



**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR  
MAHALLESİ, RİSKLİ ALAN, REZERV YAPI ALANI VE BİR  
KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	1
1. KONUM .....	2
2. PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN MERİ PLANLAR .....	5
3. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ .....	10
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....	11

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Kocaeli'nin Türkiye Haritasındaki Yeri .....	2
Harita 2. Çayırova'nın Kocaeli İçerisindeki Yeri .....	3
Harita 3. Çayırova'nın Diğer Kocaeli İlçelerine Uzaklığı .....	3
Harita 4. Çalışma Alanının İstanbul Sınırına Yakın Olması.....	4
Harita 5. Planlama Alanının ve Çevresinin Uzak Uydu Görüntüsü .....	4
Harita 6. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü Üzerinden Konumu .....	5
Harita 7. 24.10.2018 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	6
Harita 8. 24.10.2018 Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	7
Harita 9. 24.10.2018 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - 1.....	8
Harita 10. 24.10.2018 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - 2.....	9

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1. 24.10.2018 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Plan Notu Değişiklik Önerileri .....	11
---	----

## GİRİŞ

2012 yılında başta deprem olmak üzere afet tehlikelerine karşı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” ile ülke genelinde belirlenen kentsel dönüşüm hedefine paralel olarak, 1999 yılı Marmara ve Düzce depremlerinden önemli derecede etkilenen Kocaeli İli’nde de kentsel dönüşüm çalışmalarına hız verilmiştir. İl genelinde sürdürülen kentsel dönüşüm çalışmalarında fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıda dönüşüm sağlayarak sağlıklı ve güvenli bir çevre yaratmak hedef olarak belirlenmiştir. Şekerpınar Mahallesi kentsel dönüşüm projesi de bu kapsamda yürütülen projelerden biridir. Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi Sınırları İçinde Kalan Yaklaşık 6.19 Ha, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında, 2019/9940 sayılı bakanlar kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

Şekerpınar Mahallesi sınırları içerisinde Riskli Alan’ın doğu ve batısındaki toplam 1.88 ha büyüklüğündeki 2 adet alan da söz konusu riskli alana hizmet etmek üzere birlikte yürütülmesi planlanarak Bakanlık Makamı ’nın 06/07/2017 tarihli ve 8713 sayılı Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

İdaremiz ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında imzalanan 19.02.2019 tarihli çerçeve protokol kapsamında, Bakanlık Makamı’nın 26.08.2019 tarihli yazısı ile 411 ada 14 parselde projelendirme ve inşaat faaliyetlerine yönelik olarak İdaremiz yetkilendirilmiştir.

Gelinen aşama itibari ile projelendirme çalışmaları devam etmekte olup proje alanında hak sahiplerine yönelik yeter sayıda konutun plan ve proje uyumu içerisinde üretilebilmesi amacıyla, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin bazı plan notlarında değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nün de görüş ve önerileri alınarak Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin Genel Hükümleri’nin 5, 8 ve 13 üncü plan notları için öneri plan notları hazırlanmıştır.

## 1. KONUM

Çayırova ilçesinde yer alan riskli alan ve iki rezerv alanı çevreleyen planlama alanı toplam 11.93 ha (119,314.27 m<sup>2</sup>) büyüklüğündedir. Çayırova ilçesi, Kocaeli ilinin 12 ilçesinden biridir, Marmara Denizi'nin doğusunda, Kocaeli ilinin ise batısında yer almaktadır. Kent coğrafi konumu açısından irdelendiğinde; kara, demir, deniz ve hava yolları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından birinde yer aldığı görülmektedir.



