



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

(1/1.000)

AÇIKLAMA RAPORU

2023



İÇİNDEKİLER

1. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM.....	3
2. PLAN DURUMU.....	5
2.1. Üst Ölçekli Plan Kararları	5
2.2. Alt Ölçekli Plan Kararları	7
3. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	8
4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	9

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Kocaeli İl'indeki Konumu.....	4
Harita 2: Planlama Alanının Cedit Mahallesi'ndeki Konumu.....	5
Harita 3: 14.07.2006 t.t.li 1/50 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
Harita 4: 18.07.2008 t.t.li 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Harita 5: 15.08.2017 t.t.li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
Harita 6: 16.12.2021 t.t.li 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	8

1. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

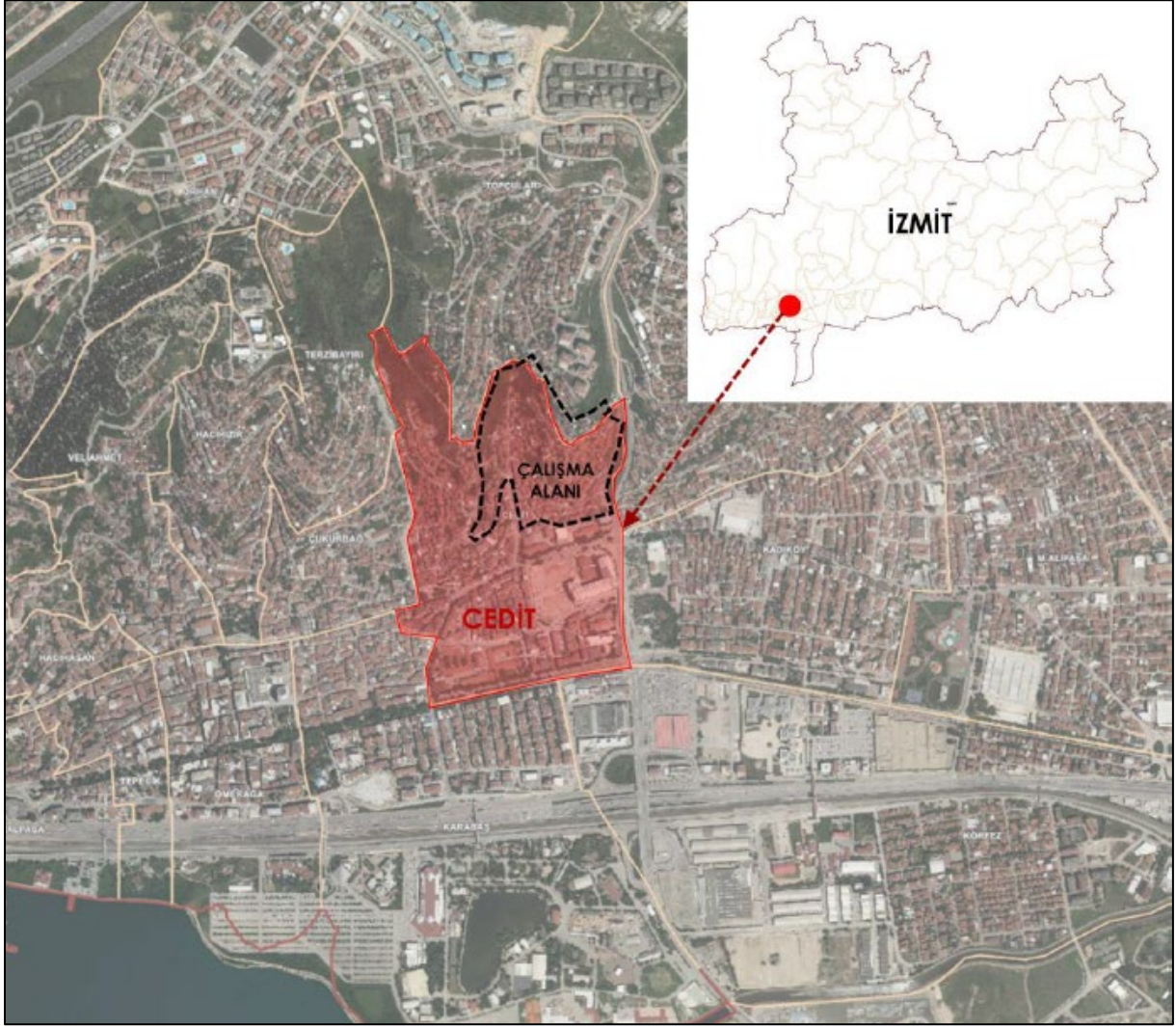
Plan notu değişikliğine konu planlama alanı; Kocaeli ili, İzmit ilçesi idari sınırları ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. İzmit ilçesi, Kocaeli ilinin ortasında yer almakta olup, Doğu'da Sakarya, Batı'da Marmara denizine sınırı bulunmaktadır. Ayrıca, kuzeyde Derince ve Kandıra, güneyde ise Kartepe ve Başiskele ilçelerine komşu olan İzmit ilçesi yaklaşık 58,04 km² 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.



