

**KOCAELİ İLİ  
İZMİT İLÇESİ  
GEDİKLİ KÖYÜ  
1148 VE 1149 NOLU PARSELLER**

**GAYRİMENKUL  
FİZİBİLİTE RAPORU**



NİSAN, 2019

KOCAELİ

## İçindekiler

1. Giriş .....	1
2. Mevcut Parsel Durum Bilgileri .....	1
3. Mevcut Parsel Konum Bilgileri .....	1
4. Mevcut Parsel Çap Durumu .....	5
5. Mevcut Parsel İmar Plan Notları .....	6
6. Mevcut Parsel İmar Plan Notlarına Göre Yapılabilecek Yapının İnşaat Alan Hesapları .....	7
7. Arsa Satış Bedeli ve Koşulları .....	13

## Resim ve Tablolar

1. Resim 1 – Kocaeli İlçe Haritası 1 .....	1
2. Resim 2 - Kocaeli İlçe Haritası 2 .....	2
3. Resim 3 – İzmit İlçe Haritası 1 .....	2
4. Resim 4 – Mevcut Parsel Genel Görünüm Haritası .....	3
5. Resim 5 – 1148 Parsel Uzak Çekim Uydu Haritası 1 .....	3
6. Resim 6 – 1148 Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 1 .....	4
7. Resim 7 – 1149 Parsel Uzak Çekim Uydu Haritası 1 .....	4
8. Resim 8 – 1149 Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 1 .....	5
9. Resim 9 – 1148 ve 1149 Parseller İmar Çap Durum .....	5
10. Resim 10 – 1/50000 Ölçek Çevre Düzeni Planı Görseli .....	6
11. Resim 11 – 1/25000 Ölçek Çevre Düzeni Planı Görseli .....	6
12. Tablo 1 – Kamping Alanları İnşaat Alanları Hesabı .....	7
13. Tablo 2 – Yayla Turizm Alanları İnşaat Alanları Hesabı .....	7
14. Tablo 3 – İkinci Konut Alanları İnşaat Alanları Hesabı .....	7
15. Tablo 4 – Köy Gelişme Alanları İnşaat Alanları Hesabı .....	7
16. Resim 12 – Mevcut Parsel Köy Gelişme Sınırı .....	8
17. Resim 13 – Parsel Kot ve Sınır Projesi .....	8
18. Resim 14 – Arazi Fotoğrafları 1 .....	9
19. Resim 15 – Arazi Fotoğrafları 2 .....	9
20. Resim 16 – Öneri İmar Planı Mimari Vaziyet Planı .....	10
21. Resim 17 – Öneri İmar Plan Notu .....	10
22. Resim 18 – Arazi Tapusu 1148 parsel .....	11
23. Resim 19 – Arazi Tapusu 1149 parsel .....	12

## 1. Giriş

Kocaeli ili İzmit İlçesi Gedikli Köyü 1148 ve 1149 nolu parseller üzerinde yapılan bu çalışmada ilgili parselin gayrimenkul bilgileri, değeri ve bu doğrultuda alan bütününde gerçekleştirilecek bütün projelerin uygulanabilirliğinin gösterilmesi adına taslak model, tasarım ve fizibilite çalışmaları yapılmıştır.

