

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI



KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, CEDİT MAHALLESİ,
RİSKLİ ALAN
7963 ADA 8 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	4
2. ÇALIŞMANIN AMACI.....	5
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	6
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	7
4.1. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUMU.....	7
4.2. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT DURUMU	8
5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	9
5.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
5.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
5.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	11

ŞEKİLLER

Şekil 3-1. Plan değişikliğine konu alanın İzmit İlçesi İçerisindeki Konumu	6
Şekil 3-2. Plan değişikliğine konu alanın İzmit “Cedit Mahallesi Riskli Alan” İçerisindeki Konumu....	7
Şekil 4-1. Plan değişikliğine konu alanın Kadastral Durumu.....	7
Şekil 4-2. Plan değişikliğine konu alanın Jeoloji Durumu	8
Şekil 5-1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
Şekil 5-2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Şekil 5-3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 5-4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 6-1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

1. GİRİŞ

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesinde kalan yaklaşık 12.6 ha alan; 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.

Söz konusu Riskli Alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak mevcut arazi ve yapılaşma koşulları, alan ve çevresinde yürürlükte olan üst ve alt ölçekli planlar, alanın ulaşım ve erişilebilirlik olanakları ile alanda hazırlanması öngörülen kentsel tasarım projesine yönelik taslak çalışmalar dikkate alınarak yeniden hazırlanan imar planı revizyonu onaylanmak üzere Bakanlığınıza iletilmiş olup, söz konusu plan değişiklikleri Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi'nin 97(1) ile 102/ (e) maddeleri ve 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca Bakanlığınız-Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.12.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan ise, Kocaeli ili, İzmit ilçesi, “Cedit Mahallesi Riskli Alan” sınırlarında, 7963 ada 8 nolu parselde kalmakta olup, 100 m² büyüklüktedir.

2. ÇALIŞMANIN AMACI

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alana ilişkin Belediyemiz ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında hazırlanan 31.12.2020 tarihli İşbirliği Protokolü kapsamında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca planlama ve uzlaşma çalışmalarının tamamlanması sonrasında başlatılan konut imalatı %50 oranında tamamlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği teklifi ile; 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 sağlamaya yönelik başlatılan çalışmalarda karşılaşılan sorunların giderilmesi amaçlanmaktadır.

“İzmit Cedit Mahallesi Kentsel Dönüşüm” çalışmalarına ilişkin Müze Müdürlüğü denetiminde arazide gerçekleştirilen çalışmalarda, 7963 ada 1 nolu parsel içerisinde “Tarihi Paşasuyu Su Sistemi” nin bir parçası bulunmuş olup, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 15.01.2024 tarih ve 6938 sayılı Kararı ile, ilgili Müze Müdürlüğünce kazı çalışmalarının tamamlanarak bahse konu kalıntının tesciline yönelik çalışmaların başlatılmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda; halihazırda imalatı devam eden ve 400 civarı bağımsız birimin yer alacağı 7963 ada 1 nolu parsel ile ilişkin çalışmaların da aynı zamanda sürdürülebilmesi amacıyla, söz konusu parselin su kanalı kalıntısının yer aldığı kısmının "Korunacak Bahçe" kullanımına ayrılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Bakanlık tarafından 31.05.2024 tarihinde onaylanmıştır. Anılan plan değişikliği sonrasında 7963 ada 1 nolu parsel, 17.09.2024 tarih ve 45668 nolu işlem ile 7963 ada 7 ve 8 nolu parseller olarak ifraz edilmiştir.

7963 ada 8 nolu parsel üzerindeki su kanalı kalıntısı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2024 tarih ve 7492 sayılı kararı ile 2.grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş ve "Koruma Alanı" belirlenmiştir.

Bu doğrultuda; Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Cedit Mahallesi, G23.b.24.c.2.a uygulama imar plan paftası “Riskli Alan” sınırı içerisinde yer alan 7963 ada 1 nolu parselden ifrazen oluşan 7963 ada 8 nolu parsel ile ilişkin, anılan Kurul kararı gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Kocaeli ili, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi’ nin bir kısmını kapsayan alanda 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında Riskli Alan ilan edilen ilan edilen Cedit Mahallesi Riskli Alan sınırlarında kalmaktadır.



