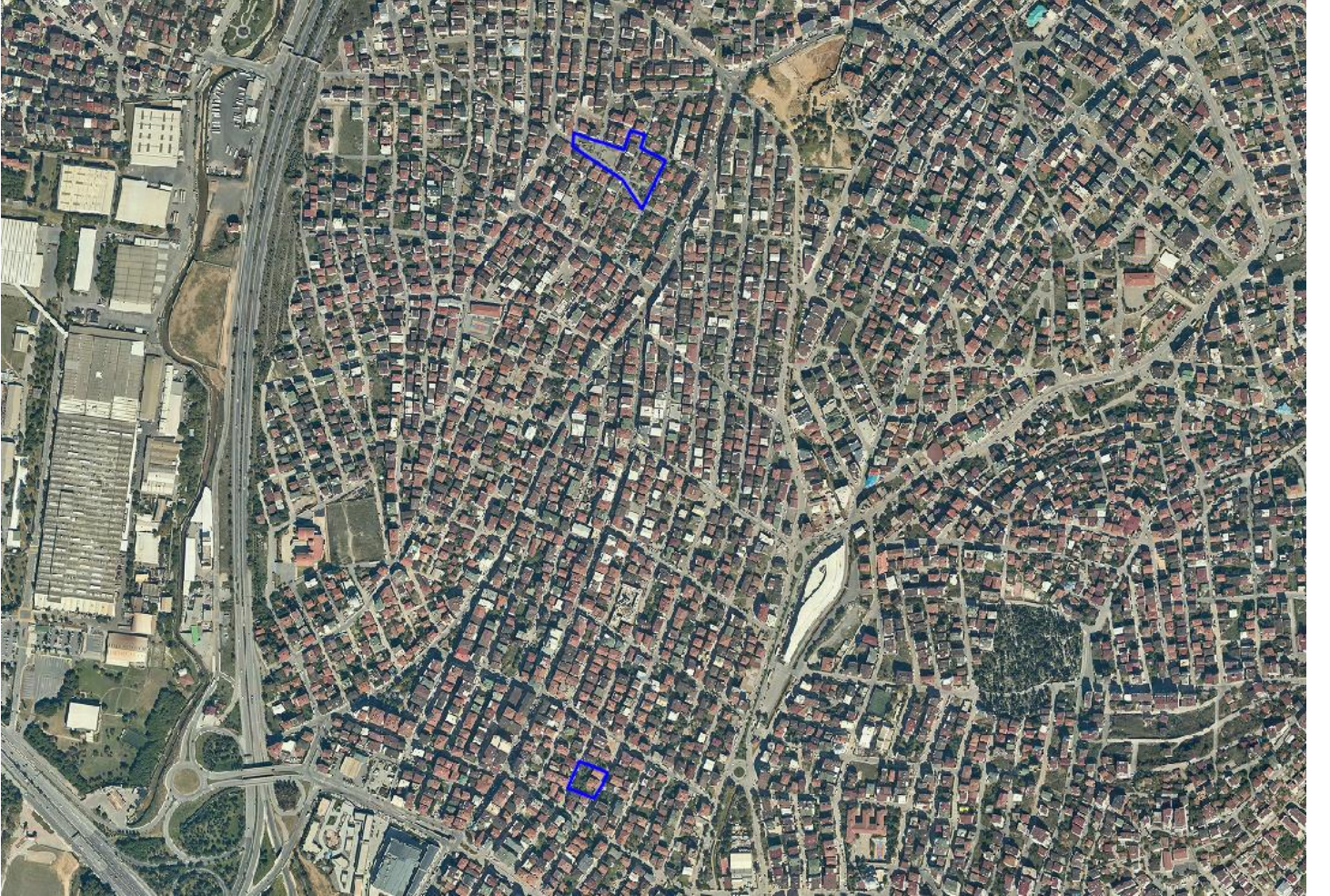




## ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ÇAYIROVA-YENİ  
MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ve REZERV  
YAPI ALANI İLAN EDİLEN 5371-5377-5378-5379-5380-5562  
ADALAR İÇİN HAZIRLANAN NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



## İÇİNDEKİLER

Harita Dizini .....	ii
Tablo Dizini.....	ii
1. AMAÇ VE KAPSAM .....	3
2. PLANLAMA ALANIN KONUMU.....	4
3. GEREKÇE.....	5
4. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU .....	6
5. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU..	9
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1.    Planlama Alanı Yapı Fonksiyon Analizi .....	13
6.2.    Planlama Alanı Yapı Cinsi Analizi.....	14
6.3.    Planlama Alanı Yapı Kat Sayısı Analizi .....	15
6.4.    Planlama Alanı Yapı Yaşı Analizi.....	16
7. MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
8. ÖNERİ PLAN.....	18

## **Harita Dizini**

Harita 1: Planlama Alanının Konumu .....	4
Harita 2: Kadastral Durum Haritası .....	6
Harita 3:Kocaeli İli Jeomorfoloji Haritası .....	11
Harita 4: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu.....	12
Harita 5:Yapı Fonksiyonu.....	13
Harita 6: Yapı Cinsi .....	14
Harita 7: Kat Adedi.....	15
Harita 8: Yapı Yaşı Durumu .....	16
Harita 9:1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı .....	17
Harita 10: Öneri Nazım İmar Planı (5371, 5577, 5378, 5379, 5380 ada).....	19
Harita 11: Öneri Uygulama İmar Planı (5562 ada).....	19

## **Tablo Dizini**

Tablo 1: Planlama Alanı Taşınmazlar Listesi.....	8
Tablo 2:Alan Dağılımı .....	18

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Kocaeli ili, Çayırova ilçesi sınırları içerisinde, Özgürlük Mahallesi 1442 ada, Yenimahalle 5480, 5371, 5377, 5378, 5379, 5380, 5411 adalar Çayırova Mahallesi 5540 ve 5562 adaları kapsayan alanın, sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılması amacıyla Kentsel Yeşil Alanları ve Eğitim Alanlarının artırma amacıyla **Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 16.08.2023 tarih ve 7159115 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.**

