



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

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2024



Faint, illegible text or a title centered on the page.

Another line of faint, illegible text or a title centered on the page.



## **İÇİNDEKİLER**

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

## **ŞEKİLLER**

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

## **TABLolar**

|  |    |
|--|----|
| Tablo 1.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı ..... | 10 |
|--|----|

A

## **1. GİRİŞ**

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

Söz konusu Riskli Alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifleri Bakanlığınız 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(ı) 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 1 nolu parselde kalmakta olup, 100 m<sup>2</sup> büyüklüktedir.

## **2. ÇALIŞMANIN AMACI**

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesi Söz 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 %14 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 “Tarihi Paşasuyu Su Sistemi” ne ait bulunan kalıntının yer aldığı kısmına ilişkin plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.**

A

### 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

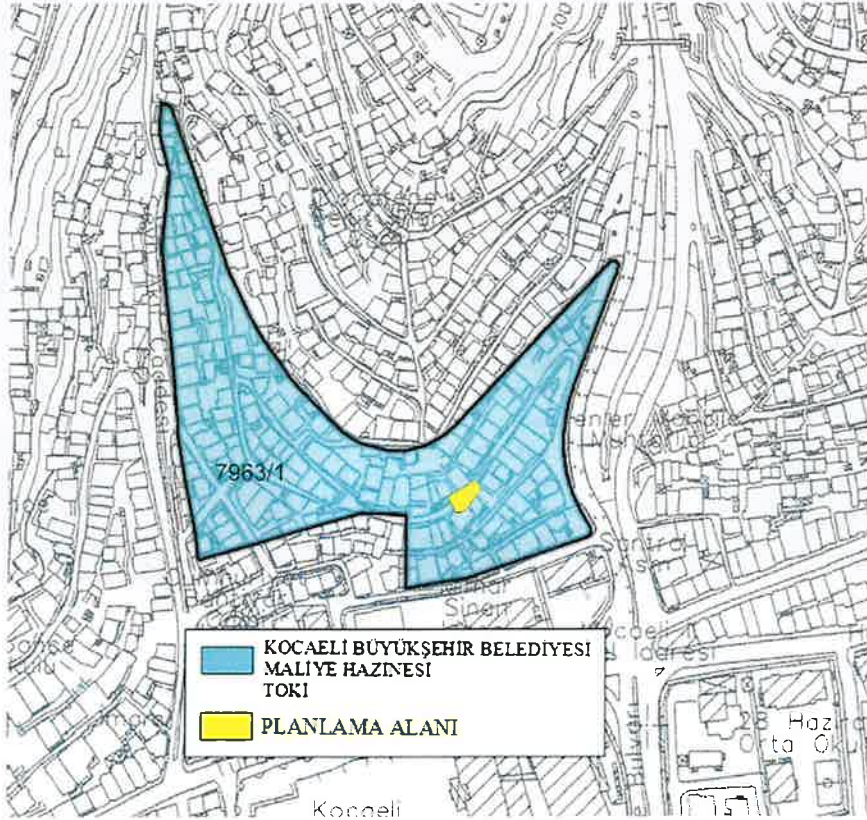


Şekil 3-2. Plan değişikliğine konu alanın İzmit "Cedit Mahallesi Riskli Alan" İçerisindeki Konumu

#### 4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

##### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi, 7963 ada, 1 nolu parsel sınırlarında kalmaktadır. Söz konusu parsel Maliye Hazinesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Belediyemiz mülkiyetindedir.