Şekil 3-1. Plan değişikliğine konu alanın İzmit İlçesi İçerisindeki Konumu

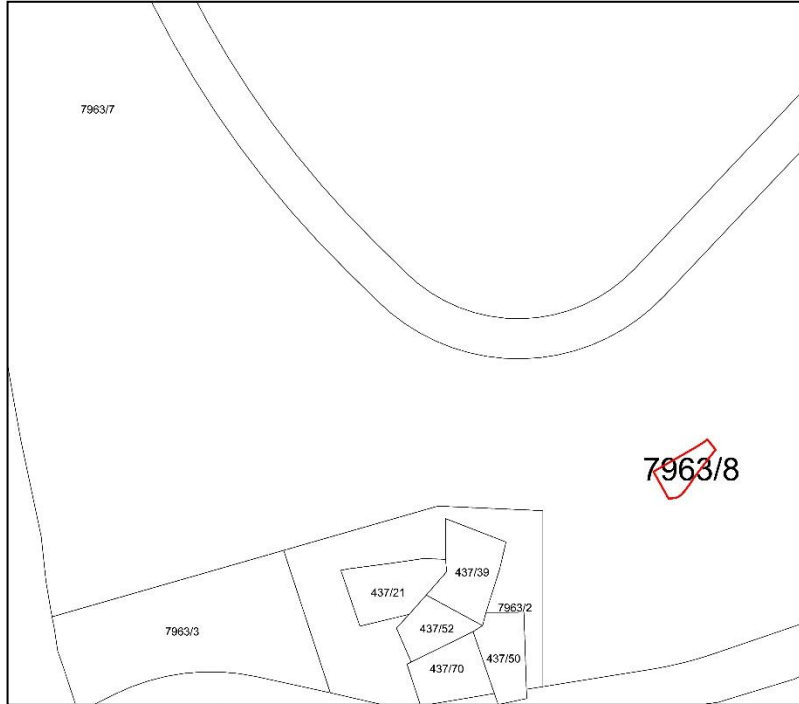


Şekil 3-2. Plan değişikliğine konu alanın İzmit “Cedit Mahallesi Riskli Alan” İçerisindeki Konumu

4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUMU

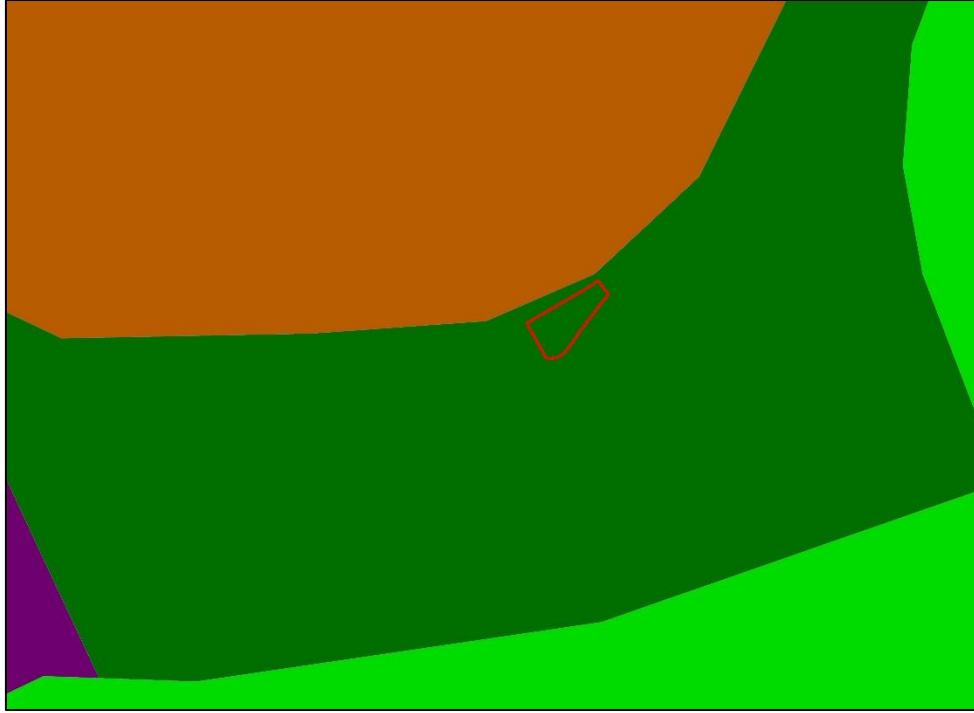
Plan değişikliğine konu alan, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi, 7963 ada 1 nolu parselden 17.09.2024 tarih ve 45668 nolu işlem ile ifrazen elde edilen 7963 ada 8 nolu parseldir. Söz konusu parsel Maliye Hazinesi (19.71 m²) ve Belediyemiz (80.70 m²) mülkiyetindedir.



