



KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, CEDİT MAHALLESİ,  
RİSKLİ ALANINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
1 . BÖLÜM: GİRİŞ.....	6
1.1 PLANIN GEREKÇESİ.....	6
1.2 PLANIN AMACI.....	7
1.3 PLAN SİSTEMATİĞİ.....	7
2 BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	8
2.1 Konum ve Alan Bilgileri.....	8
2.2 Ulaşım Bağlantıları.....	10
2.3 İdari Sınırlar.....	13
2.3.1 Riskli Alan Sınırı.....	14
2.4 Tarihsel Gelişim.....	15
2.5 Nüfus Yapısı.....	18
2.6 Doğal Yapı.....	22
2.6.1 Topografya ve Eğim.....	22
2.6.2 Bakı ve Güneşlenme.....	23
2.6.3 İklim ve Bitki Örtüsü.....	25
2.6.4 Afet Durumu ve Depremsellik.....	27
2.6.5 Alanın Jeolojik Yapısı.....	29
2.7 Sosyal- Ekonomik Yapı.....	33
2.7.1 Ekonomik Yapı.....	33
2.7.2 Sosyal Yapı.....	35
3 BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	40
3.1 Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Veriler.....	40
3.1.1 Riskli Alana İlişkin Sayısal Veriler.....	40
3.1.2 Doluluk Boşluk Analizi.....	40
3.1.3 Ada Büyüklüğü.....	41
3.1.4 Parsel Büyüklüğü.....	42
3.1.5 Yapı Taban Alanı Büyüklüğü.....	44
3.1.6 İnşaat Alanı Büyüklüğü.....	44
3.1.7 KAKS Değeri.....	45
3.2 Yapısal Analizler.....	46
3.2.1 Yapı Fonksiyonu.....	46
3.2.2 Bina Durumu.....	48
3.2.3 Bina Yapım Yılı.....	49

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

3.2.4	Bina Yapım Tekniği .....	50
3.2.5	Ruhsat Durumu .....	51
3.2.6	Bahçe Varlığı .....	52
3.3	Mülkiyet Durumu .....	53
3.4	Alan Fotoğrafları.....	55
3.5	Üst Ölçekli Plan Kararları .....	60
3.5.1	Cedit Mahallesi, 15.08.2017 T.T.li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları 64	
4	BÖLÜM: SENTEZ .....	67
5	CEDİT RİSKLİ ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI.....	71
5.1	PROJE HEDEFLERİ.....	71
5.2	PLANLAMA YAKLAŞIMI .....	72
5.3	NAZIM İMAR PLANI KARARLARI.....	73
5.4	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI .....	74
5.4.1	NÜFUS HESABI.....	74
5.4.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	75
5.4.3	MERİ PLAN – TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMASI .....	75
5.4.4	REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI.....	83

## **ŞEKİL DİZİNİ**

Şekil 1: İzmit İlçesinin Kocaeli İçindeki Konumu .....	8
Şekil 2: Riskli Alanın İzmit İlçesi İçindeki Konumu .....	9
Şekil 3: Riskli Alanın Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları .....	11
Şekil 4: Riskli Alanın Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları .....	12
Şekil 5: İzmit İlçesi Mahalle Sınırları- Cedit Mahallesi .....	13
Şekil 6: Cedit Mahallesi Sınırları İçindeki Riskli Alanın Konumu.....	14
Şekil 7: Riskli Alan Sınırı .....	15
Şekil 8 19. yüzyılda İzmit.....	16
Şekil 9 Riskli Alana İlişkin 2006 Yılı Hava Fotoğrafı.....	18
Şekil 10: İzmit İlçesi mahalle bazında nüfus dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019).....	20
Şekil 11 İzmit İlçesi mahalle bazında yaşa göre nüfus dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019) .....	21
Şekil 12 Cedit Mahallesi Nüfus Dağılım Oranları (Kaynak: Endeksa, 2019) .....	21
Şekil 13 Çalışma Alanı Yükselti Analizi .....	22
Şekil 14 Çalışma Alanı Eğim Analizi .....	23
Şekil 15 Kocaeli Yıllık (2004-2018) Güneş Radyasyonu Dağılımı .....	24
Şekil 16 Çalışma Alanı Yöneliş Analizi .....	25
Şekil 17 Kocaeli İli Deprem Haritası .....	28

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Şekil 18:Cedit Mahallesi Riskli Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası .....	33
Şekil 19 Cedit Mahallesi m2 Birim Fiyatları (Kaynak: Endeksa, 2019) .....	34
Şekil 20 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Eğitim Düzeyi Dağılımı (Kaynak:Endeksa, 2019) 35	
Şekil 21 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Kütük Dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019) .....	37
Şekil 22 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Hane Halkı Büyüklüğü (Kaynak: Endeksa, 2019) 37	
Şekil 23 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019) .....	39
Şekil 24 Doluluk-Boşluk Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	41
Şekil 25 Ada Büyüklüğü Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	42
Şekil 26 Parsel Büyüklüğü Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	43
Şekil 27 Yapı Taban Alanı Büyüklüğü (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	44
Şekil 28 İnşaat Alanı Büyüklüğü (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	45
Şekil 29 KAKS Değeri Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	46
Şekil 30 Zemin Kat Fonksiyonları (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	47
Şekil 31 Bina Durumu Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	48
Şekil 32 Bina Yapım Yılı Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	49
Şekil 33 Bina Yapım Tekniği Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	50
Şekil 34 Ruhsat Durumu Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	51
Şekil 35 Bahçe Varlığı Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	52
Şekil 36 Mülkiyet Durumu Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	54
Şekil 37 Cedit Riskli Alanı Drone Görüntüsü (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	55
Şekil 38 Çalışma Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri.....	55
Şekil 39 Alan Fotoğrafları (Kaynak:Google Haritalar) .....	59
Şekil 40 14.07.2006 t.t.li 1/50 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	60
Şekil 41 18.07.2008 t.t.li 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	61
Şekil 42 15.08.2017 t.t.li 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı .....	62
Şekil 43: 15.08.2017 t.t.li 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı .....	63
Şekil 44 Sentez.....	67
Şekil 45 Cami Erişim Mesafesi.....	69
Şekil 46 İlkokul Erişim Mesafesi.....	69
Şekil 47 ASM Erişim Mesafesi .....	70
Şekil 48 Lise Erişim Mesafesi .....	70
Şekil 49 Planlama Yaklaşımı .....	72

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Şekil 50 Konut Alanları Dağılımı.....	77
Şekil 51 Ticaret Alanları Dağılımı .....	78
Şekil 52 Eğitim Tesisleri Dağılımı .....	79
Şekil 53 Dini Tesis Alanı Dağılımı .....	80
Şekil 54 Kültürel Tesis Alanı Dağılımı .....	81
Şekil 55 Açık ve Yeşil Alanların Dağılımı .....	82
Şekil 56: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	83
Şekil 57 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Lejandı.....	84

**TABLO DİZİNİ**

Tablo 1 Türkiye, Kocaeli, Kocaeli Merkez ve İzmit İlçesi 1965-2020 Yılları Nüfusları (Kaynak: 1950-2000 GNS verileri ve 2007-2020 ADNKS verileri, 2020) .....	19
Tablo 2 1970-2015 Arası Kocaeli İli Ortalama Sıcaklık Verileri (ÇŞİM, 2015) .....	26
Tablo 3 1970-2015 Arası Kocaeli İli Ortalama Yağış Verileri (ÇŞİM, 2015) .....	26
Tablo 4 1999 Depremi Ölü ve Yaralı Sayıları .....	29
Tablo 5 Riskli Alana Ait Sayısal Veriler(Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	40
Tablo 6 Yapısal Tespitler (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	47
Tablo 7 Bina Durumu (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	48
Tablo 8 Bina Yapım Yılı (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	49
Tablo 9 Bina Yapım Tekniği (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	50
Tablo 10 Ruhsat Durumu (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	51
Tablo 11 Bahçe Varlığı (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	52
Tablo 12 Mülkiyet Durumu (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016) .....	53
Tablo 13:Revizyon Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı.....	73
Tablo 14 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı .....	74
Tablo 15 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı.....	74
Tablo 16: Alan Dağılımları .....	75
Tablo 17 Meri Plan - Teklif Plan Emsal İnşaat Alanı Karşılaştırması .....	76
Tablo 18 Meri Plan - Teklif Plan Donatı standartları Karşılaştırması .....	76

# 1 . BÖLÜM: GİRİŞ

## 1.1 PLANIN GEREKÇESİ

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit mahallesinde kalan yaklaşık 12.6 ha alana ilişkin; başta olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla, nitelikli ve çağdaş çevre kalitesine ulaşmak, yaşam kalitesini yükseltmek, mevcut konut stokunun iyileştirilmesiyle yaşanabilir çevreler yaratarak yerleşimlerin gelişimini sağlamak amacıyla; 15.06.2015 tarih ve 2015/7858 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiş ve 10.07.2015 tarih ve 29412 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İzmit ilçesi odaklı ilk imar planınının 1938 yılında yapılması ve ilçede gelişen sanayinin yoğun bir nüfusu beraberinde getirmesi, kent sınırlarının genişlemesine, yapıların da kentte yoğunlaşmasına neden olmuştur. 1950 sonrasında kentte altyapı eksiklikleri ortaya çıkmış, 4-5 katlı yapılar yapılmaya başlanmıştır. 1970 ve 1980'li yıllarda kent genişlemeye ve nüfus artmaya devam etmiştir. Ancak 1999 yılında meydana gelen deprem ile birlikte, kent çok fazla hasar görmüştür. 1930'lu yıllarda söz konusu planlama alanının yer aldığı, Cedit mahallesinde yapılaşma başlamış olup, alandaki yapıların büyük çoğunluğunun (%80,9) yapım yılı 1950 ve 1990 yılları aralığında olduğu belirlenmiştir. Bu durumda %68,8'inin yani yarısından fazlasının yapı durumunun sağlıklı ve yetersiz olduğu söz konusudur.

Söz konusu 12.6 ha 'lık Cedit Mahallesi riskli alanı, bir taraftan sağlıklı yerleşmeler ve afet riskli alanlarla çevrili olup diğer taraftan özellikle Kocaeli ili ölçeğinde stratejik bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu planlama alanında mevcut yapı niteliğinin yetersiz ve bölgesel ihtiyaçları karşılamayacak nitelikte olması ile geçmişten günümüze kadar yaşanan mağduriyetler göz önüne alındığında; yaşanan değişim ve dönüşümler ile alanda hızlı bir kentsel dönüşümü gerekli kılmaktadır.

Planlama alanının yapı kalitesi çok kötü ve yetersiz donatı alanlarına sahip olması, ulaşım altyapısının yetersiz ve bölgenin ihtiyaçlarını karşılayamayacak nitelikte olması sebebiyle; kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması hedeflenerek Cedit mahallesi kapsamında planlama çalışmaları yapılmıştır.

## **1.2 PLANIN AMACI**

Yapı stoku, sağlıksız ve çarpık yapılaşma ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stokunu olası bir deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirmek, mevzuatlara ve standartlara uygun imal edilmiş yasal açıdan sorunsuz yapılarda (kat mülkiyetli) ilçe sakinlerinin yaşamasını sağlamaktır.

Riskli alana ilişkin bölgenin genel özellikleri, demografik yapısı, iklim özellikleri ve Sosyal-Ekonomik yapısı araştırılmıştır. Bu sayede bölgedeki yerel nitelikler belirlenmiş ve söz konusu alanda yaşayan kesimin ihtiyaçlarının neler olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

## **1.3 PLAN SİSTEMATİĞİ**

Riskli alan özelinde yapılan tespit çalışmalarının verileri doğrultusunda yapısal analizler hazırlanmıştır. Bölgedeki yapı stoku incelenerek brüt inşaat alanları, kat adetleri, yapı kalitesi, yapım malzemesi gibi yapısal özellikler incelenmiştir. Bu kapsamda planlama çalışmasına altlık teşkil eden sentez çalışması oluşturulmuş ve planlama yaklaşımı yapılmıştır. Son olarak plan kararlarını destekleyen ve plan paftalarında belirtilemeyen hususlar açıklanmıştır.

## 2 BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Riskli alanın yer aldığı; Kocaeli ili, İzmit ilçesine ait coğrafi konum, ulaşım bağlantıları, idari sınırlar, tarihsel gelişim, nüfus yapısı, doğal yapısı ve sosyal-ekonomik yapısı ele alınmıştır.

### 2.1 Konum ve Alan Bilgileri

Çalışma alanı; Kocaeli ili, İzmit ilçesi idari sınırları ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. İzmit ilçesi, Kocaeli ilinin ortasında yer almakta olup, Doğu'da Sakarya, Batı'da Marmara denizine sınırı bulunmaktadır. Ayrıca, kuzeyde Derince ve Kandıra, güneyde ise Kartepe ve Başiskele ilçelerine komşu olan İzmit ilçesi yaklaşık 58,04 km<sup>2</sup> alana kuruludur. Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40°-41° kuzey paralelleri ile 29-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. Türkiye saati (UTC+2) için esas kabul edilen 30° doğu boylamı İzmit'in doğusundan geçmektedir.

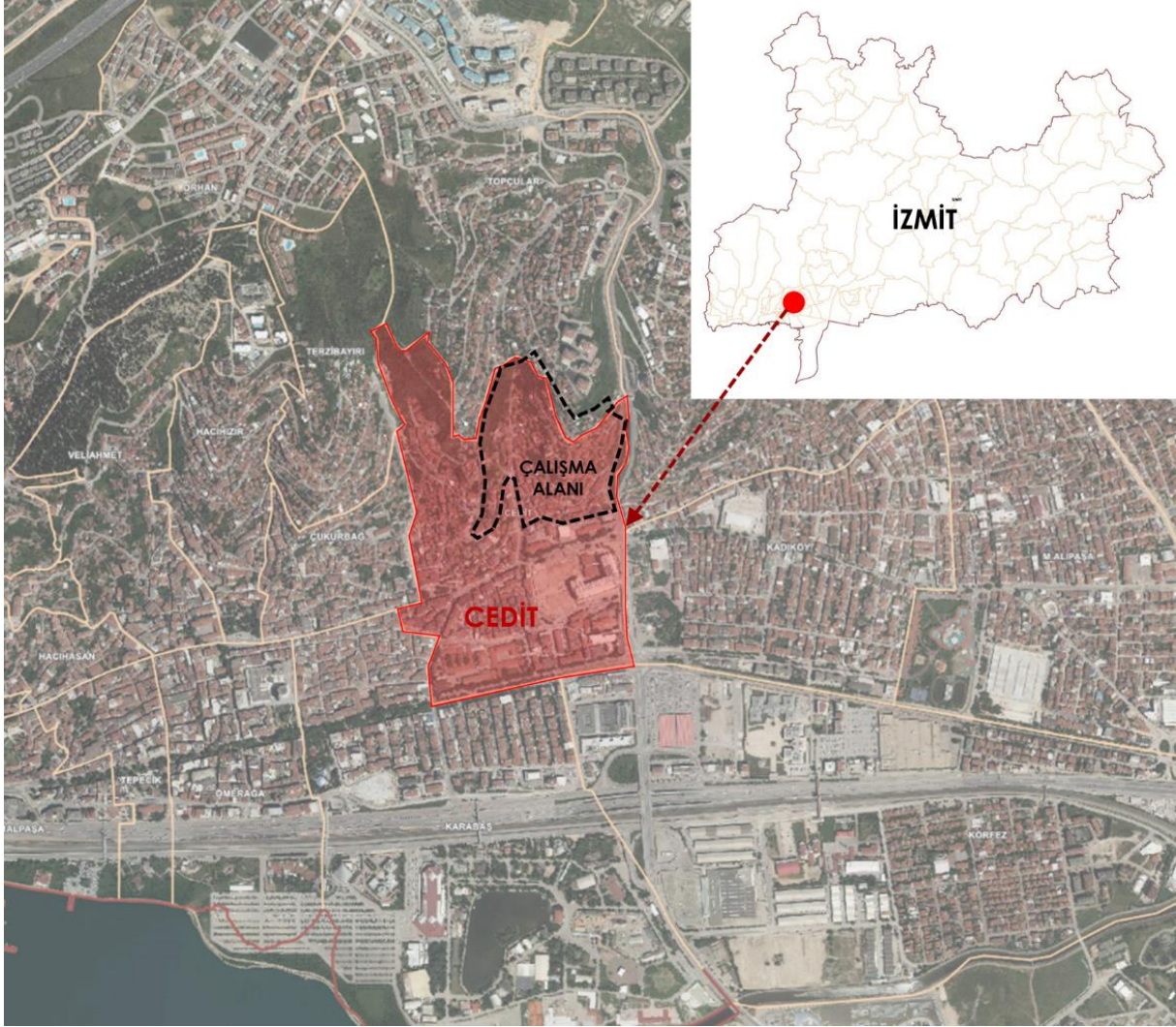


Şekil 1: İzmit İlçesinin Kocaeli İçindeki Konumu



**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında ilan edilen, Cedit Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan riskli alan sınırları, İzmit İlçesi'nde kalmaktadır.



Şekil 2: Riskli Alanın İzmit İlçesi İçindeki Konumu

Planlama alanı, Kocaeli'nin merkez ilçesi olan İzmit'te bulunmaktadır. Riskli alan, İzmit ilçesindeki 102 mahalleden bir tanesi olan Cedit mahallesinde yer almaktadır. Cedit mahallesi, İzmit merkez alanında yer almakta olup, kentsel çalışma alanları ve donatıları bünyesinde barındırmaktadır.

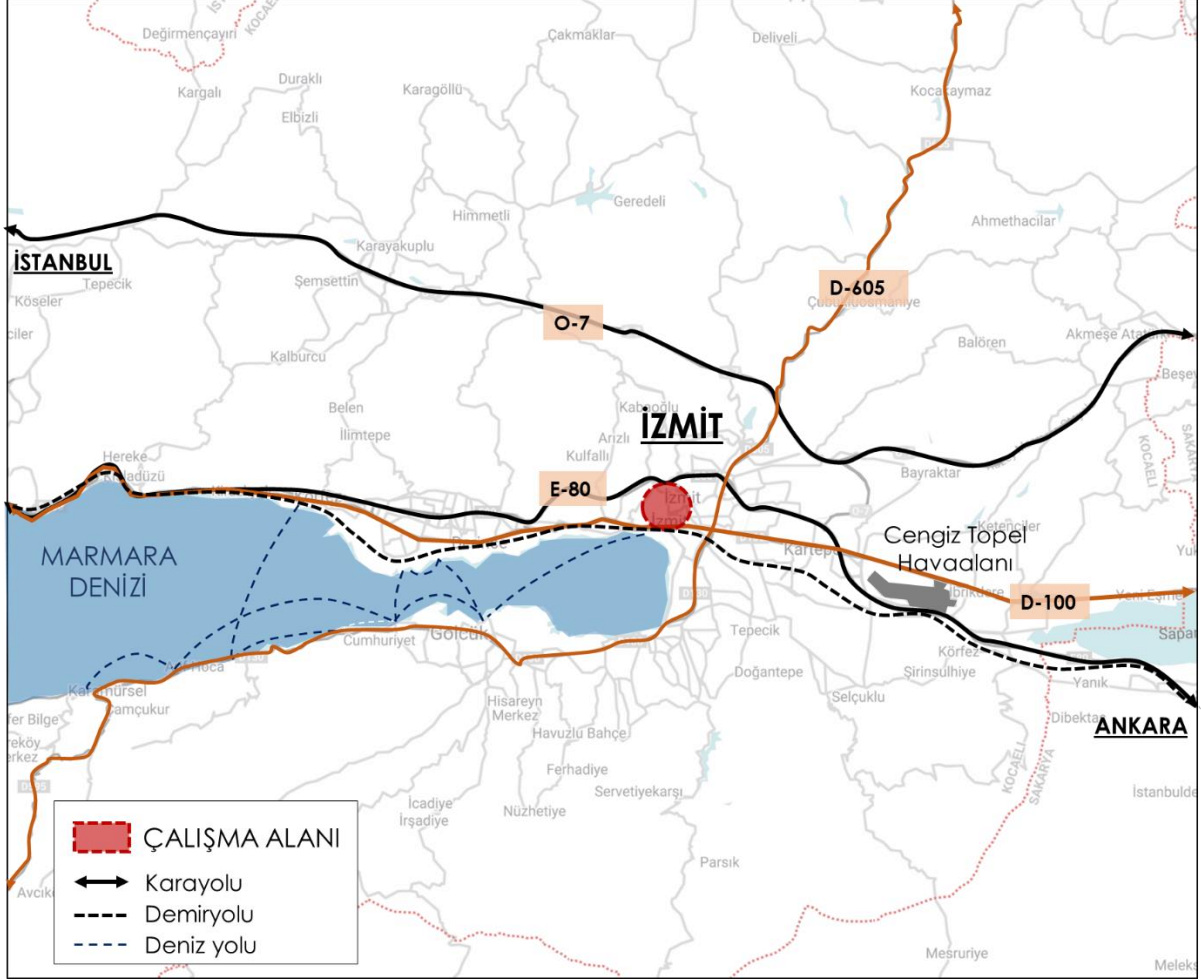
## 2.2 Ulaşım Bağlantıları

Kocaeli ili, İstanbul ve Anadolu'yu birbirine bağlayan bir konumda yer almakta olup, önemli ulaşım bağlantıları, karayolları, denizyolları, demiryolları da İzmit ilçesinden geçmektedir. Bu yönüyle Kocaeli, Anadolu ve Avrupa arasında bir köprü konumundadır.

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, batıda Marmara denizi ile sınırlandırılmıştır. İzmit Körfezi'nde; 14 yolcu taşıma limanı, 2 arabalı vapur limanı, 8 askeri liman, 2 yük dolum-boşaltım limanı, 7 sanayi tesis limanı, 1 Tüpraş rafinerisi liman tesisi bulunmaktadır. Bu limanlar ile İzmit Körfezi deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir. Özellikle Marmara Denizi kıyısında feribot seferleri, İzmit ve Kocaeli'nin önemli ulaşım modlarından bir tanesidir. İzmit körfezinde Kocaeli ve Yalova arasındaki Eskihisar-Topçular hattı yoğun olarak kullanılmaktadır.

İzmit ilçesi merkez alanının makroformu, güneyinden geçen D-100 karayolu ile şekillenmiş olup; kuzeye doğru E-80 ve O-7 karayolları ile İstanbul ve Anadolu arasındaki bağlantıyı güçlendirmektedir. Körfeze ve D-100 karayoluna paralel gelip, İzmit'in içerisinden geçen TCDD demiryolu hattı bulunmaktadır. Demiryolu hattı Sapanca Gölünün güneyinden geçerek Ankara istikametinde devam etmektedir. Ayrıca, İzmit içinde önemli bir bağlantı da, kuzey güney yönünde erişimi sağlayan D-605 karayoludur. D-605 karayolu, Kocaeli'nin Kandıra ilçesi ile Yalova-Bursa bağlantısını sağlamaktadır.

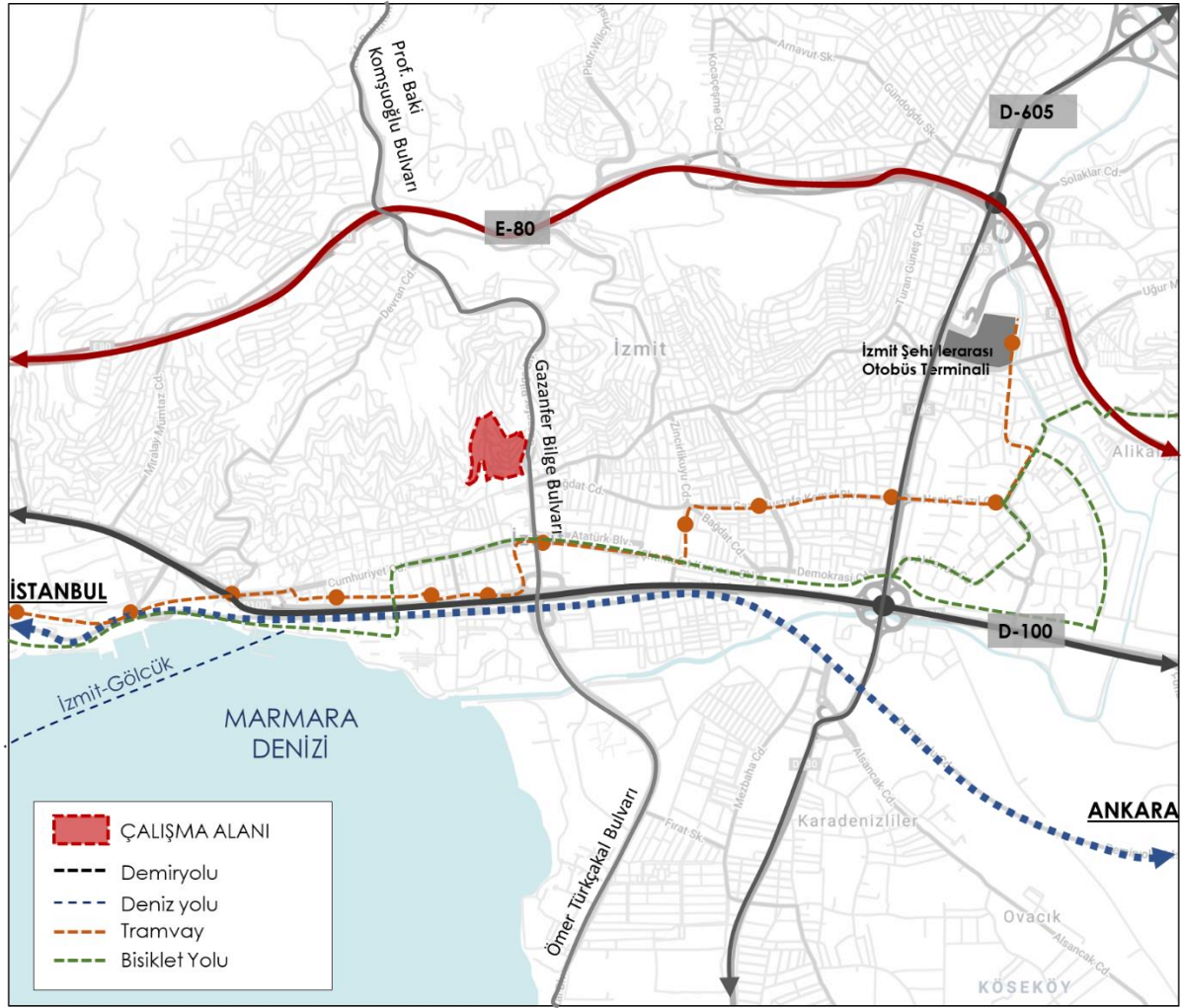
**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Şekil 3: Riskli Alanın Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

İzmit ilçesi özelindeki ulaşım bağlantıları incelenecek olursa, üst ölçekten gelen D-100 ve E-80 karayolları, TCDD demiryolları hattı, kentin doğu batı yönünde erişimini sağlamaktadır. D-605 ise, kuzey güney yönünde erişim aksıdır. İzmit kent içerisindeki doğu batı yönünde en önemli akslar, İstasyon Caddesi, Hürriyet Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk Bulvarı, İnönü Caddesi, Turan Güreş Caddesi, Tavşantepe Caddesi, Bağdat Caddesi ve Mustafa Kemal Bulvarıdır. Kuzey-Güney yönündeki en önemli akslar ise, Gazanfer Bilge Bulvarı, Miralay Mümtaz, İsmail Kolaylı, Alemdar ve Devran Caddeleri ile Adnan Menderes Bulvarı'dır. Cedit mahallesi kentsel dönüşüm alanı da doğusunda Gazanfer Bilge Bulvarı, güneyinde Turan Güreş Caddesi ile sınırlandırılmaktadır.

