli il genelinde hane halkı büyüklüğünün 3,54-3,94 aralığında olduğu görülmüştür. İl genelinde bireylerin eğitim durumu karşılaştırıldığında %30,39(TÜİK), %31,80(KUAP) oran ile en yüksek ilköğretim/ortaokul mezunu bulunduğu görülmektedir. TÜİK 2008 Kocaeli işsizlik oranı 11,6 iken TÜİK 2010(Ekim) işsizlik oranı 11,2'dir. KUAP 2010 hane halkı araştırma anket sonuçlarına göre Kocaeli işsizlik oranı ise 10,91'dir.

6.3.1. Hane Halkı Durumu

Dilovası ilçesi 4,49-5,22 ile Kocaeli ortalamasının üzerinde yer almaktadır. Karamürsel ilçesi de 3,04-3,42 ile ilçeler arasında en düşük sayıya sahip ilçedir.

Tablo 15. Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü Karşılaştırması

İLÇE	KUAP	TÜİK
DERİNCE	3,58	3,85
İZMİT	3,32	3,6
KANDIRA	3,46	3,61
KARTEPE	3,69	4,00
KÖRFEZ	3,72	3,98
BAŞİSKELE	3,44	3,93
GÖLCÜK	3,31	3,59
KARAMÜRSEL	3,04	3,42
ÇAYIROVA	3,73	4,25
DARICA	3,71	4,27
DİLOVASI	4,49	5,22
GEBZE	3,63	4,28
TOPLAM	3.54	3.94



Şekil 104. Hane halkı Büyüklüğünün Mahallelere Göre Dağılımı

Hanehalkı büyüklüğü verileri mahallelere göre incelendiğinde Körfez ilçesi Cumhuriyet mahallesi hane de yaşayan kişi sayısı 7 ve üzeri ile en yüksek mahalledir. Cumhuriyet mahallesini Darıca ilçesinde Piri Reis mahallesi, Gebze ilçesinde Kirazpınar mahallesi, Dilovası ilçesinde Diliskelesi, Orhangazi, Fatih ve Cumhuriyet mahalleleri, Körfez ilçesinde Yukarı Hereke mahallesi, İzmit ilçesinde Karadenizliler , Fevzi Çakmak ve Ali Kahya mahalleleri hane halkı büyüklüğü 6 kişi ile izlemektedir.

6.3.2. Eğitim Durumu

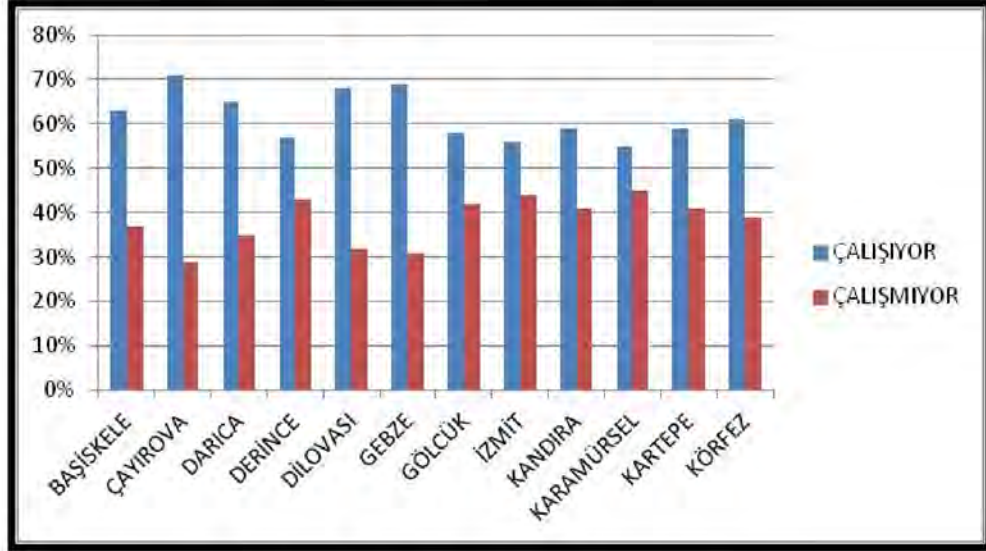
Bireylerin eğitim durumlarına ilişkin TÜİK ve KUAP verileri karşılaştırıldığında il genelinde ilkököl mezunu oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Bunu lise ve dengi okul mezunu oranı takip etmektedir.

Tablo 16. Bireylerin Eğitim Durumu Karşılaştırılması

EĞİTİM	TÜİK	KUAP
OKUMA YAZMA BİLMEYEN	4,62	4,28
OKUMA YAZMA BİLEN FAKAT BİR OKUL BİTİRMEYEN	19,44	16,16
İLKOKUL MEZUNU	30,39	31,80
İLKÖĞRETİM/ORTAOKUL	17,58	18,61
LİSE VEYA DENGİ OKUL MEZUNU	20,03	19,81
YÜKSEKOKUL VEYA FAKÜLTE MEZUNU	7,45	8,99
YÜKSEK LİSANS MEZUNU	0,40	0,30
DOKTORA MEZUNU	0,11	0,04
TOPLAM	100	100

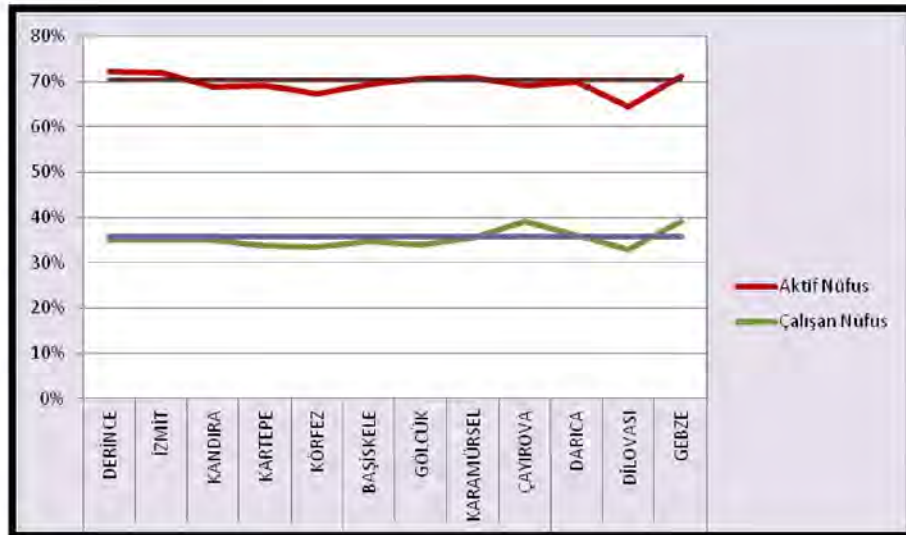
6.3.3 İş Gücü Karşılaştırması

İlçelere göre işsizlik oranları grafiği incelendiğinde Derince, Körfez ve Karamürsel ilçelerinde işsizlik oranının ortalamanın üzerinde olduğu görülmektedir. Başiskele, Çayırova ve Gebze ilçelerinde ise ortalamanın altına düştüğü görülmektedir.

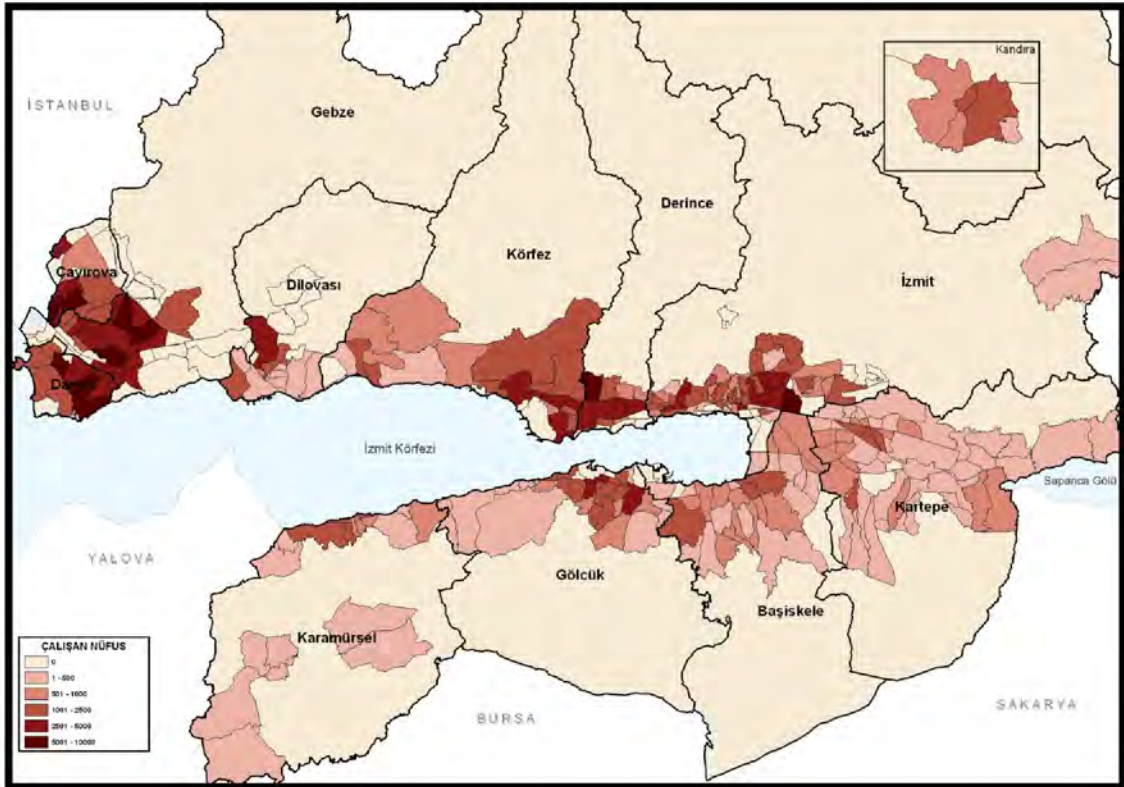
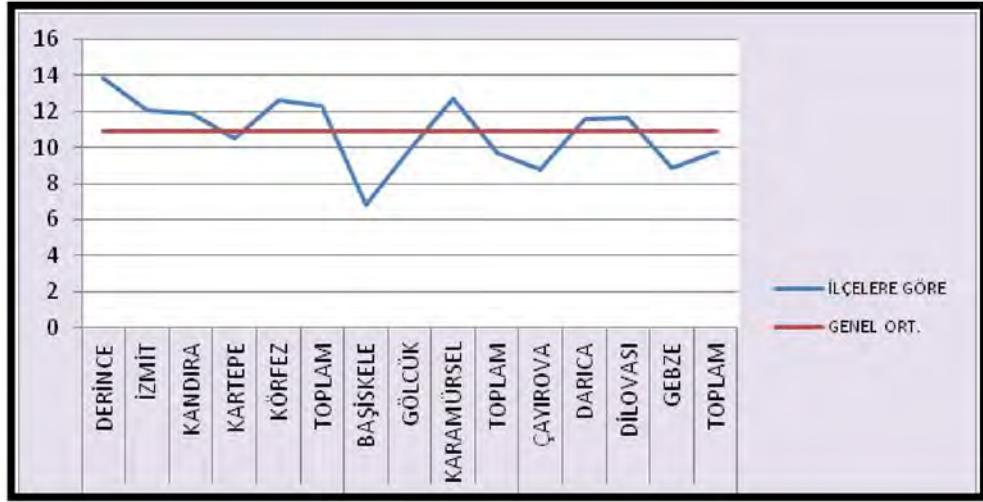


Şekil 105. İlçelere Göre İş Gücü Karşılaştırması

İşgücü İstatistikleri (%)

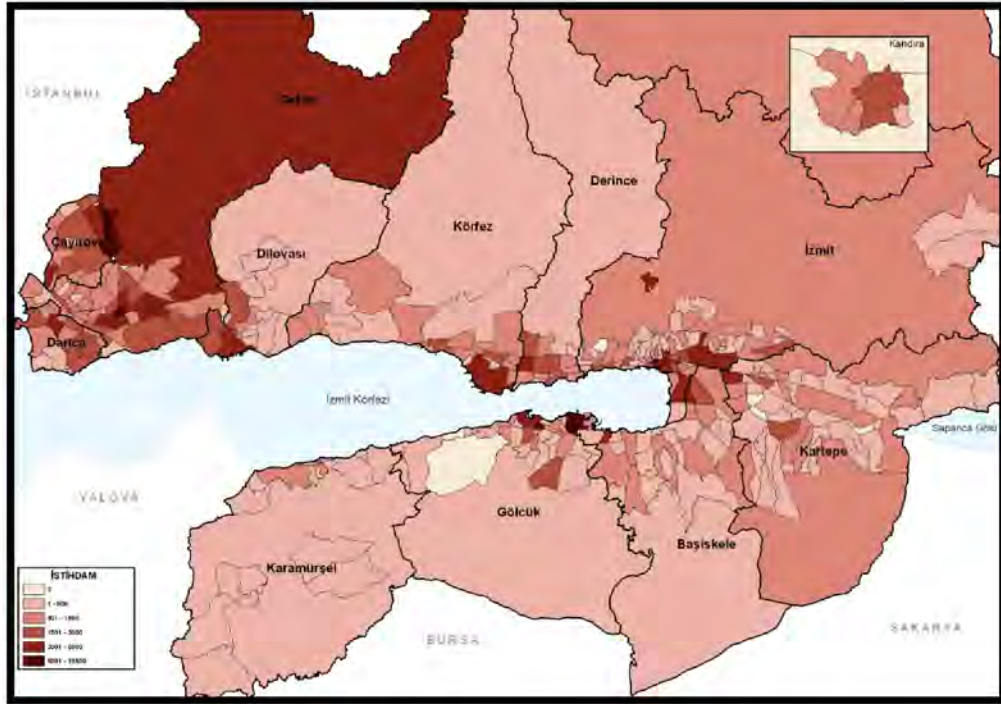


Şekil 106. İşsizlik Oranı (%)



Şekil 107. Çalışan Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı

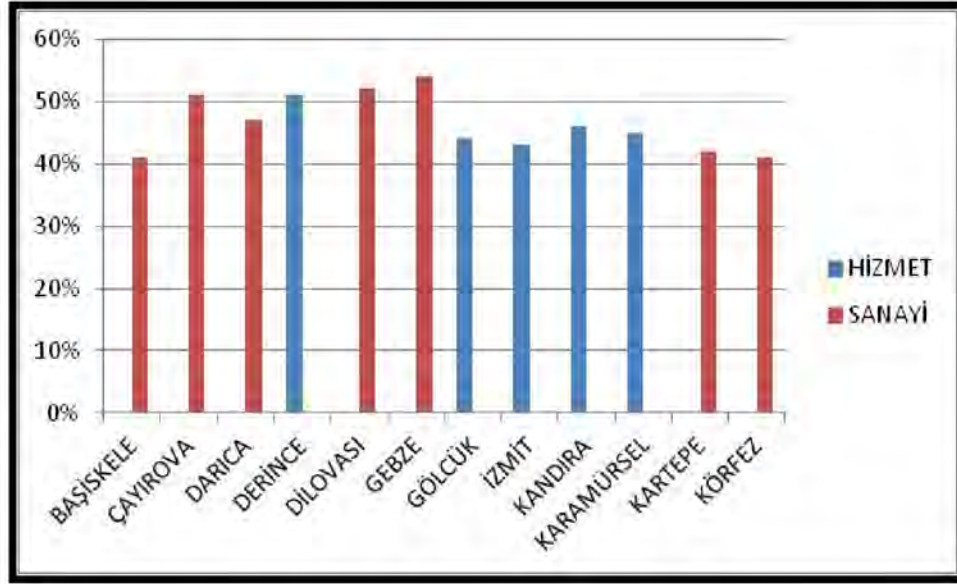
Mahalleler bazında çalışan nüfus sayıları incelendiğinde İzmit ilçesinde Yahya Kaptan mahallesi, Derince ilçesinde Yenikent mahallesi, Darıca ilçesinde Bağlarbaşı mahallesi ve Osman Gazi mahallesi, Çayırova ilçesinde Yeni ve Özgürlük mahalleleri, Gebze ilçesi Köşklü Çeşme, Beylikbağı, Gaziler, Güzeller ve Arapçeşme mahallelerinin çalışan nüfusun en yüksek olduğu mahalleler olduğu görülmektedir.



Şekil 108. İstihdam Edilen Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı

İstihdam edilen nüfusun mahallelere göre dağılımı incelendiğinde Gölcük ilçesinde Merkez ve Denizevler mahallesi, Başiskele ilçesi Sepetlipınar mahallesi, Gebze ilçesinde Mustafapaşa mahallesi, Çayırova ilçesinde Akse ve Şekerpınar mahallelerinin barındırdıkları ticaret ve sanayi alanları sebebiyle istihdamın yoğun olduğu yerler olduğu gözlemlenmektedir.

6.3.4 Sektörlere Göre Dağılımı

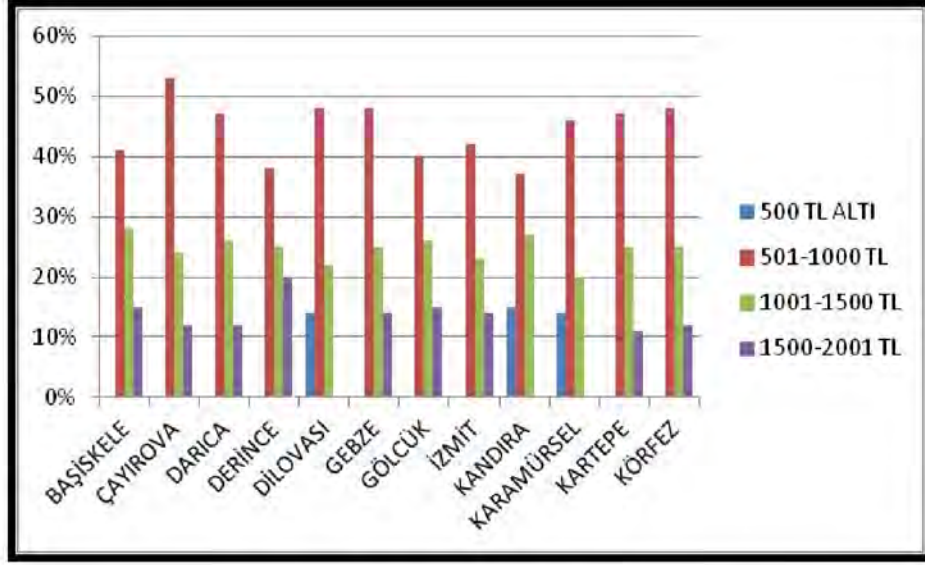


Şekil 109. İşgücünün Sektörel Dağılımı

Çalışan nüfusun ilçeler bazında öne çıkan sektörlerle göre dağılımı karşılaştırıldığında sanayi sektörünün Başiskele, Çayırova, Darıca, Dilovası, Gebze, Kartepe ve Körfez ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Gebze ilçesi %54 ile en yüksek orana sahiptir. Gebze ilçesini Dilovası ve Çayırova ilçesi takip etmektedir. Hizmet sektörünün yoğunlaştığı ilçeler Derince, Gölcük, İzmit, Kandıra ve Karamürsel'dir. Derince hizmet sektörünün en çok yoğunlaştığı ilçedir. Derince'yi Kandıra ve Karamürsel ilçeleri takip etmektedir.

6.3.5 Gelir Dağılımı

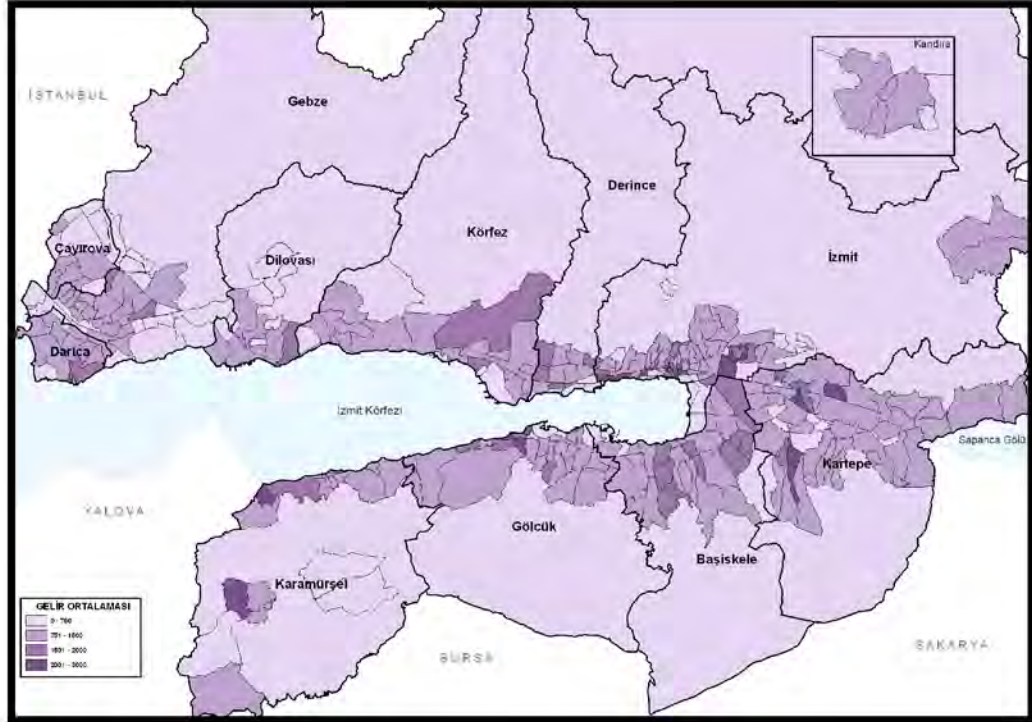
İlçelere göre gelir ortalamaları incelendiğinde en yüksek ortalama gelire sahip olan ilçenin 1501,38 TL ile Derince ilçesi olduğu görülmektedir. Derince ilçesini 1491,28TL ile İzmit ilçesi takip etmektedir.



Şekil 110. İlçelere Göre Gelir Ortalamaları

500 TL ve altı ücret alan nüfusun daha yoğun olduğu ilçeler Dilovası, Kandıra ve Karamürşel'dir. 501-1000 TL ücret alan nüfusun yoğun olduğu ilçe Çayırova ilçesidir. 1001-1500TL ücret alan nüfusun en yüksek olduğu ilçe ise Başiskele ilçesidir.

Ortalama gelirin altında kalan ilçeler Kandıra, Kartepe, Körfez, Çayırova, Darıca, Dilovası ve Gebze'dir. Ortalama gelirin üzerinde kalan ilçeler ise Derince, İzmit, Başiskele, Gölcük ve Karamürşel'dir.

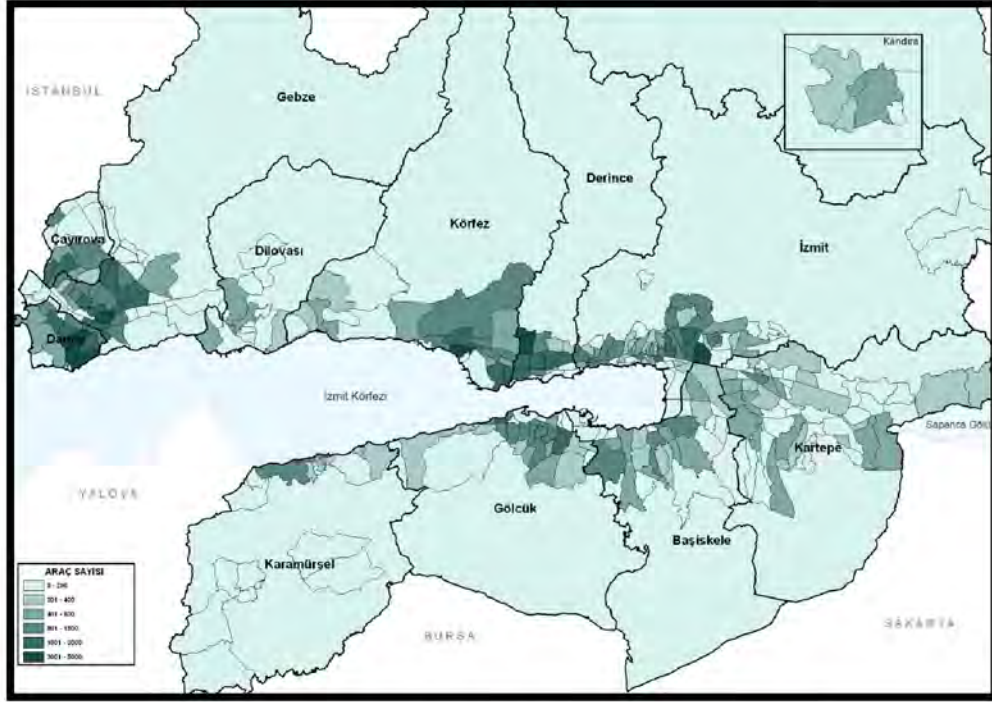


Şekil 111. Gelir Ortalamasının Mahallelere Göre Dağılımı

Gelir ortalamasının mahallelere göre dağılımı incelendiğinde ise en yüksek gelire sahip (2001-3000 TL) mahallelerin İzmit ilçesinde Yahya Kaptan, Akarca, Ali Kahya, Karabaş, Ömerağa, Şirintepe ve Cumhuriyet, Kartepe ilçesinde Hasanpaşa, Bahçelievler ve Arslanbey, Gölcük ilçesinde Değirmendere Yalı ve Atatürk Mahallesi, Karamürsel ilçesinde ise Valideköprü ve Gazanfer Bilge mahalleleri olduğu görülmektedir.

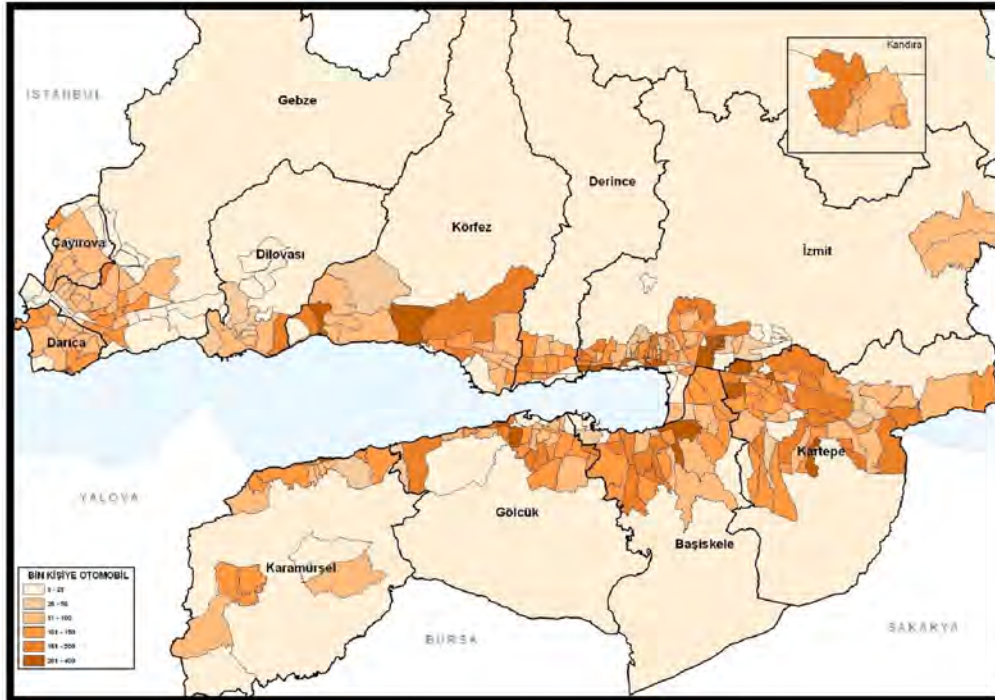
Tablo 17. İlçelere Göre Gelir Ortalamaları

İLÇE	GENEL ORTALAMA
DERİNCE	1501,38
İZMİT	1491,28
KANDIRA	1126,71
KARTEPE	1358,69
KÖRFEZ	1284,26
TOPLAM	1426,38
BAŞİSKELE	1378,34
GÖLCÜK	1474,39
KARAMÜRSEL	1399,41
TOPLAM	1441,67
ÇAYIROVA	1171,41
DARICA	1290,24
DİLOVASI	1131,88
GEBZE	1257,9
TOPLAM	1242,58



Şekil 112. Harita . Araç Sahipliliğinin Mahallelere Göre Dağılımı

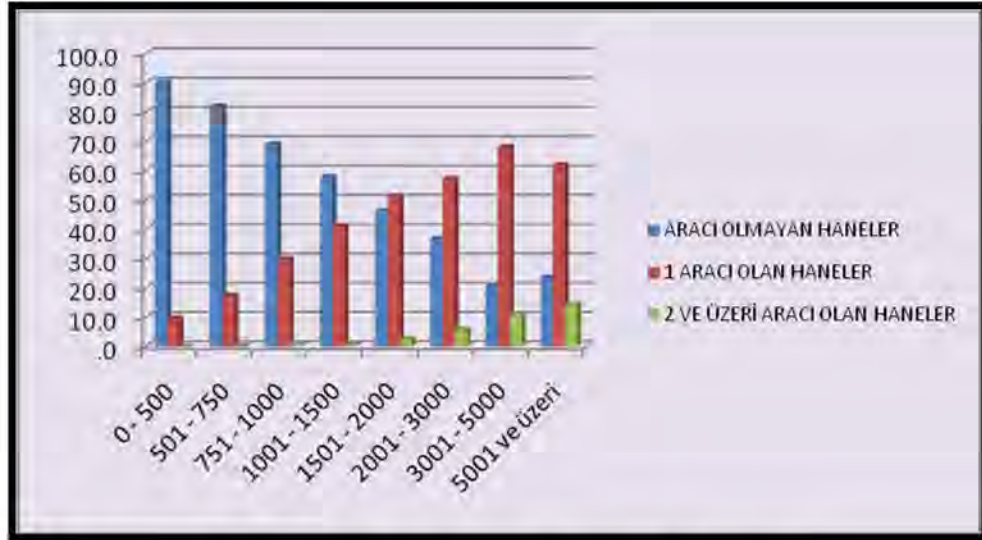
2010 yılında hazırlanan KUAP verileri incelendiğinde İzmit ilçesinde Yahya Kaptan mahallesi, Derince ilçesinde Yenikent mahallesi, Körfez ilçesinde Atalar mahallesi, Darıca ilçesinde Bağlarbaşı mahallesi ve Kazım Karabekir mahallesi, Gebze ilçesinde Köşklü Çeşme mahallesinin araç sayısının en yüksek olduğu mahalleler olduğu gözlemlenmektedir.



Şekil 113. Otomobil Sahipliliğinin Mahallelere Göre Dağılımı

Otomobil sahipliliğinin mahallelere göre dağılımı incelendiğinde Gölcük ilçesinde Değirmendere ve Topçular mahallesinde, Başiskele ilçesinde Yeşilyurt ve Aydınkent mahallesinde, Kartepe ilçesinde Gaziler, Kestanelik, Fındıklı ve Petrol mahallesi, İzmit ilçesinde Yahya Kaptan, Ali Kahya Fatih, Ali Kahya Cumhuriyet, Akarca, Fevzi Çakmak, Karabaş, Ömerağa, Kemalpaşa, Akçakoca, Yenidoğan ve Cumhuriyet mahallelerinde, Körfez ilçesinde Kirazlıyayla ve Agah Ateş mahallesinde her 1000 kişiye düşen araç sayısı 201-400 araç ile en yüksek sırada olduğu görülmektedir.

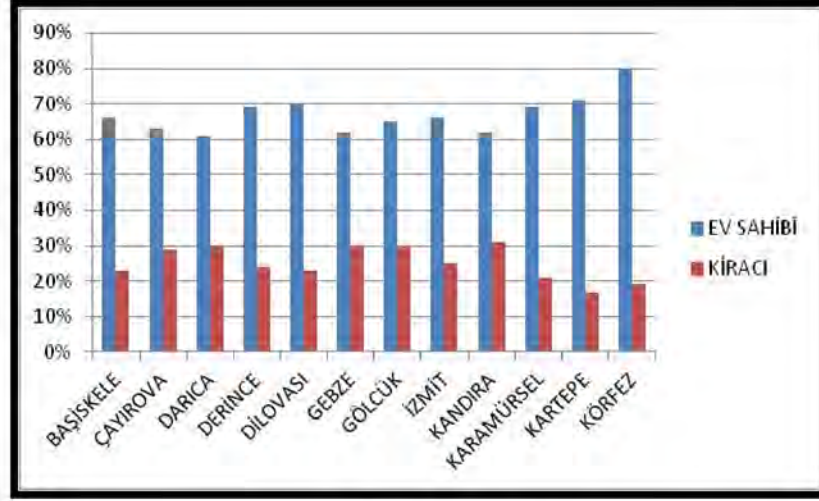
Gelir durumu ve otomobil sahipliliği ilişkisi karşılaştırıldığında 0-500 TL, 501-750 TL, 751-1000 TL ve 1001-1500 TL gelir aralığındaki grupların otomobil sahipliliği oranının düşük olduğu görülmektedir. Gelir durumu 1501-2000 TL ve üzerine sahip grupların otomobil sahipliliği oranı otomobil sahibi olmayanlara oranına göre daha yüksektir.



Şekil 114. Gelir Gruplarına Göre Otomobil Sayıları

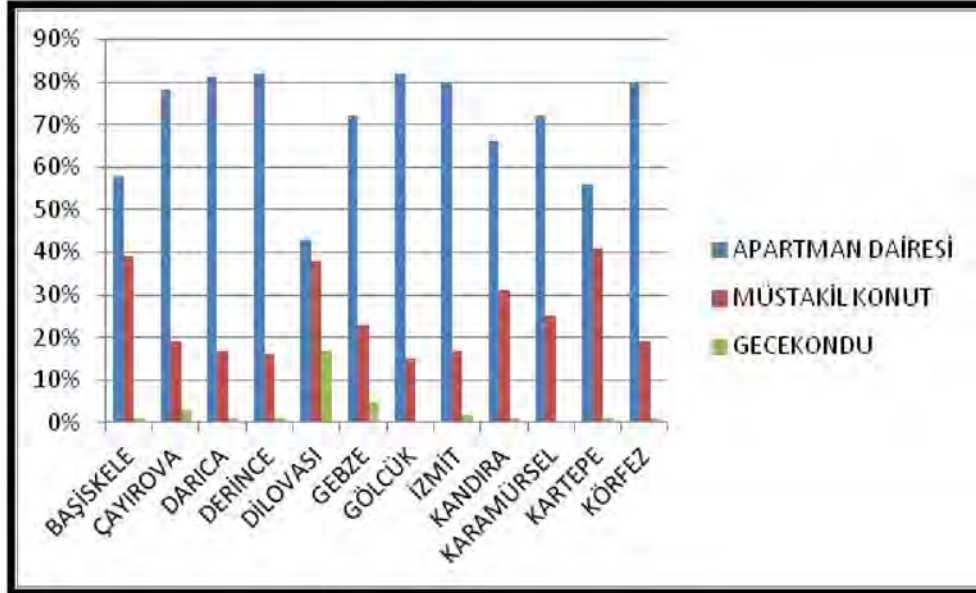
6.3.6 Mülkiyet Durumu

İlçelere göre ev sahipliliği oranı incelendiğinde Körfez ilçesinde ev sahipliliği oranının yüksek olduğu görülmektedir. Körfez ilçesini Kartepe ve Dilovası ilçesi takip etmektedir. Kiracı oranının yüksek olduğu ilçeler ise Kandıra, Gölcük, Gebze ve Darıca'dır.