Şekil 4-1. Plan değişikliğine konu alanın Kadastral Durumu

4.2. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın da içerisinde yer aldığı 7963 ada, 8 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 07.09.2016 tarihinde onaylanmış olup, onaylı Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre söz konusu parsel “Uygun Alanlar (UA-1):Zemin Ortamlar” olarak değerlendirilmiştir.

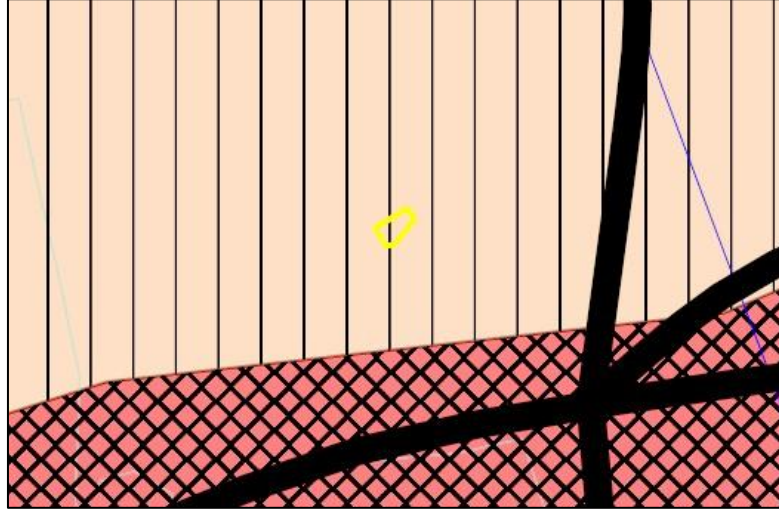


Şekil 4-2.Plan değişikliğine konu alanın Jeoloji Durumu

5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

5.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

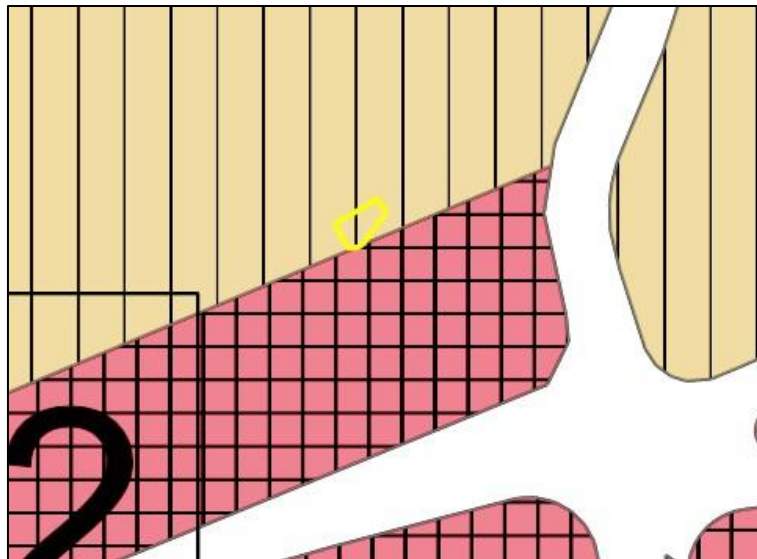
Plan değişikliğine konu alan, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.12.2011 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5-1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