## 2. Mevcut Parsel Durum Bilgileri

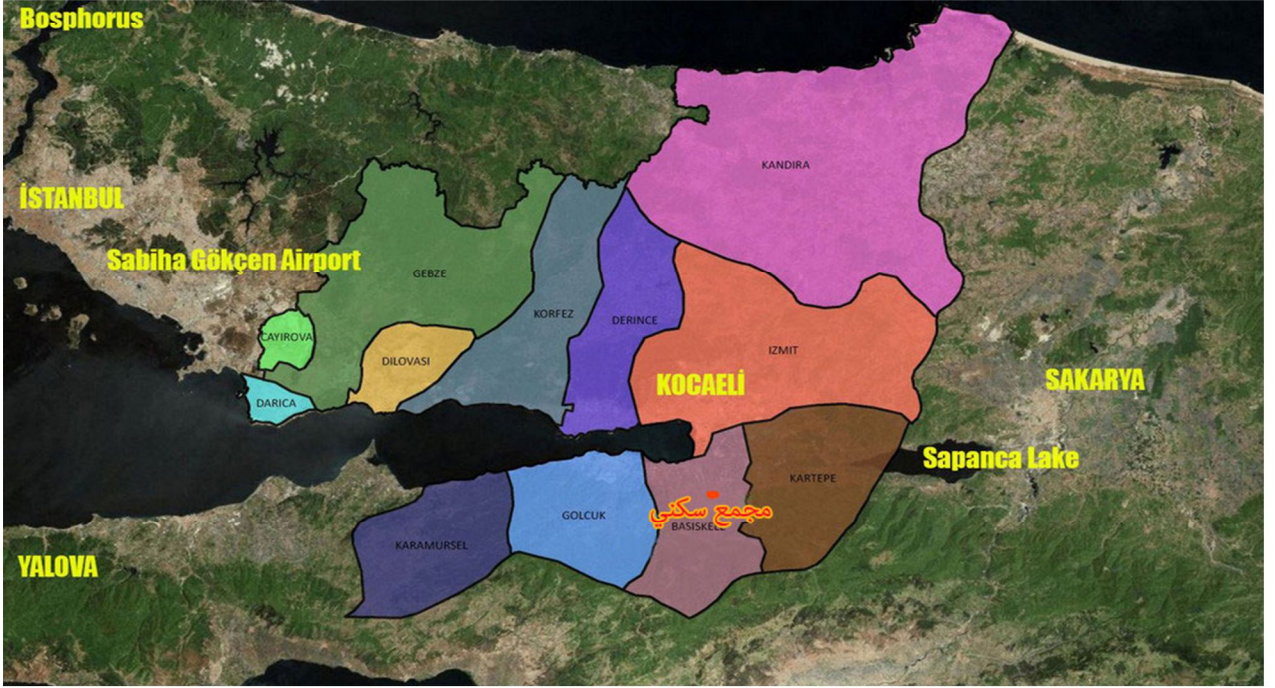
Kocaeli ili İzmit İlçesi Gedikli Köyü 1148 ve 1149 nolu parseller tapuda tarla vafında, 1148 nolu parsel 3513,55 m<sup>2</sup>, 1149 nolu parsel 16.316,69 m<sup>2</sup> resmi tapu ve hesap alanı olarak gözükmektedir.

## 3. Mevcut Parsel Konum Bilgileri

Mevcut parselin bulunduğu Kocaeli ili lojistik, tarım, sanayi ve turizmi aynı anda barındıran farklı iş alanları ve yatırımın olduğu, yüzölçümüne oranla nüfus popülasyonunun yoğun olduğu, zengin bir şehirdir. İstanbul'dan sonra kişi başına gelirin en yüksek olduğu şehir olmakla birlikte Marmara'nın körfez bölgesinin kıyı şeridinin tamamına sahiptir. Şehir 13 ilçeden oluşmaktadır. Batısında İstanbul'a yakın olmasından ve limanlardan dolayı sanayinin yoğunlaştığı Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez ve Derince ilçeleri yer almaktadır. Körfez ilçesinde Türkiye'nin en büyük petrol rafinerilerinden Tüpraş tesisleri bulunmaktadır. Merkez ilçe olarak nüfus popülasyonunun en çok olduğu İzmit yer almaktadır. İzmit'in doğusunda Turizm ve sanayide gelişmekte olan Kartepe ilçesi vardır. Marmara körfezinin güneyinde ise sırasıyla Başiskele, Gölcük ve Karamürsel ilçeleri yer almaktadır. Şehrin kuzeyinde ise turizm ve hayvancılığın yoğun olduğu Karadeniz'e kadar uzanan Kandıra ilçesi bulunmaktadır. Kocaeli ilinin en önemli özelliği dünyanın en uzun 2. Sahil parkına sahip olmasıdır. Sekapark olarak bilinen bu park bütün Marmara körfezi boyunca Kocaeli ilindedir. Kuzeyinden yapımına başlanan Kuzey Marmara Otoyolunun başlayacağı ilk şehirdir. Kocaeli ili bu 13 ilçeden oluşmakla beraber yapımı bitirilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Marmaray projesi ile birlikte Çin'in başkenti Şangay'dan İngiltere'nin başkenti Londra'ya kadar olan İpek Yolu güzergahında lojistik üs şehri olma özelliği taşımaktadır.



