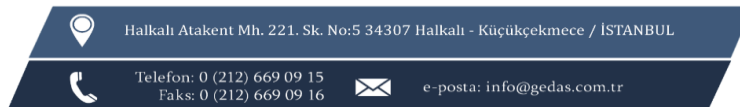




KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA



i



İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1 PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ	1
1.1.1 AMAÇ	1
1.1.2 KAPSAM.....	1
1.1.3 YÖNTEM	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	2
2.1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	2
2.2 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	4
2.3 PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	5
2.4 MÜLKİYET ANALİZİ.....	6
3. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	7
3.1 EĞİM ANALİZİ	7
3.2 YÜKSELTİ ANALİZİ	8
3.3 BAKI (GÜNEŞLENME) ANALİZİ	9
4. JEOLojİK YAPI ANALİZİ.....	10
5. DEPREMSELLİK	14
6. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	15
6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
6.2 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
6.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
6.4 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	16
7. TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
8. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	19
8.1 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 15. Şube Müdürlüğü.....	19
8.2 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü.....	19
8.3 T.C. Kocaeli Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kültür Varlıkları ve Turizm İşleri Şubesi 19	
8.4 İzgaz	20
8.5 T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Anadolu) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü.....	20
8.6 T.C Enerji VE Tabi Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü TEDAŞ 16. Bölge Müdürlüğü (Sakarya)	20
8.7 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı.....	20
8.8 T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	20



8.9 T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	21
8.10 T.C. Kocaeli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	21
8.11 T.C. Kocaeli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	21
8.12 T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kocaeli Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt, Plan ve Proje Daire Başkanlığı- Emlak ve Kam. Şube Müdürlüğü	22
8.13 T.C. Çayirova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.....	23

TABLÖLAR

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
Tablo 2:Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	16
Tablo 3:Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	17

HARİTALAR

Harita 1:Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	2
Harita 2:Planlama Alanının İldeki Yeri.....	3
Harita 3:Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	4
Harita 4:Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	5
Harita 5:Planlama Alanı Kadastral Durumu.....	6
Harita 6:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	7
Harita 7:Kocaeli İli Çayirova İlçesi Eğim Analizi	8
Harita 8:Kocaeli İlçesi Çayirova İlçesi Yükselti Analizi	9
Harita 9:Kocaeli İli Çayirova İlçesi Bakı (Güneşlenme) Analizi.....	10
Harita 10:Türkiye Deprem Haritası.....	14
Harita 11:Planlama Alanı 1/50.000 Meri Uygulama İmar Planı	15
Harita 12: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
Harita 13:Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
Harita 14:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.....	18

1. GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1.1 AMAÇ

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 864 ada 2 parselin 12.364,15 m² alan; Bakanlık Makamının 29.12.2023 tarihli ve 8367864 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ıncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

"Rezerv Yapı Alanı"na ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile alan içinde kalan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen, gelişme ile meskûn alanlar arası dengeyi kurabilen bir planlama hedeflenmektedir. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

1.1.2 KAPSAM

Kocaeli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 864 ada 2 parselin bir kısmı ve tescil harici alanı kapsayan yaklaşık 12.364,15 m² büyüklüğündeki "Rezerv Yapı Alanı"nda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve ilgili Yönetmelikler kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporlarından oluşmaktadır.

1.1.3 YÖNTEM

Yerleşimin mevcut sosyal ve ekonomik yapısı araştırma yılı itibariyle belirlenmiş ve gelecekteki vizyonu değerlendirilip, eski uygulamalara dikkat edilerek planlama çalışması sonrasında kentin durumunun nasıl olacağı ortaya konulmaya çalışılmıştır. İmar planı çalışması sürecinde arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu sürede, tespit çalışmalarının yanı sıra ilgili bilgi ve belgeler toplanmış, gerekli çalışmalar yapılmıştır. Toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı Değişikliği, Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

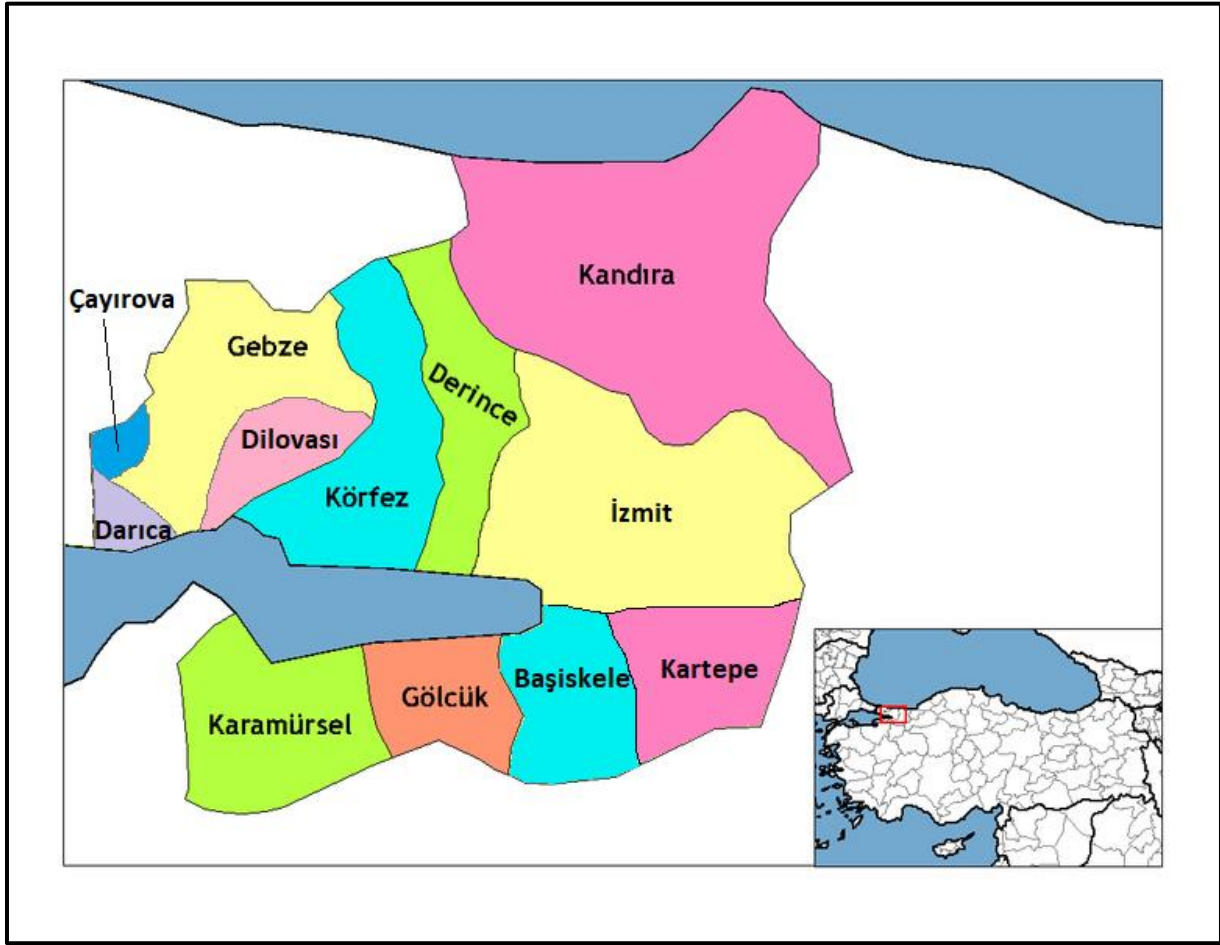
2.1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'-30° 21' doğu boylamı, 40° 31'-41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneydoğusunda Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.