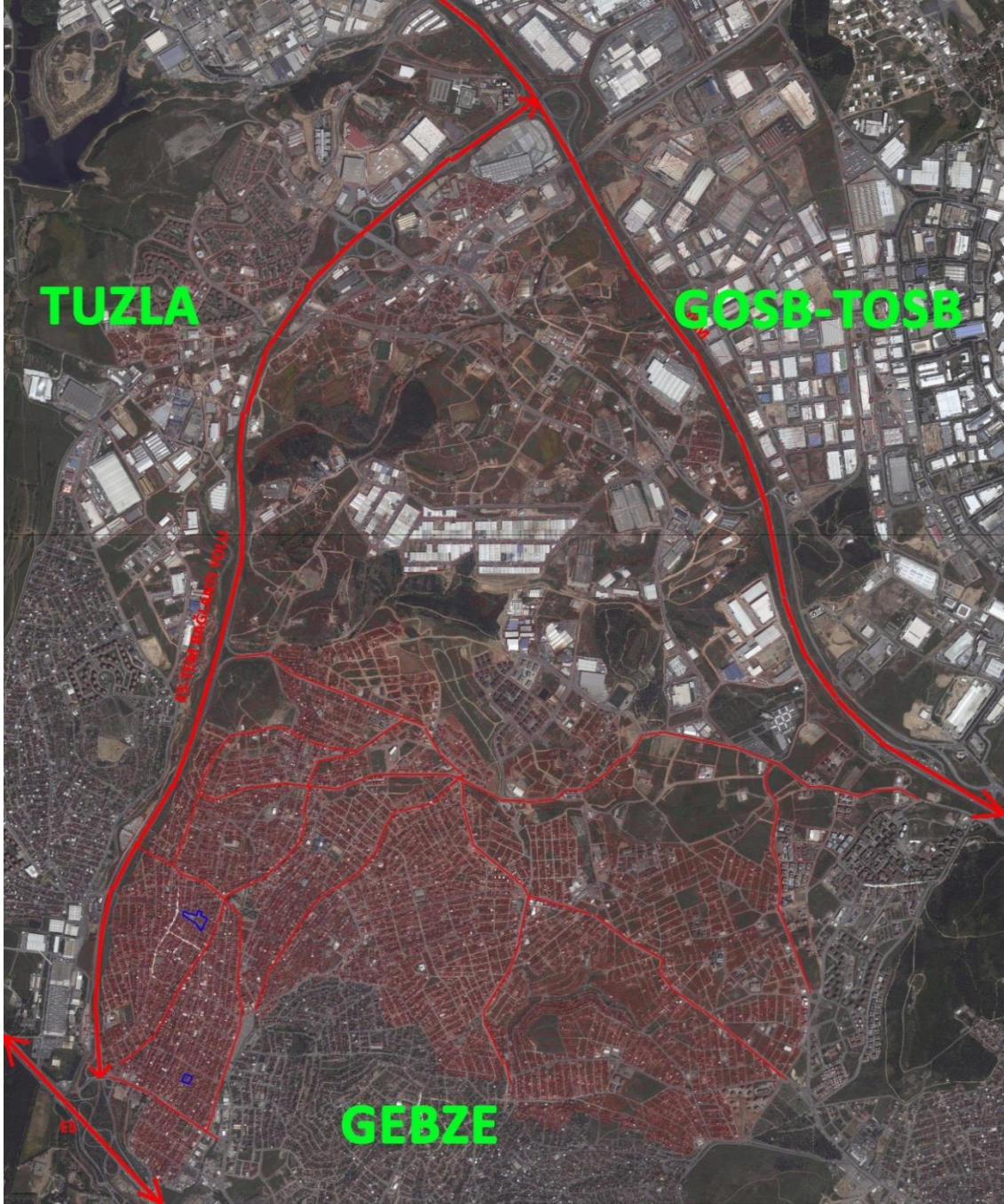
Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanlar içerisinde yapılacak projelerle kentin altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi hedeflenmektedir.

Bu kapsamda rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlardan 1442, 5411, 5480 ve 5540 adaların kamusal alan oluşturulmasına yönelik plan değişiklikleri tamamlanmış olup, 5371 ada 1 parsel, 5377 ada, 5378 ada, 5379 ada 5 parsel, 5380 ada 4 ve 5 parsel ve 5562 ada 6, 7, 8, 13, 14, 15 parsellerin kamusal alan oluşturulmasına yönelik plan değişikliğinin tamamlanması amaçlanmaktadır.



## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Eskiden Gebze'ye bağı olan Yenimahalle ile ayırova Mahalleleri'nin D-100 Karayolu'nun kuzeyinde kalan kısımları ve Őekerpınar beldesi ayırova ilçesini oluşturmaktadır. ayırova, ya da diğer adıyla Güzeltepe'nin eski adı Akse köyüdür. ayırova ilçesinin bu iki önemli yerleşim yerlerinden Güzeltepe 1991 yılında, Őekerpınar ise 1998 yılında referandum ve gerekli düzenlemelerle belediye olmuşlar ve köy statüsü ortadan kalkmıştır.



Harita 1: Planlama Alanının Konumu

### 3. GEREKÇE

Çayırova İlçesi, Kocaeli İli'nin İstanbul sınırında yer alan, yaklaşık 155.000 nüfuslu bir ilçedir. Nüfusu hızla artan ilçenin, yakın gelecekte 250-300 bin nüfusa ulaşacağı tahmin edilmektedir. Toplam 9 mahalleden oluşan Çayırova ilçesinin Çayırova ve Yeni Mahalleleri, yaklaşık 40000 kişi ile en yoğun nüfusun yaşadığı mahalleler olup, yapı stoku yönüyle en sağlıklı ve sosyal donatı alanı açısından en yetersiz mahallelerdir.

Kentsel dönüşüm yoluyla adı geçen mahallelerde ihtiyaç duyulan Park Alanı ve Eğitim Alanı ihtiyacı ile ilçenin ticaret faaliyetlerinin yoğun olduğu en işlek cadde olan Fatih Caddesi ve çevresindeki yollarda yaşanan otopark problemi, ilçemizde çözümü gereken en başat sorunlardandır.

Bu sorunların çözümüne yönelik olarak;

Çayırova mahallesi sınırları içerisinde imar planlarında park alanı bulunmamakta, eğitim alanı erişimi için ilkökul düzeyinde yaklaşık 1.5 km mesafe kat edilen bölgeler bulunmaktadır. Yenimahalle sınırları içerisinde mevcutta 3 adet eğitim alanı bulunmakta olup, söz konusu okullara çevre mahallelerden de öğrenci geldiği milli Eğitim Müdürlüğü tarafından bildirilmiştir.

Özgürlük mahallesinin Çayırova ve Yeni Mahalle sınırında bulunana Mehmet Akif Ersoy İlkokulu Riskli yapı olmasından dolayı taşınmış ve Yeni Mahalle sınırları içerisindeki okul ihtiyacı daha da artmıştır. Açık Yeşil Alan (Park Alanı) ve Çocuk Oyun Alanı ihtiyacının bir kısmının karşılanması amacıyla bahse konu mahallelerde uygun alanların ayrılması gerekmektedir.

Sonuç olarak; Bahse konu parsellerde yapılacak olan imalatlar ve kamulaştırma bedellerinin bir kısmı ise 11.12.2020 tarih ve 266448 sayılı Bakanlık Makam oluru ile onaylanan Rezerv Alanındaki gayrimenkullerin satışından elde edilecek olan gelirden karşılanacak olup, 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında kentsel dönüşüm yapılarak sosyal donatı alanı yetersizliği bulunana mahallelerde sosyal donatı ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir.



#### 4. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı sınırı içerisinde rezerv alan olarak; toplamda 17 adet parsel bulunmakta olup, tescil harici alanlarla birlikte toplamda 5238.80 m<sup>2</sup> Alana sahip olup, bu alanlara karşılık olarak açılacak biri tescil harici olmak üzere 2 adet parsel bulunmaktadır ve bu alanlar toplam 5336,92 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Toplamda 10 adet yapı bulunmakta olup, bahse konu yapıların 10 tanesi kullanılmaktadır. Alanlarda bulunan yapıların çoğunluğu mevzuata aykırı yapılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde bulunan tescilli parsellerin 16 tanesi özel mülkiyette 1 tanesi ise Çayırova Belediyesi ile hissedardır.



Harita 2: Kadastral Durum Haritası

İl	İlçe	Tapu Mahallesi	Ada	Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Malik	Hisse (m <sup>2</sup> )	
Kocaeli	Çayırova	Akse	5371	8	263	KÖKSAL ÖZEN	ÖZEL	249
						S.S.ARÇELİK ZİRAİ ALETLERİ ATÖLYESİ	ÖZEL	14
Kocaeli	Çayırova	Akse	5377	1	241	ŞERİFE KONDU	ÖZEL	237
						S.S.ARÇELİK ZİRAİ ALETLERİ ATÖLYESİ	ÖZEL	4
Kocaeli	Çayırova	Akse	5377	2	251	ORHAN ÇAKIM	ÖZEL	237
						S.S.ARÇELİK ZİRAİ ALETLERİ ATÖLYESİ	ÖZEL	14
Kocaeli	Çayırova	Akse	5377	3	271	BİLAL RAHMİ AKKAN	ÖZEL	237
						S.S.ARÇELİK ZİRAİ ALETLERİ ATÖLYESİ	ÖZEL	34
Kocaeli	Çayırova	Akse	5377	4	255	ERKAN ŞEYLAN	ÖZEL	118.5
						EMEL BOZÖRÜ	ÖZEL	118.5
						S.S.ARÇELİK ZİRAİ ALETLERİ ATÖLYESİ	ÖZEL	18
Kocaeli	Çayırova	Akse	5378	1	284	SABRİ ÖNAL	ÖZEL	95
						GÜZEL ÖNAL	ÖZEL	64
						ŞERİFE DURNA	ÖZEL	95
						S.S.ARÇELİK ZİRAİ ALETLERİ ATÖLYESİ	ÖZEL	30
Kocaeli	Çayırova	Akse	5378	2	284	CEVDET POLAT	ÖZEL	94.67
						AHMET GÜNAYDIN	ÖZEL	94.67
						SUAT POLAT	ÖZEL	94.67
Kocaeli	Çayırova	Akse	5378	3	195	EKREM TUNÇAY	ÖZEL	Tam
Kocaeli	Çayırova	Akse	5379	5	907	NEVZAT GEMALMAZ	ÖZEL	453.5
						FEVZİ GEMALMAZ	ÖZEL	453.5
Kocaeli	Çayırova	Akse	5380	4	317	EROL DEMİR	ÖZEL	158.5
						ORHAN DEMİR	ÖZEL	158.5
Kocaeli	Çayırova	Akse	5380	5	257	AHMET AKBAŞ	ÖZEL	128.5
						COŞKUN AKBAŞ	ÖZEL	128.5
Kocaeli	Çayırova	Akse	5562	6	311.81	MUHARRREM KILIÇ	ÖZEL	148.37
						ÇAYIROVA BELEDİYESİ	KAMU	15.07
						NECİBE KILIÇ	ÖZEL	37.09
						ÖZNUR İŞ	ÖZEL	27.82
						ÖZLEM BULUT	ÖZEL	27.82
						ÖMER KILIÇ	ÖZEL	27.82
Kocaeli	Çayırova	Akse	5562	7	305.55	NİYAZİ DEMİRKOL	ÖZEL	Tam