Şekil 115. İlçelere Göre Mülkiyet

6.3.7 Konutun Niteliği

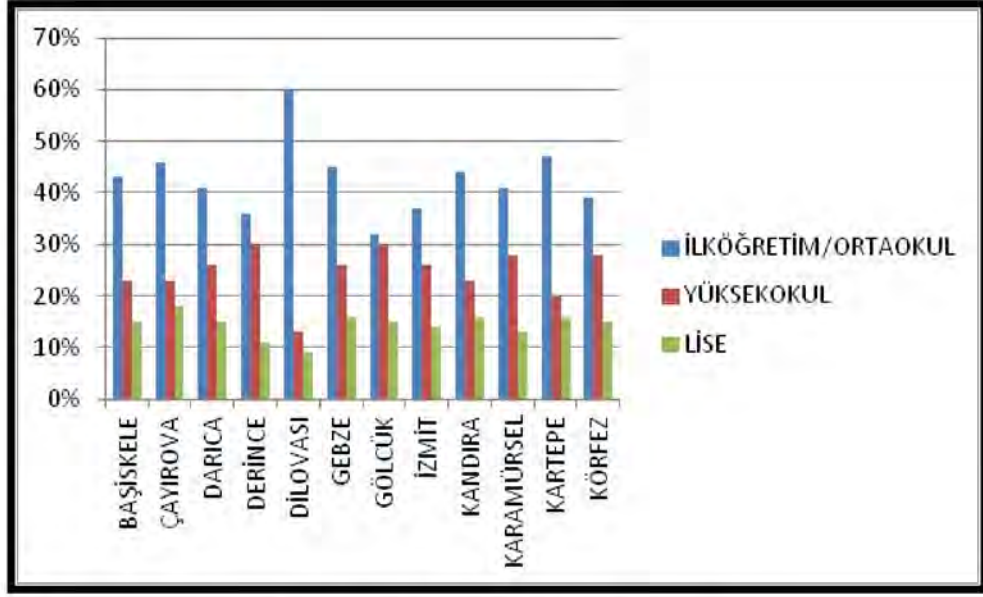


Şekil 116. İlçelere Göre Konutun Niteliği

İlçelere göre nüfusun oturduğu konutların niteliği incelendiğinde apartman dairesinde oturanların sayısı Derince, Gölcük ve Körfez ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. Müstakil konutta oturan nüfusun yoğunlaştığı ilçeler ise Kartepe, Başiskele ve Dilovası ilçeleridir. Gecekondu oturan nüfusun yoğunlaştığı ilçeler ise Dilovası, Gebze ve Çayırova'dır.

6.3.8 Eğitim Durumu

İlçelere göre eğitim durumları karşılaştırıldığında ilk üç sırayı ilköğretim/ortaokul, yüksekokul ve lise mezunlarının oluşturduğu görülmektedir. Dilovası ilçesinde ilköğretim/ortaokul mezunu nüfusun yoğun olduğu görülmektedir. Dilovası'nı Kartepe, Çayırova ve Gebze ilçeleri takip etmektedir.

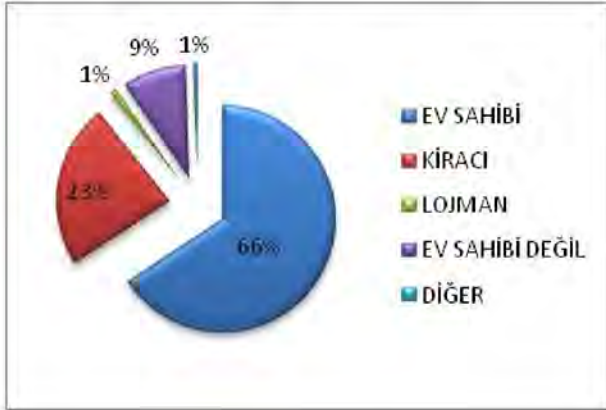


Şekil 117. İlçelere Göre Eğitim Durumu

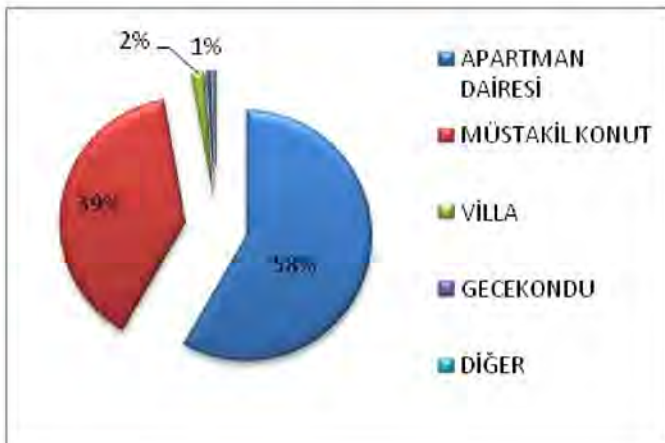
6.3.9 İlçeler Bazında Değerlendirme

BAŞİSKELE

Başiskele ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %66'sının ev sahibi, %23'ünün kiracı olduğu görülmektedir.



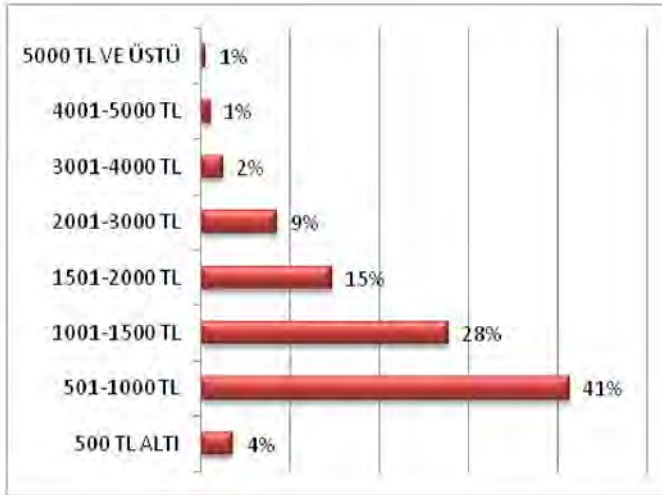
Konutları n %58'i apartman dairesi, %39'u müstakil konuttur.



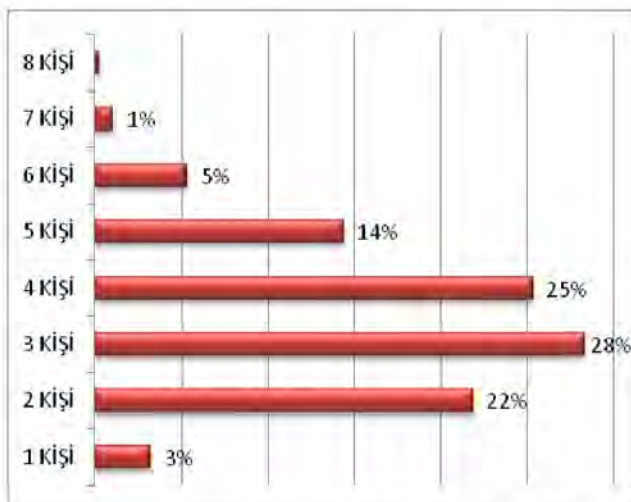
Başiskele ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %56'sının herhangi bir araca sahip olmadığı, %42'sinin 1 araca, %2 sinin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



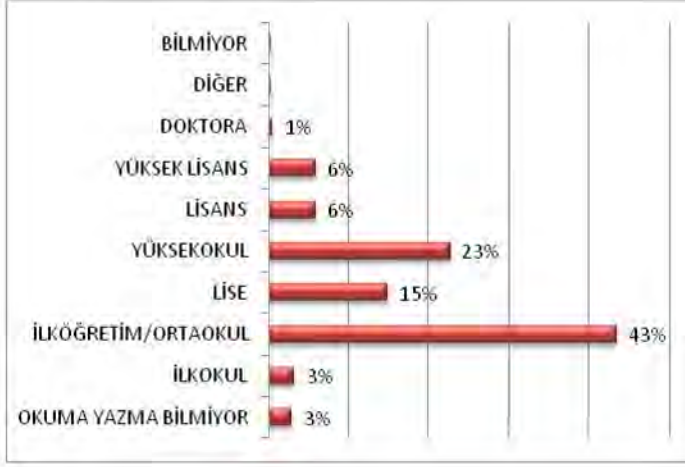
Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %41, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %28, 1501-2000TL ücret kazananların oranı ise%15 olarak görülmektedir.



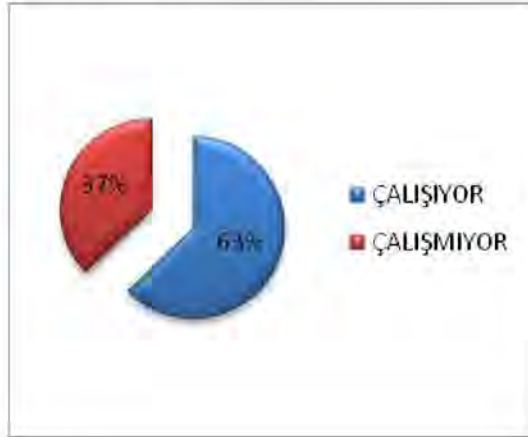
Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %28'i 3 kişi, %25'i 4 kişi, %22'si ise 2 kişilik ailelerden oluşmaktadır.



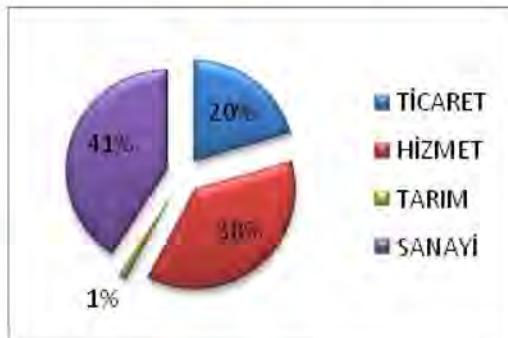
Eğitim durumları incelendiğinde %43'ü ilköğretim/ortaokul, %23'ü yüksekokul, %15'i lise eğitimi aldığı görölmektedir.



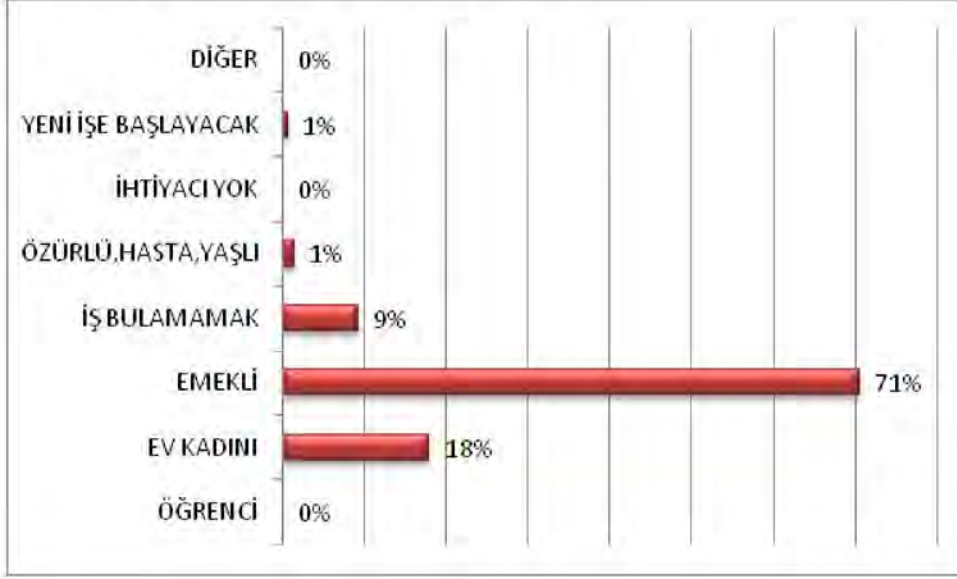
Bireylerin alışma durumu incelendiğinde %63'ünün bir işte çalıştığı, %37'sinin çalışmadığı görölmektedir.



alışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %41'inin sanayi sektöründe, %38'inin hizmetler sektöründe, %20'sinin ise ticaret sektöründe çalıştığı görölmektedir. %1'lik bir kısmın ise tarım sektöründe çalıştığı görölmektedir.

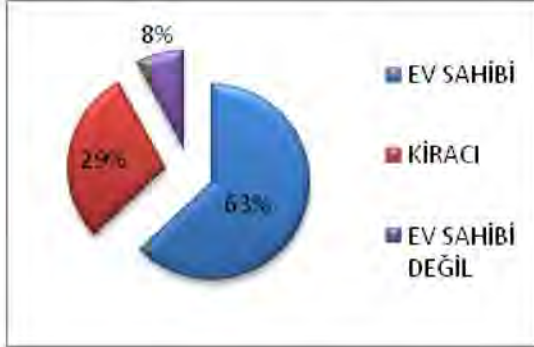


Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 71'lik kısmın emekli olduğu, %18'inin ev kadını olduğu, %9'unun ise iş bulamadığı görülmektedir .

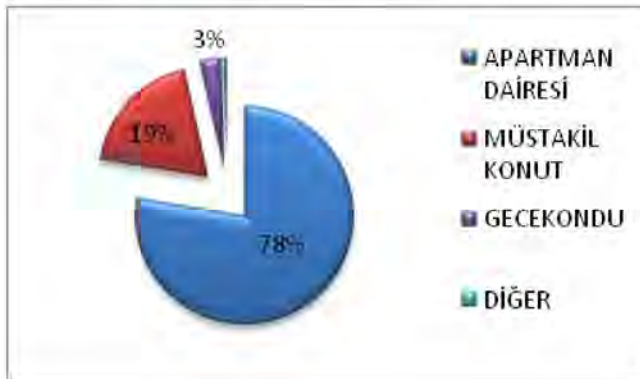


ÇAYIROVA

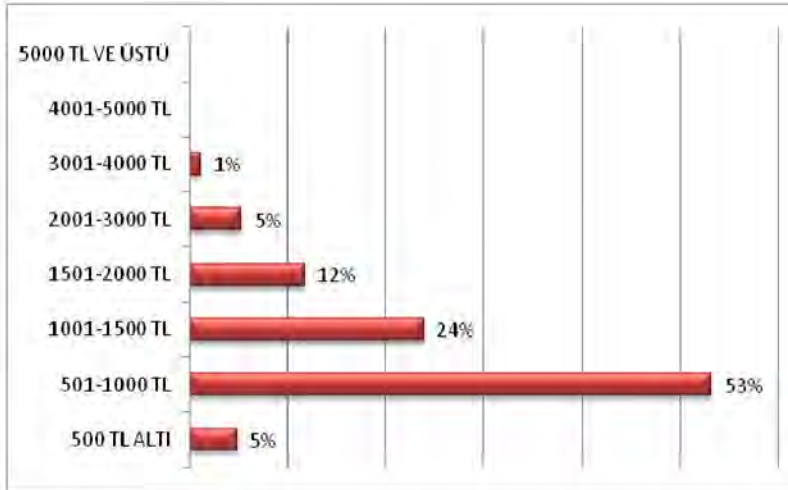
Çayırova ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %63'ünün ev sahibi, %29'unun ise kiracı olduğu görülmektedir.



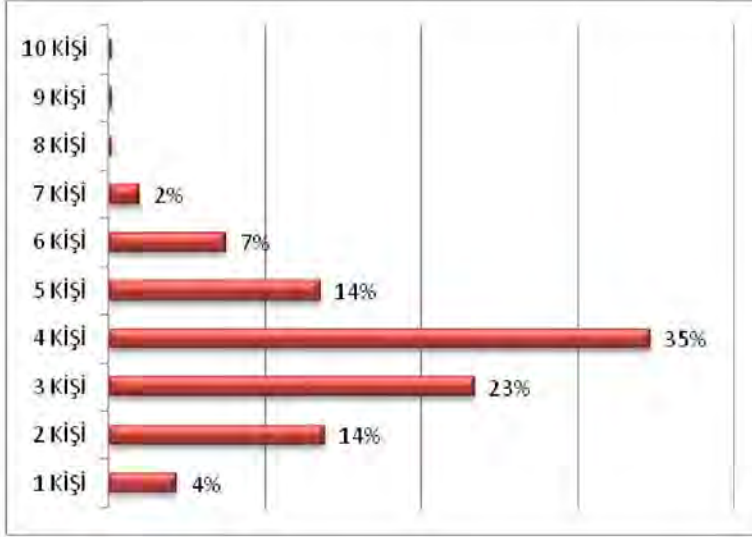
Konutları n %78'i apartman dairesi, %19'u müstakil konuttur.



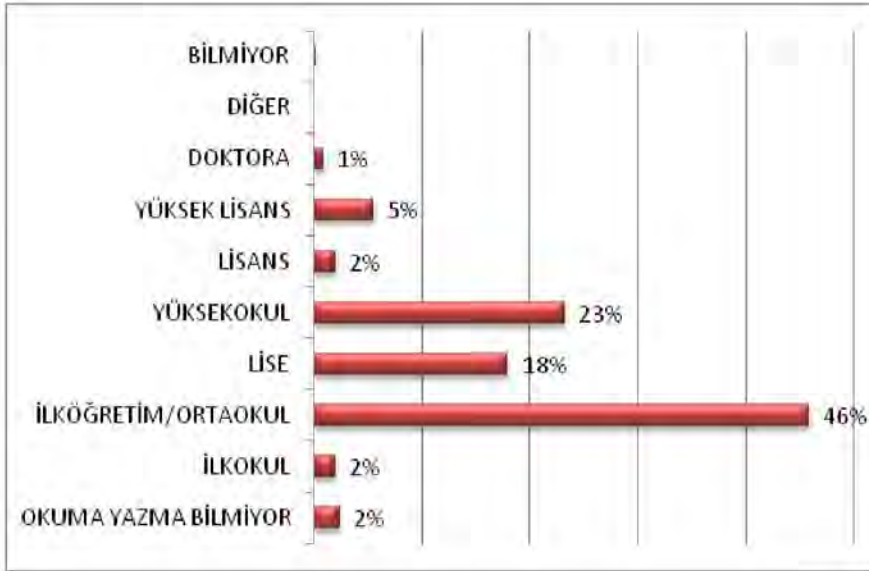
Çayırova ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %68'inin herhangi bir araca sahip olmadığı, %31'inin 1 araca, %1'inin 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %53, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %24, 1501-2000TL ücret kazananların oranı ise%12 olarak görülmektedir.



Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %35'i 4 kişi, %23'i 3 kişi, %14'ü 5 kişi ve yine %14'ü 2 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

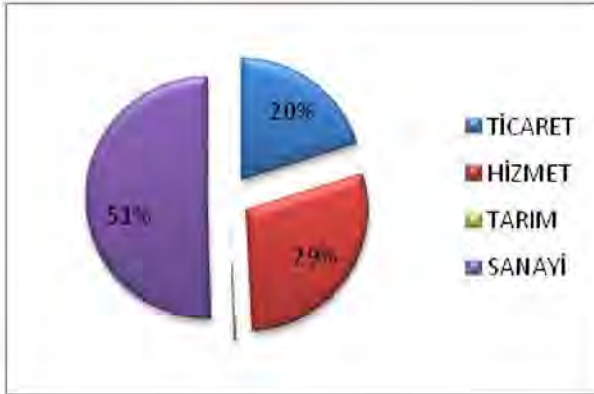


Eğitim durumları incelendiğinde %43'ünün ilköğretim/ortaokul, %23'ünün yüksekokul, %15'inin lise eğitimi aldığı görülmektedir.

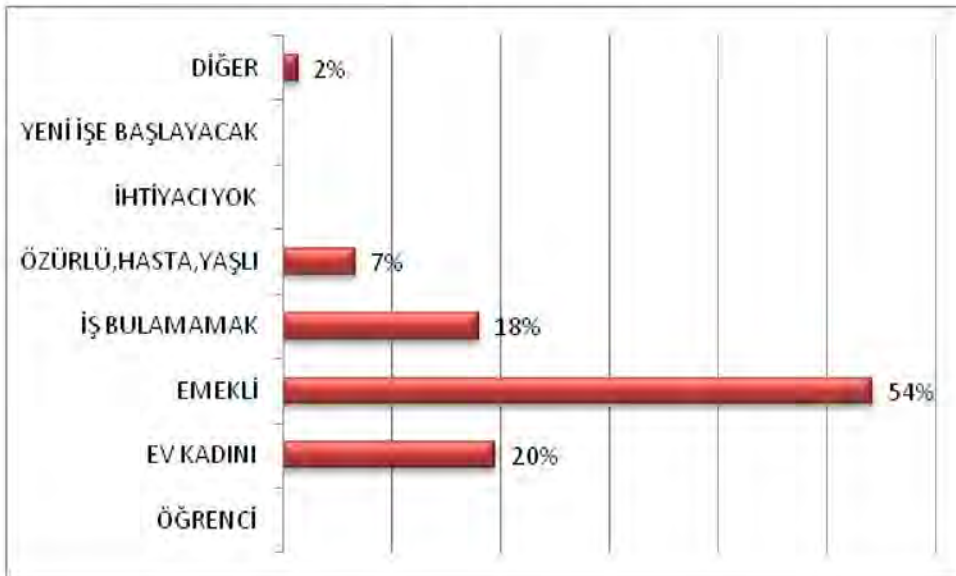
Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %71'inin bir işte çalıştığı, %29'unun çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin sanayi sektöründe, %29'unun hizmetler sektöründe, %20'sinin ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir.



Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 54'lük kısmın emekli olduğu, %20'sinin ev kadını olduğu, %18'inin ise iş bulamadığı görülmektedir .



DARICA

Darica ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %61'inin ev sahibi, %30'unun ise kiracı olduğu görülmektedir.

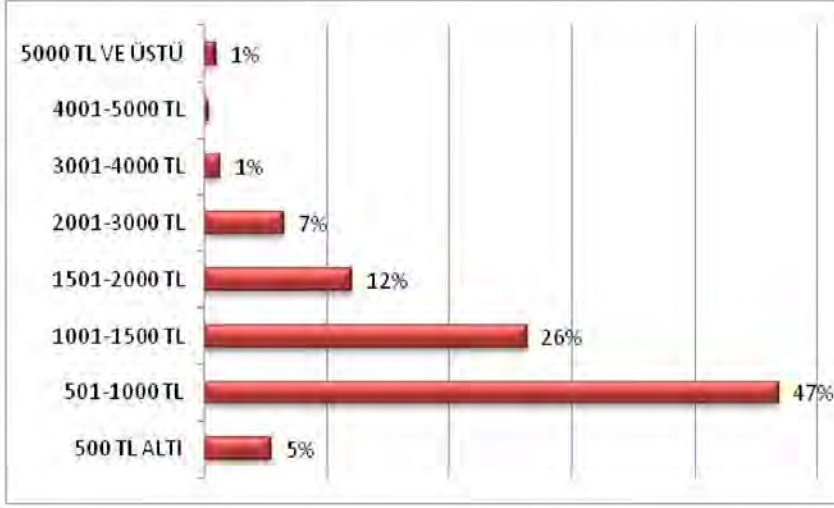


Konutların %81'i apartman daresi, %17'si müstakil konuttur.

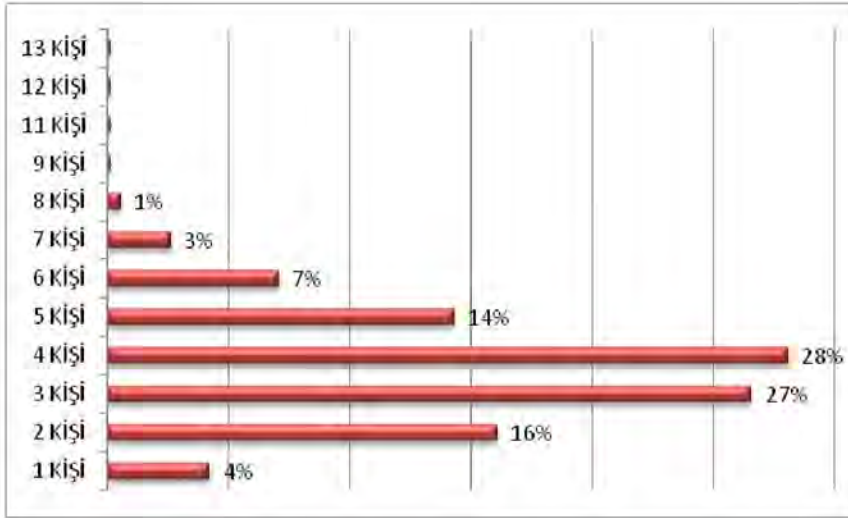


Darica ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %66'sının herhangi bir araca sahip olmadığı, %32'sinin 1 araca, %2'sinin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.

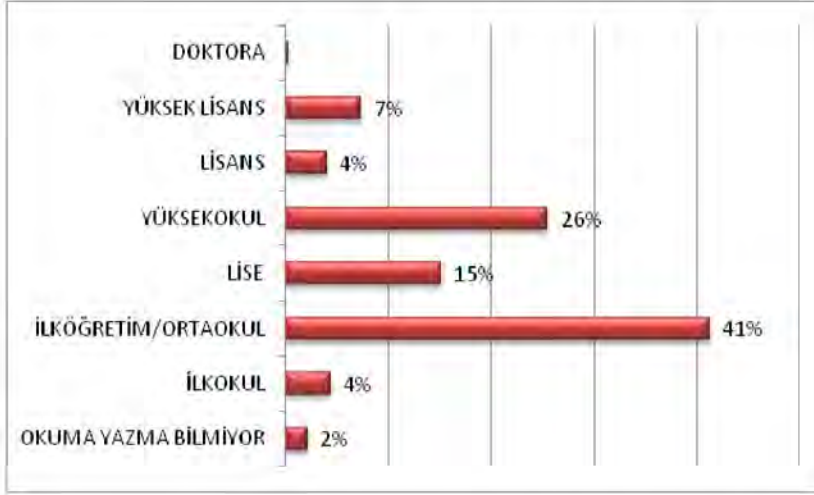




Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %47, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %26, 1501-2000TL ücret kazananların oranı ise%12 olarak görülmektedir.

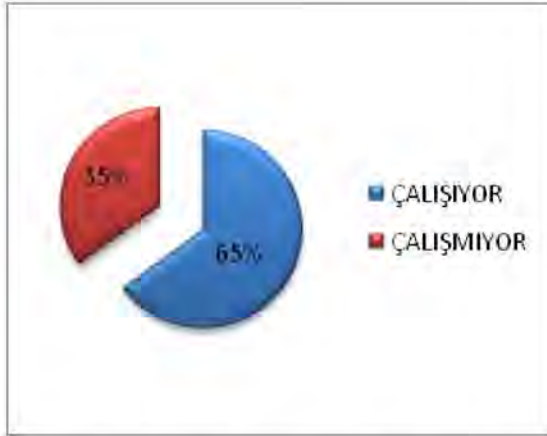


Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %28'i 4 kişi, %27'si 3 kişi, %16'sı ise 2 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

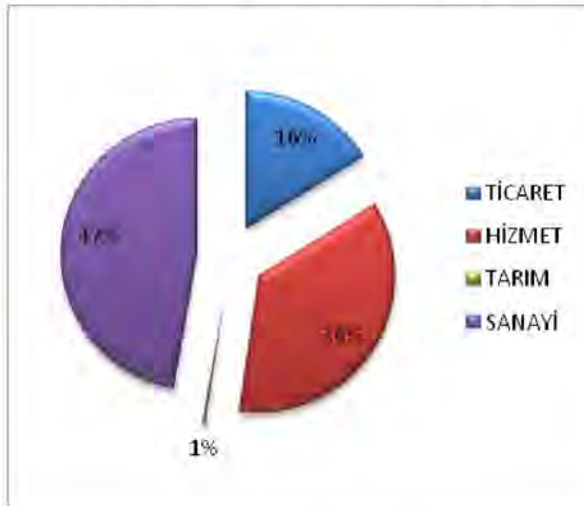


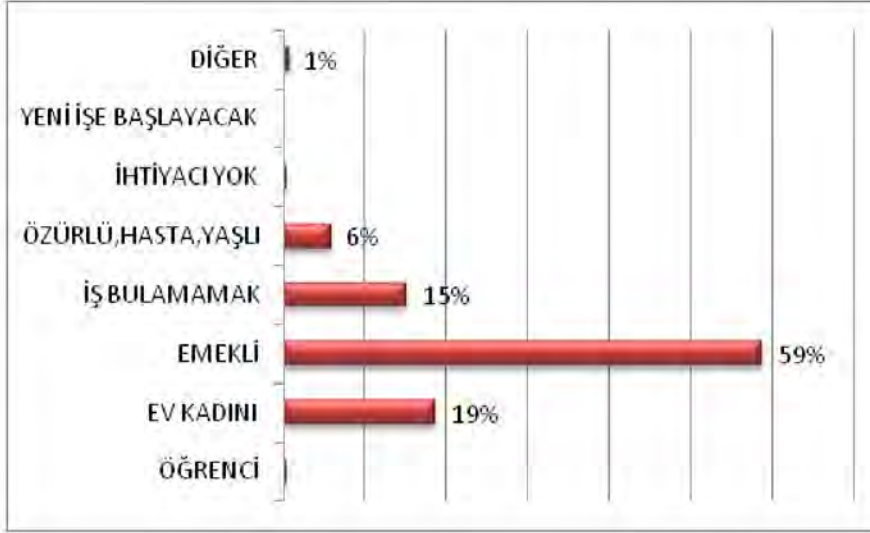
Eğitim durumları incelendiğinde %41'i ilköğretim/ortaokul, %26'sı yüksekokul, %15'inin ise lise eğitimi aldığı görülmektedir.

Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %65'inin bir işte çalıştığı, %35'inin ise çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %47'sinin sanayi sektöründe, %36'sının hizmetler sektöründe, %16'sının ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir. %1'lik bir kısmın ise tarım sektöründe çalıştığı görülmektedir.





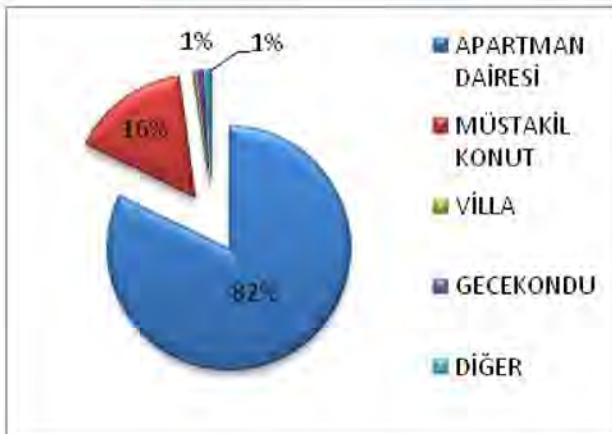
Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 59'luk kısmın emekli olduğu, %19'unun ev kadını olduğu, %15'inin ise iş bulamadığı görülmektedir .

DERİNCE

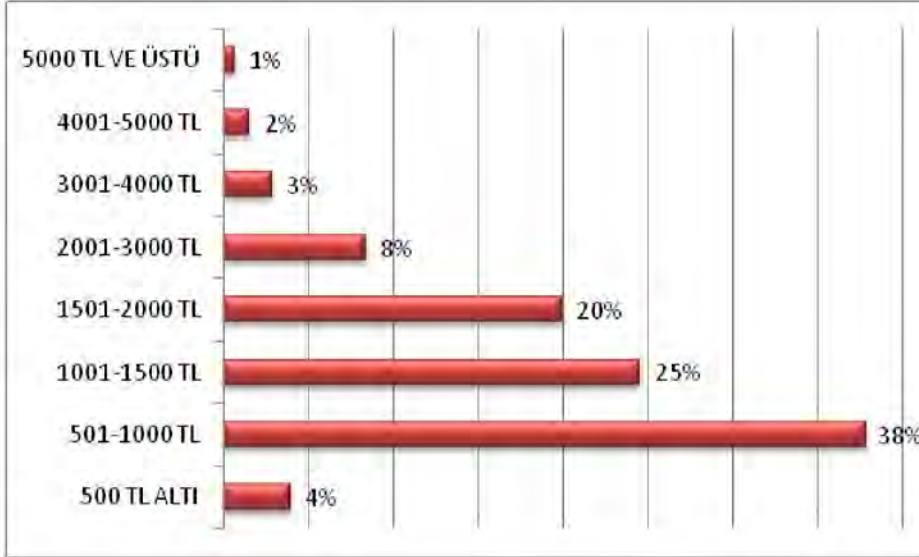
Derince ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %69'unun ev sahibi, %24'ünün ise kiracı olduğu görülmektedir.



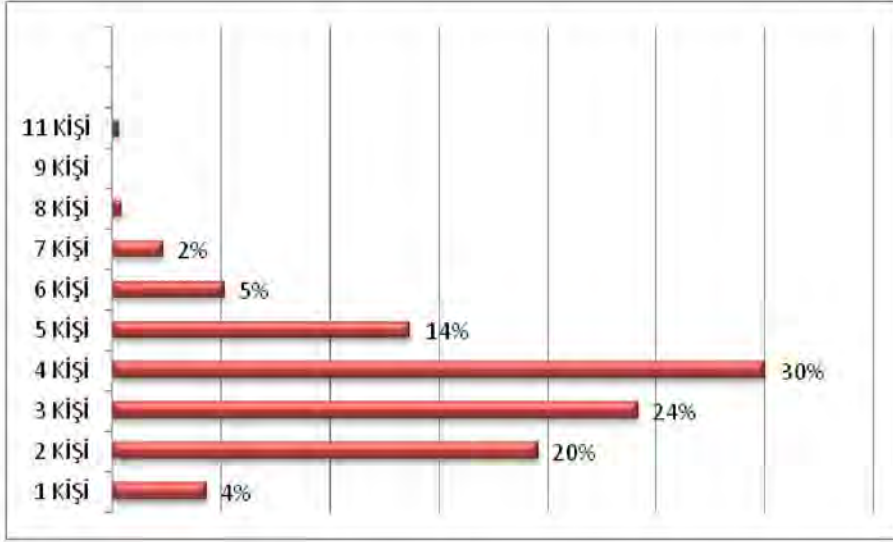
Konutların %82'si apartman dairesi, %16'sı müstakil konuttur.



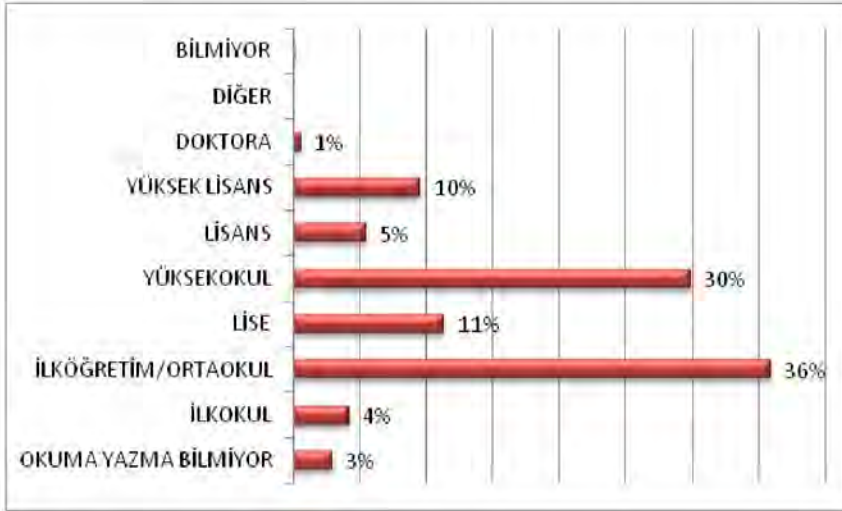
Derince ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %59'unun herhangi bir araca sahip olmadığı, %40'ının 1 araca, %1inin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %38, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %25, 1501-2000TL ücret kazananların oranı ise %20 olarak görülmektedir.



Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %30'u 4 kişi, %24'ü 3 kişi, %20'si 2 kişi, %14'ü ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

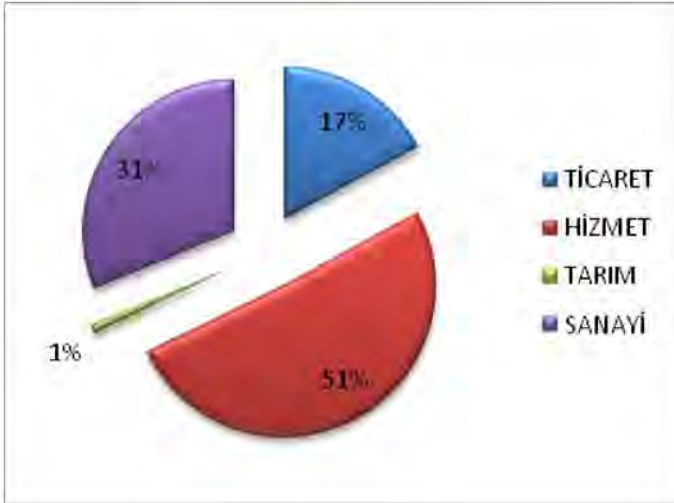


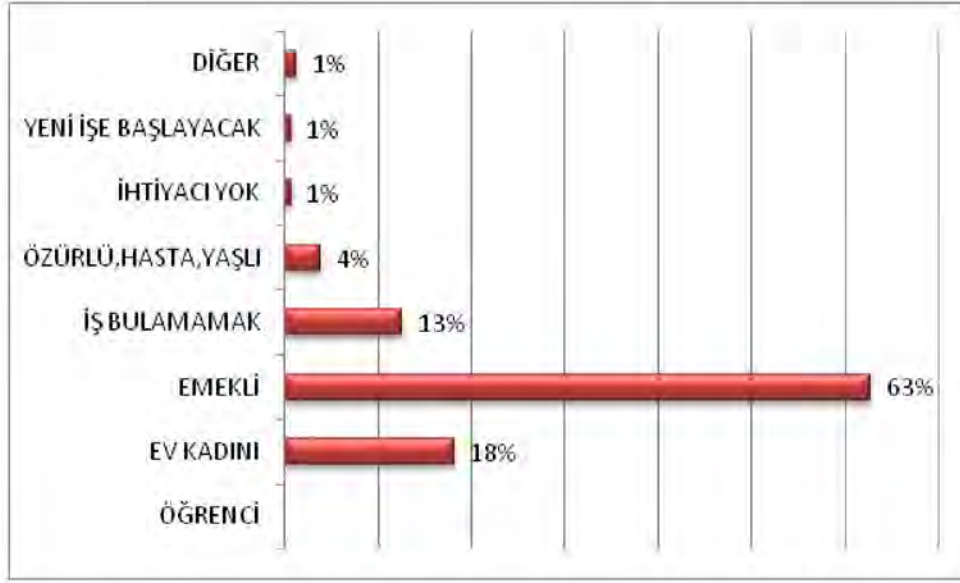
Eğitim durumları incelendiğinde %36'sı ilköğretim/ortaokul, %30'u yüksekokul, %11'inin ise lise eğitimi aldığı görülmektedir.

Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %57'sinin bir işte çalıştığı, %43'ünün ise çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler sektöründe, %31'inin sanayi sektöründe, %17'sinin ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir. %1'lik bir kısmın ise tarım sektöründe çalıştığı görülmektedir.





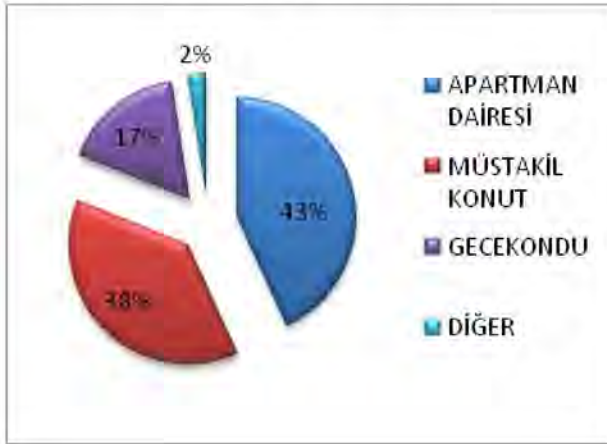
Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 63'lük kısmın emekli olduğu, %18'inin ev kadını olduğu, %13'ünün ise iş bulamadığı görülmektedir.

DİLOVASI

Dilovası ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %70'inin ev sahibi, %23'ünün ise kiracı olduğu görülmektedir.



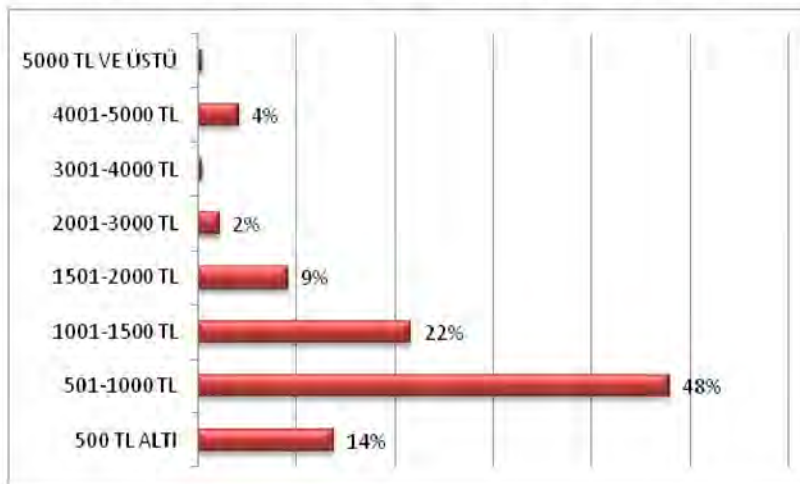
Konutları n %43'ü apartman dairesi, %38'i müstakil konuttur.

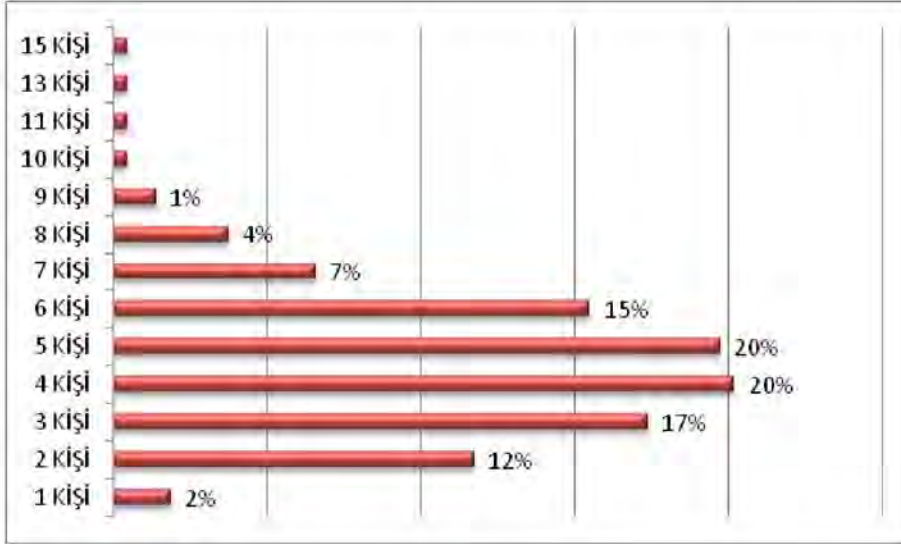


Dilovası ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %77'sinin herhangi bir araca sahip olmadığı, %23'ünün ise 1 araca sahip olduğu görülmektedir.

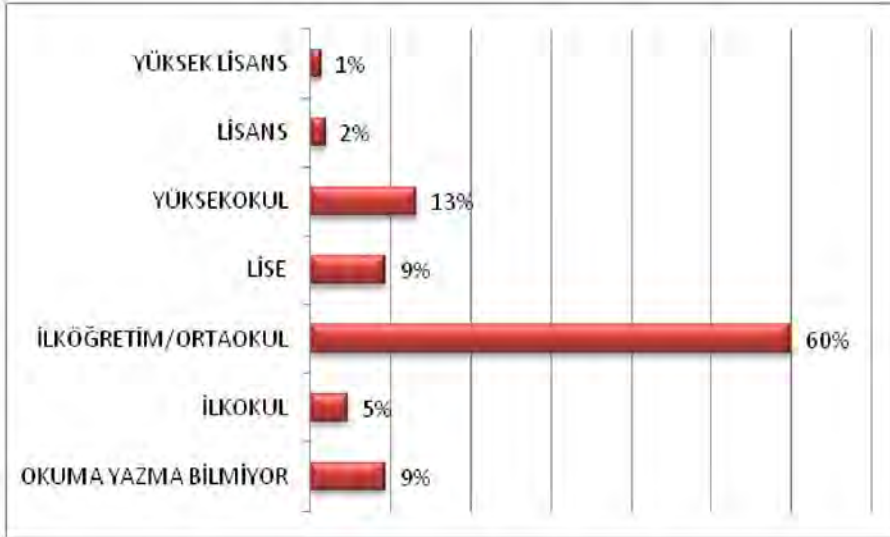


Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %48, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %22, 500 TL altı ücret kazananların oranı ise %14 olarak

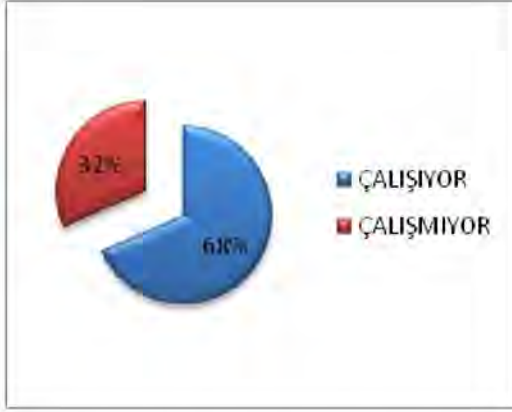




Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %20'si 4 kişi, %20 si yine 5 kişi, %17'si 3 kişi, %15'i ise 6 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

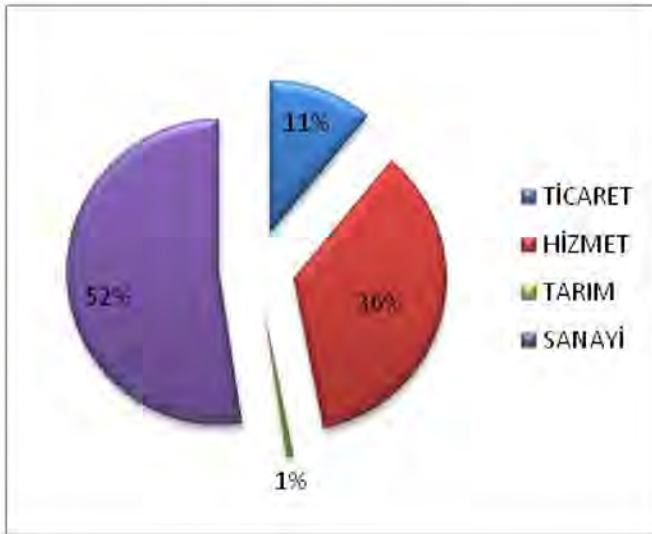


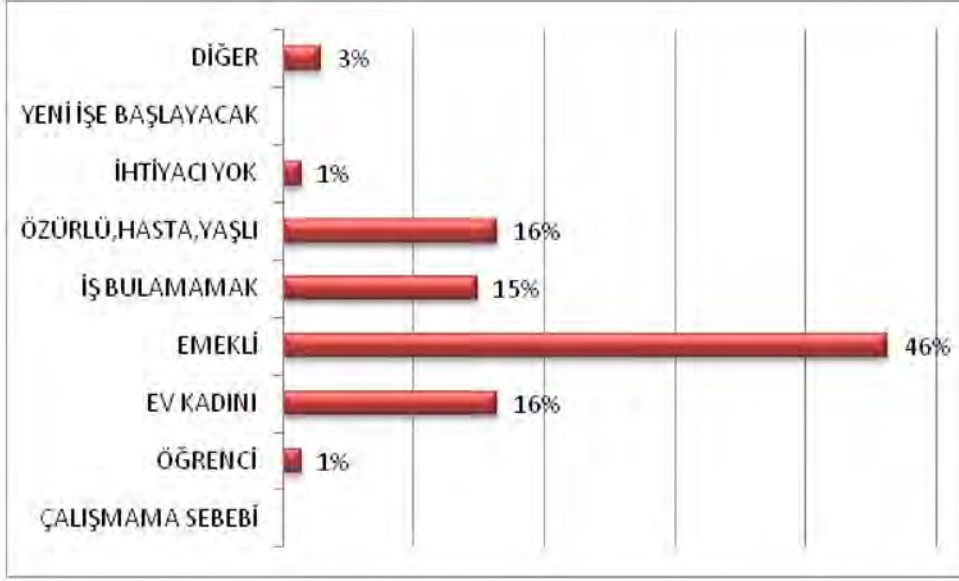
Eğitim durumları incelendiğinde %60'ı ilköğretim/ortaokul, %13'ü yüksekokul, %9'unun lise, yine %9'unun ise okuma yazma bilmediği görülmektedir.



Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %68'inin bir işte çalıştığı, %32'sinin ise çalışmadığı görülmektedir.

Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %52'sinin sanayi sektöründe, %36'sının hizmet sektöründe, %11'inin ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir. %1'lik bir kısmın ise tarım sektöründe çalıştığı görülmektedir.

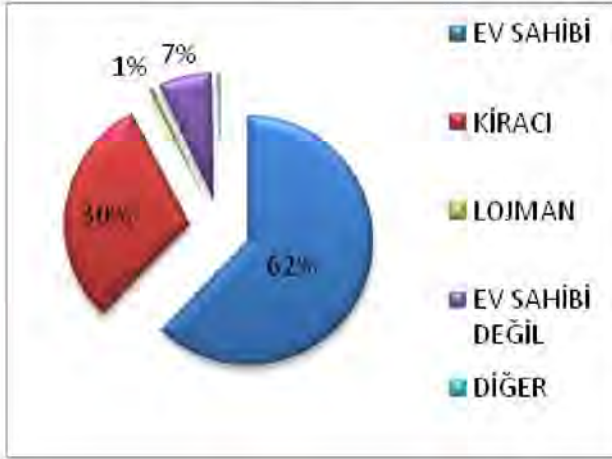




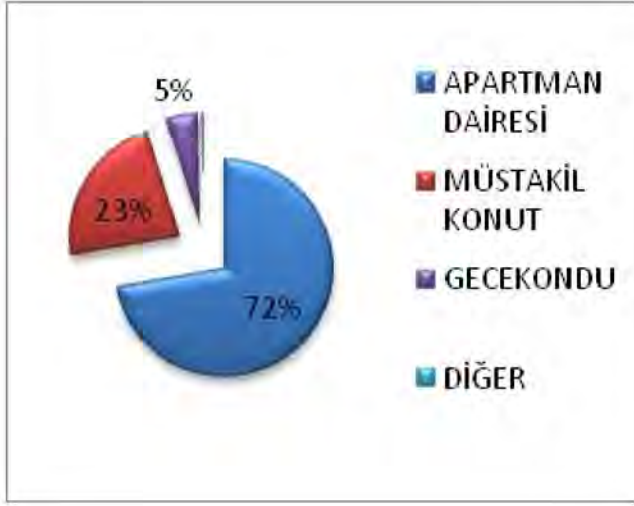
Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 46'lık kısmın emekli olduğu, %16'sının ev kadını olduğu, yine %16'sının özürlü, hasta, yaşlı, %15'inin ise iş bulamadığı görülmektedir .

GEBZE

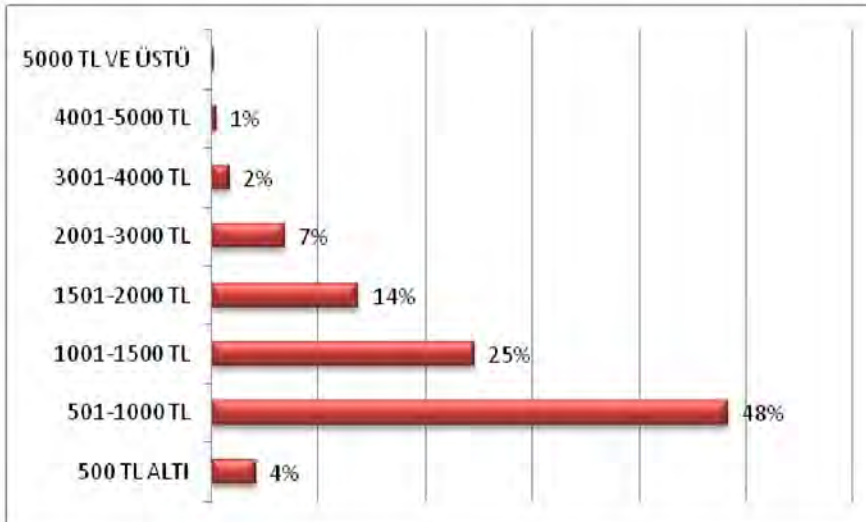
Gebze ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %62'sinin ev sahibi, %30'unun ise kiracı olduğu görülmektedir.



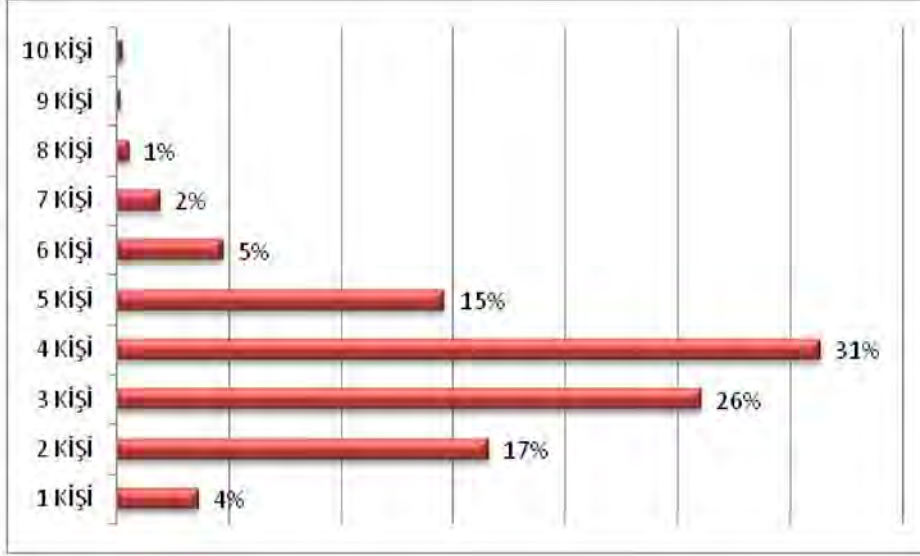
Konutların %72'si apartman dairesi, %23'ü ise müstakil konuttur.



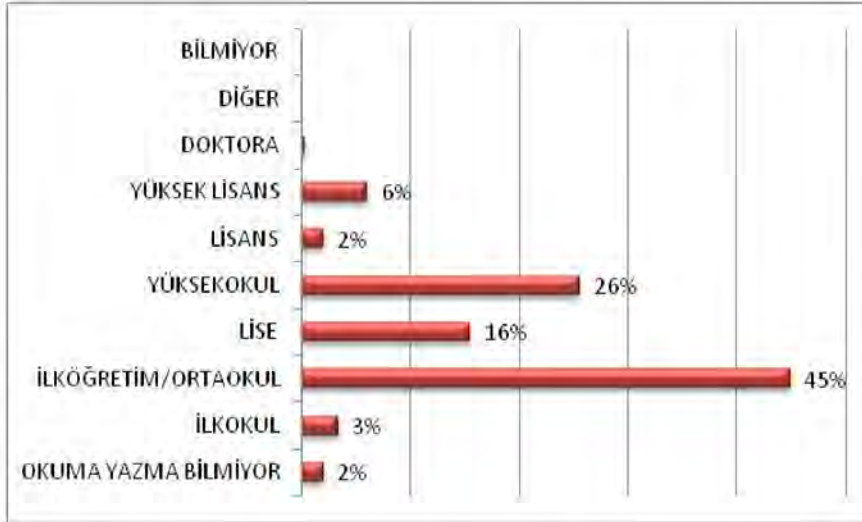
Gebze ilçesinde araç sahipliliği oranı incelendiğinde %66'sının herhangi bir araca sahip olmadığı, %33'ünün 1 araca, %1'inin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %48, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %25, 1501-2000 TL arası ücret kazananların oranı ise%14 olarak görülmektedir.

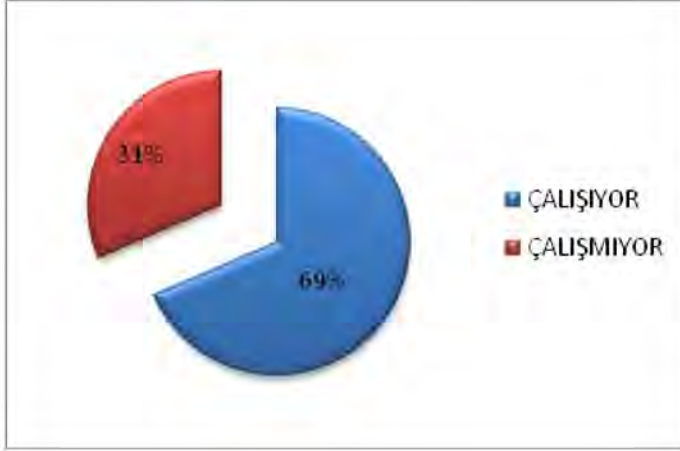


Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %31'i 4 kişi, %26'sı 3 kişi, %17'si 2 kişi, %15'i ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

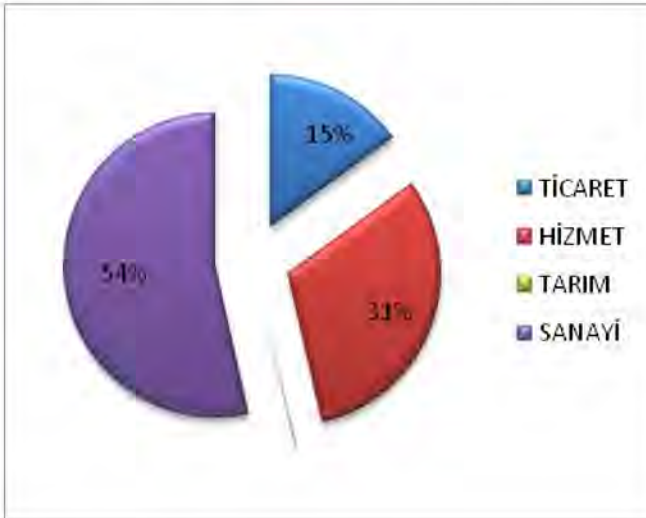


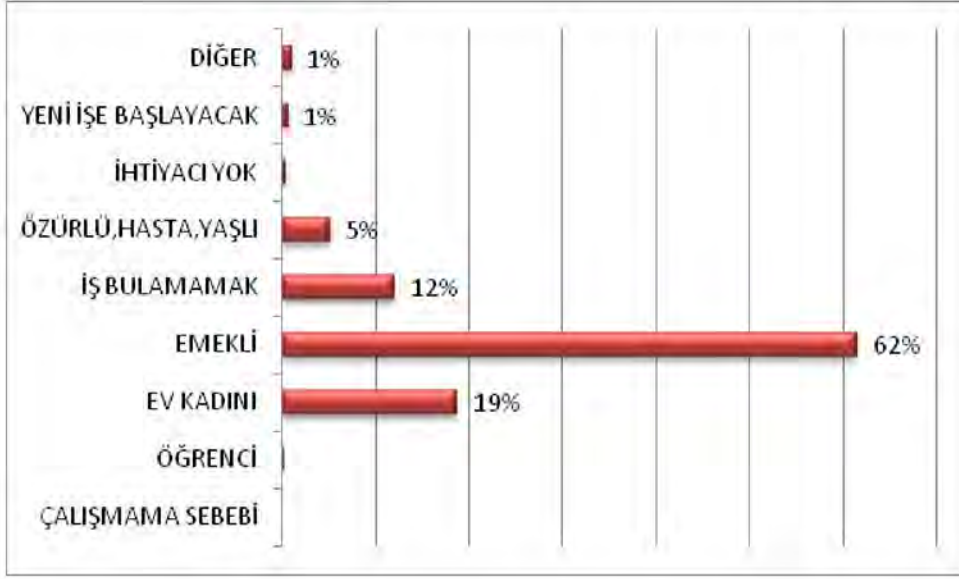
Eğitim durumları incelendiğinde %45'i ilköğretim/ortaokul, %26'sı yüksekokul, %16'sı lise, %6'sının ise yüksek lisans mezunu olduğu görülmektedir.

Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %69'unun bir işte çalıştığı, %31'inin ise çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %54'ünün sanayi sektöründe, %31'inin hizmet sektöründe, %15'inin ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir





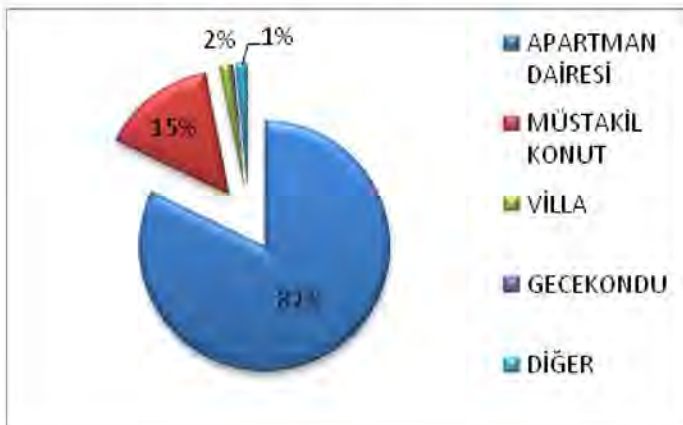
Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 62'lik kısmın emekli olduğu, %19'unun ev kadını olduğu, %12'sinin ise iş bulamadığı görülmektedir .

GÖLCÜK

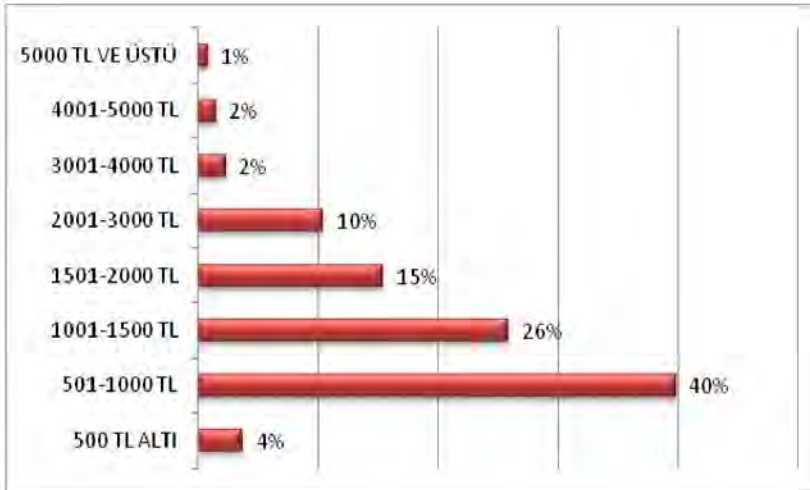
Gölcük ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %65'inin ev sahibi, %30'unun ise kiracı olduğu görülmektedir.



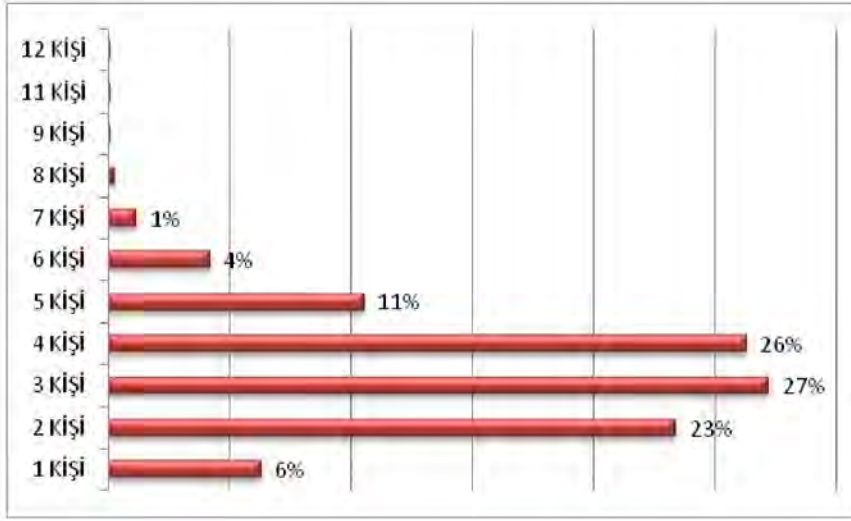
Konutların %82'si apartman dairesi, %15'i ise müstakil konuttur.



Gölcük ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %59'unun herhangi bir araca sahip olmadığı, %39'unun 1 araca, %2'sinin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %40, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %26, 1501-2000 TL arası ücret kazananların oranı ise %15 olarak görülmektedir.



Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %27'si 3 kişi, %26'sı 4 kişi, %23'ü 2 kişi, %11'i ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.



Eğitim durumları incelendiğinde %45'i ilköğretim/ortaokul, %26'sı yüksekokul, %16'sı lise, %6'sının ise yüksek lisans mezunu olduğu görülmektedir.

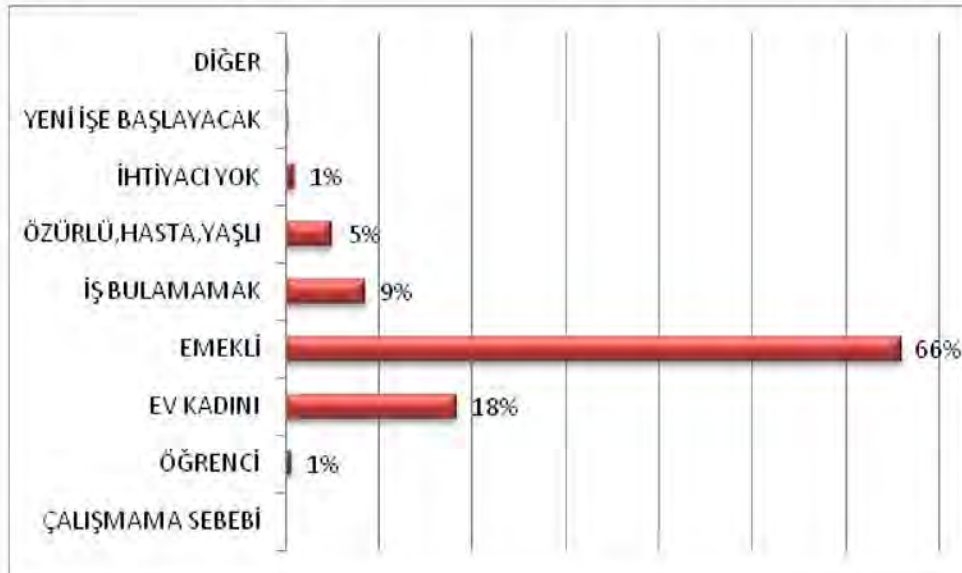
Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %58'inin bir işte çalıştığı, %42'sinin ise çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %44'ünün hizmet sektöründe, %39'unun sanayi sektöründe, %16'sının ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir

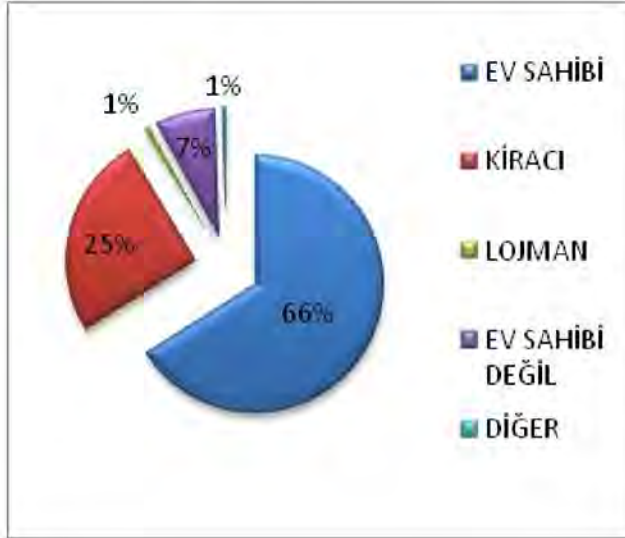


Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 66'sının emekli olduğu, %18'inin ev kadını olduğu, %9'unun ise iş bulamadığı görülmektedir



İZMİT

İzmit ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %66'sının ev sahibi, %25'inin ise kiracı olduğu görülmektedir.

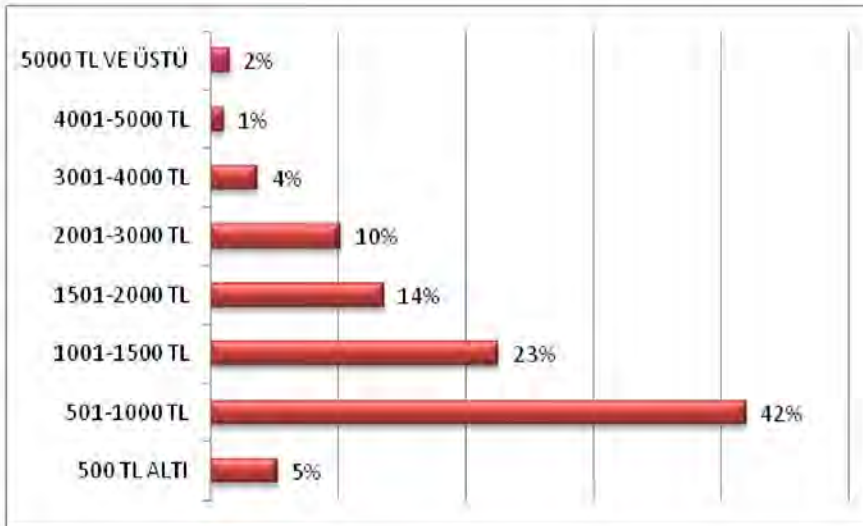


Konutların %82'si apartman dairesi, %15'i ise müstakil konuttur.