**Resim 1 – Kocaeli İlçe Haritası 1**



**Resim 2 – Kocaeli İlçe Haritası 2**

Mevcut parselin bulunduğu İzmit ilçesi Kocaeli İlinin merkez ilçesidir. Ulaşım güzergahına doğru kurulu olan şehir nüfus popülasyonunun en yoğun ilçedir. Devletin İl Yönetim Binaları, 75.000 öğrenciye eğitim veren Üniversite Merkez Kampüsü, İl Merkez Bankası v.s. gibi yerler bu ilçede yer aldığından Kocaeli ilinin merkezine de sahiplik yapmaktadır. Limanlarından dolayı sanayiye, şehir merkezini, sahil parkıyla birlikte turizmi, kuzeyinde köylerden dolayı da tarım ve hayvancılığı içerisinde barındırmaktadır.



**Resim 3 – İzmit İlçe Haritası 1**

Mevcut parselin bulunduğu Gedikli Köyü İzmit ilçesine bağlı olan kuzeydeki köylerden biridir. Doğal ve sağlıklı yaşamla beraber temel ihtiyaçların kolaylıkla karşılanabileceği bir mevkidedir. Mevcut parseller köyün merkezine güney tarafından çok yakın bir konumdadır. Köy merkezinde bulunan cami, sağlık ocağı, mahalle konağı gibi alanlara yürüme mesafesindedir. Kuzey tarafından ise parsel orman bölgesinde bir kısmı sınırdır. Yeni yapılmaya başlanan Kuzey Marmara Otoyoluna 2 km uzaklıkta olmakla birlikte İzmit bağlantı yolunun bu güzergah da yapılması planlanmaktadır.



**Resim 4 – Mevcut Parseller Genel Görünüm Haritası 1**



**Resim 5 – 1148 Parsel Uzak Çekim Uydu Haritası 1**



**Resim 6 – 1148 Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 1**



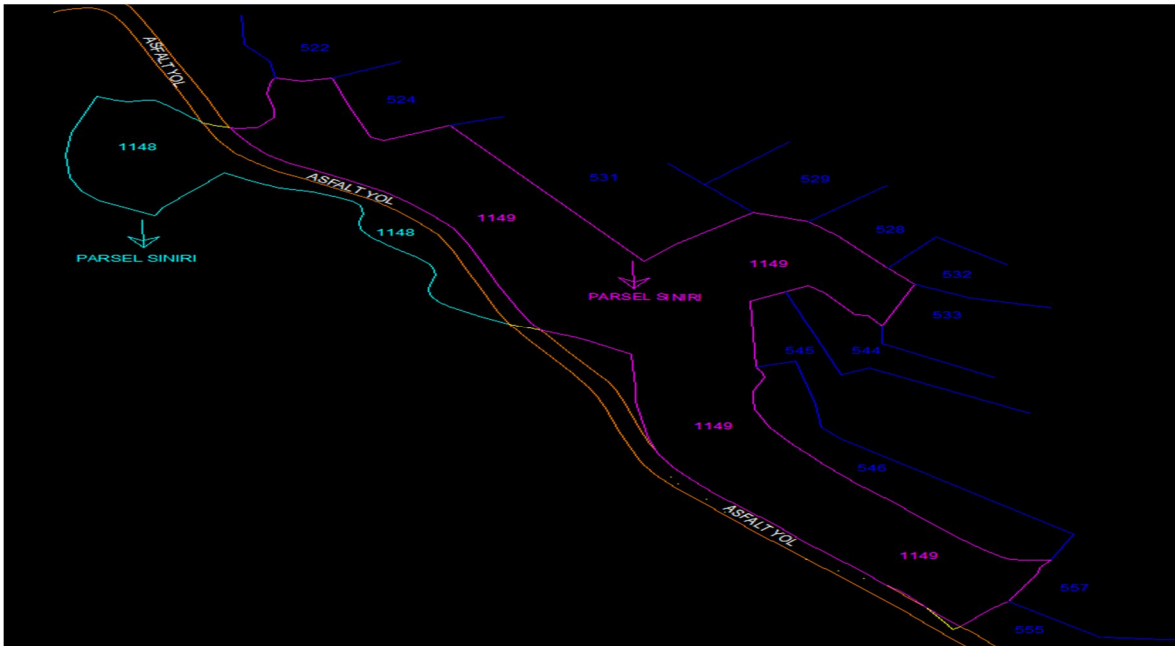
**Resim 7 – 1149 Parsel Uzak Çekim Uydu Haritası 1**