Harita 1: Planlama Alanının Kocaeli İl'indeki Konumu

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. 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.



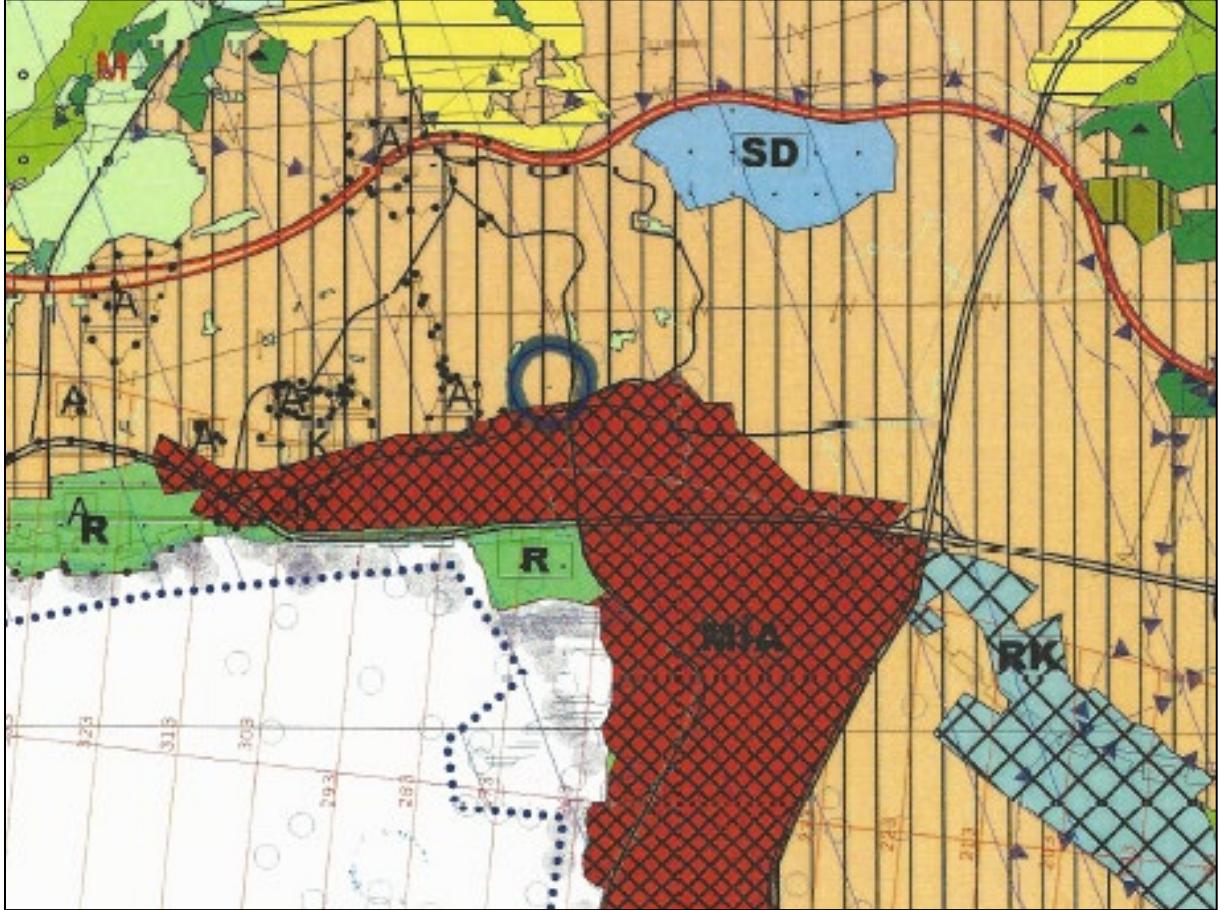
Harita 2: Planlama Alanının Cedit Mahallesi'ndeki Konumu

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.

2. PLAN DURUMU

2.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

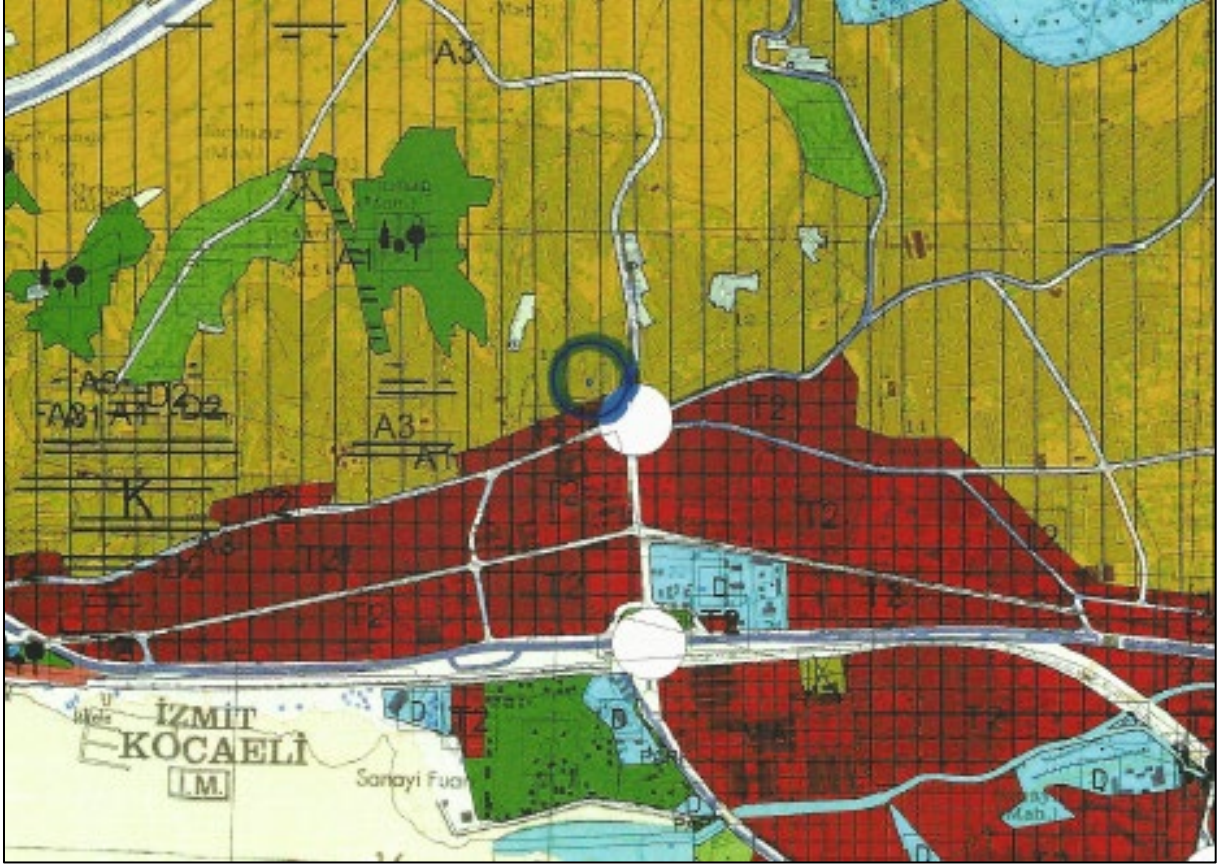
Plan değişikliğine konu olan alan, 14.07.2006 tarih 488 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanlı 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında '**Kentsel Yerleşik Alan**'da yer almaktadır.



