

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA SUBE MÜDÜRLÜĞÜ			
Planın İsmi	İzmit Çukurbağ - Terzibayırı ve Orhan Mahalleleri I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Lejand	Ölçek	1/1000
Planlama Grubu	Adı, Soyadı	Ünvanı	İmza
Çizen	Nur SÖNMEZ	Yüksek Şehir Plancısı	
Arkeolog	Bahadır YILDIZ	Arkeolog	
Sosyolog	Ferhan G. YEŞİLYURT	Sosyolog	
Mimar	Ergün KILIÇ	Yüksek Mimar	
Şehir Plancısı	Seval AYĞÖREN	Şehir Plancısı	
Müdür	Rahmi E. TÜMPALAY	Şehir Plancısı	
Plan Müellifi	Gökmen MENGÜÇ	Şehir Plancısı	

Belediyemiz Meclisinin 21.03.2023 tarih ve 208 sayılı kararı ile Kocaeli KTKVKB'na gönderilmesi uygun görülen plandır.

Gökmen MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı



İlçesi	: İzmit
Belediyesi	: İzmit
Mahallesi/Köyü	: Çukurbağ - Terzibayırı ve Orhan Mahalleleri
Pafta	: Lejand
Ada	: -
Parsel	: -
Konu	: Lejand düzenlemesi
Plan Ölçeği	: Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan uygulama imar planları 21.03.2023 tarihinde tarafınca kontrol edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan uygulama imar planları 21.03.2023 tarih ve 208 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş plandır.

Nur SÖNMEZ
Yüksek Şehir Plancısı

Seval AYĞÖREN
Şehir Plancısı

Rahmi E. TÜMPALAY
Şehir Planlama Sube Müdürü

Osman GÜNER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.03.2023 tarih ve 208 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 12.03.2023 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.03.2023 tarih ve 208 sayılı karar ile onaylanan plandır.

Gökmen MENGÜÇ
Başkan A.

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatih NURCELİK
Katip Üye

Sadullah KELEŞ
İmar ve Şehircilik Komisyon Başkanı

01					
06					
11	B				
16					
21	22	23	24	25	

İZMİT

G23-b-24-b-4-d

ONAYLI PLAN

ÇUKURBAĞ - TERZİBAYIRI VE ORHAN MAHALLELERİ

I. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

- I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA
- a) KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR.
- b) KESİN YAPI YASAĞI OLMAKLA BİRLİKTE, RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALTYAPI UYGULAMALARI İÇİN, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜ KORUMA KURULUNDA DEĞERLENDİRİLEREK, ALINACAK KARARA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
- c) TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER KESİNLİKLE YAPILAMAZ, AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLEMEZ, YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLİR.
- d) TAŞ, TOPRAK, KUM vb. ALINAMAZ, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN OCAKLARI AÇILAMAZ. TOPRAK, ÇURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIKI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.
- e) BİLİMSEL KAZILAR DIŞINDA HİÇBİR ