



**SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ,
CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ	4
GEREKÇE	5
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	9
1.1. KONUM	9
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	9
1.3. TARİHSEL GELİŞİM	11
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	13
2.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	13
2.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	24
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ	28
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	29
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	32
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	32
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	33
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	35

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 1/1000 Meri Uygulama İmar Planı İçerisinde Planlama Alanı	5
Şekil 2 Uygulama Sonrası Yeni Parsel Dağılımı	6
Şekil 3 Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi, 1 No.lu Gecekonu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi	8
Şekil 4 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Konumu	9
Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri	9
Şekil 6 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri	10
Şekil 7 Planlama Alanı Ulaşım ve Çevre İlişkileri	10
Şekil 8 Planlama Alanı Arazi Yapısı	13
Şekil 9 Eşyükselti Analizi	14
Şekil 10 Eğim Analizi	15
Şekil 11 Bakı Analizi	16
Şekil 12 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	17
Şekil 13 Sakarya İli Deprem Risk Haritası	18
Şekil 14 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası	18
Şekil 15 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	22
Şekil 16 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	23
Şekil 17 Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi	28
Şekil 18 1/25.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planında Planlama Alanı	29
Şekil 19 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planında Planlama Alanı	30
Şekil 20 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planında Planlama Alanı	31
Şekil 21 1/25000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Teklifi	33
Şekil 22 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Teklifi	34
Şekil 23 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği	35
Şekil 24 Kentsel Çalışma Alanları	38
Şekil 25 Eğitim Alanları	39
Şekil 26 Ortaokul Alanı Etki Mesafesi (1000 metre)	40
Şekil 27 İlkokul Alanı Etki Mesafesi (500 metre)	41
Şekil 28 Anaokulu Alanı Etki Mesafesi (500 metre)	42
Şekil 29 Cami Alanı	43
Şekil 30 Cami Alanı Etki Mesafesi (400 metre)	43

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 31 Aile Sağlığı Merkezi Alanı	44
Şekil 32 Aile Sağlığı Merkezi Etki Mesafesi (500 metre)	44
Şekil 33 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı.....	45
Şekil 34 Açık ve Yeşil Alanlar.....	46
Şekil 35 Teknik Altyapı Alanları ve Trafo Alanları	48

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri.....	6
Tablo 2 Sakarya İli, Kocaeli İlçesi ve Caferiye Mahallesine İlişkin 2010-2025 Yılları Arası Nüfus Verileri.....	24
Tablo 3 Türkiye, Sakarya İli, Kocaeli İlçesi Hane Halkı Büyüklükleri	26
Tablo 4 Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu	28
Tablo 5 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Donatı Standartları Tablosu	51

GRAFİK LİSTESİ

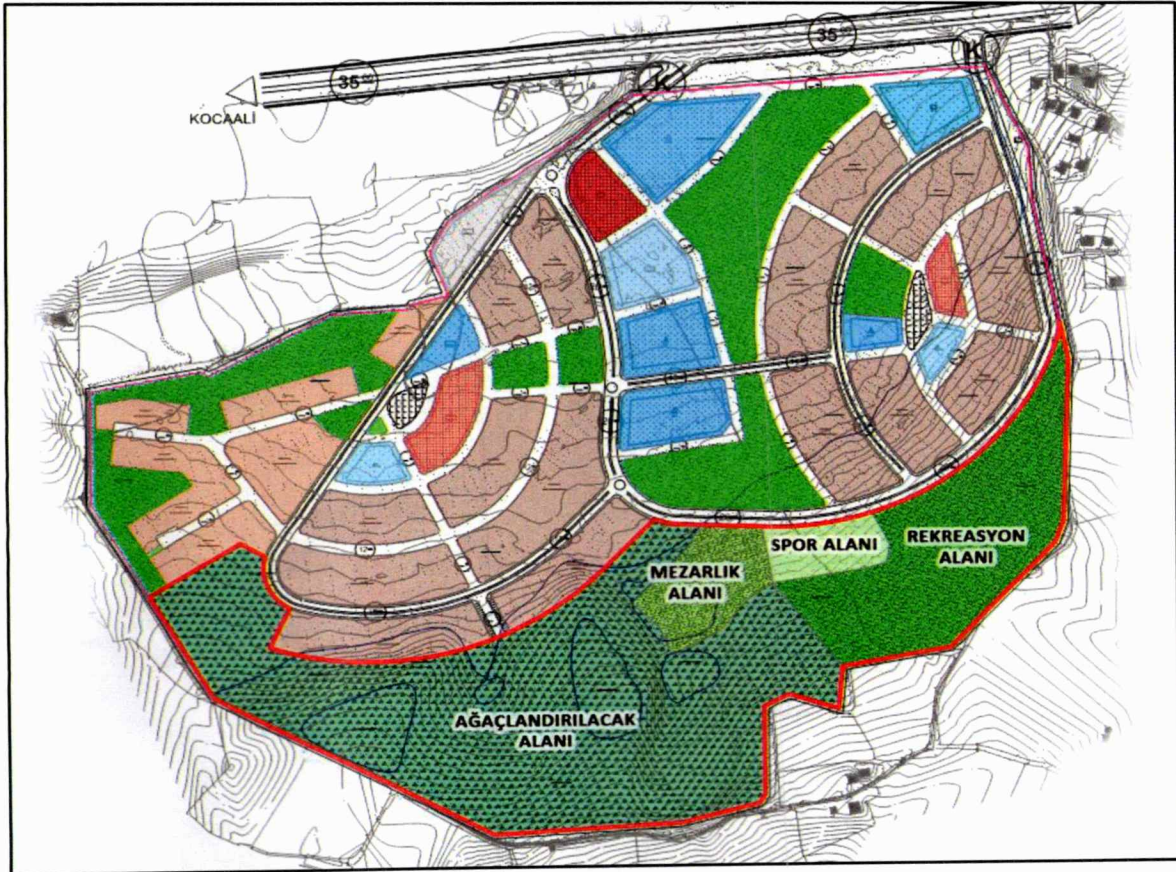
Grafik 1 Sakarya İline İlişkin Nüfus Artış Hızı	25
Grafik 2 Kocaeli İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı.....	25

SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

GEREKÇE

Planlama alanı, Sakarya ili, Kocaaali ilçesi, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde kalan 117 ada 10,11,12,13 parselden oluşmaktadır ve toplam. 209,068.50 m² (20,9 ha) alan büyüklüğüne sahiptir.

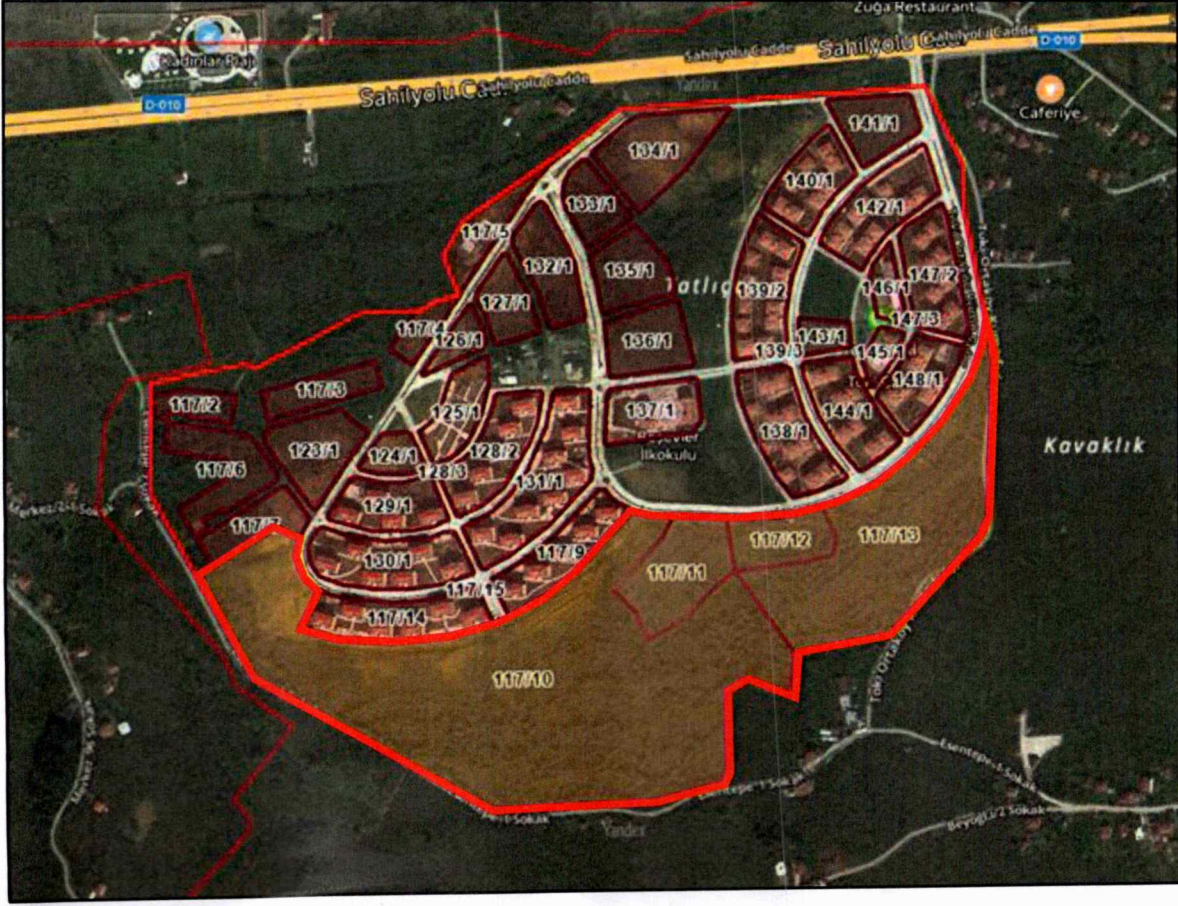
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetki ve tasarruf alanlarına yönelik yürütülen imar planı çalışmaları kapsamında Sakarya İli, Kocaaali İlçesi, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan (eski) 117 ada 1 parsel numaralı ve 652.978,71 m² alan büyüklüğüne sahip taşınmaza ilişkin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu kapsamda planlama alanı, bahsi geçen “*Sakarya İli, Kocaaali İlçesi, Caferiye Mahallesi 117 Ada 1 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*” ve “*Sakarya İli, Kocaaali İlçesi, Caferiye Mahallesi 117 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*” planları içerisinde kısmen “Ağaçlandırılacak Alan”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen “Spor Alanı” ve kısmen “Mezarlık Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 1 1/1000 Meri Uygulama İmar Planı İçerisinde Planlama Alanı

SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Söz konusu plan kararları doğrultusunda ilgili taşınmaz imar uygulamasına tabi tutulmuş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında yapılan düzenlemeler ile yeni parseller oluşturulmuştur. Bu kapsamda, plan değişikliğine konu olan 117 ada 10,11,12,13 parsel, bu imar uygulaması sonucunda oluşan yeni parsellerin bir kısmını oluşturmaktadır.



Şekil 2 Uygulama Sonrası Yeni Parsel Dağılımı

Tablo 1 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri

ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK
117	10	139496.81
117	11	13275.82
117	12	7865.58
117	13	48430.29
TOPLAM		209068.5

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

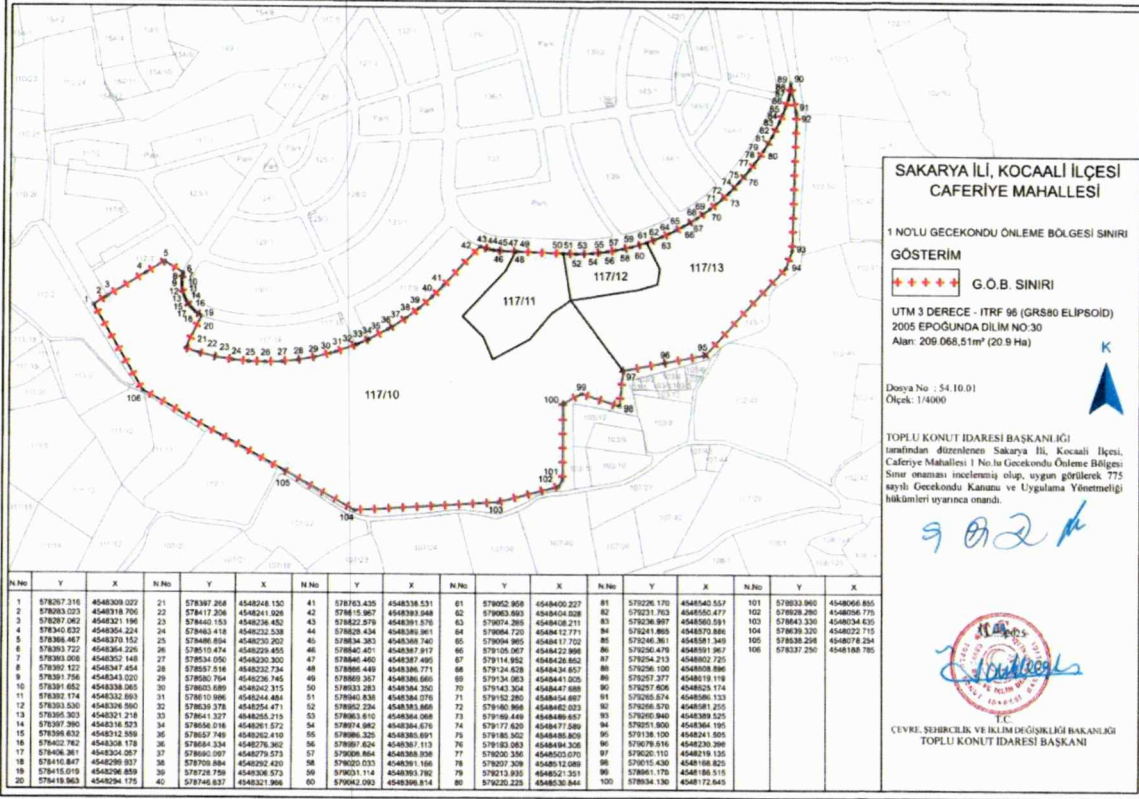
Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilen sosyal konut alanları ile teknik ve sosyal altyapı donatı alanları bulunmaktadır. Sosyal konut projeleri, genellikle ekonomik düzeyi düşük veya sabit gelirli kesimlerin barınma ihtiyaçlarını karşılamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda, bu projelere entegre edilen kentsel donatılar (yeşil alanlar, oyun alanları, spor tesisleri vb.) yalnızca estetik açıdan değil, sosyal bütünleşme ve yaşam kalitesinin artırılması açısından da önem taşımaktadır.

Planlama alanının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli meri imar planlarında kısmen “Ağaçlandırılacak Alan”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen “Spor Alanı” ve kısmen “Mezarlık Alanı” olarak planlanmıştır. Bölgenin sosyal konut ihtiyacını göz önünde bulundurularak bahsi geçen alanın meri planın donatı standartları gözetilerek planlanmasına karar verilmiştir.