Kocaeli	Çayırova	Akse	5562	8	281.49	TURAN KİREÇÇİOĞLU	ÖZEL	Tam
Kocaeli	Çayırova	Akse	5562	13	268.96	RAHİME KONUR	ÖZEL	67.24
						RAHİME KONUR	ÖZEL	22.41
						AHMET KAVAS	ÖZEL	89.65
						AYŞE GÜLMEZ	ÖZEL	89.65
Kocaeli	Çayırova	Akse	5562	14	264.4	NİYAZİ DEMİRKOL	ÖZEL	Tam
Kocaeli	Çayırova	Akse	5562	15	281.59	NECİBE KILIÇ	ÖZEL	70.4
						ÖZNUR İŞ	ÖZEL	52.8
						ÖZLEM BULUT	ÖZEL	52.8
						ÖMER KILIÇ	ÖZEL	52.8
						ÖZGÜR KILIÇ	ÖZEL	52.8

**Tablo 1: Planlama Alanı Taşınmazlar Listesi**

## 5. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rezerv Yapı Alanın teklif edilen alanlar daha önce yapılan jeolojik etüt raporlarında alanların tamamı önlemler alan 2.1' e dahildir. **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün İmar Planına Esas Mikro bölge Etüt Raporu Konulu Genelgesine İstinaden 17.02.2016 tarihinde onaylanan jeolojik raporunda;**

*İnceleme alanında Sancaktepe Graniti ve Kurtköy formasyonunun gözlendiği ve eğimin (%20-30) olduğu alanlarda yapılacak kazılarda stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağından bu alanlar ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir.*

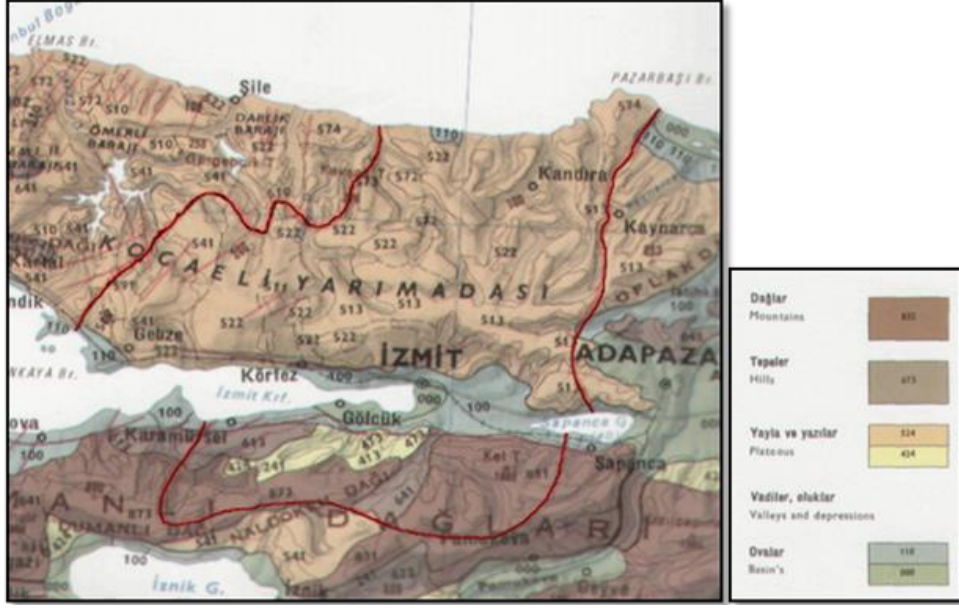
*Bu alanlarda;*

- *İnşaa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler içinşev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.*
  - *İnceleme alanında meydana gelebilecek stabilite problemlerine yönelik önlem projelerininzemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir.*
  - *Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir.*
  - *Temel kazı sonrası oluşturulan şevlerden yüzey suları uzaklaştırılmalı, şev ile istinat duvarıarasına su girişleri, yapılacak drenaj kanalları vasıtası ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.*
  - *Farklı oturmalara sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı birim (homojen) üzerine oturtulmalıdır.*
  - *Derin kazılarda açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
  - *Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
  - *Temel kazılarında bozmuş zemin kaldırılarak sağlam kayaya oturtulması sağlanmalıdır.*
  - *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.*
- şeklinde ifadeler yer almaktadır.

Kocaeli ili, Marmara Denizi'nin bir uzantısı olan ve çöküntü havzası konumundaki İzmit Körfezi tarafından, Kuzey Anadolu Fay (KAF) zonu boyunca ikiye ayrılmış ve Kuzeyde Kocaeli Yarımadası ile güneyde Armutlu Yarımadasına ait yükseltilerle çevrilmiştir. Bu nedenle Kocaeli ili morfolojik özellikler itibari ile kuzeyde Kocaeli Yarımadası, güneyde Armutlu Yarımadası ve merkezde İzmit Körfezi olmak üzere üç kısımda değerlendirilmiştir. Kocaeli Yarımadası ve Armutlu Yarımadasına ait ifadeler Kocaeli ili ile sınırlandırılmıştır. Kocaeli Kuzeyinin Jeomorfolojik Özellikleri Kocaeli ili kuzey kesimi, Karadeniz ile İzmit Körfezi (Marmara Denizi) arasındaki su bölümü sahasına karşılık gelen ve Kocaeli Yarımadası'nın en yüksek kısmını teşkil eden aşınım yüzeyi kökenli bir plato sahasıdır. Saha, tamamıyla yükselmiş ve daha sonra akarsularla yarılp parçalanarak plato haline dönüşmüştür. Batı kısmında ortalama yükselti 200-300 m civarındadır. Doğuya doğru yükselti değeri artar ve saha vadilerle derin bir şekilde yarılmış, yamaç eğiminin fazla olduğu tepelik bir görünüm alır. Yarımadanın, erimli (karstik) kireçtaşlarından meydana gelen kısımlarında karst topoğrafyasına ait şekiller yaygın olarak bulunur.

