

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



5082/1 VE 5144/1 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KOCAELİ-2025

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	4
2. TEKLİF PLANIN BULUNDUĞU ALANIN KONUMU	5
3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ	6
4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ	6
5. HUKUKSAL DAYANAKLAR	7
6. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET ANALİZİ	8
7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	11
7.1. YERLEŞİME UYGUNLUK	11
8. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ	13
9. YÜRÜRLÜKTE VE İPTAL OLAN PLANLARA İLİŞKİN İNCELEMELER	14
9.1. 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
9.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
9.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
9.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	16
10. MEVCUT VEYA İPTAL OLMUŞ PLANLAR İLE TEKLİF PLANIN ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİNE İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI TABLO	18
11. TEKLİF PLAN KARARLARI İLE YAPILAN DÜZENLEME VE DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	20
12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	21

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 2-1:Teklif Planın Konumu	5
Şekil 6-1:Aplikasyon Krokisi.....	8
Şekil 6-2:Kadastral Parseller	9
Şekil 6-3:Mülkiyet Sahipliliği Haritası	10
Şekil 7-1:Jeolojik Yapı	11
Şekil 7-2:Yerleşime Uygunluk.....	12
Şekil 9-1:Mevcut 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 9-2:1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı	15
Şekil 9-3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	16
Şekil 9-4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	17
Şekil 12-1:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	21

TABLolar

Tablo 6-1:Mülkiyet Sahipliliği	9
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.

Depremın 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.

Bu kapsamda “Dirençli Şehir Kocaeli Eylem Planları” kapsamında ilimiz sınırları içerisinde depremsellik açısından risk teşkil eden alanların dönüşümünde kullanılmak üzere “Rezerv Konut Alanları” oluşturulacaktır.

2. TEKLİF PLANIN BULUNDUĞU ALANIN KONUMU

Planlama alanı; İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit (Topçular) Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Anadolu Otoyolu (E-80) güneyinde yer almaktadır. Alan sınırının kuzeyinden Gazanfer Bilge Bulvarı geçmektedir.

Plan değişikliği sınırı içerisinde; Belediyemiz mülkiyetindeki 5082 ada 1 parsel ve Belediyemiz iştiraklerinden Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş mülkiyetindeki 5144 ada 1 nolu parsel bulunmaktadır.

Şekil 2-1: Teklif Planın Konumu



3. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ

Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit (Topçular) Mahallesi G23.b.24.b nazım G23.b.24.b.3.d-4.c uygulama imar planı paftaları, Belediyemiz mülkiyetine ait olan 5082 ada 1 parsel ve mülkiyeti Belediyemiz iştiraklerinden Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan 5144 ada 1 nolu parseller ile civarının dahil olduğu yaklaşık 1,66 hektarlık alanda yaşam alanları oluşturulabilmek, gelir ve hasılat getirecek uygulamalar yapabilmek amacıyla "Rezerv Yapı Alanı" statüsü kazandırılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Söz konusu proje alanının 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmesi ile; bu alana yeni yerleşecek nüfusun sosyal ve mekânsal ihtiyaçları karşılanacak dolayısıyla rezerv alanın önemli bir kısmında fiziksel dönüşüm gerçekleştirilecektir.

4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ

Plan değişikliğine konu İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit (Topçular), mülkiyeti Belediyemiz mülkiyetine ait olan 5082 ada 1 parsel ve mülkiyeti Belediyemiz iştiraklerinden Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan 5144 ada 1 nolu parseller ile civarının dahil olduğu alanda yaşam alanları oluşturulabilmek, gelir ve hasılat getirecek uygulamalar yapabilmek amaçlanmaktadır. Değişikliğe konu alanda;

- ✓ Söz konusu alanda 2 adet parsel bulunmaktadır. Bunların 1 adedi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, 1 adedi Kent Konut Sanayi İnşaat A.Ş. mülkiyetinde olup kalan kısmı ise tescil haricidir.
- ✓ Alanda yer alan parsellerin %27.8'i Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, %19.62'si Kent Konut İnşaat Sanayi A.Ş., %35.6'sı yol ve %16,98'i park olmak üzere mülkiyet dağılımında alanın %52,58'i tescil harici alan olup %47,42'si kamu mülkiyetine aittir.
- ✓ Söz konusu alan, jeolojik açıdan PTS (Çakıлтаşı, Kumтаşı, Çamurтаşı, Şist, Permiyen-Triyas) ve K2E1-V (Bazalt, Andezit, Tüf, Aglomera, Üst Kretase- Alt Eosen) olarak alanı içinde kalmaktadır. Rezerv yapı alanı Türkiye Deprem Haritasında III. bölgede kalmaktadır.
- ✓ Söz konusu alan, Kuzey Anadolu Fay Zon'unda ve I.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- ✓ Plan değişikliğine konu alan; "Kocaeli İli, Başiskele, Kartepe ve İzmit ilçeleri yaklaşık