İlk Evim Arsa Projesi kapsamında onaylanan Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi 117 Ada 1 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, uygulama aşamasında yeniden değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda, plan bütünlüğünün korunması ve kamusal hizmetlerin daha erişilebilir hale gelmesi koşuluyla, plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı görülmüştür.

Bu kapsamda Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20,9 hektarlık planlama alanı; bahsi geçen, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; **11.09.2025** tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “*Sakarya ili, Kocaeli ilçesi, Caferiye Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi*” olarak ilan edilmiştir.

SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU



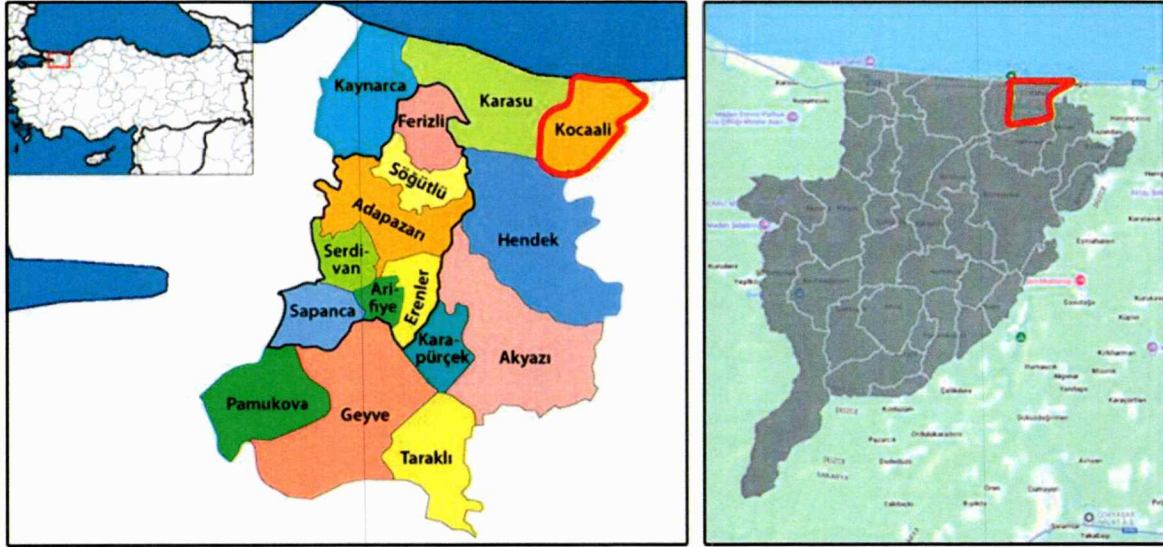
Şekil 3 Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. KONUM

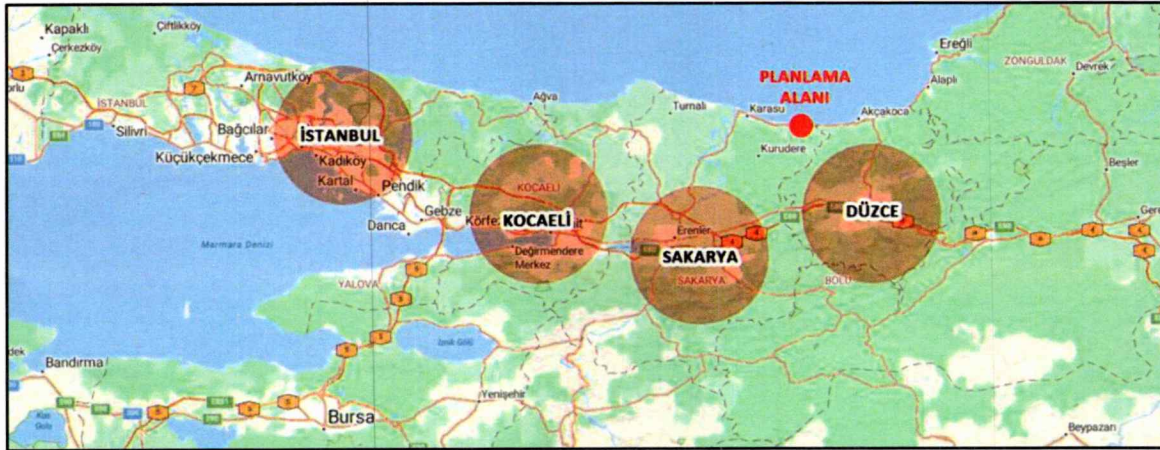
Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Sakarya ili, Kocaali ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kocaali, Sakarya ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan kuzey ilçelerinden biridir. Planlama alanı; Kocaali ilçesi, Caferiye Mahallesi'nde bulunmakta olup yaklaşık 20,9 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Konumu

1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

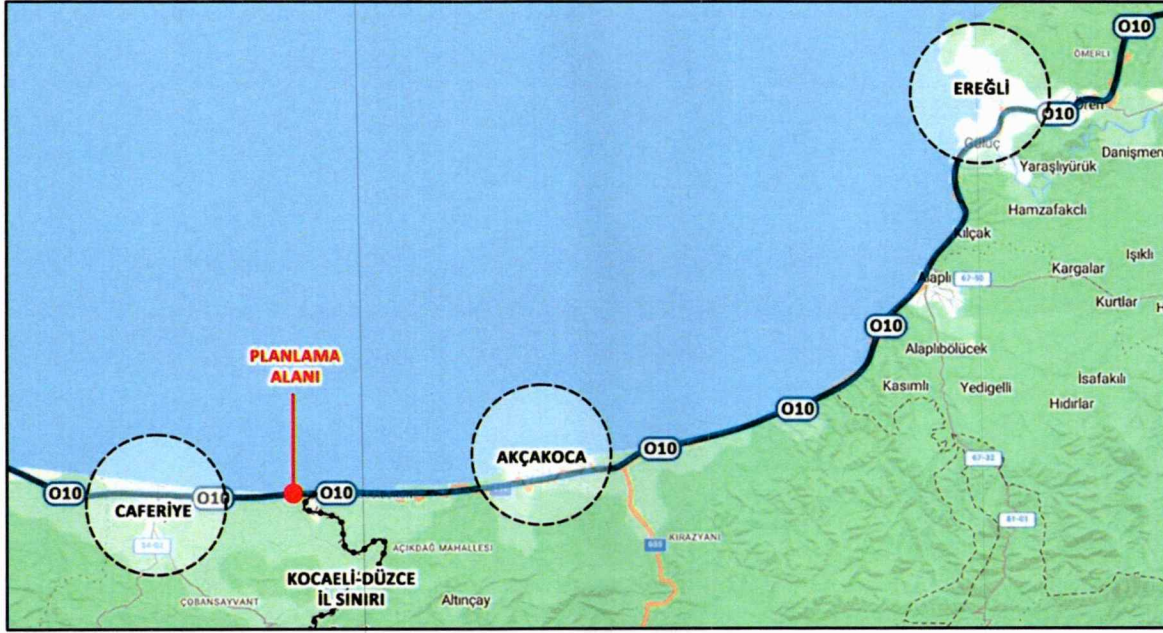
Planlama alanının yer aldığı Kocaali ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir.



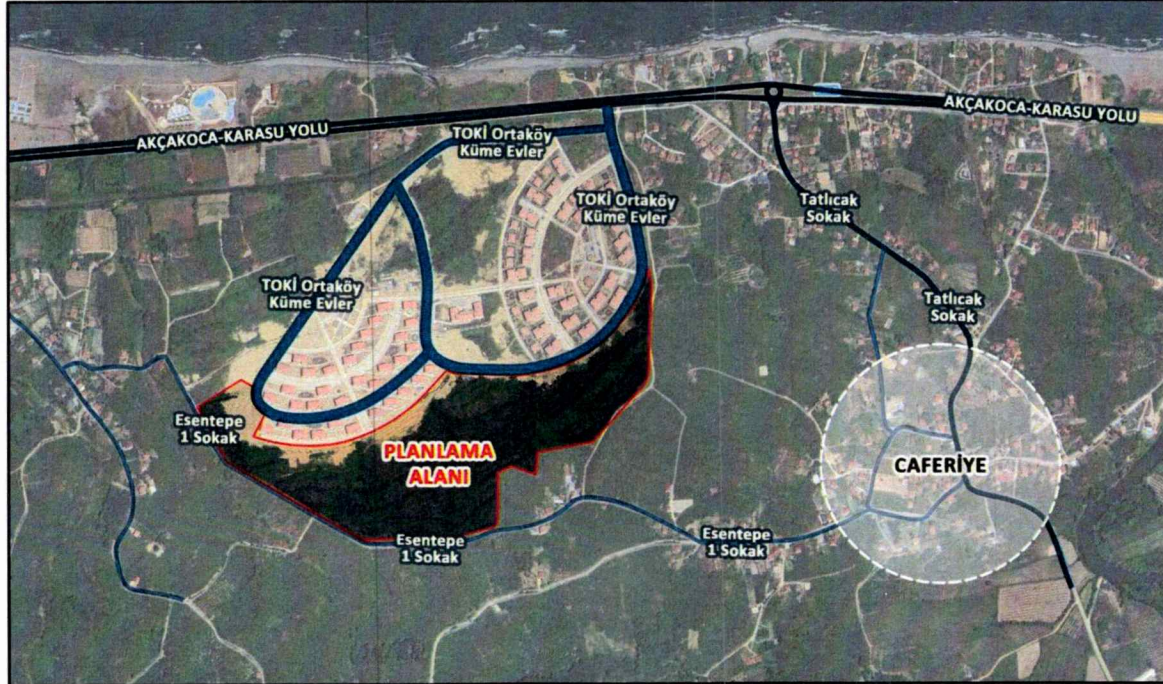
Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kocaali İlçesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının kuzeyinden ve güneyinden şehirler arası yolları birbirine bağlayan 1. kademe yollar geçmektedir. Alanın kuzeyinde Karasu-Ereğli arasında sahilden devam eden O-10 Sahil Yolu bulunmaktadır ve planlama alanı bu bağlantı ile şehirler arası yollara bağlanmaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri



Şekil 7 Planlama Alanı Ulaşım ve Çevre İlişkileri

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

Kocaali'nin tarihî geçmişi 16. yüzyıla kadar uzanmaktadır. İlçe adı, ilk kez 1520 yılına ait bir Osmanlı arşiv belgesinde geçmektedir. 16. ve 17. yüzyıllarda bölgenin en büyük yerleşim yerlerinden biri olan Kocaali, o dönemde Ada Kazası'na bağlı bir köy statüsünde bulunmaktaydı. 18. yüzyılda Karasu Kazası'nın kurulmasıyla birlikte Kocaali bu kazaya bağlanmış ve 1987 yılında ilçe statüsü kazanana kadar bu idari bağıllık devam etmiştir.

Bölgenin daha erken dönem tarihine bakıldığında, Kocaali ve çevresinin Bizans İmparatorluğu hâkimiyetinde olduğu görülmektedir. 1295–1305 yılları arasında merkezi Kastamonu'da bulunan Çobanoğulları Beyliği'nin son beylerinden Ali Amourios tarafından bölgeye denizden seferler düzenlenmiş ve yerleşimler yağmalanmıştır. Kısa süre sonra yeniden Bizans hâkimiyetine giren bölge, 1305–1315 yılları arasında Orhan Gazi'nin komutanlarından Konur Alp tarafından fethedilerek Türk hâkimiyetine katılmıştır. Fetihden sonra Türkmen nüfusun bölgeye yerleştirilmesiyle Kocaali ve çevresi Türkleşmiş ve İslam kültürü bölgede yaygınlaşmıştır.

15.yüzyılda Koca Ali Bey adlı bir şahsiyet tarafından kurulan vakıf sayesinde Kocaali önemli bir yerleşim merkezi hâline gelmiştir. Aynı dönemde şehir merkezinde Kocaali Mescidi inşa edilmiş ve yerleşim vakıf köyü olarak gelişimini sürdürmüştür. Halkın geçim kaynakları arasında odunculuk, kereste ticareti, denizcilik, madencilik, tarım ve hayvancılık yer almaktaydı. 16. ve 17. yüzyıllarda Sakarya'dan Melen'e kadar uzanan Kuzeydoğu Sakarya bölgesinde en gelişmiş yerleşim Kocaali idi. Bölgenin pazarı burada kuruluyor, çevre köylerin halkı alışverişlerini Kocaali Pazarı'ndan yapıyordu. Ayrıca Melen Irmağı'ndan Sakarya Nehri'nin batısına kadar olan bölgenin kadısı Kocaali'de ikamet etmekteydi. 17. yüzyılda görev yapan Kadı Recep Efendi'nin bölgeye önemli hizmetlerde bulunduğu bilinmektedir. Kadıköprü ve Kadıköy isimlerinin de bu döneme dayandığı düşünülmektedir.

16.yüzyılda Karasu Kazası'na bağlı bir köy olan Kocaali, Karasu Naibi tarafından atanan bir "Bey" tarafından yönetilmiştir. 1790–1812 yılları arasında Kocaali Beyi Hacı Yusuf Ağa olmuş, onun vefatından sonra oğlu İsmail Ağa 1825 yılına kadar bu görevi sürdürmüştür. Osmanlı Devleti'nde Sultan II. Mahmud döneminde ayanlık sisteminin zayıflatılmasıyla birlikte 1829 yılında muhtarlık sistemi kurulmuş ve taşrada uygulanmaya başlanmıştır. Osmanlı arşiv belgelerine göre Kocaali'nin ilk muhtarı Akbaltaoğlu Yakup Bey'dir ve 1845 yılına kadar

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

görev yapmıştır. Daha sonraki dönemlerde ise Sinanoğlu ailesi uzun süre muhtarlık görevini yürütmüştür.

Kocaali'ye dış göçler özellikle 19. yüzyılda artmıştır. İlk göç dalgası 1830'lu yıllarda Filibe ve Yanya'dan gelen göçmenlerle başlamıştır. 1856 Kırım Savaşı sonrasında Tatarlar, 1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı'nın ardından ise Gürcü, Çerkes, Abaza, Bulgar ve Boşnak toplulukları bölgeye yerleşmiştir. Ayrıca madencilikle uğraşan Pontus Rumları da bu dönemde Kocaali'ye gelmiştir. Ancak 1923 yılında gerçekleşen nüfus mübadelesi kapsamında Rum nüfus Yunanistan'ın Vodina bölgesine gönderilmiştir.

Cumhuriyet döneminde idari yapıda önemli değişiklikler yaşanmıştır. 1954 yılına kadar Karasu ilçesine bağlı bir köy olan Kocaali, bu tarihte bucak merkezi statüsüne yükseltilmiştir. 1956 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ve aynı yıl yapılan seçimlerde Rıza Samıoğlu Kocaali'nin ilk belediye başkanı olmuştur. 4 Temmuz 1987 tarihinde ise Hamza Ekşi'nin belediye başkanlığı döneminde Kocaali ilçe statüsü kazanmıştır. Günümüzde Kocaali, Sakarya iline bağlı bir ilçe olarak kaymakamlık ve belediye yönetimi tarafından idare edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Arazi Yapısı

Planlama alanının doğal yapısı; topografik yapısı eşyüksekti, eğim ve bakı analizleri, iklim ve yerleşime uygunluk açısından ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların hazırlanarak imar planı çalışmaları için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.



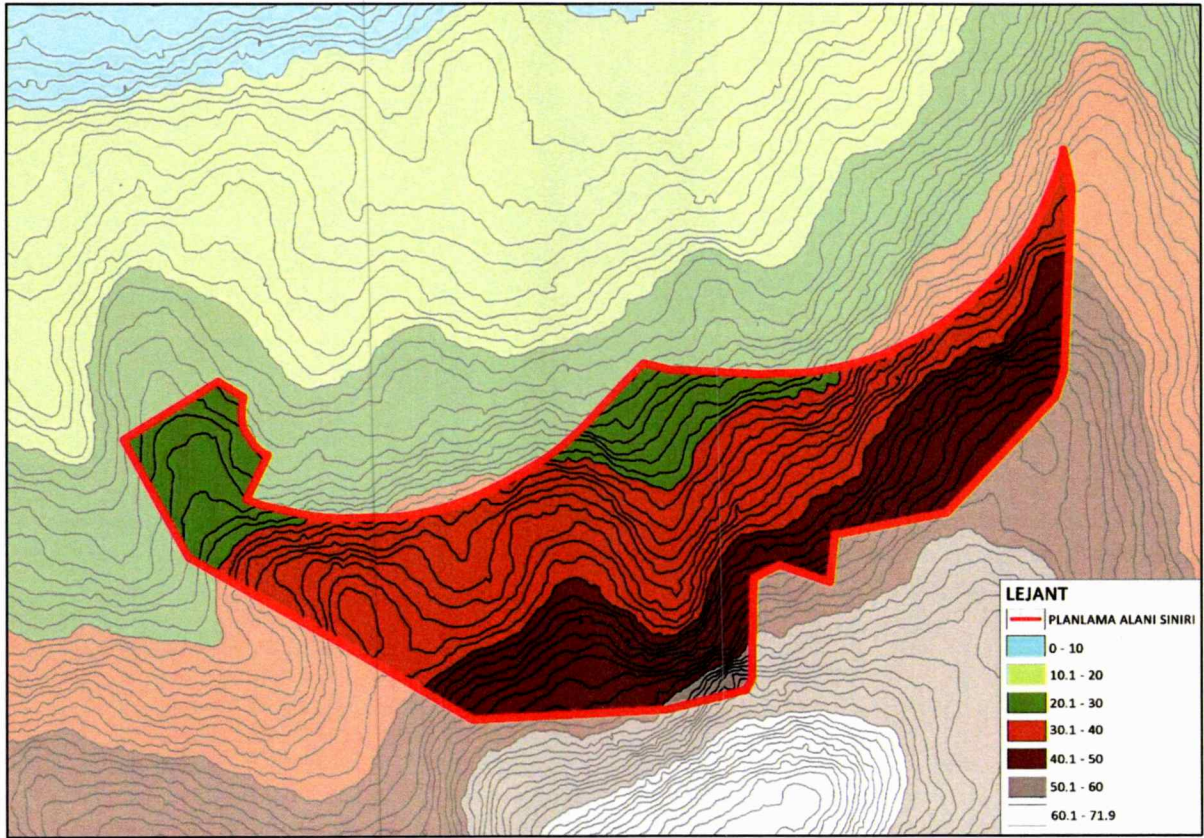
Şekil 8 Planlama Alanı Arazi Yapısı

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Eşyüksekti Analizi

Arazi kullanım planlamasının öncelikli adımlarından biri arazinin mevcut durumunun tespit edilmesidir. Bu aşamada yapılması gereken işlemlerden biri de arazinin fiziksel ve topografik özelliklerini belirlemektir. Bu kapsamda öncelikle planlama alanının topografik özellikleri incelenerek eşyüksekti analizi yapılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 23 m, en yüksek yükseklik değeri 56 m'dir. Alanda kuzeyden güneye doğru yükseklik artmakta olup, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 23 m fark bulunmaktadır.



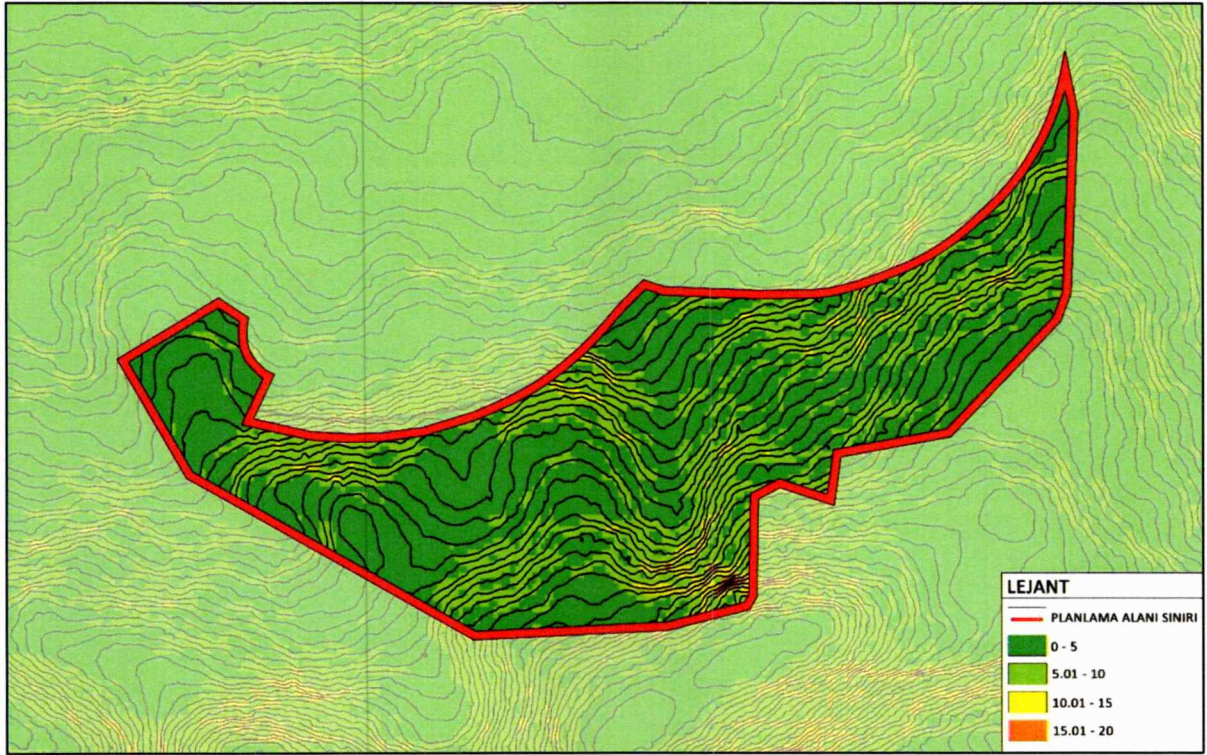
Şekil 9 Eşyüksekti Analizi

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Eğim Analizi

Planlama alanı eğim analizi incelendiğinde; alan içerisinde çok büyük eğim farklılıkları görülmektedir.

Eğim analizinde planlama alanının; %62'sinin %0-5 eğim aralığında, %20'inin %5.01-10 eğim aralığında, %12'sinin %10.01-15 eğim aralığında, %6'sının %15.01-20 eğim aralığında olduğu görülmektedir. Bu kapsamda alanın eğim değerleri açısından yerleşime uygun bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

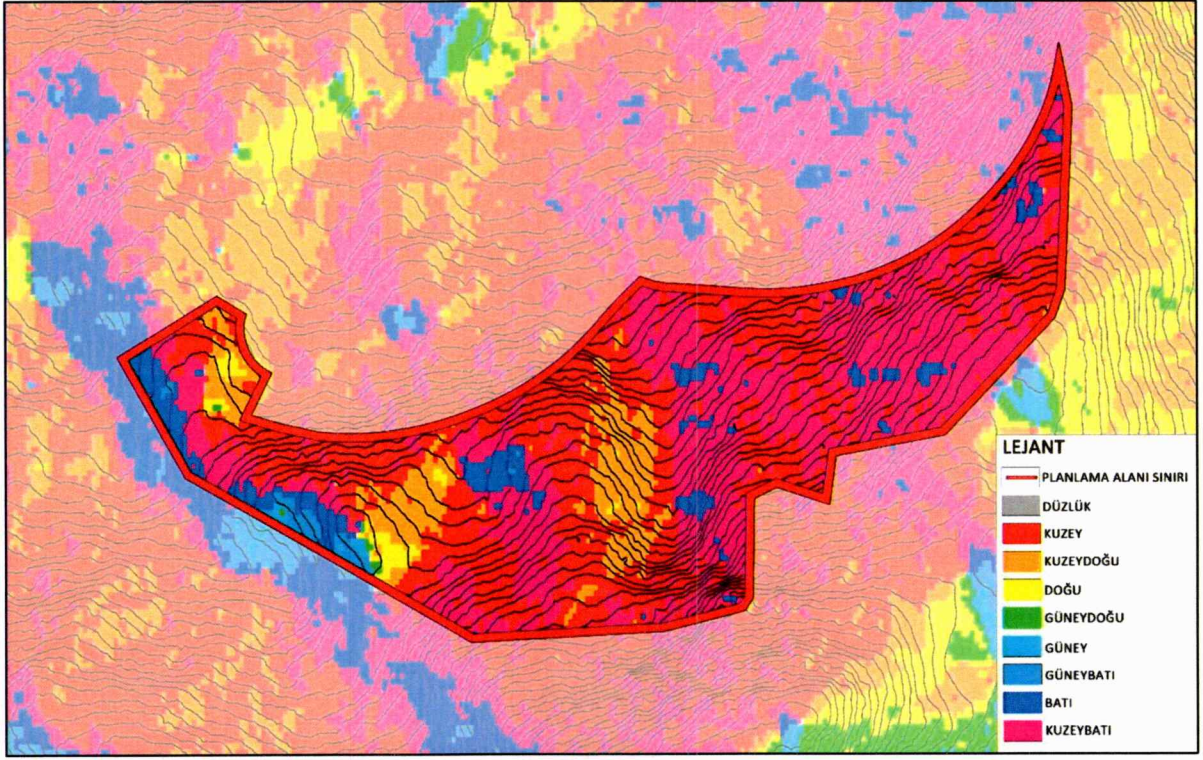


Şekil 10 Eğim Analizi

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bakı Analizi

Bir alanda arazinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler, sırtlar ile topoğrafya tanımlamaktadır. Planlama alanı yöneliş analizi incelendiğinde **Kuzeybatı, Kuzey ve Kuzeydoğu** yönelişlerin hakim olduğu görülmektedir.



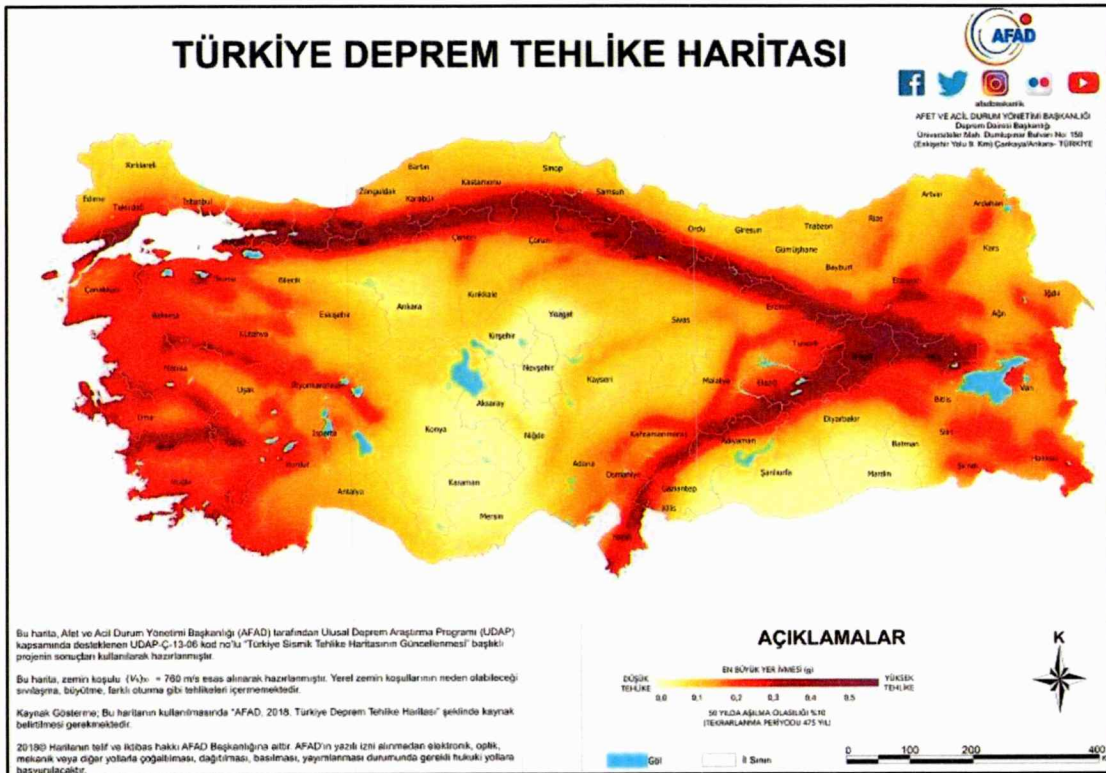
Şekil 11 Bakı Analizi

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2.1.2. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarınıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.



Şekil 12 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

2.1.3. Jeolojik Yapı

Planlama alanına yönelik Uçar Zemin Mühendislik İnşaat Taahhüt Enerji San. ve Tic. Ltd. Şti.tarafından hazırlanan “*Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi F25-C-19-C pafta 117 Ada 1 Parcele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu*” 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.02.2015 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, rapor bünyesinde yapılan tüm çalışmalardan elde edilen parametreler dikkate alınarak yapılan tüm değerlendirme, analiz, hesap ve yorumlar sonucunda, yerleşime uygunluk açısından 2 (İki) kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj kuyularında Örencik Formasyonu (Tplö) ‘ye ait birimlere rastlanılmıştır. Bu alanlarda topoğrafik eğim genellikle %10-30 arasındadır.

Bu alanlarda eğimin yüksek olması, kayaçların yer yer ayrılmış yapıda olması, açılacak kazılarda stabilite problemi oluşturabileceğinden bu alanlar, “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” olarak değerlendirilmiş, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA-2.1” simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Eğimin genellikle % 10-30 arasında olduğu ve ayrılmış silttaşlı birimlerinin görüldüğü alanlar olup herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak şevlerde stabilite problemleri meydana gelebileceğinden oluşturulacak her türlü şevler; kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde emniyetli bir şekilde oluşturulmalı, ihtiyaca cevap verecek şekilde ve tekniğine uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında mevsimsel olarak oluşacak yer altı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması ve atık sularının zemine temas etmeden ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir.