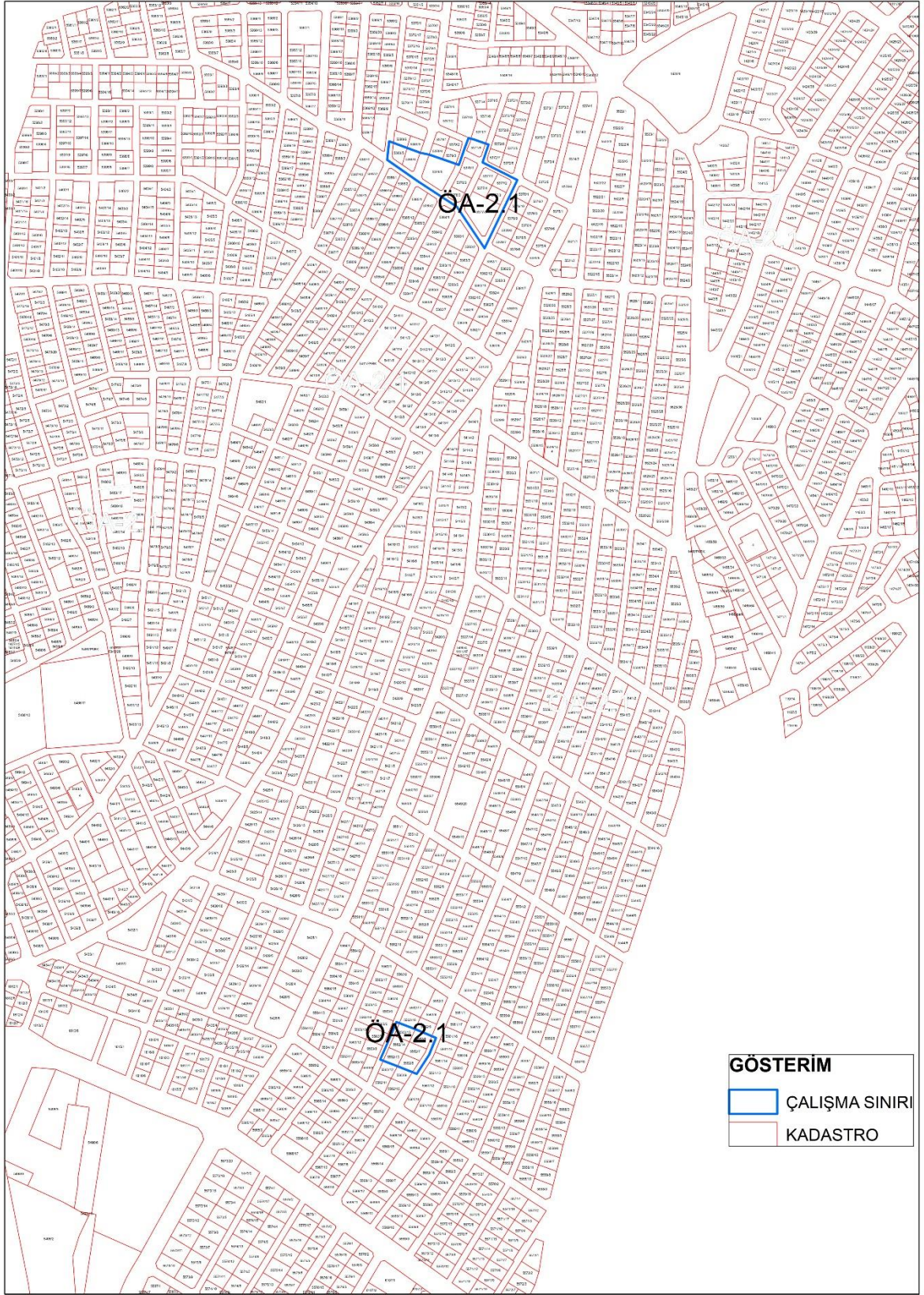
Triyas ve Üst Kretase yaşlı karstik kireçtaşlarının yer aldığı Tavşanlı-Hereke hattının kuzeyinde, batıdaki Dil deresi Tavşanlı Deresi-Ayvalık Deresi çizgisi ile doğuda Yukarı Hereke-Serçetepe arasında kalan ve kuzeyde Köseköy-Tepeköy dolaylarına kadar uzanan saha karstlaşma sürecinin görüldüğü tipik bir kesimdir. Karstlaşmanın derine doğru olduğu bu sahada çeşitli lapyalar, dolin ve uvalalardan oluşan çok sayıda ve çeşitli boyutta karstik depresyonlar, kuru vadiler, su batanlar, su çıkanlar ve mağaralar bulunur. Kocaeli ili batısında yer alan Gebze ilçesi, Miyosen Aşınım Yüzeyi'nin (MAY) Paleozoyik ve Mesozoyik yaşlı kayalar üzerinde yetkin bir gelişim gösterdiği alanda kurulmuştur. Peneplen karakterli bu yüzey; Darıca-Hereke çizgisi boyunca birden bire kesintiye uğramıştır. Yüzeyin üzerinde Beylik Dağ (271 m) ve 314 rakımlı tepe gibi monadnoklar görülür. Alean, Su çıkan ve Tavşanlı dereler tarafından drene edilmektedir. Akaçlama KB ve GD yönündedir.





**Harita 3:Kocaeli İli Jeomorfoloji Haritası**

İlin kuzeyinde yer alan Kandıra ilçesi, Miyosen Aşınım Yüzeyi'nin Doğan ve Yulaflı çaylarını gömük mendereslerle yararak platoya ve sırtlara dönüştürdüğü bölümünde kurulmuştur. Taşkın alanı özelliğindeki vadilerin Flandriyen transgresyonu ile boğularak tabanlı vadilere dönüştüğü anlaşılmaktadır. Erozyonel olan yamaçlar; uzanımı az ve yüksek eğimlidir. Akveren formasyonu olarak tanımlanan jeolojik birim içerisinde dolin şeklinde çukurluklar gelişmiştir. Kandıra çevresinde taşkın riskindeki vadi tabanları kalan yamaçların az eğimli bölümleri ile MAY' ler bayındırlık hizmetleri ve yerleşim için uygun alanlar oluşturmaktadır.