Harita 3: 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.

Plan değişikliğine konu olan alan, 18.07.2008 tarih 453 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onanlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise '**Meskûn Konut Alanları**'nda kalmaktadır.



Harita 4: 18.07.2008 t.t.li 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan notlarında; “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.” ifadesi ile “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.

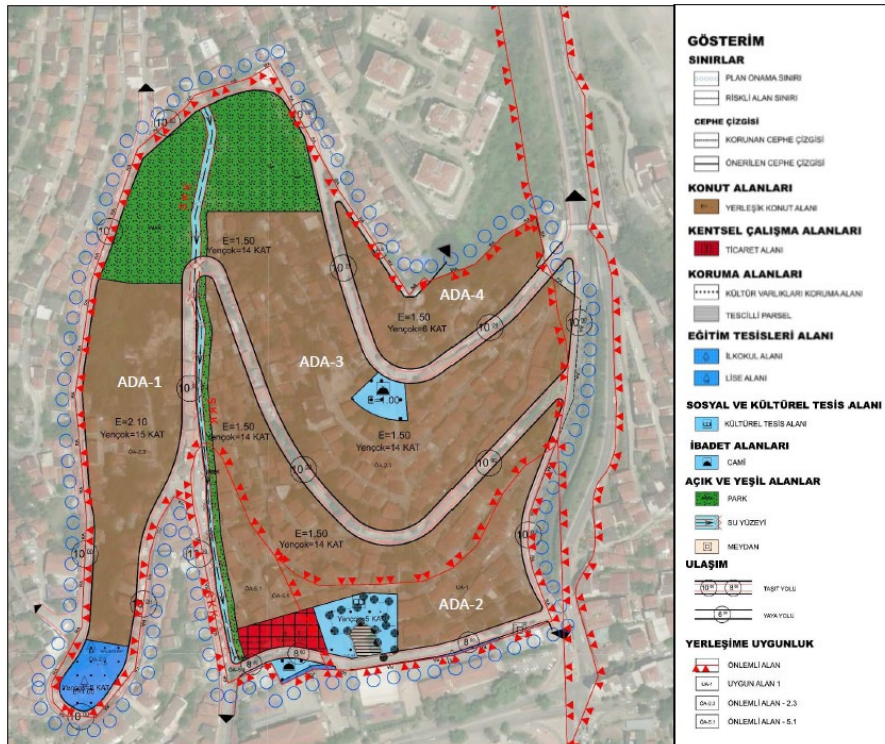
2.2. Alt Ölçekli Plan Kararları

15.08.2017 t.t.li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu olan alanda, konut alanının yanı sıra ticaret alanı, sağlık tesisi alanı, eğitim alanı, park ve yeşil alan, sosyal tesis alanı ve konut alanları bulunmaktadır.



Harita 5: 15.08.2017 t.t.li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

16.12.2021 t.t.li Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi, Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu olan alanda konut ve ticaret alanının yanı sıra eğitim, sosyo kültürel tesis, ibadet ile açık ve yeşil alanlar yer almaktadır.