Harita 1:Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.



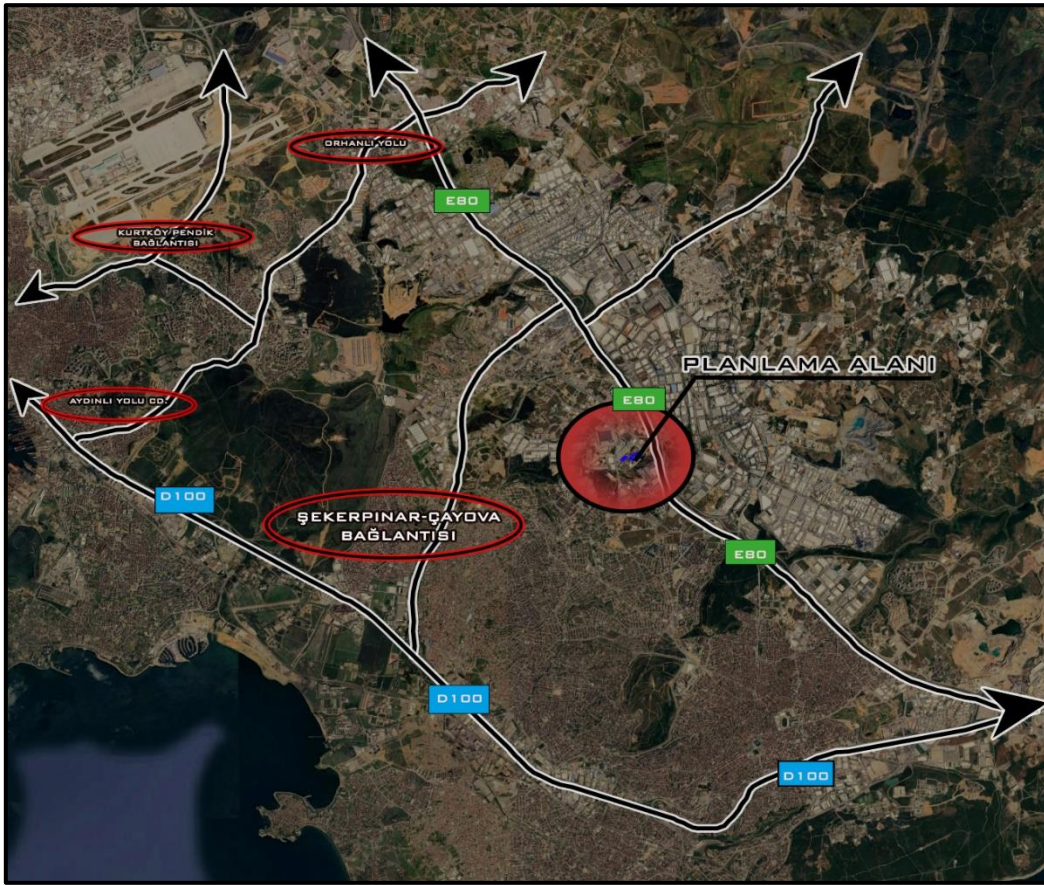
Harita 2:Planlama Alanının İldeki Yeri

Çayırova, Kocaeli'nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008'de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe olup 2 Kasım 1991 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür. Şehir ulaşım minibüsleri ile İstanbul ve Kocaeli il merkezlerine yakındır.

2.2 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Çayırova İlçesi ve yakın çevresinde ulaşım sistemini karayolu ve raylı sistemler oluşturmaktadır. Planlama alanı Çayırova ilçesi içerisinde önemli otoyollar ve ulaşım aksları ile sınırlandırılmış bir alanda kalmaktadır. Alanın kuzeyinden Ankara il merkezini çevreleyen E-80 çevre yolu, güneyinden ise D-100 kara yolu ve birbirlerini bağlayan Aydınli Yolu-Orhanlı Yolu geçmektedir.

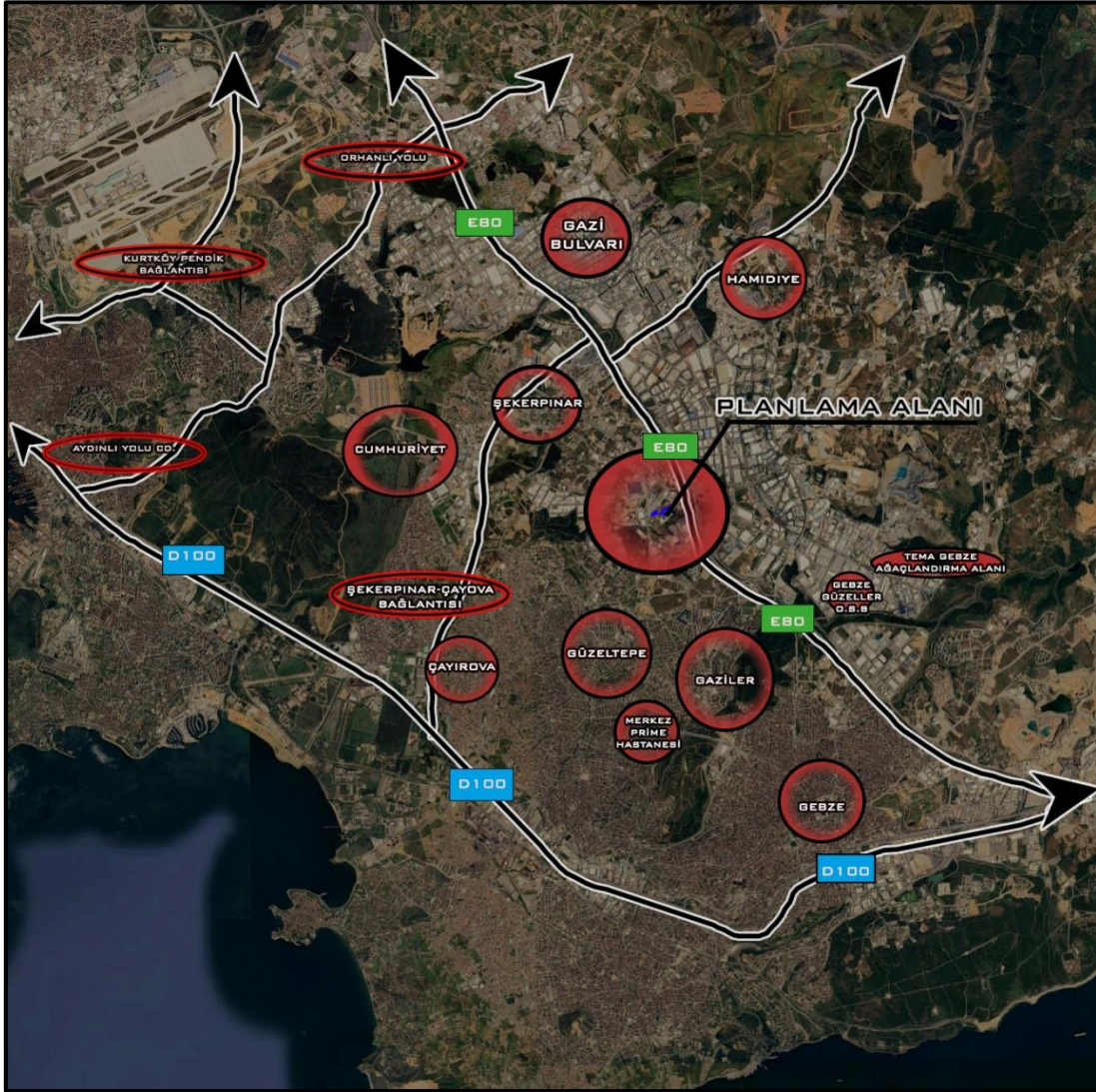
Ek olarak ta Kurtköy ve Pendik yerlerini bağlayan Kurtköy-Pendik yol bağlantısı bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Analizi