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Şekil 4: Riskli Alanın Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

Kocaeli ve İzmit ilçesi özelinde, İzmit körfezinin deniz yolu ulaşımı önemli bir ulaşım aksı oluşturmaktadır. Deniz yolu ile ildeki 12 limandan, ilçeler arasında yolcu taşımacılığı yaygın olarak yapılmaktadır. İzmit limanından, Gölçük, Hereke ve Darıca başta olmak üzere, tüm limanlara erişim sağlanmaktadır.

İzmit kent merkezinde karayolu ve deniz yoluna alternatif olarak, 1 adet tramvay hattı bulunmaktadır. Tramvay hattı üzerinde toplamda 15 adet durak planlanmış olup, başlangıç noktası İzmit otogar, varış noktası Plajyolu'dur. Haftaiçi günde 147 adet sefer bulunmaktadır.

İzmit içindeki önemli çalışma alanları, donatı alanları ve rekreasyon alanlarını içerecek şekilde, kısmen sahil yolundan devam eden, bisiklet yolu aksı da planlanmıştır. Bisiklet yolları da kenti doğu batı yönünde bağlamaktadır.

## 2.3 İdari Sınırlar

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi olarak kurulduktan sonra; İzmit önce 4, sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrılmıştır. 2009 yılından sonra bu belediyelerin, Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla "İzmit" adı altında merkez ilçe belediyesi kurulmuştur. İzmit 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanun'a göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin, Saraybahçe ilk kademe belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulmuş olup Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır (5747 Sayılı Kanun).<sup>1</sup>



Şekil 5: İzmit İlçesi Mahalle Sınırları- Cedit Mahallesi

<sup>1</sup> Cedit Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmit ilçesi 2012 yılından önce 5 belde (Saraybahçe, Bekirpaşa, Alikahya, Kuruçeşme ve Akmeşe), 50 köyden oluşurken, 2012 yılından sonra bu köyler mahalle statüsü kazanmıştır. Ayrıca 52 adet yeni mahalle de İzmit sınırlarına eklenmiştir. Günümüzde İzmit ilçesinin toplamda 102 adet mahallesi bulunmaktadır. Toplam yüz ölçümü 480 km<sup>2</sup> (180 mil<sup>2</sup>)'dir. Cedit mahallesi, köy statüsünde iken, 2012 yılından sonra İzmit ilçesinin bir mahallesi olmuştur. Cedit mahallesi, Körfez, Kadıköy, Erenler, Topçular, Terzibayırı, Çukurbağ ve Karabaş mahalleleri ile komşudur.



Şekil 6: Cedit Mahallesi Sınırları İçindeki Riskli Alanın Konumu

### **2.3.1 Riskli Alan Sınırı**

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit mahallesinde kalan yaklaşık 12.6 ha alana ilişkin; başta olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla, nitelikli ve çağdaş çevre kalitesine ulaşmak, yaşam kalitesini yükseltmek, mevcut konut stokunun iyileştirilmesiyle yaşanabilir

çevreler yaratarak yerleşimlerin gelişimini sağlamak amacıyla; 15.06.2015 tarih ve 2015/7858 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiş ve 10.07.2015 tarih ve 29412 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 7: Riskli Alan Sınırı

## 2.4 Tarihsel Gelişim

Asya ve Avrupa kıtası arasında köprü konumunda olan illerden bir tanesi de Kocaeli ili olup, önemli karayolu ve demiryolu güzergahlarının da kesişim noktasıdır. Kocaeli'de tarihin başlangıcı M.Ö. 12. Yüzyıl olarak kabul edilmektedir. Bölgede ilk yerleşimin ise M.Ö. 8. Yüzyıla ait olduğu, en eski yerleşim biriminin de Astakoz olduğu bilinmektedir. Astakoz, M.Ö. 8. Yüzyıl sonlarında Megaralılar tarafından kurulmuş olan bir Yunan koloni yerleşimidir. İzmit'in çekirdeği olarak nitelendirilen yerleşim alanı, M.Ö. 262 yılında Nikomedia adını almıştır. İzmit, yunan döneminde orta büyüklükte bir kent iken, Roma döneminde önemli bir merkez olarak gelişmiştir. Roma ikiye bölündükten sonra, Bizans

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

sınırlarında kalan kentin, deprem faktörü başta olmak üzere pek çok etmen sebebi ile önemini kaybettiği bilinmektedir.

Roma İmparatorluğunun 284 yılında Nicomedia'yı işgal ederek başkenti yaptığı dönemde şehir, dünyanın dördüncü büyük kenti haline gelmiştir. Ardından, İstanbul'un imparatorluğun başkenti yapılması, Kadıköy – İzmit arasındaki yolun kapatılması ile Nicomedia, önemini kaybetmiştir.

Kocaeli, 11. Yüzyıl sonlarında (1078) Selçuklular zamanında Türk egemenliğine girmiştir. İznik, Anadolu Selçuklu Devleti'nin başkenti olduktan sonra, İzmit'in de önemi artmıştır. Ancak, kentin Türk egemenliğine geçişi kesin olarak Orhan Bey döneminde olmuştur. Selçuklu dönemi eserleri, Haçlı seferlerinde yağmalandığı için, günümüze erişen eser sayısı oldukça azdır.

Nikomedia, Osmanlı egemenliğine geçtikten sonra, önce "İznikmid", sonra "İzmid" adını almıştır. Kanuni sultan Süleyman döneminde ise kent, en parlak dönemine ulaşmıştır. 19. Yüzyılda İstanbul-İzmit arasındaki demiryolu hattının 1873 yılında Haydarpaşa-Ankara güzergahına genişletilmesi ile birlikte, kent canlanmıştır. Kent, 1888 yılında bağımsız sancak olmuş, ismi de "İzmit" olarak değiştirilmiştir. Daha sonra ise bu bölgeye, "Kocaeli" ismi verilmiştir.



Şekil 8 19. yüzyılda İzmit

(Kaynak: <https://www.kocaeli.bel.tr/tr/main/pages/tarihce/16>)



I. Dünya Savaşı'nda meydana gelen yıkımlar sonucu kent önemini bir süre kaybetmiştir. Cumhuriyet döneminden sonra ise, özellikle sanayileşme ile birlikte hızlı bir değişim ve gelişim dönemine girmiştir. İstanbul'a yakın olması, önemli ulaşım aksı üzerinde olması ve ulaşım modlarının fazlalığı, bu gelişimin temel nedenlerindedir. 1934 yılında İzmit'te ilk kağıt fabrikası kurulmuş, 1944'te ikinci selüloz ve kağıt fabrikası açılmıştır. Ardından bu tesisler, 1954, 1957, 1959 yıllarında genişletilmiştir. Bu ivme ile birlikte Kocaeli, ülkemizdeki önemli sanayi alanlarından bir tanesi olmuştur. <sup>2</sup>

Osmanlı dönemi ve cumhuriyetin ilk yıllarında tarımsal faaliyetlerle geçimini sağlayan kent, 1930'lu yıllardan sonra sanayi ve ticaret merkezi haline gelmeye başlamıştır. Kırsal bir kimliğe sahip olan kent, hızla değişmeye başlamıştır. 1938 yılında Hermann Jansen tarafından kentin ilk planı yapılmıştır. Bu planda kent gelişimi İzmit odaklıdır. Ancak, sanayinin getirdiği ivme ile birlikte kent sınırları da ilerleyen yıllarda hızla değişmiştir. Bu değişimin en büyük nedenlerinden biri de sanayi sektörünün bölgeye getirdiği göç dalgasıdır. Kırsal bölgelerden kente gelen nüfusun barınma ihtiyacı, plansız ve hızlı gelişim sürecini başlatmıştır. 1950 sonrasında kentin altyapı eksikleri meydana çıkmış, 4-5 katlı yapılar yapılmaya başlanmıştır.

1970 ve 1980'li yıllarda kent sanayiye paralel olarak gelişim göstermeye devam etmiş, 1980'li yıllarda kentin doğusundaki bataklık alanlarla tepelik alanlarda yerleşim gelişmeye başlamıştır. Kentteki en önemli kırılma noktalarından bir tanesi, 1999 depremidir. Sağlam olmayan zeminde kurulmuş yapılarla, kaçak ve imara aykırı yapılar, depremde kentin çok fazla hasar görmesine neden olmuştur. Pek çok can kaybı yaşanan kentte, sonraki yıllarda gelişim aksı daha güvenli zemin yapısına sahip olan alanlara kaymıştır.

Deprem öncesi doğu batı aksında gelişen kentin gelişim yönü, kuzey güney yönü olarak değişmiştir. 2000'li yıllardan sonra kurulan OSB(organize sanayi bölgesi) ve Kocaeli Üniversitesi, nüfus artışını da beraberinde getirmiştir.

2000'li yıllarda, 1999 depreminin etkilerinden kurtulmak isteyen kentte kentsel dönüşüm projeleri başlamıştır. Olası afet senaryolarını da göz önüne alarak başlayan dönüşüm süreci, 2012 yılında 6306 sayılı kanun ile birlikte hız kazanmıştır ve günümüzde de aktif bir şekilde devam etmektedir. <sup>3</sup>

<sup>2</sup> [https://www.izmit.bel.tr/izmit/tarihce\\_0122/](https://www.izmit.bel.tr/izmit/tarihce_0122/)

<sup>3</sup> Cedit Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016



Şekil 9 Riskli Alana İlişkin 2006 Yılı Hava Fotoğrafı

1984-2007-2009 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde söz konusu riskli alan ve yakın çevresindeki yapılaşmanın yoğun bir şekilde olduğu neredeyse günümüzdeki sokak dokusu ve yapı stokunun oluştuğu görülmektedir.

## 2.5 Nüfus Yapısı

Riskli alanın demografik yapısını incelemek için bulunduğu Kocaeli ili ve İzmit ilçesi bazında nüfus yapısı genel olarak ele alınarak özelde Cedit mahallesi ve çalışma alanı sınırları içindeki nüfus bilgileri verilmektedir.

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

TÜİK 2020 yılının verilerine göre İzmit ilçesinin il ve ülke nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiş olup 2020 yılı itibari ile çalışma alanının bulunduğu Kocaeli ilinin nüfusu yaklaşık 1,997,258 kişidir. Kocaeli ili içerisinde İzmit ilçesinin nüfusunun ise 365,893 kişi olduğu görülmektedir. İzmit ilçesi sahip olduğu nüfus bakımından Gebze ilçesinden sonra Kocaeli ilinin en kalabalık 2. İlçesi olma özelliğini göstermektedir.

Tablo 1 Türkiye, Kocaeli, Kocaeli Merkez ve İzmit İlçesi 1965-2020 Yılları Nüfusları (Kaynak: 1950-2000 GNS verileri ve 2007-2020 ADNKS verileri, 2020)

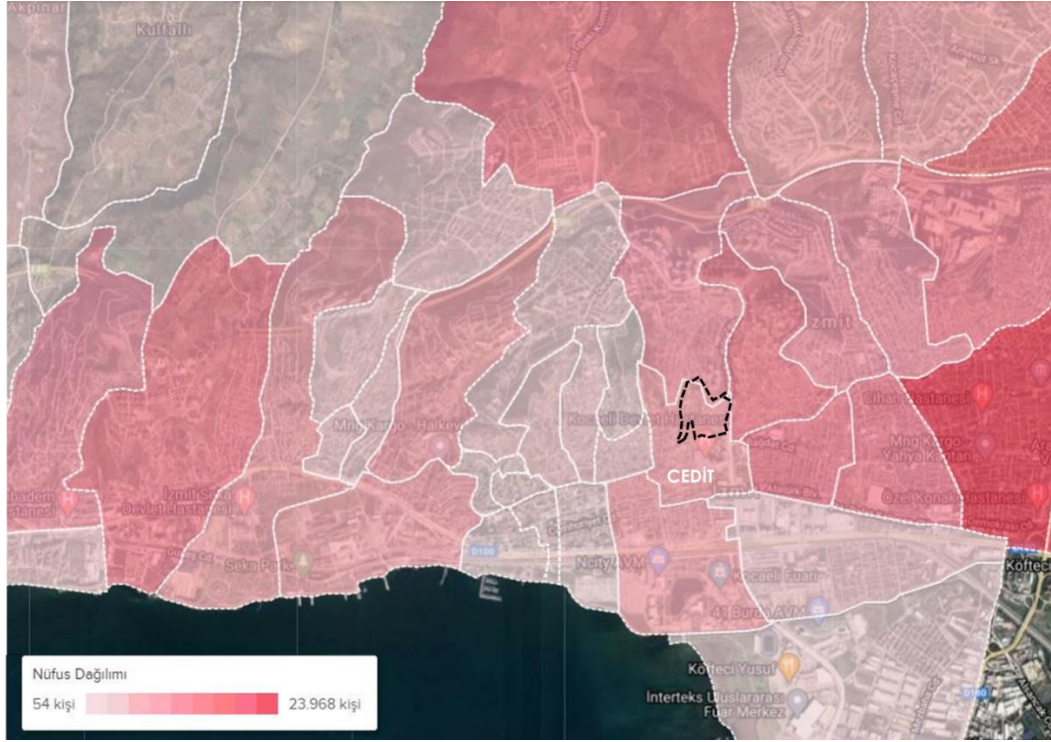
	<b>İZMİT</b>	<b>KOCAELİ MERKEZ</b>	<b>KOCAELİ</b>	<b>TÜRKİYE</b>
<b>1965</b>	-	164.885	335.518	31.391.421
<b>1970</b>	-	206.334	385.408	35.605.176
<b>1975</b>	-	267.811	477.736	40.347.719
<b>1980</b>	-	318.576	596.899	44.736.957
<b>1985</b>	-	385.595	742.245	50.664.458
<b>1990</b>	-	377.377	936.163	56.473.035
<b>2000</b>	-	□373.034	1.206.085	67.803.927
<b>2007</b>	-	447.898	1.437.926	70.586.256
<b>2010</b>	315.734	-	1.560.138	73.722.988
<b>2015</b>	347.074	□	1.780.055	78.741.053
<b>2019</b>	367.99	-	1.953.035	83.154.997
<b>2020</b>	365.893	-	1.997.258	83.614.362

1965-2020 yılları arasında Kocaeli merkez ilçesinin ve İzmit'in yaşamış olduğu nüfus değişimi, ilçenin nüfus artışı içerisinde olduğunu göstermektedir. 1965 yılında iken Kocaeli merkez ilçesinde 164,885 kişi olan nüfus, 2007 yılında 447,898 kişiye çıkmıştır.

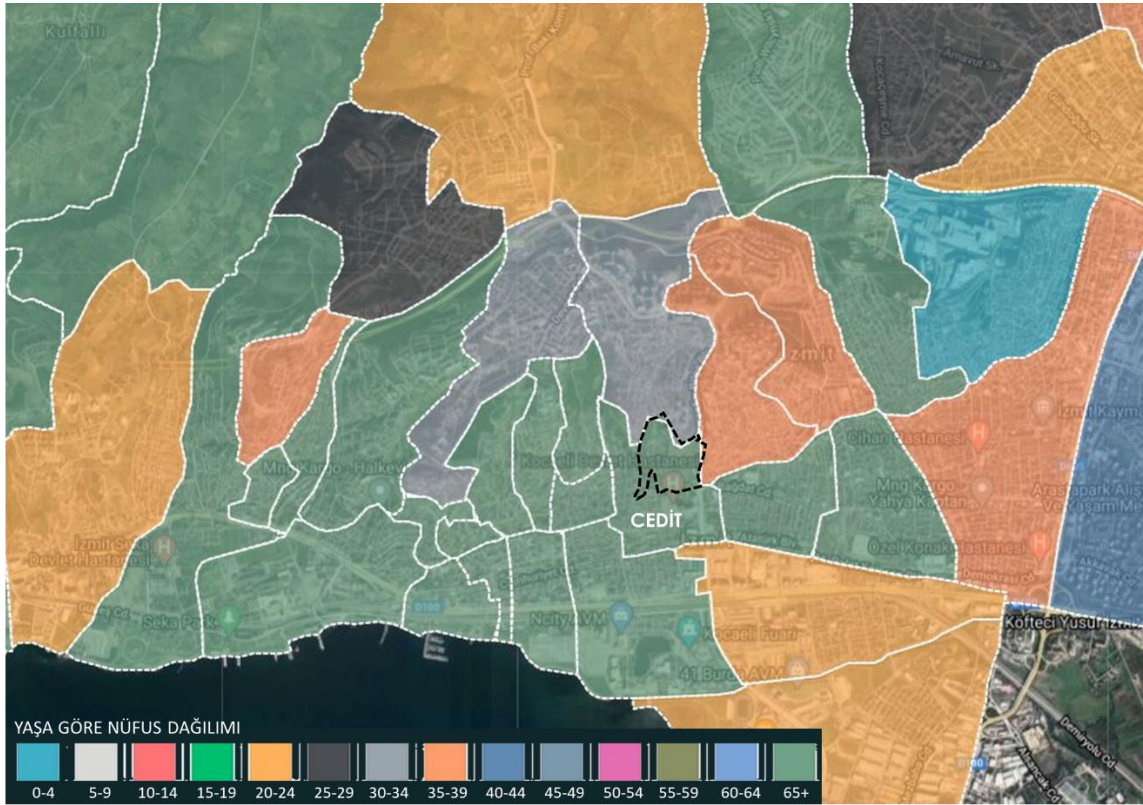
2010 yılına ait nüfus verisi bulunan İzmit ilçesinin nüfusu 315,734 kişi iken, 2020 yılında 365,893 kişiye ulaşmıştır. 2020 yılında İzmit ilçesinin nüfusu, Kocaeli ilinin nüfusunun %3,66'sını oluşturmaktadır.

Çalışma alanının bulunduğu Cedit mahallesinin 2019 yılındaki nüfusu ise 6.841 kişidir. Çevresinde bulunan diğer mahallelerin nüfusu 11.645 kişi ile 1.907 kişi arasında değişiklik göstermektedir.

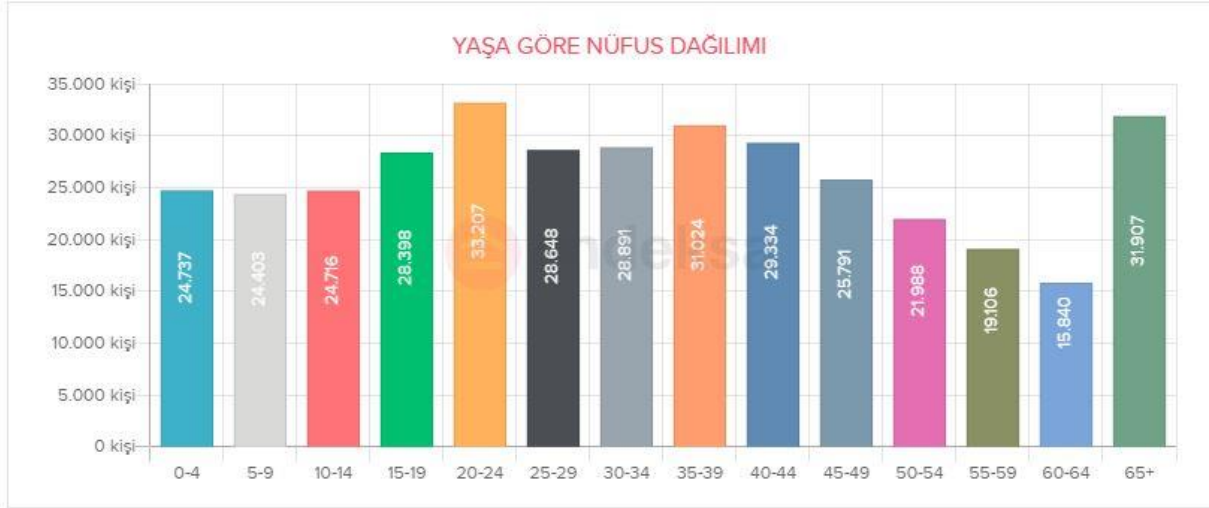
Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10: İzmit İlçesi mahalle bazında nüfus dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019)



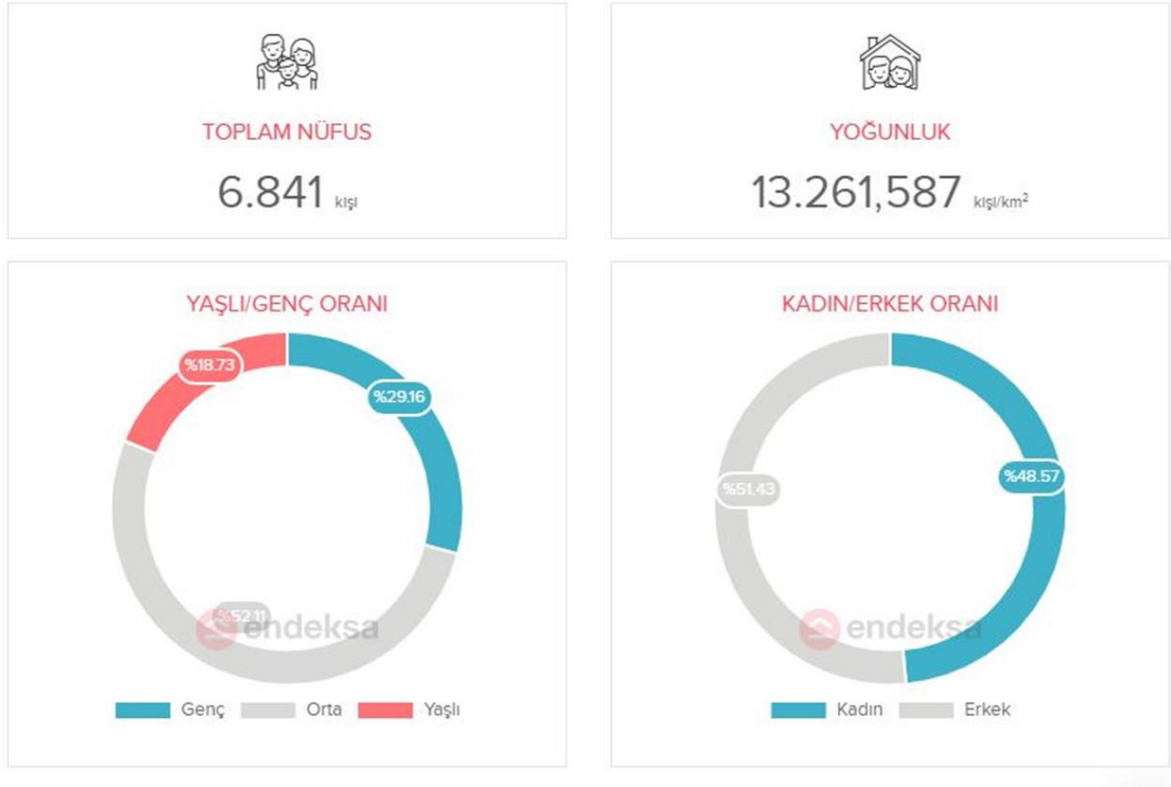
Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 11 İzmit İlçesi mahalle bazında yaşa göre nüfus dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019)

İzmit ilçesinde mahallelerin yaşa göre nüfus dağılımı incelenmiştir. Bu dağılıma göre, Cedit mahallesinde ortalama yaş 65 ve üzeridir. 65 ve üzeri nüfus, İzmit ilçesinde 31.907 kişidir. İzmit genelinde en yüksek nüfusun yaş aralığı ise 33.207 kişi ile 20-24'tür.