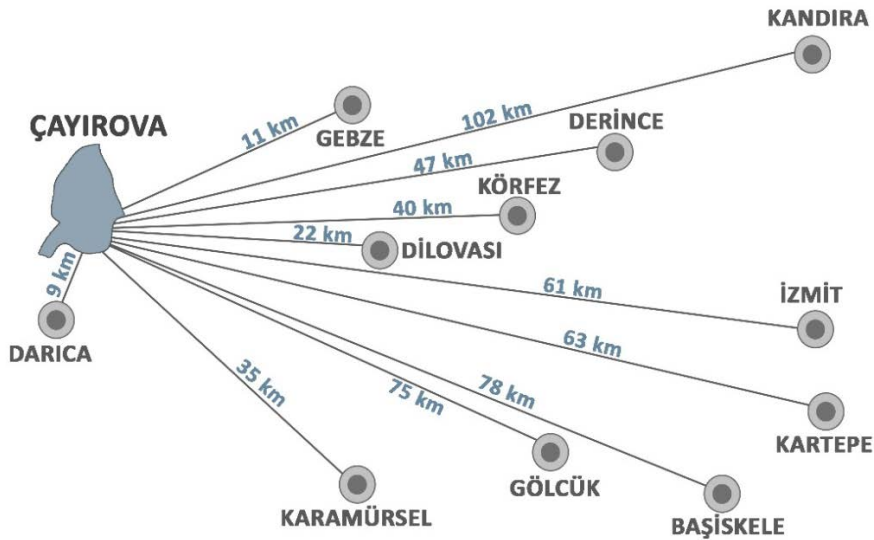
**Harita 1.** Kocaeli'nin Türkiye Haritasındaki Yeri

Çayırova İlçesi, İstanbul, Kocaeli ve Bursa metropol alanları arasında yer alarak konumsal açıdan oldukça güçlü bir durumdadır. 2008 yılında Güzeltepe, Şekerpınar, Çayırova Mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, Kocaeli'nin batısında, İstanbul'un ise doğu sınırında yer almaktadır.



**Harita 2.** Çayırova'nın Kocaeli İçerisindeki Yeri

Çayırova ilçesi, İstanbul iline, Kocaeli ilinin Gebze ve Darıca ilçelerine komşudur. Çayırova ilçesinin, Kocaeli'nin diğer ilçelerine olan uzaklıkları incelendiğinde; Gebze ilçesine 11 km, Kandıra ilçesine 102 km, Derince ilçesine 47 km, Körfez ilçesine 40 km, Dilovası ilçesine 22 km, İzmit ilçesine 61 km, Kartepe ilçesine 63 km, Başiskele ilçesine 78 km, Gölcük ilçesine 75 km, Karamürsel ilçesine 35 km ve Darıca ilçesine 9 km uzaklıktadır.

