

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İZMİT İLÇESİ TOPÇULAR MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI



**KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, CEDİT MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI (4125
ADA) VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KOCAELİ-2025

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
2. TEKLİF PLANIN BULUNDUĞU ALANIN KONUMU	6
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ	7
4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ	8
5. HUKUKSAL DAYANAKLAR.....	9
6. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET ANALİZİ.....	10
7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 13	
8. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ.....	14
9. YÜRÜRLÜKTE VE İPTAL OLAN PLANLARA İLİŞKİN İNCELEMELER	15
9.1. 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
9.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
9.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
9.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	17
10. MEVCUT VEYA İPTAL OLMUŞ PLANLAR İLE TEKLİF PLANIN ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİNE İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI TABLO.....	18
11. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	20

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 2-1:Teklif Planın Konumu	6
Şekil 6-1:Aplikasyon Krokisi	10
Şekil 6-2:Kadastral Parseller	11
Şekil 9-1:Mevcut Çevre Düzeni Planı	15
Şekil 9-2:1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
Şekil 9-3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
Şekil 9-4:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	17
Şekil 11-1:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	20

TABLolar

Tablo 9-1:Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	17
Tablo 10-1:Plan Değişikliği Alanı Kent Karakter Tablosu.....	19

1. GİRİŞ

17 Ağustos 1999 günü sabaha karşı Türkiye saatiyle 03:02 (GMT 01:02)'de Marmara bölgesinde şiddetli bir depreme tanıklık edildi. Bu deprem aslında dünyada son 50 yılın ortalamasında, yılda bir veya birkaç kez meydana gelen sarsıntıların sergilendiği jeofizik ve tektonik göstergelere sahipti. Ancak gösterdiği yıkıcı etkinin boyutları çok büyük oldu. Bu bakımdan, son 50 yılda meydana gelmiş depremlerle karşılaştırıldığı zaman diğerlerinden çok farklı bir konuma oturduğu rahatlıkla söylenebilir.

1999 yılı Marmara Depremi sonrasında yaşanan yıkımlar, can ve mal kayıpları, Kocaeli ili genelinde 1999 yılı öncesine kadar yapılan tüm planlarda, deprem öncesi doğru olduğu düşünülerek alınan kararların deprem sonrası yıkımlarla yanlış olduğu anlaşılmış, bu yanlışın düzeltilmesi için sanayi gelişimi doğrultusunda değişime uğrayan kentin doğu-batı doğrultusundaki gelişiminin kuzey-güney aksına kaydırılması merkezi idare tarafından karara bağlanmış ve planlara yansıtılmıştır. Deprem sonrasında ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması amacı ile, can ve mal kayıplarının en çok yaşandığı ilçeler olan İzmit ile Gölcük ilçelerinde yeni konut alanları oluşturulmuş, kentin doğu-batı aksındaki gelişimi oluşturulan bu konut bölgeleri ile kuzey-güney doğrultusuna yönlendirilmiştir. Bu doğrultuda Körfez ve Derince ilçelerinde TEM Otoyolu'nun kuzeyinde planlı ve toplu konut alanları oluşmaya başlamıştır.

Depremi yıkıcı etkilerinin bertaraf edilmesi ile birlikte stratejik konumu, deniz, kara, demir ve havayolu ulaşım ilişkilerinin güçlü olması gibi özellikleri ile sanayi yatırımları yoğunlaşan, fiziki eşiklerle belli doygunluğa ulaşan kent, artan nüfusun barınma, çalışma, dinlenme ihtiyaçlarını karşılayamayacak duruma gelmiştir. Fiziki eşikler nedeni ile genişleyemeyen ancak gelen yatırımlarla gelişimini sürdüren kentte yapılan mekansal değişiklikler parsel ya da alt bölge ölçeğinde kalmıştır. Özellikle 1999 Marmara depremi sonrası Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanan genelgeler doğrultusunda o tarihte İzmit Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde yer alan planlı alanlarda etaplar halinde jeolojik- jeoteknik etüd raporları hazırlatılarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğü onayına müteakip revize edilen ve yeniden yapılan planlarda kentin gelişme eğilimleri üzerinde durulmuştur.