2.3 PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde kuzeybatısında Şekerpınar, güneybatısında Çayırova bulunmaktadır. Alanın yakınında Gazi Bulvarı ve Hamidiye, TEMA Gebze Ağaçlandırma Alanı, Merkez Prime Hastanesi Gebze Güzeller O.S.B gibi çeşitli donatı alanları ve konut-ticaret alanları bulunmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

2.4 MÜLKİYET ANALİZİ

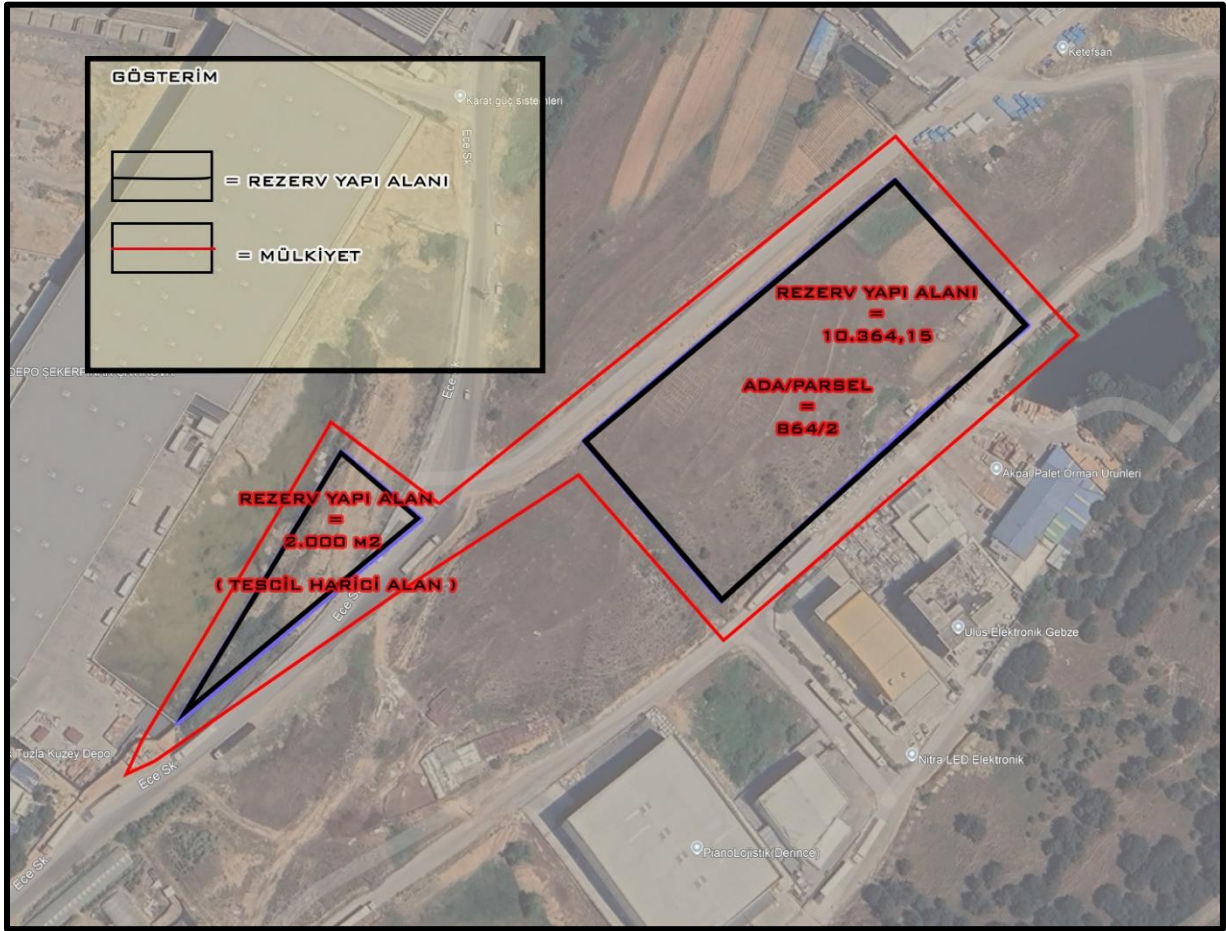
Planlama alanı Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 864 ada 2 parsel ve tescil harici alan ile toplam 12.364,15 m² alandan oluşmaktadır.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m ²)
864/2	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	10.364,15 m ²
TESCİL HARİCİ ALAN	-	2.000 m ²
TOPLAM	-	12.364,15 m ²