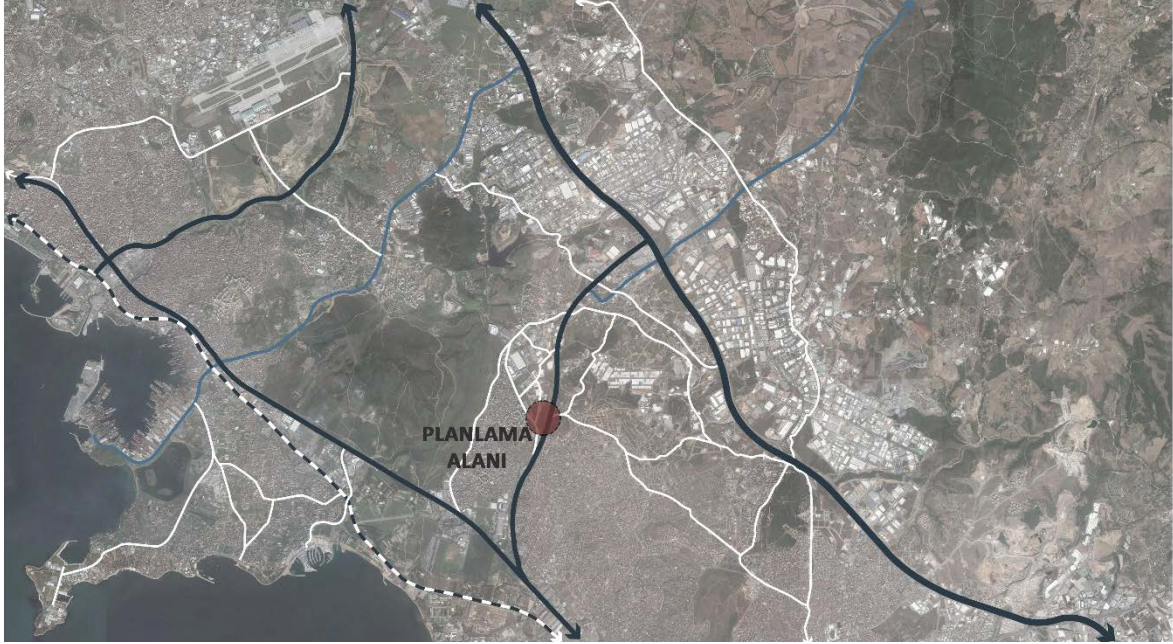


**Harita 3.** Çayırova'nın Diğer Kocaeli İlçelerine Uzaklığı



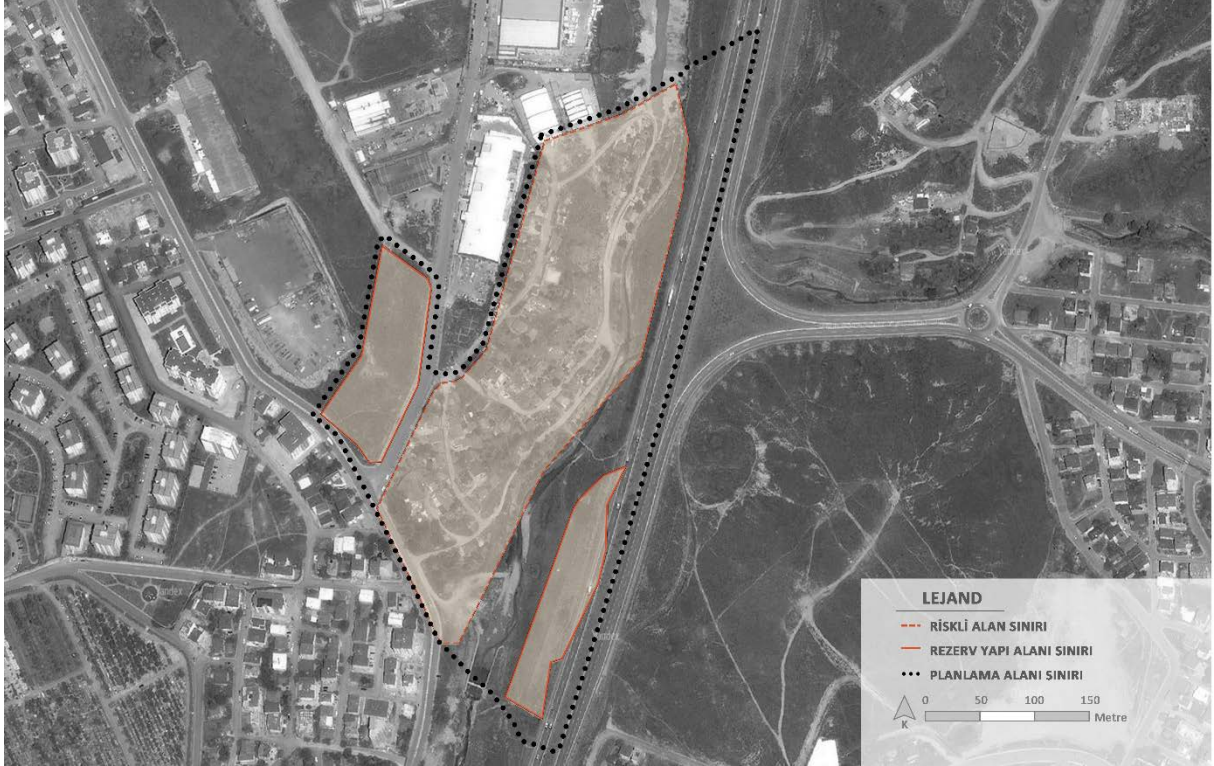
**Harita 4.** Çalışma Alanının İstanbul Sınırına Yakın Olması