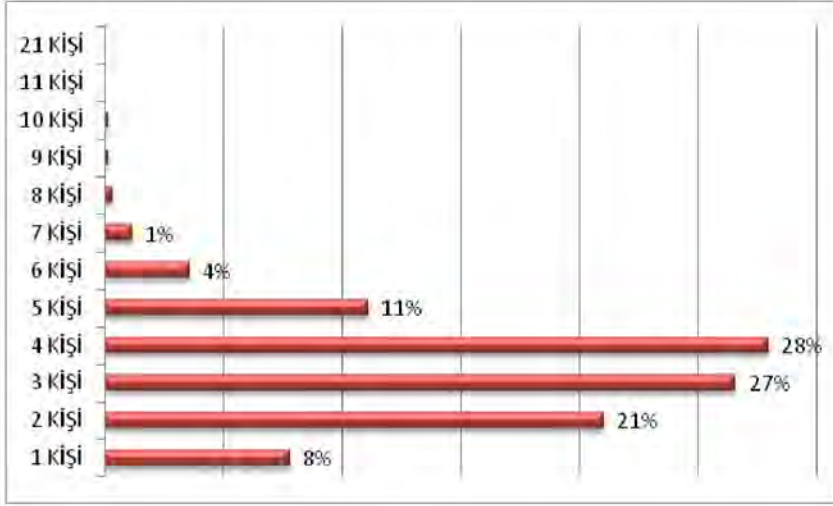




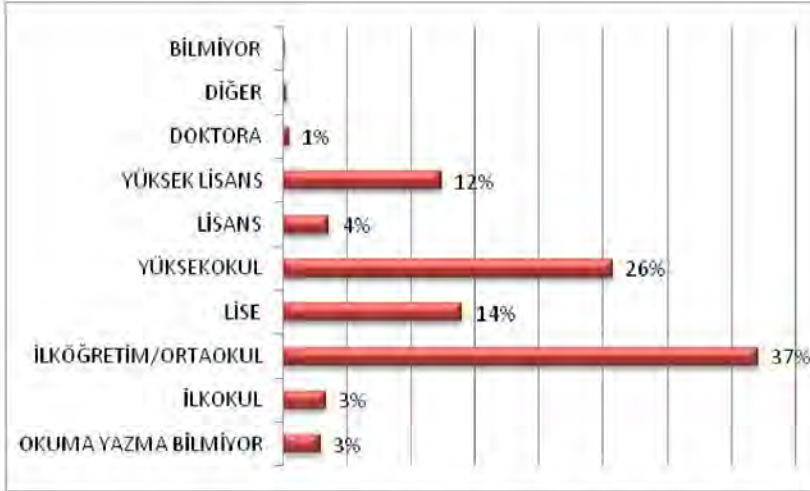
İzmit ilçesinde araç sahipliliği oranı incelendiğinde %60'ının herhangi bir araca sahip olmadığı, %37'sinin 1 araca, %3'ünün ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %42, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %23, 1501-2000 TL arası ücret kazananların oranı ise %14 olarak görülmektedir.



Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %28'i 4 kişi, %27'si 3 kişi, %21'i 2 kişi, %11'i ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

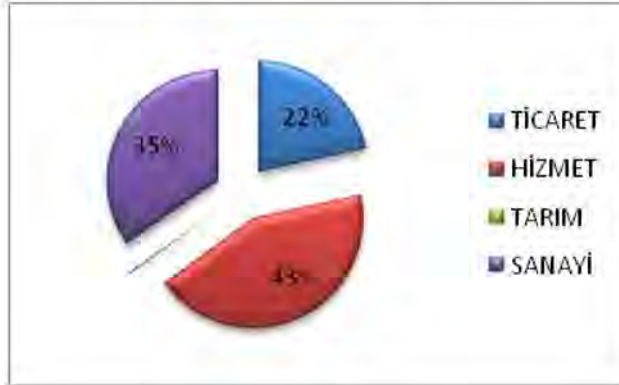


Eğitim durumları incelendiğinde %37'si ilköğretim/ortaokul, %26'sı yüksekokul, %14'ü lise, %12'sinin ise yüksek lisans mezunu olduğu görülmektedir.

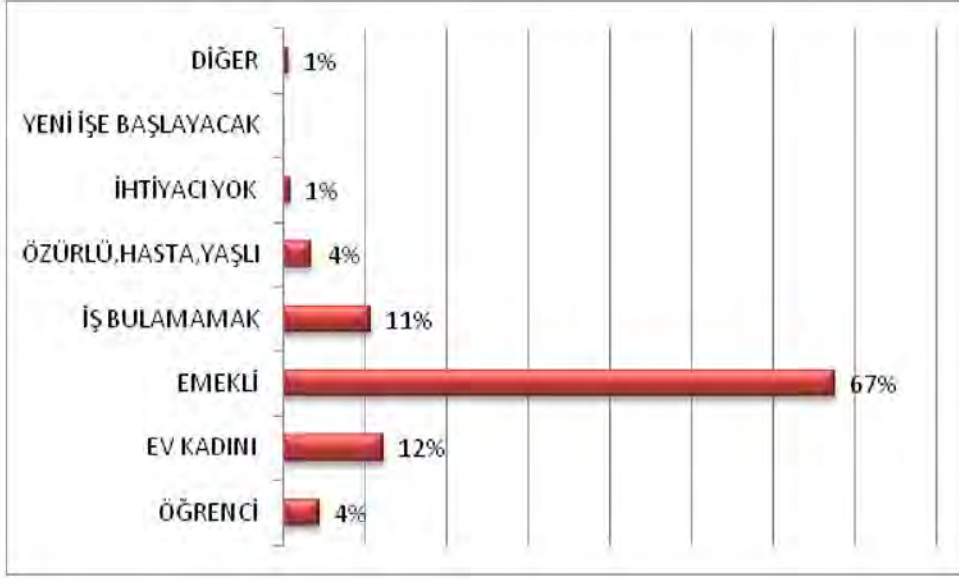


Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %56'sının çalıştığı, %44'ünün ise çalışmadığı görülmektedir.

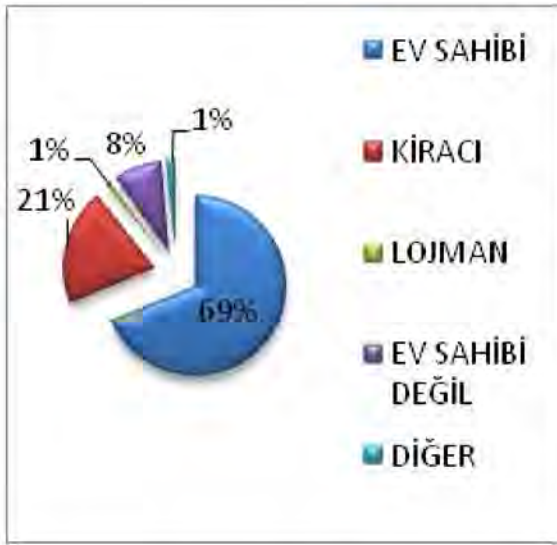
Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %43'ünün hizmet sektöründe, %35'inin sanayi sektöründe, %22'sinin ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir



Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 67'sinin emekli olduğu, %12'sinin ev kadını olduğu, %11'inin ise iş bulamadığı görülmektedir .



KARAMÜRSEL

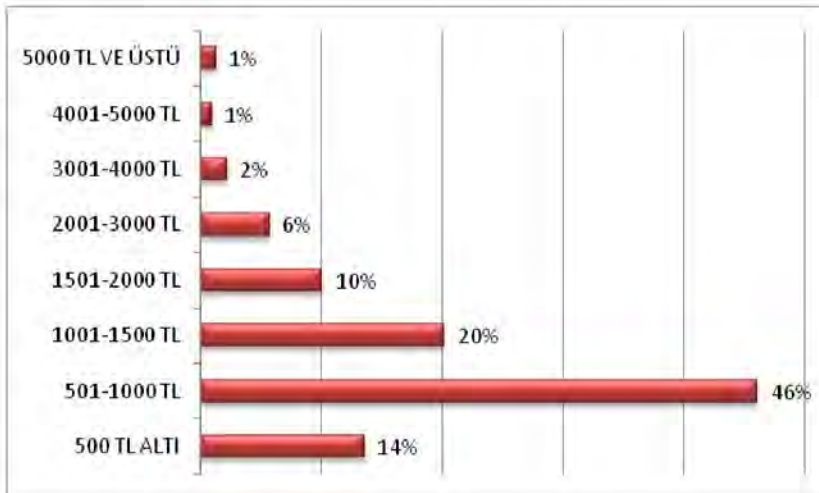


Karamürsel ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %69'unun ev sahibi, %21'inin ise kiracı olduğu görülmektedir.

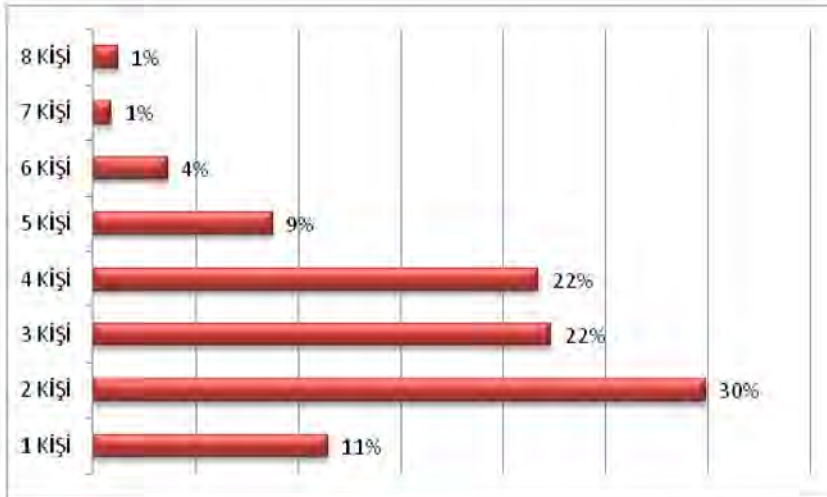
Konutların %72'sinin apartman daresi, %25'i ise müstakil konuttur.



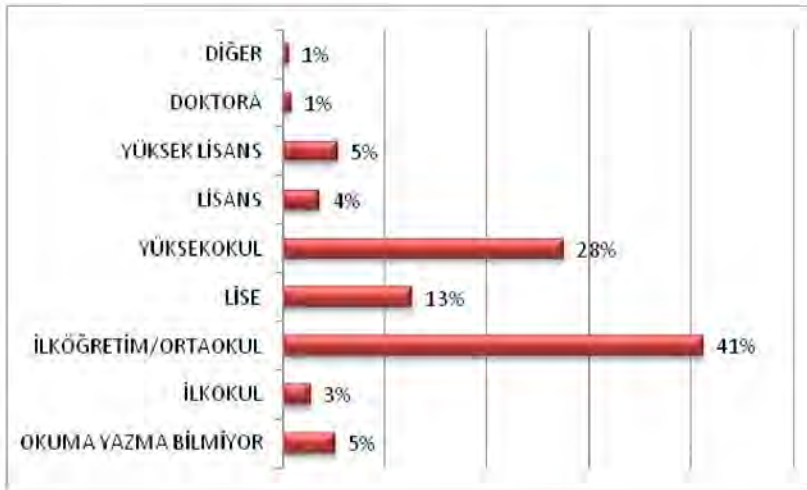
Karamürsel ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %70'inin herhangi bir araca sahip olmadığı, %29'unun 1 araca, %1'inin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %46, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %20, 1501-2000 TL arası ücret kazananların oranı ise %10 olarak görülmektedir.

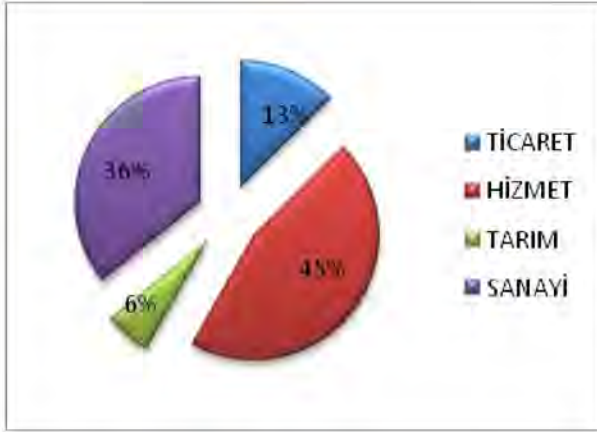
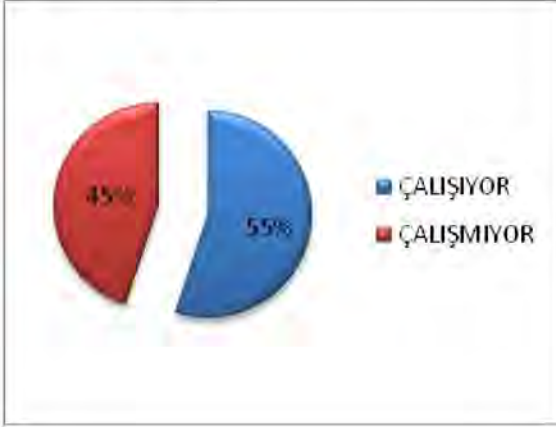


Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %30'u 2 kişi, %22'si 3 kişi, %22'si 4 kişi, %11'i ise tek kişilik ailelerden oluşmaktadır.



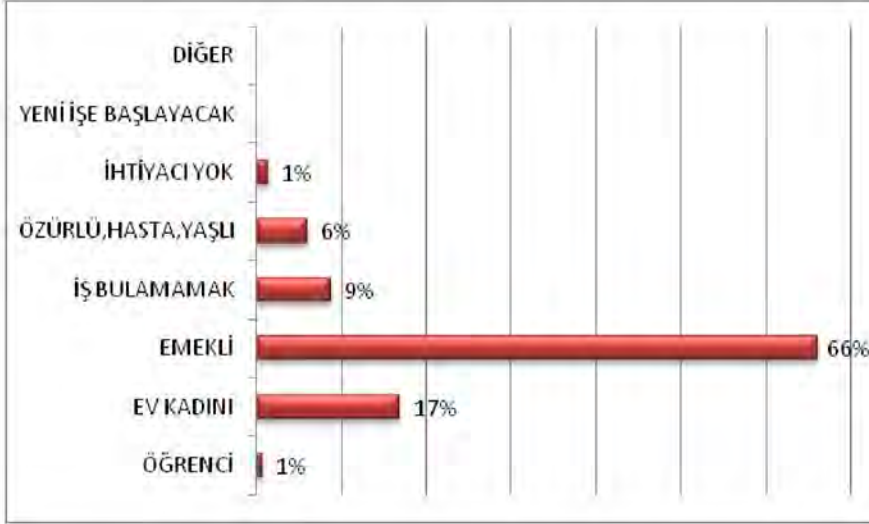
Eğitim durumları incelendiğinde %41'i ilköğretim/ortaokul, %28'i yüksekokul, %13'ünün lise mezunu olduğu görülmektedir.

Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %55'inin çalıştığı, %45'inin ise çalışmadığı görülmektedir.



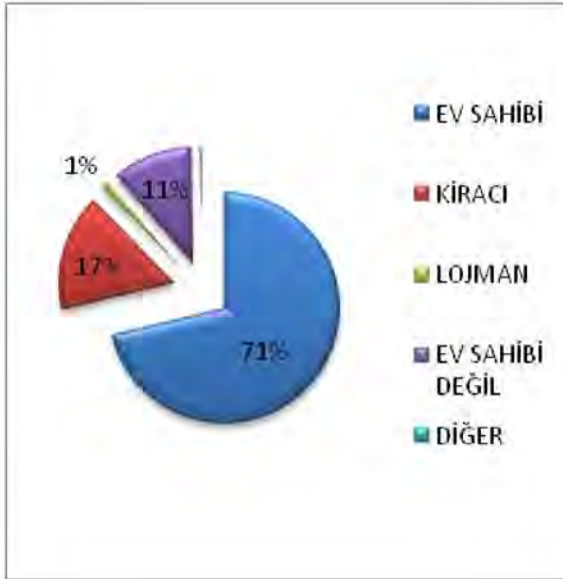
Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %45'inin hizmet sektöründe, %36'sının sanayi sektöründe, %13'ünün ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir.

Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 66'sının emekli olduğu, %17'sinin ev kadını olduğu, %9'unun ise iş bulamadığı görülmektedir .

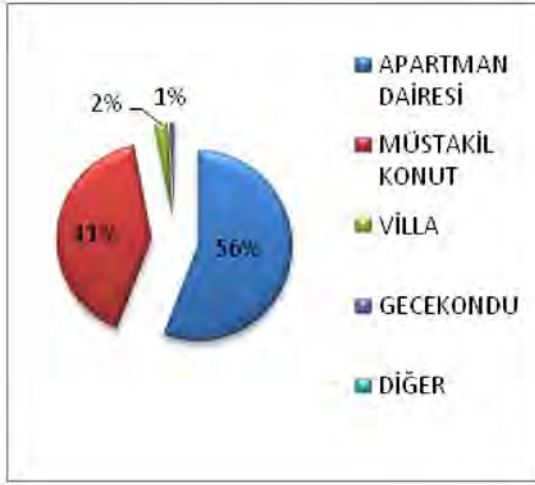


KARTEPE

Kartepe ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %71'inin ev sahibi, %17'sinin ise kiracı olduğu görülmektedir.

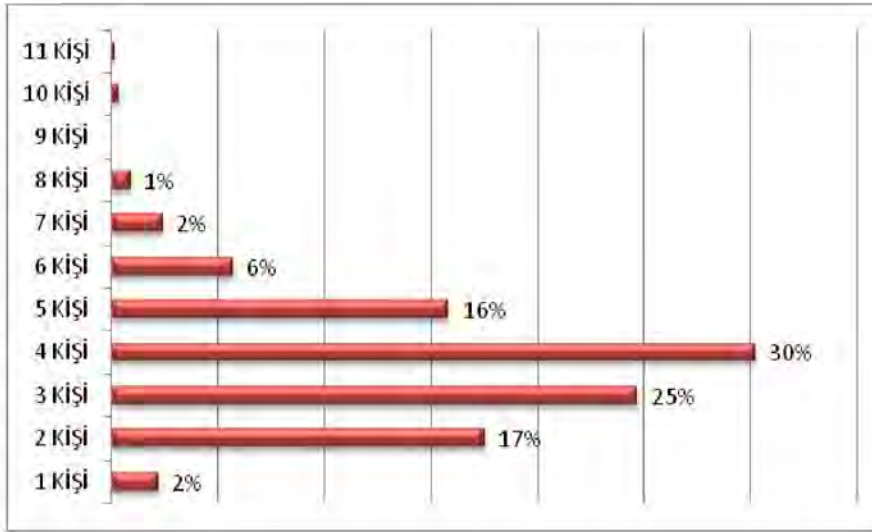
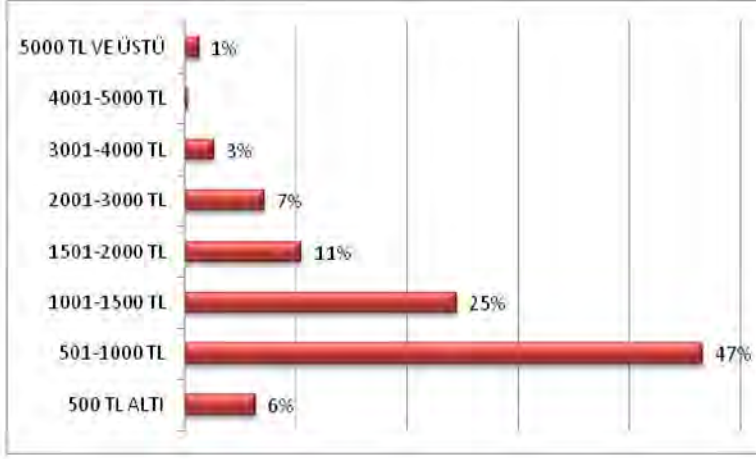


Konutların %72'si apartman dairesi, %25'i ise müstakil konuttur.

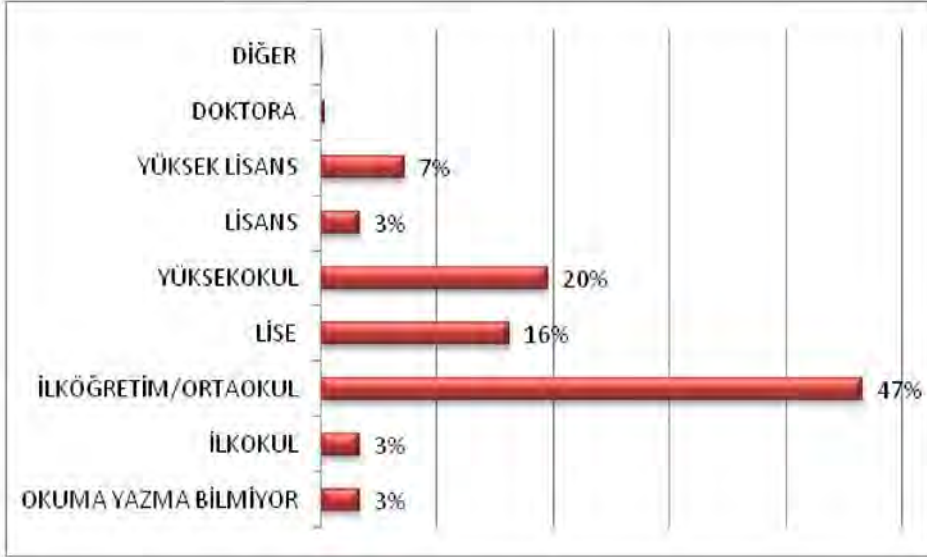


Kartepe ilçesinde araç sahipliliği oranı incelendiğinde %59'unun herhangi bir araca sahip olmadığı, %39'unun 1 araca, %2'sinin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.

Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %47, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %25, 1501-2000 TL arası ücret kazananların oranı ise %11 olarak görülmektedir.



Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %30'u 4 kişi, %25'i 3 kişi, %17'si 2 kişi, %16'sı ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

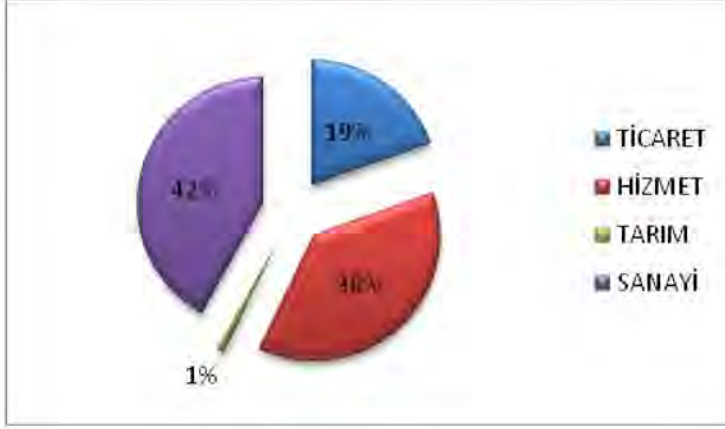


Eğitim durumları incelendiğinde %47'si ilköğretim/ortaokul, %20'si yüksekokul, %16'sının lise mezunu olduğu görülmektedir.

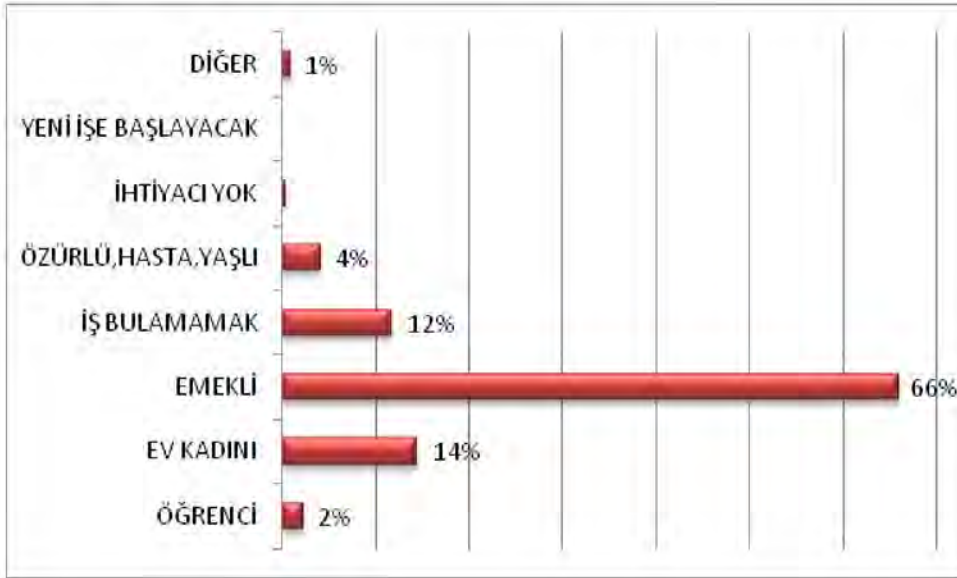
Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %59'unun çalıştığı, %41'inin ise çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %42'sinin sanayi sektöründe, %38'inin hizmet sektöründe, %19'unun ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir

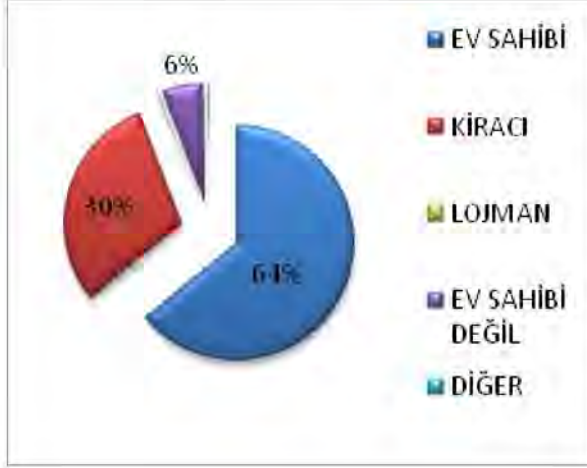


Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 66'sının emekli olduğu, %14'ünün ev kadını olduğu, %12'sinin ise iş bulamadığı görülmektedir .

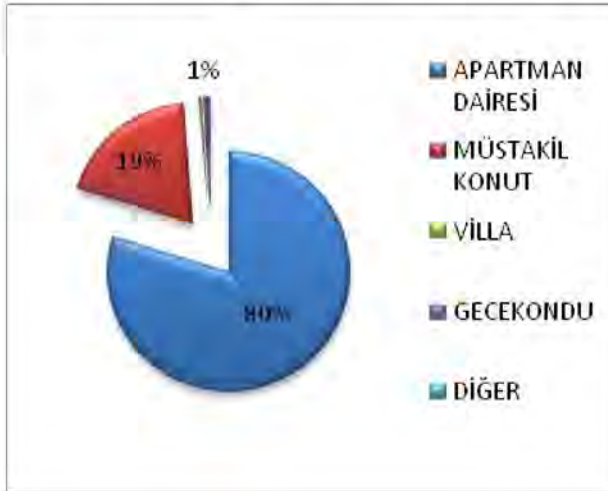


KÖRFEZ

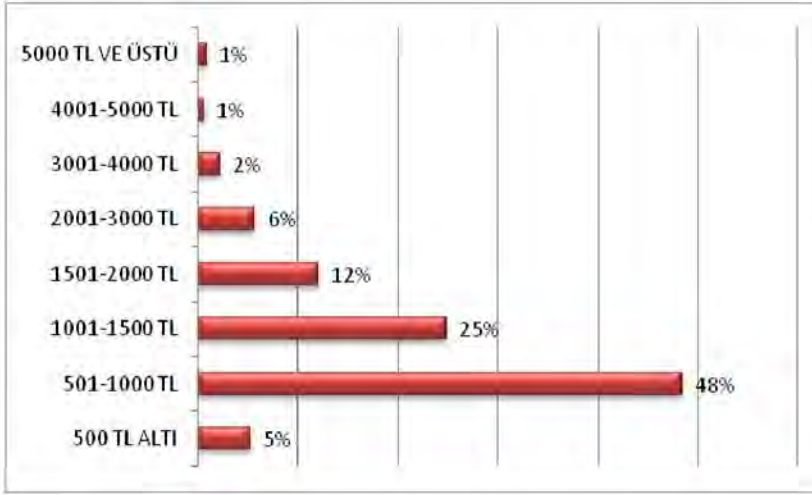
Körfez ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %64'ünün ev sahibi, %30'unun ise kiracı olduğu görülmektedir.



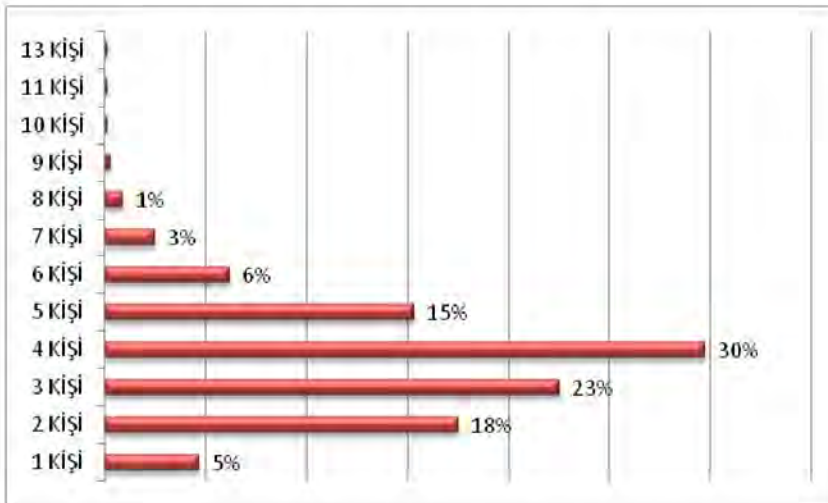
Konutların %80'i apartman dairesi, %19'u ise müstakil konuttur.



Körfez ilçesinde araç sahipliliği oranı incelendiğinde %62'sinin herhangi bir araca sahip olmadığı, %36'sının 1 araca, %2'sinin ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.

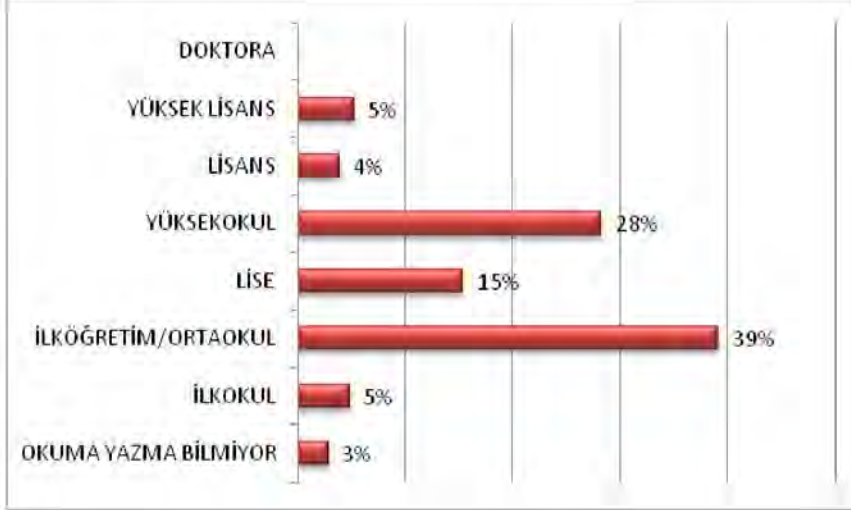


Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %48, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %25, 1501-2000 TL arası ücret kazananların oranı ise %12 olarak gözükmektedir.



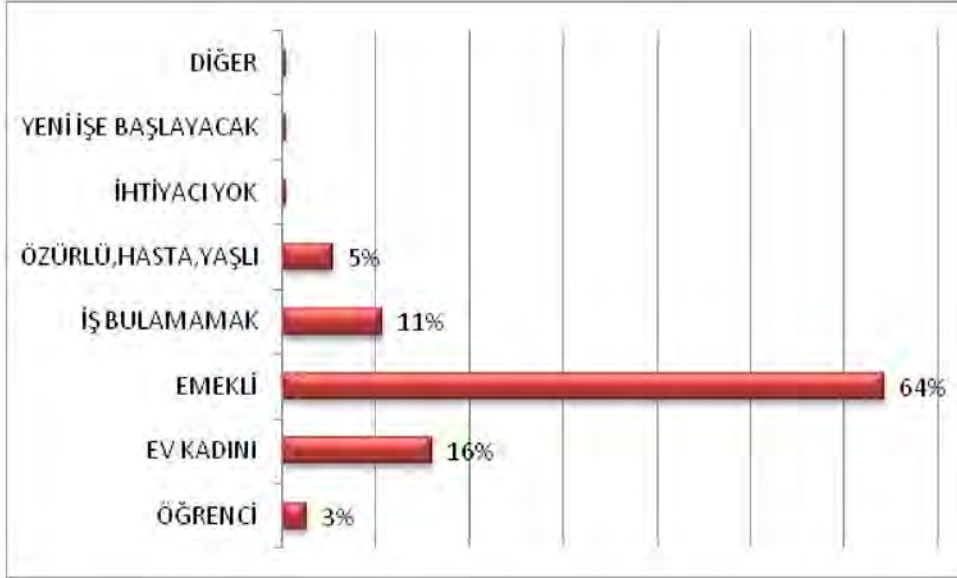
Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %30'u 4 kişi, %23'ü 3 kişi, %18'i 2 kişi, %15'i ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

Eğitim durumları incelendiğinde %39'u ilköğretim/ortaokul, %28'i yüksekokul, %15'i lise mezunu olduğu görülmektedir.



Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %61'inin çalıştığı, %39'unun ise çalışmadığı görülmektedir.

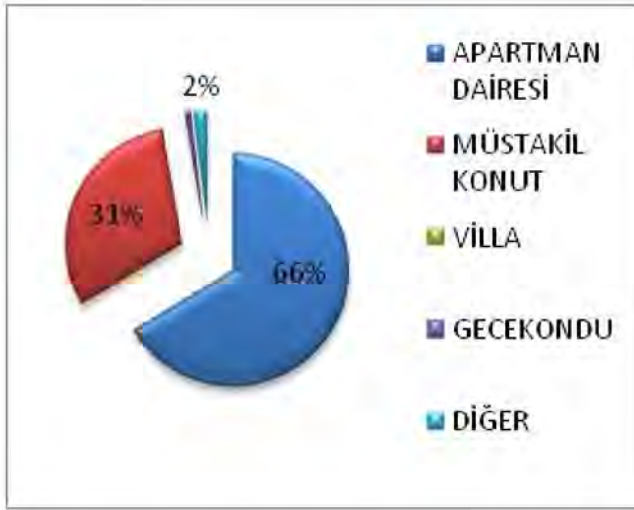
Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %41'inin sanayi sektöründe, %37'sinin hizmet sektöründe, %21'inin ise ticaret sektöründe çalıştığı görülmektedir



Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 64'ünün emekli olduğu, %16'sının ev kadını olduğu, %11'inin ise iş bulamadığı görülmektedir .

KANDIRA

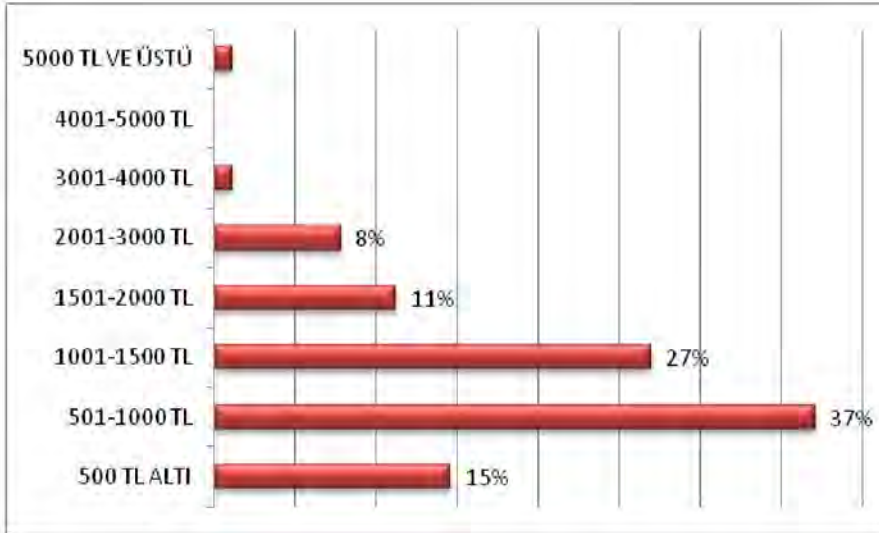
Kandıra ilçesinde yer alan konutların mülkiyet durumu incelendiğinde %62'sinin ev sahibi, %31'inin ise kiracı olduğu görülmektedir.



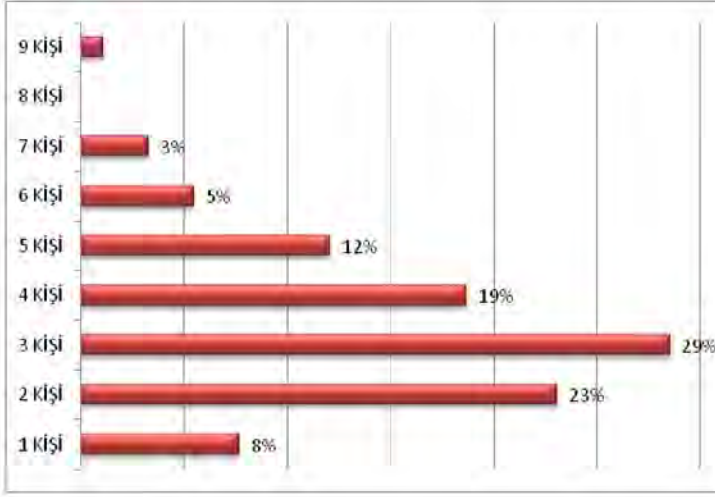
Konutların %66'sı apartman dairesi, %31'i ise müstakil konuttur.



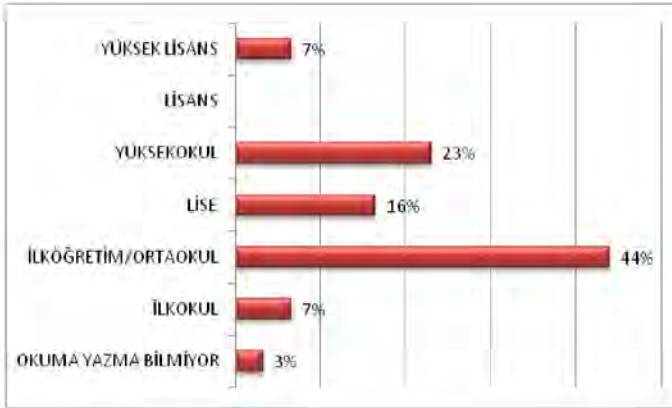
Kandira ilçesinde araç sahipliği oranı incelendiğinde %67'sinin herhangi bir araca sahip olmadığı, %30'unun 1 araca, %3'ünün ise 2 araca sahip olduğu görülmektedir.



Gelir durumu dağılımı incelendiğinde 501-1000 TL arasında ücret kazananların oranı %37, 1001-1500TL ücret kazananların oranı %27, 500 TL altı ücret kazananların oranı ise %15 olarak görülmektedir.

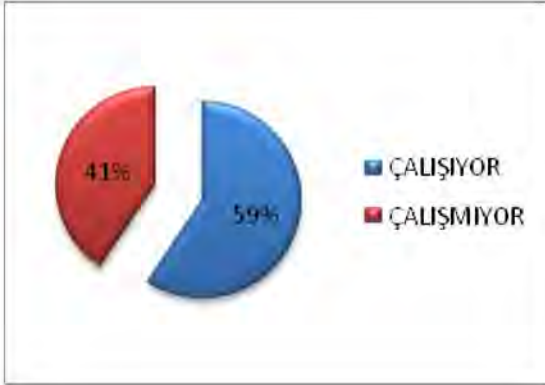


Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde %29'u 3 kişi, %23'ü 2 kişi, %19'u 4 kişi, %12'si ise 5 kişilik ailelerden oluşmaktadır.

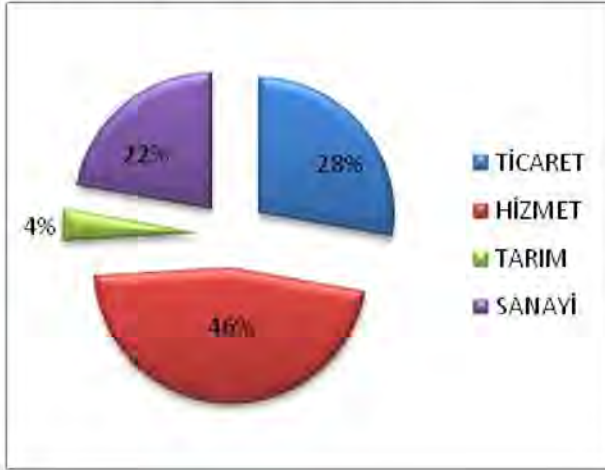


Eğitim durumları incelendiğinde %44'ü ilköğretim/ortaokul, %23'ü yüksekokul, %16'sı lise mezunu olduğu görülmektedir.

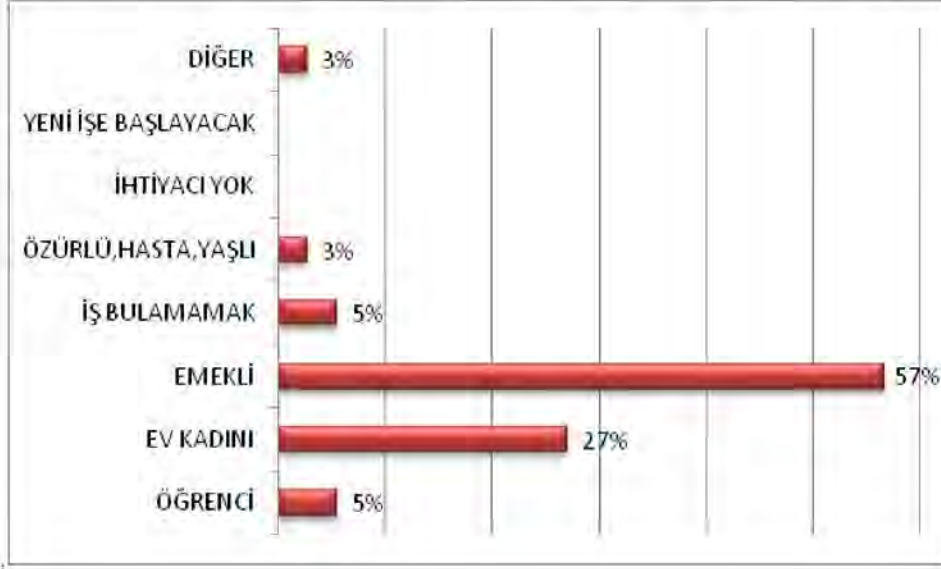
Bireylerin çalışma durumu incelendiğinde %59'unun çalıştığı, %41'inin ise çalışmadığı görülmektedir.



Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %46'sının hizmet sektöründe, %28'inin ticaret sektöründe, %22'sinin ise sanayi sektöründe çalıştığı görülmektedir



Bireylerin çalışmama sebepleri incelendiğinde % 57'sinin emekli olduğu, %27'sinin ev kadını olduğu, %5'inin öğrenci olduğu ve yine %5'inin ise iş bulamadığı görülmektedir



6.4. Anket ve Mülakat Çalışmaları

6.4.1. Muhtarlar ile Görüşülerek Elde Edilen Veriler

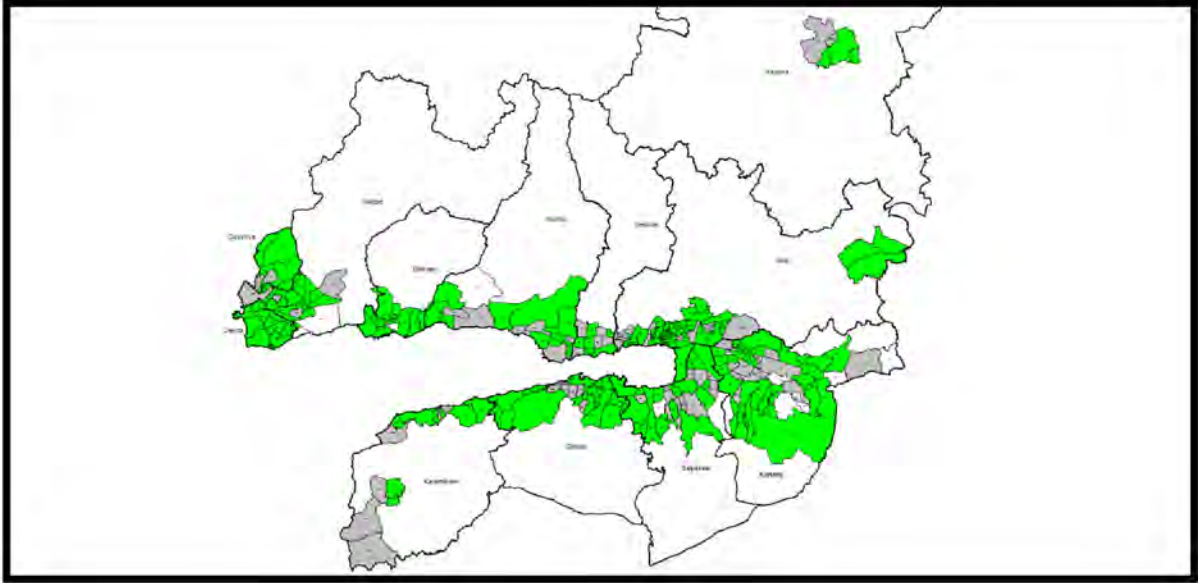
Kocaeli Kentsel Dönüşüm Master Planı kapsamında, il genelinde daha sağlıklı ve güvenli bir çevre yaratmak vizyonu doğrultusunda 12 ilçeden 271 muhtarlığa "mahalle sorun formu" gönderilmiş; "Konut, İmar ve Yapılaşma-Donatı Alanları-Alt merkez, Ticaret, Pazaryeri vb.- Altyapı- Yol- Ulaşım-Güvenlik" başlıkları altında iletmek istedikleri konuları, sorunları belirtmeleri istenmiş ve formlara %96 oranla (261 muhtarlıktan) yanıt alınmıştır.

MAHALLE SORUN FORMU			
KOCAELİ		İLÇESİ	
..... MAHALLESİ MUHTARLIĞI			
KONU	AÇIKLAMA		
Konut, imar ve yapılaşma			
Donatı alanları (eğitim, sağlık, dini, tesisler, park, çocuk oyun alanı, spor vb.)			
Alt merkez, ticaret, pazar yeri vb.			
Altyapı (elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vb.)			
Yol (taşıt yolunun alt ve üst yapısı, yaya yolları, otopark vb.)			
Ulaşım (toplulaşım erişim, duraklar vb.)			
Güvenlik			
Diğer			
Mahalle Muhtar		Muhtarlık Telefonu	
İmzası		Cep Telefonu	

Şekil 118. Form örneği

Konut, imar ve yapılaşma

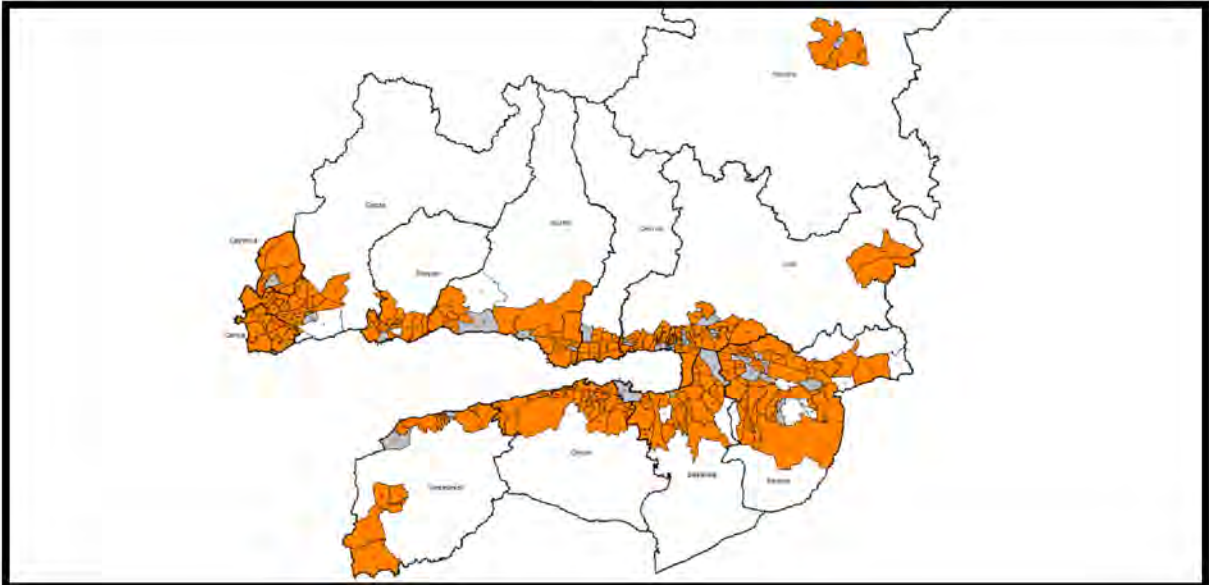
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 189 tanesi (%72,4) Konut-İmar ve Yapılaşma sorunlarına değinmiş, imar durumu, yapılaşma koşulları, kat irtifakı, sanayinin konut bölgelerine olan olumsuz etkisi, 1999 depreminden etkilenen yapıların denetimi konuları üzerinde durmuştur.



Şekil 119. Konut-İmar ve Yapılaşma

Donatı alanları (eğitim, sağlık, dini, tesisler, park, çocuk oyun alanı, spor vb.)

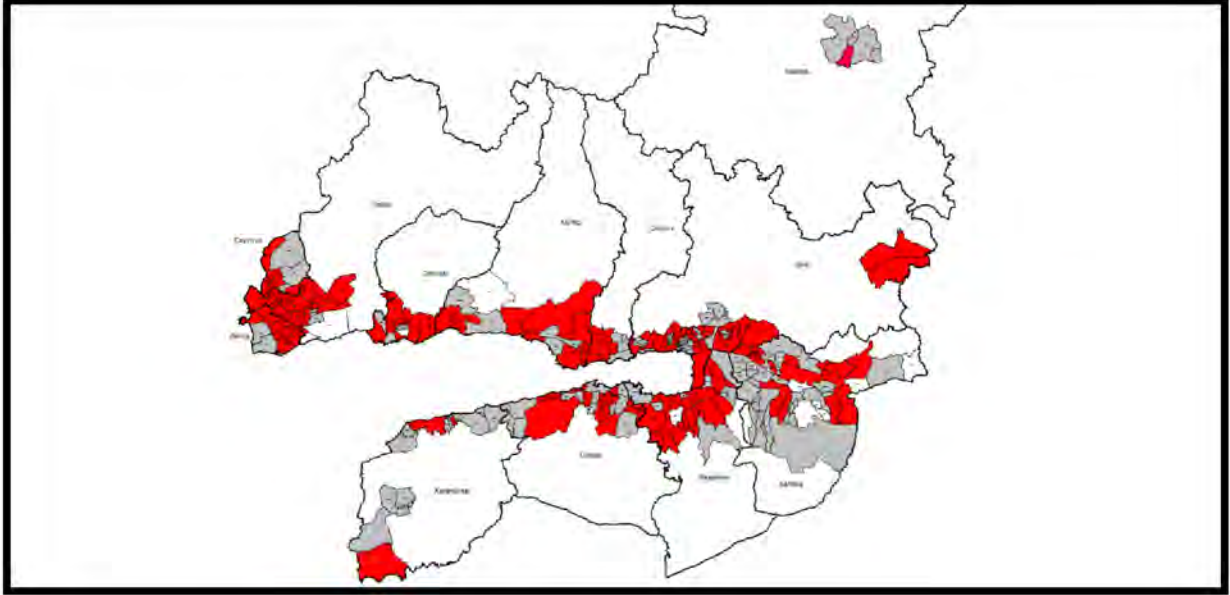
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 225 tanesi (%86,2) Donatı Alanları sorunlarına değinmiş, ağırlıklı olarak; park, spor tesisi, çocuk oyun grupları, eğitim, sağlık, dini yapılar ile bilgi evi, kapalı spor salonu, kapalı yüzme havuzu, sosyal ve kültürel yapılar (kütüphane) ve mesire alanlarının yetersizliğinden bahsetmiştir.



Şekil 120. Donatı Alanları

Alt merkez, ticaret, pazar yeri vb.

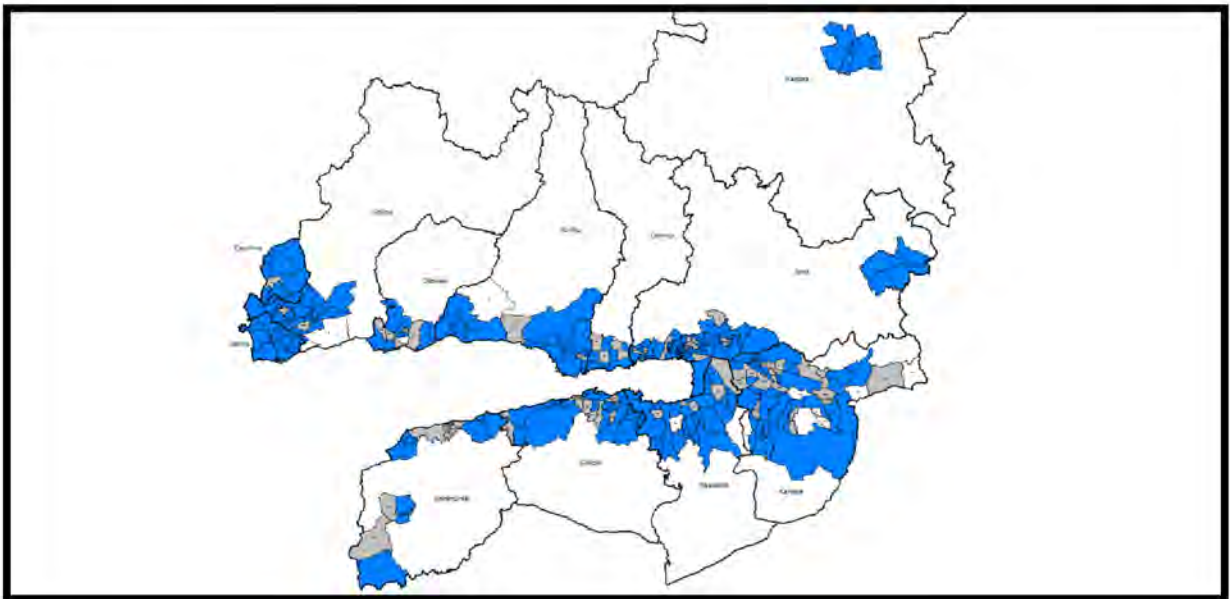
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 149 tanesi (%57,1) Alt merkez-Ticaret ve Pazaryeri sorunlarına değinmiş, açık ve kapalı pazar yeri ile çarşı ve market talebinde bulunmuştur.



Şekil 121. Alt merkez-Ticaret ve Pazaryeri

Altyapı (elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vb.)

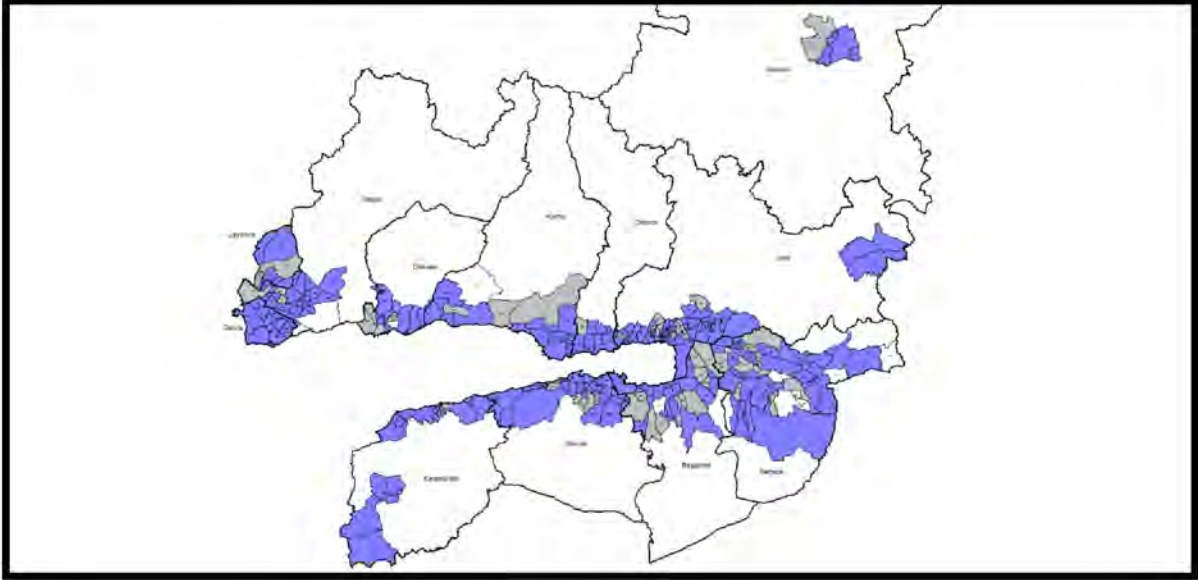
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 193 tanesi (%73,9) Alt Yapı sorunlarına değinmiş, kanalizasyon, elektrik, altyapı, doğalgaz sorunlarından bahsetmiştir.



Şekil 122. Alt Yapı

Yol (taşıt yolunun alt ve üst yapısı, yaya yolları, otopark vb.)

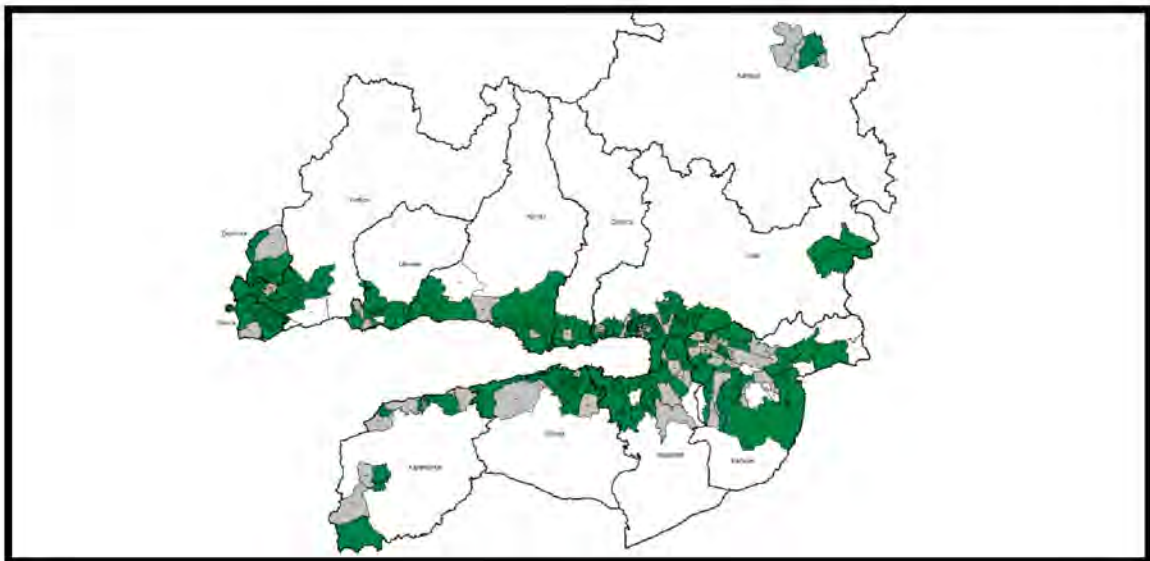
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 198 tanesi (%75,9) Yol sorunlarına değinmiş, otopark, yol genişletme, yaya yolu, asfalt ve alt geçit taleplerinde bulunmuştur.



Şekil 123. Yol

Ulaşım (toplulaşım, erişim, duraklar vb.)

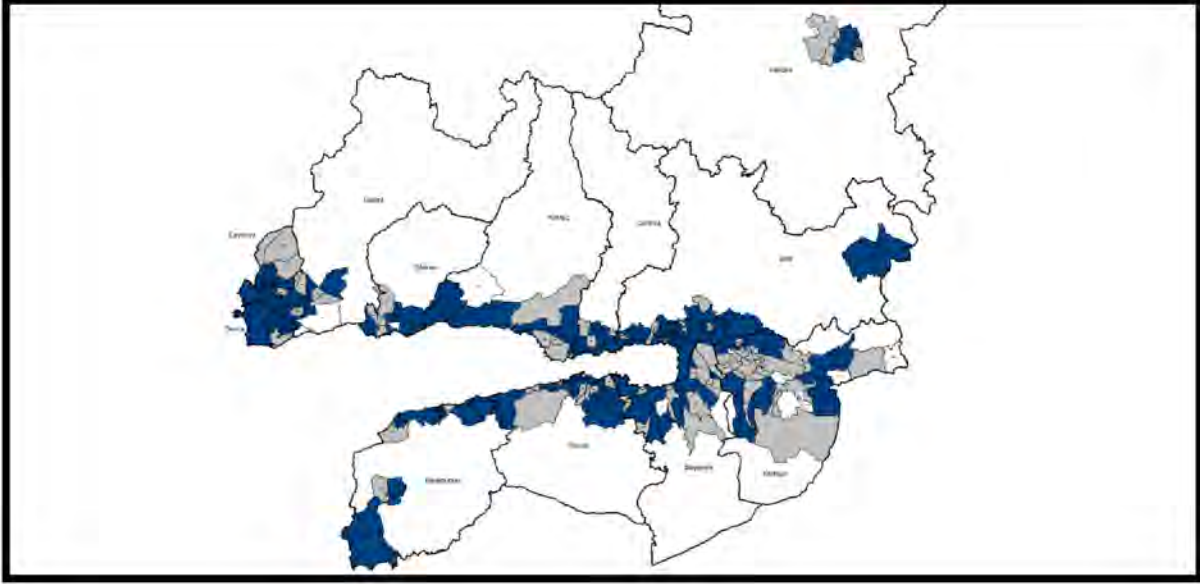
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 194 tanesi (%74,3) Ulaşım sorunlarına değinmiş, ağırlıklı olarak otobüs seferlerinin zaman aralıklarının uzunluğundan ve kapalı durakların yetersiz oluşundan bahsedilmiştir.



Şekil 124. Ulaşım

Güvenlik

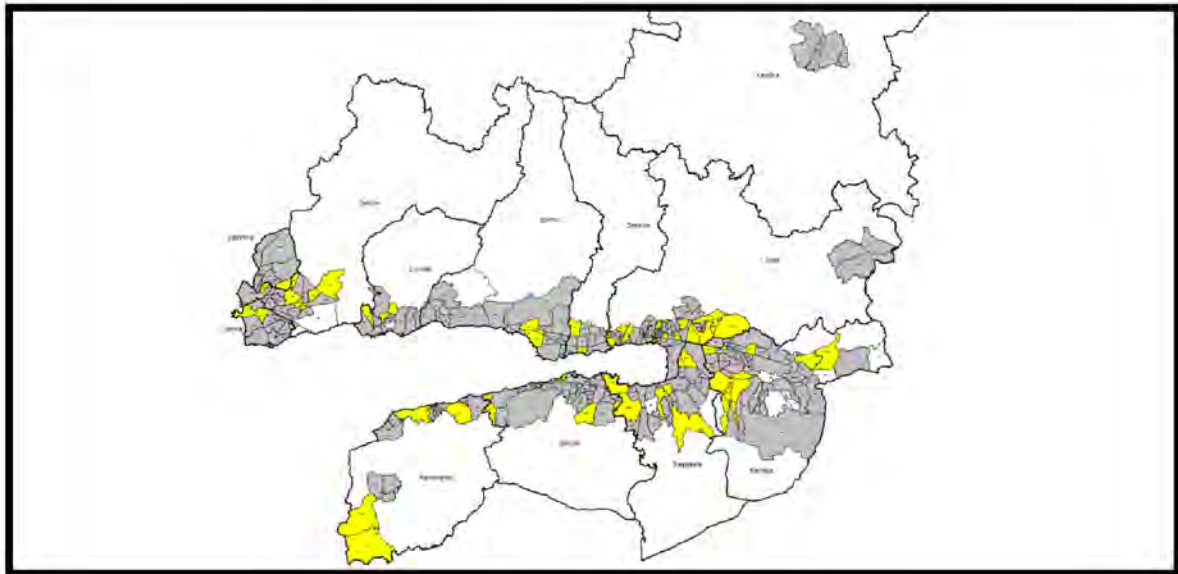
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 170 tanesi (%65,1) Güvenlik sorunlarına değinmiş, hırsızlık vakalarının arttığını; özellikle akşam saatleri parkların ve konut dışı mekanların güvenli olmadığını belirtmiştir.



Şekil 125. Güvenlik

Kentsel dönüşüm talebi

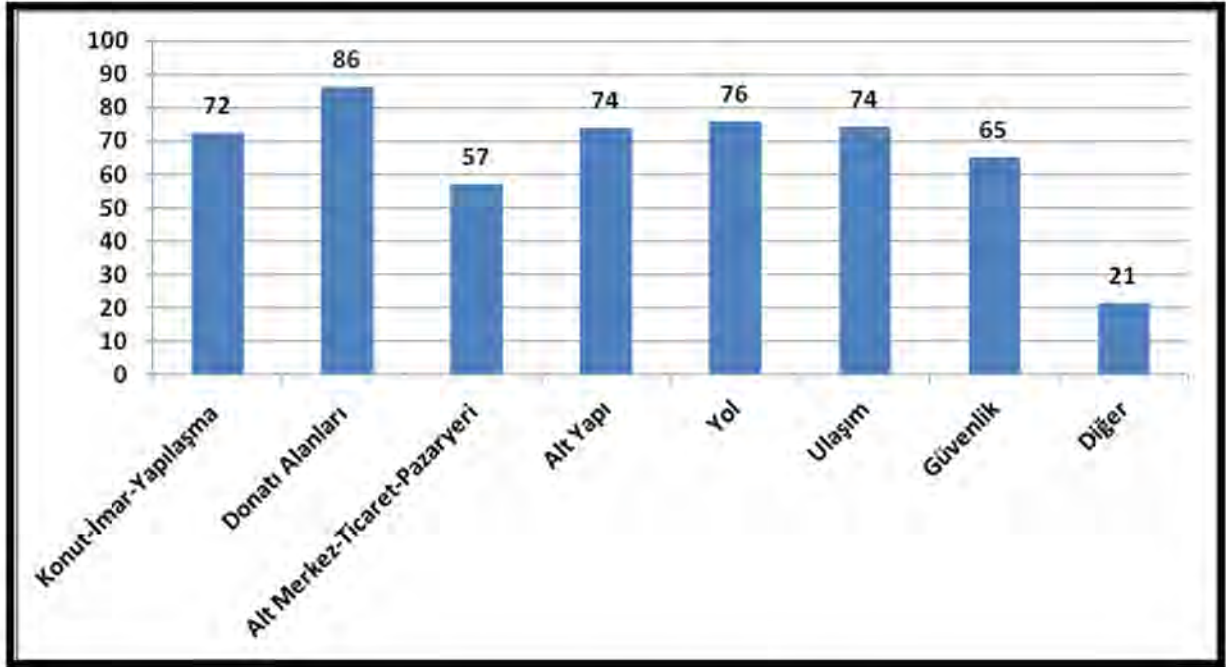
Formlara yanıt veren 261 muhtarlığın 53 tanesi (%20,3) Kentsel Dönüşümün mahallelerinde özellikle yapılması gerektiği konusunda talepte bulunmuştur.



Şekil 126. Kentsel Dönüşüm talebi

Sonuç ve değerlendirme

261 mahalle muhtarlığının ilettiği sorunların konularına göre dağılım grafiği aşağıdaki gibidir.



Şekil 127. Sorunların İl Geneli'nde Dağılımı

Yapılan çalışmalar neticesinde Kocaeli genelindeki merkez mahalleler;

- Konut-İmar ve Yapılaşma konusunda %72;
- Donatı Alanları konusunda %86;
- Alt Merkez-Ticaret ve Pazaryeri konusunda %57;
- Alt Yapı konusunda %74;
- Yol konusunda %76;
- Ulaşım konusunda %74;
- Güvenlik konusunda %65 oranında talepte bulunulmuştur.

Ayrıca Merkez mahallelerin %20'si ise özellikle "Kentsel Dönüşüm" çalışmalarının başlamasıyla ilgili talepte bulunmuşlardır.

6.4.2. Vatandaş görüşleri

Büyükşehir Belediyesinin internet sitesinde "Kentsel Dönüşüm Master Planı" hakkında açılan foruma, Şubat 2013 - Nisan 2014 tarihleri arasında Vatandaşlar tarafından 34 adet görüş bildirilmiştir.

Kocaeli'nin farklı yerlerinden gelen görüşlerden önemli bir kısmı İzmit merkezden iletilmiştir. İki vatandaşımız da İstanbul'dan görüş bildirmişlerdir.

Görüşlerin tamamı Kentsel dönüşümü desteklemekte ve kentsel dönüşümden beklentilerini ortaya koymaktadır. Gelen görüşler ağırlıklı talep konularına göre aşağıda değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm talebi

- Çarpık yapılaşmalarda modern konut projeleri üretilmeli.
- Sosyal ve fiziki sorunlu mahallesinin dönüşümü isteniyor.
- Tapusuz gecekondulardan oluşan mahallesinin dönüşümü isteniyor.
- Eski binalardan oluşan mahallesinin dönüşümü isteniyor.
- Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanlarının yakın çevresinde de kentsel dönüşüm projelerinin devam etmesi isteniyor.
- Kentsel dönüşümün imar haklarının artırılması yolu ile hızlandırılması isteniyor.
- Deprem sonrasında orta hasarlı olduğu tespit edilen ve güçlendirilen yapıların da kentsel dönüşüme dahil edilmesi isteniyor.
- Depremde hasar gören ve zemin sorunlu mahallelerdeki evlerinden kentsel dönüşüm çerçevesinde ayrılmayı, evlerini yenilemeyi talep ediyorlar.
- Mahallesindeki işgal, yol genişletme, sosyal donatı yapılması vb. konularının kentsel dönüşüm kapsamında çözülmesini istiyorlar.

Trafik sorunu ve ulaşım

- Trafik sıkışıklığı çözülmeli, raylı sisteme geçilmeli.
- Merkezde yaya aksları oluşturulmalı, araç kısıtlaması getirilmeli.
- Ulaşım altyapısı güçlendirilmeli, yeni binaların alt katlarında otopark yapılması zorunlu olmalı.
- Ulaşımında yenilikler getirilmeli.

Daha sağlıklı bir çevrede yaşam hakkı

- İnsanların daha sağlıklı bir ortamda yaşaması sağlanmalı.
- Rekreasyon alanları yaratılmalı, rekreasyon alanları Şehir içine doğru konumlandırılmalı.
- Teknolojiden yararlanılarak kentsel yeşil alanların daha verimli ve ekonomik sullanması, özellikle refuğ gibi dar alanların da bakımlı olması sağlanmalı.
- Roman vatandaşlar için onlara uygun bir yerleşim yeri planlanmalı, ocuk oyun alanı, park, yürüyüş yolları yapılmalı, temiz ve güvenli olmalı, kapalı pazar yeri ihtiyacı, ana caddelerde otopark ihtiyacı giderilmeli.
- Kocaeli, engellilere sahip çıkan, her Őeyin onlara göre planlandığı, "engellilerin en çok rahat ettiği yer" izlenimi bırakan bir kent olarak anılmalı.
- Tüm canlılar için kent sağlıklı ve yaşanılır olmalı, sokak köpekleri vb. için çözümler getirilmeli.

Kentin imajının ve geleceğinin planlanması

- Kent girişleri projeleri üretilmeli, kent estetiği dikkate alınmalı.
- Merkezi İş Alanına gökdelenler yapılmalı.
- Kocaeli'yi dünyaya pazarlayacak geçmişten gelen bir simge ve tema bulup, projeler gerçekleştirmeli, özel jetler için havaalanı, golf sahası, büyük üniversitelerin bir bölüm aması, opera binası vb. uzun vadeli ve katma değerli yatırımlar yapılması.
- Kenti ve özelliklerini anlatan simgelere yer verilmesi.

Kentsel dönüşüm uygulamaları hakkında görüşler

- Kentsel dönüşüm diye yapılan konutların ve yolların sonradan tekrar dönüştürülmeye ihtiyacı olmamalı o Şekilde plan yapılmalı.
- Kentleşme politikası oluşturulmalı, kentsel dönüşüm uygulamaları ruhsuz binalar üretiyor sosyal bina yapısına ihtiyaç var.
- Müteahhit eliyle yapılan tek tek bina yenileme uygulaması fiziki çevreyi dzeltmediğinden, toplu yaşama uygun binalar kentsel dönüşüm projesiyle hayata geçirilmeli.

Diğer

- Vatandaşlar görüşlerini toplantılarda yüz yüze konuşarak aktarmak istiyor.

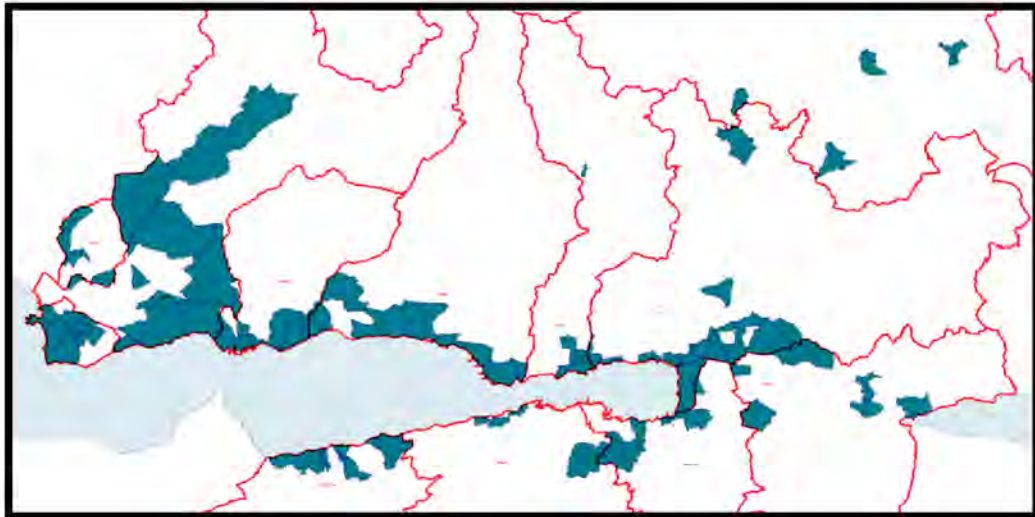
- Bir vatandaş Kocaeli'nin İstanbul'un ilçesi olmasını öneriyor, böylece tüm sorunların çözüleceğine inanıyor.

6.4.3. Vatandaş şikayetleri

Aralık 2009 - Şubat 2013 tarihleri arasında Vatandaşlar tarafından Büyükşehir Belediyesi Çözüm Masasına iletilen şikayetler, sınıflandırılarak değerlendirilmiştir. Tüm şikayetler içerisinde Kentsel Dönüşüm ile ilgili konularda aşağıda listelenen şikayet kategorilerine ait veriler kullanılmıştır.

6.4.3.1. Çevre kirliliği

Çevre kirliliği kategorisinde en fazla şikayetin kıyılardan ve sanayi alanları çevresinden geldiği tespit edilmiştir.



Şekil 128. Çevre kirliliği şikayeti gelen mahalleler

Özellikle kıyıda üretim, dolum ve yükleme yapan sanayi tesislerinin ve buraya gelen gemilerin denizde yarattığı kirlilik en fazla dikkat çekilen konu olmuştur. Diğer sanayi tesislerinin dereleri ve yakın çevrelerini katı, sıvı, gaz ve toz atıklarla kirlettiği; ayrıca dinamit kullanan, patlama ve gürültülü üretim yapan tesislerin de verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.2. Enerji ve aydınlatma

Enerji ve aydınlatma kategorisinde en fazla şikayetin yerleşik alanlardan geldiği tespit edilmiştir.



Şekil 129. Enerji ve aydınlatma şikayeti gelen mahalleler

Yerleşim alanlarının eskiyen ve yeterli bakım yapılmayan elektrik altyapısı, bunun bir göstergesi olarak aydınlatma elemanlarının uzun süreli çalışmaması, arızalı olup tehlike oluşturması ve hiç bulunmaması en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. Bu nedenle güvenlik açığı oluşmuştur, suç artışı gözlenmiştir. Spor tesislerinin, park ve çocuk oyun alanlarının aydınlatmalarının çalışmaması yada konulmamış olması bu alanların kullanımını kısıtlarken; yer altına alınmayan yüksek gerilim hatlarının verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.3. Görüntü kirliliği

Görüntü kirliliği kategorisinde en fazla şikayetin İzmit İlçesi eski yerleşik alanlarından geldiği tespit edilmiştir.



Şekil 130. Görüntü kirliliği şikayeti gelen mahalleler

Özellikle deprem hasarlı ve metruk yapılar en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. yeni toplu konutların çevresindeki çöküntü alanları; ayrıca trafo binalarının dış görünüşünün verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.4. Güvenlik

Güvenlik kategorisinde en fazla şikayetin kent merkezinde kamusal alanlardan geldiği tespit edilmiştir.

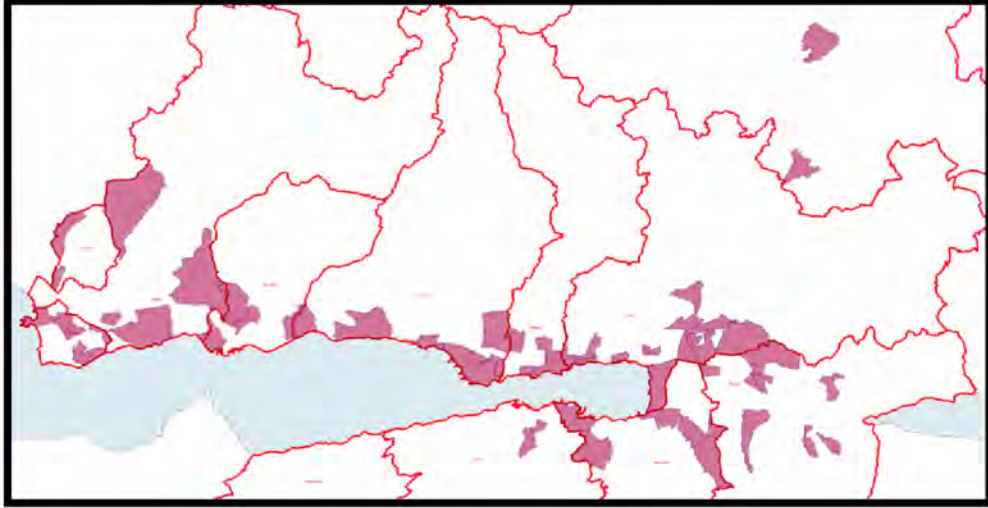


Şekil 131. Güvenlik şikayeti gelen mahalleler

Özellikle çocuk parkı, mesire alanı, marina, sahil, merkezdeki otoparklar ve yürüyüş yolları gibi kamusal alanlarda özel güvenlik ve güvenlik kamerası olmayışı en fazla dikkat çekilen konular olmuştur.

6.4.3.5. Koku

Koku kategorisinde en fazla şikayetin sanayi alanları çevresindeki yerleşimlerle, tavuk çiftliklerine yakın yerleşimlerden geldiği tespit edilmiştir.



Şekil 132. Koku şikayeti gelen mahalleler

Özellikle kimya, gaz, demir çelik ve deri sanayi ile arıtma tesisi gibi tesislerden üretime bağlı olarak yayılan koku ve duman en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. Ayrıca, limana indirilen büyükbaş hayvanlar ile tavuk ve kümes çiftliklerinin yakın çevrelerine verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.6. Sahil düzenleme

Sahil düzenleme kategorisinde en fazla şikayetin merkezde körfez kıyısındaki yerleşimlerden ve kandıra sahillерinden geldiği tespit edilmiştir.

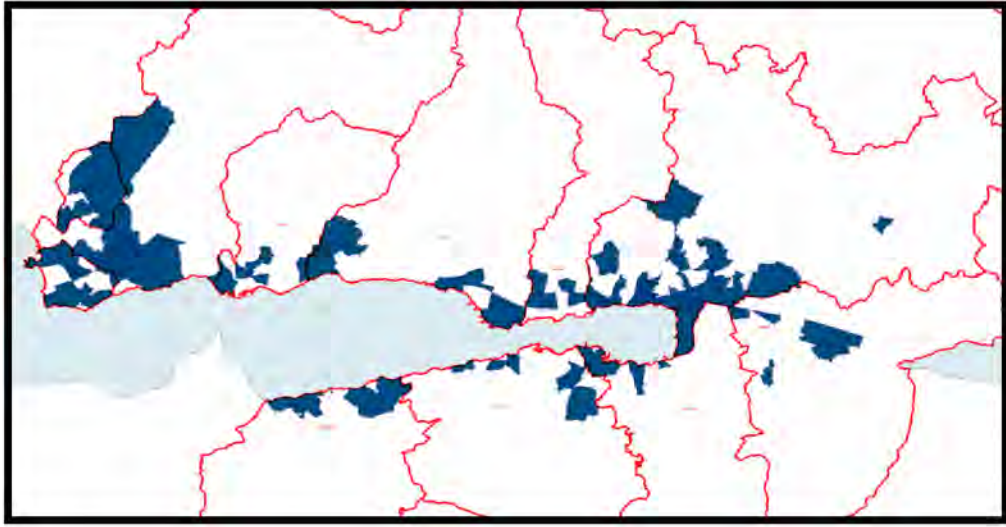


Şekil 133. Sahil düzenleme şikayeti gelen mahalleler

Düzenlenmiş sahil kesimlerinin daha verimli kullanılması, rekreasyon faaliyetlerine yer verilmesi, özellikle plaj düzenlemesine yer verilmesi, spor tesisi, tuvalet, soyunma kabini, güvenlik amaçlı korkuluk gibi donatıların her yerde aynı standartta düzenlenmesi en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. Ayrıca deniz ile sahilin ve çevrenin temizliğinin verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.7. Ulaşım Planı

Ulaşım Planı kategorisinde en fazla şikayetin yoğun kentsel yerleşim ve çalışma alanlarından geldiği tespit edilmiştir.

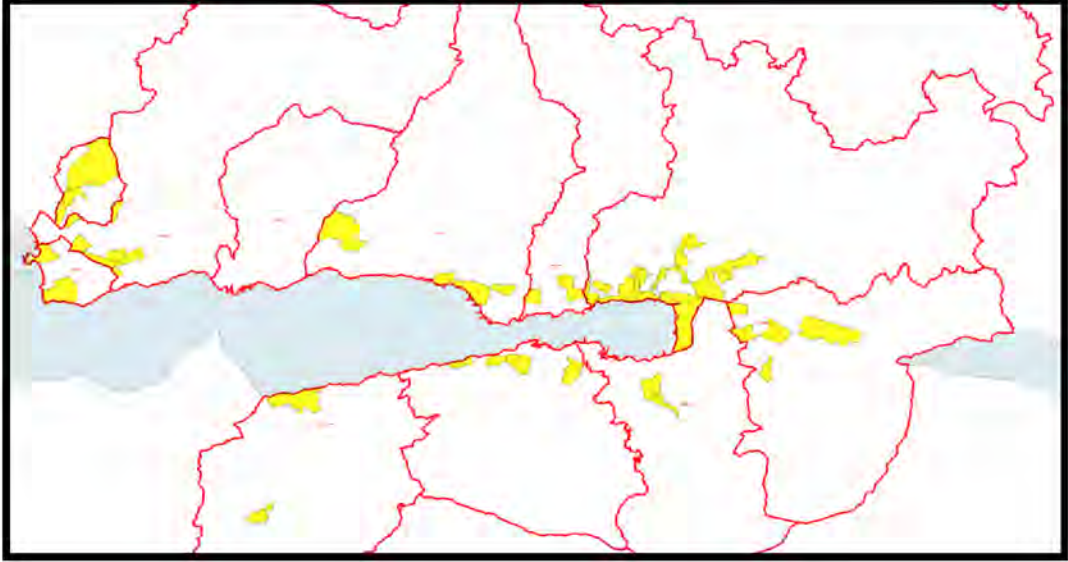


Şekil 134. Ulaşım Planı şikayeti gelen mahalleler

Özellikle vatandaşlar tarafından günlük hayatlarında sıklıkla kullandıkları yolların trafik sıkışıklığı ve yol güvenliği en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. Yollarda sıkışıklığı önleyici ve güvenliği artırıcı düzenlemeler yapılmamasından yada yeni yapılan ve devam eden düzenlemelerin getirdiği olumsuzluklardan ötürü çok çeşitli şikayetler vatandaşların bilinçli önerileri ile birlikte sunulmuştur. İhtiyaç olan birçok noktada üstgeçit ve bisiklet yolu yapılması; ayrıca çalışma alanlarının yarattığı ağır vasıta trafiğinin kent içi yolları kullanıp mahallelere verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.8. Yol projesi

Yol projesi kategorisinde en fazla şikayetin yoğun kentsel yerleşim alanlarından geldiği tespit edilmiştir.



Şekil 135. Yol projesi şikayeti gelen mahalleler

Özellikle vatandaşlar tarafından günlük hayatlarında sıklıkla kullandıkları geçitlerin ve yolların hastalar, yaşlılar, engelliler, bebekler ve öğrenciler için güvenli ve kullanılabilir olması en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. İhtiyaç olan birçok noktada üstgeçitlere rampa, asansör, yürüyen merdiven yapılması eskiyen köprü ve geçitlerin onarılması veya yenilenmesi, zemin kaplamalarının değiştirilmesi, dar yol kesimlerinin genişletilmesi; ayrıca devam eden yol projeleri hakkında edinilen belirsiz ve olumsuz izlenimlerin verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

6.4.3.9. Otobüs durağı

Otobüs durağı kategorisinde en fazla şikayetin yoğun kentsel yerleşim alanlarından geldiği tespit edilmiştir.



Şekil 136. Otobüs durağı şikayeti gelen mahalleler

Özellikle vatandaşlar tarafından günlük hayatlarında sıklıkla kullandıkları durakların kapalı durak olması, hasarlıysa onarılması, hiç durak yoksa konulması en fazla dikkat çekilen konular olmuştur. İhtiyaç olan birçok noktada duraklara durak tabelası ve işareti, durak ismi, oturak, rampa, aydınlatma ve cam yüzey yapılması; ayrıca anayollar üzerindeki durak yerlerinde cep olmamasının yarattığı güvenlik riskinin verdiği rahatsızlık şikayete konu olmuştur.

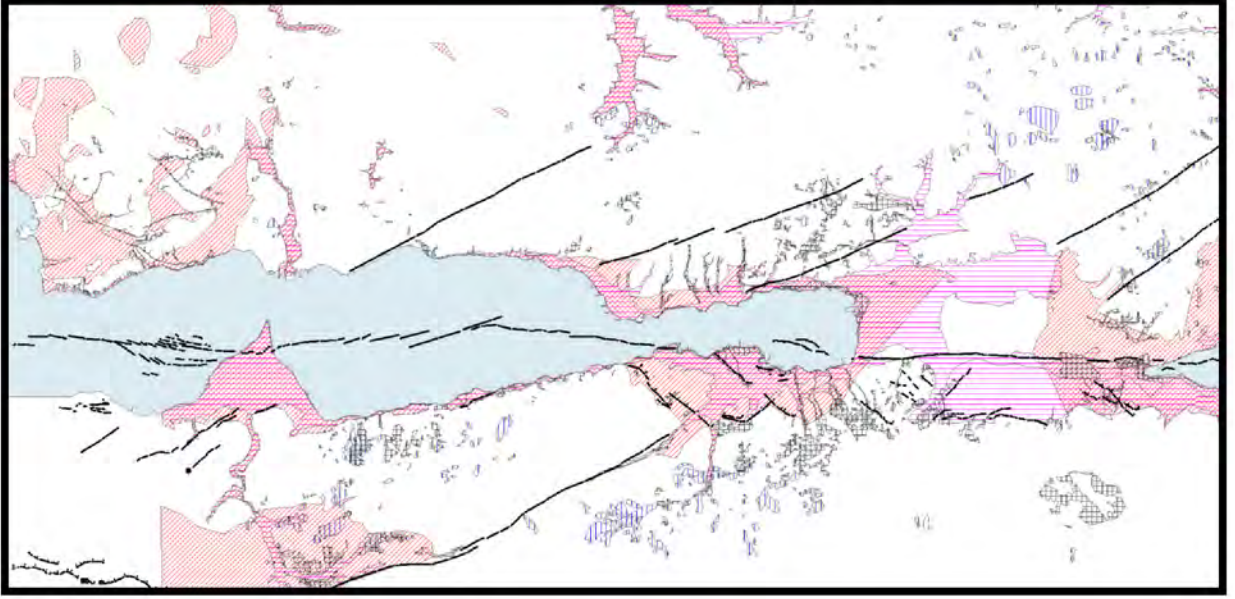
6.5. Sentez Çalışmaları

6.5.1. Zeminle İlgili Değerlendirmeler

Kocaeli İli genelinde yapılan zemin çalışmalarından Kentsel dönüşüm amacıyla nasıl yararlanabileceği araştırılmış ve 9 çalışmadan 5'inin sentez çalışmalarına altlık oluşturabileceği öngörülmüştür. Buna göre,

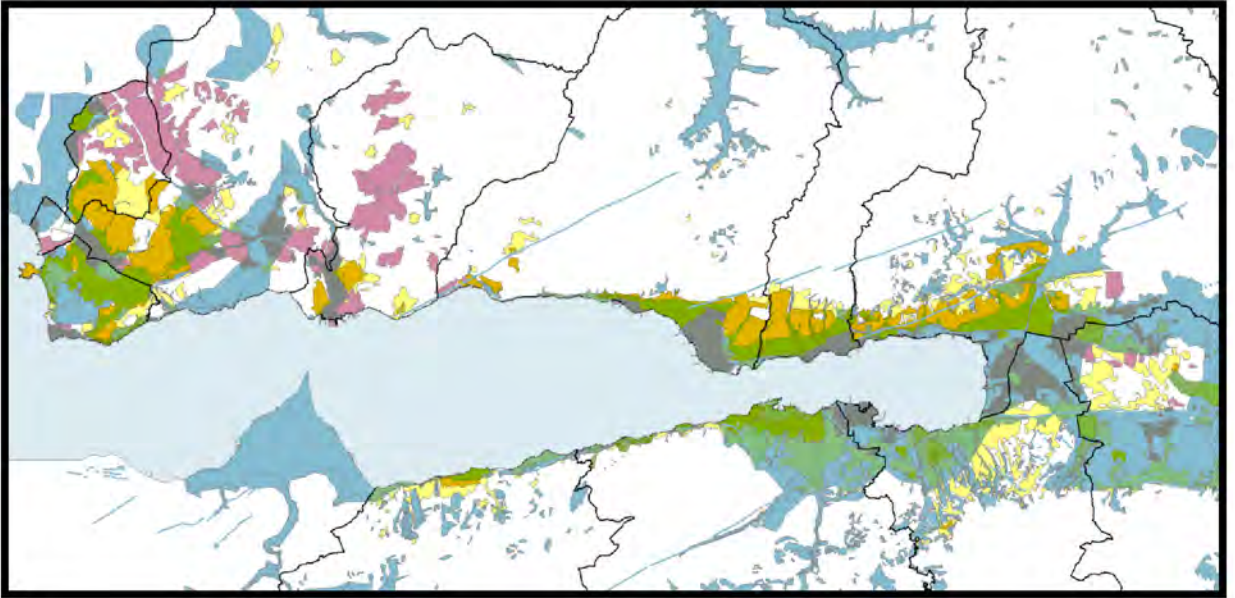
- Yerleşime Uygunluk Haritasından; yerleşime uygun olmayan alanlar ile afete maruz bölgeler,
- Deprem Risk Haritasından; 1.derece risk bölgeleri,
- Fay Haritasından; çizgisel faylar,
- Genel Jeoloji Haritasından, alüvyon alanlar
- Heyelan Haritasından, aktif heyelanlar

alınarak birleştirilmiş ve Şekil 1'de görüldüğü gibi en sorunlu zemin alanları oluşturulmuştur.



Şekil 137. Zemin sentez haritası

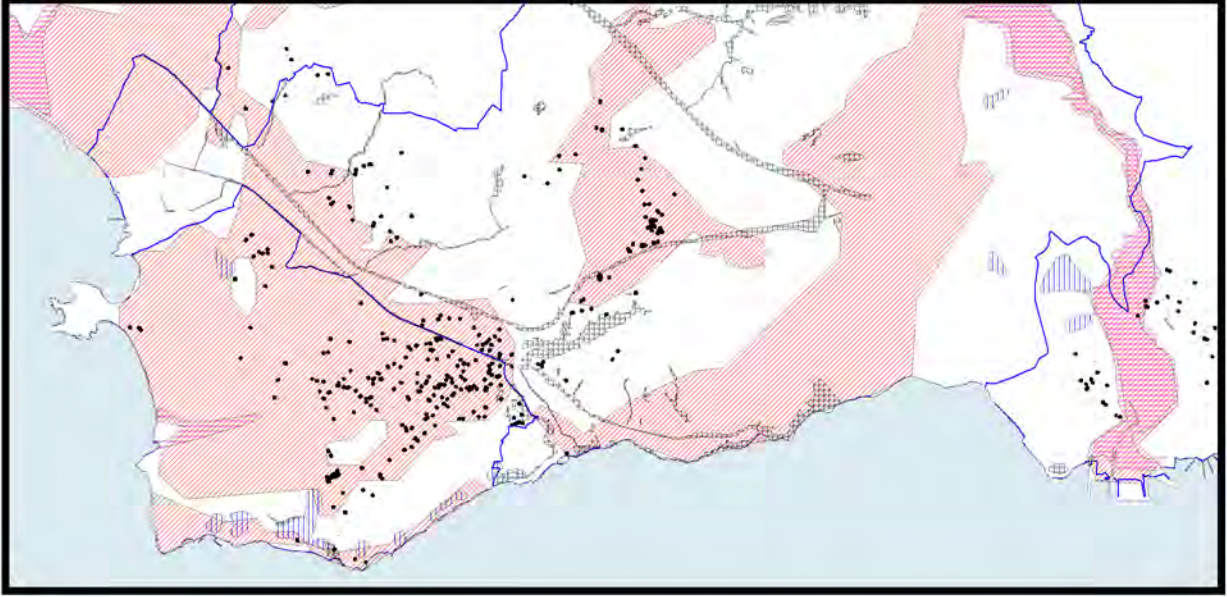
Bu sentez çalışması sonucunda yerleşim alanlarının büyük kısmının sorunlu alanlarda bulunduğu tespit edilmiştir. Şekil 2'de 2013 yılı günümüz kentsel yerleşim alanlarının büyük bir kısmında, özellikle kıyı şeridinde zemini sorunlu alanların (mavi renkte) hakim olduğu görülmektedir.



Şekil 138. 2013 yerleşim alanları ile zemini sorunlu alanların karşılaştırılması

6.5.1.1 Ağır ve Orta Hasarlı Yapıların Zemin Değerlendirilmesi

Kocaeli ili genelinde bugünkü güncel listeye göre veri tabanında tanımlı olan ağır ve orta hasarlı yapıların zemin durumu değerlendirildiğinde, özellikle Darıca ve Gebze ilçelerinde önemli bir kısmının 1. derece deprem risk bölgesinde kaldığı görülmektedir. (Şekil 139)



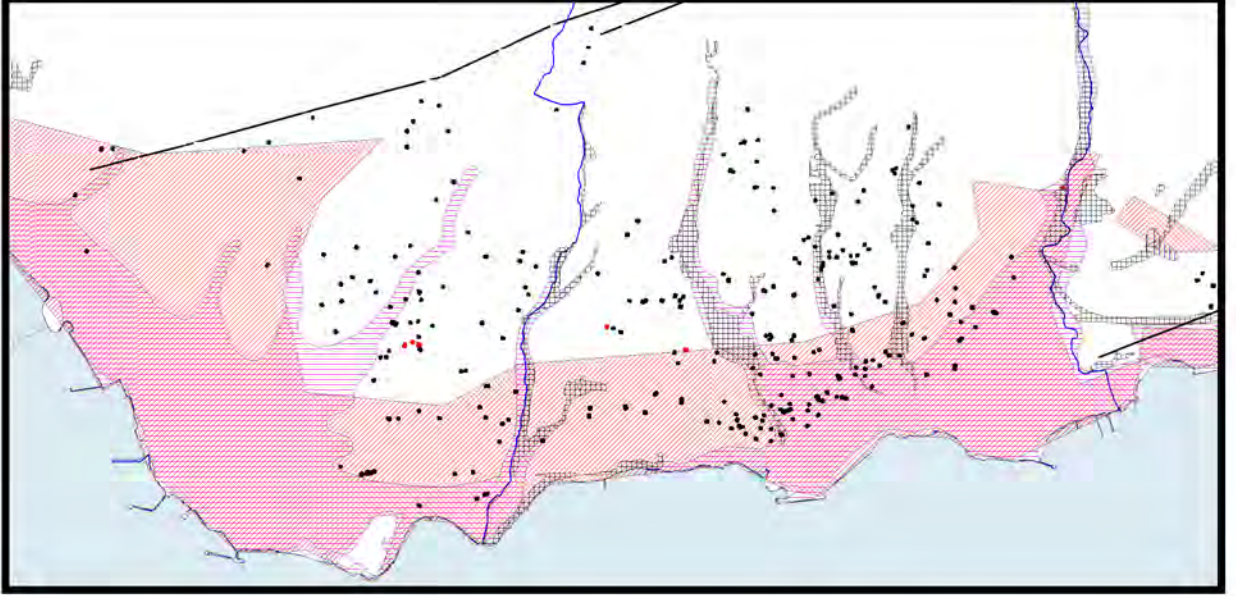
Şekil 139. Ağır ve orta hasarlı yapıların zemin değerlendirilmesi (Gebze, Darıca)

Aynı değerlendirme Dilovası ilçesinde yapıldığında, organize sanayi bölgesi çevresinde konumlanmış ve sorunlu olmayan zeminlerde yoğunlaşan hasarlı yapıların bulunması, bu bölgedeki yapıların deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmeliğe uygun yapılmadığını gösterdiği düşünülmektedir. (Şekil 140)



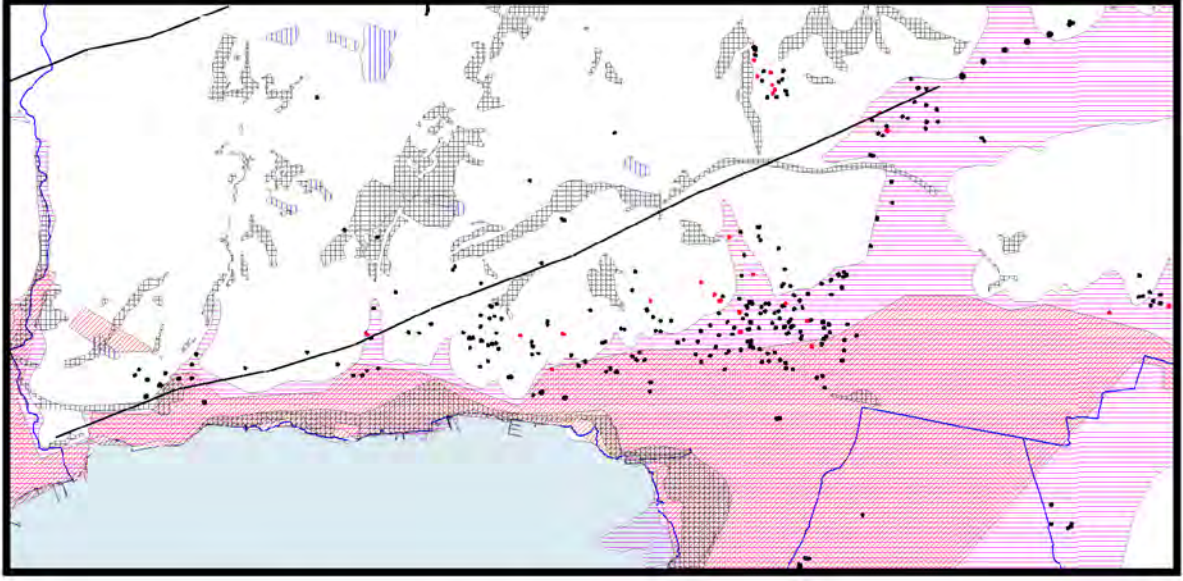
Şekil 140. Ağır ve orta hasarlı yapıların zemin değerlendirilmesi (Dilovası)

Aynı değerlendirme Körfez ve Derince ilçelerinde yapıldığında, 1. derece deprem risk bölgesinde ve alüvyon zeminde kalan hasarlı yapıların yoğun olduğu görülmekle birlikte; sorunlu olmayan zeminlerde de oldukça fazla sayıda orta ve ağır hasarlı yapının bulunması, bu bölgedeki yapıların deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmeliğe uygun yapılmadığını gösterdiği düşünülmektedir. (Şekil 141)



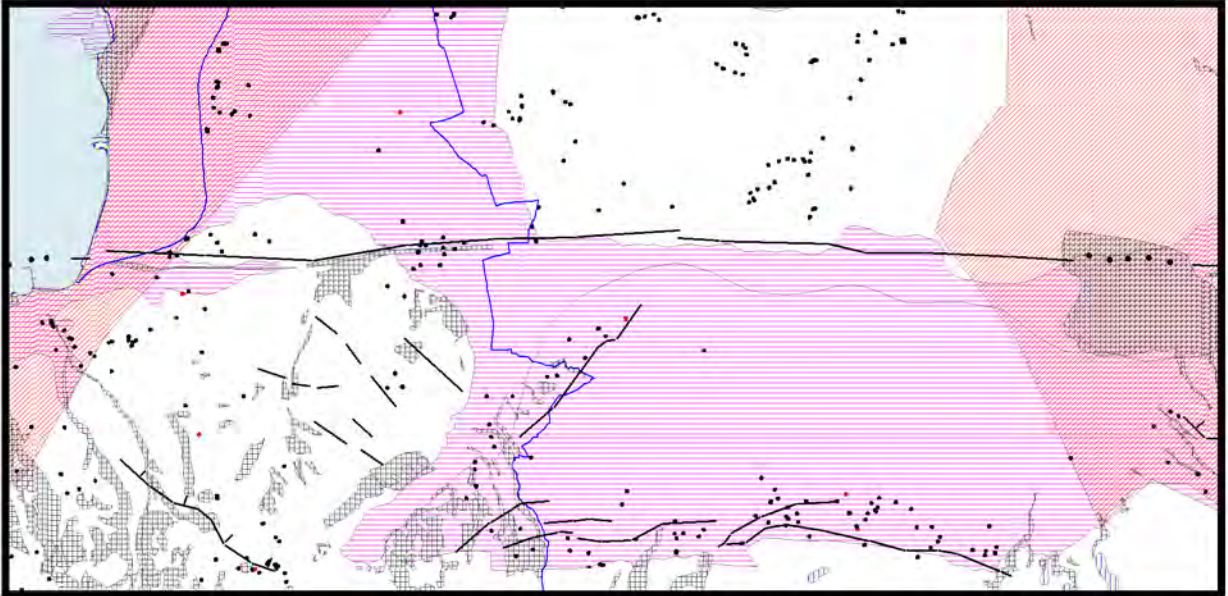
Şekil 141. Ağır ve orta hasarlı yapıların zemin değerlendirilmesi (Körfez, Derince)

Aynı değerlendirme İzmıt ilçesinde yapıldığında, hem 1. derece deprem risk bölgesi hem de alüvyon zeminde bulunan kent merkezinde, yapılar yönetmeliğe uygun yapıldığı için hasarlı yapıların daha az olduğu; bununla birlikte sadece alüvyon zeminde kalan hasarlı yapıların deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmeliğe uygun yapılmadığı düşünüldüğünden çok daha fazla olduğu görülmektedir. (Şekil 142)



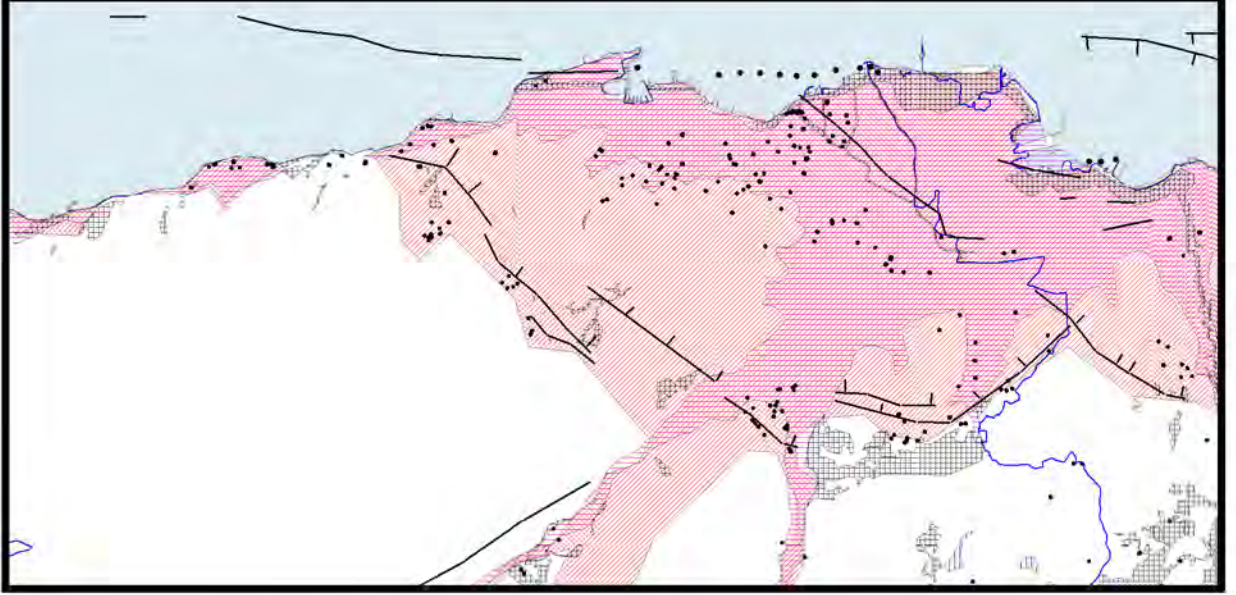
Şekil 142. Ağır ve orta hasarlı yapıların zemin değerlendirilmesi (İzmit)

Aynı değerlendirme Başiskele ve Kartepe ilçelerinde yapıldığında, hasarlı yapıların alüvyon zeminde yoğunlaştığı ama özellikle fay kırıkları boyunca konumlandığı görülmektedir. Kartepe'de sorunlu olmayan zeminlerde de oldukça fazla sayıda hasarlı yapının bulunması, bu bölgedeki yapıların deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmeliğine uygun yapılmadığını gösterdiği düşünülmektedir. (Şekil 7)



Şekil 143. Ağır ve orta hasarlı yapıların zemin değerlendirilmesi (Başiskele, Kartepe)

Aynı değerlendirme Gölcük ilçesinde yapıldığında, hasarlı yapıların hem 1. derece deprem risk bölgesi hem de alüvyon zeminde yoğunlaştığı ama özellikle fay kırıkları boyunca konumlandığı görülmektedir. (Şekil 8)

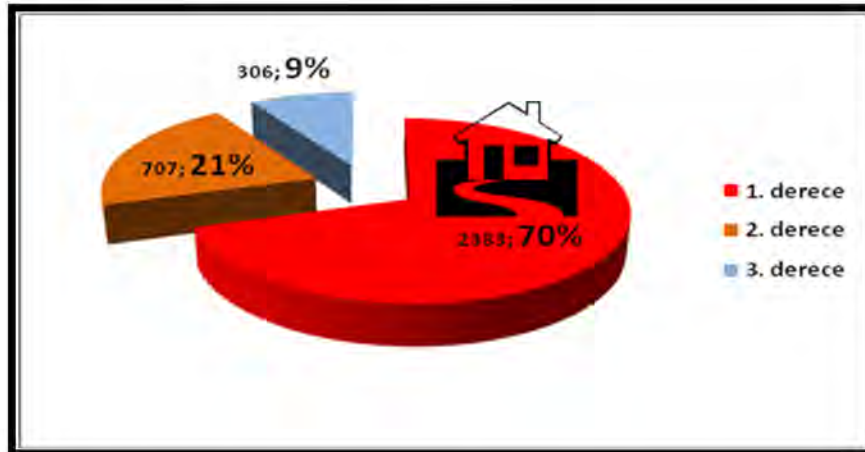


Şekil 144. Ağır ve orta hasarlı yapıların zemin değerlendirilmesi (Gölcük)

6.5.1.2. Ağır ve Orta Hasarlı Yapılar

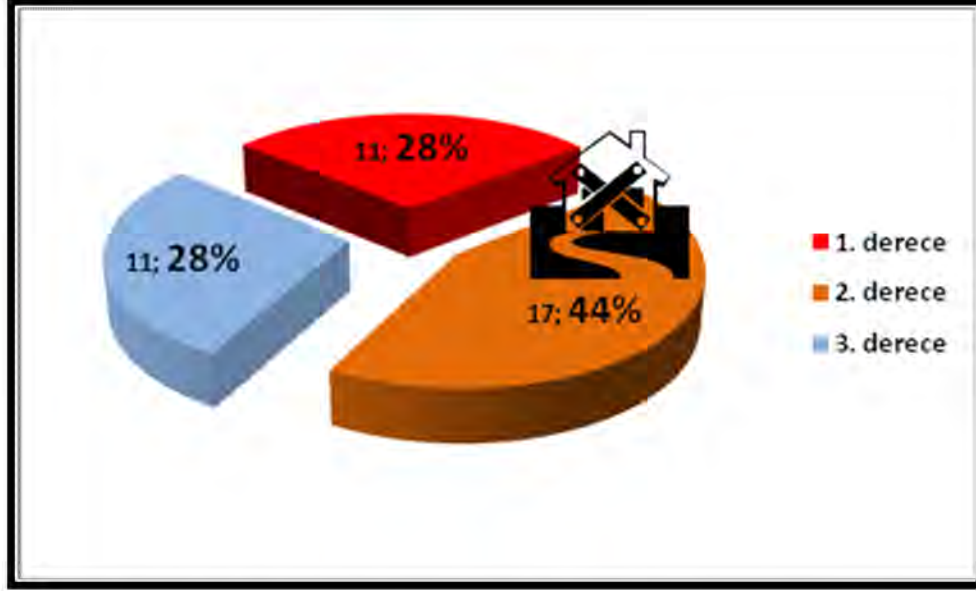
1999 yılında Kocaeli Valiliği tarafından hazırlanan hasar tespit listelerine göre, 2013 yılı itibariyle 62 ağır hasarlı ve 3751 orta hasarlı yapı bulunduğu belirlenmiştir. Bu listeden adresi belirlenebilen yapılar veri tabanına aktarılmıştır. 40 ağır hasarlı ve 3438 orta hasarlı yapının veri tabanında bulunan Belediyemiz verileri ile sorgulaması yapılarak aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

Orta hasarlı yapıların %70'i 1. derece deprem risk bölgesindedir.