Harita 5: Planlama Alanı Kadastral Durumu

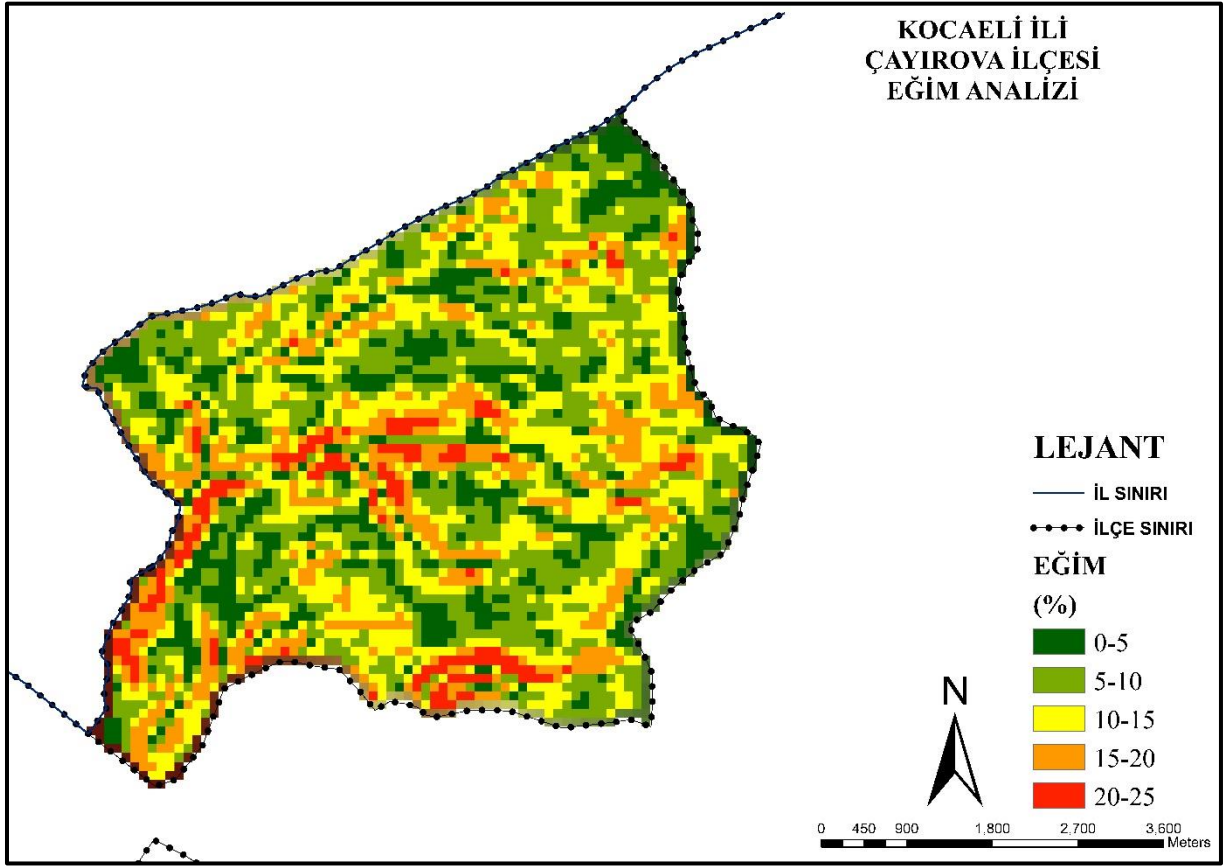


Harita 6: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

3. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

3.1 EĞİM ANALİZİ

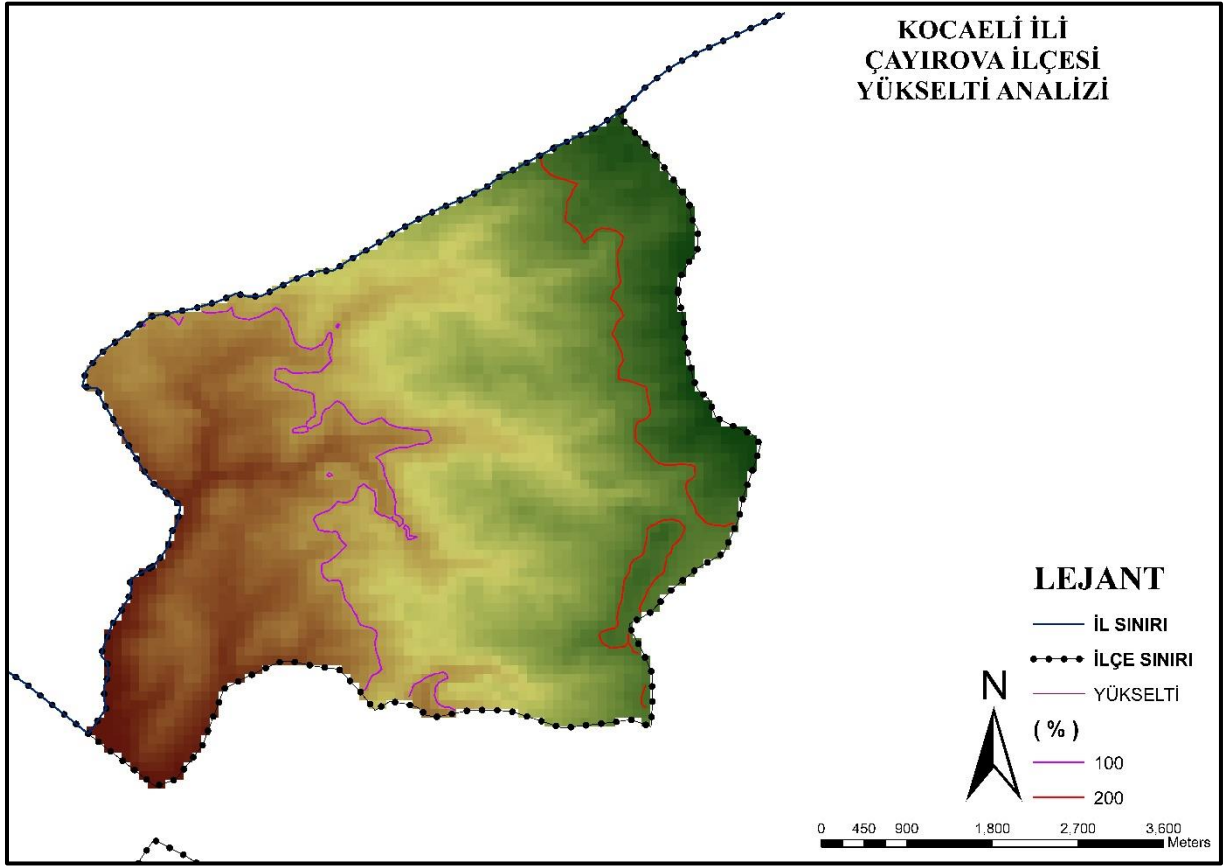
Eğim haritası, arazinin eğimini veya eğim derecesini gösteren bir tür topografik haritadır. Kocaeli İli Çayırova İlçesine zemine bağlı ilişkin eğim analizi yapılmıştır. Alan; %0-5,5-10,10-15,15-20,20-25 değerlik alanlardan oluşmaktadır. Yapılan eğim analizi sonucunda Kocaeli Çayırova ilçesinin merkezinin daha fazla eğimli olduğu görülmektedir. Merkezin çevresindeki alan eğim yoğunluğu merkeze göre daha azdır ve düz bir araziye sahiptir.