CEDİT MAHALLESİ NÜFUS DAĞILIMI

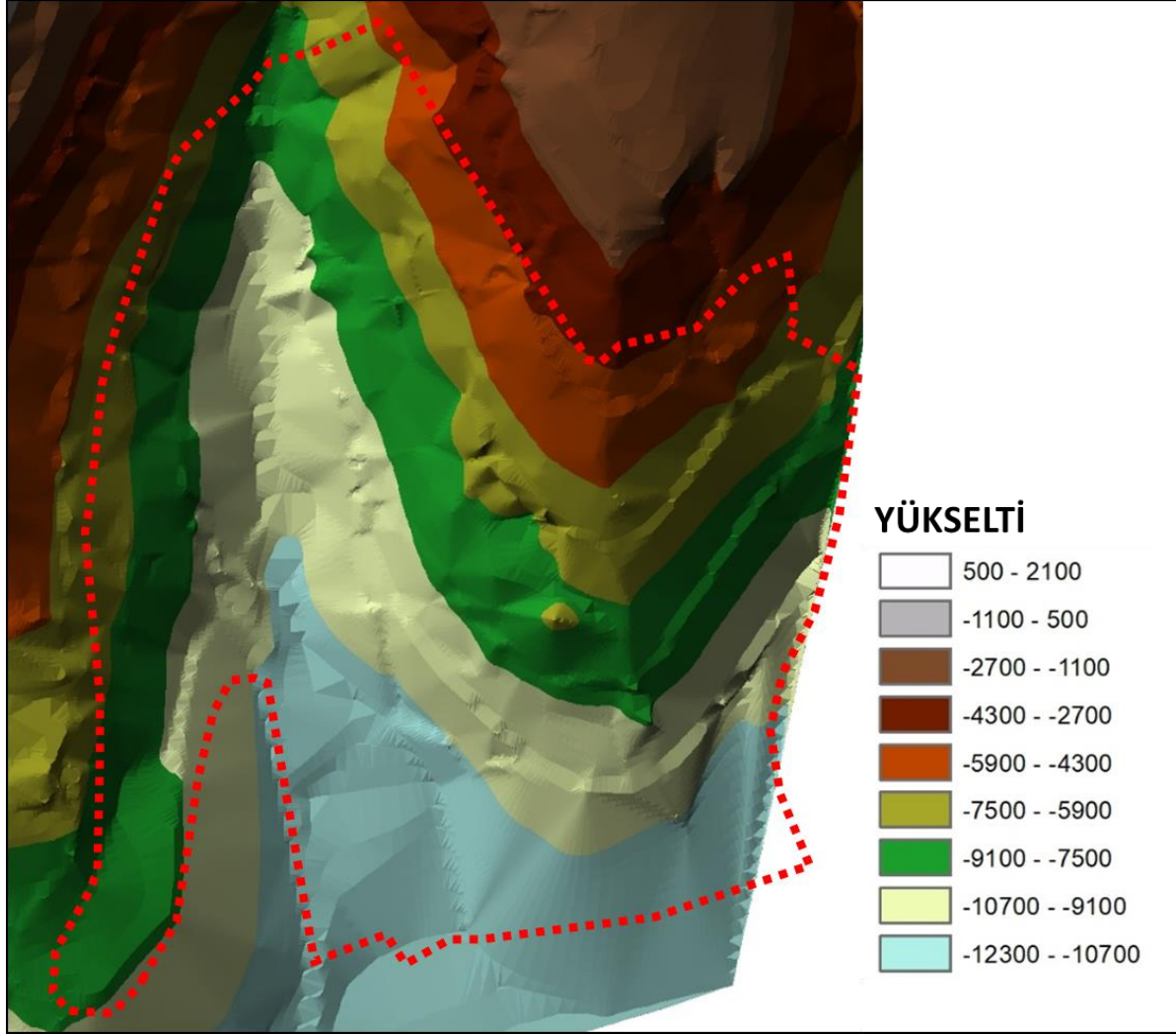


Şekil 12 Cedit Mahallesi Nüfus Dağılım Oranları (Kaynak: Endeksa,2019)

## 2.6 Doğal Yapı

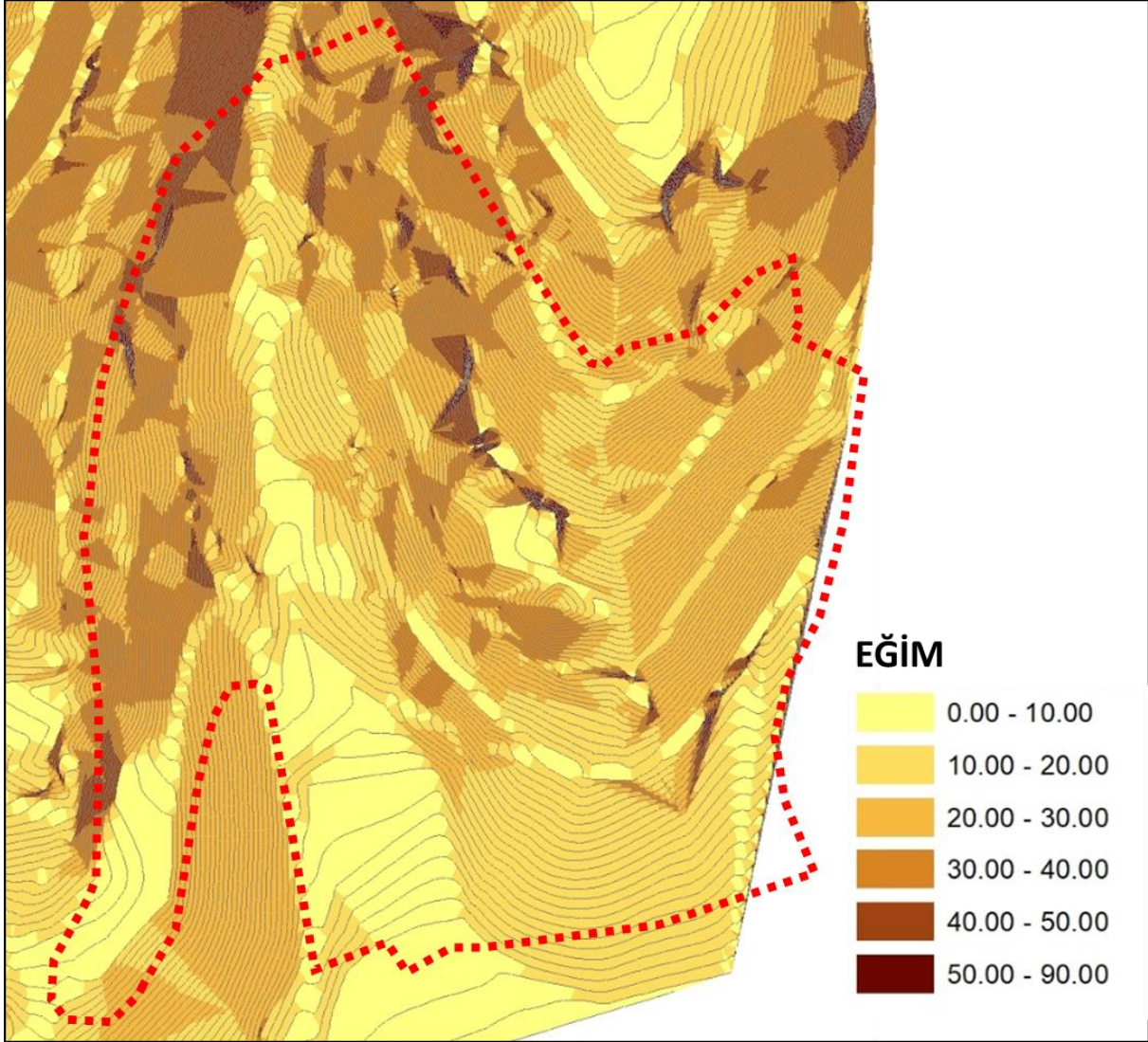
### 2.6.1 Topografya ve Eğim

Cedit mahallesi riskli alanının topoğrafik yapısı incelendiğinde, alanın genel olarak güneyden kuzeye doğru yükseldiği görülmektedir. Alanın batısında ise bir vadi oluşumu bulunmakla birlikte, vadiden batıya doğru yükselti yine artış göstermektedir.



Şekil 13 Çalışma Alanı Yükselti Analizi

Çalışma alanının denizden yüksekliği en düşük noktada 11 metre, en yüksek noktada ise 110 metredir. Alandaki bu yükselti farkı, yapılaşma ve yerleşme açısından birtakım güçlükleri beraberinde getirmekte, yaşam kalitesini de doğrudan etkilemektedir. Yükselti değerlerinin dağılımına göre, 11-30 metre aralığı alanın %17'sini, 31-45 m aralığı %20'sini, 46-60 m aralığı %24'ünü, 61-75 m aralığı %17'sini, 76-90 m aralığı %13'ünü ve 91-110 m aralığı da %9'unu oluşturmaktadır.



Şekil 14 Çalışma Alanı Eğim Analizi

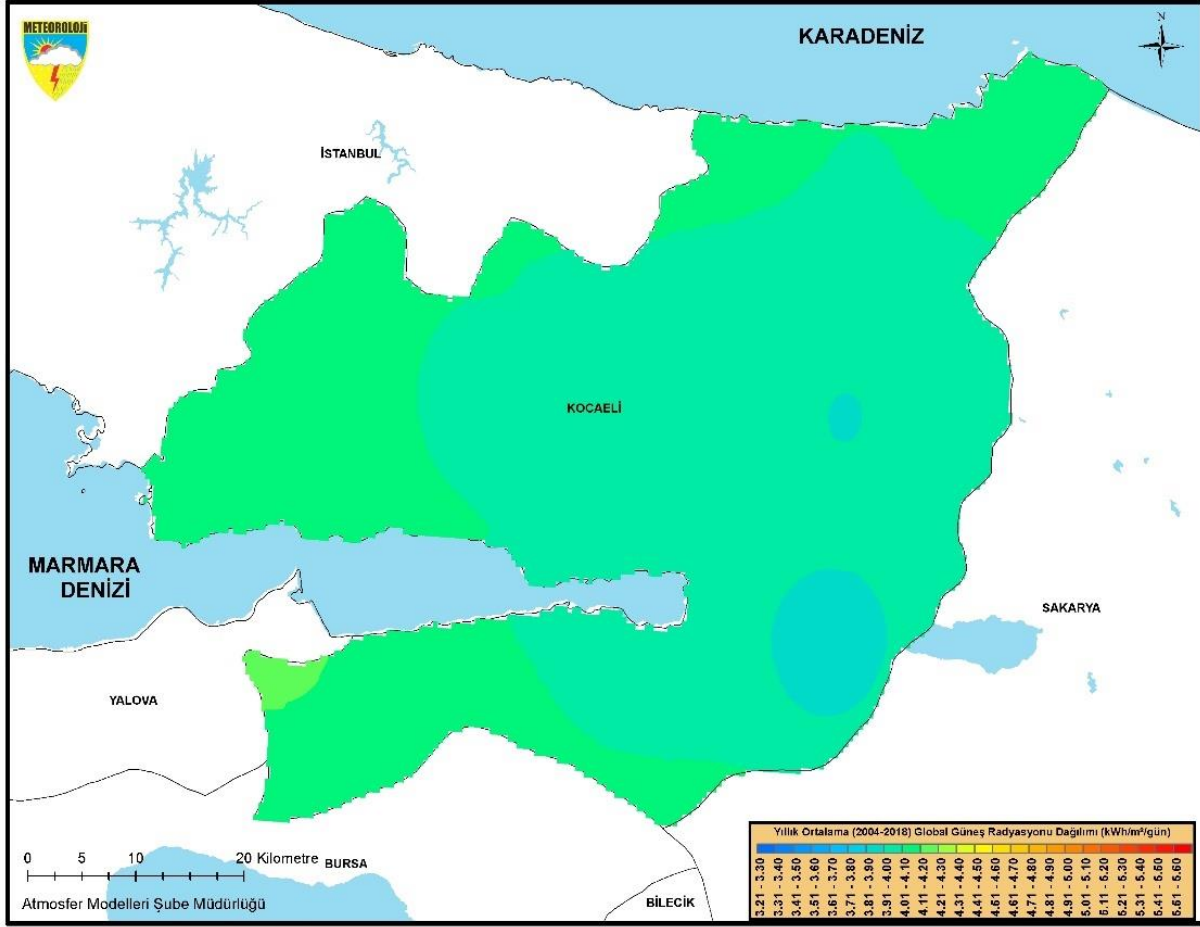
Yapılan eğim analizine göre, alanda kuzey, batı ve kuzeybatı yönlerine gidildikçe eğimin şiddeti de artış göstermektedir. %45-90 aralığına kadar artan eğim, yerleşilemez alanların olduğunu göstermektedir. Alan içinde %0-10 aralığındaki eğim değerleri güneyde yer almakta olup, yerleşim açısından en uygun alanlardır. Ancak, alan içindeki dağılımlarına bakılacak olursa (%14), oranının oldukça az olduğu görülür. Alanda büyük bir dağılım gösteren %25-45 aralığındaki eğimin oranı ise, %46'dır.

### 2.6.2 Bakı ve Güneşlenme

Kocaeli ilinin yıllık ortalama güneş radyasyonu Şekil 11'de görülmektedir. Kocaeli ilinin aylık güneş radyasyonuna bakıldığında, en büyük oranlar Haziran ve Temmuz aylarında çıkarken, en az oranlar da Aralık-Ocak ayları arasında görülmektedir. Değer

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

aralıkları ise Haziran'da 6.608 kWh/m<sup>2</sup>/gün iken Aralık'ta bu oran 1.568 kWh/m<sup>2</sup>/güne kadar düşmektedir.

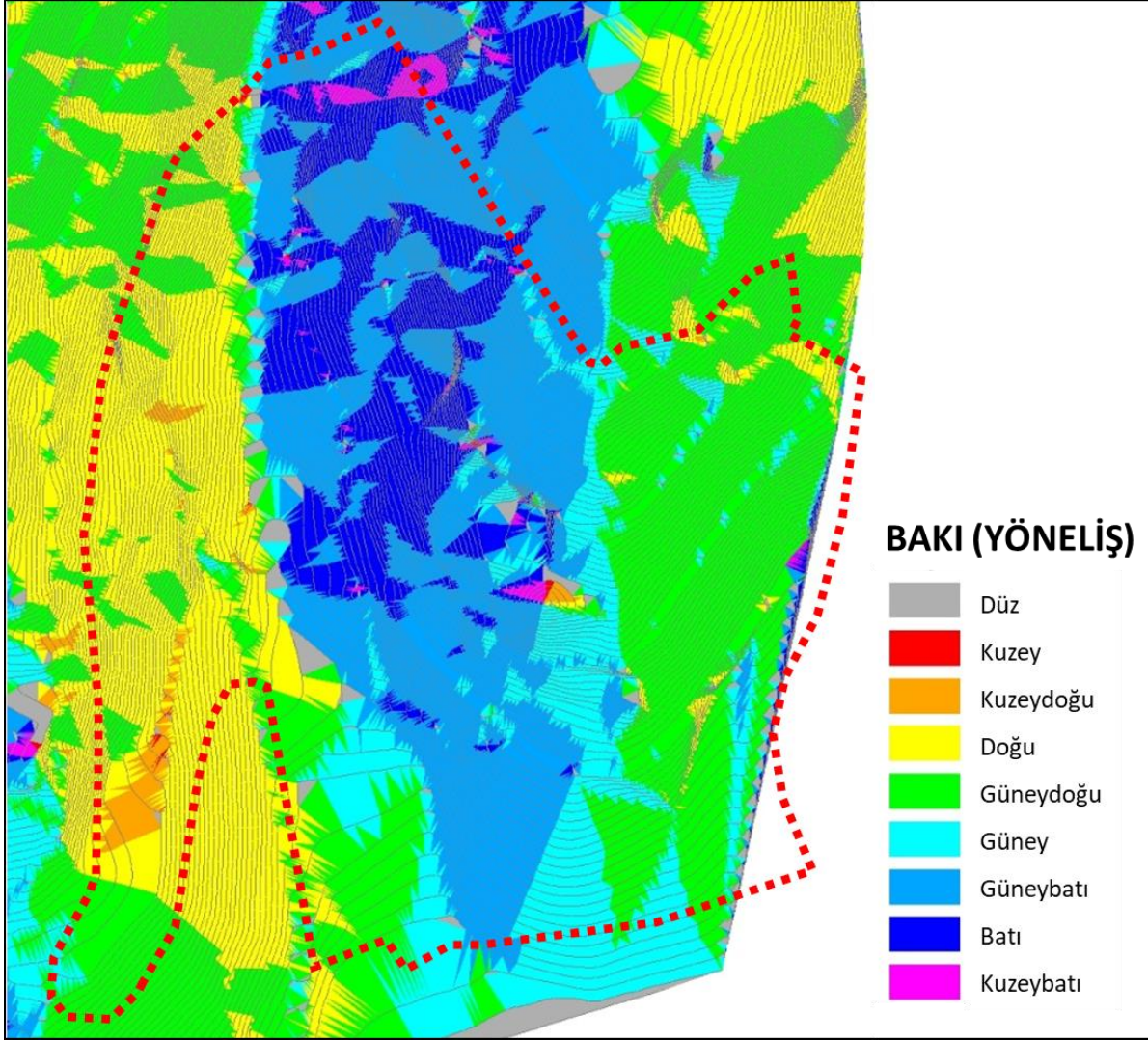


Şekil 15 Kocaeli Yıllık (2004-2018) Güneş Radyasyonu Dağılımı<sup>4</sup>

Çalışma alanının bakı verilerine göre, kuzey-kuzeydoğu-kuzeybatı yönlenmesi toplamda %1.85'lik bir oranı içermektedir. Alanın güneydoğu ve güneybatı yönlerine %56.2'lik bir oranla yönelmiş olduğu görülmektedir. Geriye kalan %42'lik oran ise, doğu-batı ve güney yönlerinde bakmaktadır.

<sup>4</sup> [https://mgm.gov.tr/kurumici/radyasyon\\_iller.aspx?il=kocaeli](https://mgm.gov.tr/kurumici/radyasyon_iller.aspx?il=kocaeli)





Şekil 16 Çalışma Alanı Yöneliş Analizi

### 2.6.3 İklim ve Bitki Örtüsü

Bu alan içerisinde deniz seviyesinden 1601 m rakıma kadar değişiklik gösteren yeryüzü şekillerine rastlanmaktadır. İlin güneyinde yer alan Samanlı Dağları sıradağ özelliğinde olup yaklaşık olarak 130 km uzunluğa ve 30 km genişliğe sahiptir. En yüksek dağ oluşumu 1601 rakımlı Kartepe'dir. İlin genelinin coğrafi yapısı düz ve hafif engebeli tarım, sanayi ve yerleşim alanı niteliğindedir. İl içerisinde Sapanca Gölü'nün bir bölümünün de yer aldığı zengin sulak alan habitatları bulunmaktadır. İlin ayrıca Marmara Denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır (ÇŞİM, 2016).

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturmaktadır. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı

ve soğuk geçmektedir. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpmaktadır. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6°C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C'dir.

Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşmaktadır. Bu miktar güneye doğru gidildikçe azalmakta, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşmektedir (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzemektedir. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan esmektedir (KBB, 2018).

249 istasyondan alınan verilerin ortalaması son yıllarda ilin sıcaklık değerlerinin arttığını göstermektedir. Takibi yapılan 45 yıllık periyod içinde en yüksek sıcaklık 16,50C olarak 2014 yılında tespit edilmiştir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından farklı periyotlarda hazırlanan kuraklık haritalarına göre kuraklığın, Kocaeli'nde 2011 yılında artmaya başladığı, 2013 yılında ise şiddetlendiği belirtilmiştir. 2013 yılında şiddetlenen kuraklığın etkileri yazın su kaynaklarında kışın ise kayak merkezlerinde gözlemlenmiştir.<sup>5</sup>

Tablo 2 1970-2015 Arası Kocaeli İli Ortalama Sıcaklık Verileri (ÇŞİM, 2015)

Yıl	1970	1980	1990	2000	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ortalama Sıcaklık (°C)</b>	15.3	14.4	14.7	15	14.4	15.8	16.1	16.5	15.9

Tablo 3 1970-2015 Arası Kocaeli İli Ortalama Yağış Verileri (ÇŞİM, 2015)

Yıl	1970	1980	1990	2000	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ortalama Yağış (kg/m)</b>	940.7	857.6	734.3	849.4	683.4	840.2	601.1	919.2	928.1

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesi özelliğini taşımakla birlikte, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur; bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane ve meşe de karışır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğneyapraklılarla

<sup>5</sup> Kocaeli Sera Gazı Envanteri ve İklim Değişikliği Eylem Planı, Eylül 2018

örtülüdür. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler kent ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiş durumdadır. Tahrip edilen ormanlık alanlar step bitkileri ve yalancı makilerle kaplıdır.<sup>6</sup>

#### **2.6.4 Afet Durumu ve Depremsellik**

Afet riski açısından incelenen Kocaeli ilçesi genelinde bilgiler aktarılmıştır. Buna göre il bazında, su taşkını, heyelan ve deprem riski incelenmiştir.

##### *2.6.4.1 Su Taşkını ve Heyelanlar*

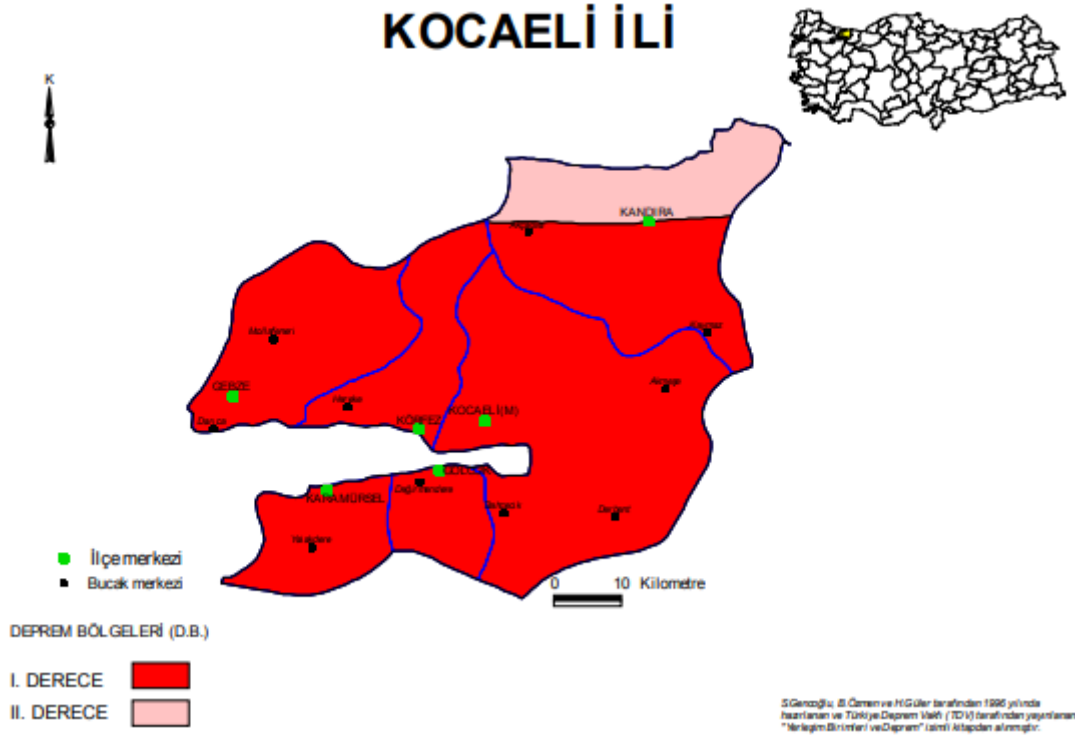
Kocaeli ilinde Marmara iklim özellikleri görülmektedir. Bu bakımdan incelendiğinde, mevcut dereler ve yağış rejiminden kaynaklı sel ve taşkın riski bulunmaktadır. Kocaeli ortalama yıllık sel ve taşkın olaylarında 8-9 vaka sayısı ile ülke genelinde 3. grupta yer almaktadır. Bu değer, ülke ortalamasını ifade etmektedir.

##### *2.6.4.2 Deprem Riski*

Kocaeli ili içerisinde afet riskleri açısından bir inceleme yapılacak olursa, en önemli afet riskinin deprem olduğu görülmektedir. Kocaeli'nde son 60 yıldaki doğal afetlerin meydana getirdiği hasarların 2/3'ünün deprem kaynaklı olduğu bilinmektedir. Kocaeli'nde M.S. 170, 268, 358, 448, 1509, 1672, 1719, 1766, 1878, 1894 ve 1999 yıllarında Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde büyük hasarlı depremler meydana gelmiştir.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> <https://kocaeli.tarimorman.gov.tr/Menu/24/Demografik-Yapi>

<sup>7</sup> T.C. Kocaeli Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Kocaeli İl Afet Müdahale Planı, 2020



Şekil 17 Kocaeli İli Deprem Haritası<sup>8</sup>

Kocaeli ilinin kuzeyi II. Derece deprem bölgesi iken ilin büyük bir çoğunluğu I. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Ayrıca, ilin Kuzey Anadolu fay zonuna yakınlığı da deprem riskini arttıran faktörlerdendir.

### İzmit Körfezi Depremi

Kocaeli İli ve özellikle İzmit ilçesinin kentsel gelişimini etkileyen en önemli afet 17 Ağustos 1999 tarihinde, saat 03:02'de meydana gelen depremdir. Bu deprem, İzmit ilçe merkezinin 12 km güneydoğusundaki Kuzey Anadolu Fayı üzerinde oluşmuştur. Süre büyüklüğü Md: 6.7, moment büyüklüğü Mw: 7.4'tür. Çevre illerin merkezlerinin depremin merkez üssüne uzaklıkları; İzmit 12 km, Adapazarı 39 km, Bilecik 61 km, İstanbul 85 km şeklindedir. Depremde, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bolu, Bursa, Eskişehir ve Yalova şehirlerinde ağır hasar ve can kayıpları meydana gelmiştir. En fazla ölü sayısı ve ağır hasar Kocaeli ve Sakarya illerinde olmuştur. Tablo 2'de illere göre ölü ve yaralı sayıları görülmektedir.

<sup>8</sup> Özmen, B., 2000, 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle), TDV/DR 010-53, Türkiye Deprem Vakfı, 132 sayfa

Tablo 4 1999 Depremi Ölü ve Yaralı Sayıları

İL ADI	ÖLÜ SAYISI	YARALI SAYISI
KOCAELİ	9476	19447
SAKARYA	3890	7284
YALOVA	2504	6042
İSTANBUL	981	7204
BOLU	271	1165
BURSA	268	2375
ESKİŞEHİR	86	375
ZONGULDAK	3	26
TEKİRDAĞ	0	35
<b>TOPLAM</b>	<b>17479</b>	<b>43953</b>

Özmen (2000) raporuna göre, "İzmit Körfezi depremi nedeniyle meydana gelen hasarın %48'i, orta hasarın %43'ü ve hafif hasarın %40'ı Kocaeli ilinde meydana gelmiştir. Kocaeli iline bağlı yerleşim birimlerinde 9.476 kişi ölmüş ve 19.447 kişi yaralanmıştır. İzmit Körfezi depremi nedeniyle ölen insanların % 54'ü Kocaeli ilindedir. Kocaeli ilinde yüzde olarak en fazla can ve mal kaybı Gölcük ilçesinde olmuştur. Gölcükteki konutların %35.7'si ağır hasara uğramış ve bu ilçede yaşayan 5.239 kişi ölmüştür." şeklinde açıklanmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Kriz Yönetim Merkezinden alınan bilgilere göre bu deprem nedeniyle 66.441 konut ve 10.901 işyeri ağır hasara, 67.242 konut ve 9.927 işyeri orta hasara, 80.160 konut ve 9.712 işyeri hafif hasara uğramıştır.<sup>9</sup>

### 2.6.5 Alanın Jeolojik Yapısı

Cedit Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde Hazırlanan 07.09.2016 onay tarihli Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu'na dayanarak alanın jeolojik yapısı ve yerleşime uygunluk durumu aşağıda verilmiştir.

İzmit kent merkezinin jeolojik yapısı incelendiğinde, alanda Mesozoyik ve Senozoik yaşlı birimler yüzeylendiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm alanının jeolojik yapısının Triyas yaşlı İzmit Formasyonundan (Tri) oluştuğu belirlenmiştir. Bu formasyon alanın genelinde kumtaşlarından oluşmaktadır. Zeminin üst kesimlerinde yaklaşık kalınlığı 50-400 cm civarında olan yer yer bitkisel toprak ve dolgu tabakası bulunmaktadır. Bu tabakanın

<sup>9</sup> Özmen, B., 2000, 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle), Türkiye Deprem Vakfı

altında rezidüel birimlere rastlanmıştır. Bu birimlerin alanın batısından kuzeye doğru yaklaşık 10.5 m kalınlığa ulaşan çakıl içeren çakıl-kumlardan oluştuğu görülmüştür. Bu tabakanın altında ve kentsel dönüşüm alanının genelinde kırmızı-gri renkli çatlaklı kumtaşlardan oluşan tabakanın varlığı belirlenmiştir. Genellikle çatlaklar düzensizdir.