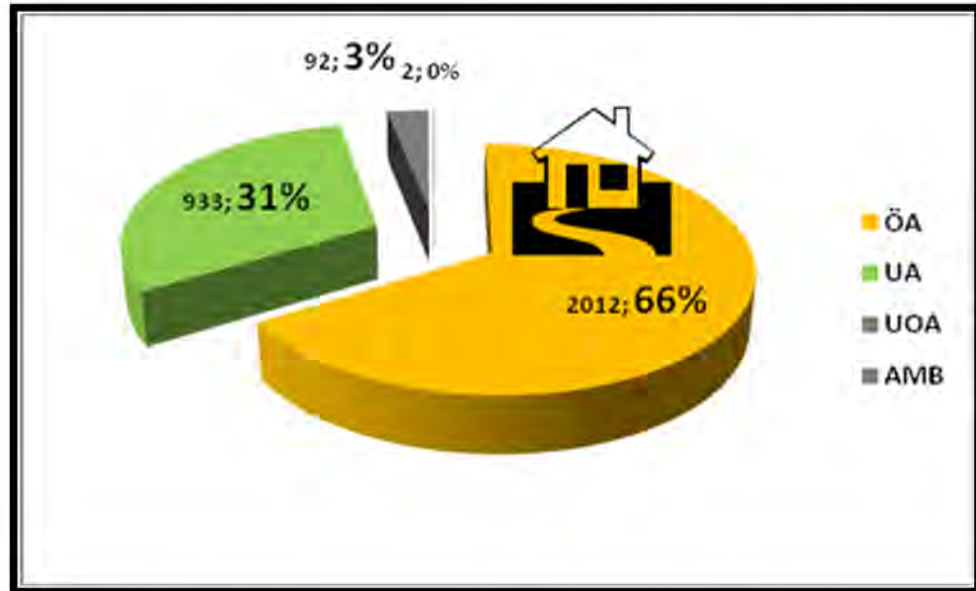
Şekil 145. Orta hasarlı yapıların Deprem Risk Bölgesi durumu

Ağır hasarlı yapıların %44'ü 2. derece deprem risk bölgesindedir. %28'i ise 1. derece deprem risk bölgesindedir.



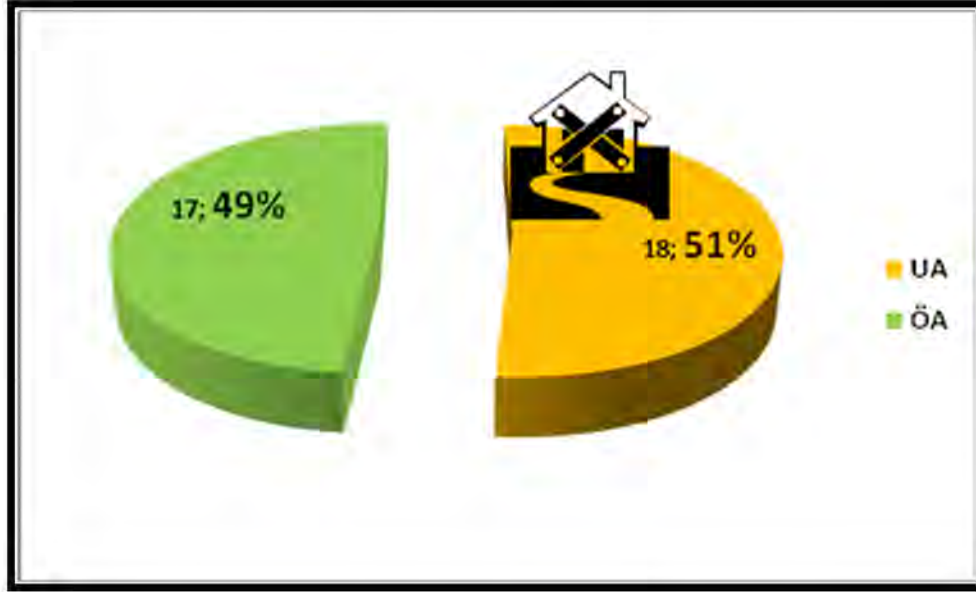
Şekil 146. Ağır hasarlı yapıların Deprem Risk Bölgesi durumu

Orta hasarlı yapıların %66'sı önemli alanlarda, %31'i yerleşime uygun alanlarda ve %3'ü yerleşime uygun olmayan alanlarda kalmaktadır. Sadece 2 yapı afete maruz bölgede yer almaktadır.



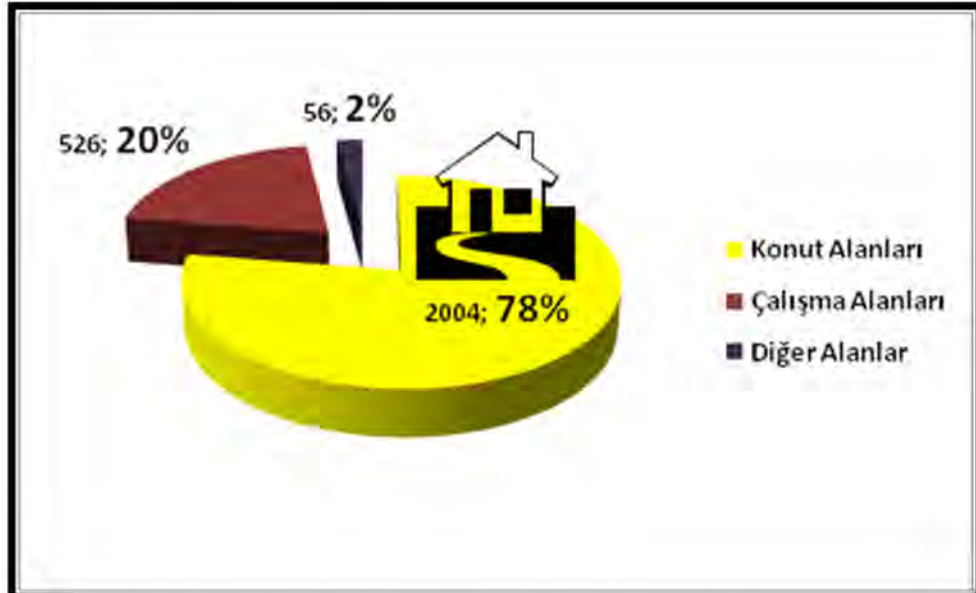
Şekil 147. Orta hasarlı yapıların Yerleşime Uygunluk durumu

Ağır hasarlı yapıların %51'i yerleşime uygun alanlarda, %49'u önlemleri alanlarda kalmaktadır.



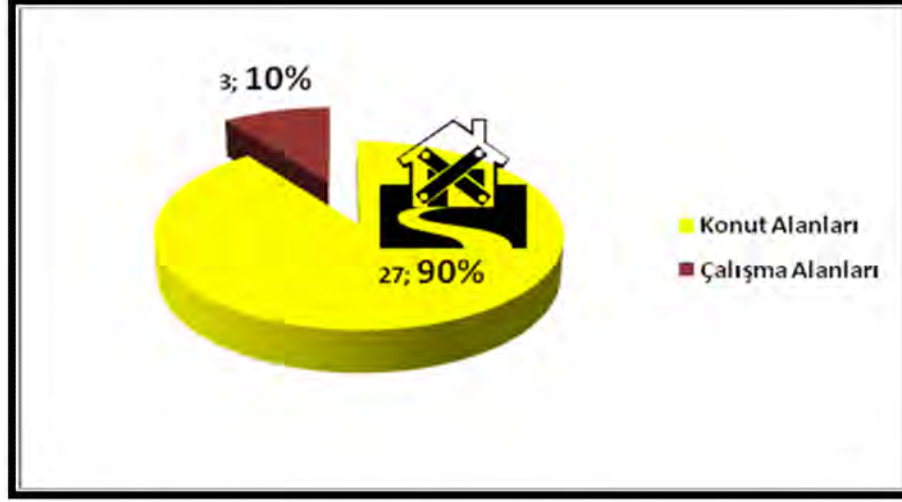
Şekil 148. Ağır hasarlı yapıların Yerleşime Uygunluk durumu

Orta hasarlı yapıların %70'i kentsel yerleşim alanlarındadır. 2586 adet orta hasarlı yapının 1/5000 ölçekli Nazım İmar planındaki konumları değerlendirildiğinde %78'i konut alanlarında, %20'si çalışma alanlarında ve kalan %2'si yeşil alan, turizm alanı, donatı alanları ve teknik altyapı alanlarında kalmaktadır.



Şekil 149. Orta hasarlı yapıların Nazım İmar Planında fonksiyon durumu

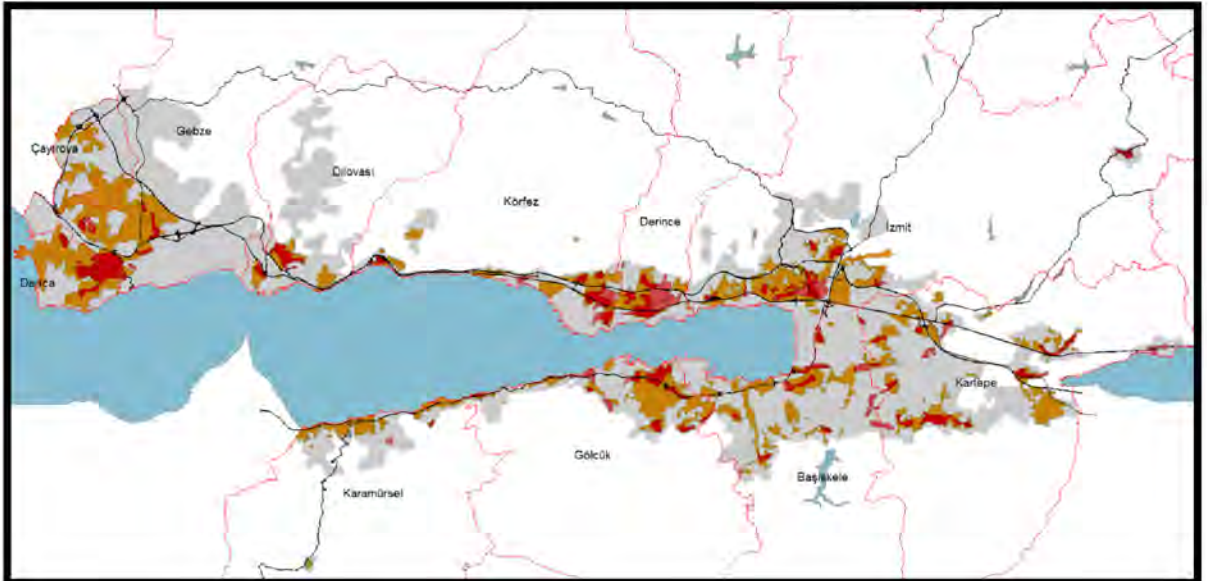
Ağır hasarlı yapıların %75'i kentsel yerleşim alanlarındadır. 30 adet ağır hasarlı yapının 1/5000 ölçekli Nazım İmar planındaki konumları değerlendirildiğinde %90'ı konut alanlarında, %10'u çalışma alanlarında kalmaktadır.



Şekil 150. Ağır hasarlı yapıların Nazım İmar Planında fonksiyon durumu

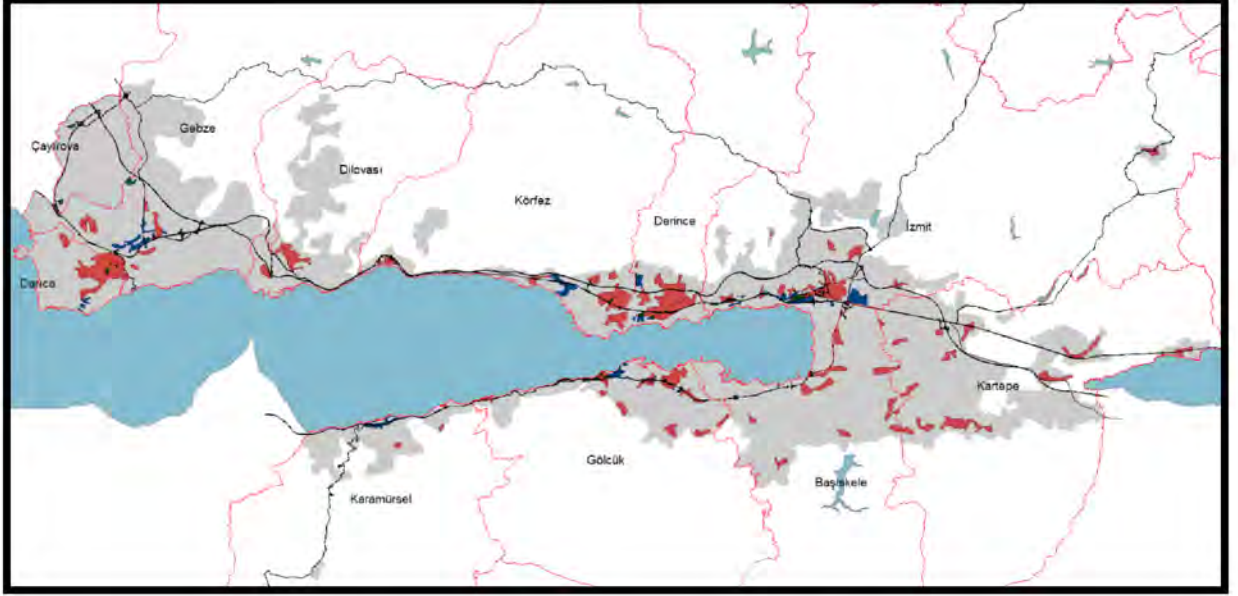
6.5.2. Yerleşim Alanlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bugünkü yerleşim alanları içerisinde, merkez mahalle muhtarlıklarının ifade ettiği 1999 depreminden etkilenen yapıların bulunduğu yerleşim alanları ile hasarlı yapıların kümелendiği alanlar çakıştırıldığında aşağıdaki şekilde kırmızı ile gösterilen alanlar elde edilmektedir. Bu alanların, özellikle İzmit kent merkezi ile Gölcük, Körfez, Derince ve Darıca kent merkezlerinde yoğunlaştığı görülmektedir.



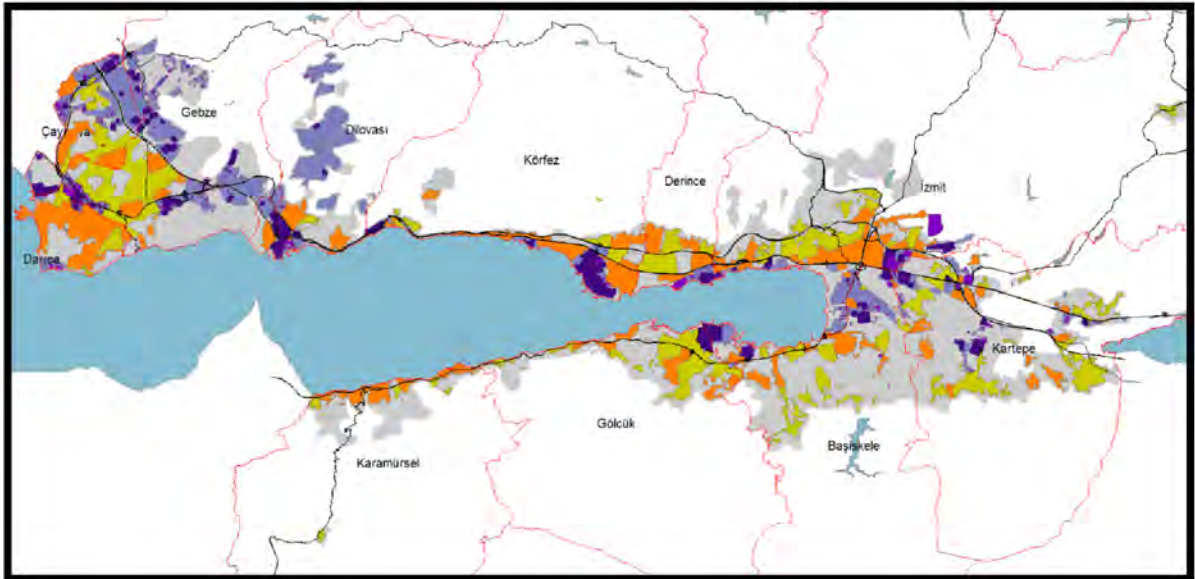
Şekil 151. 1999 depreminden etkilenen alanların ve hasarlı yapıların dağılımı

1999 depreminden etkilenen yüksek katlı yapıların bulunduğu yerleşim alanları ile hasarlı yapıların kümелendiği alanlar çakıştırıldığında aşağıdaki şekilde koyu renk ile gösterilen alanlar elde edilmektedir. Hem çok katlı hem de hasarlı yapıların bulunduğu alanların genelde İzmit, Derince ve Gölçük kent merkezleri ile Değirmendere, Halıdere yerleşimlerinde yer aldığı ortaya çıkmaktadır.



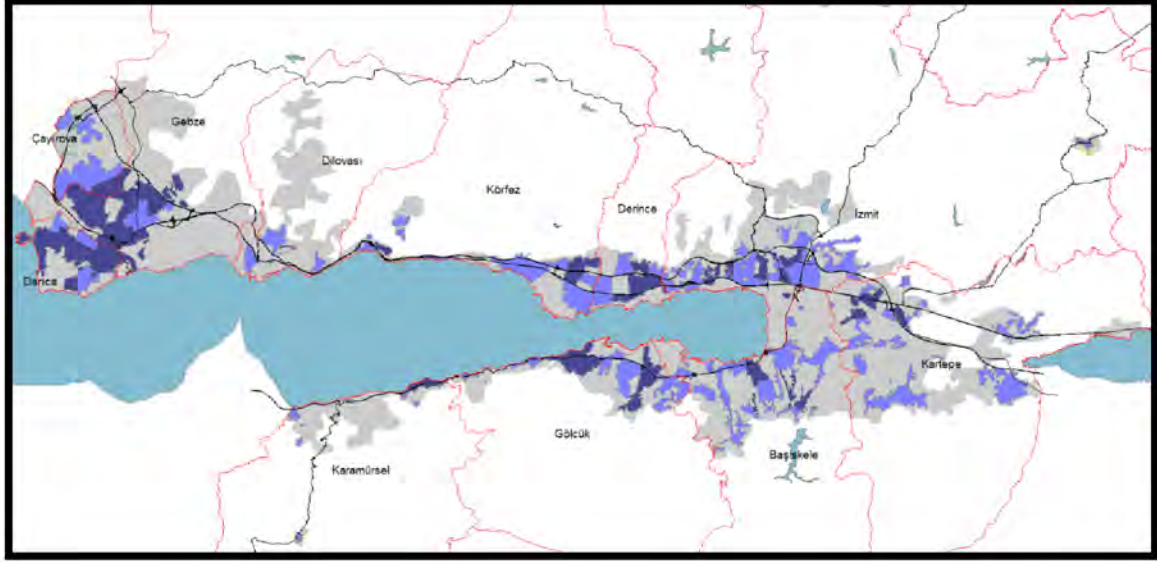
Şekil 152. Yüksek katlı ve hasarlı yapıların dağılımı

Bugünkü yerleşim alanları içerisinde, merkez mahalle muhtarlıklarının ifade ettiği sanayiden olumsuz etkilenen mahalleler, Şekil 3'te sanayi alanları ve önemli tesislerle birlikte gösterilmiştir. Vatandaşlarımızın özellikle çevre kirliliği ve koku şikayetlerinde bulunduğu mahalleler ile sanayi alanları ve önemli tesisler çakıştırıldığında/birleştirildiğinde turuncu renk ile gösterilen alanlar elde edilmektedir.



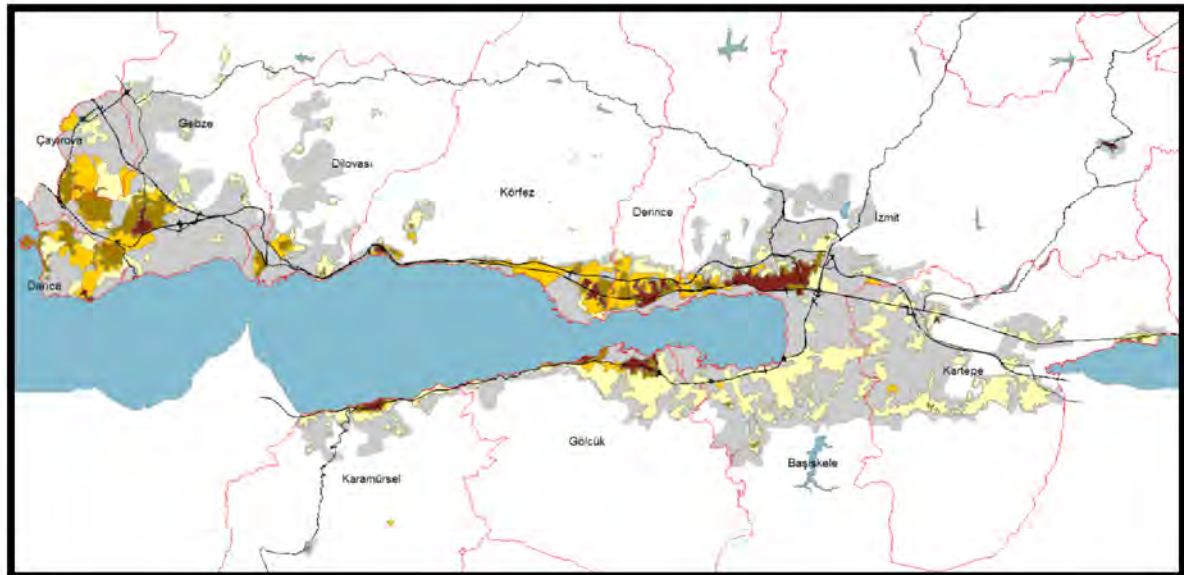
Şekil 153. Sanayinin konut alanlarını olumsuz etkilediği alanlar

Bugünkü yerleşim alanları içerisinde, merkez mahalle muhtarlıklarının ifade ettiği altyapı sorunu olan mahallelerin üzerine ilgili kurumlarınca altyapı sorunu belirtilen mahalleler eklendiğinde aşağıdaki şekilde koyu renk ile gösterilen alanlar elde edilmektedir. Özellikle Gebze ve Darıca altyapı sorununun bulunduğu ilçeler olarak öne çıkmaktadır. Derince, Gölcük ve Karamürsel ilçelerinde de altyapı açısından sorunlu mahalleler bulunmaktadır.



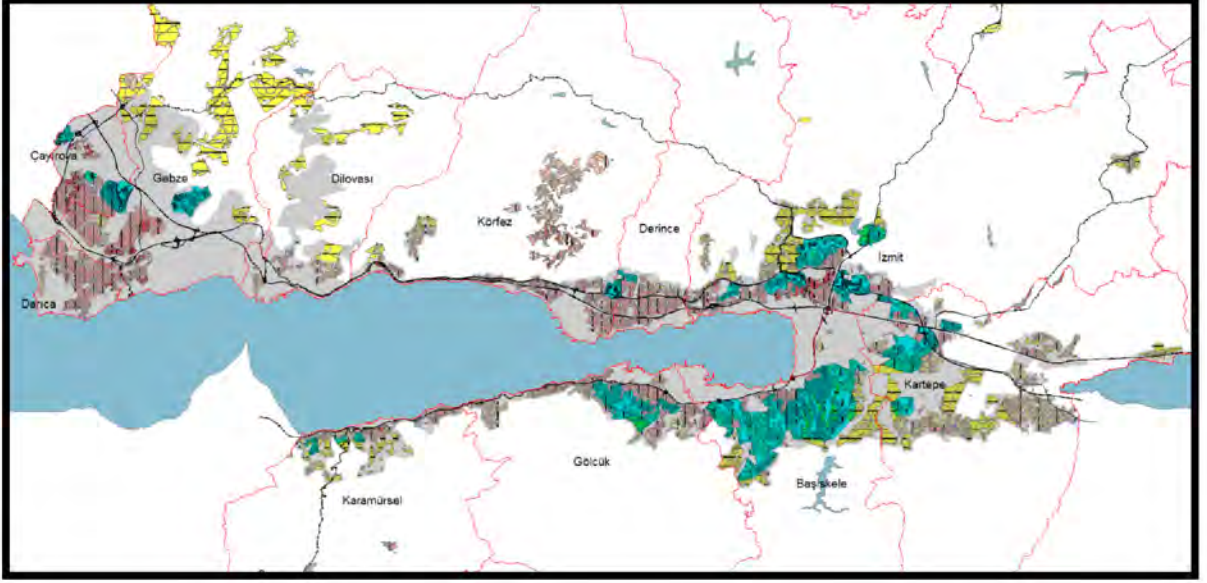
Şekil 154. Yerleşim alanlarında altyapı sorunu tespit edilen alanlar

Kentsel gelişim lekeleri üst üste çakıştırıldığında, 1976 yılındaki haliyle en koyu renkle ifade edilen yerleşim merkezlerinin yayılarak genişlediği görülmektedir. En hızlı yayılma Gebze ve Darıca ilçelerinde olduğu gözlemlenmiş olup, bu bölgelerdeki altyapı sorunlarının fazlalığının da bu hızlı gelişmeden kaynaklandığı düşünülmektedir.



Şekil 155. Konut alanları çekirdek gelişimi

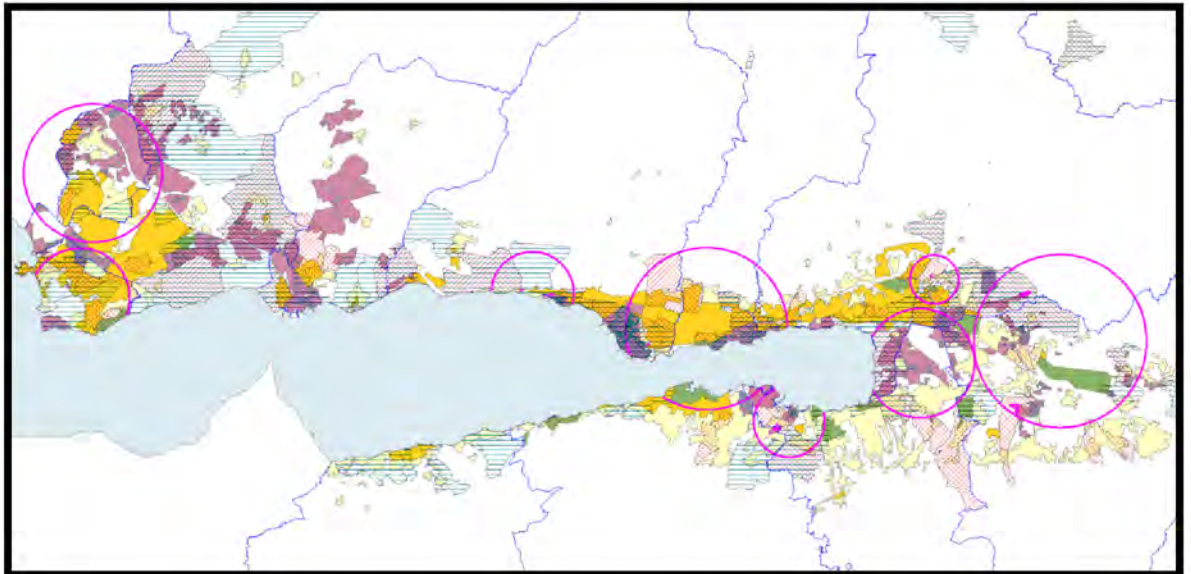
1999 depreminden sonra gelişen toplu konut alanları, mevcut konut alanlarının yakınındaki ve daha sağlam zeminlerdeki alanları tercih etmiştir. Planlardaki Gelişme Konut Alanları incelendiğinde gelişme yönlerinin de bu doğrultuda olduğu görülmektedir. İzmit kent merkezi kuzeye doğru gelişmektedir. Karamürsel, Kartepe ve Başiskele güneye doğru gelişirken, Gölcük bu yöndeki hızlı gelişimini tamamlamış görünmektedir. Gebze ve Dilovası sanayinin etkisiyle kuzeye doğru gelişimini yine bu sanayi tesislerine paralel olarak sürdürmektedir.



Şekil 156. Toplu konut alanlarının planlı konut alanlarındaki gelişimi

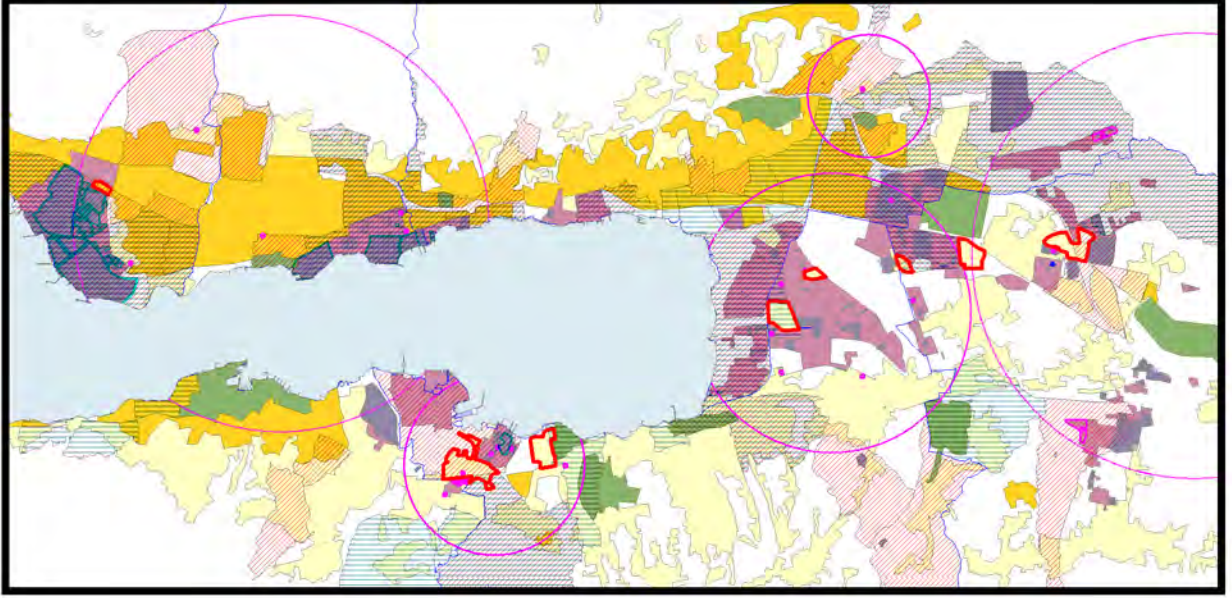
6.5.3. Sanayi Alanlarına İlişkin Değerlendirmeler

Sanayi analizi çalışmalarında elde edilen verilerden yararlanılarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.



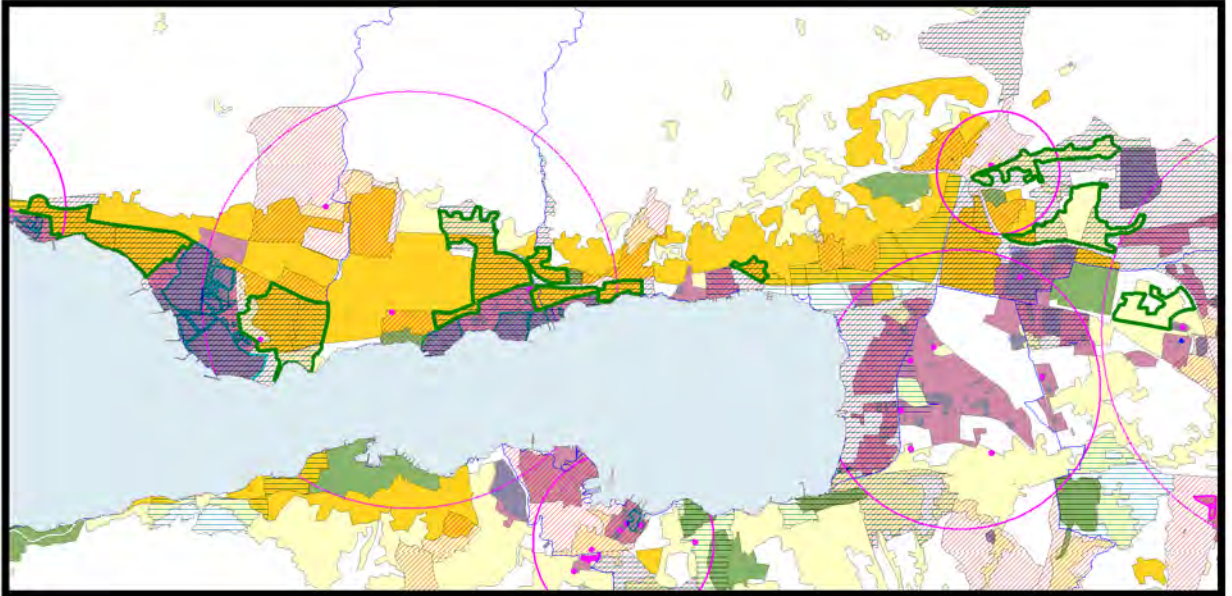
Şekil 157. Sanayi Alanlarına İlişkin Değerlendirmeler

Sanayiden olumsuz etkilenen ve sanayi alanları içerisinde kalmış yerleşimler tespit edilmiştir.