Harita 7:Kocaeli İli Çayirova İlçesi Eğim Analizi

3.2 YÜKSELTİ ANALİZİ

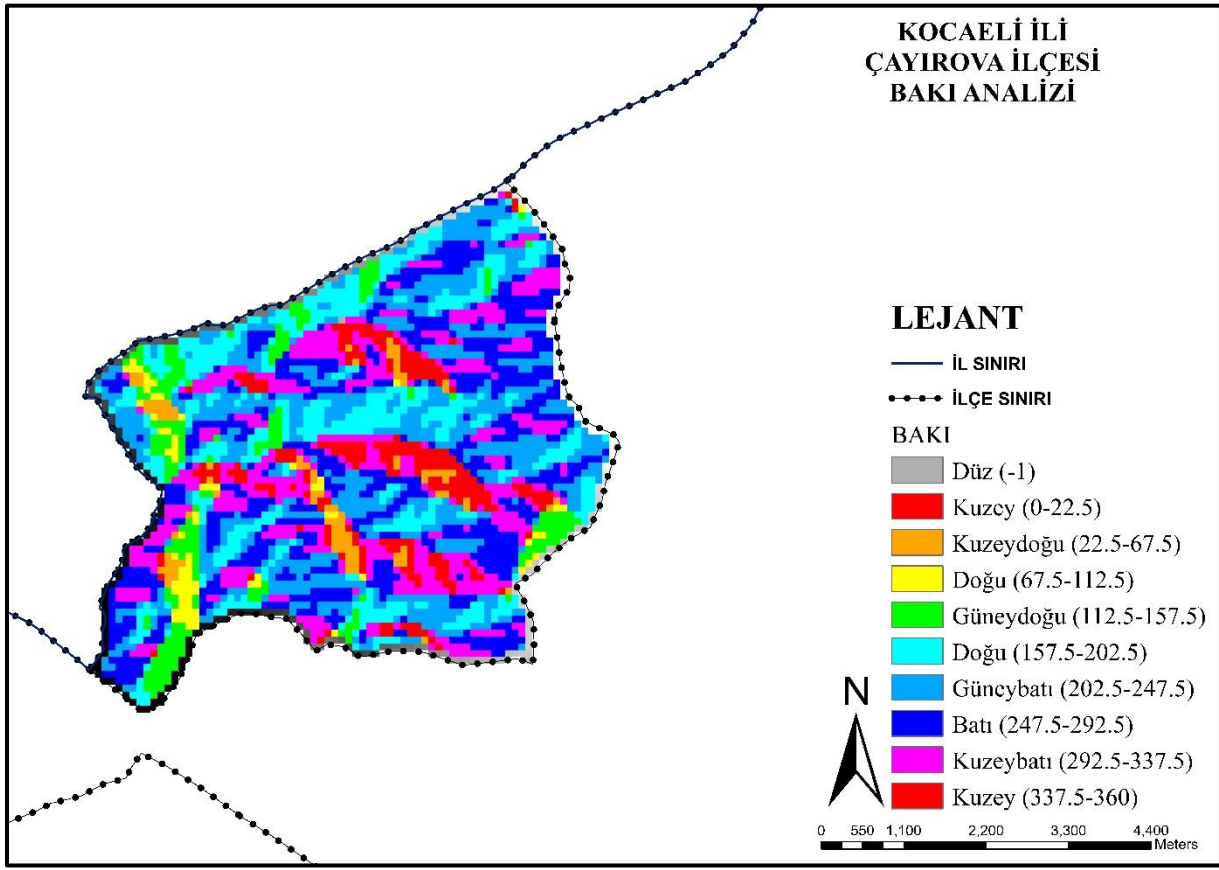
Topografyayı oluşturan şekillerin deniz seviyesine göre yüksekliklerine yükselti (rakım, irtifa) denir. Deniz seviyesine bağlı olarak eş yükseltiye sahip noktaların birleştirilmesiyle oluşan eğrilerin çizilmesiyle yapılan topografya haritalarıdır. Farklı yükseltilerdeki noktaları birleştiren eğrilerin dağılımının sık veya seyrek olması rölyefin özelliklerini harita üzerinde açıkça gösterilmesini sağlar. Kocaeli İli Çayirova İlçesine zemine bağlı ilişkin yükselti analizi yapılmıştır. Alan; 100 M ve 200 M değerlik yükselti alanlarından oluşmaktadır. Alanın büyük bir kısmı 100 M yükselti alanında bulunmaktadır.



Harita 8:Kocaeli İlçesi Çayirova İlçesi Yükselti Analizi

3.3 BAKI (GÜNEŞLENME) ANALİZİ

Bir bölgede yer alan dağların güneş ışınlarını aldığı yön ya da güneşe bakan kısım bakı olarak ifade edilir. Coğrafya açısından bakı aynı zamanda yön bulma konusunda özel bir fırsat verir. Böylece güneş ışınlarının doğrudan daha yansıdığı kısım doğu ve batı yönünü belirler. Bakı, arazide bulunan detaylara ait yüzeylerin bakış yönlerinin belirlenmesinde kullanılan sayısal bir arazi analiz şeklidir. Güneşten yararlanma, güneşten korunma, bitkilendirme, yapısal elemanların (konutlar, spor alanları vs) konumlandırılmasında bakı analizinden yararlanılmaktadır. Kocaeli İli Çayirova İlçesinin zemine bağlı ilişkin bakı (güneşlenme) analizi yapılmıştır. Alan; düz, kuzey, kuzeydoğu, doğu, güneydoğu, güney, güneybatı, batı, kuzeybatı şeklinde bakı değerleriyle sınıflandırılmıştır.



Harita 9:Kocaeli İli Çayirova İlçesi Bakı (Güneşlenme) Analizi

4. JEOLojİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınarı 2 Mahallesi sınırları içerisinde bulunan rezerv yapı alanından oluşmaktadır. İlgili alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 17.02.2016 tarihinde onaylanan “Kocaeli İli Çayirova İlçesi Merkezindeki 2730 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu” bulunmaktadır. İlgili raporda ve eklerinde çalışma alanı “Uygun Alanlar 2 (UA-2) kalmaktadır.

XIV.1. Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanındaki Sancaktepe Graniti (Psg) ve Kurtköy formasyonuna ait eğimi %0-10 aralığında olan kaya ortamlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. UA-2 simgesi ile gösterilen alanlarda granitlerin üzerindeki alterasyon zonu sıyrılarak, bina temellerinin bozuşmamış sağlam kaya üzerine oturtulması ve yüzeysel suların drenaj ile uzaklaştırılması koşulu ile yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir. Temel tipi, derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin ve Temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilmiştir. Yol, kendi ve komşu parsellerin güvenliği

sağlanmadan yapılaşmaya geçilmemelidir. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

• SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "Çayırova (Kocaeli) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" işi olup, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ile Özgül Müh.İnş.Son.Taah.Tic. arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2. Çalışma alanı, 1/1000 ölçekli 98 adet ve 1/5000 ölçekli 12 adet halihazır haritalarda belirlenmiş sınırlardan oluşmaktadır. Çalışma alanı 2730 hektardır.

3. Çalışma alanında; düzlük ve dalgalı düzlük topoğrafya hakimdir. %0-10, %10-20, %20- 30 arası eğimler mevcuttur.

4. Çalışma alanının jeolojisi; Ordovisiyen yaşlı Kurtköy Formasyonu (Oku), Permien yaşlı Sancaktepe Graniti (Psg), Tersiyer yaşlı Kayalıtepe Formasyonu (Tomk)'dan oluşmaktadır.

5. Zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla Kayalıtepe formasyonunda derinlikleri 3-31 m arasında değişen toplam 270,50 m 28 adet, Sancaktepe Grantinde derinlikleri 3-31 m arasında değişen toplam 983 m 87 adet, Kurtköy formasyonunda derinlikleri 3-21 m arasında değişen toplam 479 m 48 adet, olmak üzere toplam 1732,50 m 163 adet sondaj yapılmıştır. Jeofizik çalışmaları kapsamında, 58 adet sismik kırılma (Sis), 59 adet MASW, 108 adet düşey elektrik sondaj (Des), 109 adet Mikrotremor(M), 13 adet çok elektrotlu elektrik öz direnç (Ert) ölçümleri gerçekleştirilmiştir.

6. Bu rapor; 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği, Mikrobölgeleme çalışmalarına ait 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekinde olan Format-4'e göre hazırlanmıştır.

7. İnceleme alanındaki sondajlardan alınan 167 adet zemin numunesinin laboratuvar analiz sonuçlarına göre, çalışma alanındaki tüm zeminlerin 137 adedi (%82) ince daneli, 30 adedi ise (%18) iri danelidir.

Kayalıtepe Formasyonu Rezidüeli Zeminlerinin; %15'i plastisitesi düşük kil (CL), %56'sı Killi Kum (SC), %8'i Siltli Kum (SM), %21'i Killi Çakıl (GC)'dan oluşmaktadır.

Sancaktepe Graniti Rezidüeli Zeminlerinin; %17'si plastisitesi düşük kil (CL), %1'i düşük plastisiteli Silt (ML), %62'si Killi Kum (SC), %12'si Siltli Kum (SM), %5'i Killi Çakıl (GC), %2'si Siltli Çakıl (GM), %1'i iyi-kötü derecelenmiş Çakıl (GW-GP)'dan oluşmaktadır. Kurtköy Formasyonu Rezidüeli Zeminlerinin; %21'i plastisitesi düşük kil (CL), %23'ü Killi Kum (SC), %3'ü Siltli Kum (SM), %15'i iyi-kötü derecelenmiş Kum (SW-SP), %26'sı Killi Çakıl (GC), %6'sı Siltli Çakıl (GM), %6'sı iyi-kötü derecelenmiş Çakıl (GW-GP)'dan oluşmaktadır.