Cedit Mahallesi kentsel dönüşüm alanı yapılan jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları sonucuna göre, yerleşime uygunluk açısından üç bölümden oluşmaktadır. Alanın kuzeyde ve batıda büyük bir bölümü Önlemlili Alan 2.3'de, Güney batısında bir bölümü Önlemlili Alan 5.1'de ve güneydoğuda bir bölümü Uygun Alanlar 1'de kalmaktadır. "UA-1" kodu ile gösterilen Uygun Alanlar 1 olarak nitelendirilen alanlar zemin ortamı uygun olan alanlardan, "ÖA-2.3" kodu ile gösterilen Önlemlili Alan 2.3 olarak nitelendirilen alanlar önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlardan, "ÖA-5.1" kodu ile gösterilen Önlemlili Alan 5.1 olarak nitelendirilen alanlar önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlardan oluşmaktadır.

#### *2.6.5.1 Yerleşime Uygunluk*

Cedit Mahallesi Riskli Alanının yerleşime uygunluk haritası, 3 kategoriye ayrılmıştır.

#### **1. "UA1" – Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar**

Eğimi %0-20 arasında olan, rezidüel birimlerden oluşan ve taşıma gücü vb. mühendislik problemleri bulunmayan alanlar "Uygun Alanlar-1 (UA1)" olarak değerlendirilmiştir.

Bu bölgede yapılaşma şartları:

- Yüzey suları, yer altı suları ve atık sularını inceleme alanında toplanmasını engelleyecek drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyeye ait mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etütlerinde irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

## **2. "ÖA-2.3" – Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**

"ÖA-2.3" simgesi ile gösterilen bu alanlar;

İzmit Formasyonuna ait genellikle çok çatlaklı- çatlaklı kumtaşlarından oluşmaktadır ve bu alanlarda topoğrafik eğim kuzeye doğru %82'lere ulaşmaktadır. Bu alanlarda yüksek eğimden dolayı çatlaklı kayaların ve rezidüel zonların kompleks olarak hareket riski olduğu ve alanda yapılacak kazılarda stabilite problemleriyle karşılaşılacağı beklenmektedir. Bu muhtemel kaya düşmesi ve stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varılmıştır.

Bu bölgede yapılaşma şartları:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kontrolsüz kazı yapılmamalı, yapılacak derin kazılarda, oluşacak şevler uzun süre açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa yöntemleri ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri üst kısımlardaki zayıf zonlar geçilerek daha aşağıdaki sağlam birimler (anakaya) üzerinde oturtulmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemleri yapılmamalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmelidir.

**3. "ÖA-5.1" - Önlemleri Alan 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar**

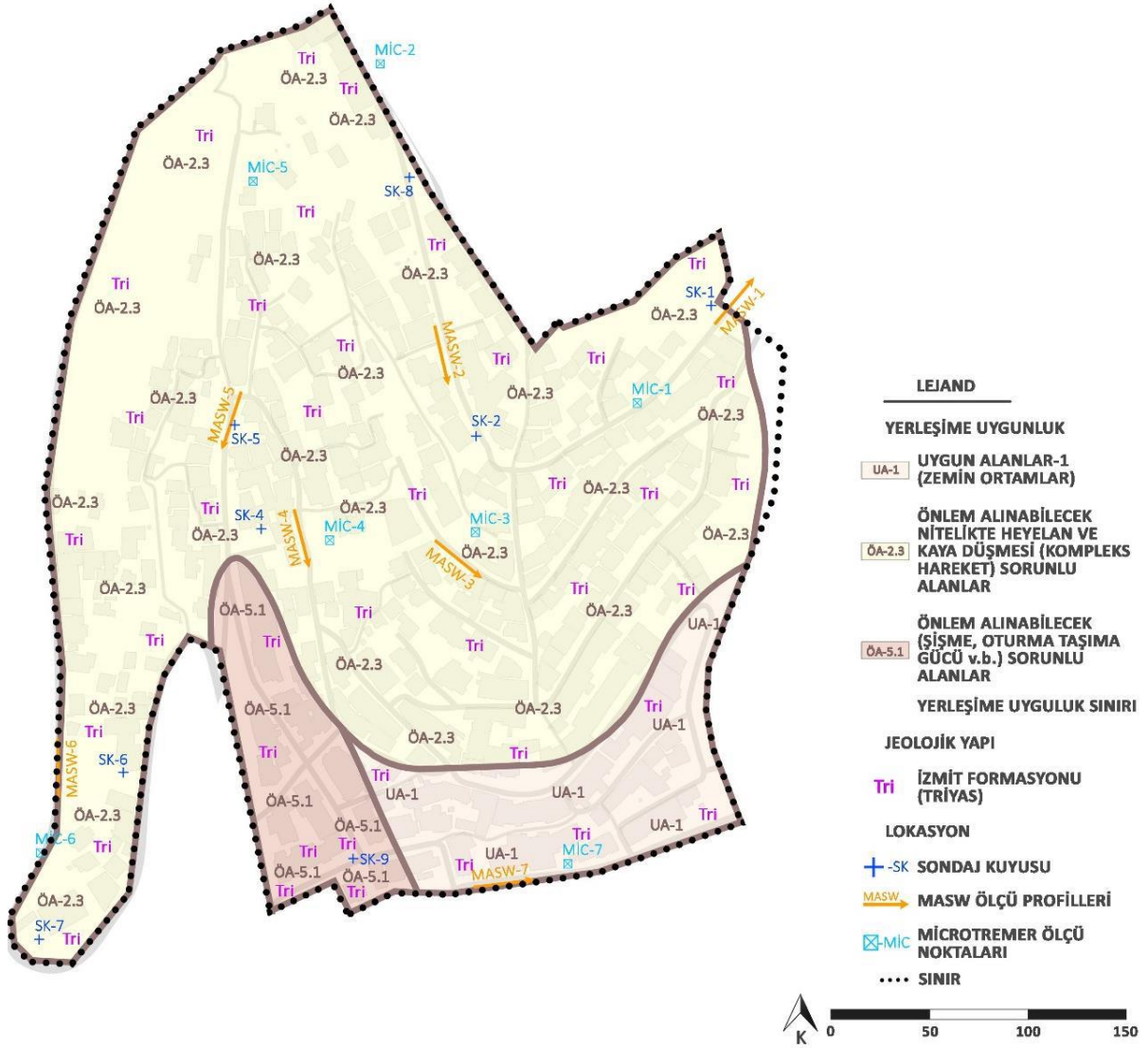
"ÖA-5.1" simgesiyle gösterilen alanlar topoğrafik eğimin 0-20 arasında olduğu ve jeolojisinin İzmit Formasyonuna ait rezidüel zon ve yamaçtan gelen malzemelerden oluştuğu kısımlardır. Bu birimin kalınlığının 11 metreye ulaşan kum- çakıllardan oluşması, oturma ve taşıma gücü gibi zemin problemlerinin tespit edilmesi konusu göz önüne alınarak yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Bu bölgede yapılaşma şartları:

- Bu alanlarda sıvılaşma riski beklenmemektedir. Ancak temel zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerek görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip olan birimde yapı temelinde farklı oturma beklendiğinden homojen zeminler oluşturulmalıdır.
- Oturma problemlerine karşı alınacak önlemler ile temel tipi ve derinliği zemin etütlerinde belirlenmelidir.
- Yer altı suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemi ve izolasyon teknikleri uygulanmalıdır.
- Tüm kazılarda kazı öncesi yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler aşıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Temel ve zemin etütlerinde temel derinliği, temel tipi ve temelin oturacağı seviyenin sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü gibi mühendislik parametreleri irdelenmeli alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri ile mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik 2007" Hükümlerine uyulmalıdır.



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 18: Cedit Mahallesi Riskli Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası <sup>10</sup>

## 2.7 Sosyal- Ekonomik Yapı

Riskli alanın içinde bulunduğu İzmit ilçesinin; sosyal ve ekonomik yapısı raporun bu bölümünde il ve ilçe bütününde ele alınmaktadır.

### 2.7.1 Ekonomik Yapı

Kocaeli ilinin sektörel dağılımı incelendiğinde %51 oranındaki sanayi sektörü, il genelinde faaliyetlerini devam ettirmektedir. Kocaeli, GSYH'da ve kişi başı sanayi üretiminde de Türkiye birincisidir. Kişi başı sanayi üretimi Türkiye ortalamasının yaklaşık 3

<sup>10</sup> Kaynak: Kocaeli İli, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi Cedit Mahallesi Sınırlarında G23B24C1B, G23B24C2A, G23B24C1C ve G23B24C2D Paftalarda Belirtilen Yaklaşık 12.6 Hektarlık Alana Ait 1/1000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 2016

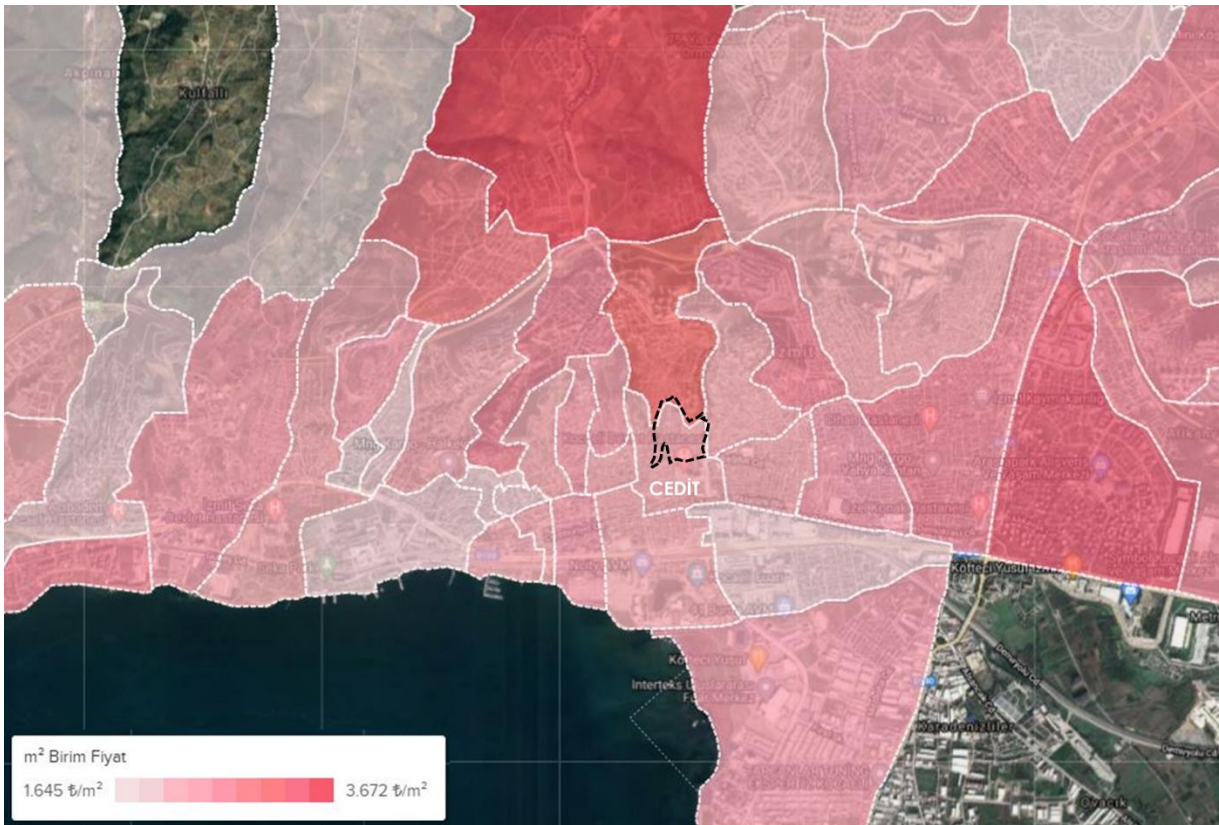
## Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı PLAN AÇIKLAMA RAPORU

katıdır (2018 yılı itibari ile 13 bin 386 TL).<sup>11</sup> Buna bağlı olarak, il genelinde 13 adet organize sanayi bölgesi ve 2 adet de serbest bölge yer almaktadır. Ayrıca ilde bulunan Kocaeli Üniversitesi ve Gebze Teknik Üniversitesi, bu üniversitelerin teknoparkları, Gebze OSB Teknoparkı da sanayi kuruluşlarına bilgi anlamında destek sağlamaktadır.

Kocaeli, sanayi kenti olmasının yanı sıra liman kentidir. Doğal bir liman özelliği gösteren İzmit Körfezi'nde 35 adet liman ve iskele bulunmaktadır. 2019 yılında Kocaeli limanlarından 72.2 milyon ton yük elleçlenmiş olup, bu oran Türkiye genelinin %15'ini oluşturmaktadır.<sup>12</sup>

Kocaeli, 2018 yılında Türkiye'nin toplam ihracatının %14.21'ini, toplam ithalatının ise %16.10'unu karşılamıştır.

### 2.7.1.1 Cedit Mahallesi m<sup>2</sup> Birim Fiyatları



Şekil 19 Cedit Mahallesi m<sup>2</sup> Birim Fiyatları (Kaynak: Endeksa, 2019)

<sup>11,10</sup> <https://kosano.org.tr/rakamlarla-kocaeli/>

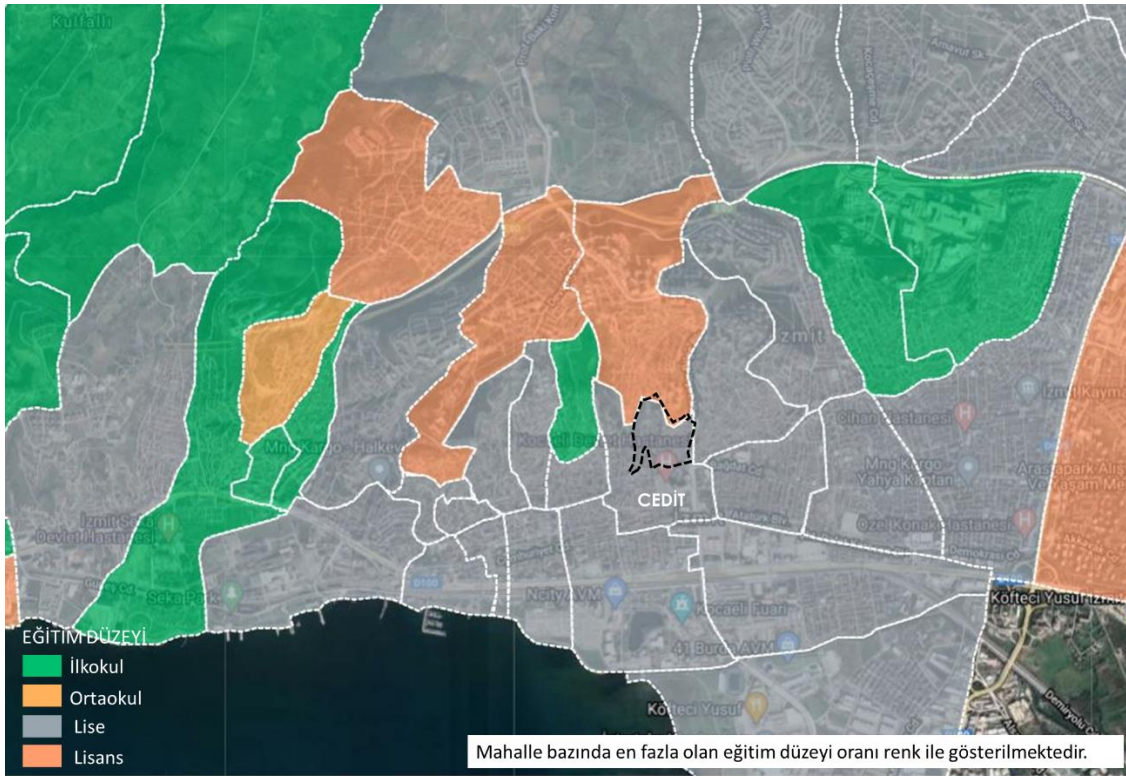
## Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İzmit ilçesinin m2 birim fiyat aralığı 1,645 ₺/m2 ile 3,672 ₺/m2 arasında değişmektedir. Riskli alanın bulunduğu Cedit mahallesinin ortalama m2 birim fiyatı 2,327 ₺/m2'dir.

### 2.7.2 Sosyal Yapı

Riskli alan sınırının içinde bulunduğu İzmit ilçesinin sosyal yapısını incelemek amacıyla bu başlık altında eğitim durumu, göç yapısı, aile büyüklüğü ve sosyo-ekonomik statü durumları incelenmiştir.

#### 2.7.2.1 Eğitim Durumu



Şekil 20 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Eğitim Düzeyi Dağılımı (Kaynak:Endeksa, 2019)

## Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı PLAN AÇIKLAMA RAPORU

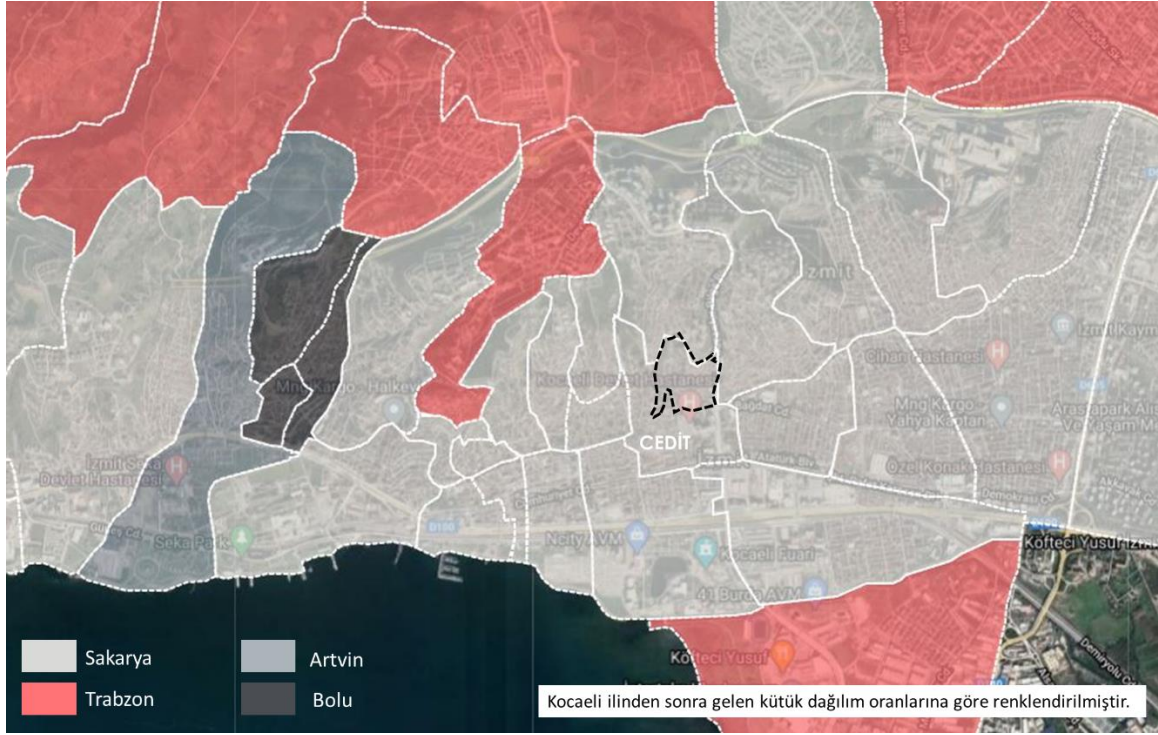
İzmit ilçesinin eğitim düzeyi incelendiğinde, birçok mahallenin 87.476 kişi ile en çok lise mezunu olduğu görülmektedir. Lise, ilkokul ve lisans mezunları sırası ile nüfusun çoğunluğunu oluşturmaktadır. İzmit'te 1,291 kişi ile doktora mezunları da en az nüfusa sahip eğitim kategorisidir. Cedit mahallesi de İzmir'in genel ortalamasına uygun olarak lise mezunu insanların yoğunlaştığı bir mahalle özelliği göstermektedir. İlk, orta ve lise mezunu kişilerin oranı ortalama %69,97, üniversite ve üstü kişilerin oranı %20,32 olarak görülmektedir.

### 2.7.2.2 Göç Yapısı

İzmit ilçesinin kütük dağılımı incelendiğinde, 198.010 kişinin Kocaeli iline, ardından gelen en yüksek oranla 20.060 kişinin de Sakarya iline bağlı olduğu görülmektedir. Ayrıca, Trabzon, Ordu, Bolu, Artvin, Samsun gibi Karadeniz illerine bağlı olan bir nüfus da ilçe genelinde bulunmaktadır. Cedit mahallesi, yine İzmit ilçesinin karakteristik özelliklerini göstermektedir. Mahalle genelinde Kocaeli haricinde Sakarya'ya kayıtlı nüfus çoğunluktadır.



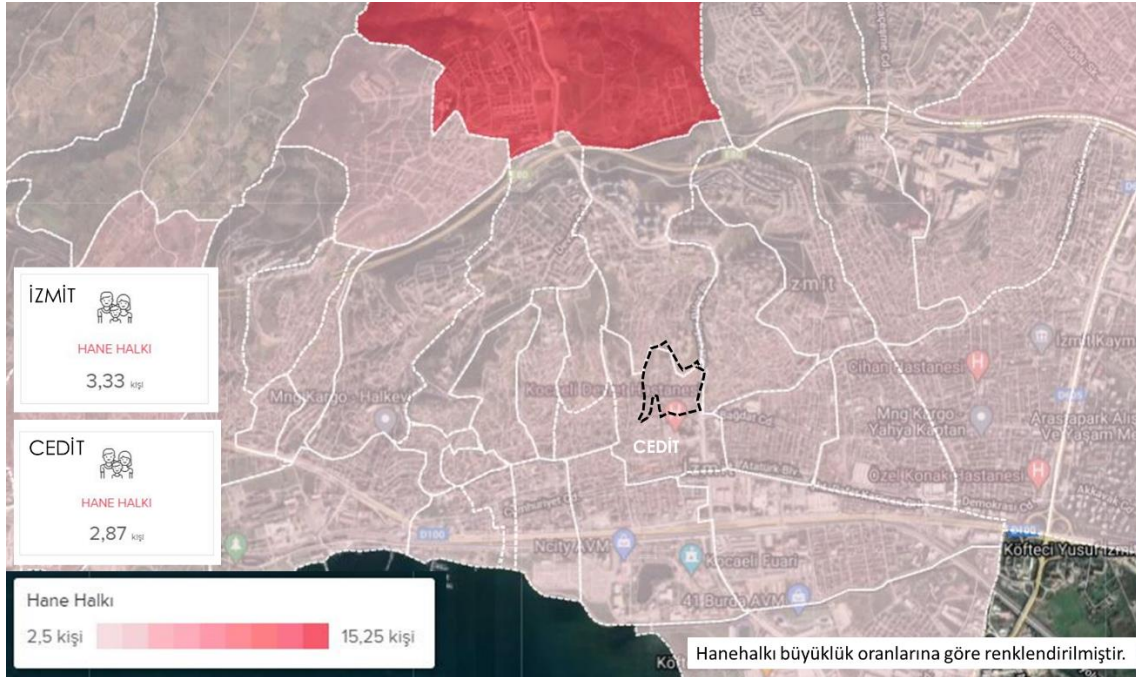
Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 21 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Kütük Dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019)

### 2.7.2.3 Aile Büyüklüğü

İzmit ilçesinin hane halkı büyüklükleri 3,33 kişi olup, bu oran Cedit mahallesinde 2,87 kişiye dek düşmektedir.