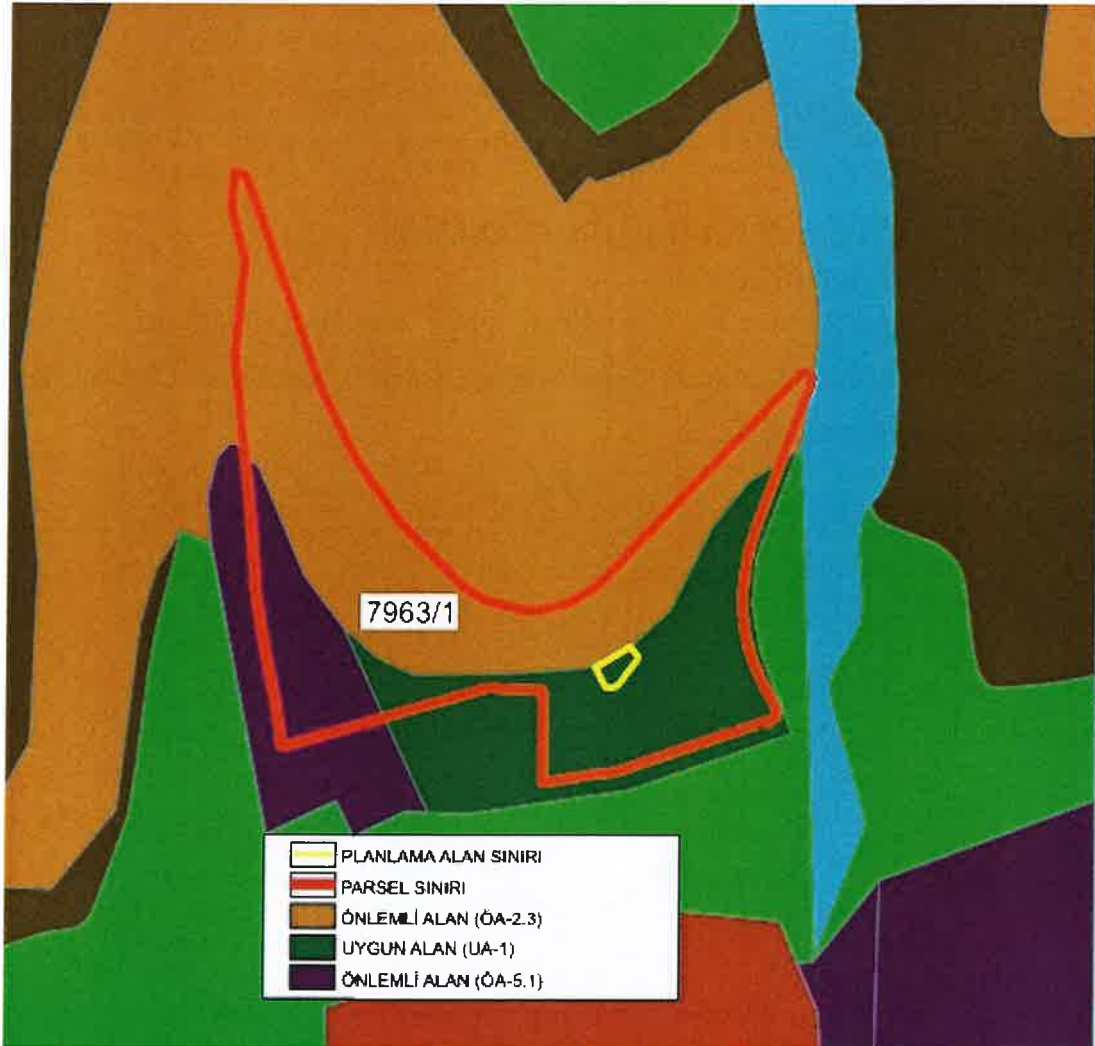
Şekil 4-1. Plan değişikliğine konu alanın Mülkiyet Durumu

A

#### 4.2. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın da içerisinde yer aldığı 7963 ada, 1 nolu parselle ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 07.09.2016 tarihinde onaylanmış olup, onaylı Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre ‘‘ Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)’’, ‘‘ Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)’’, ‘‘ Zemin Ortamlar (UA-1)’’ olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu parsel içerisinde yer alan plan değişikliğine konu alan ise ‘‘ Zemin Ortamlar (UA-1)’’ olarak değerlendirilmiştir.