8. İnceleme alanı zeminleri; Kıvamlılık indeksine (IC) göre "sıkı" "katı" ve "çok katı", likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre "kırılgan katı" ve "plastik katı" Plastisite indeksine (IP) göre "orta plastik" ve "yüksek plastik" özelliktedir.

9. Kayalıtepe formasyonu, Sancaktepe Graniti ve Kurtköy formasyonundan elde edilen karotların RQD değerlerine göre Deere, 1964'e göre kaya kalitesi belirlenmiştir. RQD değerlerinin <25 olduğu görülmüştür. Yapılan kaya kalitesi sınıflamasına göre, Çok düşük kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

10. Kayalıtepe formasyonu, Sancaktepe Graniti ve Kurtköy formasyonu Tek Eksenli Sıkışma Dayanımı "Çok zayıf-Zayıf Dayanımlı" sınıfındadır. ISRM (1979)'a göre "çok düşük- düşük-orta dayanımlı" sınıfına girmektedir.

11. Çalışma alanındaki zeminlerde "düşük ve orta miktarda şişme potansiyeli" olduğu belirlenmiştir.

12. Oturma hesaplarına göre, Sancaktepe Graniti rezidüel kısmındaki ince daneli birimlerde 1,24 cm konsolidasyon oturması beklenmekte ve oturma miktarlarının müsaade edilen sınırları geçmediği görülmektedir.

13. İnceleme alanında karstlaşma olabilecek birimler bulunmadığından karstlaşma riski beklenmemektedir.

14. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

İnceleme alanı içerisinde geçen yüzey suları Değirmen deresi, Durağan deresi, Yedipınar deresi, Çevik deresi, Sarı dere, Akrede deresi, Umut deresi, Kör deresi, Karadilli deresi, Yatak deresi, Çorçoplar deresi, Kargalar deresi, Taşlar deresi, Saz deresi, Bağ deresi,

Korkak deresi ve Yumukkaya deresidir. İnceleme alanındaki ana ve tali dereler için planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalı.

İlçenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı Belediyesi tarafından karşılanmaktadır.

15. İnceleme alanında açılmış jeoteknik sondaj kuyuların tamamında yeraltısuyuna rastlanmamıştır. Bu nedenle İnceleme alanında sıvılaşma riski beklenmemektedir.

16. İnceleme alanında heyelan riski oluşturabilecek bir alan bulunmamaktadır.

17.İnceleme alanında kaya düşmesi riski bulunmamaktadır.

İnceleme alanındaki ana ve tali dereler için planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı olarak planlamaya gidilmelidir.



İnceleme alanı sınırlarında çığ tehlikesi bulunmamaktadır. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.

Yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir;

Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

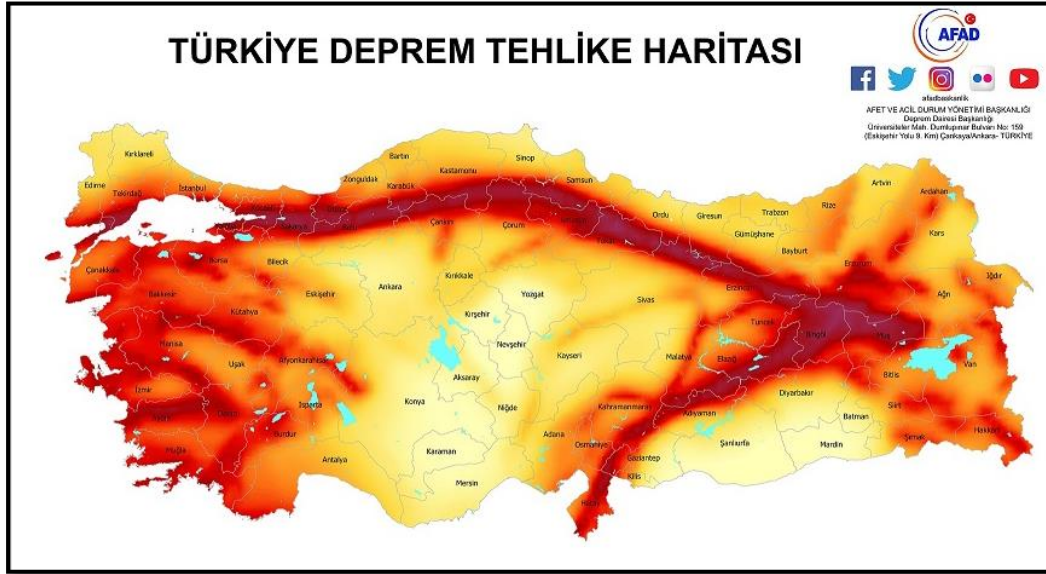
İnceleme alanındaki Sancaktepe Graniti (Psg) ve Kurtköy formasyonuna ait eğimi %0-10 aralığında olan kaya ortamlar Uygun Alanlar-2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. UA-2 simgesi ile gösterilen alanlarda granitlerin üzerindeki alterasyon zonu sıyrılarak, bina temellerinin bozuşmamış sağlam kaya üzerine oturtulması ve yüzeysel suların drenaj ile uzaklaştırılması koşulu ile yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir. Temel tipi, derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin ve Temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilmiştir. Yol, kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya geçilmemelidir. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

20. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

21. Hazırlanan bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

5. DEPREMSELLİK

Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 01.01.2019 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Bina Deprem Yönetmeliği 18 Mart 2018 tarihinde 30364 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanmış olup 01.01.2019 tarihinde uygulamaya girmiştir.



Harita 10:Türkiye Deprem Haritası

Yeni haritada, bir önceki haritadan farklı olarak deprem bölgeleri yerine en büyük yer ivmesi değerleri gösterilmiş ve “deprem bölgesi” kavramı ortadan kaldırılmıştır. Eski haritadaki tehlikesiz bölge, 4., 3. ve 2. bölgeler şimdi tek bir bölge altında 1. bölge gibi toplanmış olup eski 1.bölge yer ivmesi $AO>0.4$ g şimdi üç ayrı bölgeye ayrılmıştır. Ayrıca '1'inci derece deprem bölgesi, 2'nci derece deprem bölgesi' gibi ifadeler ortadan kalkmıştır.