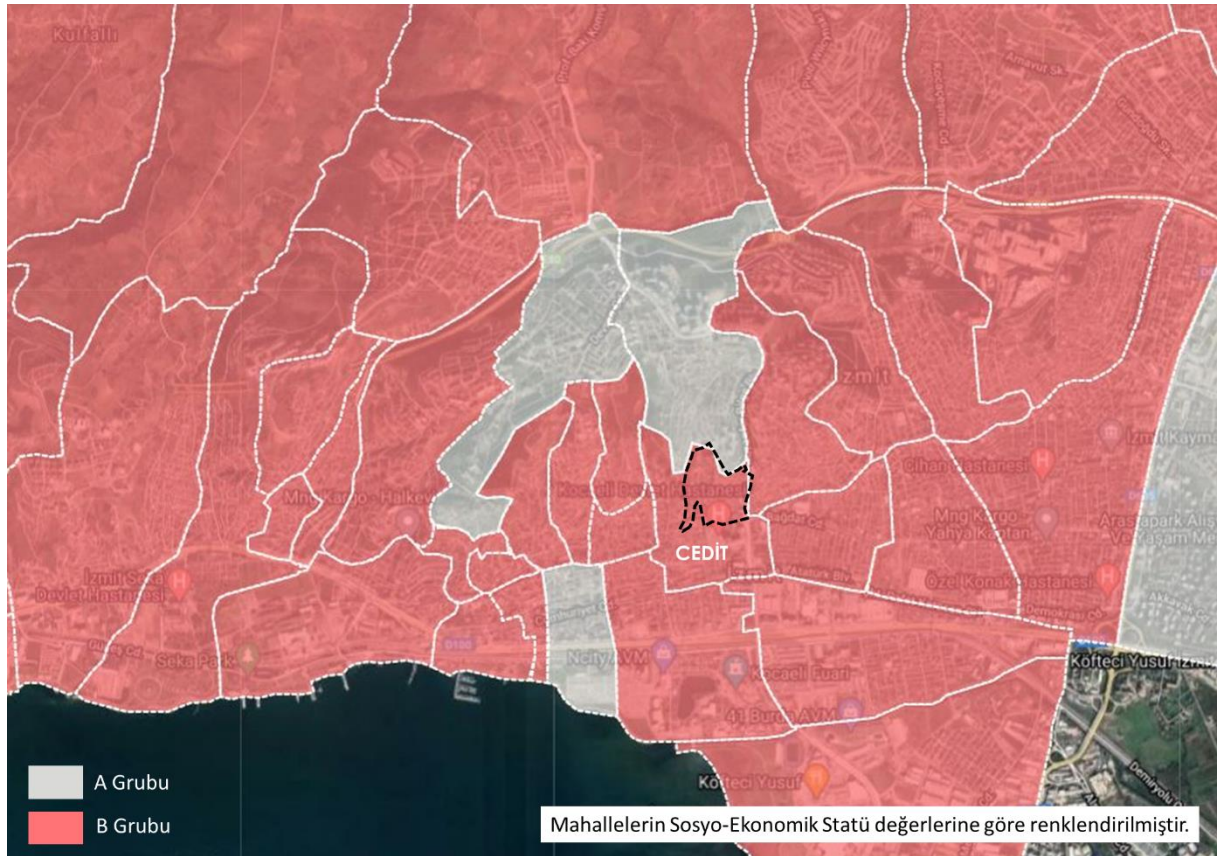


Şekil 22 İzmit İlçesi, Mahallelere Göre Hane Halkı Büyüklüğü (Kaynak: Endeksa, 2019)

## Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı PLAN AÇIKLAMA RAPORU

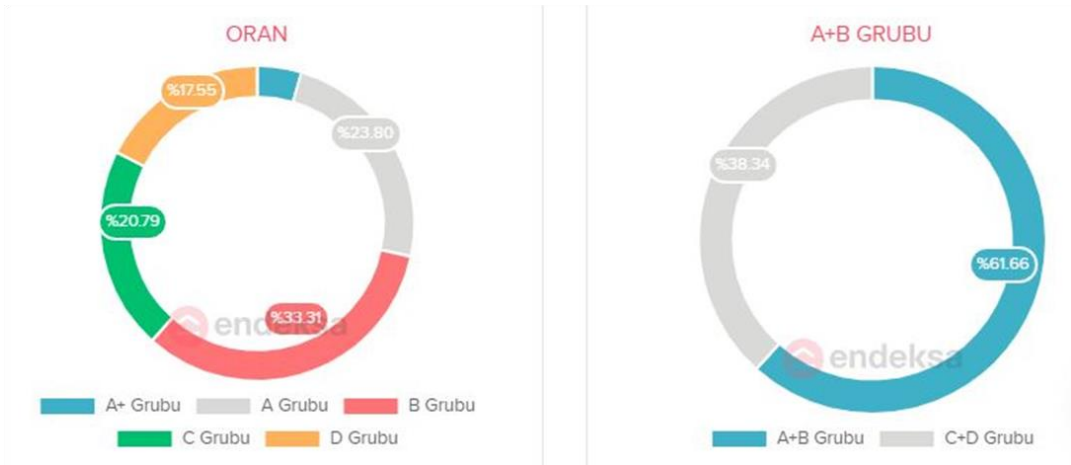
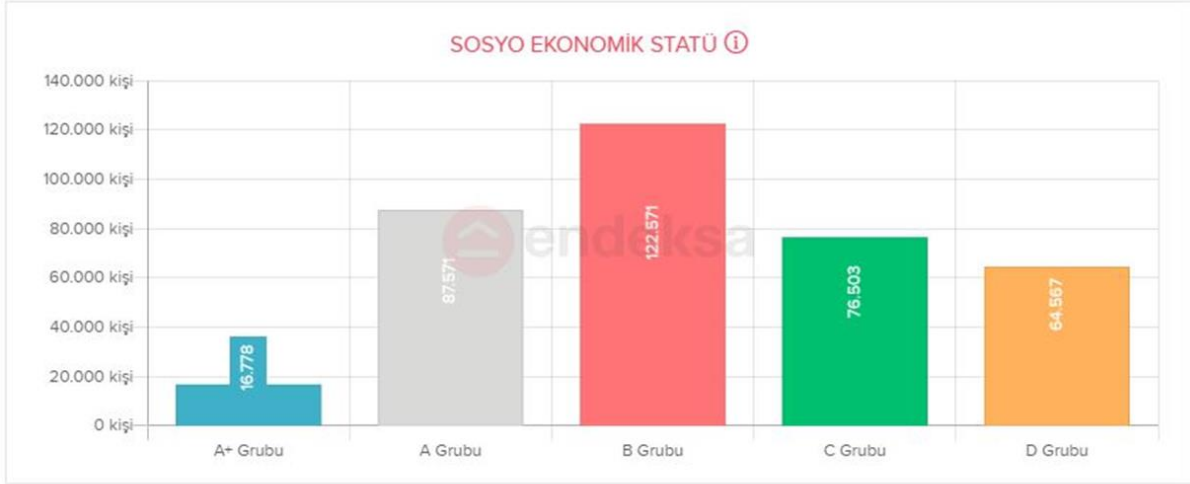
### 2.7.2.4 Sosyo-Ekonomik Statü (SES)

Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D (altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur. <sup>13</sup>



<sup>13</sup> <https://www.theadx.com/>

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 23 İzmit İlçesi, Mahalelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Dağılımı (Kaynak: Endeksa, 2019)

Cedit mahallesinin sosyo ekonomik statü dağılımları B grubu olarak yoğunlaşmaktadır. Verilerde belirtilen A+ grubu sosyal elit tabakadan oluşurken; B grubu ise profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerden, memur ve işçilerden meydana gelmektedir. Üst-orta tabakayı oluşturan A+B grubunun oranı Cedit'te %61.66'dır. ,

### 3 BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI

#### 3.1 Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Veriler

##### 3.1.1 Riskli Alana İlişkin Sayısal Veriler

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit mahallesinde bulunan riskli alanın yüz ölçümü 12.6221,9 m<sup>2</sup> olup alanda toplam 506 adet yapı yer almaktadır.

*Tablo 5 Riskli Alana Ait Sayısal Veriler(Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)*

<b>Riskli Alanın Yüzölçümü</b>	<b>12,6221.9 m2</b>
<b>Çalışma Alanı Nüfusu</b>	<b>4580 kişi</b>
<b>Riskli Alanda Yer Alan Bina Sayısı</b>	<b>506</b>
<b>Konut Kullanımlı Yapı Sayısı</b>	<b>484</b>
<b>Ticaret Kullanımlı Yapı Sayısı</b>	<b>14</b>
<b>Konut + Ticaret Kullanımlı Yapı Sayısı</b>	<b>4</b>
<b>İlkokul Kullanımlı Yapı Sayısı</b>	<b>2</b>
<b>Cami Kullanımlı Yapı Sayısı</b>	<b>1</b>
<b>Garaj Kullanımlı Yapı Sayısı</b>	<b>1</b>

Riskli alanda mevcutta 4580 kişi yaşamakta olup 506 adet yapı olduğu tespit edilmiştir. Bu yapıların, 484'ünün konut birimi ve 14 tanesinin ticari/iş yeri olduğu tespit edilmiştir.

##### 3.1.2 Doluluk Boşluk Analizi

Çalışma alanı büyüklüğü yaklaşık 12.6 ha olup, 41975 m<sup>2</sup>'si yapılaşmıştır. Buna göre, alanın %33'ü dolu, %67'si de boştur. Alanın kuzeylerinde yapı yoğunluğu, topografyanın etkisinin sertleşmesi sebebiyle daha azdır.



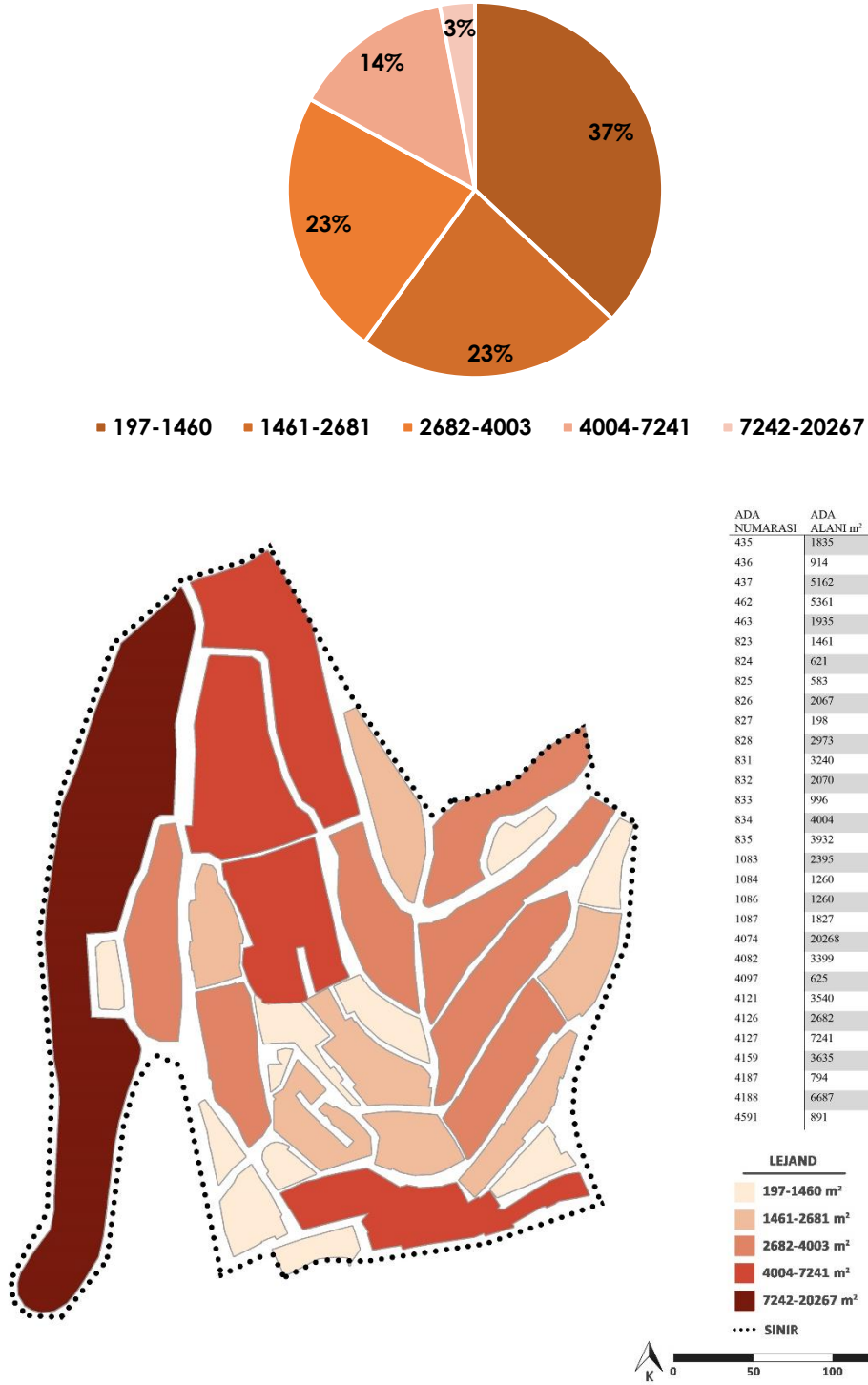


Şekil 24 Doluluk-Boşluk Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.1.3 Ada Büyüklüğü

Çalışma alanı içerisinde toplamda 30 adet ada bulunmaktadır. Ada büyüklükleri incelendiğinde, en küçük ada 197 m<sup>2</sup>, en büyük ada 20267 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Alandaki adaların büyüklükleri arasındaki bu fark, alanın batısında yer alan adanın eğimli bir alanda olmasından ötürüdür. Eğim fazla olduğu için ada büyüklüğü artmıştır.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



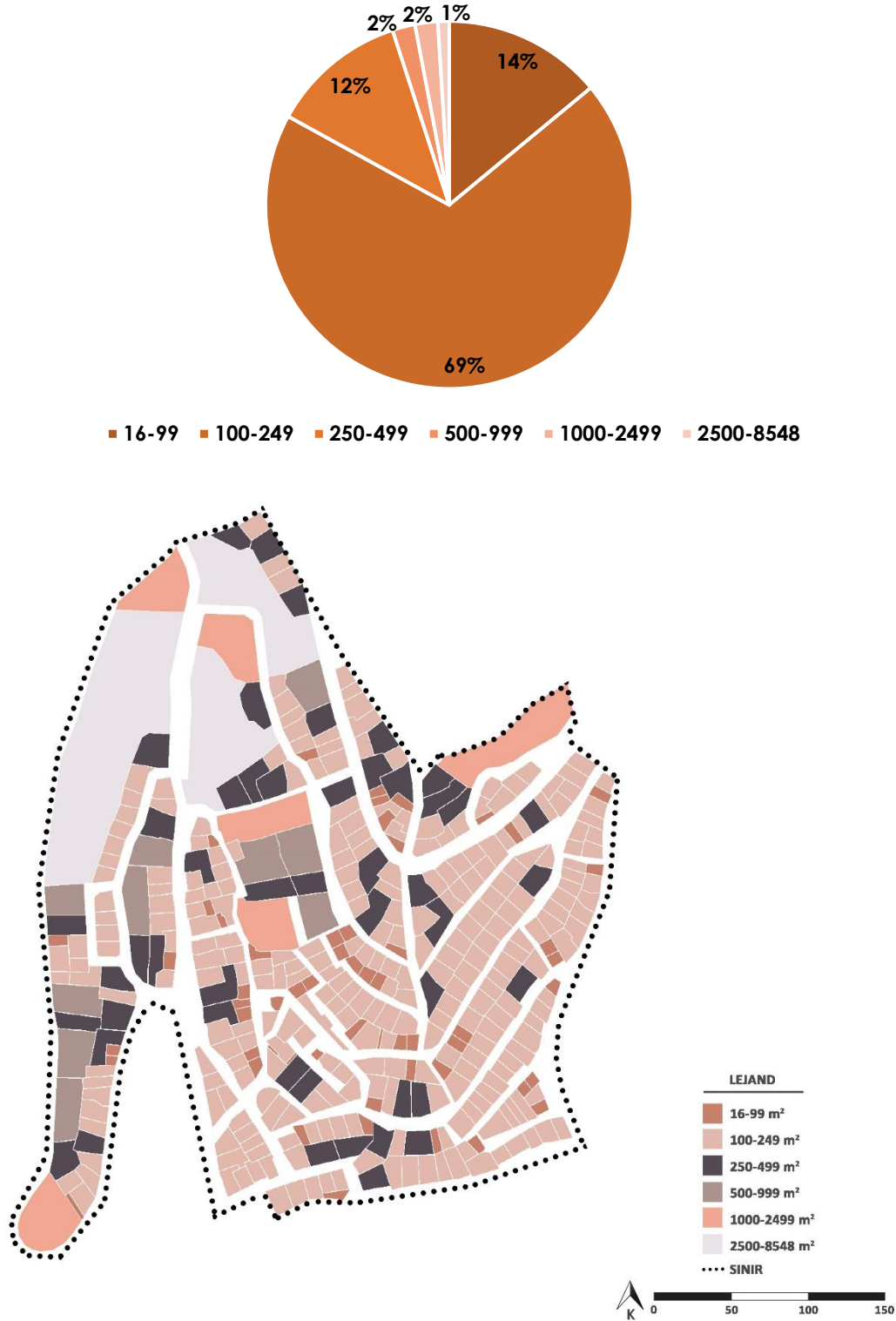
Şekil 25 Ada Büyüklüğü Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.1.4 Parsel Büyüklüğü

Çalışma alanı içerisinde toplamda 406 adet parsel bulunmaktadır. Alanda en küçük parsel 16 m<sup>2</sup>, en büyük parsel 8548 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Ortalama parsel büyüklüğü

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

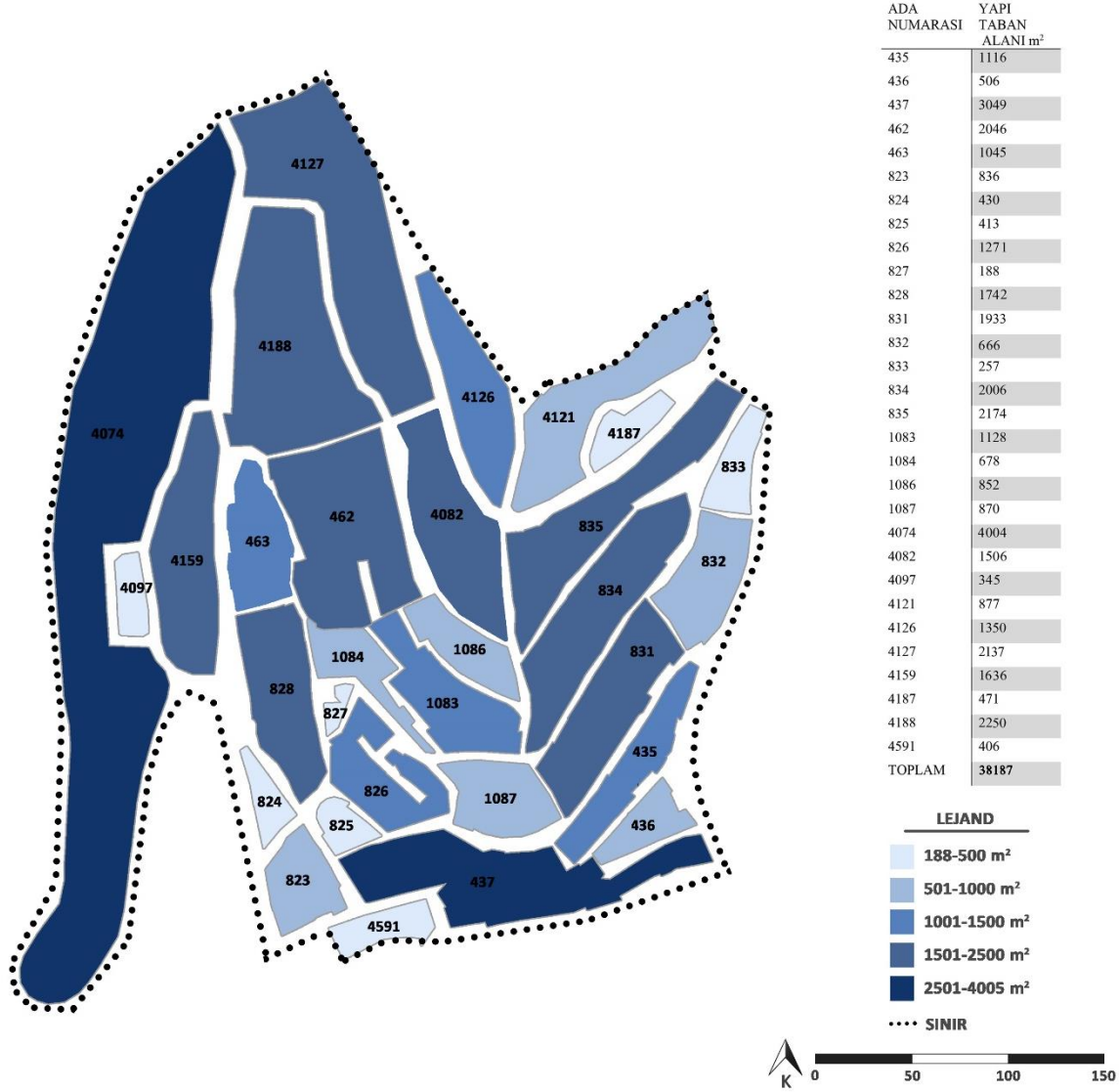
ise 231 m<sup>2</sup>'dir. Ada büyüklüklerine benzer olarak, parsel büyüklüklerindeki orantısızlığın nedeni de topografyanın batıya doğru eğiminin artmasıdır.



Şekil 26 Parsel Büyüklüğü Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.1.5 Yapı Taban Alanı Büyüklüğü

Çalışma alanı içerisindeki yapıların, yapı adalarının içerisindeki taban alanı büyüklükleri incelendiğinde, alanın batı ve güneyindeki adalarda yoğunluğun arttığı görülmektedir. Alanın kuzeyine doğru eğimin artış göstermesi, yapıların taban alanı büyüklüklerinin de azalmasına neden olmuştur.



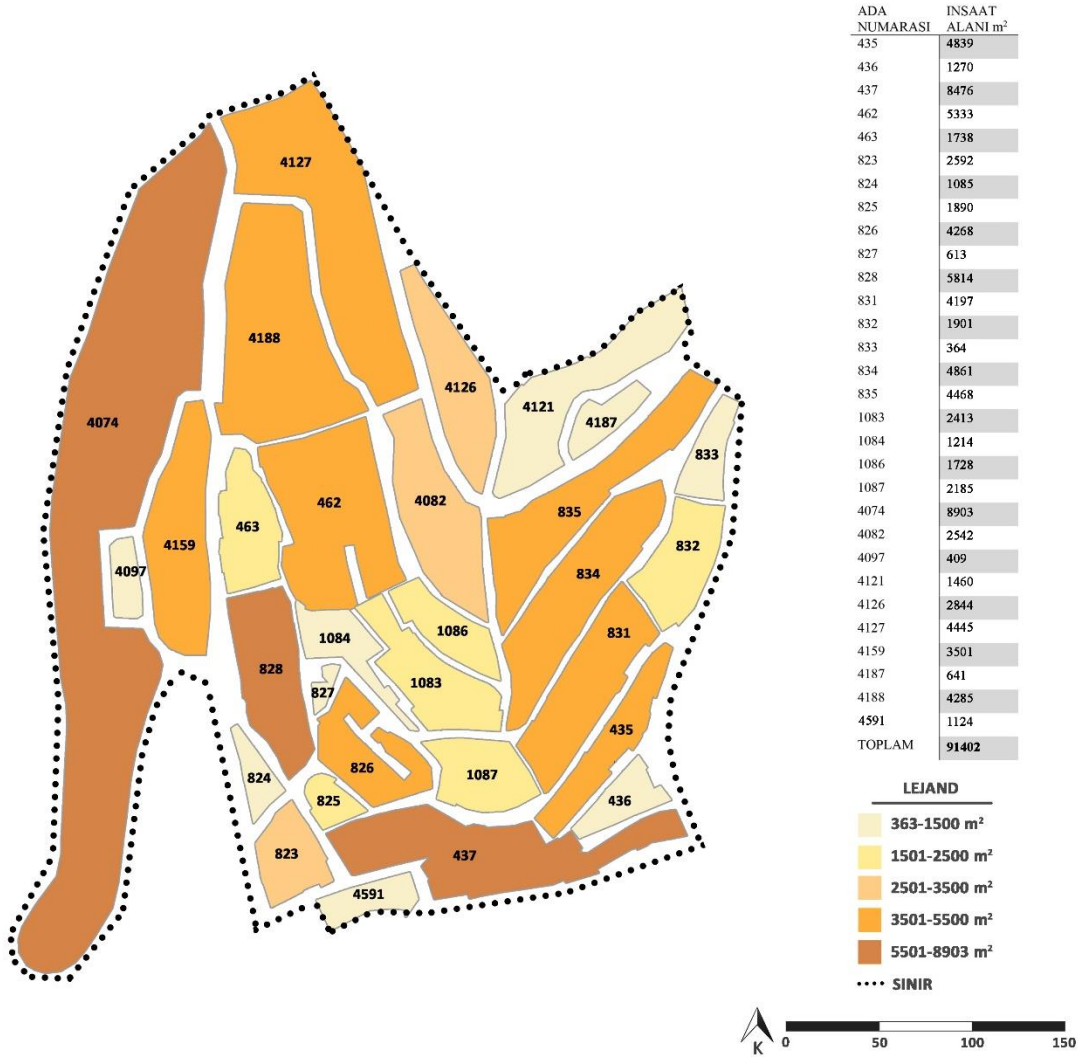
Şekil 27 Yapı Taban Alanı Büyüklüğü (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.1.6 İnşaat Alanı Büyüklüğü

Çalışma alanı içerisindeki inşaat alanı büyüklükleri, yapıların taban alanı büyüklükleri ile paralel şekilde dağılım göstermektedir. Alandaki inşaat alanı büyüklüğü en fazla olan yapı adası, güneydeki, merkez alana en yakında bulunan yapı adasıdır. İnşaat alanının

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

en az olduğu adadaki inşaat alanı 363 m<sup>2</sup>, en fazla olduğu adadaki inşaat alanı ise 8903 m<sup>2</sup> şeklindedir.

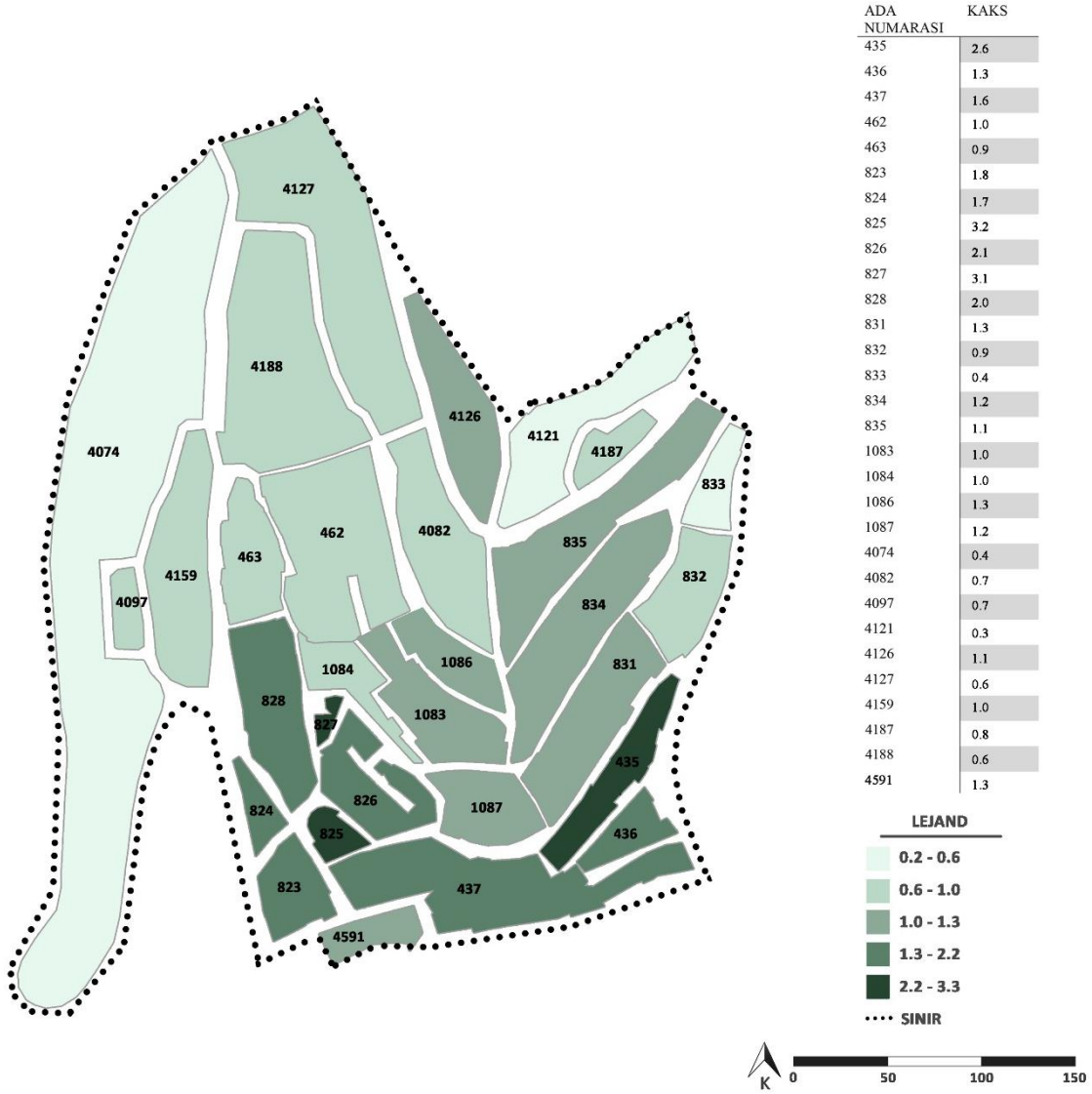


Şekil 28 İnşaat Alanı Büyüklüğü (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.1.7 KAKS Değeri

Çalışma alanı içerisinde, güneyden kuzeye ve batıdan doğuya doğru gidildikçe, yapı yoğunluğu azalmaktadır. Adalardaki ortalama KAKS değeri 1,3'tür. En fazla KAKS değeri 3,2 iken, en düşük değer 0,4'tür.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 29 KAKS Değeri Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

## 3.2 Yapısal Analizler

Yapısal analiz kapsamında söz konusu 2,6 ha'lık riskli alanda yer alan 506 adet yapıya ilişkin alanda yapılan gözlemsel veriler ve 2016 yılında Cedit Riskli Alanında yapılan kentsel dönüşüm raporundan veriler elde edilmiştir. Bu veriler sonucunda yapılara ilişkin yapı fonksiyonu, bina durumu, yapım yılı, yapım tekniği, ruhsat durumu ve bahçe varlığı gibi mekansal olarak üretilen haritalar incelenmiştir.