2004 yılında Kocaeli Büyükşehir Belediyesi teşkilatının kurulması ile birlikte il genelinde bütüncül bir plan yapım süreci başlamış, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve bu plan

kararları doğrultusunda 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı üretilmiştir. Bu planlar ile kentin gelişme eğilimleri doğrultusunda gerek göç ile gelecek nüfus gerekse olağan nüfus artışı göz önünde bulundurularak projeksiyon ve kapasite nüfus hesapları yapılarak, Kocaeli 2023 yılı nüfusu ve bu nüfusun barınacağı gelişme alanları belirlenmiş, geçen süre zarfında makro yatırımlarla gelişim gösteren bölgelerde gerekli revizyonlar sağlanmıştır.

Rezerv Yapı Alanı; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit (Topçular) Mahallesi sınırlarında 0,34 ha'lık bölgeden oluşmaktadır. Söz konusu alan Bakanlar Kurulunun 15.06.2015 tarih ve 7858 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Riskli Alan ilan edilen İzmit Cedit Mahallesi Riskli alanının kuzeyinde, Cedit Erenler Topçular 28 Haziran Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının güneyinde yer almaktadır. Plan değişikliği ile Cedit Riskli Alan projesi kapsamında ortaya çıkan sorunların bertarafı, yeni konut birimlerinin ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir.

3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ

İzmit İlçesi, Cedit (Topçular) Mahallesi sınırlarında yaklaşık 0,34 hektarlık alanın içerisindeki “Rezerv Yapı Alanında” yapılacak plan değişikliği ile köhnemiş ve eskimiş kent dokusunun yenilenmesi, halihazırda imalat çalışmaları devam eden plan değişikliği konu alanın güneyinde yer alan “İzmit Cedit Riskli Alan Projesi” kapsamında karşılaşılan sorunların bertarafı, aynı zamanda konut ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlanmıştır.

4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ

Planlanması düşünülen İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit (Topçular) Mahallesi 4125 adada 15 adet parsel bulunmaktadır. Parsellerin 4 adedi şahıs, 6 adedi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, 4 adedi şahıs+Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, ve 1 adedi şahıs+Kocaeli Büyükşehir Belediyesi+İzmit Belediyesi mülkiyetinde olan alanları kapsayan yaklaşık 0,34 hektarlık alanın dönüştürülmesi ve halihazırda imalat çalışmaları devam eden plan değişikliği konu alanın güneyinde yer alan “İzmit Cedit Riskli Alan Projesi” kapsamında karşılaşılan sorunların bertarafı, aynı zamanda konut ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir.

Değişikliğe konu alan;

- ✓ 434.00 m² büyüklüğündeki alanda, İzmit Belediyesinin 38,43 m² hissesi bulunmakta olup, kalan kısım şahıs+ Kocaeli Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.
- ✓ Rezerv Yapı Alanının jeolojik açıdan tamamı çakıltası, kumtaşı, çamurtaşı, kireçtaşıdan oluşmaktadır.
- ✓ Alan sınırı, Kuzey Anadolu Fay Zonu’nda ve I.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