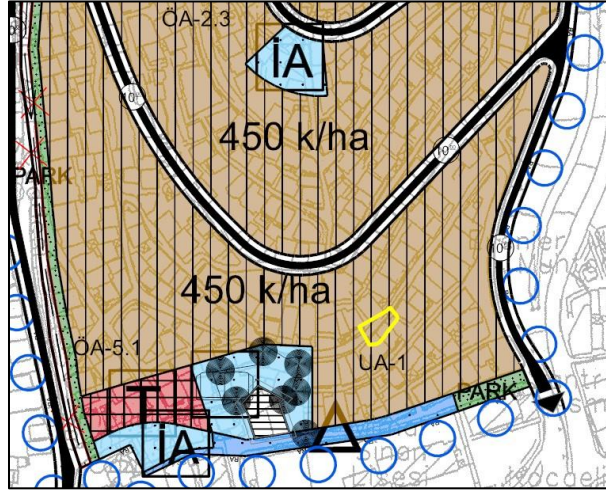
Plan değişikliğine konu alan, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.12.2011 tarih ve 709 sayılı karar ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5-2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

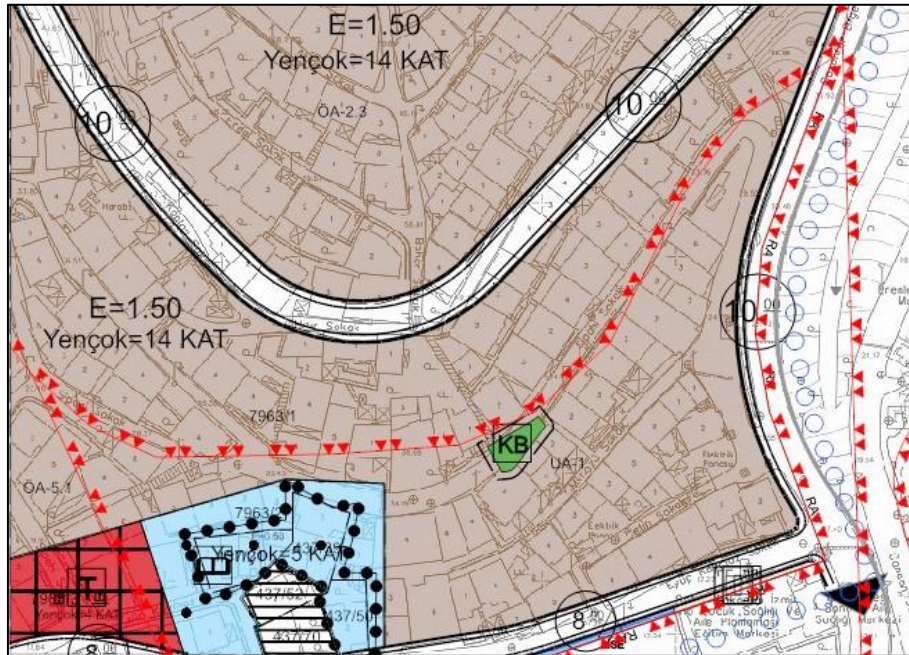
Plan değişikliğine konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ‘‘Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı (450 k/ha)’’ kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5-3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.4 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu 7963 ada 8 nolu parsel, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 31.05.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği doğrultusunda ‘‘Korunacak Bahçe’’ kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5-4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alan sınırlarında kalan, G23.B.24.C.2.A uygulama imar planı paftası, 7963 ada 8 nolu parsel, ilgili bölümde belirtildiği üzere, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Korunacak Bahçe” kullanımında kalmaktadır.

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.11.2024 tarih ve 7492 sayılı kararı ile 7963 ada 8 nolu parsel üzerindeki su kanalı kalıntısının “2. grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilmesi ve "Koruma Alanı"nın belirlenmesi üzerine; hazırlanan işbu uygulama imar planı değişikliği kapsamında, parsel üzerine “Tescilli Parsel” taraması ve parsel etrafına “Kültür Varlıklarını Koruma Alan Sınırı” eklenmiştir.



Şekil 6-1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesi, Riskli Alan sınırları içerisinde olan 7963 ada 8 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 12 sayfadır.