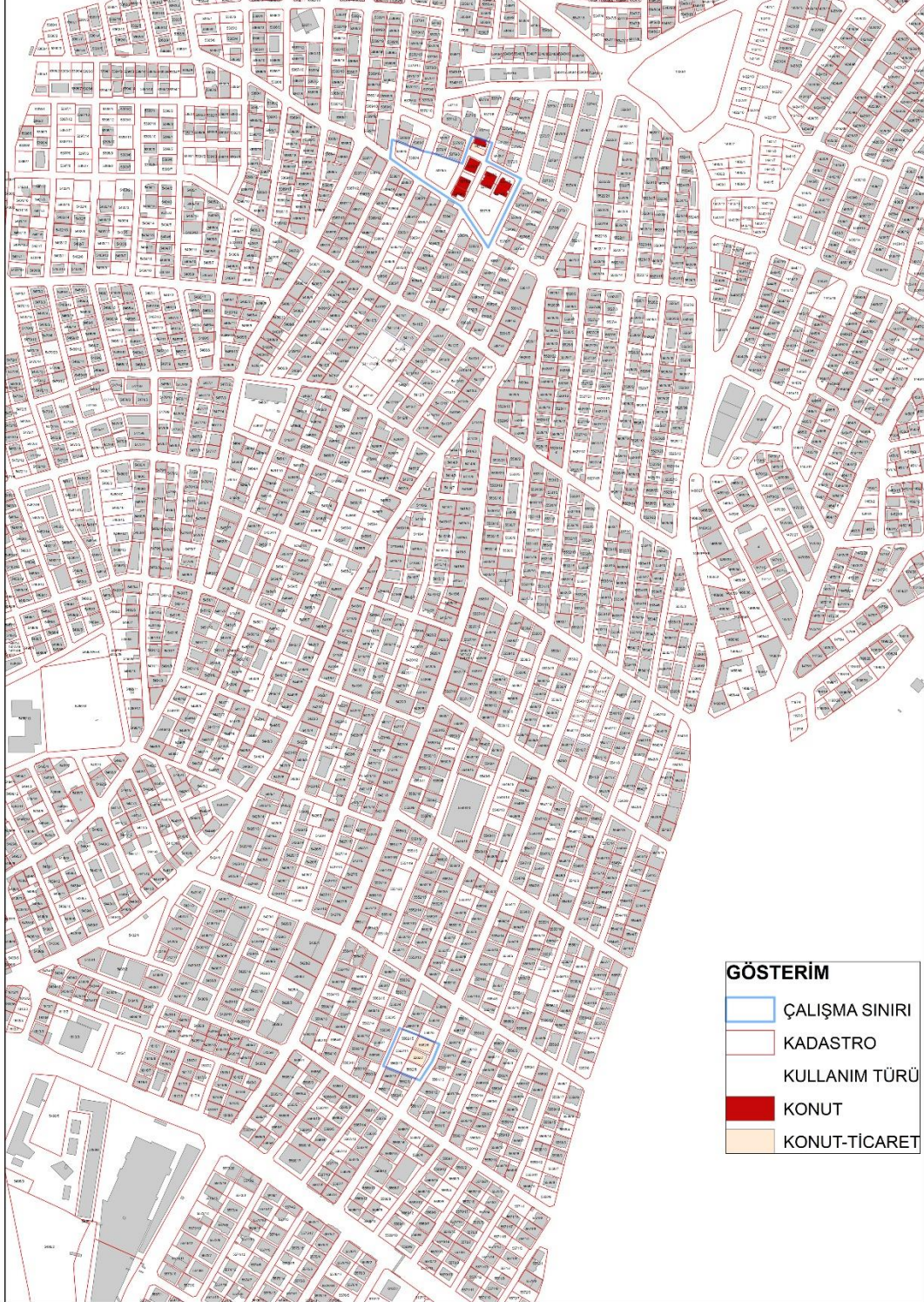
**Harita 4: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu**



## 6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. Planlama Alanı Yapı Fonksiyon Analizi

Planlama alanı içerisinde bulunan 10 adet yapıdan, 8 tanesi konut ve 2 tanesi konut + ticaret yapısıdır.