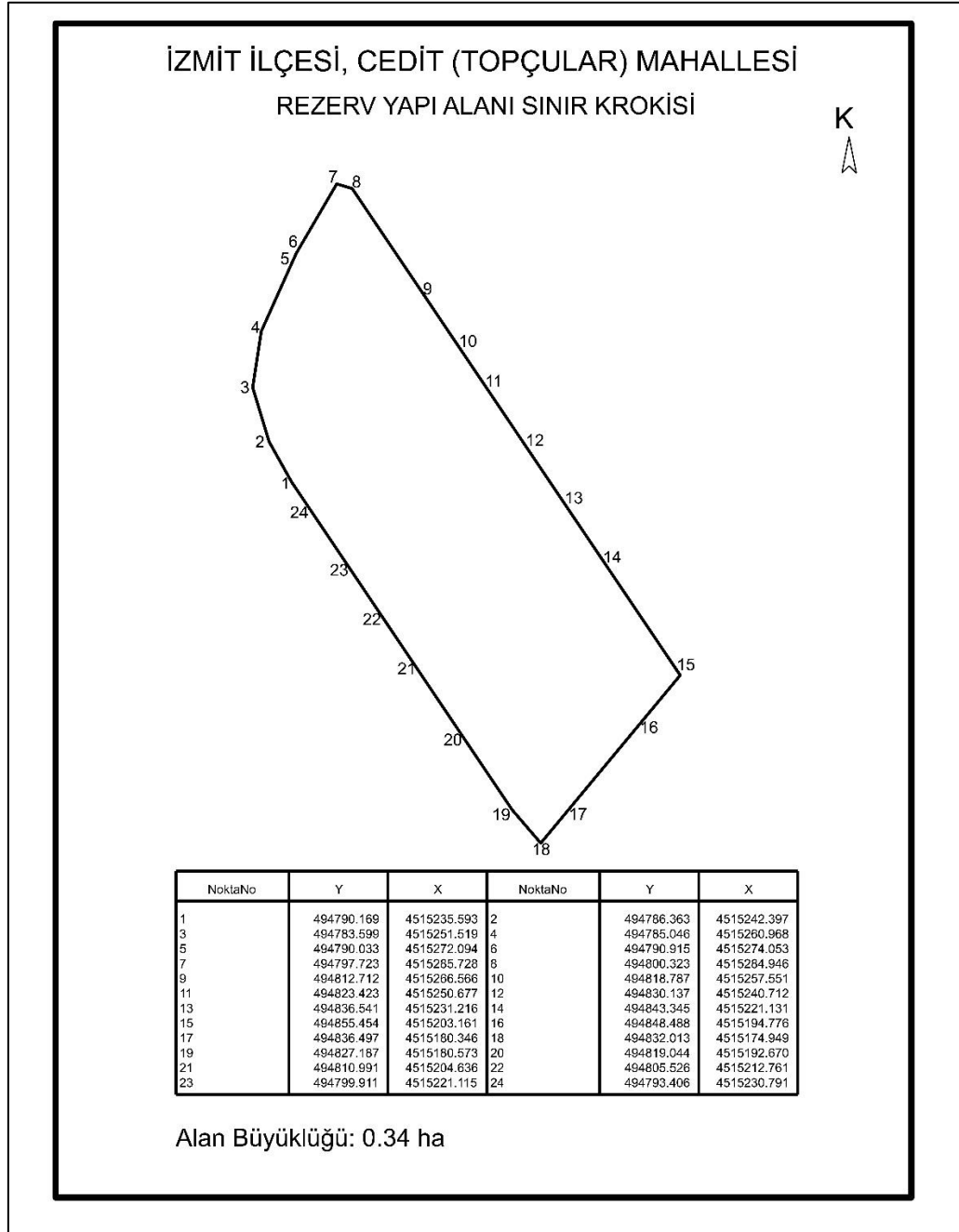
5. HUKUKSAL DAYANAKLAR

Plan değişikliği teklifine konu alan; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit (Topçular) Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 4125 adayı kapsayan yaklaşık 0,35 ha büyüklüğündeki alan; 15.08.2024 tarihli ve 94378 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüřtürölmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Alanda uzlaşma görüşmeleri tamamlanmış olup vatandaşlarla %90 oranında uzlaşma sağlanmıştır.