Çayırova ilçesi ve planlama alanı Kocaeli'nin batı, İstanbul'un ise doğu sınırında yer almaktadır. İstanbul'un ilçelerinden olan Tuzla'ya komşu durumda, 15 km uzaklıktadır. Alanın güneyinden tren yolunu geçmekte ve kuzeybatısında alana 15 km uzaklıkta Sabiha Gökçen Havalimanı bulunmaktadır. Bu durumlar Planlama Alanı alanının konumunun önemini güçlendirmektedir.



**Harita 5.** Planlama Alanının ve Çevresinin Uzak Uydu Görüntüsü

Eskiden Gebze'ye bağı olan Yenimahalle ile Çayırova Mahalleleri'nin D-100 Karayolu'nun kuzeyinde kalan kısımları ve Şekerpınar beldesi Çayırova ilçesini oluşturmaktadır. Çayırova, ya da diğeri adıyla Güzeltepe'nin eski adı Akse köyüdür. Çayırova ilçesinin önemli olan bu iki yerleşim yerlerinden Güzeltepe 1991 yılında, Şekerpınar ise 1998 yılında referandum ve gerekli düzenlemelerle belediye olmuştur ve köy statüsü ortadan kaldırılmıştır. (tr.wikipedia.org) Planlama Alanı, Çayırova İlçe 'sinin Şekerpınar Mahallesi'nin sınırları içerisinde kalmaktadır.