**Resim 8 – 1149 Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 1**

#### **4. Mevcut Parsel Çap Durumu**

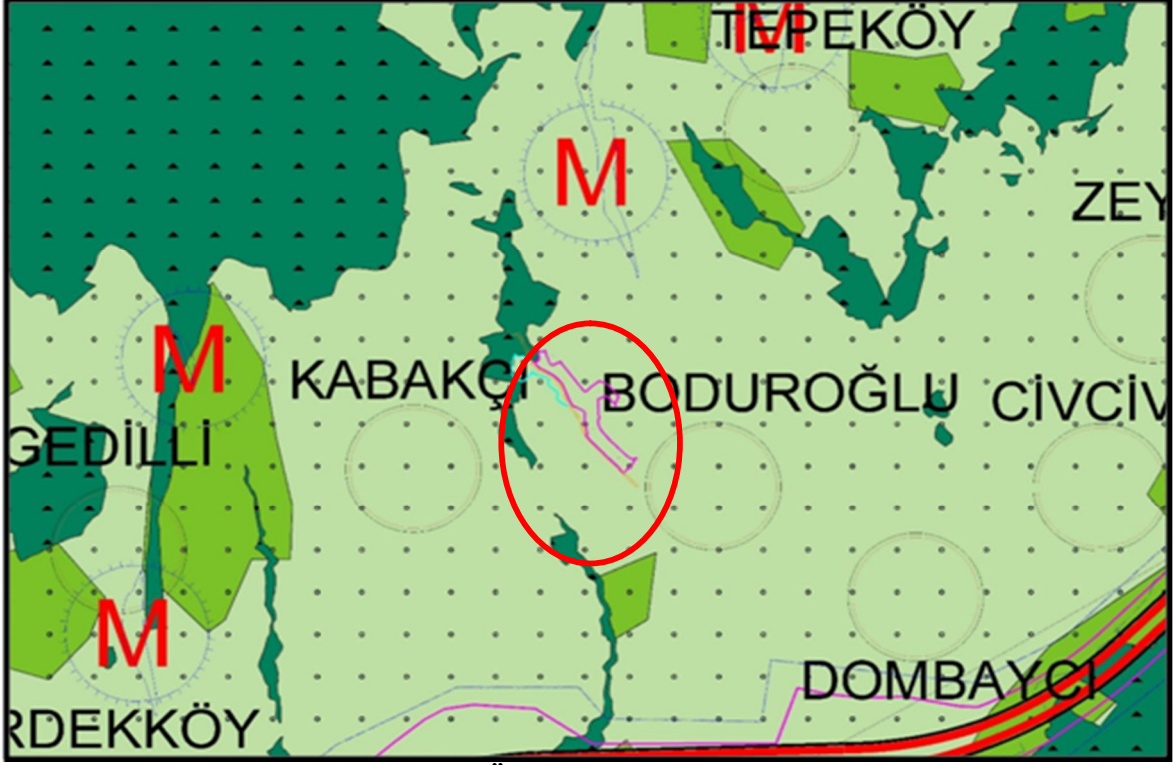
Kocaeli ili İzmit İlçesi Gedikli Köyü 1148 ve 1149 nolu parseller daha önce 547 nolu parsel olarak tescilli iken tarladan geçen yola istinaden yapılan kamulaştırma neticesinde oluşmuştur ve koordinatları ve cepheleri kadastro tarafından tescillidir. İki parselde tamamıyla yeterli mesafede yola cepheleri bulunmaktadır.