18954 hektarlık alana ait İmar 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 Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak nitelendirilmiştir.

- ✓ **Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar;** İnceleme alanının jeolojisini çakraz formasyonu, çangaza volkanit üyesi, akveren formasyonuna ait kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme 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 yüklemeye 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.

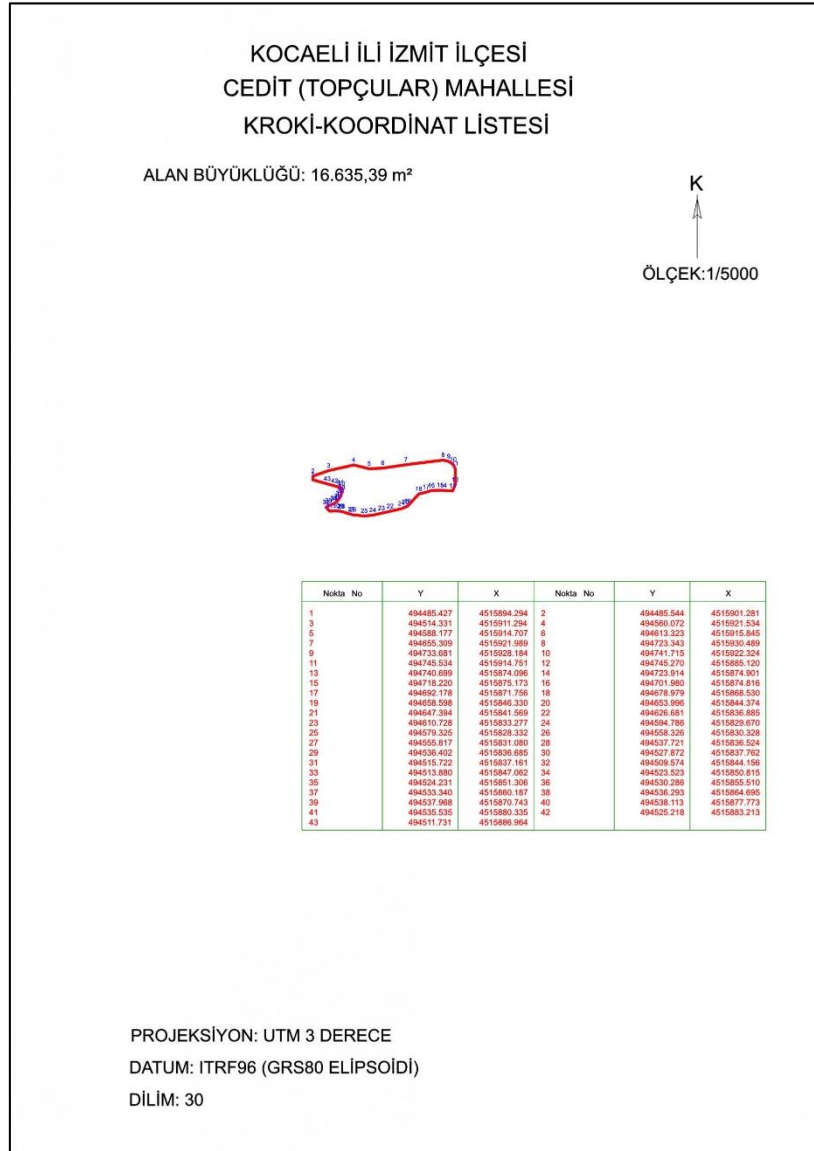
5. HUKUKSAL DAYANAKLAR

Söz konusu alan; 16.12.2024 tarihli ve 159037 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" olarak ilan edilmiştir.