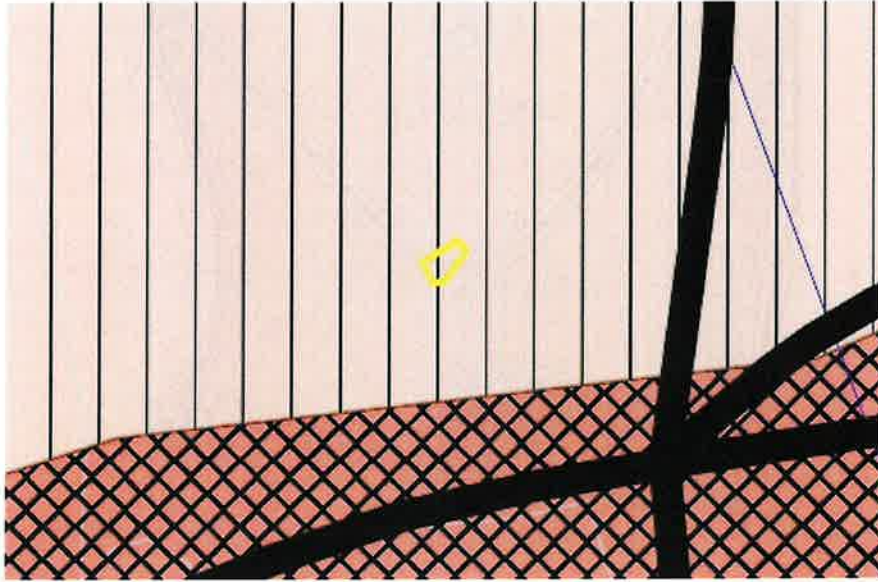
Şekil 4-2. Plan değişikliğine konu alanın Mülkiyet Durumu



## 5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

### 5.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

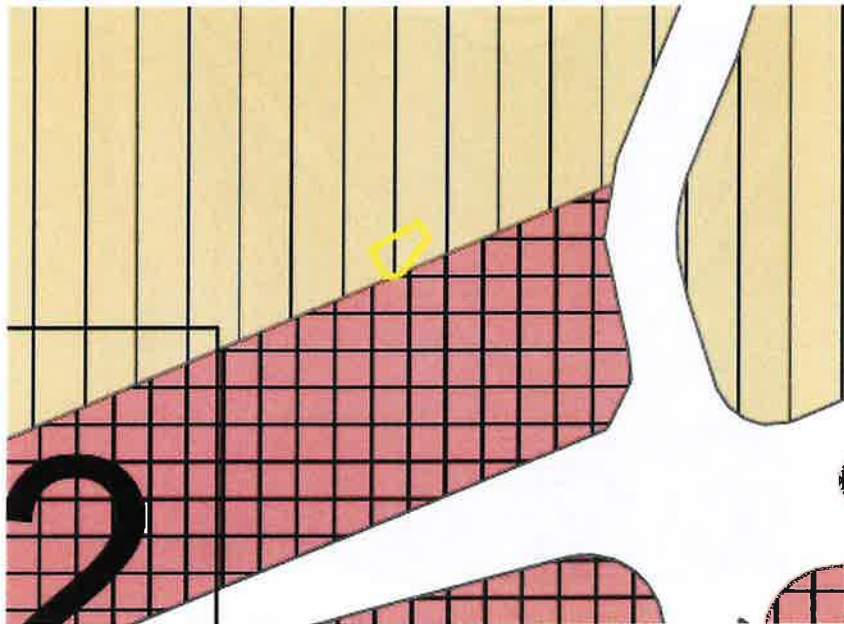
Plan değişikliğine konu alan, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.12.2011 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımında kalmaktadır.