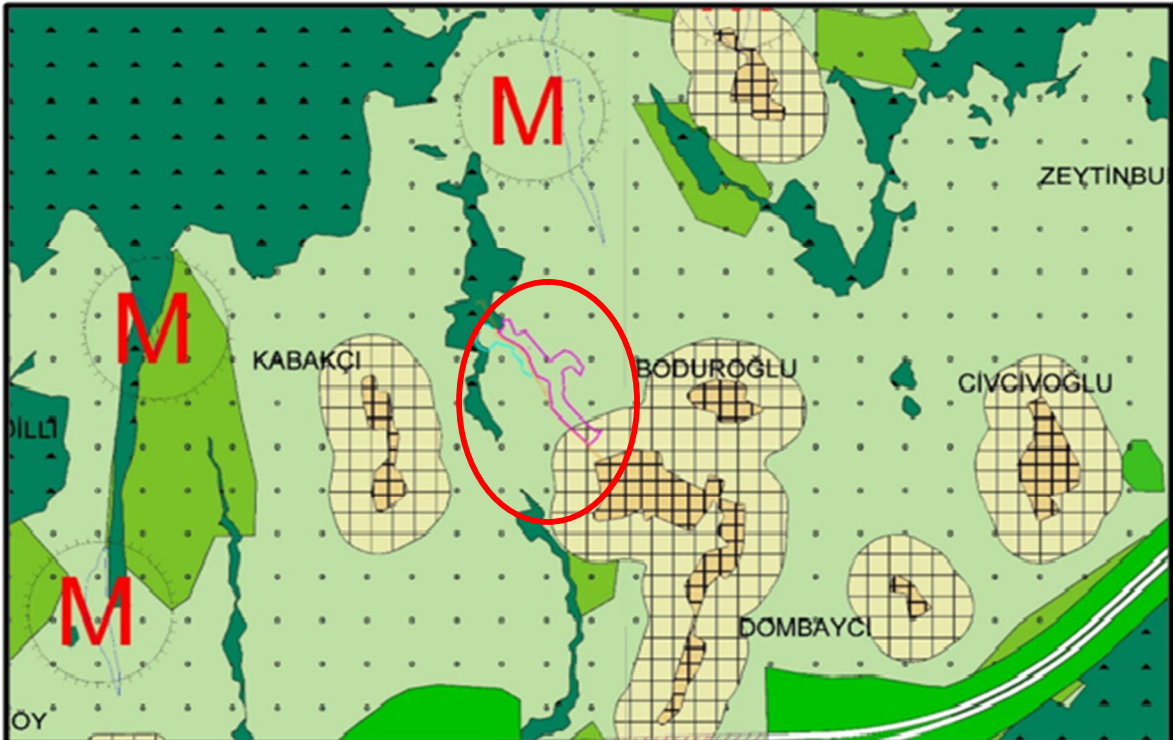
**Resim 9 – 1148 ve 1149 Parseller İmar Çap Durumu**

## 5. Mevcut Parsel İmar Plan Notları

Kocaeli ili İzmit İlçesi Gedikli Köyü 1148 ve 1149 nolu parseller için 1/1000'lik ve 1/5000'lik Nazım İmar planı yoktur, 1/50000 ve 1/25000'lik İmar Planlarında, 1148 nolu parselin tamamı ve 1149 nolu parselin kuzey kesimi olmak üzere toplam da 17,849.01 m<sup>2</sup> alan "Diğer Tarım Alanı"nda kalmaktadır. 1149 nolu parselin güney kısmında 1,964.08 m<sup>2</sup> alan "Köy Gelişim Alanı"nda kalmaktadır.



Resim 10 -1/50000 Ölçek Çevre Düzeni Planı Görşeli



Resim 11 -1/25000 Ölçek Nazım İmar Planı



## 6. Mevcut Parsel İmar Plan Notlarına Göre Yapılabilecek Yapının İnşaat Alan Hesapları

Diğer Tarım Alanı olarak belirlenmiş alanlarda Kamping, Yayla Turizmi ve İkinci Konut alanları yapımına yönelik taleplerde; kadastro yoluna cephe sağlamak, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak, plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmak ve onaylanmak suretiyle, 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları yapılmadan, aşağıdaki şart ve koşullarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilir.

**Kamping Alanları:** Bu alanlarda konaklama ihtiyacının taşınabilir yapılarla (çadır, karavan vb) sağlayan turizm amaçlı kullanımlar yer alabilir. aşağıda verilen inşaat alanı kat sayısı dahilinde sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşır yıkama, mutfak, depo, servis ünitesi, resepsiyon gibi üniteler yapılabilir. buna göre;

En fazla inşaat alanı kat sayısı (E=Emsal)	: 0.02
En fazla inşaat alanı	: 100 m <sup>2</sup>
En fazla yapı yüksekliği (Hmax)	: 4.50m

**Tablo 1 – Kamping Alanları İnşaat Alan Hesabı**

**Yayla Turizmi Alanları:** Yayla turizmüne hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/500 ölçekli vaziyet planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece uygun görülmeden inşaat ruhsatı verilemez. yayla turizm alanlarında mülkiyet deseninin ve geleneksel yapının korunması esastır.

En fazla inşaat alanı kat sayısı (E=Emsal)	: 0.04
En fazla inşaat alanı	: 400 m <sup>2</sup>
En fazla yapı yüksekliği (Hmax)	: 6,50 m

**Tablo 2 – Yayla Turizmi Alanları İnşaat Alan Hesabı**

**İkinci Konut Alanları:** İkinci konut alanlarında hazırlanacak planlar ile alana getirilecek nüfusun ihtiyacı olan her türlü sosyal ve teknik alt yapı alanlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında ayrılması gerekmektedir. 50 (elli) ha lık alandan daha fazla bir alanda uygulama yapılmak istendiğinde 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları yapılmaksızın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılamaz. Yapılacak Uygulama İmar Planlarında 5000 m<sup>2</sup> lik alana 1 (bir) konut gelecek şekilde düzenlemeye gidilecek olup, parselin tüm cephe hatlarından 15.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayrılması zorunludur.