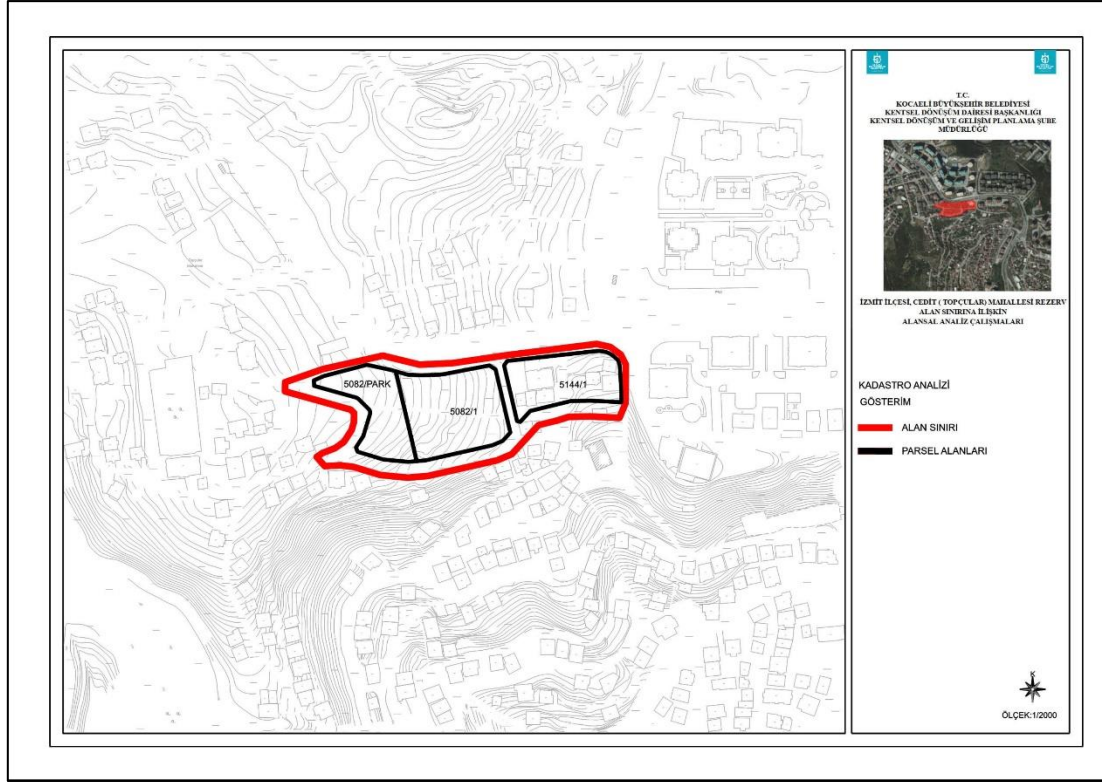
6. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET ANALİZİ

Proje alanı olan İzmit İlçesi Cedit (Topçular) Mahallesi projeksiyonu UTM 3, derece datum ITRF96 (GRS80 Elipsoidi) ve dilimi 30'dur. 5082 ada 1 parsel, 5144 ada 1 parsel ve çevresini gösterir harita ile Aplikasyon Krokisi aşağıdaki şekillerde gösterilmektedir.