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

### 5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

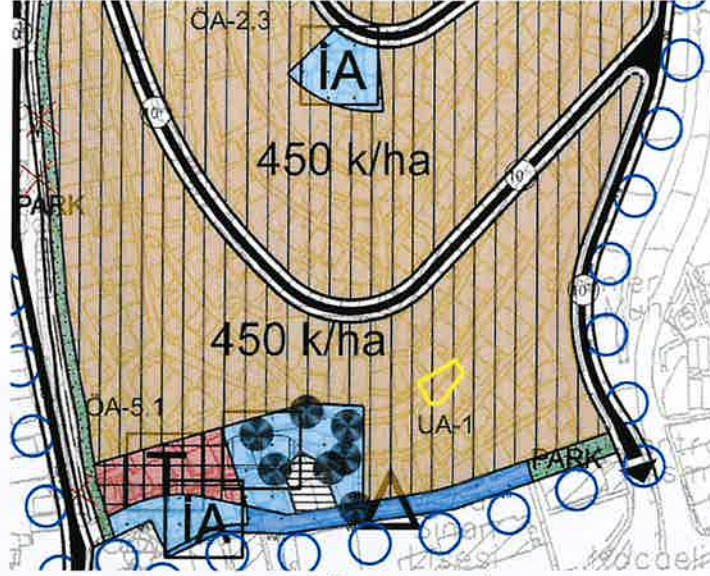
Plan değişikliğine konu alan, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.12.2011 tarih ve 709 sayılı karar ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.



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

### 5.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

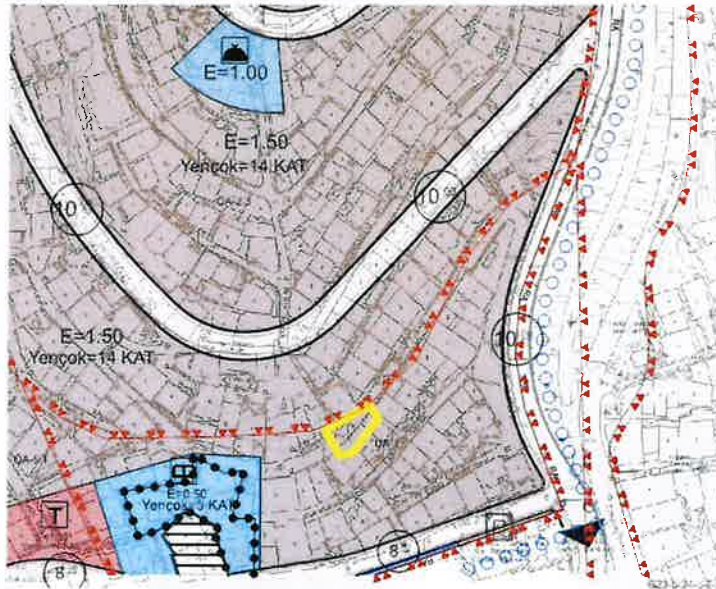
Plan değişikliğine konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı (450 k/ha)” kullanımında kalmaktadır.



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

### 5.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı-Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:1.50 Yençok:14 Kat yapılaşma koşullu “Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.