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Yapı temellerinde farklı oturma sorunu yaşanmaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı; yapı zemin etkileşimine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır. Ayrıca kaya birimlerin seviyeleri yer yer değiştiğinden yapılması planlanan binalar bodrumlu projelendirildiğinde temellerin oturacağı zemin birimleri farklılık teşkil etmemelidir.
- “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
- Bu alanlar, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA-2.1” simgesi ile gösterilmiştir.
- Kazı aşamasında yol, komşu parsel ve çevrenin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanında arazi gözlemleri ve yapılan sondaj kuyularında Örencik Formasyonu birimlerine ait siltli kil, az çakıllı silt, kum, kil birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topoğrafik eğim genellikle % 0-10 arasındadır.

İnceleme alanındaki siltli kil, az çakıllı kumlu siltli kil yapılan değerlendirmelerde düşük- orta-yüksek-çok yüksek derecede Şişme özelliği belirlenmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondaj kuyularında oturma hesapları yapılarak toplam oturma miktarları 2.97-3.45 cm. arasında bulunmuş olup, kil zeminlerde toplam oturma miktarları mütemadi ve radye temeller için izin verilen sınırlar içinde kalmaktadır.

Üç Eksenli Basınç Dayanım deneylerinde elde edilen kohezyon (c) ve içsel sürtünme açısı (ϕ) parametreleri kullanılarak elde edilen taşıma gücü değerleri 4.28-4.88 kg/cm² aralığında bulunmuştur.

Yapılan değerlendirmelere göre, bu alanlarda şişme ve taşıma gücü problemleri görülebileceğinden Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Önlemlenilen Alan 5.1) olarak değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA-5.1” simgesi ile gösterilmiştir.


SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU


- Bu alanlarda yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, zemin sınıfı, zemin grubu, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, düşey yatak katsayısı vb. parametreler parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması ve atık sularının zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.
- Yağmur ve yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır.
- İnceleme alanında destek ve drenaj yapılarının inşasından sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalıdır.
- Yapılacak yapılarda, “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
- Önlemlen alanlarda önerilen tüm önlemler projeye esas zemin etüt çalışma sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek Kocaali Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Bu alanlar, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA-5.1” simgesi ile gösterilmiştir.

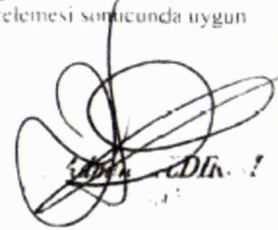
SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

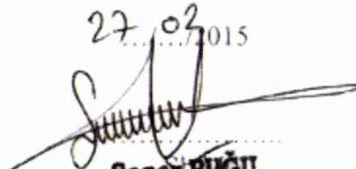
İLİ	SAKARYA
İLÇE	KOCAALİ
BELDE	-
KÖY /MAH	CAFERİYE
MEVKİİ	-
PAFTA	F25-C-19-C
ADA	117
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

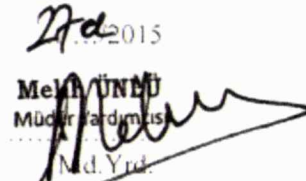
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu muallif mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Hüseyin ZEREN
Çevre ve Şehircilik İl Müd.
Jeofizik Mühendisi
27.02.2015


Yakup AKINTURK
Çevre ve Şehircilik İl Müd.
27.02.2015


Ali DEMİREL
27.02.2015

27.02.2015

Soner BUĞU
Yapı Denetim Şube Müd. V.

27.02.2015

Melih ÜNEDİ
Müdür Yardımcısı
M.d. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

27.02.2015

Ali DEMİREL
Çevre ve Şehircilik
İl Müdürü V.

Şekil 16 İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.2.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. Sakarya ili 2025 yılı nüfusu 1.123.693 kişidir. Sakarya ili nüfus büyüklüğü Türkiye illeri içerisinde 21.sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %1,2'sini oluşturmaktadır.

Sakarya ili içerisinde yer alan Kocaali ilçesinin nüfusu ise 24.966 kişi ile il sınırları içerisinde, 16 ilçe arasından nüfus sıralamasında 13. sıradadır. Sakarya ilinin 2010-2025 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun genel olarak artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

Tablo 2 Sakarya İli, Kocaali İlçesi ve Caferiye Mahallesi İlişkin 2010-2025 Yılları Arası Nüfus Verileri

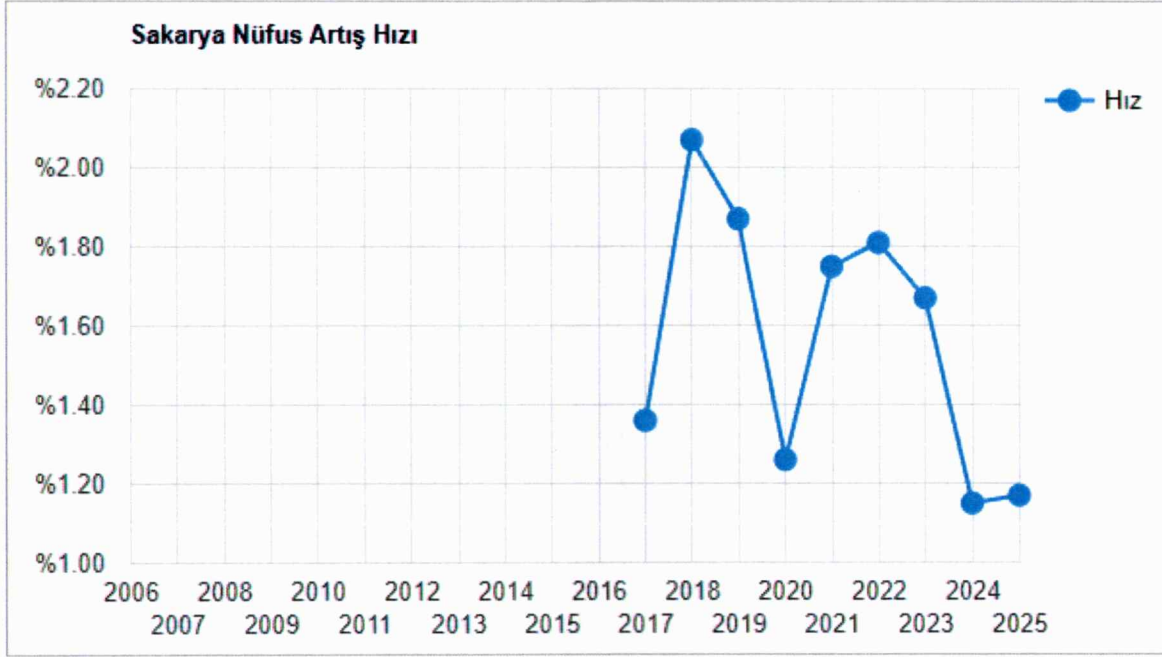
YIL	TÜRKİYE	SAKARYA	KOCAALİ	CAFERİYE MAH.
2025	86.092.168	1.123.693	24.966	1046
2024	85.664.944	1.110.735	25.080	926
2023	85.372.377	1.098.115	26.523	735
2022	85.279.553	1.080.080	22.882	673
2021	84.680.273	1.060.876	22.732	625
2020	83.614.362	1.042.649	22.845	567
2019	83.154.997	1.029.650	22.938	515
2018	82.003.882	1.010.700	25.497	411
2017	80.810.525	990.214	20.858	384
2016	79.814.871	976.948	20.878	378
2015	78.741.053	953.181	21.050	367
2014	77.695.904	932.706	21.800	388
2013	76.667.864	917.373	22.666	379

2025 yılında toplam 24.966 kişi olan Kocaali ilçe nüfusu, **12.683** erkek ve **12.283** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%50,80** erkek, **%49,20** kadındır. İlçenin nüfusunun cinsiyet dağılımı açısından dengeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.

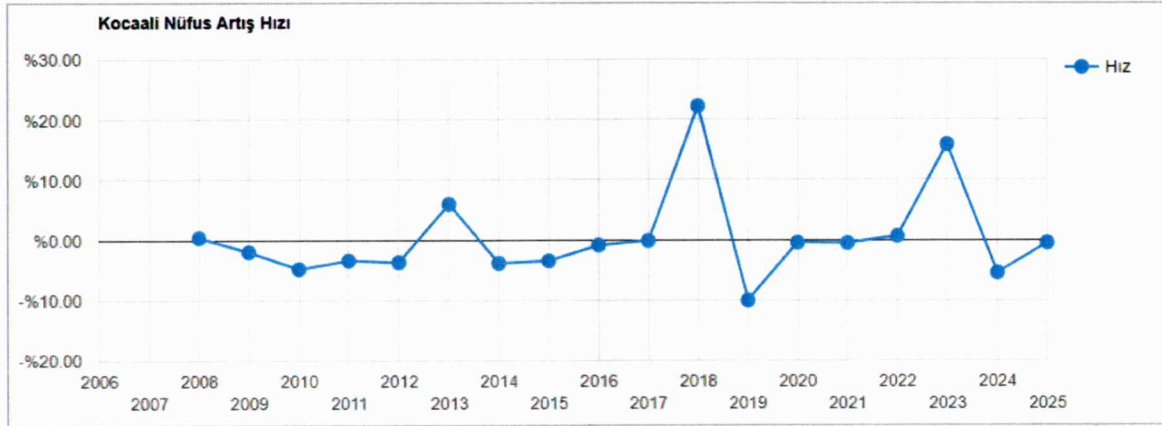
SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2.2.2. Nüfus Artış Hızı

Sakarya ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2017-2018 ve 2020-2021 yılları arasındaki dönemdir. 2016-2017 ve 2018-2020 yılları arasında nüfus artış hızı azalmış olup bu dönemden sonra 2022 yılına kadar artmış fakat 2023, 2024 ve 2025 yıllarında artmıştır.



Grafik 1 Sakarya İline İlişkin Nüfus Artış Hızı



Grafik 2 Kocaali İlçesine İlişkin Nüfus Artış Hızı

2.2.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2025 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 112 kişidir. Sakarya ilinin nüfus yoğunluğu ise km² başına 230 kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. Sakarya ilinin nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Kocaali ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına 85,8 kişidir.

2.2.4. Hane Halkı Büyüklüğü

Kocaali İlçesi 3.18 olan hane halkı büyüklüğü ile, 3.11 olan Türkiye geneli hane halkı ortalamasının ve 3.10 olan Sakarya geneli hane halkı büyüklüğünün üzerinde bir değere sahiptir. (TÜİK,2025)

Tablo 3 Türkiye, Sakarya İli, Kocaali İlçesi Hane Halkı Büyüklükleri

TÜRKİYE	SAKARYA	KOCAALİ
3,11	3,10	3,18

2.2.5. Ekonomik Yapı

Sakarya ili Kocaali ilçesinin ekonomik yapısı, büyük ölçüde tarım, balıkçılık, küçük ölçekli ticaret ve mevsimsel turizm faaliyetlerine dayanmaktadır. İlçe ekonomisinin temelini kırsal üretim faaliyetleri oluşturmakta olup özellikle **findık üretimi** bölgenin en önemli tarımsal gelir kaynağıdır. Karadeniz Bölgesi'nin iklim ve toprak özelliklerinin uygun olması nedeniyle ilçede geniş alanlarda findık tarımı yapılmakta ve hane gelirlerinin önemli bir kısmı bu üründen elde edilmektedir. Bunun yanı sıra mısır, çeşitli sebzeler ve meyveler de üretilmekte olup tarımsal üretim çoğunlukla küçük ölçekli aile işletmeleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Tarımsal faaliyetler kırsal mahallelerde yaşayan nüfus için önemli bir geçim kaynağı olmaya devam etmektedir.

İlçenin Karadeniz kıyısında yer alması nedeniyle **balıkçılık faaliyetleri** de ekonomik yapı içerisinde yer tutmaktadır. Kıyı kesiminde gerçekleştirilen küçük ölçekli balıkçılık faaliyetleri yerel tüketimi karşılamanın yanı sıra çevre il ve ilçelerdeki pazarlara da ürün arzı sağlamaktadır. Bununla birlikte balıkçılık faaliyetleri genellikle küçük teknelerle yapılan kıyı balıkçılığı şeklinde sürdürülmekte olup büyük ölçekli endüstriyel balıkçılık faaliyetleri sınırlıdır.

Kocaali ilçesinde **sanayi faaliyetleri oldukça sınırlı** düzeydedir. İlçede organize sanayi bölgesi bulunmamakta olup üretim faaliyetleri daha çok küçük ölçekli imalat, tarımsal ürün işleme ve yerel işletmeler şeklinde gerçekleşmektedir. Bu durum ilçedeki istihdam olanaklarının sınırlı

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
I NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

kalmasına neden olmakta ve çalışma çağındaki nüfusun bir kısmı iş olanakları için Sakarya il merkezi başta olmak üzere Karasu ve diğer çevre ilçelere yönelmektedir. Bu nedenle ilçede **günlük iş gücü hareketliliği ve dışa bağımlı istihdam** yapısı görülmektedir.

İlçe merkezinde ve mahallelerde faaliyet gösteren **küçük ölçekli esnaf ve hizmet sektörü** yerel ekonominin önemli bileşenlerinden birini oluşturmaktadır. Marketler, küçük ticarethaneler, lokantalar, konaklama tesisleri ve çeşitli hizmet işletmeleri özellikle yerel nüfusun ihtiyaçlarını karşılamakta ve sınırlı ölçekte istihdam sağlamaktadır. İlçede ekonomik faaliyetlerin büyük kısmı yerel tüketim ve çevre ilçelerle gerçekleştirilen ticaret üzerinden şekillenmektedir.

Kocaali ilçesinin **Karadeniz kıyısında yer alması ve doğal plajlara sahip olması**, yaz aylarında turizm ve rekreasyon faaliyetlerinin artmasına olanak sağlamaktadır. Yaz döneminde özellikle çevre illerden gelen ziyaretçiler ve yazlık nüfus artışı, konaklama, yeme-içme ve perakende ticaret sektörlerinde ekonomik canlılık yaratmaktadır. Bu durum turizm faaliyetlerinin yılın belirli dönemlerinde ilçeye ek gelir sağlamasına katkıda bulunmaktadır. Ancak turizm faaliyetleri büyük ölçüde **mevsimsel** nitelik taşımakta ve yıl geneline yayılan güçlü bir turizm ekonomisi henüz gelişmemiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde Kocaali ilçesinin ekonomik yapısı **tarım ağırlıklı, küçük ölçekli ticaret ve hizmet faaliyetleri ile desteklenen, sanayi faaliyetlerinin sınırlı olduğu ve mevsimsel turizm hareketliliğinin ekonomiye katkı sağladığı bir yapı** göstermektedir. İlçede ekonomik faaliyetlerin çeşitlendirilmesi, tarımsal üretimin katma değerinin artırılması ve turizm potansiyelinin geliştirilmesi, yerel ekonominin sürdürülebilir gelişimi açısından önemli unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu plan kararları doğrultusunda ilgili taşınmaz imar uygulamasına tabi tutulmuş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında yapılan düzenlemeler ile yeni parseller oluşturulmuştur. Bu kapsamda, plan değişikliğine konu olan 117 ada 10,11,12,13 parsel, bu imar uygulaması sonucunda oluşan yeni parsellerden olup, alanın güneyinde kalmaktadır.