En fazla inşaat alanı kat sayısı (E=Emsal)	: 0.04
En fazla kat adedi	: 2 kat (6.50 m)

**Tablo 3 – İkinci Konut Alanları İnşaat Alan Hesabı**

Köy Gelişme Alanı Sınırları İçin Yapılaşma Koşulları İse:

En fazla inşaat alanı kat sayısı (E=Emsal)	: 0.40
En fazla kat adedi	: 2 kat (6.50 m)

**Tablo 4 – Köy Gelişme Alanları İnşaat Alan Hesabı**

Mevcut Nazım İmar Planı Plan notlarına göre 1148 nolu parselin tamamı diğer tarım alanında kaldığından, normalde %5 inşaat alanı vermesine ve parsel alanı 3513,55 m<sup>2</sup> olmasına rağmen azami inşaat alanı 250 m<sup>2</sup> ve 2 kat olarak belirlenmiştir. Aynı şekilde 1149 nolu parselinde diğer tarım alanında kalan 17,849.01 m<sup>2</sup>'lik kısmında da yine 250 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve 2 kat belirlenmiştir. Lakin 1149 nolu parselin Köy gelişim alanında kalan 1,964.08 m<sup>2</sup>'lik kısmında E:0.4 plan notu ile 785.63 m<sup>2</sup> inşaat alanı vermektedir.