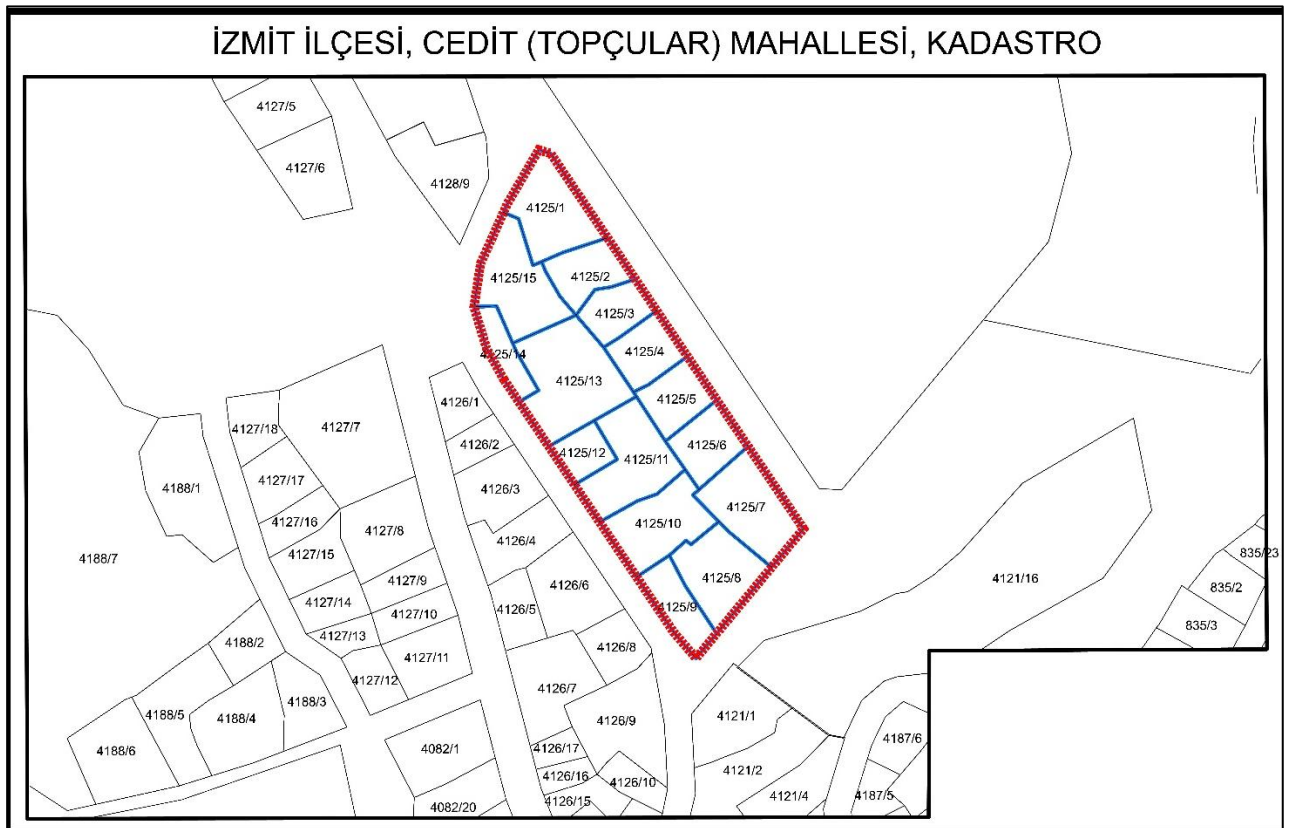
6. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği teklifine konu olan alanın, İzmit İlçesi Cedit (Topçular) Mahallesi projeksiyonu UTM 3, derece datum ITRF96 (GRS80 Elipsoidi) ve dilimi 30'dur. 4125 adayı kapsayan haritaya ait Aplikasyon Krokisi aşağıdaki şekillerde gösterilmektedir.