Şekil 17 Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi

Tablo 4 Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu

MÜLKİYET	ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK
TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)	117	10	139496.81
	117	11	13275.82
	117	12	7865.58
	117	13	48430.29
TOPLAM			209068.5

2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

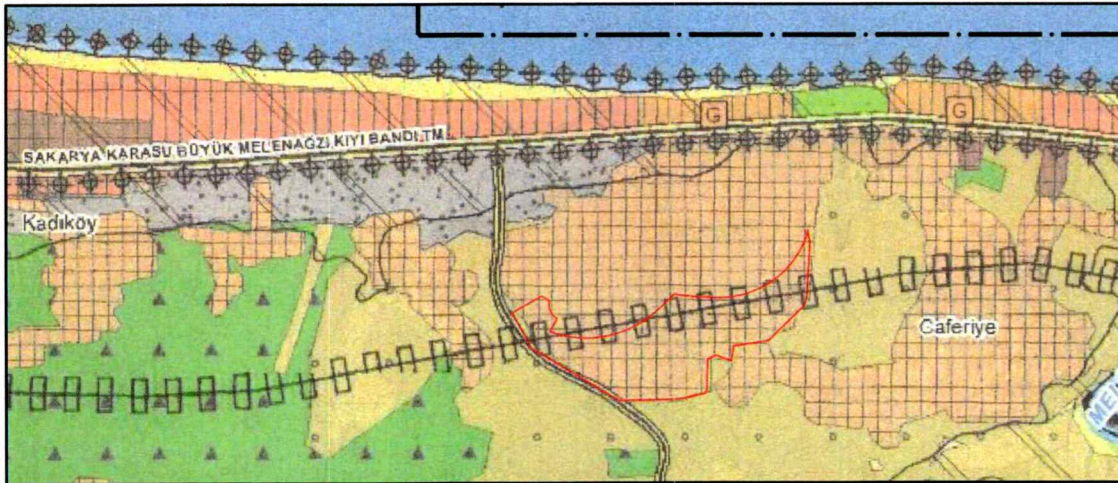
Planlama alanı Sakarya ili, Kocaeli ilçesi, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 20,9 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

2.4.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.02.2014 tarih ve 3173 sayılı kararı ile onaylanan **"Sakarya ili Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"** sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı; **"Kırsal Yerleşme Alanları"** fonksiyonlarında kalmaktadır.

Sakarya ili Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **"Kırsal Yerleşme Alanları"** ile ilgili;

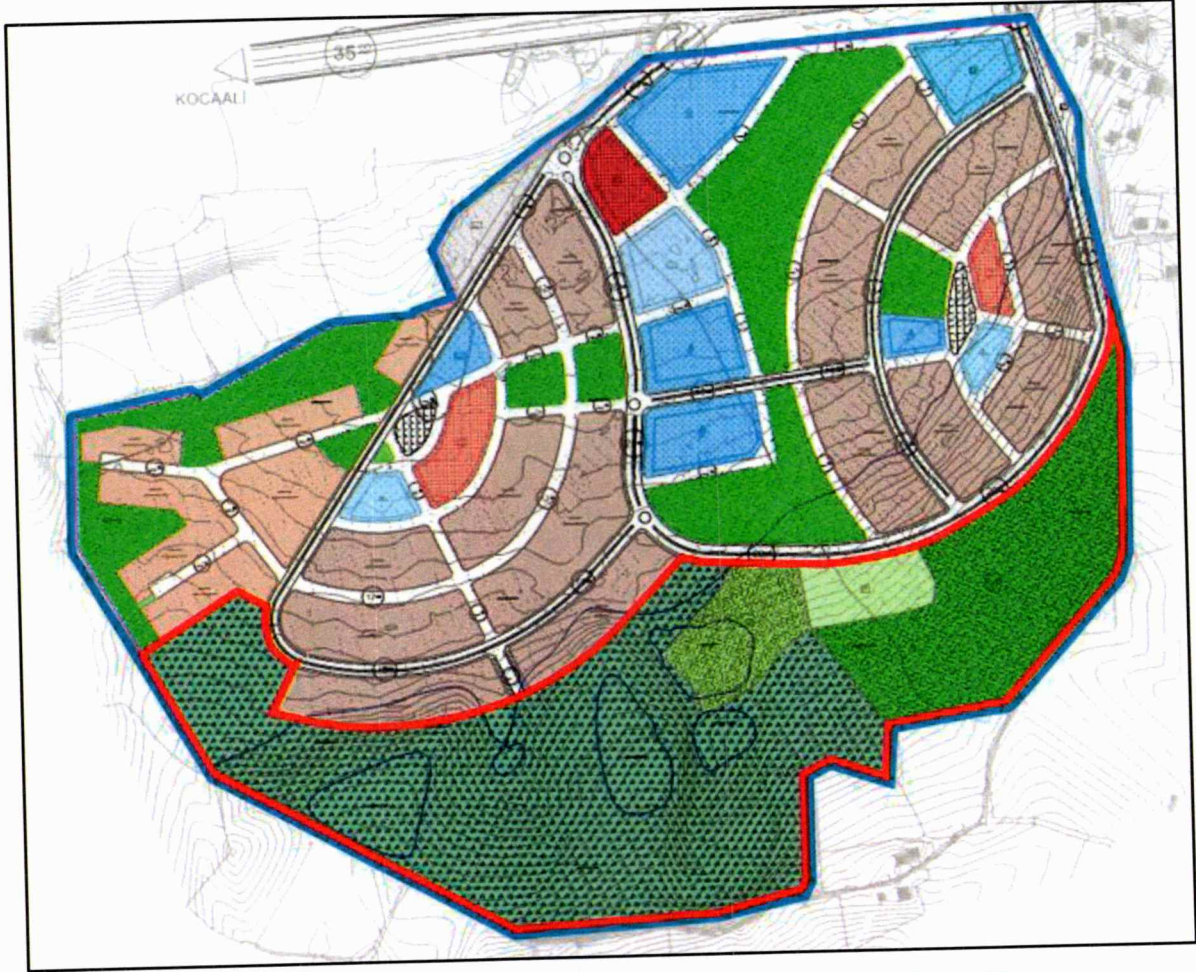
"Bu planda kırsal yerleşme alanları olarak tanımlanan alanlar, genelde tarım ve orman alanları içinde kalan eskiden köy statüsünde olan alanlardır. Bu alanlar, güncel veriler üzerinden (hava fotoğrafları, arazi kullanımı, varsa hâlihazır harita, vb.) Mevcut yapılar göz önüne alınarak tanımlanmış olup, sınırları şematiktir. İmar planına konu edilecek sınırlar kırsal yerleşme alan sınırları olarak kabul edilir. İlgili kurumunca, planı olmayan mahallelerin kırsal yerleşme alan sınır tespitlerinin onaylı ve güncel hâlihazır haritalar esas alınarak yaptırılması zorunludur. "Kırsal yerleşme alan sınırı", yerleşmelerin mevcut ve müstakbel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde belirlenerek, belediyesince onaylanacaktır." denilmektedir.



Şekil 18 1/25.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planında Planlama Alanı

2.4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 09.11.2015 tarihinde onaylanan “*Sakarya İli Kocaeli İlçesi Caferiye Mahallesi 117 Ada 1 Parşele İlişkin 1/1000 Uygulama İmar Planı*” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı meri nazım imar planı sınırları içerisinde kısmen “**Rekreasyon Alanı**”, kısmen “**Ağaçlandırılacak Alan**”, kısmen “**Spor Alanı** ve kısmen “**Mezarlık Alanı**”nda kalmaktadır.



Şekil 20 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planında Planlama Alanı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan; Sakarya ili, Kocaali ilçesi, Caferiye Mahallesi, 117 ada 10,11,12 ve 13 parseli kapsayan toplam 209.068,51 m² (20,9 ha) yüzölçümüne sahip alandır. Bahse konu alan; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.11.2015 tarihinde onaylanan *“Sakarya İli, Kocaali İlçesi, Caferiye Mahallesi 117 Ada 1 Parcele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”* içerisinde “Rekreasyon Alanları”, “Ağaçlandırılacak Alan”, “Mezarlık Alanı” ve “Spor Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.

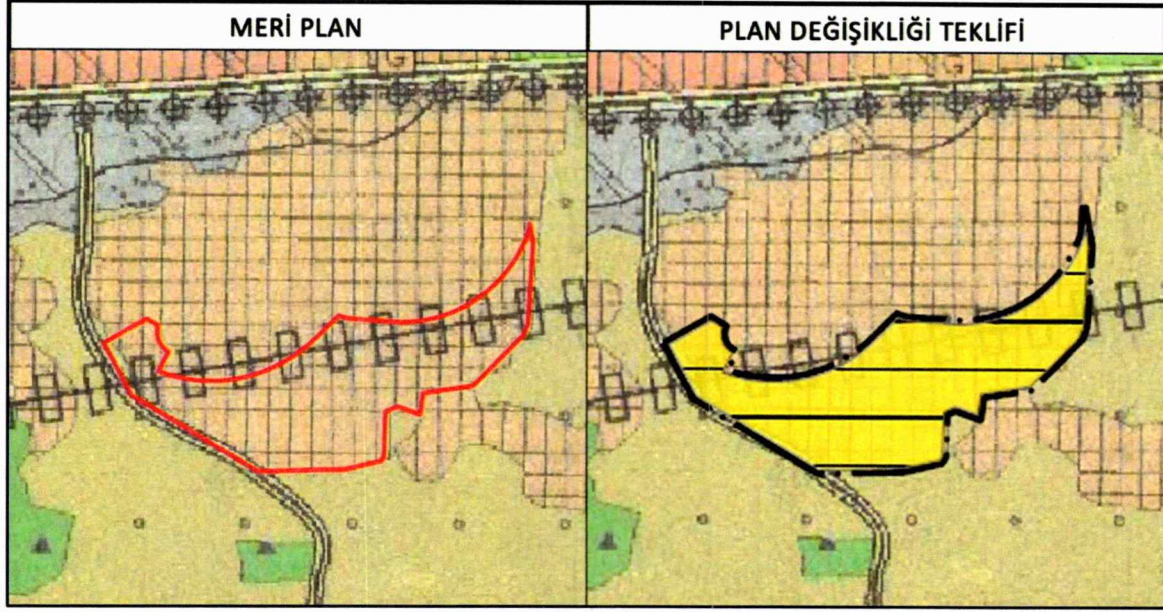
Plan değişikliği kapsamında alan; Sakarya bölgesinin sosyal konut ihtiyacını desteklemek üzere “Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret Alanı”, “Anaokulu Alanı”, “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Cami Alanı”, “Park Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Semt Spor Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Trafo Alanı”, “Çocuk Bahçesi”, “İdari Hizmet Alanı”, “Mezarlık Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İmar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesi “Mekansal Planlama Kademeleri” başlığı kapsamında, her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanmalıdır. Her planın bir üst ölçekli plana uygun olması zorunluluğu plan hiyerarşisi olarak tanımlanabilir. Plan hiyerarşisinin amacı, plan bütünlüğünü sağlamaktır. Üst ölçekteki plan kararları, alt ölçekteki planlarda korunur ve alt ölçekteki planlarda konu detaylandırılır.

Sakarya ili, Kocaali ilçesi, Caferiye Mahallesinde yürütülen planlama sürecine ilişkin planlama hiyerarşisi kapsamında; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları eş zamanlı olarak yürütülmüştür.

Bu kapsamda, “Sakarya ili Kuzey ve Doğu Planlama Alt Bölgeleri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde kalan planlama alanına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmıştır. Plan değişikliği sınırları içerisinde kalan alan ise meri plan kararları gözetilerek *“Gelişme Konut Alanı”* olarak planlanmıştır.



Şekil 21 1/25000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Teklifi

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yapılan analiz, sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda planlama alanı için yerleşim kararları verilmiştir. Planlama alanına ilişkin teklif edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve alana ilişkin kararlar verilmiştir.

Bu kapsamda planlama alanı için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği için verilen arazi kullanım kararları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

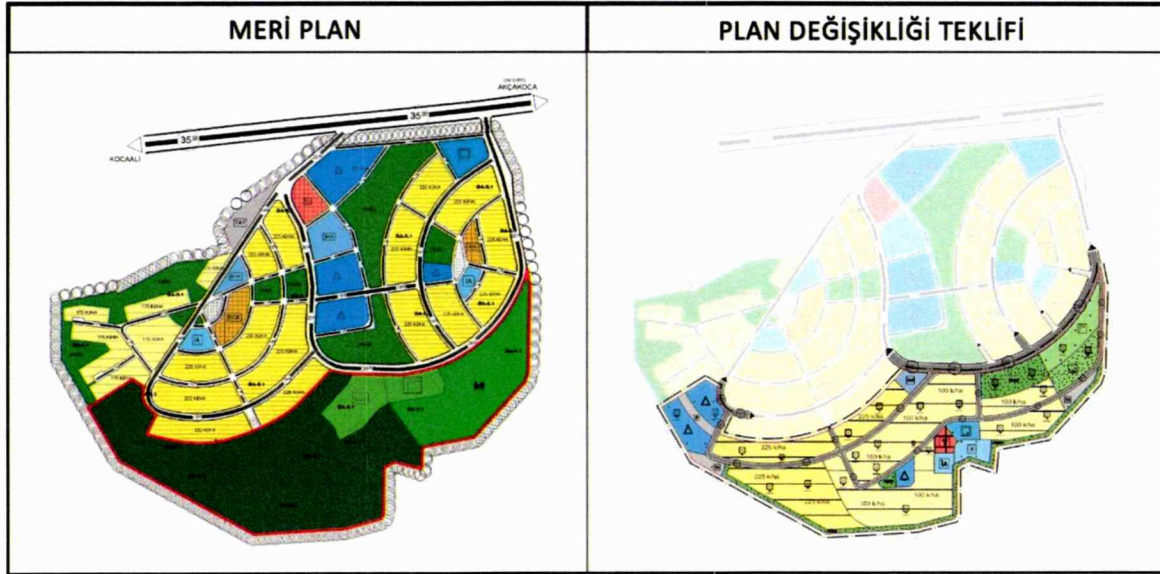
- Planlama alanı içerisindeki yoğunluk değerleri, meri plan bütünü de dikkate alınarak, **K1 Gelişme Konut Alanlarında 100 k/ha (Düşük Yoğunluklu)** ve **K2 Gelişme Konut Alanlarında 225 k/ha (Orta Yoğunluklu)** olarak belirlenmiştir.
- Plan değişikliği kapsamında belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda alanda yaşaması öngörülen **nüfus yaklaşık 1730 kişi** olarak hesaplanmıştır.