Harita 6: 16.12.2021 t.t.li 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



3. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesine göre Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 12.6 hektar büyüklüğündeki alan 15/06/2015 tarihli ve 2015/7858 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Söz konusu "Riskli Alan"da kentsel dönüşüm sürecinin etkin ve hızlı bir şekilde devam etmesi için, dönüşüm uygulamalarının Bakanlık (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü), TOKİ ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca koordineli bir şekilde yürütülmesi kararlaştırılmış olup, bu kapsamda 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12.fıkrası uyarınca Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 28.08.2020 tarih ve E.182312 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile geçici olarak yetkilendirilmiştir. Yetki kapsamında 5393 sayılı Belediye Kanununun ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili maddelerine dayalı olarak 15.10.2020 tarih ve 368 sayılı Meclis Kararına istinaden Büyükşehir Belediye Başkanlık Makamına ve Encümene yetki verilmiştir. Bu kapsamda Riskli Alan için Bakanlık, TOKİ ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 31.12.2020 tarihinde protokol imzalamıştır.

Söz konusu protokolün 7. Maddesinin 2. fıkrası " *Kentsel Dönüşüm Alanı'na ait imar planları, kentsel tasarım projesi, mimari avan ve uygulama esas mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması TOKİ'nin yükümlülüğündedir. Söz konusu projeler, protokole konu olan alanda, sonradan feshedilen MÜLGA PROTOKOL kapsamında vatandaşlarla imzalanan muvafakatnamelere uygun olarak hazırlanacaktır. Bu kapsamda, kentsel tasarım projesinde belirlenen konut ve ticari yapılarda TOKİ tarafından uygun görülecek yapım ihalesi ile yapım şekli, mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecek olup, proje ve/veya imalat değişikliği ile malzeme onayları da TOKİ tarafından yapılacaktır.*" hükmü bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, söz konusu Protokol kapsamında TOKİ tarafından hazırlanan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama Planı, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi ve 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca 16.12.2021 tarihinde Bakanlık Makamı'nca onaylanmıştır.

Söz konusu Protokol uyarınca yine TOKİ'nin sorumlu olduğu proje yapım ihalesi "Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi, 1105 Konut, 8 Adet Dükkan İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İşİ" olarak 28.07.2022 tarihinde gerçekleştirilmiş olup gelinen aşama itibari ile inşaat aşamasında projede zorunlu değişiklik yapılması durumu ortaya çıkmıştır.

Konuya ilişkin olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ile yapılan değerlendirmeler neticesinde, 16.12.2021 onaylı Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama Planı'nın "A-Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "4" numaralı plan notunda değişiklik yapılması konusunda mutabakat sağlanmıştır.



4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

"A-Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "4" numaralı plan notunda değişiklik*:

4. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ VE KAT SAYISI SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ (ÖN, ARKA VE YAN BAĞÇELER) VE BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ ~~YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.~~ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANAN RUHSAT EKİ VAZİYET PLANINA GÖRE ESAS ALINACAKTIR.

KAMU ELİYLE YAPILACAK UYGULAMALARDA, KONUT VE TİCARET ALANI KULLANIMINDA KALAN İMAR ADALARI ARASINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFER EDİLEN İNŞAAT ALANI MİKTARI, TRANSFER EDİLEN İMAR ADASI EMSAL İNŞAAT ALANININ %30 UNU GEÇEMEZ. BİR PARSELDEN BİRDEN FAZLA PARSELE EMSAL İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFERE KONU EMSAL İNŞAAT ALANI, TRANSFER ALINAN ADA VEYA PARSELİN EMSAL İNŞAAT ALANINDAN DÜŞÜLECEKTİR. ANCAK HİÇBİR ŞEKİLDE PLANLAMA ALANINDAKİ TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

ARAZİ TOPOGRAFYASI VE/VEYA BAŞKA KISITLAYICI ETMENLER SEBEBİYLE OTOPARK ALANLARININ AYRILMASINDA KARŞILAŞILABİLECEK SORUNLARIN ÇÖZÜMÜ ADINA, KAMU ELİYLE YAPILACAK UYGULAMA PARSELLERİ İÇERİSİNDE OTOPARK ALANLARI BAŞKA PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE GÖSTERİLMEK SURETİYLE KARŞILANABİLİR.

* Üzeri çizili ifadelerin çıkarılması, koyu ile vurgulanan ifadelerin ise eklenmesi öngörülmüştür.