Şekil 6-1:Aplikasyon Krokisi

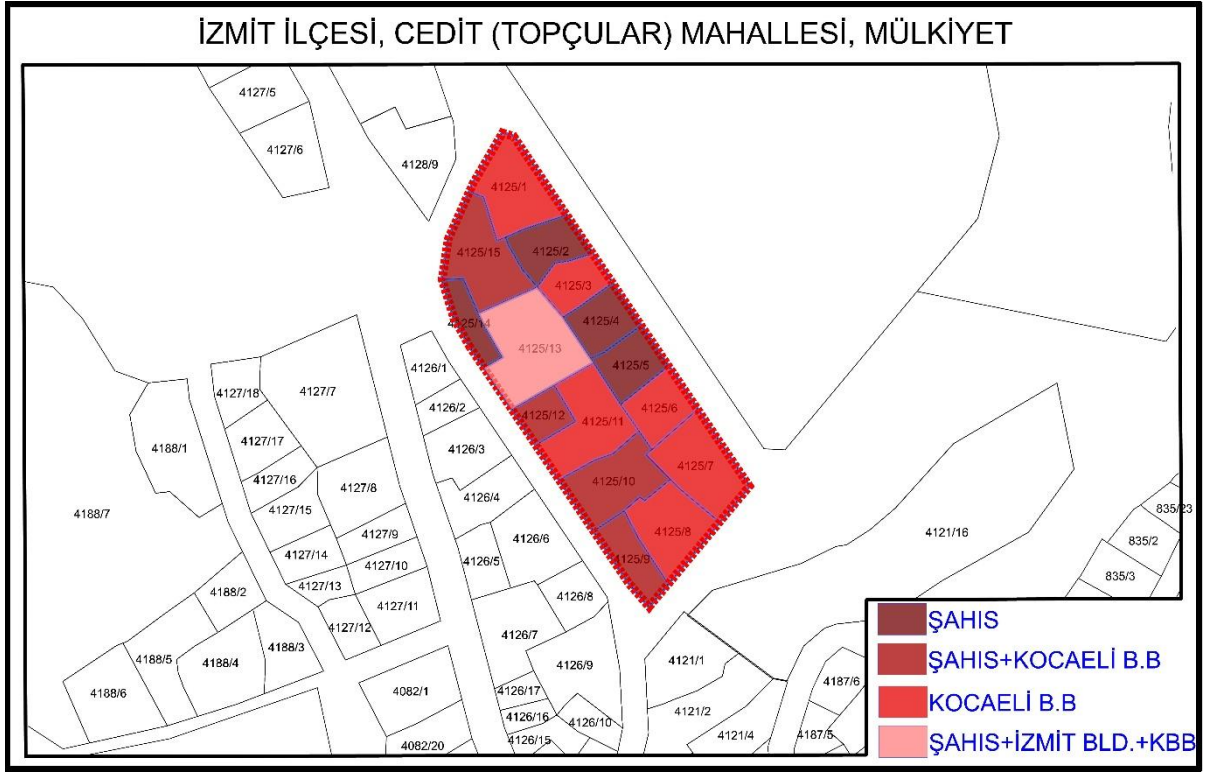


Şekil 6-2:Kadastral Parseller



Söz konusu alanda 15 adet parsel bulunmaktadır. Bunların 4 adedi şahıs, 6 adedi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, 4 adedi şahıs+Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, ve 1 adedi şahıs+Kocaeli Büyükşehir Belediyesi+İzmit Belediyesi mülkiyetinde olan alanlardır.

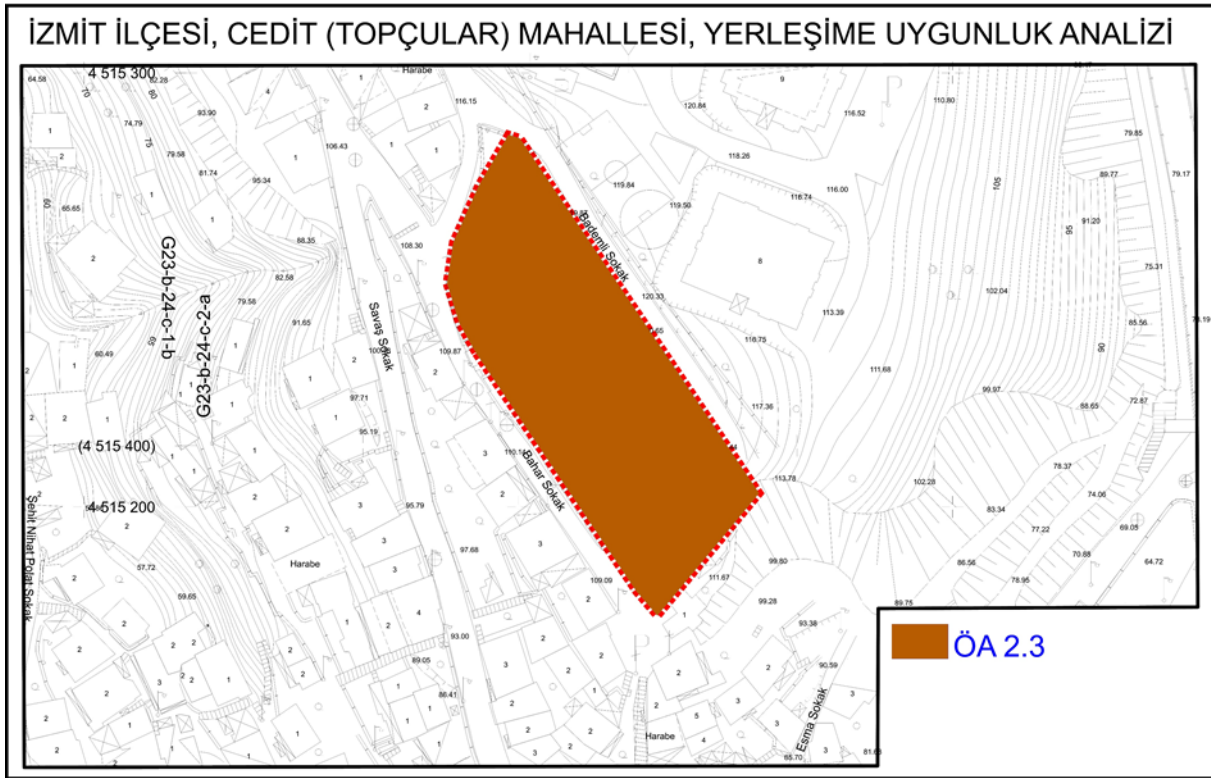
Şekil 6-2 :Mülkiyet Sahipliliği Haritası