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 5 Projeksiyon Nüfus Hesabı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PROJEKSİYON NÜFUS HESABI				
	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	YOĞUNLUK (k/ha)	NÜFUS
K1 KONUT ALANI	74,217.04	7.40	100	740
K2 KONUT ALANI	44,698.39	4.40	225	990
TOPLAM				1730

- Planlama alanının %40,89'u donatı alanı olarak ayrılmıştır. Bu kapsamda alan içerisinde “3 adet Eğitim Tesisi Alanı, 1 adet Kültürel Tesisi Alanı, 1 adet İbadet Alanı, 1 Adet Sağlık Alanı, 2 Adet Teknik Altyapı Alanı, 1 Adet Mezarlık Alanı, 1 Adet Spor Alanı, 1 Genel Otopark Alanı ve 3 adet Park Alanı” planlanmıştır.



Şekil 22 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Teklifi

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

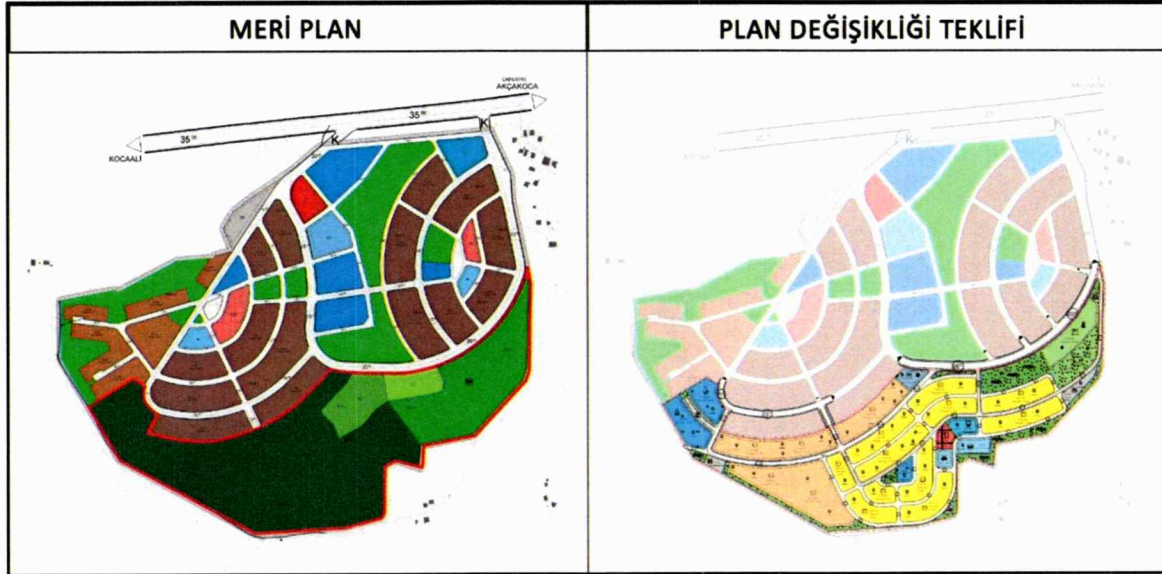
Yapılaşma Değerleri ve Nüfus Hesabı

Sakarya ili, Kocaeli ilçesi, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı için yapılacak olan imar planı çalışması kapsamında alanda yaşayabilecek nüfus, bölge yoğunluk değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. 1730 kişi olan Nazım İmar Planı Değişikliği nüfusu ve yoğunluk değeri göz önünde bulundurularak Emsal değerleri belirlenmiştir. Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında nüfus **1607 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6 Nüfus Hesabı

Fonksiyon	Alan (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Kişi Başı İnşaat m ² 'si	Nüfus
GELİŞME KONUT ALANI K1	60,550.61	0.35	21,192.71	35.00	606
GELİŞME KONUT ALANI K2	43,795.93	0.80	35,036.74	35.00	1,001
TOPLAM	104,346.54		56,229.45		1,607

**Kişi başı inşaat m²'si için meri planda kullanılan değer baz alınmıştır.



Şekil 23 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği

4. PLAN KARARLARI

4.1. Planlama Sınırları

Planlama Onama Sınırı

Planlama alanı sınırı, Sakarya ili, Kocaeli ilçesi, Caferiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 117 Ada 10,11,12 ve13 parselleri kapsamaktadır.

Yapı Yaklaşma Sınırı

Yapı Yaklaşma Sınırı, yapının komşu parsellere ve ada kenarına en fazla yaklaşabileceği sınırı tanımlar.

4.2. Konut Alanları

Gelişme Konut Alanları

Gelişme Konut alanları planlanırken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yoğunluk kararına uygun olacak şekilde emsal değerler hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisinde;

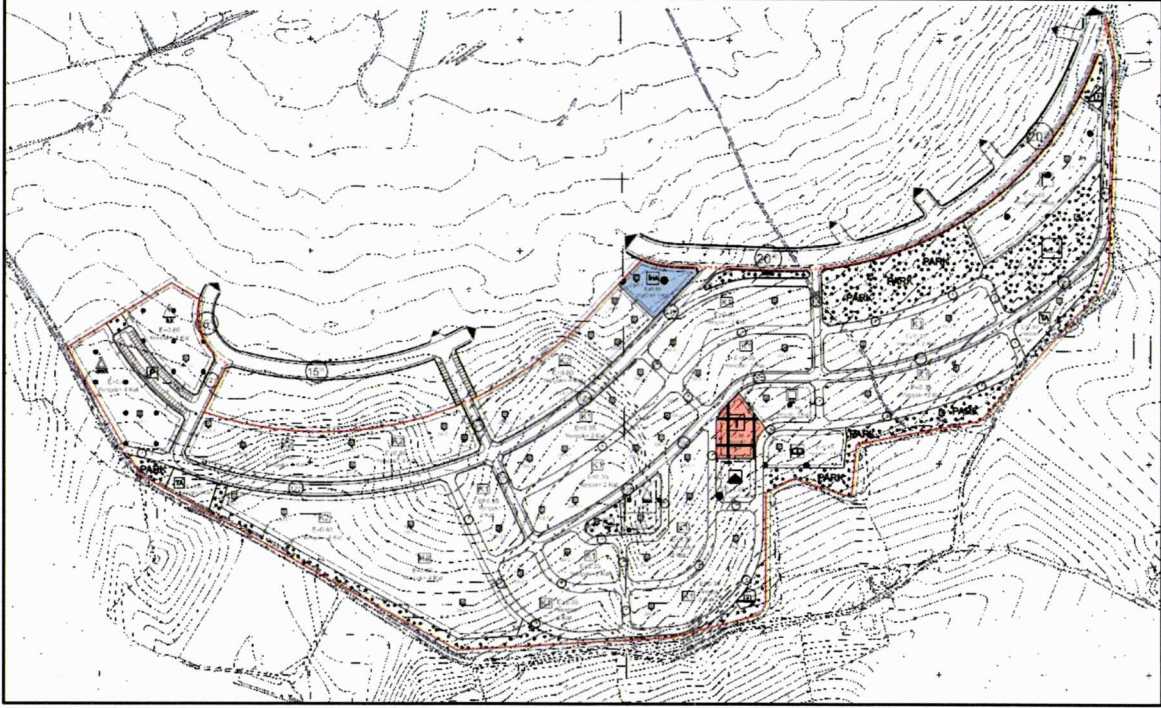
- ❖ **K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında** yapılaşma koşulları E: 0.35 / Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. K1 rumuzlu gelişme konut alanları toplam 60550,61 m² büyüklüğe sahiptir.
- ❖ **K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında** yapılaşma koşulları E: 0.80 / Yençok: 4 Kat olarak belirlenmiştir. K2 rumuzlu gelişme konut alanları toplam 43,795,93 m² büyüklüğe sahiptir.

Tablo 7 Konut Alanları Dağılımı

Fonksiyon	Alan (m ²)	Emsal
GELİŞME KONUT ALANI K1	60,550.61	0.35
GELİŞME KONUT ALANI K2	43,795.93	0.80
TOPLAM	104,346.54	

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

belediye hizmet alanı önerilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0.80 / Yençok: 3 Kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 24 Kentsel Çalışma Alanları

4.4. Sosyal Altyapı Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Dördüncü Bölüm, Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Maddesi doğrultusunda planlama alanının çevresinde bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir. Donatı alanlarının etki mesafeleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 9 Donatı Etki Mesafeleri, Kaynak: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

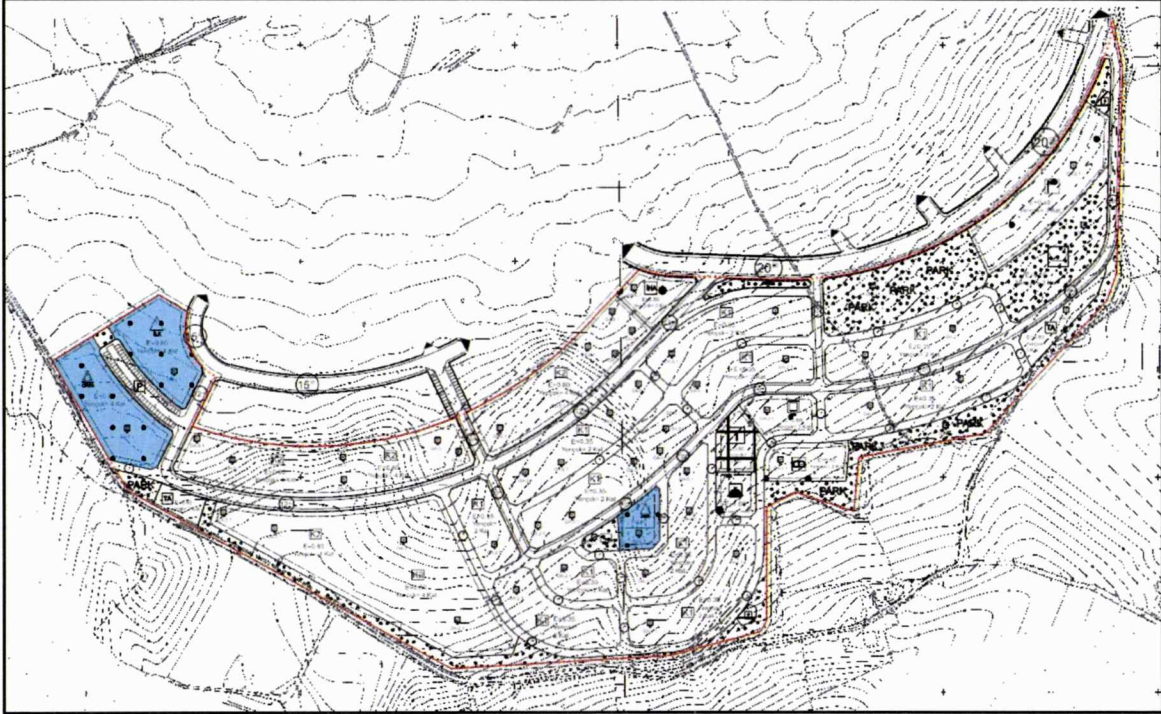
DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
	Hastane	1000
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu başlıkta plan değişikliği kapsamında etki mesafeleri incelenirken; meri plan donatı alanları ile plan değişikliği donatı alanları birlikte değerlendirilmiştir.

4.4.1. 4.4.1 Eğitim Tesisleri Alanı

Eğitim tesisleri alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen erişilebilirlik mesafeleri ve standartları kapsamında yeniden kurgulanmıştır. Bu kapsamda meri planda 1 adet ortaokul alanı, 1 adet İlkokul Alanı ve 1 adet Anaokulu Alanı planlanmıştır.



Şekil 25 Eğitim Alanları

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ortaokul Alanı

Planlama alanı için 6218,46 m² büyüklüğünde 1 adet İlkokul Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0.80 / Yençok: 4 Kat olarak belirlenmiştir.

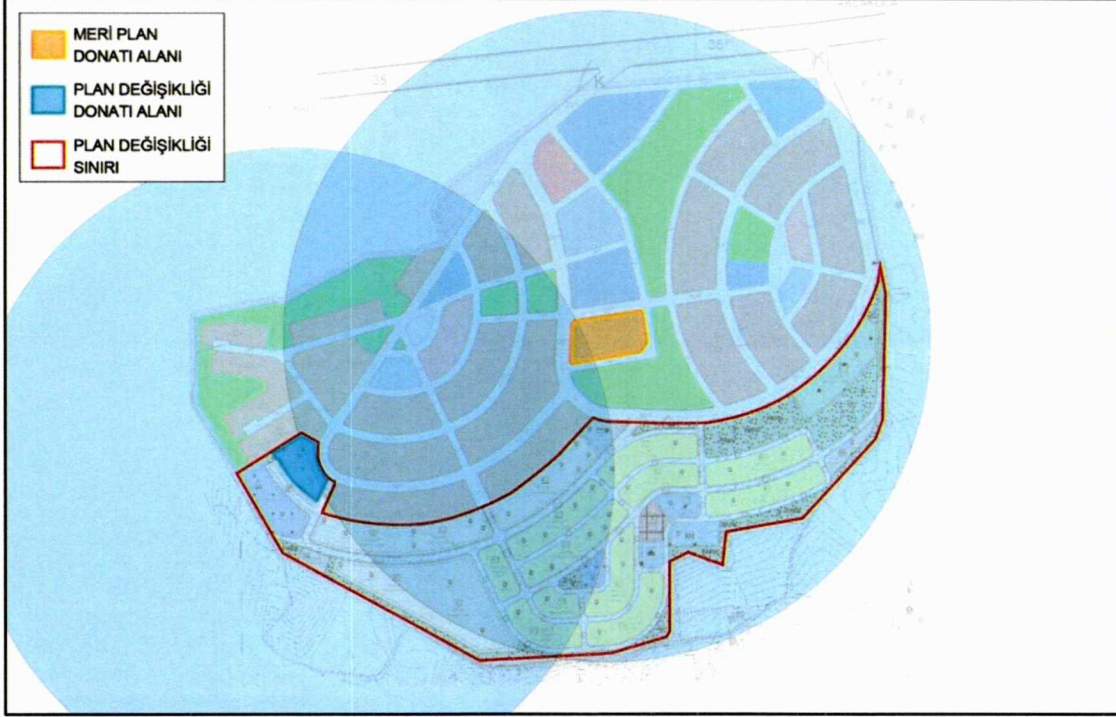


Şekil 26 Ortaokul Alanı Etki Mesafesi (1000 metre)