**Harita 6.** Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü Üzerinden Konumu

## 2. PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN MERİ PLANLAR

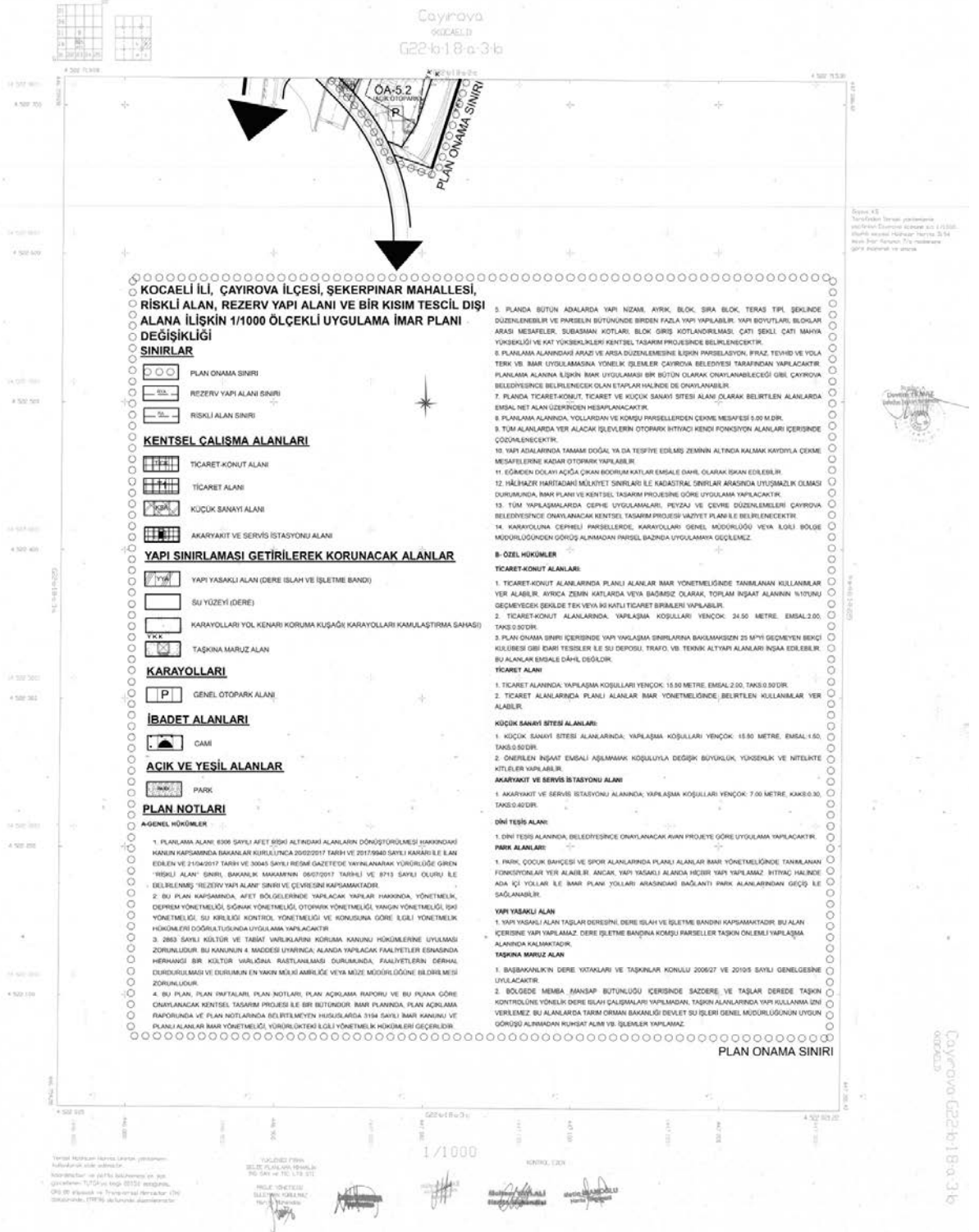
Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi sınırları içinde kalan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2017/9940 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve söz konusu riskli alanla birlikte yürütülmesi planlanan, aynı mahalle sınırları içerisinde Bakanlık Makamı'nın 06/07/2017 tarihli ve 8713 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanlar ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri 24.10.2018 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanmıştır.











Harita 10. 24.10.2018 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - 2

### 3. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİLERİ

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi'nde yapılması kararı alınan kentsel dönüşüm projesinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında ve 06.07.2017 tarihli ve 8713 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen 411 ada 14 parseldeki projelendirme (mimari ve mühendislik) ve yapım sürecinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Bakanlık arasında 19.02.2019 tarihinde imzalanan "6306 sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Projelerde Bakanlık İle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arasında İşbirliği Yapılmasına İlişkin Protokol" kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülmesi kararı alınmıştır.

Söz konusu karar uyarınca, meri plan kararları doğrultusunda kentsel dönüşüm proje alanındaki hak sahiplerine verilmek üzere yeter sayıda konutun üretilmesine yönelik projelendirme çalışmalarına başlanmış olup; projelendirme sürecinde gelinen aşama itibari ile yeter sayıda konutun üretilmesine imkan verecek sayıda bloğun proje alanına yerleştirilebilmesi için 24.10.2018 onaylı Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin çekme mesafesiyle ilgili Genel Hükümlerin 8 numaralı plan notunda değişiklik yapılması gerekliliği hasıl olmuştur.

Söz konusu plan notu değişiklik talebi 06.06.2022 tarihli ve 242634 sayılı yazı ile Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne iletilmiş olup gelen 13.06.2022 tarihli ve 3879408 sayılı cevap yazısında; bahse konu plan notunun revize edilmesinin Bakanlık (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) çalışmaları açısından herhangi bir sakınca teşkil etmediği belirtilmiştir.