Alanda uzlaşma çalışmaları devam etmekte olup şu ana kadar yaklaşık 1898 m² lik kısımda bedel karşılığı uzlaşılmış olup, tapu tescil işlemleri tamamlanmak üzeredir.

7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu alan; “Kocaeli İli, Başiskele, Kartepe ve İzmit İlçeleri yaklaşık 18954 hektarlık alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu” sınırları içerisinde kalmakta olup söz konusu etütler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 28.08.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge uyarınca 31.12.2024 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu mikrobölgeleme etüt raporu ve paftalarında plan değişikliğine konu alan önlemleri alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak nitelendirilmiştir. Buna göre;



Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar;

İnceleme alanının jeolojisini çakraz formasyonu, çangaza volkanit üyesi, akveren formasyonuna ait kaya birimler oluşturmaktadır. inceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 arasında değişmektedir. Çakraz formasyonu, çangaza volkanit üyesi, akveren formasyonuna ait kaya birimler Rqd'ye göre çok zayıf-zayıf-orta kayaç, nokta yükleme göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük-düşük kayaç

grubundadır. elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlardaki her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

8. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ

Belediyemiz, İzmit İlçesi, Cedit (Topçular) Mahallesi sınırlarında yaklaşık 0,35 hektarlık alanın içerisinde plan değişikliğine konu alanda son olarak 2014 yılında onaylanan İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmış olup, halen yürürlüktedir.

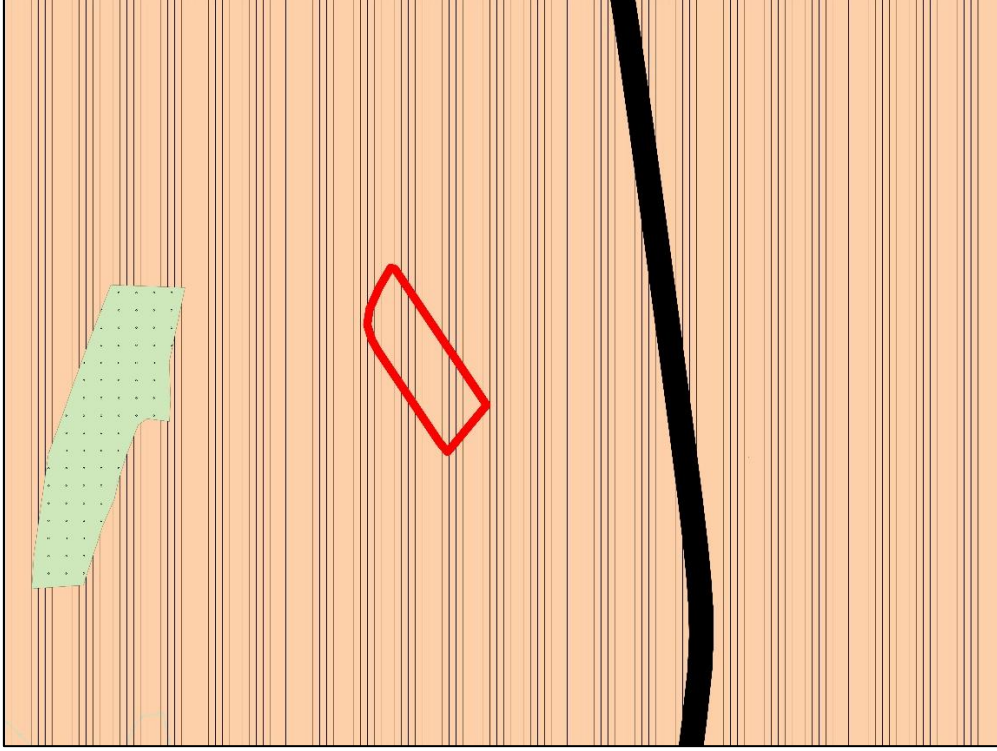
Plan değişikliğine konu alanın dönüşümünü sağlayabilmek, nitelikli yaşam alanları oluşturulabilmek, gelir ve hasılat getirecek uygulamalar yapabilmek amacıyla söz konusu alan 15.08.2024 tarihli ve 94378 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiş ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