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

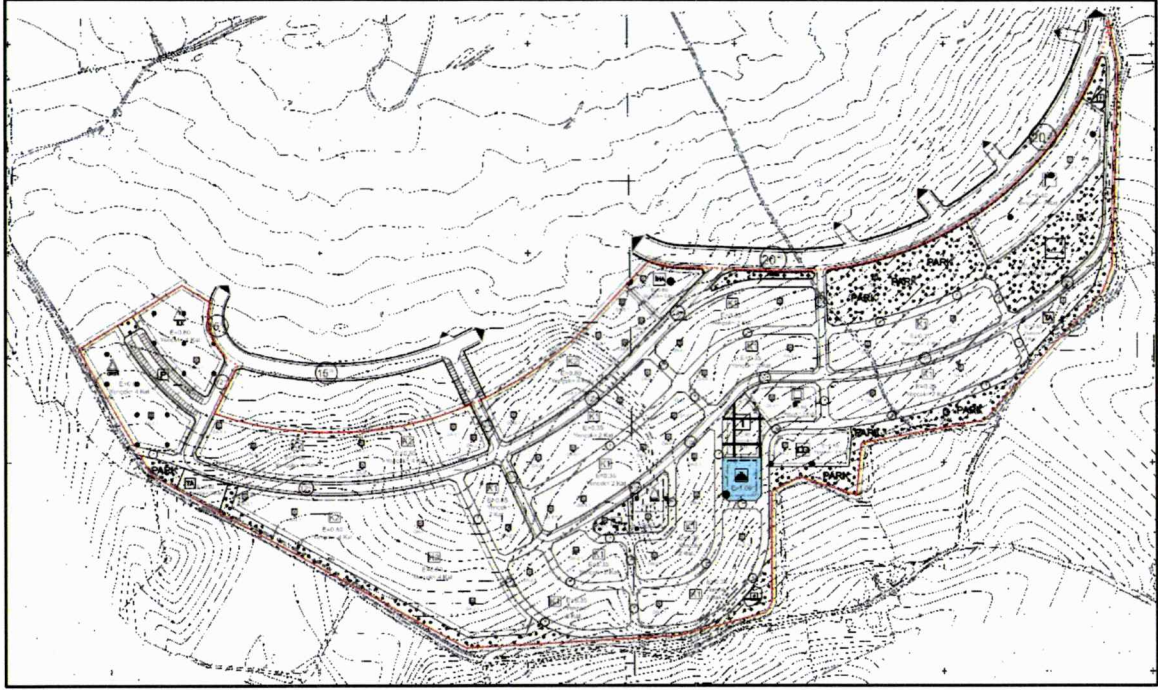
İlkokul Alanı

Planlama alanı için 5077,42 m² büyüklüğünde 1 adet İlkokul Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0.80 / Yençok: 4 Kat olarak belirlenmiştir.

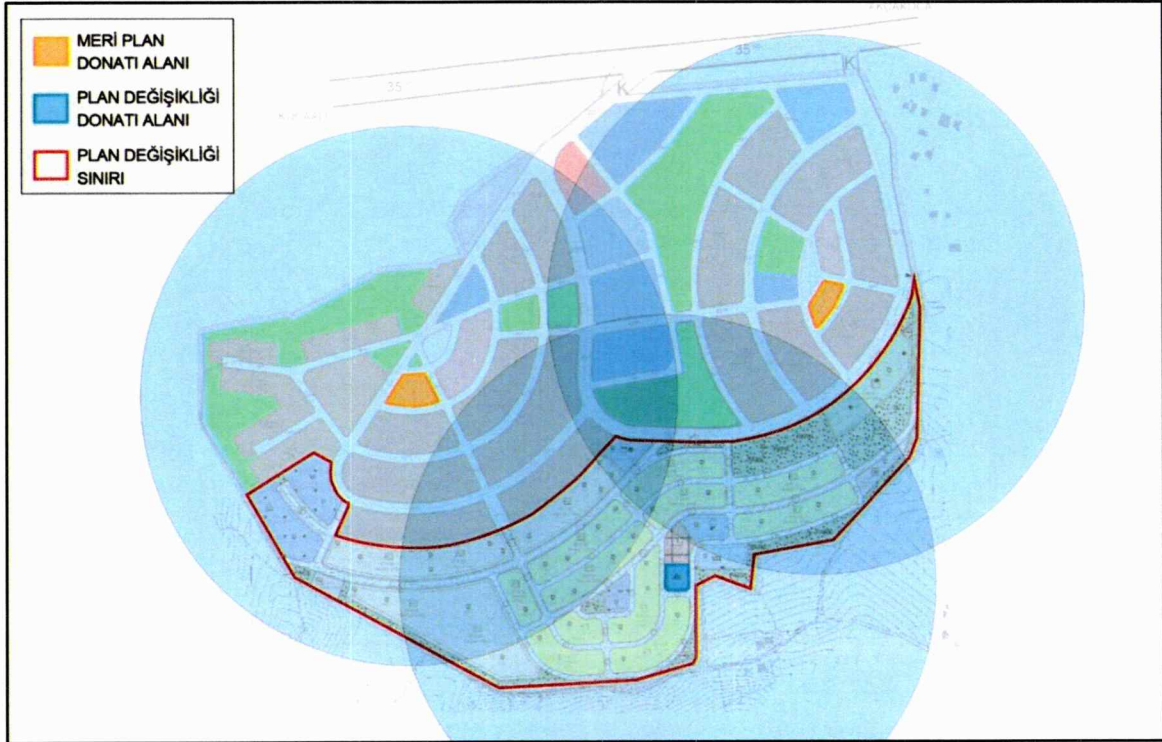


Şekil 27 İlkokul Alanı Etki Mesafesi (500 metre)

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 29 Cami Alanı

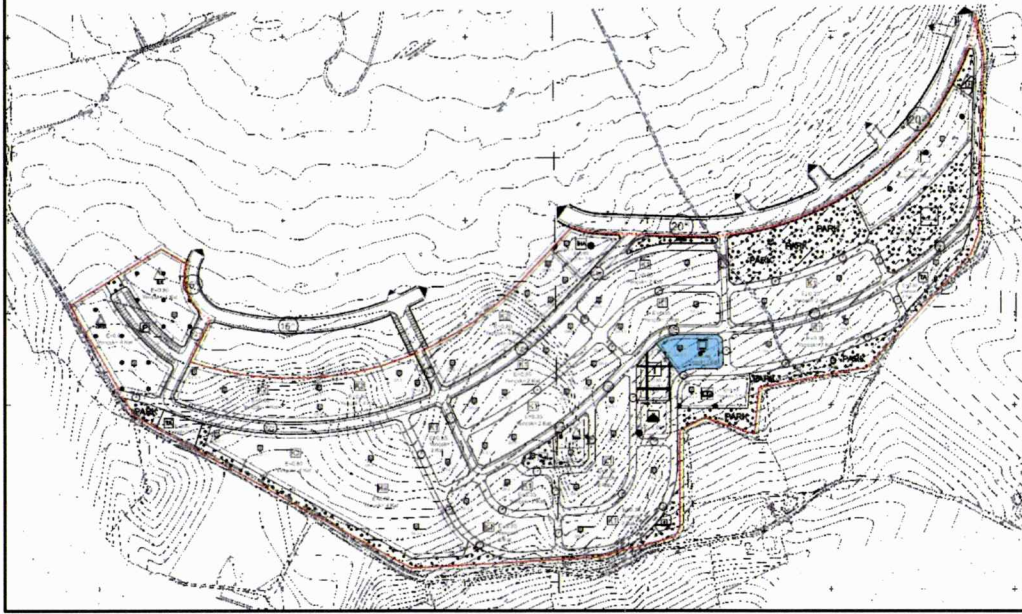


Şekil 30 Cami Alanı Etki Mesafesi (400 metre)

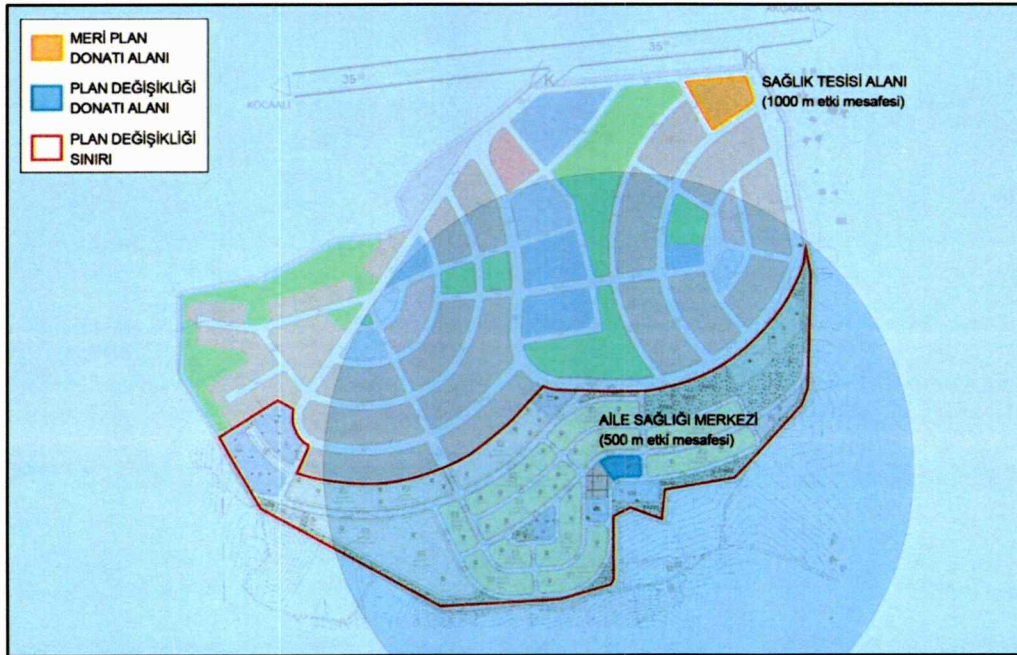
SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

4.4.3. Sağlık Alanları

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin temel sağlık gereksinimlerinin yaya olarak erişilebilir mesafede karşılanması esas alınarak 2418,88 m² büyüklüğünde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0.80 / Yençok: 3 Kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 31 Aile Sağlığı Merkezi Alanı



Şekil 32 Aile Sağlığı Merkezi Etki Mesafesi (500 metre)

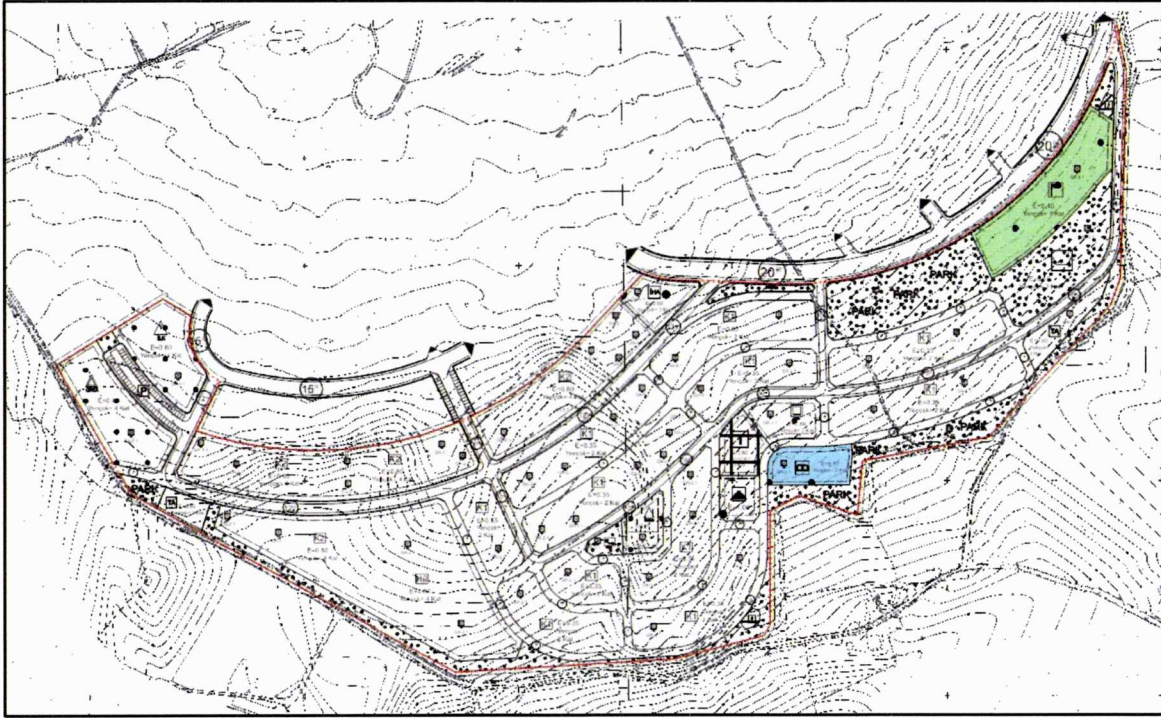
4.4.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Kültürel Tesis Alanı

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin sosyal ve kültürel gereksinimlerinin karşılanması esas alınarak 2776,75 m² büyüklüğünde 1 adet Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0.80 / Yençok: 3 Kat olarak belirlenmiştir.

Semt Spor Alanı

Plan kapsamında, alanda ve yakın çevrede ikamet edenlerin spor çalışmaları kapsamında fiziksel faaliyet gereksinimlerinin karşılanması esas alınarak 8167,95 m² büyüklüğünde 1 adet Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0.40 / Yençok: 3 Kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 33 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

4.4.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Park Alanı

Plan değişikliği kapsamında toplam 23208,93 m² büyüklüğüne “Park Alanı” planlanmıştır.

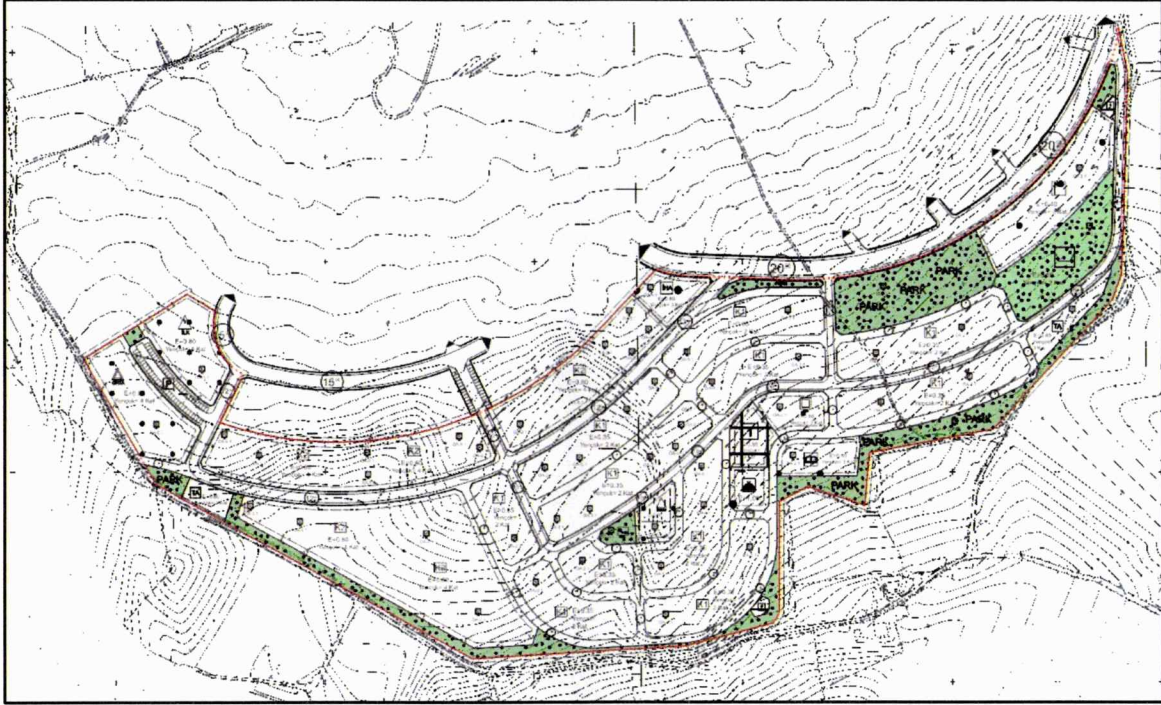
Bu alanlarda ilgili kurum tarafından onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, mimari avan proje aşamasında çocuk bahçesi ve oyun alanları da projelendirilecektir.

Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

Plan değişikliği kapsamında 791,76 m² büyüklüğüne 1 adet “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” planlanmıştır.

Mezarlık Alanı

Plan değişikliği kapsamında 6883,31 m² büyüklüğüne 1 adet “Mezarlık Alanı” planlanmıştır.



Şekil 34 Açık ve Yeşil Alanlar

4.4.6. Teknik Altyapı Alanları

Ulaşım

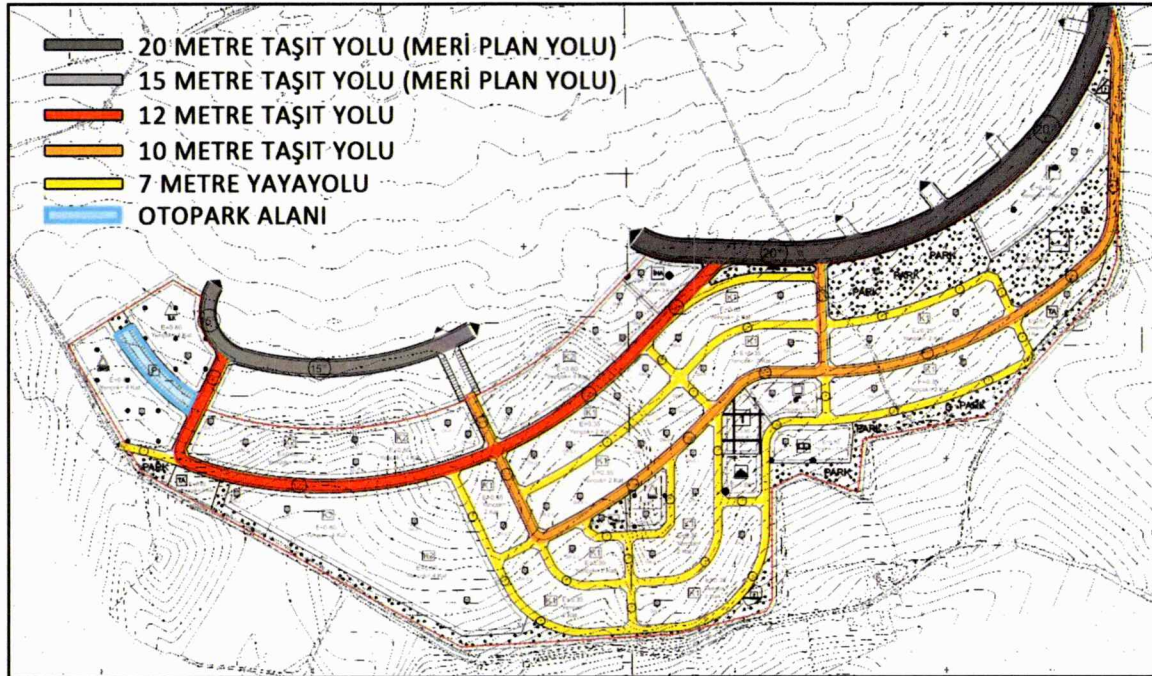
Plan değişikliği kapsamında meri plandaki hiçbir yol aksı değiştirilmemiştir. Alanın cephe aldığı 20 ve 15 metrelik meri plan yolları korunarak alan içerisinde ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 12 m ve 10 m genişliğinde taşıt yolları ile 7 m genişliğinde yaya yolları ve 1 adet “Genel Otopark Alanı” kurgulanmıştır. Bu yollar, planlama alanın çevresi ile bağlantısını sağlayan ve alan içinde ana ulaşım hattını oluşturan yol güzergahlarıdır.

➤ Dördüncü Derece Taşıt Yolu (12 m – 10 m)

Plan kapsamında, “Dördüncü Derece Taşıt Yolu” olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 12 ve 10 metre yol genişlikleri planlanmıştır.

➤ Yaya Yolu ve Bölgesi

Plan kapsamında, 7 metre olarak planlanan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerin kent merkezine erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır. Yaya hareketliliğinin baskın olmasını sağlamak üzere “sokak” niteliğindedir.



Şekil 25 Ulaşım Kademelenmesi

4.4.7. Enerji Üretim ve Depolama

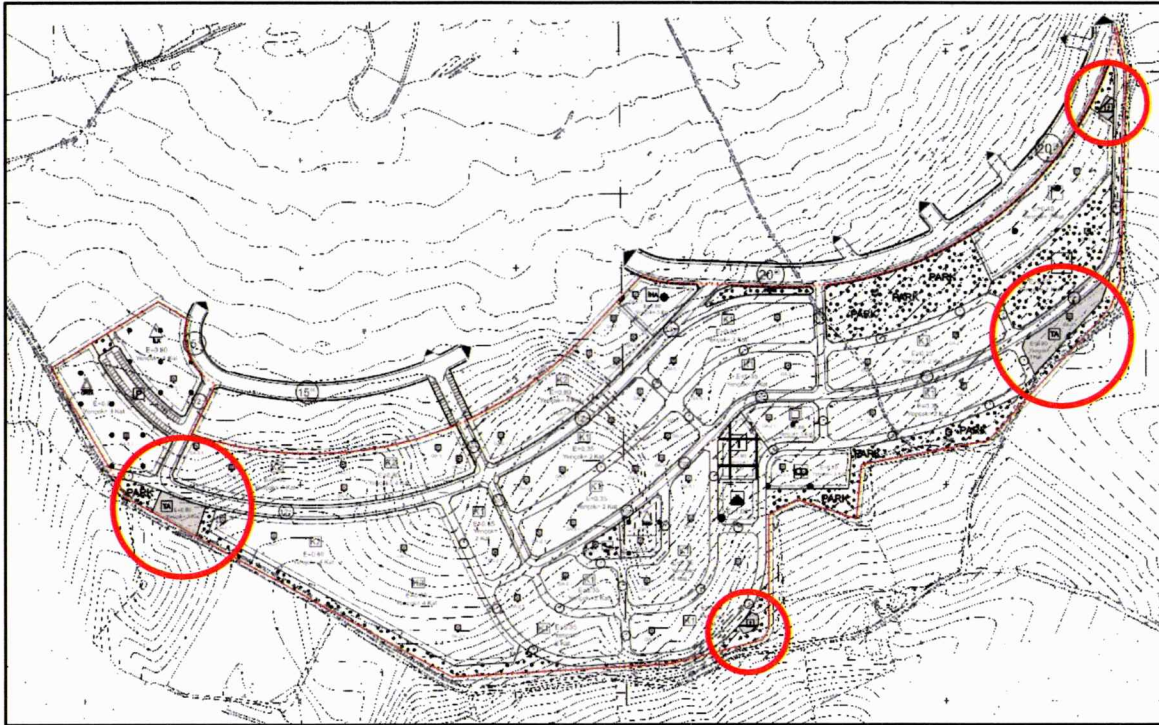
Planlama alanında ihtiyaç duyulabilecek elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler ile doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı servis birimlerinin yapılabilmesi amaçlanmıştır.

Trafo Alanı

Plan kapsamında, ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilmesi amacıyla toplam 493,51 m² büyüklüğünde 2 adet trafo alanı önerilmiştir.

Teknik Altyapı Alanı

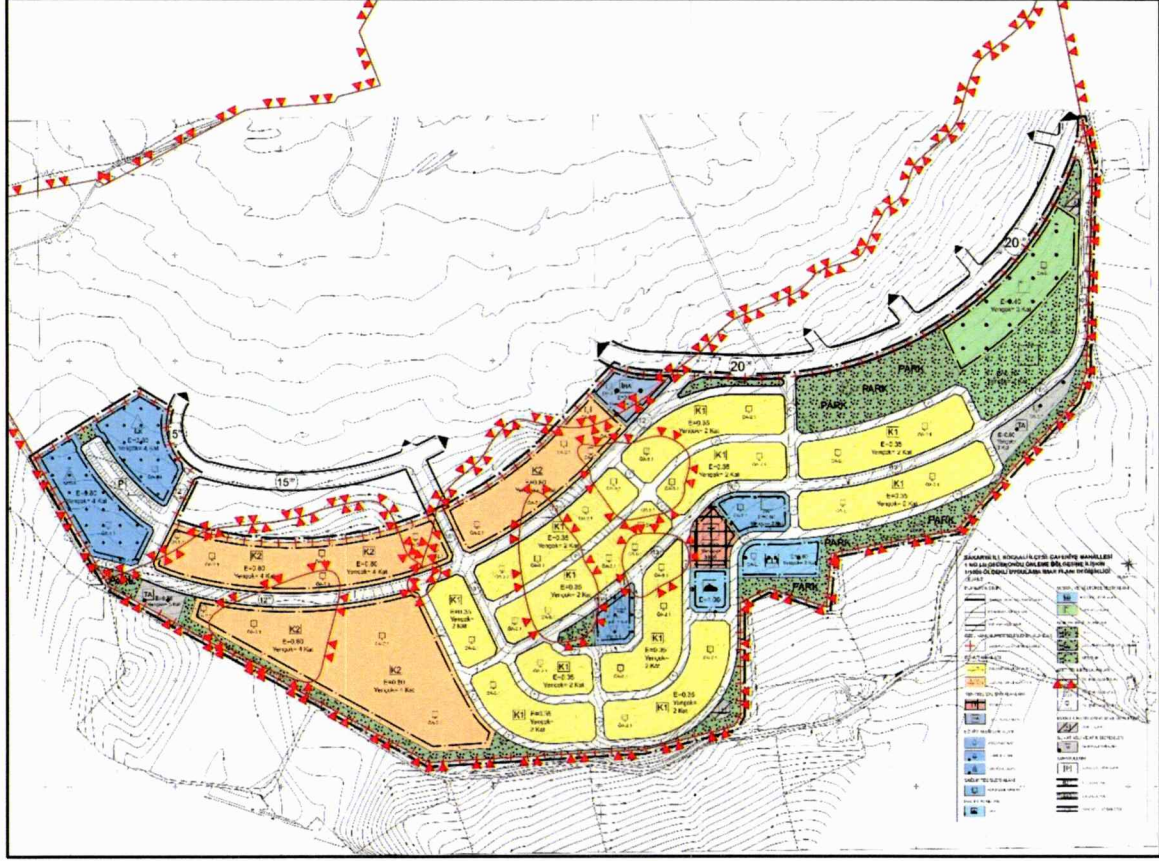
Planlama alanında ihtiyaç duyulacak doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı servis birimlerinin de yer alabileceği 3129,16 m² büyüklüğünde 2 adet teknik altyapı alanı önerilmiştir.



Şekil 35 Teknik Altyapı Alanları ve Trafo Alanları

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ 1 NO.LU
GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 26 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 10 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği- Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON		MERİ PLAN		TEKLİF PLAN	
		ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Gelişme Konut Alanı		0	0%	104,346.54	50%
Ticaret		0	0%	2,084.27	1%
ARA TOPLAM		0	0%	106,430.81	51%
Donatı Alanları	Anaokulu	0.00	0%	1,761.81	1%
	İlkokul	0.00	0%	5,077.42	2%
	Ortaokul	0.00	0%	6,218.46	3%
	Aile Sağlığı Merkezi	0.00	0%	2,418.88	1%
	Cami	0.00	0%	1,572.03	1%
	Park	0.00	0%	23,208.93	11%
	Rekreasyon Alanı	48,430.29	23%	0.00	0%
	Ağaçlandırılacak Alan	139,496.81	67%	0.00	0%
	Teknik Altyapı Alanı	0.00	0%	3,127.16	1%
	Semt Spor Alanı	7,865.58	4%	8,167.95	4%
	Kültürel Tesis Alanı	0.00	0%	2,776.75	1%
	Trafo Alanı	0.00	0%	493.51	0%
	Çocuk Bahçesi	0.00	0%	791.76	0%
	İdari Hizmet Alanı	0.00	0%	2,324.66	1%
	Mezarlık	13,275.82	6%	6,883.31	3%
Yol	0.00	0%	37,815.07	18%	
ARA TOPLAM		209068.51	100%	102637.70	49%
TOPLAM		209068.51	100%	209068.51	100%

SAKARYA İLİ, KOCAALİ İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 5 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Donatı Standartları Tablosu

NÜFUS: 1607 Kişi						
DONATI ALANLARI		STANDART		ÖNERİ		FARK
		Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.5	803.28	1.1	1,761.81	958.53
	İLKOKUL	2	3,213.11	3.2	5,077.42	1,864.31
	ORTAOKUL	2	3,213.11	3.9	6,218.46	3,005.35
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK				23,208.93	14,818.44
	ÇOCUK BAHÇESİ	10	16,065.56	19.2	791.76	
	MEZARLIK				6,883.31	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK TESİSİ	1.5	2,409.83	1.5	2,418.88	9.05
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	1,204.92	6.8	2,776.75	9,739.78
	SEMT SPOR ALANI				8,167.95	
TEKNİK ALTYAPI		1	1,606.56	1.9	3,127.16	1,520.61
CAMİ		0.5	803.28	1.0	1,572.03	768.75



Niğün İNCEİŞ
Uzman (Y.Sehir Plancısı)



Gökçe GÖKSEL US
Şehir Plancısı



Ufuk DÜKKANCI
No.lu Kentsel Dönüşüm
Şube Müdürü



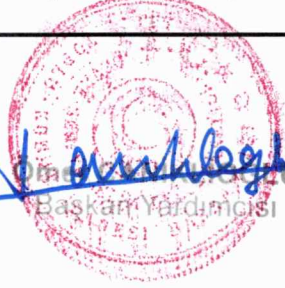
Seyhan GÜNKAN
İstanbul Planlama ve Projeler
Dairesi Başkanlığı

Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu
Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 51 sayfadır.



Şeyhan Güneş
Başkan Yardımcısı