Şekil 6-1:Aplikasyon Krokisi



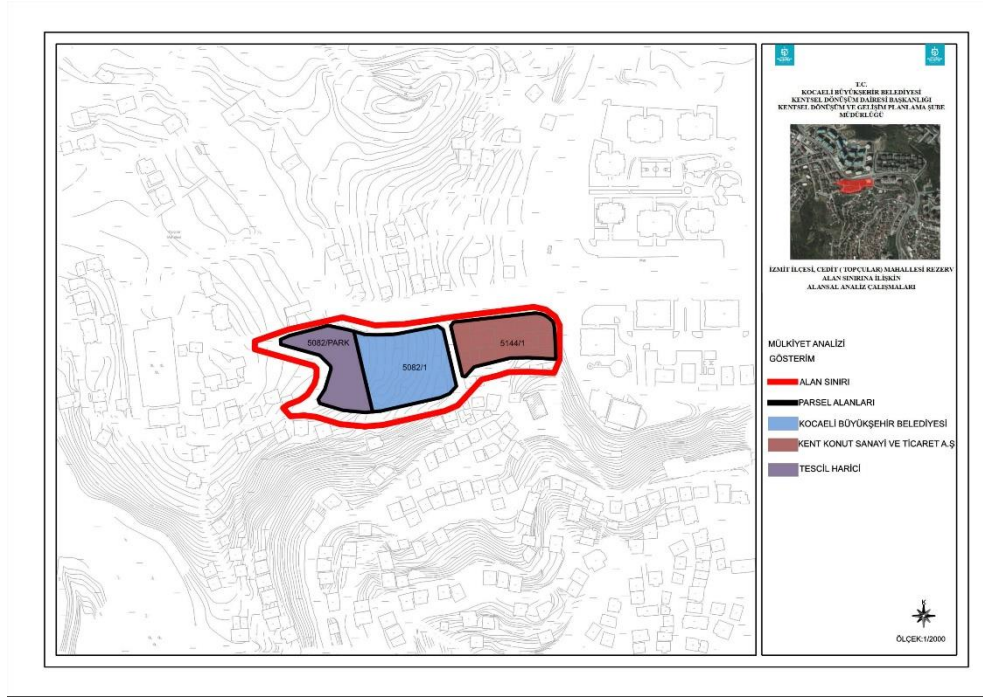
Şekil 6-2:Kadastral Parseller



Tablo 6-1:Mülkiyet Sahipliliği

TOPÇULAR REZERV YAPI ALANI SINIRI MÜLKİYET ANALİZİ		
MÜLKİYET	ORAN(ALAN BAZINDA)	ALAN(m ²)
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	27.8%	4,625.00
KENT KONUT İNŞAAT SANAYİ A.Ş	19.62%	3,263.83
TESCİL HARİCİ (YOL)	35.6%	5,922.62
TESCİL HARİCİ (PARK)	16.98%	2,823.94
ALAN TOPLAMI	16,635.39	

Şekil 6-3:Mülkiyet Sahipliliği Haritası



Söz konusu alanda 2 adet parsel bulunmaktadır. Bunların 1 adedi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, 1 adedi Kent Konut Sanayi İnşaat A.Ş. mülkiyetinde olup kalan kısmı ise tescil haricidir.

7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit (Topçular) sınırları içerisinde yaklaşık 1,66 ha alanı kapsayan planın bulunduğu alanın jeolojik yapısı PTS (Çakıltaş, Kumtaş, Çamurtaş, Şist, Permiyen- Triyas) ve K2E1-V (Bazalt, Andezit, Tüf, Aglomera, Üst Kretase- Alt Eosen) olarak nitelendirilmiştir.