Kocaeli ili deprem üreten önemli bir tektonik kuşak üzerinde yer almaktadır. 17 Ağustos 1999 İzmit Depremi izleyen jeolojik ve jeofizik çalışmalar KAF sisteminin Marmara Denizi içindeki konumu ve deprem üretebilecek aktif parçalarının belirlenmesi üzerine yoğunlaştırılmıştır. Marmara Denizi içindeki KAF'ın 110 km'lik parçasının, büyüklüğü 6.5 veya daha yüksek olan bir deprem üretme olasılığının yüksek olduğu bu araştırmalarla ortaya çıkarılmıştır

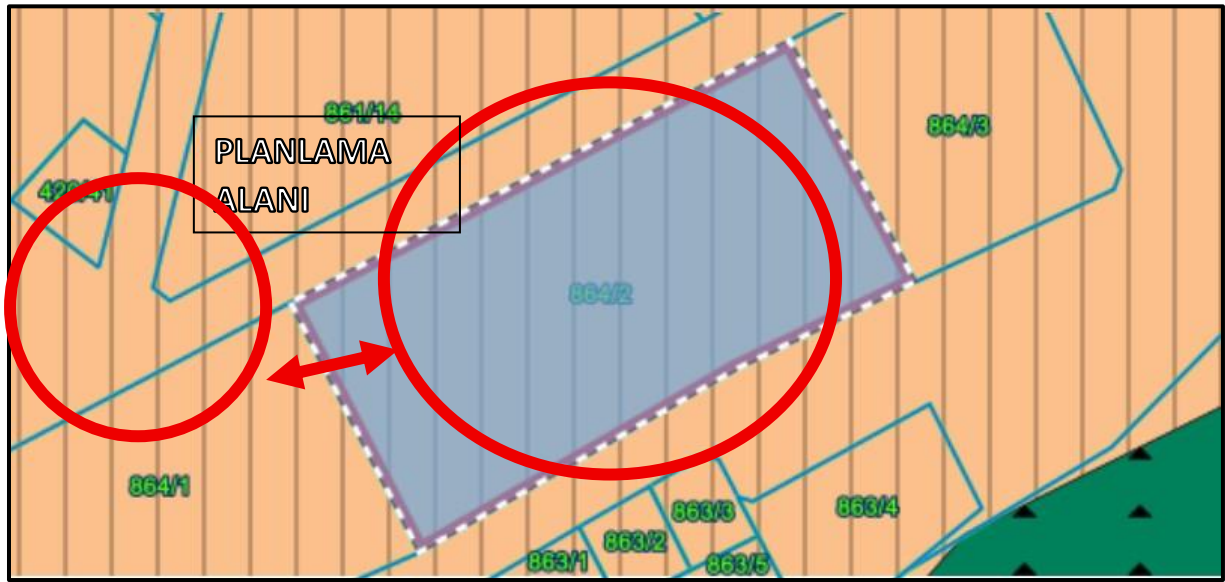
6. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

6.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Kocaeli ili Çayırova İlçesi Şekerpınarı Mahallesi 864 ada 2 parsel alana ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

6.2 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

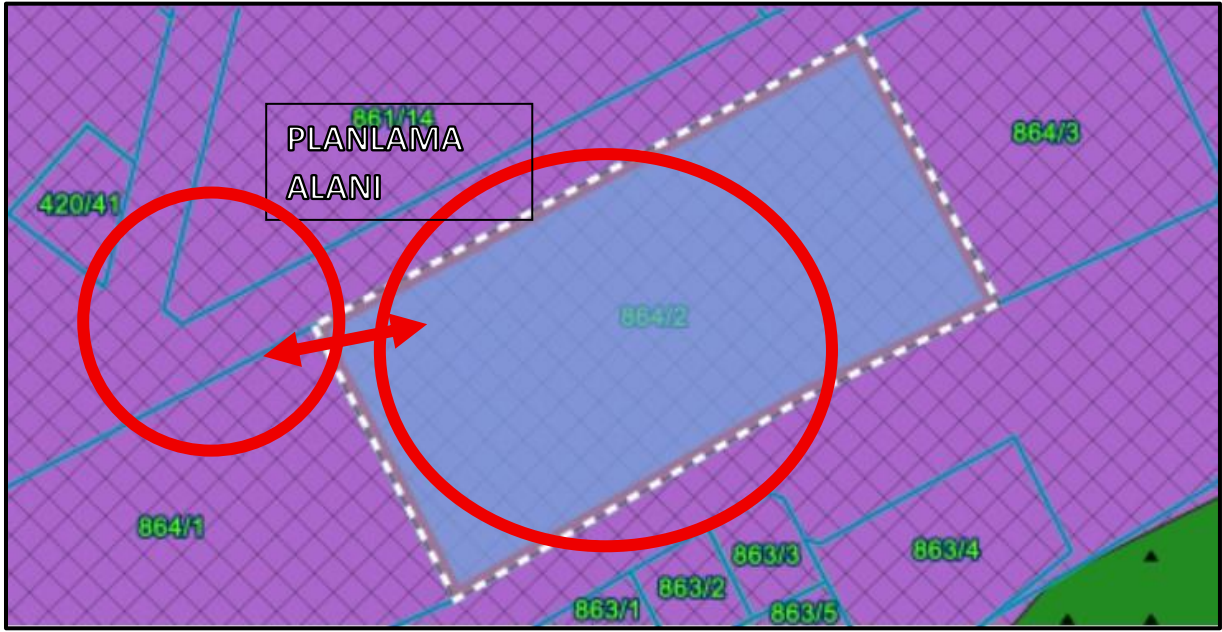
Planlama alanı, Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpınarı Mahallesi 864 ada 2 parsel alana ilişkin Şekerpınarı Revizyon İmar Planına ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında alan “Kentsel Yerleşim Alanları” kullanımında kalmaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı 1/50.000 Meri Uygulama İmar Planı

6.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpınarı Mahallesi 864 ada 2 parsel alana ilişkin Şekerpınarı Revizyon İmar Planına ait 1/25.000 ölçekli nazım imar planı” kapsamında alan “Sanayi Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Harita 12: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.4 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Şekerpınar Revizyon İmar Planına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı” kapsamında “Yüksek Öğretim Tesis ve Kampüs Alanı ve Park Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Harita 13: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 2: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANI	84%	10,364.15
PARK	16%	2,028.51
TOPLAM	100	12,392.66

7. TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı içerisinde arazi kullanım kararları; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen eşikler doğrultusunda kararlar verilmiştir. Konut – Donatı dengesi kurulmaya çalışılmış ve bu doğrultuda yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Plan yapılacak alan Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpınar'ı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 864 ada 2 parsel ve tescil harici alandan oluşmaktadır. Planlama alanı Bakanlık Makamının 29.12.2023 tarihli ve 8367864 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ıncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Alanın sanayi alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik planlama alanında mevcut dokunun devamlılığını sağlamak amacıyla 10,364.15 m² büyüklüğünde "**Sanayi Tesisi Alanı**", 2,028.51 m² büyüklüğünde "**Park**" önerilmiştir.

Tablo 3: Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)
SANAYİ TESİSİ ALANI	84%	10,364.15
PARK	16%	2,028.51
TOPLAM	100	12,392.66



Harita 14:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



8. KURUM GÖRÜŞLERİ

8.1 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 15. Şube Müdürlüğü

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 15. Şube Müdürlüğü 6683203 sayılı kurum görüşü yazısında; Söz konusu parsel ve çevresinde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek yüzeysel drenaj problemleri, su toplanması, göllenme, yeraltı/yüzey suları ve olası dere taşkın etkilerine karşı gerekli subasman kotu, her türlü güvenlik tedbirleri ve koruyucu tüm önlemlerin belediyesince, parsel malikince ya da faaliyet ve ruhsat (izin) sahibince alınması gerekmektedir.

Parsel üzerinde yapılabilecek faaliyetlerde oluşan her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması, "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinde yer alan hususlara tam riayet edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla ve yapılan tespitler ile birlikte; Şekerpınar Mahallesi, 864 Ada, 2 Nolu parselde yapı izni verilmesinde kurumumuz mevzuatı yönüyle herhangi bir sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

8.2 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 26.12.2025 tarihli 2013001 sayılı kurum görüşü yazısında; Söz konusu parselde herhangi bir proje ve kamulaştırma çalışmamız bulunmamakta olup bahse konu planlama alanının etkileşimi bulunan yol kesimine ait proje ve kamulaştırma planı ekte gönderilmektedir. İmar planı için karayoluna ilave tali yol bağlantısı yapılması durumunda İdaremizden görüş alınması gerektiğini belirtmiştir.