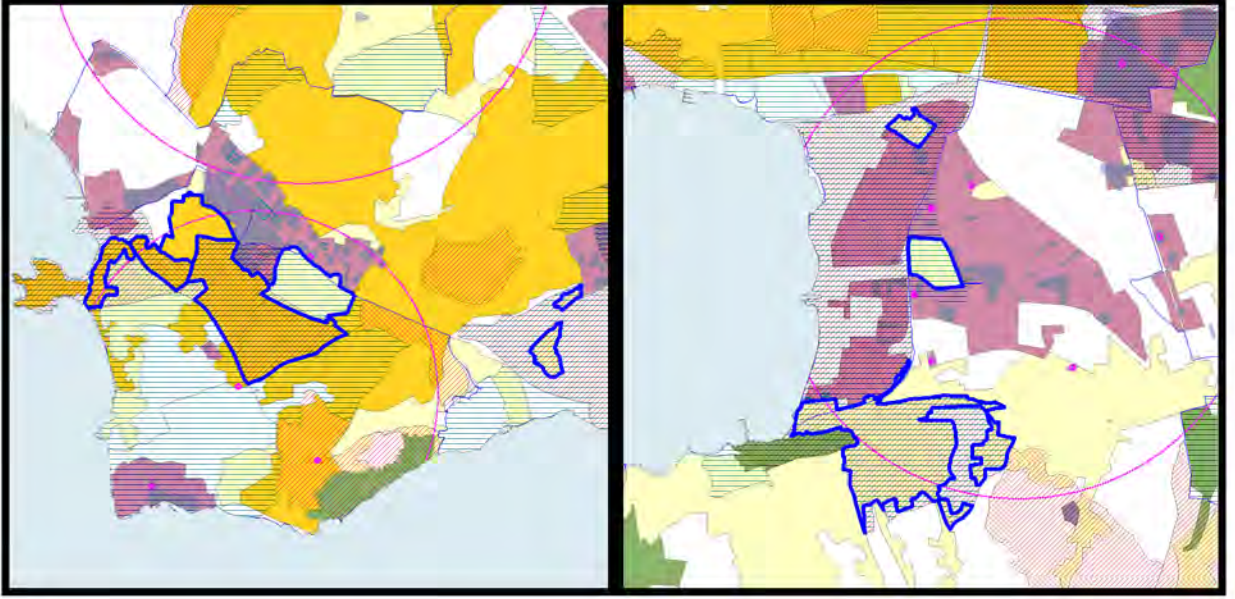
Şekil 158. Sanayi içerisinde kalmış ve dışarı çıkarılması gereken yerleşimler

Hava ve çevre kirliliği, gürültü gibi nedenlerle sanayiden olumsuz etkilenen ve tedbir alınması gereken alanlar tespit edilmiştir.



Şekil 159. Sanayiden olumsuz etkilenen ve tedbir alınması gereken yerleşimler

Gebze ve İzmit'te MİA proje alanlarındaki mevcut sanayiden olumsuz etkilenen ve MİA projelerinin gerçekleşmesi durumunda bu olumsuz etkilerin ortadan kalkacağı; bununla birlikte yenilenmesi gereken alanlar belirlenmiştir.



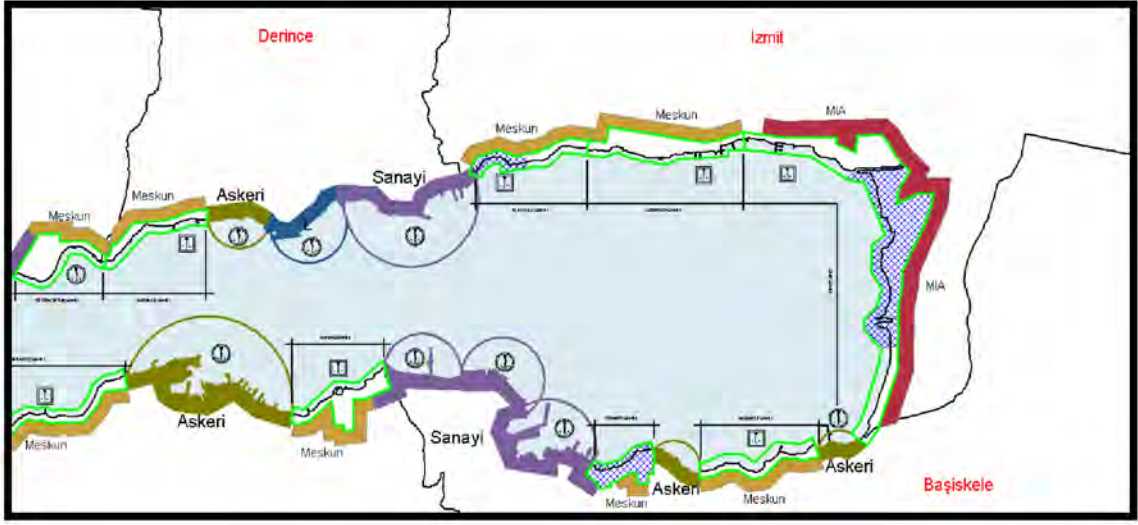
Şekil 160. MİA proje alanlarındaki sanayiden olumsuz etkilenen yerleşimler

6.5.4. Kıyı Alanlarına İlişkin Değerlendirmeler

Kocaeli İli genelinde kıyı alanlarının devamlılığının sağlanması ilkesiyle, körfez kıyılarında askeri alan, liman ve büyük sanayi tesisleri dışında kalan tüm kıyı alanları incelenerek özelliklerine göre kıyı kesimlerine ayrıldı.

Şekil 161'de, Darıca ve Gebze kıyı kesimleri görülmektedir. Doğal karakteri korunacak kıyı kesimleri olduğu gibi, plaj özelliği olan turizm amaçlı sahiller ve yine bu amaçla yeniden düzenlenecek sahil kesimleri mevcuttur. Özellikle Gebze güney sahilleri dar kıyı özelliği nedeniyle sahil olarak kullanılamamaktadır. Kıyıların devamlılığının sağlanması amacıyla bu alanların düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca fonksiyon değişikliği ile sanayiden Turizm Tesis alanlarına dönüşecek batı kıyılarının da bu amaca uygun olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Rekreasyon amaçlı düzenlenmiş sahil kesimleri olduğu gibi, yeniden düzenlenecek sahil kesimleri de mevcuttur.



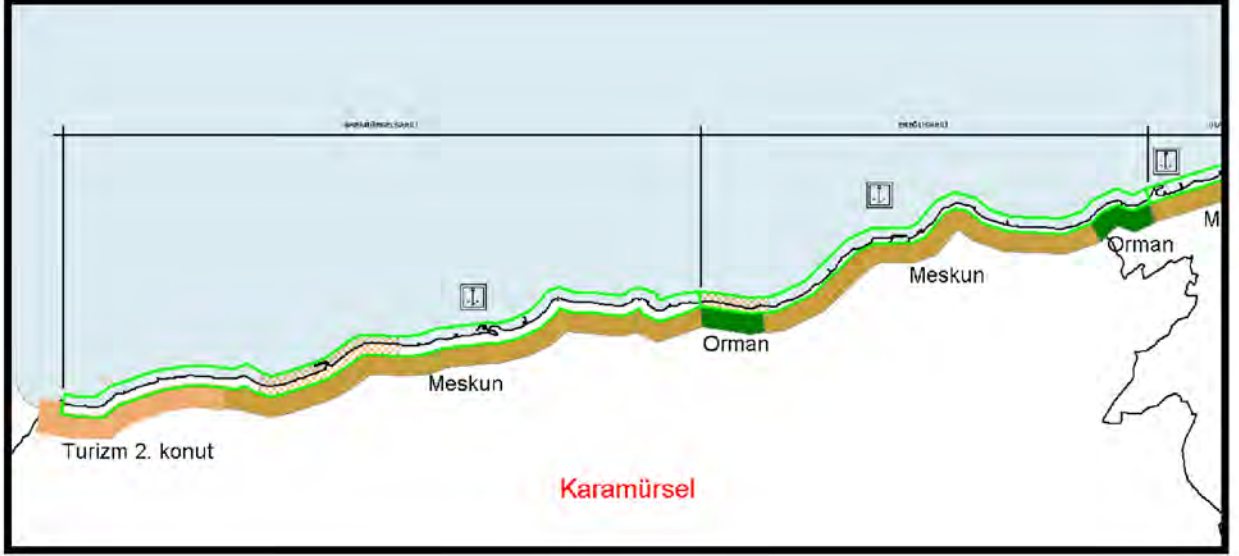
Şekil 163. Derince, İzmit ve Başiskele kıyı kesimleri

Şekil 4'te Gölcük kıyı kesimleri görülmektedir. Askeri alanlarla kesilmiş kıyı kesimlerinde oluşmaktadır. Diğer kıyı kesimleri meskun yerleşim alanlarına hizmet eden düzenlenmiş kıyı alanları olduğu gibi, düzenlenmesi gereken dar kıyı özelliği olan kesimler de mevcuttur.



Şekil 164. Gölcük kıyı kesimleri

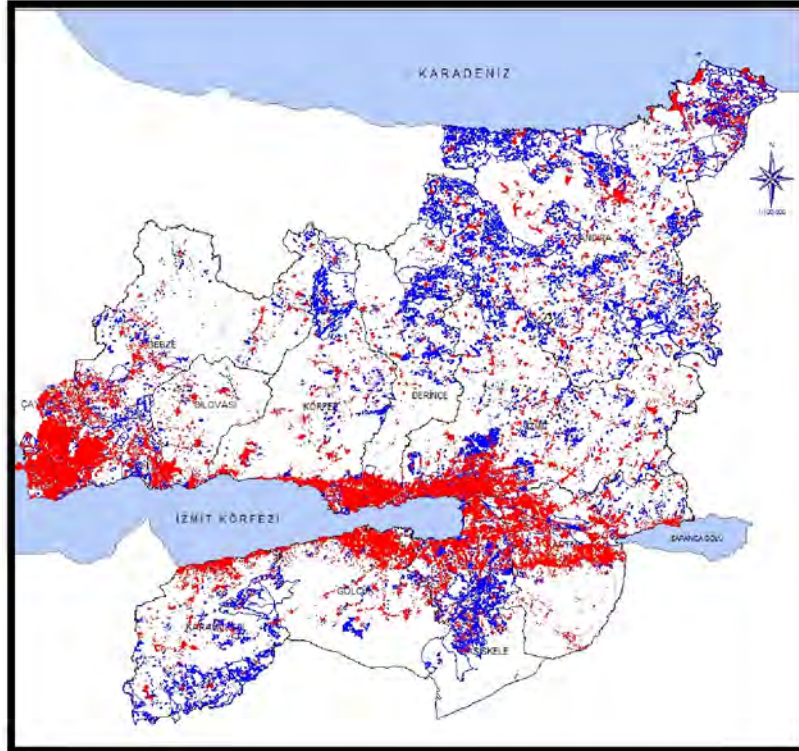
Şekil 5'te Karamürsel kıyı kesimleri görülmektedir. Meskun yerleşim alanlarına hizmet eden düzenlenmiş kıyı alanları olduğu gibi, düzenlenmesi gereken dar kıyı özelliği olan kesimler de mevcuttur.



Şekil 165. Karamürsel kıyı kesimleri

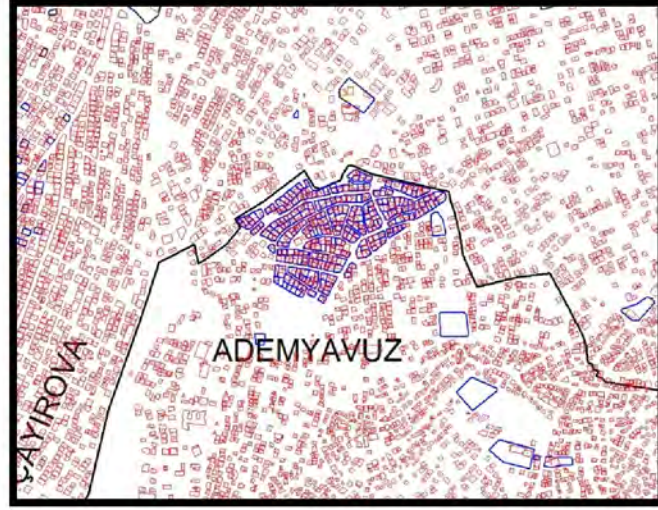
6.5.5. Mülkiyete İlişkin Değerlendirmeler

6.5.5.1. Kamu Mülkiyetli Alanlarda Yer Alan Yapılar

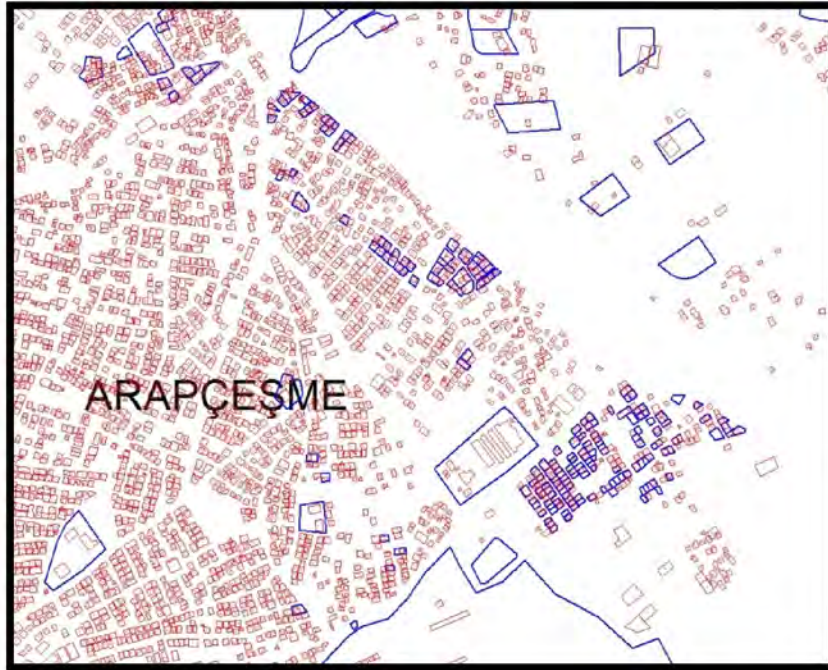


Şekil 166. Kamu mülkiyetinde yer alan yapılar

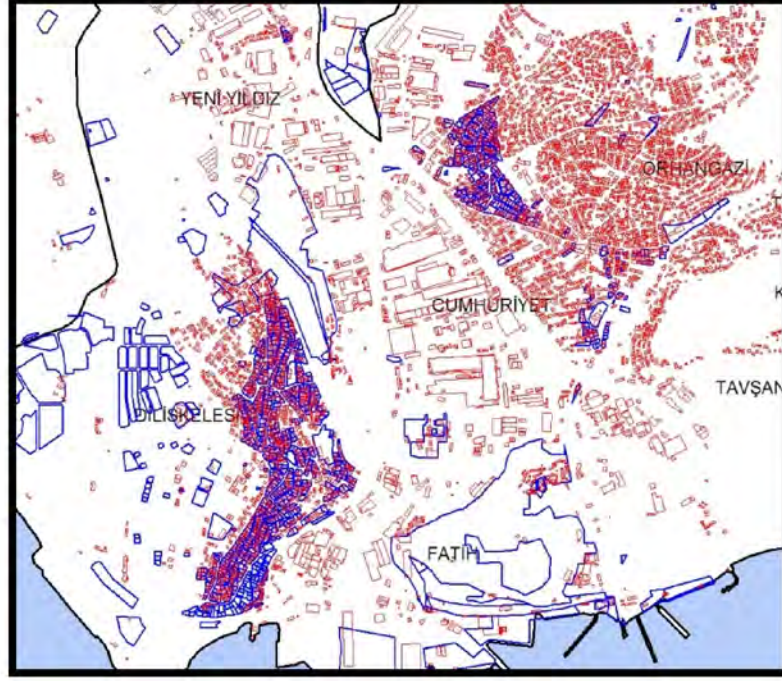
Kamu mülkiyetindeki parselleri işgal eden yapılar incelendiğinde İzmit, Dilovası ve Gebze ilçesinde toplu işgaller ile karşılaşılmaktadır. Gebze ilçesinde Adem Yavuz mahallesinde, Hürriyet-Ulus-Yavuz Selim mahallelerinde ve Arapçeşme mahallesinde kamu mülkiyetlerine tecavüzler görülmektedir. İzmit ilçesinde Tavşantepe mahallesi ve Yeni mahalle de kamu mülkiyetlerine tecavüzler görülmektedir. Dilovası ilçesinde ise Diliskelesi mahallesi ve Mimar Sinan mahallesinde kamu mülkiyetine tecavüzler görülmektedir.



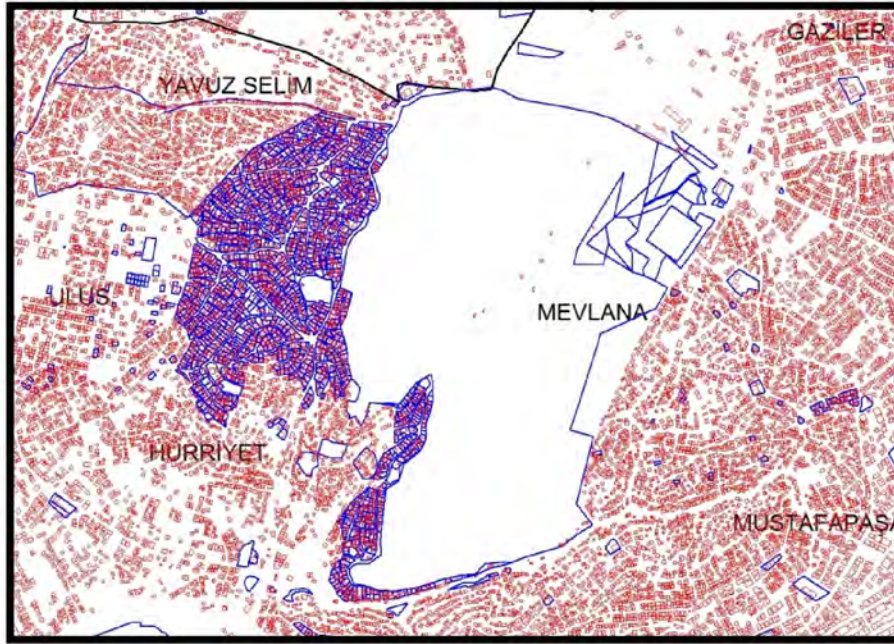
Şekil 167. Gebze ilçesi, Ademyavuz mahallesinde kamu alanlarını işgal eden yapılar.



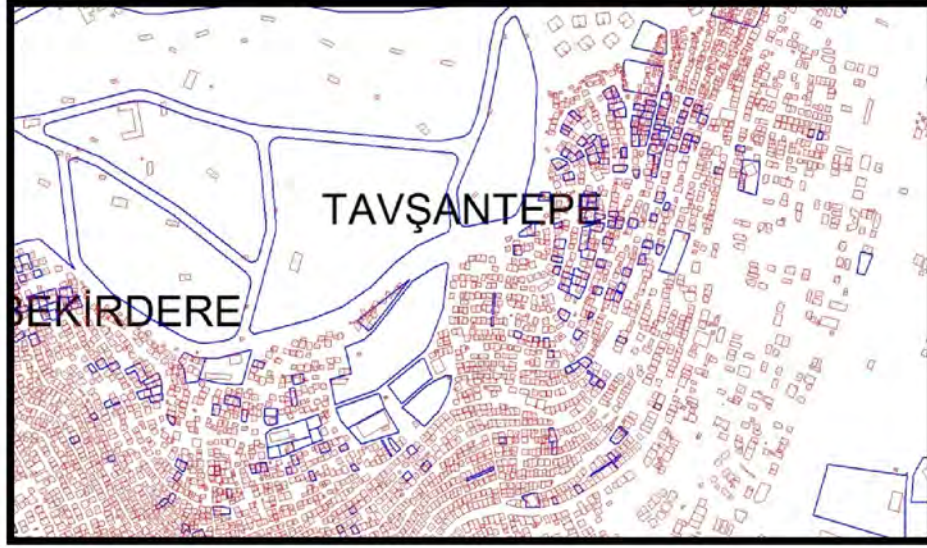
Şekil 168. Gebze ilçesi, Arapçeşme mahallesinde kamu alanlarını işgal eden yapılar



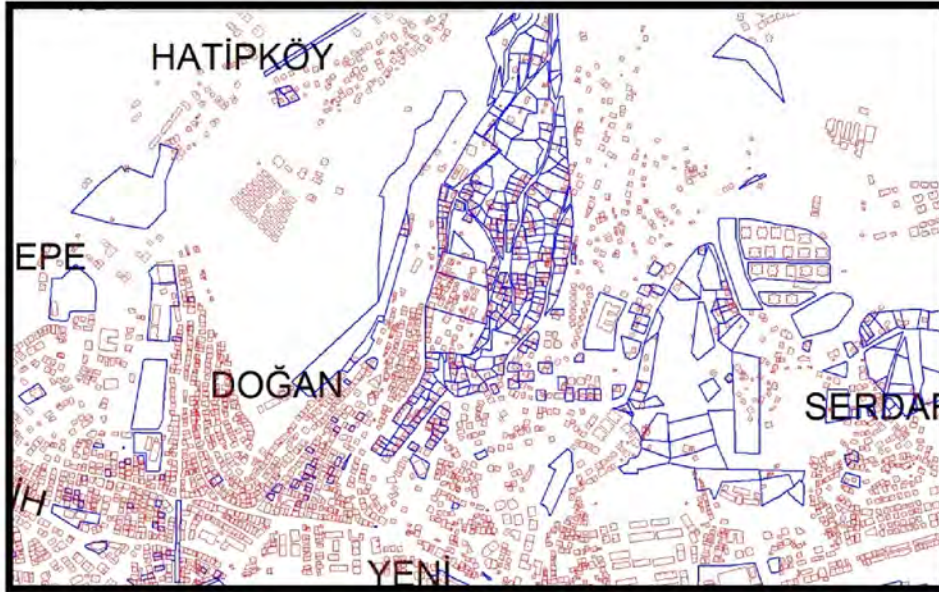
Şekil 169. Dilovası ilçesi, Diliskelesi ve Mimar Sinan mahallelerinde kamu alanlarını işgal eden yapılar



Şekil 170. Gebze ilçesi, Hürriyet, Ulus ve Yavuz Selim mahallelerinde kamu alanlarını işgal eden yapılar.

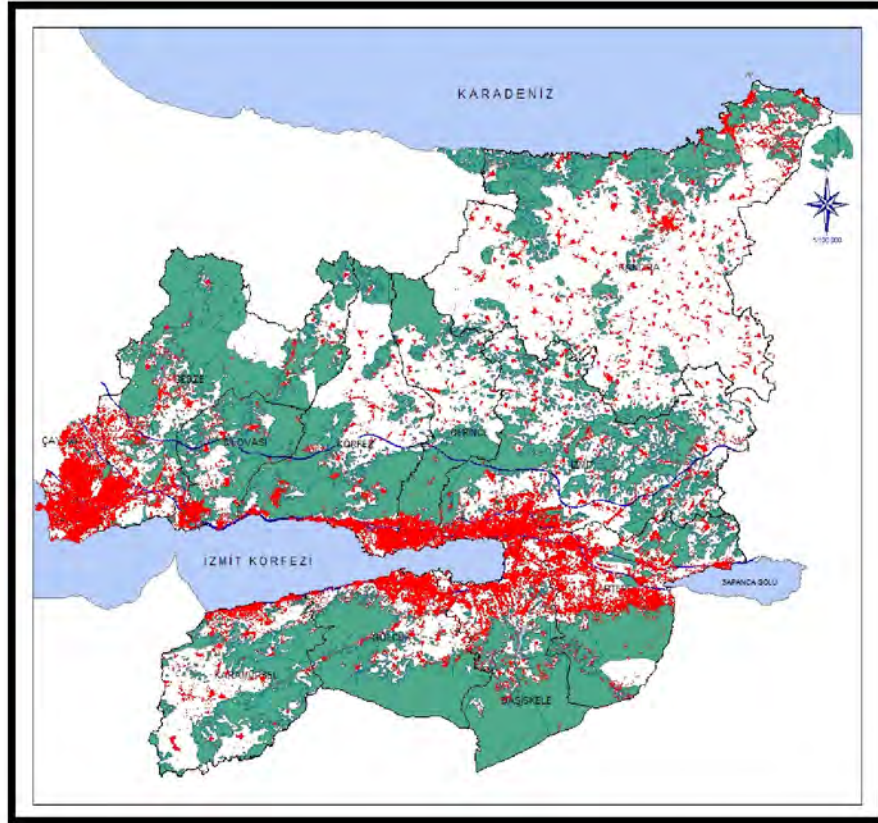


Şekil 171. İzmit ilçesi, Tavşantepe mahallesinde kamu alanlarını işgal eden yapılar.

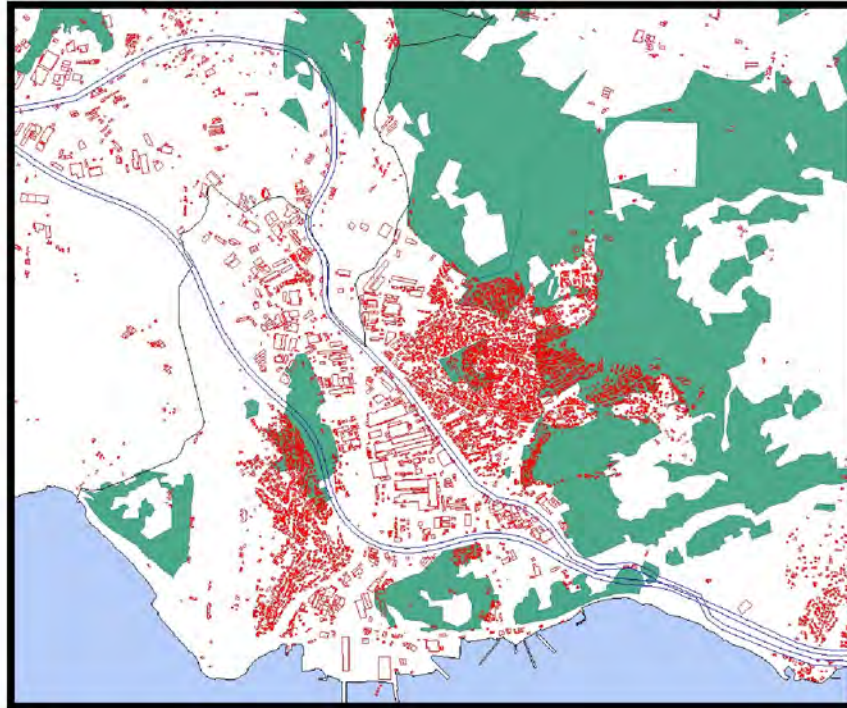


Şekil 172. İzmit ilçesi, Yeni mahallesinde kamu alanlarını işgal eden yapılar

6.5.5.2. Orman Mülkiyetli Alanlarda Yer Alan Yapılar



Şekil 173. Orman alanları üzerinde yer alan yapılar



Şekil 174. Dilovası ilçesinde orman alanlarını işgal eden yapılar



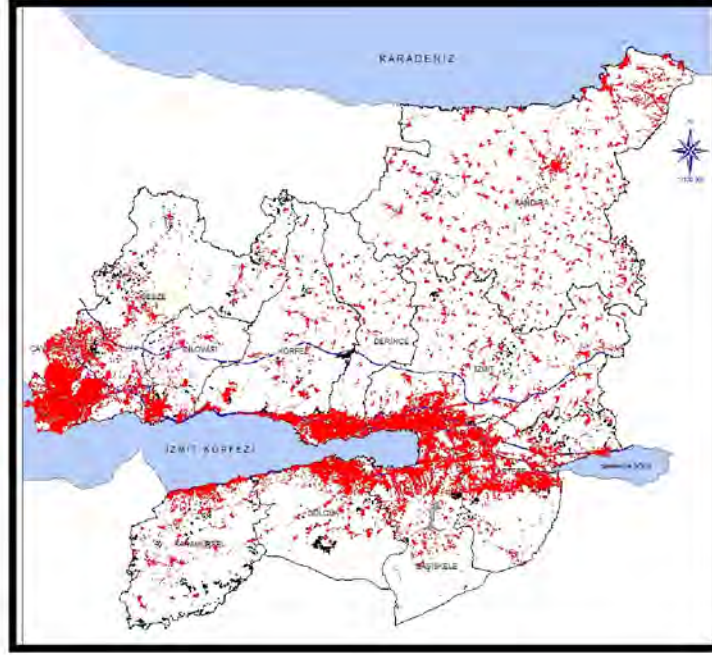
Şekil 175. Karadenizliler mahallesinde orman alanlarını işgal eden yapılar



Şekil 176. Kartepe ilçesi, Nusretiye mahallesinde orman alanlarını işgal eden yapılar

Orman alanlarını işgal eden yapılar incelendiğinde Dilovası ilçesinde yoğunluk olduğu gözlemlenmektedir. Yine Yukarı Hereke bölgesinde orman alanlarına tecavüzlerin yoğun olduğu görülmektedir. Gebze ilçesi Kargalı köyü orman alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Derince ilçesi Çınarlı mahallesinin bir kısmı, İzmit ilçesinin Yeni mahalle ve Karadenizliler mahallelerinin bir kısmı, Kartepe ilçesi Nusretiye mahallesinin bir kısmı ve Başiskele ilçesi Tepecik mahallesinin bir kısmı da yine orman alan sınırı içerisinde kalmaktadır.

6.5.5.3 2B Alanlarında Yer Alan Yapılar



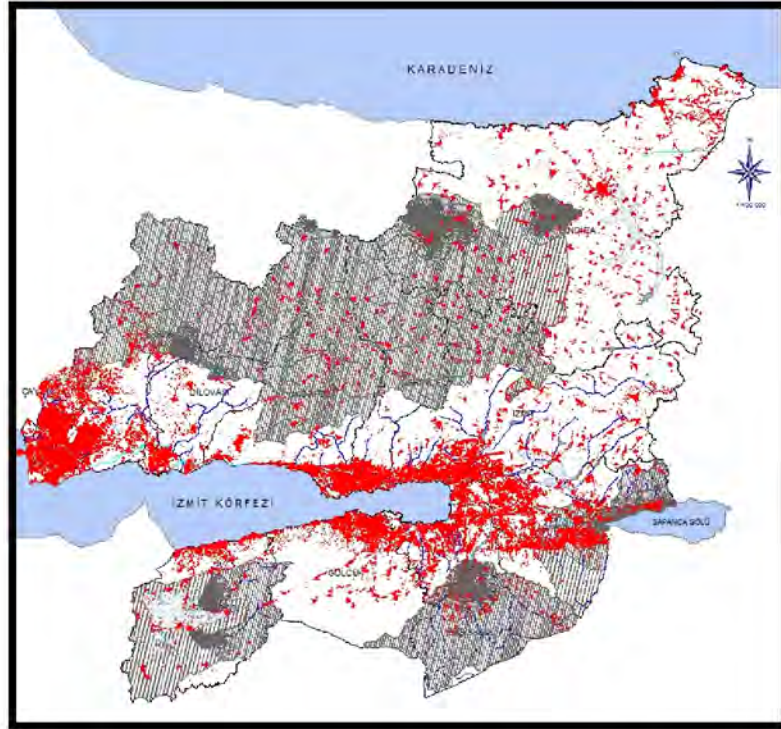
Şekil 177. 2B alanları üzerinde yer alan yapılar

Gebze ilçesi, Hürriyet, Yavuz Selim ve Ulus mahallelerinde yer alan yapıların büyük bir kısmı 2B alanında kalmaktadır. Gebze İnönü mahallesinde yer alan birkaç yapı adası da yine 2B alanında kalmaktadır. Dilovası ilçesi Mimar Sinan ve Orhangazi mahallerinin büyük bir kısmı da 2B alanında kalmaktadır.

Gebze ilçesi, Hürriyet, Yavuz Selim ve Ulus mahallelerinde yer alan yapıların büyük bir kısmı, Gebze İnönü mahallesinde yer alan birkaç yapı adası ve Dilovası ilçesi Mimar Sinan ve Orhangazi mahallerinin büyük bir kısmı 2B alanında kalmaktadır.

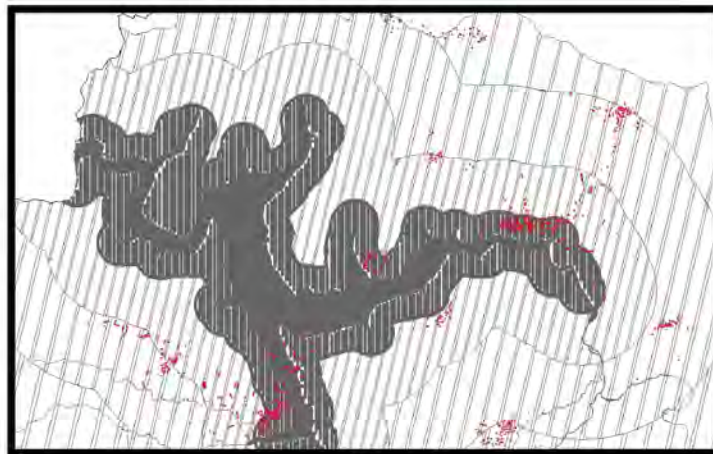
İzmit ilçesi Yeni mahallede yer alan yapıların bir kısmı ile Ali Kahya Atatürk mahallesinde yer alan binaların bir kısmı da 2B alanında kalmaktadır.

6.5.5.4. Su Havzalarında Yer Alan Yapılar



Şekil 178. Su havzaları üzerinde yer alan yapılar

Su havzaları mutlak koruma bandında kalan en yoğun yapılaşma Sapanca Gölü mutlak koruma bandı içerisinde kalan Yeni Eşme, Eski Eşme ve Kazakburun yerleşmeleridir. Yine Aksığın köyünün küçük bir kısmı Yuvacık Baraj gölü mutlak koruma bandında kalmaktadır. Kocadere mutlak koruma bandında kalan köyler ise Akçaova ve Teksen köyleridir. Sapanca Gölü mutlak koruma bandı içerisinde kalan Eşme yerleşmesi için Kartepe Planlama Bölgesi 1/5.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Eskiden beri var olan yerleşimin aynen devam ettirilmesi kararı alınmıştır



Şekil 179. Su havzaları üzerinde yer alan yapılar



Şekil 180. Su havzaları üzerinde yer alan yapılar