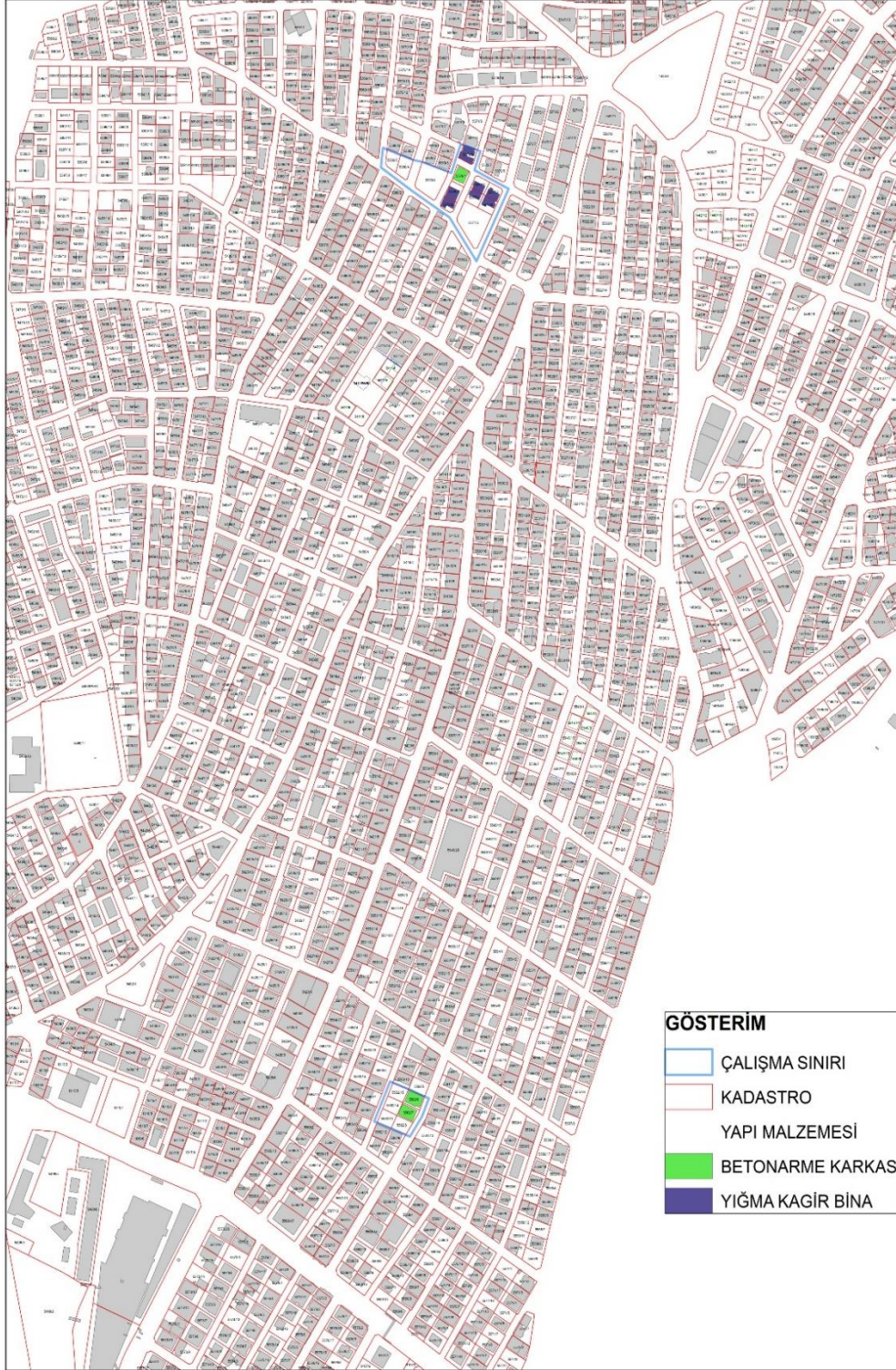


Harita 5:Yapı Fonksiyonu



## 6.2. Planlama Alanı Yapı Cinsi Analizi

Planlama alanda yer alan yapıların, yapı yapım türlerini tespit etmek adına yapı cinsi analizi yapılmıştır. Saha çalışması sonucunda elde edilen verilere göre teklif rezerv alan içerisinde betonarme, kagir ve prefabrik yapılar bulunmaktadır.



Harita 6: Yapı Cinsi



### 6.3. Planlama Alanı Yapı Kat Sayısı Analizi

Planlama alanda yer alan yapıların, yapı kat sayılarını ve alanın genel yapı topografyasını tespit etmek adına yapı kat sayısı analizi yapılmıştır. Yapılan analizlere göre teklif rezerv alan sınırı içerisinde yer alan yapılardan; 2'si 4 katlı, 1'i 3 katlı, 5'i 2 katlı, 2'si de 1 katlıdır.



Harita 7: Kat Adedi









## 8. ÖNERİ PLAN

Yapılan değerlendirmeler Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanların fiziksel ve sosyal açıdan yetersizliğini ve alandaki yapılaşmanın eski ve yıpranmış olması nedeniyle risk taşıdığını göstermiştir. 1.Derece deprem kuşağında olan Rezerv Yapı Alanında yaşanabilecek yeni afetler sonrasında mevcut yapıların hem zaman hem de kullanılan malzeme ve döneminin teknolojisi açısından değerlendirildiğinde, deprem riski yönünden tehlike oluşturduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte alandaki yapı stoku estetikten uzak, sağlıksız ve niteliksizdir.

Hazırlanan teklif plan ile 5380 ada, 4 ve 5 parseller, 5379 ada 5 parsel, 5378 ada 1,2 ve 3 parseller, 5371 ada 8 parsel, 5377 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller Eğitim Alanı olarak; 5562 ada 6, 7, 8, 13, 14 ve 15 parseller ise Park Alanı olarak hazırlanmıştır.