### 3.2.1 Yapı Fonksiyonu

Riskli alanda yapılan tespitler sonucunda 506 adet yapının katlarına ilişkin kullanım fonksiyonları incelenmiştir.



### 3.2.2 Bina Durumu

Bina durumu başlığı altında, yapıların kaliteleri incelenmiş olup, iyi, orta ve kötü olarak 3 farklı kategoride sınıflandırılmıştır.

Tablo 7 Bina Durumu (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

YAPI KALİTESİ	YAPI ADEDİ	YÜZDE(%)
İYİ	21	4.2
ORTA	137	27.1
KÖTÜ	348	68.8
<b>TOPLAM</b>	<b>506</b>	<b>100</b>

Yapılan tespit çalışmalarına göre; 21 adet yapı iyi, 137 adet yapı orta, 348 adet yapı da kötü durumdadır. Yapıların %68.8'inin yani yarısından fazlasının kalitesi kötüdür.



Şekil 31 Bina Durumu Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)



### 3.2.3 Bina Yapım Yılı

Cedit mahallesi riskli alanında yapılan çalışmalarda, yapıların yapım yılları da tespit edilmiş olup, 1930 yılından günümüze değin yapım yılı aralığı olduğu görülmektedir.

Tablo 8 Bina Yapım Yılı (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

YAPIM YILI	YAPI ADEDİ	YÜZDE(%)
1930-1950	41	8.1
1951-1970	271	53.6
1971-1990	138	27.3
1991-2000	34	6.7
2001-2016	22	4.3
<b>TOPLAM</b>	<b>506</b>	<b>100</b>

Çalışma alanındaki yapıların 41 tanesi 1930-1950 yılları arasında, 271 tanesi 1950-1970 yılları arasında, 138 tanesi 1970-1990 yılları arasında, 34 tanesi 1991-2000 yılları arasında ve 22 tanesi de 2001-2016 yılları arasında inşa edilmiştir. Alandaki yapıların büyük çoğunluğunun (%80.9) yapım yılı 1950 ve 1990 yılları aralığındadır.



Şekil 32 Bina Yapım Yılı Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.2.4 Bina Yapım Tekniği

Çalışma alanında, mevcut binaların yapım teknikleri incelenmiş olup, betonarme karkas, betonarme karkas-kagir yığma, kagir yığma ve taş yığma şeklinde sınıflandırılmıştır.

Tablo 9 Bina Yapım Tekniği (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

YAPIM TEKNİĞİ	YAPI ADEDİ	YÜZDE(%)
BETONARME KARKAS	133	26.3
BETONARME KARKAS - KAGİR YIĞMA	13	2.6
KAGİR YIĞMA	359	70.9
TAŞ YIĞMA	1	0.2
<b>TOPLAM</b>	<b>506</b>	<b>100</b>

Tespitler sonucunda 133 yapı betonarme karkas, 359 yapı kagir yığma, 13 yapı betonarme karkas-kagir yığma, 1 adet de taş yapı bulunmaktadır. Çalışma alanı içerisinde %70.9 oranında kagir yığma yapı çoğunlukta bulunmaktadır.



Şekil 33 Bina Yapım Tekniği Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

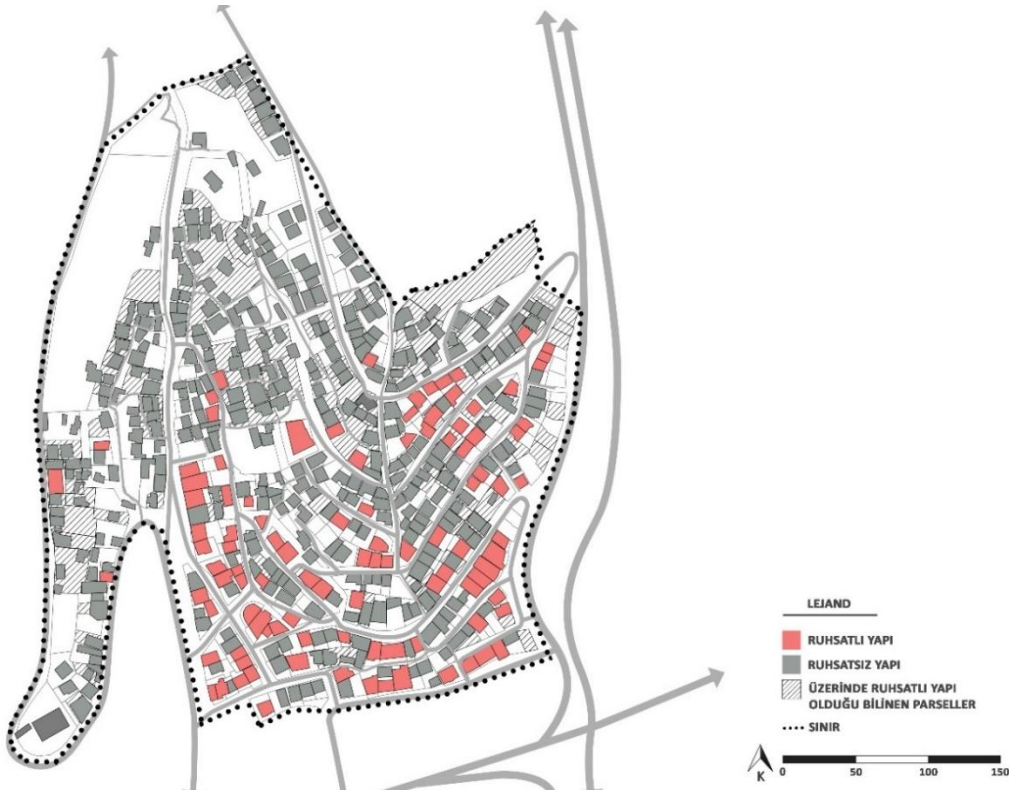
### 3.2.5 Ruhsat Durumu

10.07.2016 tarihinde yapılan çalışma sonucunda, binaların mevcut ruhsat durumları belirlenmiştir. Riskli alan içerisindeki 122 parselde yer alan yapıların ruhsat bilgisi bu çalışma kapsamında değerlendirilememiştir. Bu yapıların ruhsat bilgisine erişilememe nedeni de, ada-parcel numaralarındaki değişiklikler, parsellerde bulunan birden fazla yapılar vs. şeklinde tanımlanmıştır.

Tablo 10 Ruhsat Durumu (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

RUHSAT VARLIĞI	YAPI ADEDİ
RUHSATLI YAPI	104
RUHSATSIZ YAPI	200
RUHSATLI PARSEL (YAPI TESPİT EDİLEMİYEN)	122
TOPLAM	506

Çalışma alanı içerisinde 104 adet ruhsatlı yapı, 200 adet de ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Bu yapıların alan içerisindeki dağılımına göre, kuzey ve batı bölgelerindeki yapıların ruhsatsız yapılar şeklinde yoğunlaştığı görülmektedir. İlk ruhsatlı yapı 1960 yılına aittir. 2016 yılında ruhsat almış 5 adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 34 Ruhsat Durumu Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.2.6 Bahçe Varlığı

Çalışma alanı içerisinde bulunan yapıların bahçe varlığı da incelenmiştir. Buna göre, çalışma alanındaki 163 yapının bahçesinin olduğu, 343 yapının ise bahçesinin olmadığı tespit edilmiştir. Bahçesi olan yapıların oranı yaklaşık %67.8'dir.

Tablo 11 Bahçe Varlığı (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

BAHÇE VARLIĞI	YAPI ADEDİ	YÜZDE(%)
BAHÇELİ YAPI	163	32.2
BAHÇESİZ YAPI	343	67.8
TOPLAM	506	100



Şekil 35 Bahçe Varlığı Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.3 Mülkiyet Durumu

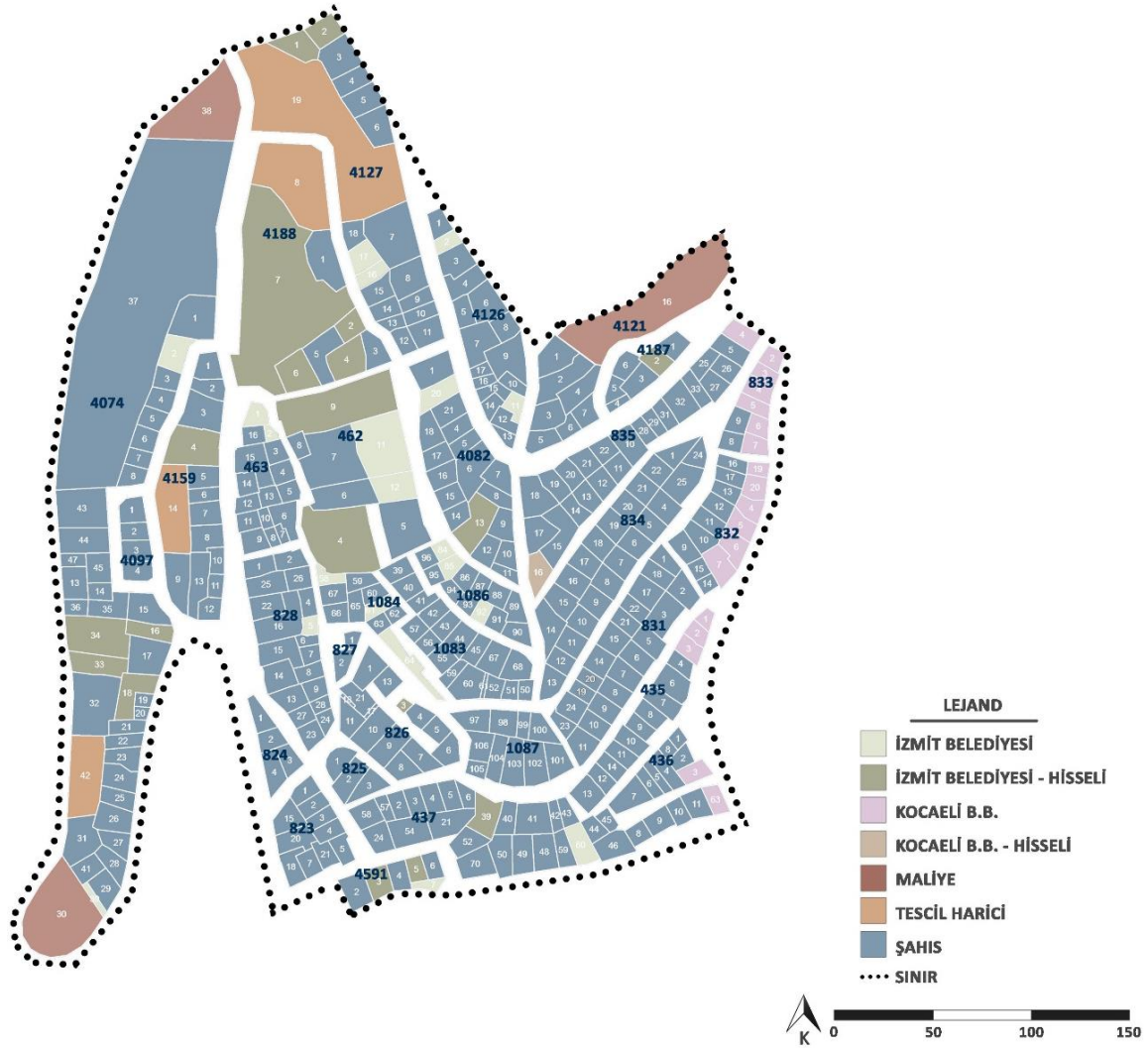
Çalışma alanında bulunan toplamda 406 adet parselin mülkiyet durumları incelenmiştir. Buna göre, alandaki parsellerin %84.7'si şahıs mülkiyetindedir. Geriye kalan parseller sırası ile, İzmit Belediyesi 19 adet, İzmit Belediyesi ile hisseli 19 adet, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 18 adet, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Hisseli 1 adet, Maliye hazinesi 3 adet ve Tescil harici 4 adet parseldir.

Tablo 12 Mülkiyet Durumu (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

MÜLKİYET	PARSEL ADEDİ	ALAN(M2)	YÜZDE(%)
İZMİT BELEDİYESİ	19	3319.65	3.8
İZMİT BELEDİYESİ HİSSELİ	19	3198.31	3.6
KOCAELİ B.B.	18	2369.87	2.7
KOCAELİ B.B. HİSSELİ	1	51.58	0.1
MALİYE	3	4551	5.1
TESCİL HARİCİ	4	0	0
ŞAHİS	342	74437.81	84.7
TOPLAM	406	87928.22	100

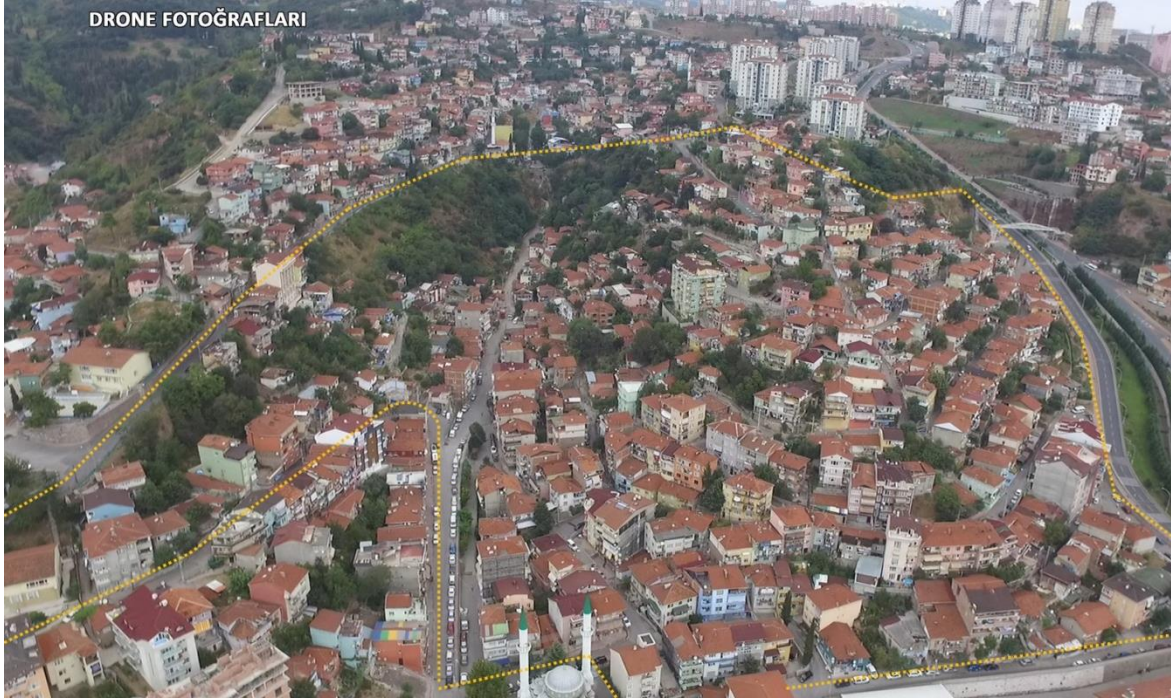
Çalışma alanında tescil harici parseller dışında 402 adet parsel vardır. Bu parsellerin ise %85'i şahıs, %12'si kamu mülkiyetindedir. Geriye kalan %3'lük kısım İzmit Belediyesi-şahıs hissesi ya da Kocaeli Büyükşehir Belediyesi-şahıs hisseli şeklindedir.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

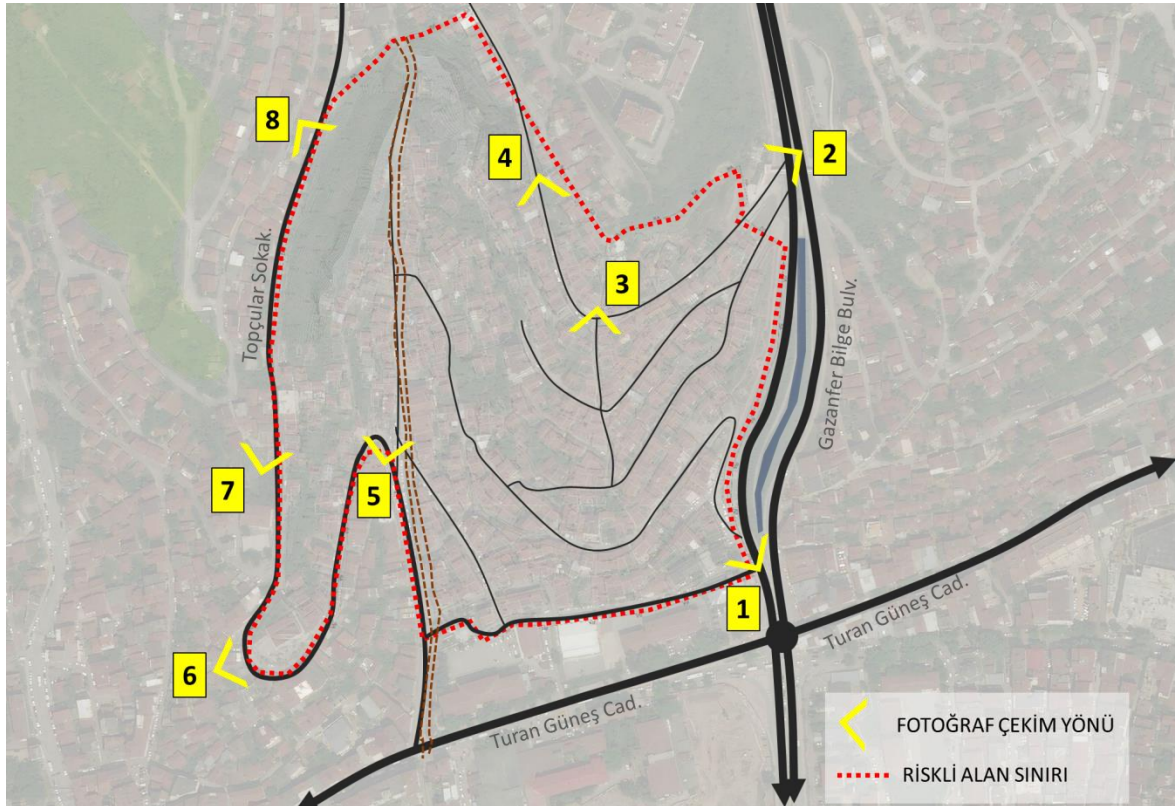


Şekil 36 Mülkiyet Durumu Analizi (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)

### 3.4 Alan Fotoğrafları



Şekil 37 Cedit Riskli Alanı Drone Görüntüsü (Kaynak: Cedit Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Araştırma Raporu, 2016)



Şekil 38 Çalışma Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

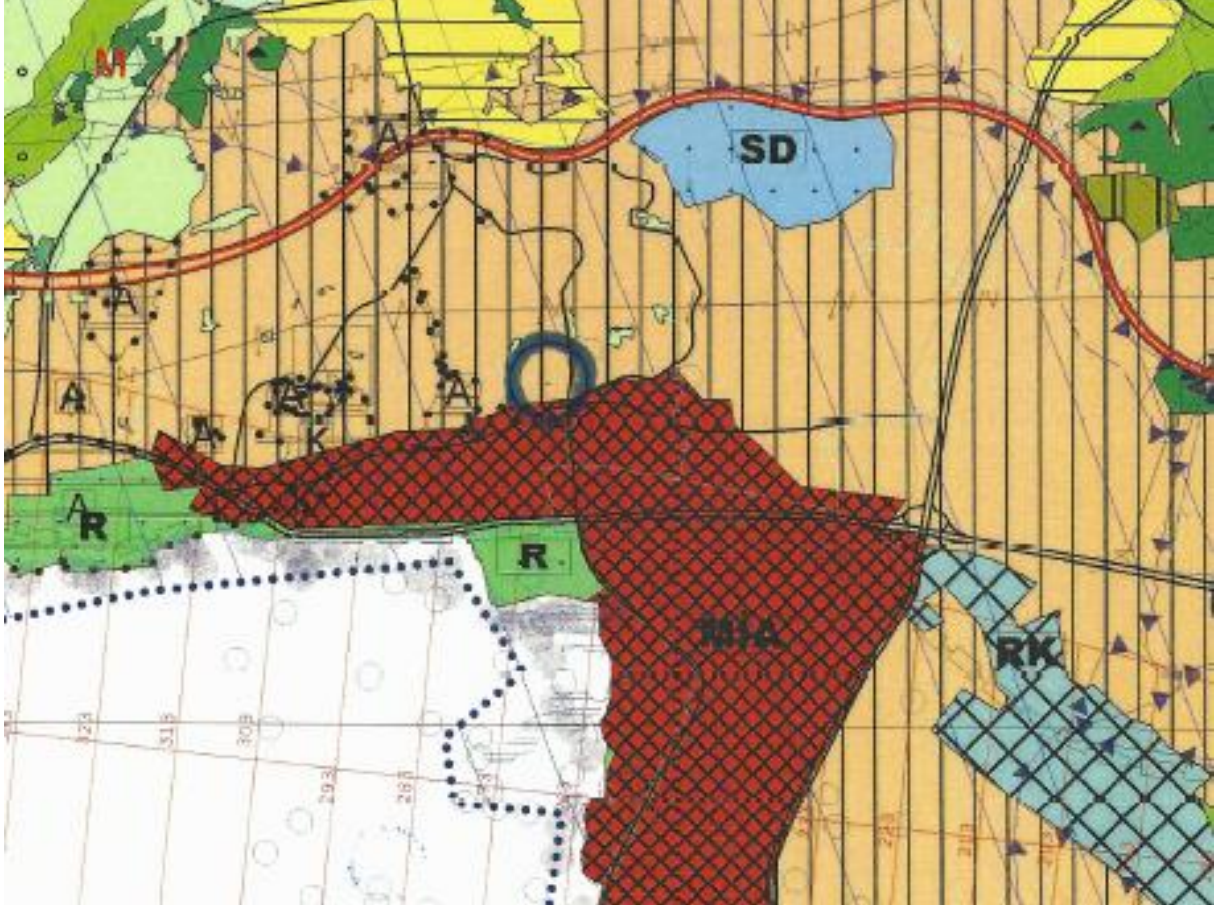


Şekil 39 Alan Fotoğrafları (Kaynak:Google Haritalar)

### 3.5 Üst Ölçekli Plan Kararları

#### 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

14.07.2006 tarih 488 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanlı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında çalışma alanı '**Kentsel Yerleşik Alan**' da yer almaktadır.



Şekil 40 14.07.2006 t.t.li 1/50 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan notlarında "1/1000 ve 1/5000 Ölçekte Onaylı İmar Planı Bulunan Alanlar ile bu plan öncesinde hazırlanmış 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile kullanım kararı getirilmiş alanda yapılacak 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına göre alt ölçek planlar düzenlenecektir." ifadesi yer almaktadır.

## 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

18.07.2008 tarih 453 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında dava konusu parsel '**Meskûn Konut Alanları**'nda kalmaktadır.



Şekil 41 18.07.2008 t.t.li 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

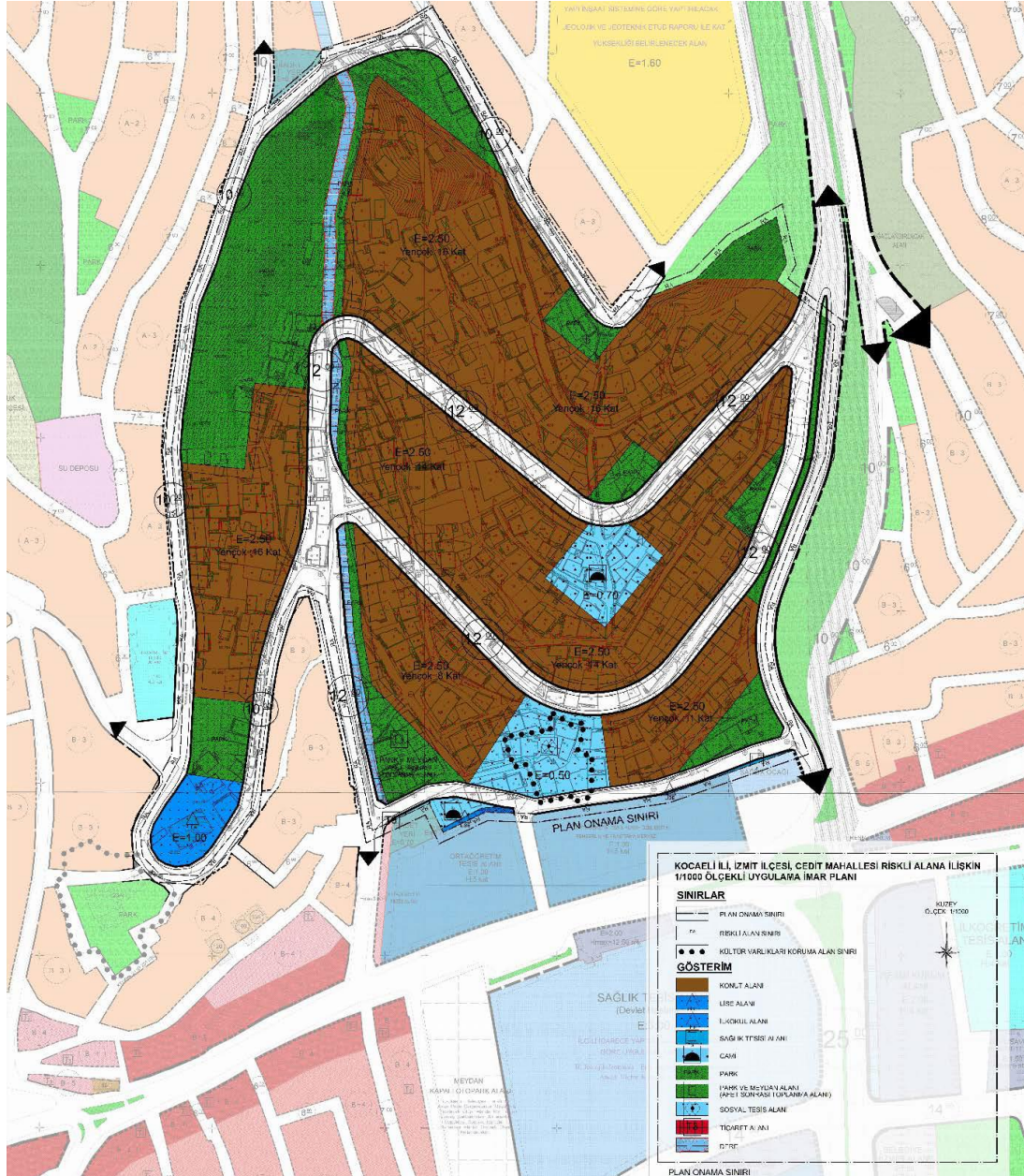
Plan notlarında "**Meskûn Konut Alanları**; "Bu Planda Meskûn Konut Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda Yürüklükte Yer Alan Nazım Ve Uygulama İmar Planlarında Ki Yoğunluk Ve Yapılaşma Değerleri Geçerlidir. Söz Konusu Meskûn Konut Alanlarında Yoğunluğu Artırıcı Plan Değişiklikleri/Revizyonları Yapılamaz. Yoğunluğun Arttırılması Ancak Söz Konusu Yoğunluk İle Alana Gelecek Nüfusun İhtiyacı Olan Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarının İmar Kanununun İlgili Yönetmeliğinde Belirlenen Standartlarda Ayrılması İle Mümkündür."