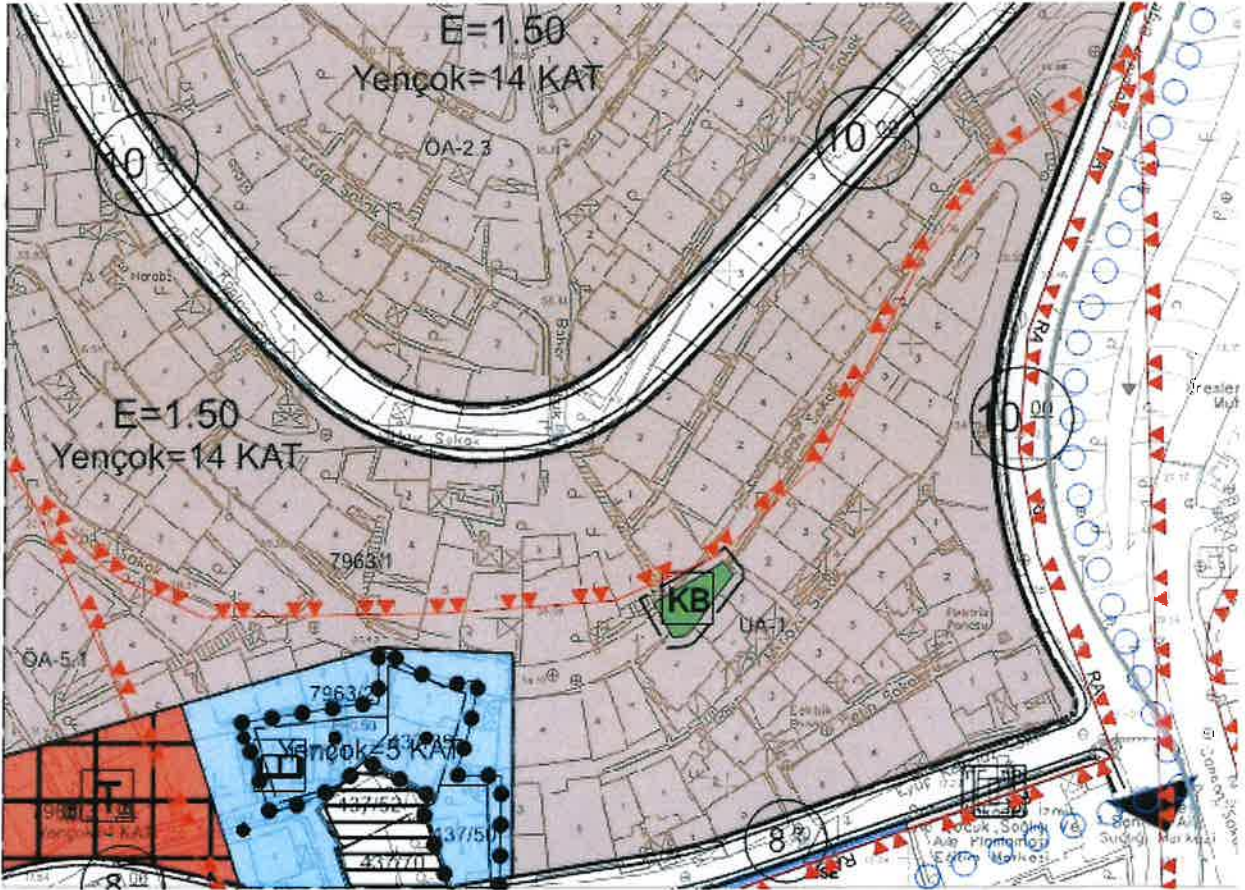
Şekil 5-4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği kapsamında; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Cedit Mahallesi Riskli Alan sınırlarında, G23.B.24.C nazım, G23.B.24.C.2.A uygulama imar planı paftası, 7963 ada 1 nolu parselde yer alan, yaklaşık 100 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki, E:1.50 Yençok:14 Kat yapılaşma koşullu "Konut Alanı" kullanımında kalan alan, Riskli Alan kapsamında yapılan arazi çalışmaları sürecinde karşılaşılan sorunların bertaraf edilebilmesi amacıyla "**Korunacak Bahçe**" olarak düzenlenmiştir.

| MEVCUT PLAN |          |           | TEKLİF PLAN        |          |           |
|-------------|----------|-----------|--------------------|----------|-----------|
| FONKSİYON   | ORAN (%) | ALAN (M2) | FONKSİYON          | ORAN (%) | ALAN (M2) |
| KONUT       | 100      | 100.5     | KORUNACAK<br>BAHÇE | 100      | 100.5     |

Tablo 1.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı



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

Ayşegül DÜLGER  
Şehir Plancısı

Ali Serkan SİMAVLI  
Şehir Plancısı  
Kocaeli İl Özel İdare Şb. Md.

Dosya No : 410132473  
Plan No : UİP-411054088  
Ölçek : 1/1.000

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesi, Riskli Alan sınırları içerisinde  
olan 7963 ada 1 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmarat  
Planı Değişikliği

**EKİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**  
**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır.-**