9. YÜRÜRLÜKTE VE İPTAL OLAN PLANLARA İLİŞKİN İNCELEMELER

9.1.1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Merkez Planlama Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.

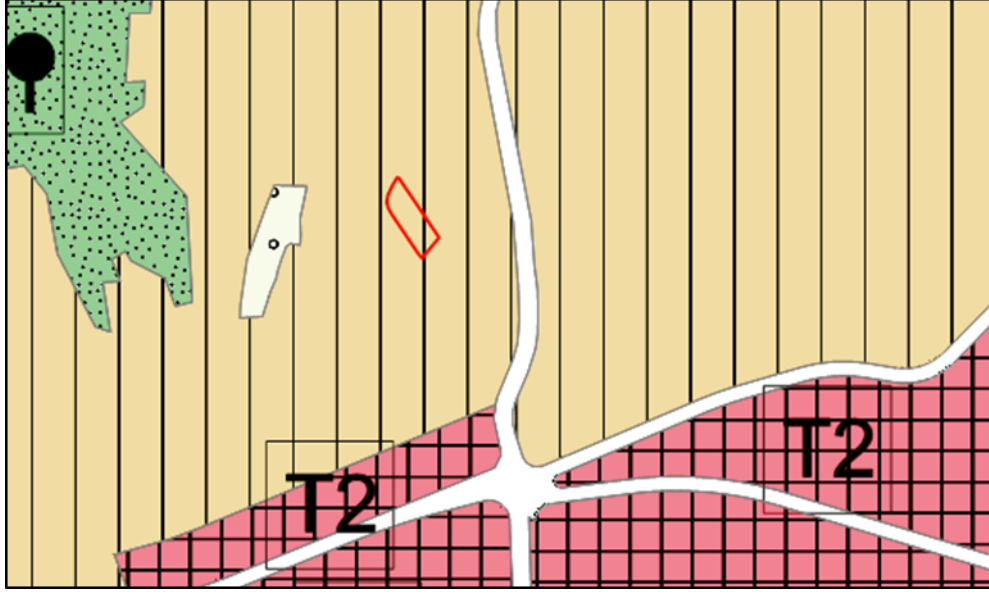
Şekil 9-1:Mevcut Çevre Düzeni Planı



9.2.1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.