"Meskûn Konut Alanlarında Yerleşim Bölgesinin İhtiyacı Olan Ticaret, Turizm, Rekreasyon Alanları, Park, Eğitim Sağlık vb. **Gibi Bölgenin İhtiyaçlarını Karşılacak Kentsel Alan Kullanımları 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gösterilecektir.**" ifadesi yer almaktadır.



### 15.08.2017 T.T.İİ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alana ilişkin meri uygulama imar planı olan; Cedit 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre, alan içerisindeki öneri fonksiyonlar incelendiğinde, 1 adet dini tesis, 1 adet ilkokul, 11 adet park, 1 adet park ve meydan alanı, 1 sosyal tesis, konut alanları ve dere bulunmaktadır. Ayrıca alan sınırında bulunan ve bir kısmı çalışma alanına giren 1 adet cami, 2 adet lise alanı, ticaret alanı ve 1 adet sağlık tesisi alanı vardır.



Şekil 43: 15.08.2017 t.t.İİ 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

### 3.5.1 Cedit Mahallesi, 15.08.2017 T.T.li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

#### GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı sınırı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nca 15.06.2015 tarih ve 2015/7858 sayılı kararı ile ilan edilen ve 10.07.2015 tarih ve 29412 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırıdır.

2. Bu plan kapsamında, afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında, yönetmelik, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, otopark yönetmeliği, yangın yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği ve konusuna göre ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3. Bu plan, plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan kararları ile bir bütündür. İmar planında, plan açıklama raporunda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği, yürürlükteki ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4. Planda bütün adalarda yapı nizamı, ayırık, blok, sıra blok, teras tipi, şeklinde düzenlenebilir ve parselin bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, bloklar arası mesafeleri serbesttir ve subasman kotları kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.

5. Planlama alanındaki arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin parselasyon, ifraz, tevhid ve yola terk vb. İmar uygulamasına yönelik işlemler İzmit belediyesi tarafından yapılacaktır. Planda imar uygulaması bölgesi sınırları birlikte veya İzmit belediyesince belirlenecek olan etaplar halinde uygulama gerçekleştirilebilir.

6. Konut alanında bulunan ve bir kısmı veya tamamı yol, donatı alanında kalan parseller etap sınırları dâhilindeki konut parselinde hisselendirilecektir. Donatı alanları, imar uygulaması esnasında etap içerisinde bulunan parsellerden aynı oranda kesinti yapılarak elde edilecektir. Yapı adası içerisinde kalan ve kapanan yol alanları toplamı kadar alan yol ve donatı alanı ayrılacaktır. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

7. Planda konut alanı olarak belirtilen alanlarda emsal net alan üzerinden hesaplanacaktır.

8. Planlama alanında donatı alanlarından, yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi 5.00 m. dir.

9. Tüm alanlarda yer alacak işlevlerin otopark ihtiyacı kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Katlarda yapılacak olan otopark alanları emsale dâhil değildir.

10. Tüm yapılaşmalarda tabii zemin, blok giriş kotlandırılması, çatı şekli, çatı mahya yüksekliği ve kat yükseklikleri kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.



11. Tüm yapılaşmalarda bodrum katların iskan edilmeyen kısımları, tamamı yer altında kalması koşuluyla, komşu parsellere kadar yaklaşabilir.

12. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsale dahil olarak iskan edilebilir. İskân etme şartlarını sağlamak için tesviye kotları esas alınacaktır.

13. Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk olması durumunda, imar uygulaması imar planı ve kentsel tasarım projesine göre yapılacaktır.

14. Planda gösterilen ve 6.madde gereği ayrılacak donatı alanları kamuya bedelsiz terk edilerek İzmit Belediyesi adına tescil edilecektir.

15. Uygulamadan sonra planlama alanında imar durumu, kotkesit ve inşaat istikamet rölövesi İzmit Belediyesince düzenlenecektir. Planlama alanındaki arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin olarak; imar kanununun 15., 16. Ve

17.maddeleri doğrultusunda parselasyon, ifraz, tevhid, yola terk vb. İmar uygulamasına ilişkin iş ve işlemler İzmit Belediyesince gerçekleştirilecektir.

16. Tüm yapılaşmalarda kot alınacak nokta, vaziyet planı, cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre düzenlemeleri İzmit Belediyesince onaylanacak vaziyet planı ile belirlenecektir.

17. KTVK bölge kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre İzmit Belediyesince uygulama yapılacaktır. Uygulama aşamasında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.07.2017 tarih ve 192 sayılı kararında belirtilen hususlara uyulacaktır.

18. Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m<sup>2</sup> si için bir ağaç dikilecektir.

19. Arazi üzerinde yapılacak olan kazı ve dolguların onayına ilgili imar müdürlüğü yetkilidir.

## **B- ÖZEL HÜKÜMLER**

### **KONUT ALANLARI:**

1. Konut alanlarında planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir. Ayrıca zemin katlarda veya bağımsız olarak, toplam inşaat alanının %10'unu geçmeyecek şekilde tek veya iki katlı ticaret birimleri yapılabilir.

2. Konut alanlarında; yapılaşma koşulları emsal:2.50, taks:0.50'dir.

3. Tüm kat holleri, katlarda teknik hacimler (bağımsız bölümlere bağlı veya ortak alan olarak) ve balkonlar emsal dışında yapılabilir.

4. Kapıcı dairesi zorunluluğu aranmaz.

5. Önerilen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla değişik büyüklük, yükseklik ve nitelikte kitleler yapılabilir. İhtiyaç duyulması halinde adalar, parseller ve kitleler arasında kat alanı, konut adedi veya inşaat alanı transferi yapılabilir.

6. Plan onama sınırı içerisinde yapı yaklaşma sınırlarına bakılmaksızın 25 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübesi gibi idari tesisler ile su deposu, trafo, vb. Teknik altyapı alanları inşaa edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.

**PARK ALANLARI:**

Park, çocuk bahçesi ve spor alanlarında planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde tanımlanan fonksiyonlar yer alabilir. Ancak, dere koruma bandında hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m<sup>2</sup> yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir. İhtiyaç halinde ada içi yollar ile imar planı yolları arasındaki bağlantı park alanlarından geçiş ile sağlanabilir.

**DİNİ TESİS ALANI:**

Dini tesis alanında avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Mevcut dini tesis alanı kentsel dönüşüm kapsamında planda belirtilen alanda yeniden imal edilecektir.

**İLKOKUL ALANI:**

İlkokul alanında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

**SOSYAL TESİS ALANI:**

Sosyal tesis alanında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

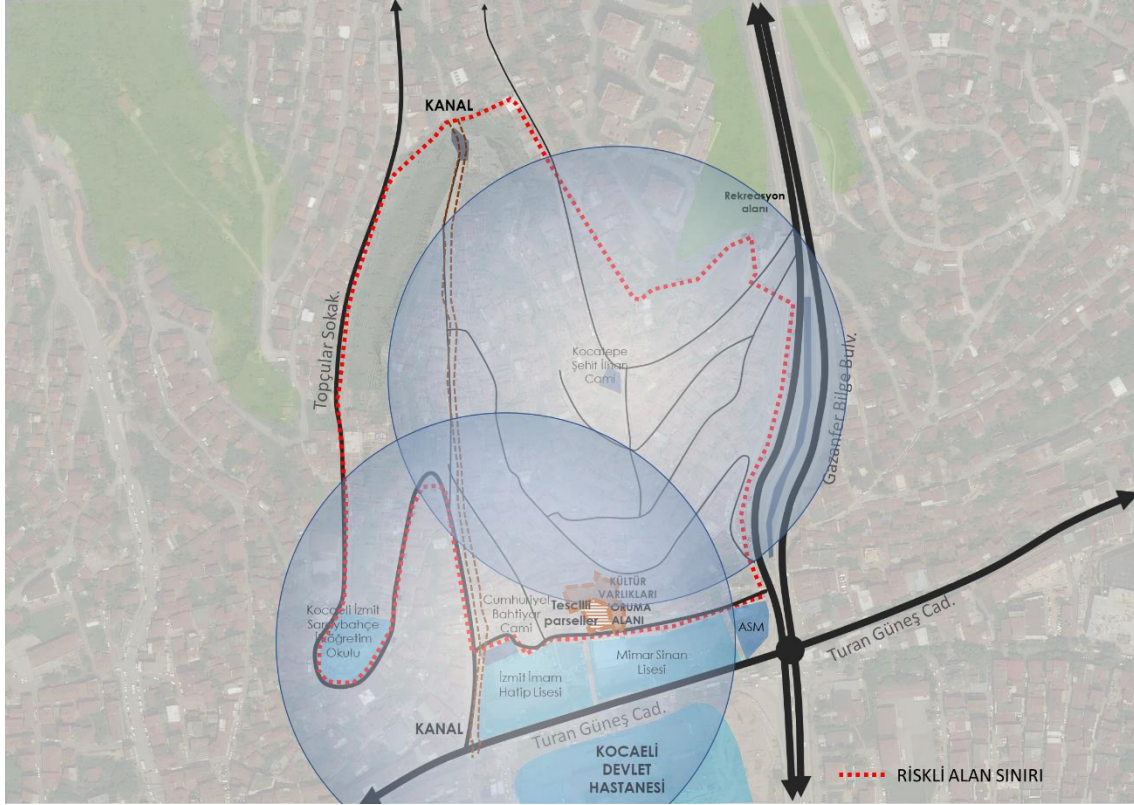
Çalışma alanı, güneyden kuzeye doğru yükseltilinin arttığı, alanın batısındaki dere aksı ile de vadi oluşumunun görüldüğü topografik yapıya sahiptir. Batıdaki vadi ile alan doğal bir eşik alanı ile sınırlandırılmıştır. Çalışma alanının doğusundan da dere geçmekte, Gazanfer Bilge bulvarını alan sınırında ikiye bölmektedir. DSİ'den alınan görüşe göre, mevcutta kapalı olan derenin üzeri açılarak, tek tarafında en az 5 metrelik yol ile planlanması gerektiği bildirilmiştir. Alanın kuzeyinde %30 üzerinde eğime, güneyinde ise %10-15 eğime sahiptir. Kuzey ve batı bölgelerindeki eğimin fazla olmasından ötürü, yapılaşmaya uygun olmayan alanlardır.

Cedit Mahallesi Riskli alan sınırları içerisinde 1 adet ilkokul, 1 adet cami bulunmaktadır. Çalışma alanının güneyinde bulunan Kocaeli Devlet Hastanesi ile, Lise, ASM ve Cami donatıları da, alana çekimi arttıran fonksiyonlardır. Ayrıca, alanın güneyinde yer alan Turan Güneş Caddesi, önemli bir ticaret aksı işlevi görmektedir.

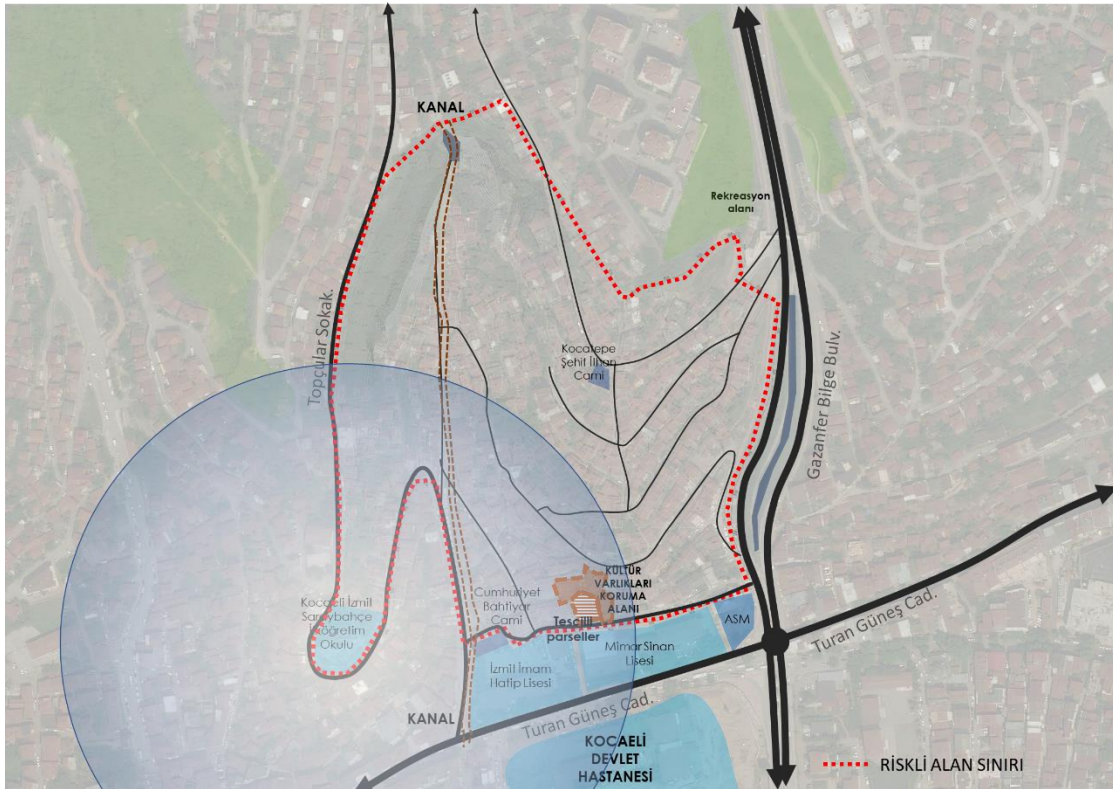
Mevcut durumda alanda yer alan donatı alanlarının erişim mesafeleri incelendiğinde, alanın güneyindeki liseler erişim mesafesini sağlamaktadır. Ayrıca alanda yer alan 2 adet cami de erişim mesafesini büyük ölçüde karşılamaktadır. Cedit mahallesi riskli alanının Kocaeli Devlet hastanesine yakınlığı ve güneyindeki sağlık tesisi de alandaki donatı ihtiyacına cevap veren önemli tesislerdendir. Çalışma alanının güney batısında yer alan ilkokul yeterli erişim mesafesi içerisinde yer almamakla birlikte, ayrıca ortaokul eksikliği de bulunmaktadır. Çalışma alanının eğimli yapısı da göz önünde bulundurulduğunda, donatı alanların sağlanması konusunda bir zorluk görülmektedir.

Çalışma alanı içerisinde güneyde 437 ada 52-70 parsellerde Roma dönemi su yapısı bulunmakta olup, bu parseller tescillenmiştir. Ayrıca bu parsellere komşu olan 437 ada, 21-39-50 parseller de kültür varlıklarını koruma alanı olarak, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 13/12/2011 tarih ve 122 sayılı karar kapsamında ilan edilmiştir. Tescilli yapıların bulunduğu parsellerde herhangi bir yapı yapılamayacaktır.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

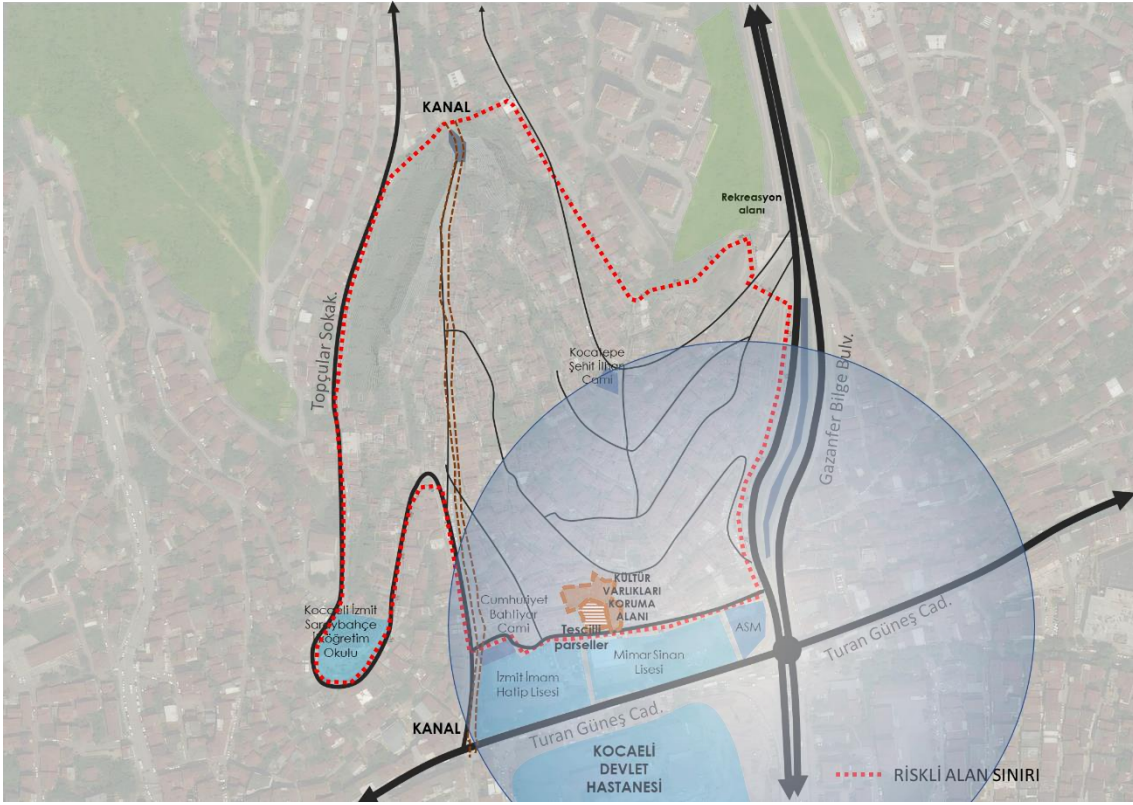


Şekil 45 Cami Erişim Mesafesi



Şekil 46 İlkokul Erişim Mesafesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 47 ASM Erişim Mesafesi



Şekil 48 Lise Erişim Mesafesi

## 5 CEDİT RİSKLİ ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN

### 5.1 PROJE HEDEFLERİ

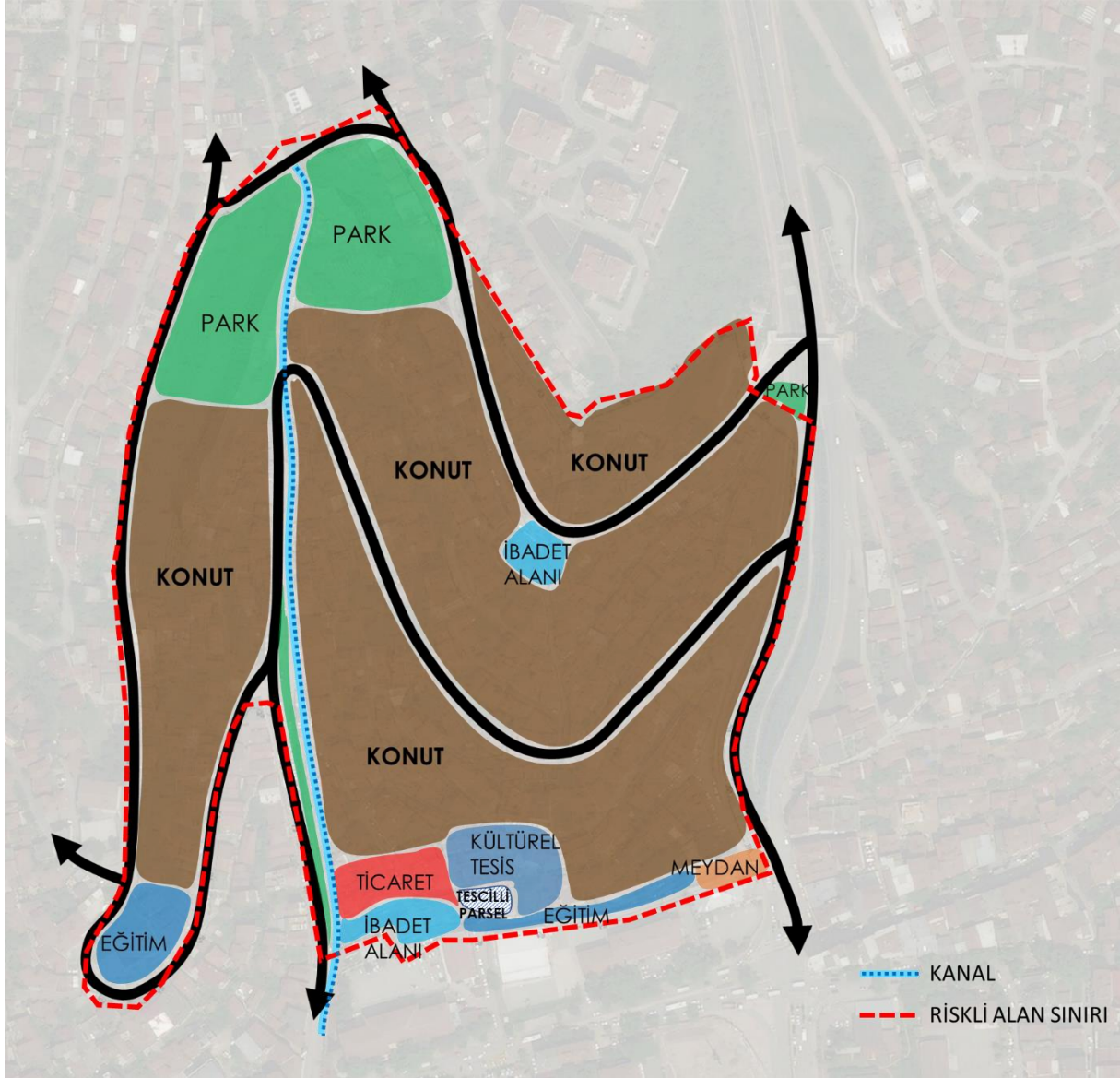
Riskli alanda yapılan tespit ve değerlendirmeler neticesinde alana yönelik dönüşüm modeli belirlenmiş ve bu çerçevede gerçekleştirilecek proje kapsamında hedefler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Geçmişten beri yaşanan mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve kaçak yapılaşmanın yerine sağlıklı ve planlı bir bölge oluşturmak,
- Üzerindeki eskimiş ve olası bir depreme karşı dayanıksızlığı kesinleşmiş yapılardan oluşan, riskli alanda can ve mal güvenliğini tehlikeye atmayan bir tasarım (proje) ürünü olan ve dolayısıyla yürürlükteki mevzuat ile sorunu olmayan yeni yapılardan oluşmuş daha nitelikli bir konut alanı yaratmaktır,
- Bu bağlamda “yerindelik” ilkesini tavizsiz gözeterek, dolayısıyla uygulama sonrasında yine bu alanda yaşayacak olan mevcut hane halkını yenilenmiş, sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir konut alanı ile tanıştırmak, giderek yaşam kalitesini artırmak,
- Proje Alanı'nda geliştirilecek nitelikli yapılar ve sosyal donatı alanlar ile yaşam kalitesini yükselterek, deprem ve her türlü riske karşı güvenli sürdürülebilir bir mekânsal alan sağlamak,
- Kentsel dönüşüm anlayışının vazgeçilmezi olan ortaklıkları kurarak her hak (mal) sahibi ile görüşüp bilgilendirerek ve görüş ile beklentilerini öğrenerek süreci etaplar halinde gerçekleştirmek,
- Bu doğrultuda hak sahiplerinin kamu (belediye) önderliğinde daha kolay anlaşabilmesi, uzlaşması ve çıkabilecek olası sorunların azaltılması adına uygulama etaplarının niceliksel büyüklüklerini (etap alanı ve hak sahibi sayısı) kabul edilebilir sınırlarda tutmak,
- Yeni ve nitelikli bir konut alanı yaratmak hedefine olabildiğince, sosyal, kültürel, teknik altyapı gibi kamusal alanlar elde ederek, günümüzde çok eksik ve yetersiz olan donatı sorununu aşmak, bir diğer deyişle, riskli alanın hızla büyüyen ve değişen dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel toplumsal, ekonomik, kültürel ve çevresel ihtiyaçlara göre yeniden geliştirilmesine olanak sağlamak,

olarak belirlenmiştir.

## 5.2 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Planlama çalışmaları analizler doğrultusunda planlama etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, can ve mal kayıplarına sebep olacak alanlarda yenilenmesi, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması, dayanıklı konut alanlarının üretilmesi, nüfusun ihtiyacını karşılayacak donatı alanlarının üretilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi ve planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi amacıyla yapılmıştır.



Şekil 49 Planlama Yaklaşımı

Nazım imar planında alınan kararlar doğrultusunda; planlama alanındaki konut dokusu, ticaret yapısı ve meri plandaki fonksiyonları da göz önünde bulundurularak alandaki riskli yapı alanları daha güvenilir, dayanıklı ve yaşanabilir konut alanlarının



üretilmesi için konut, ticaret, ilkokul, kültürel tesis, cami ve park fonksiyonu öngörülmüştür. Konut alanlarında Emsal=2.10, Yençok=15 kat ve Emsal=1.50, Yençok=14 kat ile Emsal=1.50, Yençok=6 kat olacağı öngörülmüştür.

### **5.3 NAZIM İMAR PLANI KARARLARI**

Planlama alanında yoğunluk değerleri, planlama yaklaşımı ile belirlenen alt bölge kurgusu, mevcut eğilimler ve alan çevresinde bulunan meri Nazım İmar Planlarında belirlenmiş olan ortalama yoğunluk değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Planlama yaklaşımı ile yerleşim alanı olarak belirlenen alan 8.40 hektardır. Yerleşim alanı olarak kurgulanan 8.40 hektarlık alan doğrultusunda planlama alanına ilişkin yoğunluk değeri belirlenmiştir. Yoğunluk değerlerinin belirlenmesi aşamasında planlama alanının çevresinde bulunan meri Nazım İmar Planlarının yoğunluk değerleri ve alan içindeki doğal – yapay eşikler de dikkate alınmıştır. Bu kapsamda planlama alanı için ortalama yoğunluk değerleri 450 ve 600 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanının mevcut topografik yapısı, manzara faktörü, doğal ve yapay eşikleri özellikle; alanın ortasından geçen vadi ve dere alanı dikkate alınarak, nüfus yoğunluğu kademelenmesi yapılmıştır. Bu doğrultuda; 450 ve 600 kişi/hektar olarak "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları" öngörülmüştür.