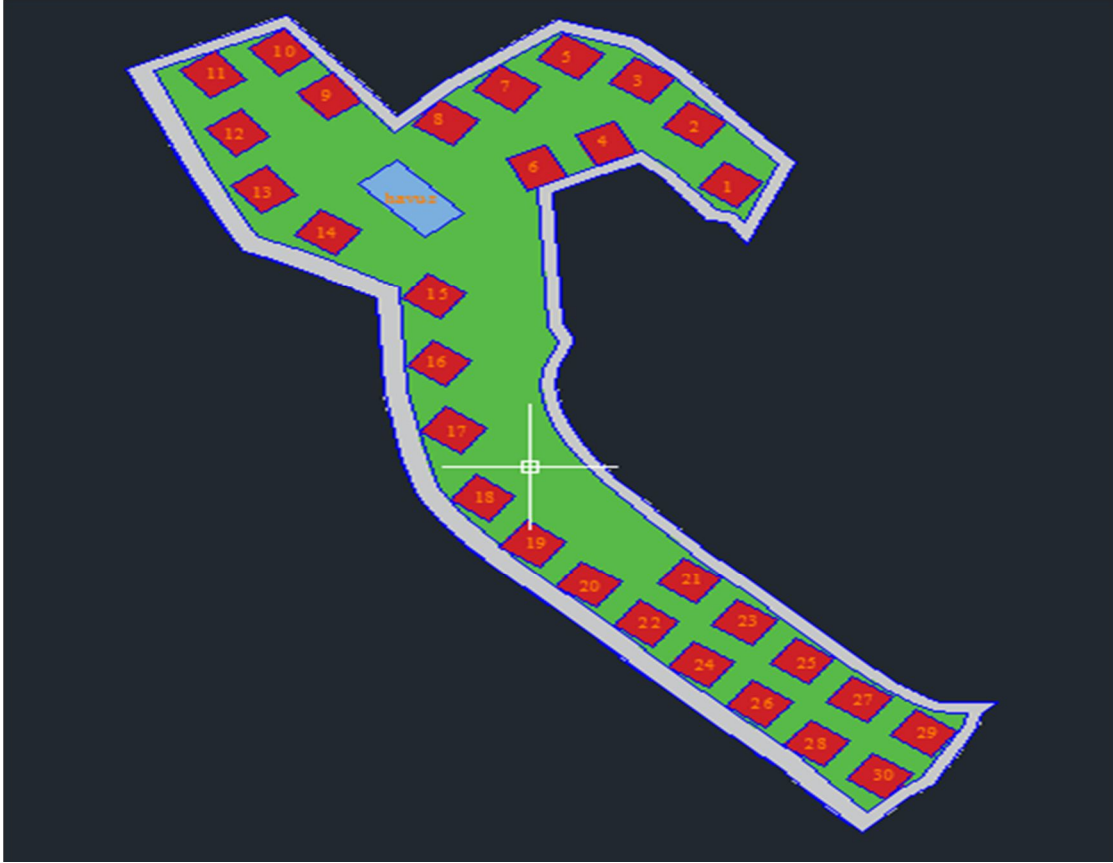
**Resim 14 – Arazi Fotoğrafları 1**



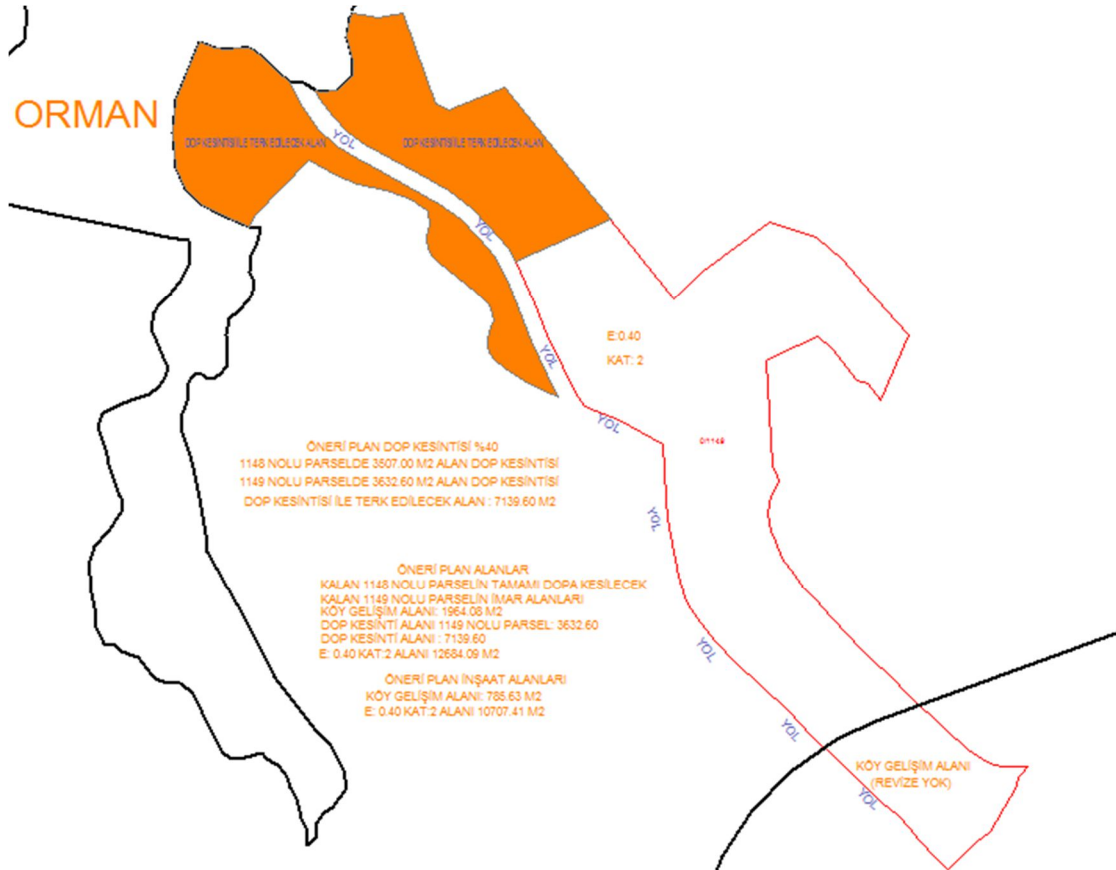
**Resim 15 – Arazi Fotoğrafları 2**

**Su anki yürürlükteki planlara göre burada yapılabilecek inşaat alanları sınırlıdır. Resim12’de gösterildiği üzere köy gelişim alanına bir adet 200 m2 alanlık yapı ve diğer tarım alanında kalan iki ayrı parselde de birer adet 200 m2 alanlık yapılar yapılabilmektedir. Bu yapıların yapıldığı alanların 19850.20 m2 arazi üzerine olduğu düşünülürse bu durumda şu anki planlara göre buranın tarımsal vasıflı projeler ile işletilmesinin uygun olduğu görülmektedir.**


**Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin köy gelişme alanlarının genişletilmesi ile ilgili çalışmaları bulunmaktadır. Eğer önümüzdeki yıllarda köy gelişim alanının genişletilmesi beklenir veya bunun için Kocaeli Büyükşehir Belediyesine dilekçe ve taslaklar ile başvurulup takibati yapılırsa 30 adet 200 m2’lik villa alanı çıkmaktadır. Köy Gelişme Alanının genişletilmesi durumunda arsaların %40’ına yakının kamu lehine terk edilme durumu söz konusudur.**



**Resim 16 – Öneri İmar Planı Mimari Vaziyet Planı**



**Resim 17 – Öneri İmar Plan Notu**

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	İZMİT					
Mahallesi						
Köyü	GEDİKLİ					
Sokağı						
Mevkii	KÖYBAŞI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		g24a18d3b		1148	ha	m <sup>2</sup>
					3.513,55 m <sup>2</sup>	
Niteliği	Tarla					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95245765					
Edinme Sebebi	GEDİKLİ Köyü 547 Parsel taşınmazın tamamı 21183,00 m <sup>2</sup> iken hükmen İfraz işlemi sonrası 1352,76 m <sup>2</sup> lik kısmı 36524,52 TL bedelle KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ lehine YOL 'a Terkin işleminden.					
Sahibi	Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3001	13	1182		02/02/2017	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uyaundur Kenan İBRAHİMBAŞ Yerli Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin geçerli olması için paftaya çin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tefikçe Kanunu hükümlerine gereğince diğer idari işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Tarih
D.M.O. Basım İşl. Mdl.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		Stok No		129

**Resim 18 – 1148 Parsel Tapu**

İl	KOCAELİ	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf						
İlçesi	EZMIT									
Mahallesi										
Köyü	GEDİKLİ									
Sokağı										
Mevki	KÖYBAŞI									
Satış Bedeli	6,00	Pafta No.	g24x18C1a	Ada No.		Parsel No.	1149	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
										16.315,69 m <sup>2</sup>
Niteliği	Tarla	GAYRİMENKULÜN								
Sınırı	Planında Zemin Sistem No : 95245764	GAYRİMENKULÜN								
Edinme Sebebi	GEDİKLİ Köyü 547 Parsel tapununun toplamı 21183,00 m <sup>2</sup> iken hükümet ihzar işlemi sonucu 1352,56 m <sup>2</sup> ile toplam 36524,52 TL bedelle KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ tahsis YOL' u Tahsis işleminden									
Satışı	Tahsis									
Çizim	Yayın No.	Çizim No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Çizim				
Çizim No.	3001	15	1188		02/02/2017	Çizim No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

*K. K. K.*  
Bölge Harita Mühendisi  
Kadir İBRAHİMLİ  
Tahsis Mülkiyet Mühürü

NOT : İhaz edilen yerin aynı tapuya ile sınırları aynı tapu bilgilerine göre kontrol edilmiştir.  
- Tapu ve Harita Mühürü/İmza/Mühürü/İmza/İmza/İmza Tapu Satış Mühürüne  
İhtiva eder.

Ölçüler Sermaye İşletmesi tarafından yapılmıştır

Ölçü No 129

**Resim 19 – 1149 Parsel Tapu**

## 7. Arsa Satış Bedeli ve Koşulları

Parseller ile ilgili mal sahiplerinin talebi m2 birim bedeli **100,00 TL**'den toplam arsa bedeli olarak **1.985.200,00 TL**'dir. İstenilen fiyat bölgedeki m2 bazında en düşük fiyattır. Arsa müstakil parsel olup resmiyette tek hissedarı bulunmaktadır. Arsayı almayı talep eden alıcı anlaşma sağlanırsa raporu hazırlayan **BÖLGE Harita Mühendislik** şirketinin sahibi Harita Mühendisi Selim TAKCI'ya alıcı ve satıcılardan ayrı ayrı **%2 + KDV** yani **46.850,00 TL** harita danışmanlık ücreti ödemesi yapılması gerekmektedir. Ayrıca arsayı alan alıcının yapacağı inşaatın ruhsat için gereken bütün projelerini yine **BÖLGE Harita Mühendislik** şirketine yaptırması gerekmektedir.

**Selim TAKCI**

**HARİTA MÜHENDİSİ**

**BÖLGE HARİTA MÜHENDİSLİK**

**TEL: 0262 999 52 62**

**GSM: 0507 209 17 58**

**Mail : [bolgeharita@gmail.com](mailto:bolgeharita@gmail.com)**

**Adres: Ömerağa Mah., Cumhuriyet Cad.**

**Hikmet Hanım İş Mrk. No:108 İzmit/KOCAELİ**