Şekil 7-1:Jeolojik Yapı

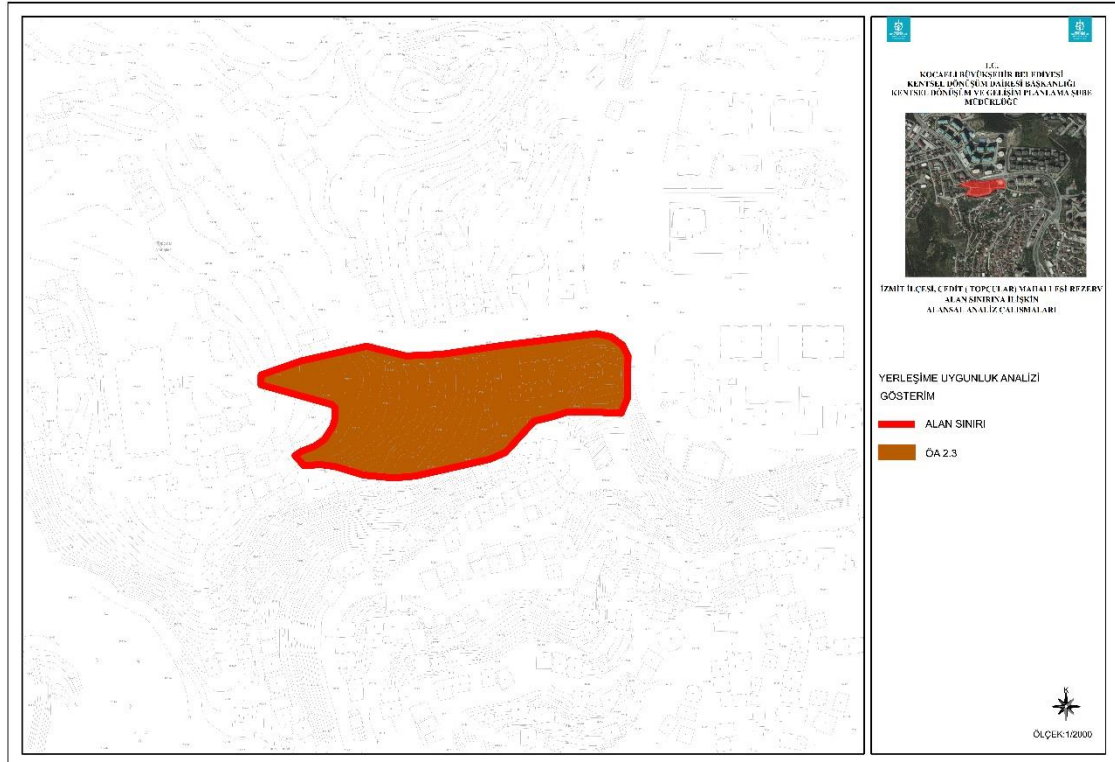


7.1.YERLEŞİME UYGUNLUK

Plan değişikliğine konu alan; “Kocaeli İli, Başiskele, Kartepe ve İzmit ilçeleri yaklaşık 18954 hektarlık alana ait İmar 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 Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar olarak nitelendirilmiştir.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar; İnceleme alanının jeolojisini çakraz formasyonu, çangaza volkanit üyesi, akveren formasyonuna ait kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme 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 yüklemeye 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 önlenilebileceği 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.

Şekil 7-2:Yerleşime Uygunluk



8. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ

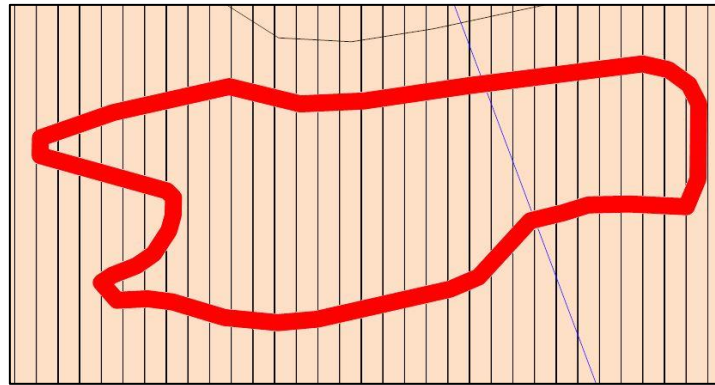
Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit Mahallesi, G23.b.24.b nazım G23.b.24.b.3.d-4.c uygulama imar planı paftaları, Belediyemiz mülkiyetine ait olan 5082 ada 1 parsel ve mülkiyeti Belediyemiz iştiraklerinden Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan 5144 ada 1 nolu parseller ve bu parsellerin civarındaki tescil harici alanın da dahil olduğu 1,66 hektarlık alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilerek alanda yaşam alanları oluşturulabilmek, gelir ve hasılat getirecek uygulamalar yapabilmek amacıyla proje üretilmesi düşünülmektedir. Bu alana yeni yerleşecek nüfusun sosyal ve mekansal ihtiyaçları karşılanacak dolayısıyla rezerv alanın önemli bir kısmında fiziksel dönüşüm gerçekleştirilecektir.

9. YÜRÜRLÜKTE VE İPTAL OLAN PLANLARA İLİŞKİN İNCELEMELER

9.1.1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Teklif plan, Merkez Planlama Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak planlıdır. Kentsel Yerleşme Alanları söz konusu planın plan hükümleri 3.6.1. maddesinde “1/1000 ve 1/5000 ölçekte onaylı imar planı bulunan alanlar ile bu plan öncesinde hazırlanmış 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı ile kullanım kararı getirilmiş yada hiçbir plan kapsamında kalmadan gelişmiş mevcut yerleşim alanlarıdır. Alanda yapılacak 1/25000 ölçekli nazım imar planlarına göre alt ölçek planlar düzenlenecektir. Kentsel Yerleşim Alanı kapsamında kalan ve mevcut alt ölçek planlarda tarım, orman ve sosyal ve teknik alt yapı kullanımına ayrılmış olan alanlar ile ilgili olarak yapılmak istenilecek değişikliklerde; 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmeliğine uyulacak, ilgili kurum görüşü alınmaksızın değişiklik yapılmayacaktır.” olarak tanımlanmaktadır.