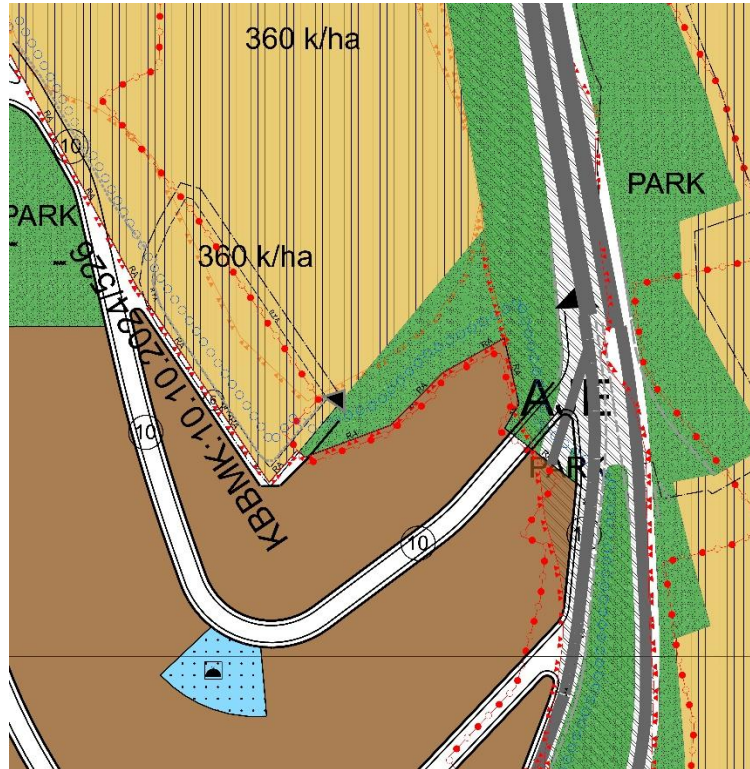
Şekil 9-2:1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



9.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, İzmit 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 360 kişi/ha yoğunlukta Mevcut Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 9-3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



10. MEVCUT VEYA İPTAL OLMUŞ PLANLAR İLE TEKLİF PLANIN ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİNE İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI TABLO

❖ Mevcut planda kişi başına düşen kapalı alan miktarı 30 m²'dir. Ancak günümüz koşullarında kişi başı kapalı alan miktarı ihtiyacının arttığı kabulünden hareketle öneri planda yapı yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² olarak hesaplanmıştır.

❖ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama İşlemleri başlıklı 6. Maddesinin 6. Fıkrası uyarınca Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı "... riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; **özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil**, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde **bu standartları plan kararları ile tayin etmeye** veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.

❖ Ulaşım ve dolaşım şeması ada formlarına göre şekillenmiştir.

❖ Arazi kullanım kararlarının üretilmesinde alanın topografik özellikleri, mülkiyet durumuyla ilgili elde edilen veriler kullanılmıştır.

Tablo 10-1:Plan Değişikliği Alanı Kent Karakter Tablosu

MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI				TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI				FARK(m²)
FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m²)	FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m²)	
PARK	1	1.37	96.64	PARK	1	1.33	93.97	-2.67
PASIF YESİL	0	0.00	0.00	PASIF YESİL	1	1.07	75.55	75.55
KONUT E=1.50	1	5.26	370.44	KONUT E=1.50	1	4.78	337.07	-33.37
KONUT A3	2	50.64	3,568.33	KONUT A3	1	1.56	110.13	-3,458.20
KONUT E=.1.60	1	4.49	316.16	KONUT E=.1.60	1	4.49	316.16	0.00
KONUT E=1.80	0	0.00	0.00	KONUT E=1.80	1	60.00	4,227.94	4,227.94
İMAR YOLLARI	0	38.24	2,694.64	İMAR YOLLARI	0	26.76	1,885.39	-809.25
TOPLAM	5	100.00	7,046.21	TOPLAM	6	100.00	7,046.21	0.00
MEVCUT NÜFUS=173 Kişi				TEKLİF NÜFUS=250 Kişi				

11. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

İzmit İlçesi, Cedit (Topçular) Mahallesi sınırlarında yaklaşık 0,34 hektarlık alanın içerisinde yer alan “Rezerv Yapı Alanı” yapılacak plan değişikliği ile köhnemiş ve eskimiş kent dokusunun yenilenmesi, halihazırda imalat çalışmaları devam eden plan değişikliği konu alanın güneyinde yer alan “İzmit Cedit Riskli Alan Projesi” kapsamında karşılaşılan sorunların bertarafı, aynı zamanda konut ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlanmıştır.

Şekil 11-1:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- FONKSİYON SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- RVA
- REZERV YAPI ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARI

YERLEŞİME UYGUNLUK

- OA-2.3 ÖNLEMLİ ALAN - 2.3

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi, 4125 adada yer alan muhtelif parsellerden oluşan Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 21 sayfadır.