8.3 T.C. Kocaeli Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kültür Varlıkları ve Turizm İşleri Şubesi

T.C. Kocaeli Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kültür Varlıkları ve Turizm İşleri Şubesi 7753287 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu alanlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, turizm merkezi veya alanı içerisinde kalmadığını bildirmişlerdir.

8.4 İzgaz

İzgaz kurum görüşü yazısında İzgaz kurumu hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığını belirtmişlerdir.

8.5 T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Anadolu) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Anadolu) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 3493422 sayılı kurum görüşü yazısında; yapılan inceleme neticesinde söz konusu planlama sahası içerisinde mevcut, yapım aşamasında olan veya planlanan tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

8.6 T.C Enerji VE Tabi Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü TEDAŞ 16. Bölge Müdürlüğü (Sakarya)

T.C Enerji VE Tabi Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü TEDAŞ 16. Bölge Müdürlüğü (Sakarya) 1514255 sayılı kurum görüşü yazısında herhangi bir ayni hakka rastlanılmadığı belirtilmiştir.

8.7 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 26106802-045-E.3232345 sayılı kurum görüşü yazısında Kocaeli ili Çayırova ilçesi Şekerpınar Mahallesi 864 ada 2 parselde, mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığını belirtmiştir.

8.8 T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E-53881601-360.99-14411337 sayılı kurum görüşü yazısında planlamaya konu alanda yapılması planlanan herhangi bir proje bulunmamaktadır. İlgi yazı ekinde gönderilen alanın tescilli doğal sit alanı veya onaylı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmadığı, ayrıca parsel üzerinde tescilli tabiat varlığı niteliğinde anıt ağaca rastlanılmadığı belirtilmiştir.

Planlanan İmar Planı Değişikliği çalışmasının genel planlama esasları ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve meri mevzuat kapsamında ana plan kararlarını, sürekliliğini ve plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yürütülmesi gerektiğini belirtmiştir.

8.9 T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 25.12.2025 tarih 5623772 sayılı kurum görüşü yazısında; Projenin yapılmasında NATO Akaryakıt Boru Hattı açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiş ayrıca, konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) belirtmiştir.

8.10 T.C. Kocaeli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

T.C. Kocaeli Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 22589087 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu alanla ilgili olarak yapılan incelemelerde 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmaz bulunmadığı,

Proje alanında zeytin alanı bulunmadığından 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Söz konusu alanla ilgili olarak Balıkçılık ve su Ürünleri Şube Müdürlüğümüz tarafından gerekli incelemeler yapılmış olup 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

İlgili alan Hayvan Sağlığı ve Yetiştiriciliği Şube Müdürlüğü tarafından incelenmiş olup, söz konusu alanın şube yetki kapsamında bulunmadığı bildirilmiştir.

Bahse konu alanın 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında tarım alanında olmadığı tespit edilmiş olup 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem olmadığı bildirilmiştir.

8.11 T.C. Kocaeli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C. Kocaeli Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 1601932 sayılı kurum görüşü yazısında; 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler Hakkında Kanun ile 5902 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge (AMB) kararlarının iş ve işlemlerini yürütmekle yetkili ve sorumludur.

Ayrıca yapılacak imar planı çalışmalarında;

- Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP-Kocaeli) kapsamında belirlenmiş "Toplanma Alanı", "Geçici Barınma Alanı" ve "Konteynerkent Alanı" gibi afet ve acil durum alanlarının korunması,

- Afet risklerini azaltmak için, ARAS sisteminde üretilen tehlike ve duyarlılık haritalarının <https://arasda.afad.gov.tr/> adresinden erişilerek altlık olarak kullanılması önerilmektedir. AFAD İl Müdürlüğümüz teknik personeline hazırlanmış Heyelan Duyarlılık Haritası'nın yalnızca bilgi amaçlı göz önünde bulundurulması,
- Deprem parametrelerinin <https://tdth.afad.gov.tr> adresinden adres bazlı olarak temin edilmesi,
- MTA tarafından yayımlanan Fay Hatları verilerine dikkat edilmesi ve bu hatlar üzerinde yapılaşmadan kaçınılması, yakın alanlarda ise gerekli mühendislik önlemleri ile yapılaşmaya gidilmesi,
- 18 Mart 2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygun yapı tasarımına özen gösterilmesi,
- Taşkın ve su baskını riski taşıyan alanlara ilişkin verilerin DSİ Genel Müdürlüğünden temin edilmesi, gerekmektedir.

Ayrıca, talep edilen bilgi ve belgeler kapsamında, Heyelan Duyarlılık Haritası, Geçici Barınma Alanları, Toplanma Alanları ve Ayni Bağış Depo Alanlarına ilişkin veriler yazımız ekinde sunulmakta olup, diğer bilgiler ilgili kurumlardan (MTA, DSİ, İSU vb.) temin edilebileceğini belirtmiştir.

8.12 T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kocaeli Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt, Plan ve Proje Daire Başkanlığı- Emlak ve Kam. Şube Müdürlüğü

T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kocaeli Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt, Plan ve Proje Daire Başkanlığı- Emlak ve Kam. Şube Müdürlüğü 20885824 sayılı kurum görüşü yazısında; Daire Başkanlığımız arşivinde bulunan planlanan tesislerimiz açısından da incelenmiş olup; alan içerisinde planlanan altyapı tesisi projesi bulunmadığını ayrıca parselin güney sınırında yer alan imar yolunun 1/25000 memleket haritalarında Fındıklı Deresi yatağında olduğu görülmüştür. Dere güzergahı yazımız ekinde tarafınıza gönderilmekte olup planlanan dere güzergahlarının 1/1000 uygulama imar planlarına su yüzeyi olarak işlenmesi gerekmekte ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda dere yatağı çevresinde yapılacak yapılar ile ilgili dere kret kotu uygulamasına uyulması önem arz etmektedir.

Dere yatağı ile ilgili verilen bilgiler bilgilendirme amaçlı verilmekte olup dere yatakları ve taşkınlar konulu kanun ve yönetmelikler doğrultusunda dere yatakları ile ilgili nihai görüş verme yetkisi Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü uhdesinde bulunmaktadır. Ayrıca inşaat ruhsatı için su basman kotunun belirlenmesi ve dere kret kotu ile ilgili nihai değerlendirme ilgili belediyesinin görev, yetki ve sorumluluğunda olduğunu belirtmiştir.



8.13 T.C. Çayırova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

T.C. Çayırova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 14.01.2026 TARİHLİ 103/430 sayılı kurum görüşü yazısında; 15.05.2014 tarih 259 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 864 ada 2 parsel E:1,00, 5 Kat tüm cephelerden 10,00 m. çekme mesafesine sahip olup, Yüksek Öğretim Tesis ve Kampüs Alanı lejantında; 420 ada 35 parselin güneyinde yer alan tescil harici alan ise aynı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı lejantında yer almaktadır. Açıklanmayan hususlarda meri mevzuat hükümleri ile meri imar planı plan hükümleri geçerlidir. Bununla birlikte bahse konu alanlara ait afete maruz alan kararı bulunmadığını belirtmiştir.