Şekil 9-1: Mevcut 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

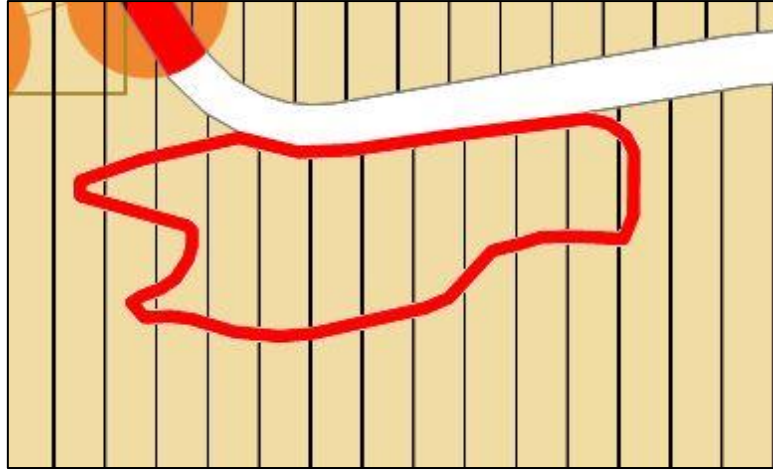


9.2.1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, meri Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun(Mevcut) Konut Alanı” olarak planlıdır. Söz konusu alanlar plan hükümleri 6.1.1. maddesinde; ““Bu planda meskun konut alanı olarak gösterilen alanlarda

yürürlükte yer alan nazım ve uygulama imar planlarında ki yoğunluk ve yapılaşma değerleri geçerlidir. Söz konusu meskun konut alanlarında yoğunluğu artırıcı plan değişiklikleri/revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak söz konusu yoğunluk ile alana gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirlenen standartlarda ayrılması ile mümkündür. Meskun Konut Alanlarında yerleşim bölgesinin ihtiyacı olan ticaret, turizm, rekreasyon alanları, park, eğitim sağlık vb gibi bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak kentsel alan kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilecektir.” olarak ifade edilmektedir.

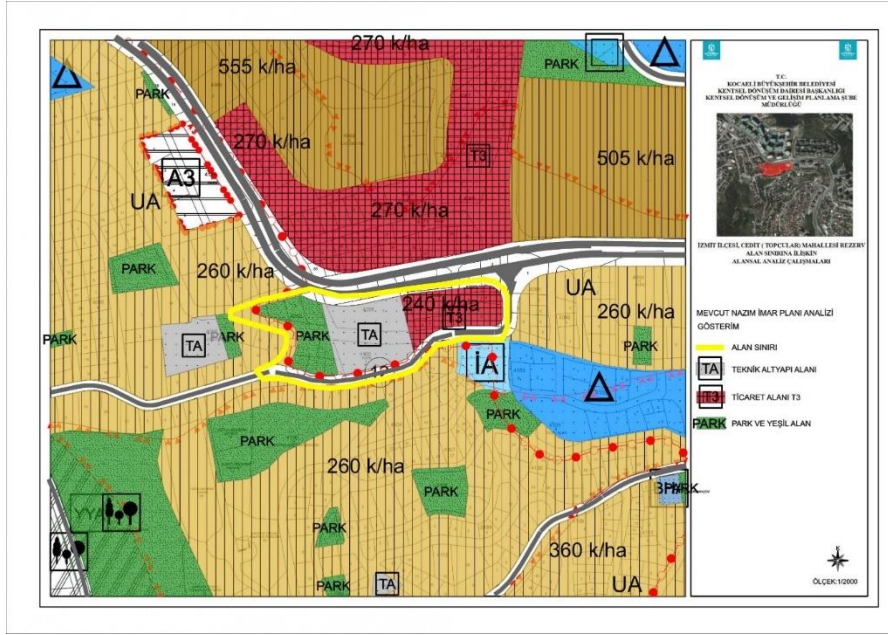
Şekil 9-2:1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



9.3.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Proje alanının mevcut imar planındaki durumu ile alansal kullanımları aşağıdaki şekilde ve tabloda gösterilmektedir. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında göre alanın %15.71'i “Teknik Altyapı Alanı” %15.75'i “Ticaret Alanı T3”, %9.80'i “Park ve Yeşil Alan” kullanımında kalmaktadır.