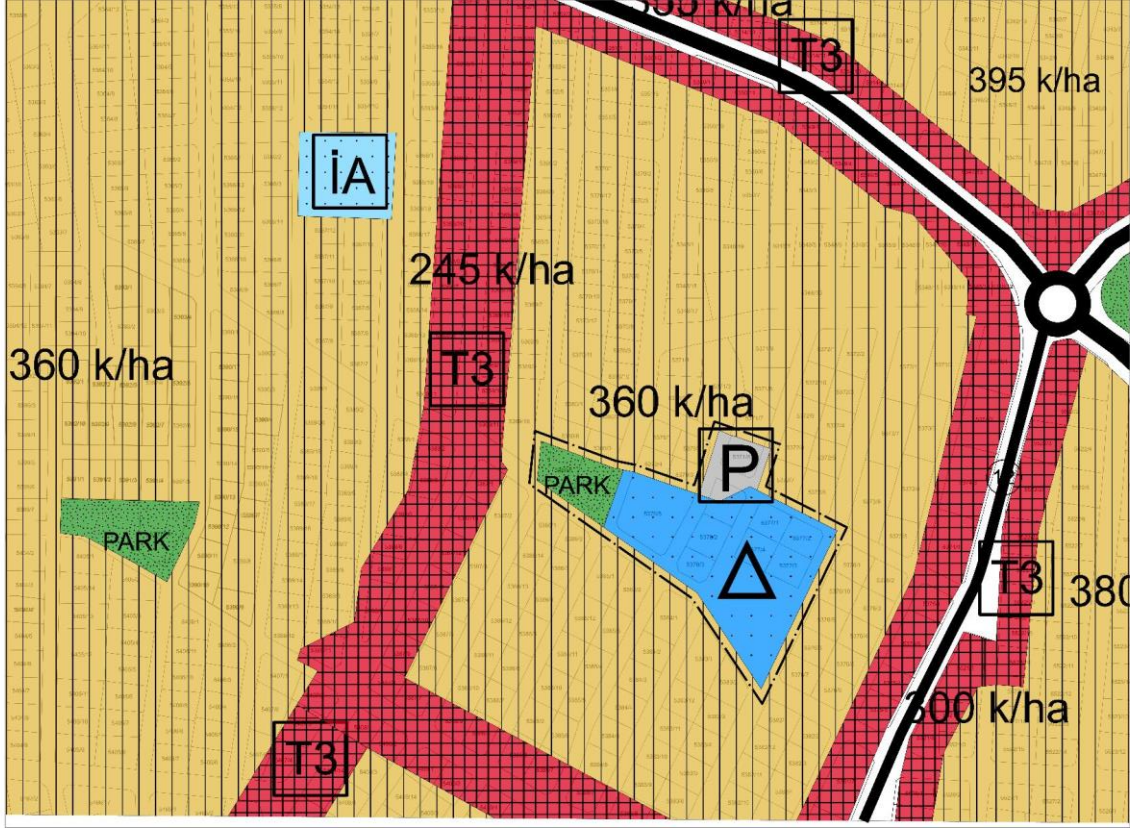
Bahsedilen mahallelerde kamusal alanların oluşturulmasında kamulaştırma maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla; Kocaeli Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 27/09/2023 tarih ve E-75917819-755.99-85273269 sayılı görüşüne istinaden 413 ada 46 parselde yer alan Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı'nın kullanılmadığı tespit edilmiş olup, bahse konu parselin bir kısmı ve 2072 adanın güneyinde yer alan Park Alanının bir kısmı çevresine uygun olacak şekilde Sanayi Alanına dönüştürülmesi düşünülmektedir.

Meri imar planı ile teklif plan alan dağılımları incelendiğinde sosyal donatı alanı artışı yapılarak plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

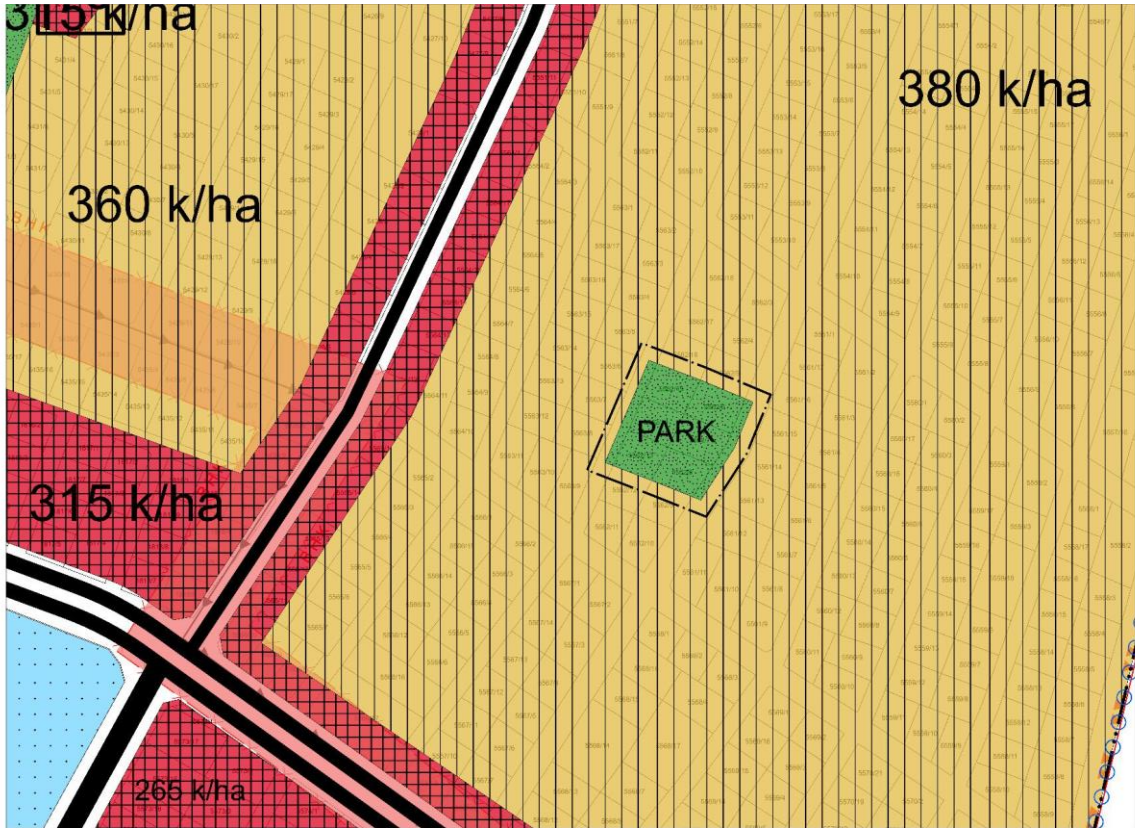
	Meri Plan Alan Dağılımı	Öneri Plan Alan Dağılımı
Konut Alanı	4760.49	---
Park Alanı	1055.28	2192.34
İlköğretim Tesis Alanı	---	4196.56
Otopark	---	609.13

**Tablo 2:Alan Dağılımı**





Harita 10: Öneri Nazım İmar Planı (5371, 5577, 5378, 5379, 5380 ada)



Harita 11: Öneri Uygulama İmar Planı (5562 ada)

**Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Çayırova ve Yeni  
Mahalleleri, 2.15 ha Rezerv Yapı Alanında Kalan  
Muhtelif Ada ve Parsellere İlişkin  
Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Çayırova ve Yeni mahalleleri, 2.15 ha rezerv yapı alanında kalan 5371, 5377, 5378, 5379, 5380 ve 5562 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği

**EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 20 sayfadır.**