*Tablo 13:Revizyon Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı*

<b>ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)</b>	<b>YOĞUNLUK(K/HA)</b>	<b>NÜFUS (Kişi)</b>
1.58	600	949
6.57	450	2956
<b>TOPLAM</b>		<b>3905</b>

Planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda, planlama yaklaşımı çerçevesinde hesaplanan nüfus ve yoğunluk değerleri kapsamında toplamda 3905 kişilik nüfus öngörülmektedir. Nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile Cedit riskli alan sınırı içerisinde, alanın büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak çeşitli fonksiyonlar önerilmiştir. Alanın yaklaşık %64.96'sı konut alanından meydana gelmekte olup "yüksek yoğunluklu konut " alanlarıdır.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 14 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ORAN (%)	ALAN (M2)	ALAN (HA)
SU YUZİYİ	1.76%	2227	0.22
PARK	11.49%	14502.22	1.45
TİCARET	1.26%	1594.06	0.16
KÜLTÜREL TESİS	1.75%	2210.38	0.22
EĞİTİM	2.57%	3249.86	0.32
İBADET ALANI	1.55%	1959.41	0.20
KONUT MEV YUKSEK	64.96%	81988.8	8.20
TESCİLLİ PARSEL	0.01%	442.022	0.04
YOL	14.65%	18048.148	1.80
TOPLAM	100.00%	126221.9	12.62

## 5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

### 5.4.1 NÜFUS HESABI

Planlama alanına ilişkin üst ölçek kararları, çevre yapılaşma koşulları ve riskli alan olması itibariyle mevcut eğilimleri doğrultusunda atanan yapılaşma değerleri ve yapılaşma yoğunluğu asgari düzeyde tutulmaya çalışılmıştır.

1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, alanın çevresindeki yoğunluk değerleri de dikkate alınarak hesaplanan alan nüfusu 3,905 kişidir. Planlama alanı için Nazım İmar Planı'nda belirlenen yoğunluk değeri doğrultusunda uygulama imar planı için nüfus değeri hesaplanmıştır. Nazım İmar Planından yoğunluk değerleri dikkate alınarak Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlanan alanlarda yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Nazım İmar Planında 600 ki/ha yoğunluk değeri için Emsal=2.10, 450 ki/ha yoğunluk değeri için Emsal=1.50 olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konut alanlarında kişi başına **35 m<sup>2</sup>** konut alanı kullanacağı kabulüyle hesaplanan 131,738.37m<sup>2</sup> inşaat alanından hareketle; planlama alanının **nüfusu 3764 kişi** olarak öngörülmektedir.

Tablo 15 Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN(M <sup>2</sup> )	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI(M <sup>2</sup> )	NÜFUS(KİŞİ)
ADA1	15817.027	2.10	33215.76	949
ADA2-3-4	65681.743	1.50	98522.61	2815
TOPLAM	81498.77		131738.37	3764

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planda, Nazım İmar Planında belirlenmiş olan nüfus değerine uygun olarak yapılaşma koşulları belirlenmiş, böylelikle Nazım İmar Planı'ndaki nüfus değerinin üstüne çıkılmaması sağlanmıştır.

#### **5.4.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI**

Planlama alanının yaklaşık %65'i konut ve %15'i donatı alanı olarak planlanmıştır. Alanda fiili durumda bulunan ilkokul ve cami alanı planda korunmuş, çevredeki meri planlarda bulunan ve kısmen riskli alan sınırına girmiş olan donatı alanları (lise alanı ve meydan) korunmuştur. Ayrıca planlama alanında donatı alanı olarak kültürel tesis alanı önerilmiş ve söz konusu alana hizmet edecek ticaret alanı öngörülmüştür.

Tablo 16: Alan Dağılımları

<b>FONKSİYON</b>	<b>ORAN</b>	<b>ALAN(M2)</b>
SU YUZEYİ	1.71%	2162.31
KONUT	64.57%	81498.77
İLKOKUL ALANI	1.50%	1887.95
PARK	11.57%	14603.12
CAMİ	1.16%	1459.79
TİCARET	1.26%	1594.06
LİSE ALANI	0.23%	289.67
KÜLTÜREL TESİS	1.75%	2210.38
MEYDAN	0.06%	73.48
TESCİLLİ PARSELLER	0.35%	442.02
YOL	15.85%	20000.33
<b>TOPLAM</b>	<b>100.00%</b>	<b>126221.88</b>

#### **5.4.3 MERİ PLAN – TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMASI**

15.08.2017 tasdik tarihli meri uygulama imar planı ile teklif planın nüfus ve donatı standartları karşılaştırılmıştır. Meri imar planında toplam 68844,73 m<sup>2</sup> konut alanında Emsal 2.50 olarak kabul edilmiş olup emsal inşaat alanı 172.111,82 m<sup>2</sup>'dir. Teklif planda ise; konut adası 1'de emsal 2.10, konut adası 2,3 ve 4'te ise 1,50 olarak kabul edilerek toplam emsal inşaat alanı 131.738,37 m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

Teklif plan ile meri imar planının toplam emsal inşaat alanı karşılaştırıldığında; meri plana göre **40.373,45 m<sup>2</sup>** azaltılmıştır.

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Tablo 17 Meri Plan - Teklif Plan Emsal İnşaat Alanı Karşılaştırması

	15.08.2017 T.T.Lİ PLAN				TEKLİF PLAN				EMSAL İNŞAAT ALANI FARKI
	FONKSİYON	ALAN (m2)	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	FONKSİYON	ALAN (m2)	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	
KONUT	68844.73	2.50	172111.825	KONUT-ADA-1	15817.027	2.10	33215.757		
				KONUT-ADA-2-3-	65681.743	1.50	98522.615		
<b>TOPLAM</b>	68844.73		172111.825		81498.770		131738.37	<b>-40373.4538</b>	

Meri imar planına kıyasla teklif planın emsal ve nüfusu azaltılarak, çalışma alanındaki nüfus yoğunluğu da düşürülmüştür. Bu bağlamda, çalışma alanı içindeki donatı alanlarının standartlarının da mevcut plana oranla artması hedeflenmiştir. Nüfus azaltılıp, meri plandaki donatı alanları korunarak, çalışma alanında daha yaşanabilir ve sürdürülebilir bir alan planlanmıştır.

Tablo 18 Meri Plan - Teklif Plan Donatı standartları Karşılaştırması

FONKSİYON	15.08.2017 T.T.Lİ PLAN		TEKLİF PLAN	
	ALAN(m2)	STANDART	ALAN(m2)	STANDART
<b>İBADET YERİ(CAMİ)</b>	2748.13	0.56	1459.79	0.39
<b>İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI</b>	1924.95	0.39	1887.95	0.50
<b>ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI</b>	260.8	0.05	289.67	0.08
<b>PARK ALANI</b>	22444.14	4.56	14603.12	3.86
<b>SAĞLIK TESİSLERİ ALANI</b>	83.59	0.02	0	0
<b>SOSYAL TESİS ALANI</b>	3263.03	0.66	0	0
<b>KÜLTÜR TESİSİ ALANI</b>	0	0	2210.38	0.58
<b>MEYDAN</b>	1758.71	0.36	73.48	0.02

Meri planda yer alan cami, ilkokul, ortaokul, lise, meydan ve park alanları büyük ölçüde korunmuştur. Ayrıca alanda yer alan kültür varlıklarının bulunduğu parselde de kültürel tesis alanı önerilmiştir.

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**5.4.3.1 KONUT ALANLARI**

Planlama alanı bütününde toplam; 81498,77 m<sup>2</sup> konut alanı planlanmış olup alanın yaklaşık %65 ini oluşturmaktadır. 4 konut adası bulunmakta olup; Emsal=2.10 ve Emsal=1,50 olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Alan için önemli bir doğal eşik oluşturan derenin sol kısmındaki yapı adasında yapılaşma E=2.10, Yençok=15 kat olarak, derenin sağ kısmında ise E=1.50, Yençok= 6 Kat ve Yençok= 14 Kat olarak belirlenmiştir.

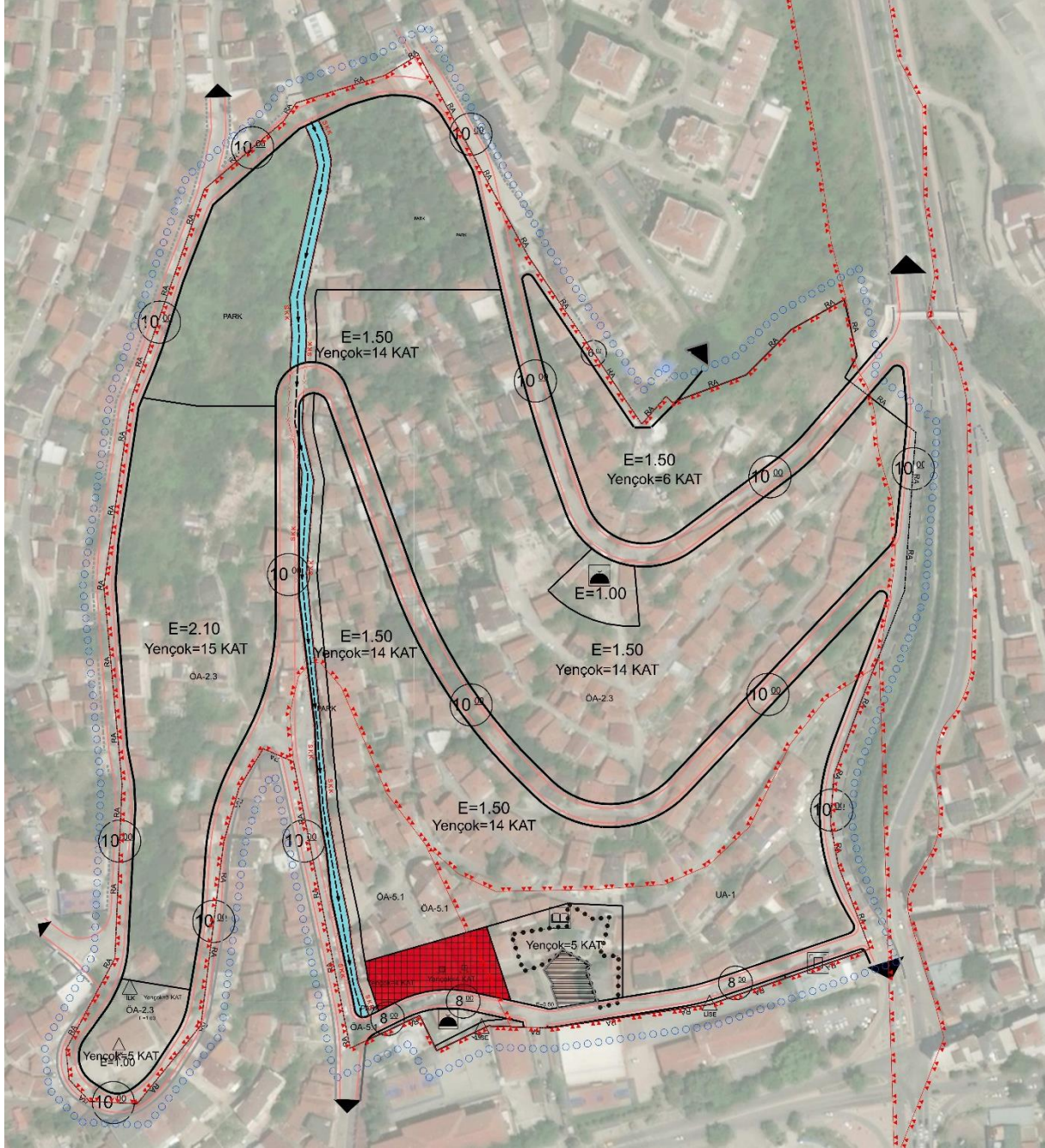


Şekil 50 Konut Alanları Dağılımı

**Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**5.4.3.2 TİCARET ALANLARI**

Planlama alanı bütününde toplam; 1,594.06 m<sup>2</sup> ticaret alanı planlanmış olup alanın yaklaşık %1,25 ini oluşturmaktadır. Alanın güneyinde planlanan ticaret alanının donatı alanlarıyla ilişkisi sağlanmıştır. Ticaret alanı, E:1.20 ve Yençok: 4 KAT yapılaşma koşullarına sahiptir.



Şekil 51 Ticaret Alanları Dağılımı

### 5.4.3.3 EĞİTİM TESİS ALANLARI

Planlama alanında fiili durumda da alanda bulunan 1 adet ilkokul alanı ve lise alanı korunmuş olup; planlama kurgusu gerçekleştirilmiştir.



Şekil 52 Eğitim Tesisleri Dağılımı

#### 5.4.3.4 DİNİ TESİS ALANI

Çalışma alanının güneyinde yer alan 1 adet cami alanı korunmuştur. Ayrıca, mevcut durumda alanda yer alan bir diğer cami alanı da korunarak, alan bütününe hizmet etmesi amaçlanmıştır.

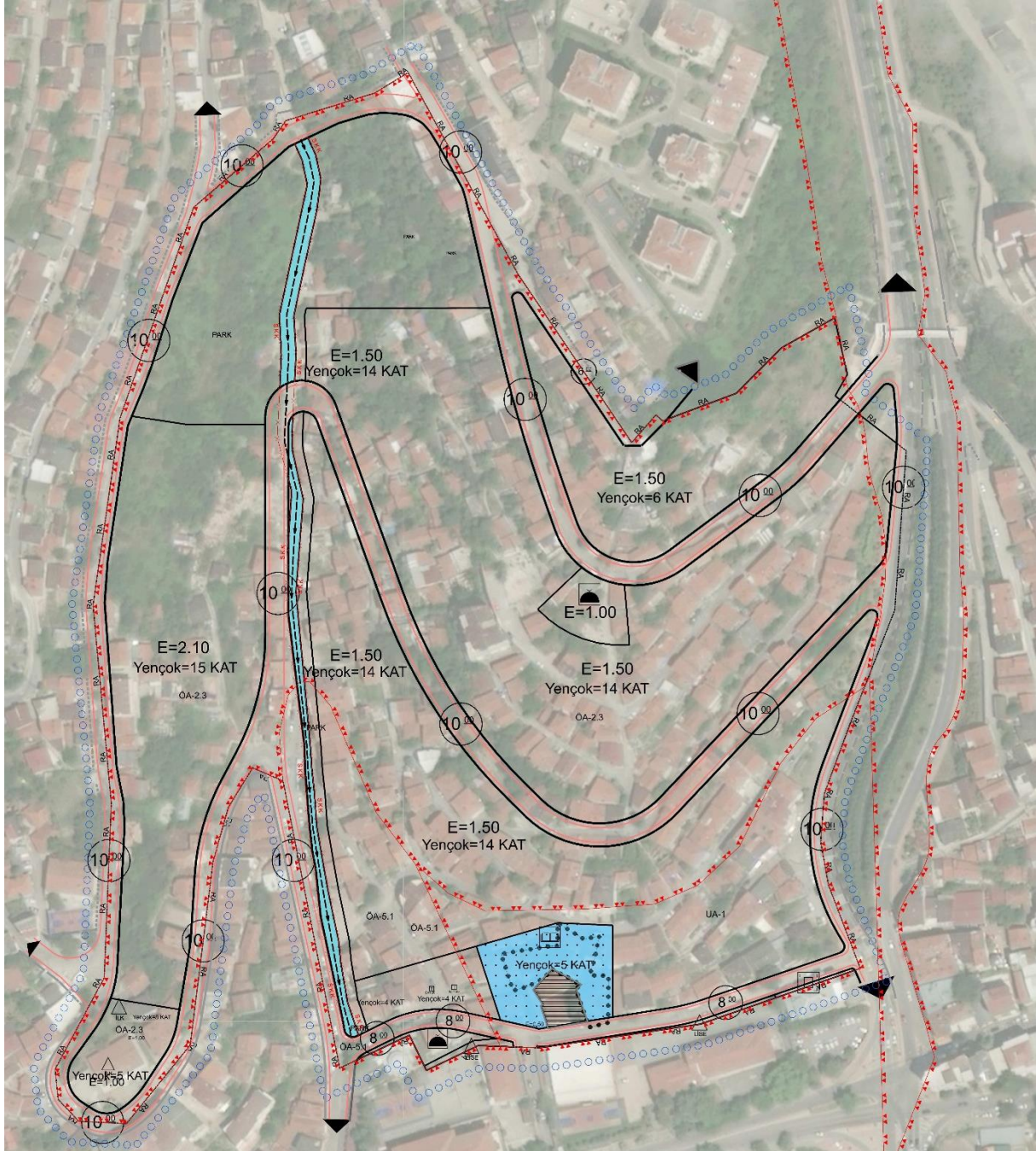


Şekil 53 Dini Tesis Alanı Dağılımı



#### 5.4.3.5 KÜLTÜREL TESİS ALANI

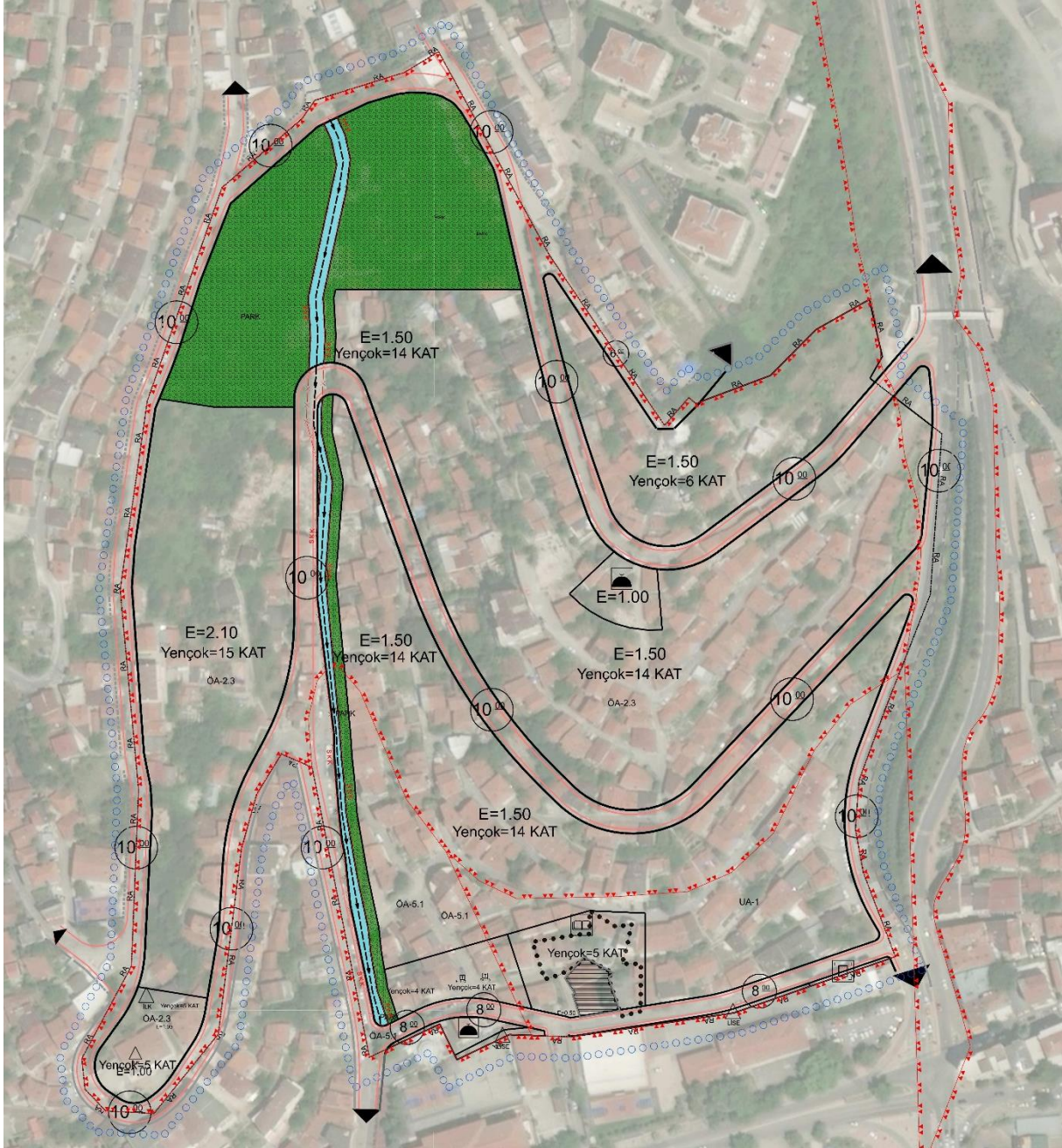
Planlama alanının içerisinde yer alan, Mimar Sinan Lisesi arkasında bulunan, 52-70 parsellerde yer alan Roma Dönemi su yapı kalıntısının bulunduğu bilinmektedir. İlgili parsellerin komşuluğunda bulunan 3 adet parsel ve çevresi toplam; 2,210.38 m<sup>2</sup> kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 54 Kültürel Tesis Alanı Dağılımı

#### 5.4.3.6 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanının mevcut eğilimleri ve topografik yapısı dikkate alındığında ve mevcut ağaç topluluklarının bulunduğu alanlar ve derenin sağ tarafında kuzey- güney yönündeki alanlar park alanı olarak planlanmıştır. Toplamda 14603,12 m<sup>2</sup> park alanı planlanmıştır.

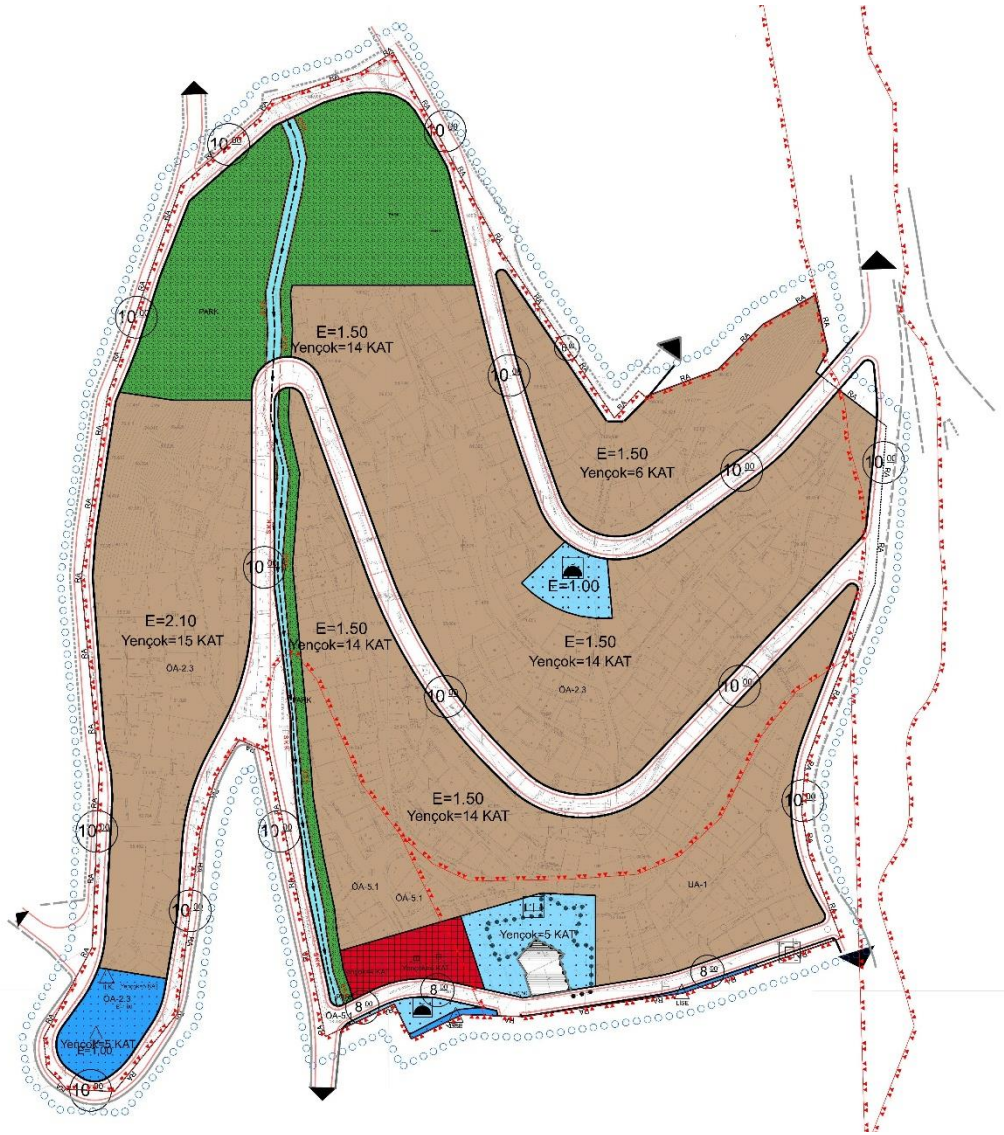


Şekil 55 Açık ve Yeşil Alanların Dağılımı

#### 5.4.4 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesinde konumlanmakta olup; yaklaşık 12,6 hektar alanı kapsayan riskli alan sınırdır. 15.06.2015 tarih ve 2015/7858 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiş ve 10.07.2015 tarih ve 29412 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu riskli alana ilişkin revizyon imar planı ile meri plandaki yapılaşma hakları, mevcut yerleşim dokusu ve arazi kullanım yapısı göz önünde bulundurularak alanda konut, ticaret, ilkokul, lise, cami, sağlık tesisi, kültürel tesis, park fonksiyonları öngörülerek; otopark ihtiyacı ada içi otoparkı olarak sağlanacaktır.




Şekil 56: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

**KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, CEDİT MAHALLESİ RİSKLİ ALANINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**



**GÖSTERİM**

**SINIRLAR**

 PLAN ONAMA SINIRI

 RİSKLİ ALAN SINIRI

**CEPHE ÇİZGİSİ**

 KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

 ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

**KONUT ALANLARI**

 YERLEŞİK KONUT ALANI

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

 TİCARET ALANI

**KORUMA ALANLARI**

 KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA ALANI

 TESCİLLİ PARSEL

**EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

 İLKOKUL ALANI

 LİSE ALANI

**SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**


 KÜLTÜREL TESİS ALANI

**İBADET ALANLARI**

 CAMİ

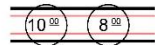
**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**


 PARK

 SU YÜZEYİ

 MEYDAN

**ULAŞIM**

 TAŞIT YOLU

 YAYA YOLU

**YERLEŞİME UYGUNLUK**

 ÖNLEMLİ ALAN

 UYGUN ALAN 1

 ÖNLEMLİ ALAN - 2.3

 ÖNLEMLİ ALAN - 5.1

Şekil 57 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Lejandı