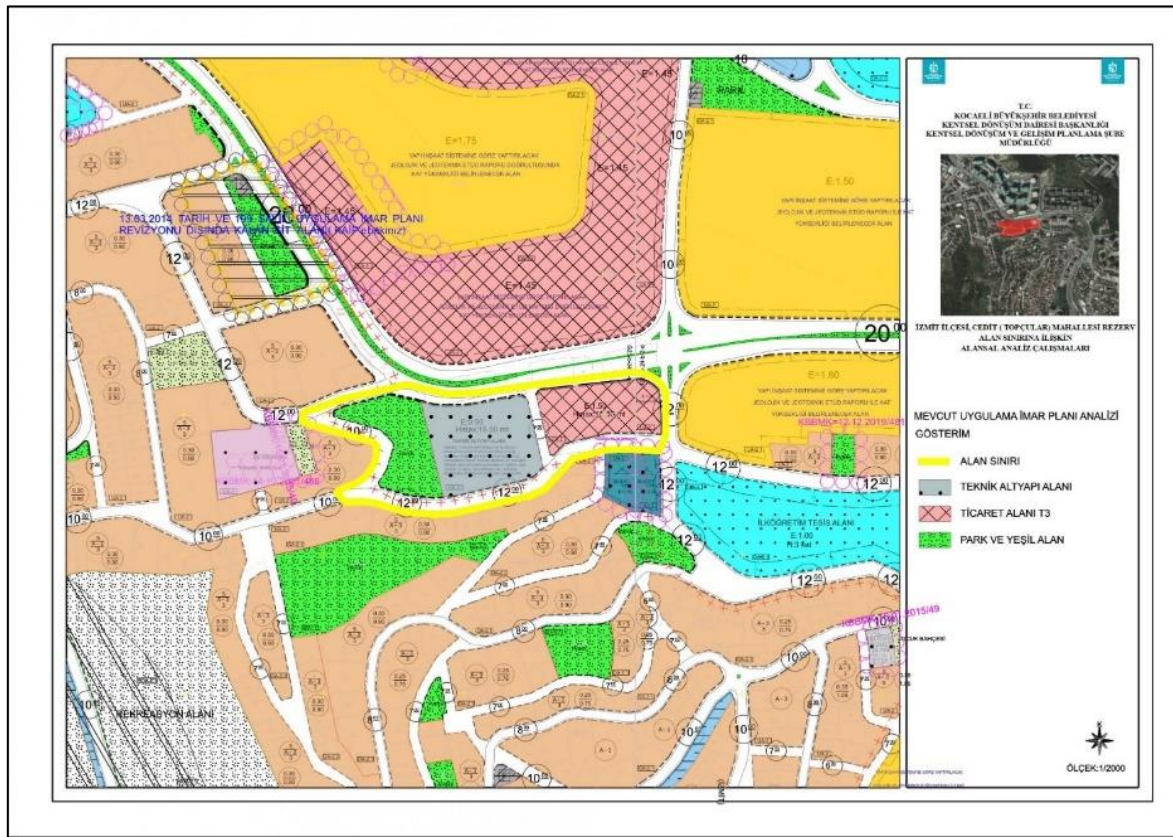
Şekil 9-3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



9.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; İzmit 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Teknik Altyapı”, “Ticaret Alanı T3” ve “Park ve Yeşil Alan” kullanımında kalmaktadır.

Şekil 9-4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



10. MEVCUT VEYA İPTAL OLMUŞ PLANLAR İLE TEKLİF PLANIN ARAZİ

KULLANIM DEĞERLERİNE İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI TABLO

İlimiz sınırları dahilinde 1999 Marmara Depremi öncesi yapılan yapılara ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında Hızlı Tarama Yöntemi kullanılmak suretiyle envanter çalışmaları yapılmakta olup, ön tarama sonuçlarına göre “Yeni Rezerv Yapı Alanları” ihtiyacının ortaya çıkması ve mevcut dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere yapı stoğu talebinin karşılanabilmesi amacıyla söz konusu alan; Bakanlık Makamının 16.12.2024 tarihli ve 159037 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" olarak ilan edilmiştir.

Bilindiği üzere; 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.*”

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”na göre (EK-2); 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, **planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde** tablodaki standartlar uygulanır.” denilmektedir.