Bunun yanı sıra plan notlarının Genel Hükümlerin 5 inci maddesinin "*Planda bütün alanlarda yapı nizamı, ayırık blok, sıra blok, teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parselin bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, bloklar arası mesafeler, subasman kotları, blok giriş kotlandırılması, çatı şekli, çatı mahya yüksekliği ve kat yükseklikleri yapı ruhsatını düzenleyecek kurum tarafından onaylanacak mimari projede belirlenecektir.*" şeklinde ve 13 üncü maddesinin ise "*Tüm yapılaşmalarda cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre şeklinedüzenlemeleri ruhsatı düzenleyecek kurum tarafından onaylanacak projelerde belirlenecektir*" düzenlenmesi teklif edilmiştir.

**Tablo 1.** 24.10.2018 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Plan Notu Değişiklik Önerileri

<b>Mevcut plan notları</b>	<b>Plan notu değişiklikleri</b>
<p><b>A- GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>8. PLANLAMA ALANINDA, YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M.DİR.</b></p>	<p><b>A- GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>8. PLANLAMA ALANINDA, YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M.DİR. TİCARET+KONUT ALANINDA İLGİLİ İDARESİNCE YÜRÜTÜLECEK KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI PROJELERDE ÇEKME MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.</b></p>
<p><b>A- GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>5. PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI, AYRIK, BLOK, SIRA BLOK, TERAS TİPİ, ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSELİN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER, SUBASMAN KOTLARI, BLOK GİRİŞ KOTLANDIRILMASI, ÇATI ŞEKLİ, ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.</b></p>	<p><b>A-GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>5. PLANDA BÜTÜN ALANLARDA YAPI NİZAMI, AYRIK BLOK, SIRA BLOK, TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSELİN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER, SUBASMAN KOTLARI, BLOK GİRİŞ KOTLANDIRILMASI, ÇATI ŞEKLİ, ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.</b></p>
<p><b>A- GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>13. TÜM YAPILAŞMALARDA CEPHE UYGULAMALARI, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ ÇAYIROVA BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ/ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.</b></p>	<p><b>A- GENEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>13. TÜM YAPILAŞMALARDA CEPHE UYGULAMALARI, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ RUHSATI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELERDE BELİRLENECEKTİR.</b></p>

## **SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

Riskli alan 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm yasasına göre zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, üzerinde imar mevzuatına aykırı yapılar veya yapı ruhsatı almaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte daha sonra yapı ve iskan ruhsatı alan yapılar bulunan alanların, TOKİ veya İDARE (belediyeler, il özel idareleri)

talebine bağlı olarak, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen alanlardır. Rezerv yapı alanı ise kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ veya İDARE (belediyeler, il özel idareleri) talebine doğrultusunda veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilan edilen alanlardır.

Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi Sınırları İçinde Kalan Yaklaşık 6.19 Ha, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında, 2019/9940 sayılı bakanlar kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Toplam 1.88 ha büyüklüğündeki 2 adet alan da söz konusu riskli alana hizmet etmek üzere birlikte yürütülmesi planlanarak Bakanlık Makamı’nın 06/07/2017 tarihli ve 8713 sayılı Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenerek, hak sahiplerinin ve yapıların transferi açısından uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm çalışması ile “Riskli Alan” statüsündeki mevcut yapı sahiplerine, 411 ada 14 parsel numaralı taşınmaz üzerinde ilan edilen “Rezerv Yapı Alanı”nda çağdaş standartlarda konutlar ile sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması amaçlanmıştır. Söz konusu amaca ulaşabilmenin en önemli aracı olan vaziyet planında optimum koşulları sağlayan blok kurgusunun oluşturulabilmesi ve aynı zamanda ihtiyaç duyulan sayıda konutun üretilebilmesi amacıyla 24.10.2018 onaylı Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin Genel Hükümlerinde yer alan 5, 8 ve 13 üncü plan notlarında değişiklik önerileri hazırlanmıştır.