Sonuç olarak; kamu yararı hedeflenen söz konusu plan değişikliği teklifinde meri mevzuat hükümleri ile mevcut Uygulama İmar Planı kararları dikkate alınacak şekilde kararlar üretilmiştir. Detaylı kent karakter tablosu aşağıda gösterilmektedir.

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	16.98	2,823.94	PARK	1	6.80	1,131.27	-1,692.67
TİCARET T3	1	19.62	3,263.83	TİCARET T3	0	0.00	0.00	-3,263.83
KONUT TİCARET	0	0.00	0.00	KONUT TİCARET	1	60.11	10,000.00	10,000.00
TEKNİK ALTYAPI	1	27.80	4,625.00	TEKNİK ALTYAPI	0	0.00	0.00	-4,625.00
YOL	0	35.60	5,922.62	YOL	0	33.09	5,504.11	-418.51
REZERV ALAN	3	100.00	16,635.39	REZERV ALAN	2	100.00	16,635.38	-0.01
MEVCUT NÜFUS=97 Kişi				TEKLİF SONRASI NÜFUS=462 Kişi				

(Rezerv alan sınırı kapsamındaki alan kullanımları gösteren tablodur.)

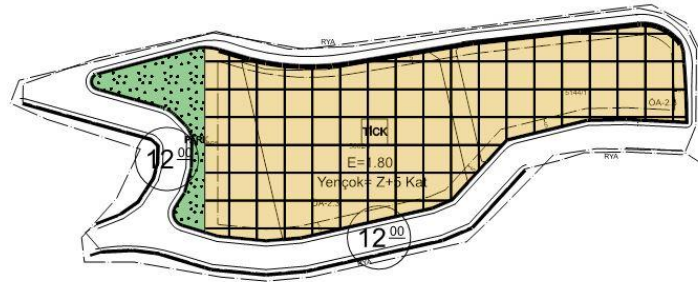
11. TEKLİF PLAN KARARLARI İLE YAPILAN DÜZENLEME VE DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

- ✓ Mevcut planda ticaret alanının nüfusu 97 kişidir. Ancak günümüz koşullarında kişi başı kapalı alan miktarı ihtiyacının artması ve ortalama hane halkı büyüklüğü standartları ile meri imar planlarındaki plan notlarından hareketle öneri planda ticaret+ konut alanın nüfusu 462 kişi olarak hesaplanmıştır.
- ✓ “Ticaret+ Konut Alanı” kullanımına sahip imar adasında belirtilen inşaat emsali, kat sayısı ve yapı yaklaşma sınırları aşılmamak koşulu ile birden fazla yapı yapılabilir. Yapı nizamı serbest olup, farklı yapı nizamları kullanılabilir. Söz konusu yapılaşmaya ilişkin hususlar mimari projede belirlenecektir.
- ✓ Ulaşım ve dolaşım şeması ada formlarına göre şekillenmiştir.
- ✓ Arazi kullanım kararlarının üretilmesinde alanın topografik özellikleri, mülkiyet durumuyla ilgili elde edilen veriler kullanılmıştır.

12. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit (Topçular), mülkiyeti Belediyemiz mülkiyetine ait olan 5082 ada 1 parsel ve mülkiyeti Belediyemiz iştiraklerinden Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan 5144 ada 1 nolu parseller ile civarının dahil olduğu alanın (eski ada parsel 4087 ada 1, 2, 3 nolu parseller, 4088 ada 3 parsel ve 4105 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller) dönüştürülmesi ile alanda yaşam alanları oluşturulabilmek, gelir ve hasılat getirecek uygulamalar yapabilmek amaçlanmaktadır. Söz konusu proje alanının 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmesi ve sonrasında yapılan plan değişikliği ile; İzmit İlçesi sınırları dahilinde "Dirençli Şehir Kocaeli Eylem Planları" kapsamında belirlemiş riskli yapı stoğuna sahip alanların dönüşümü sağlanacaktır.

Şekil 12-1:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



KOCAELİ İLİ İZMİT İLÇESİ TOPÇULAR MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI 5082/1 VE 5144/1 PARSELLER VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

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

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- REZERV YAPI ALAN SINIRI

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET KONUT ALANI

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK



Ö:1/1000

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi, 5082 ada 1 parsel, 5144 ada 1 parsel ile tescil harici alandan 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.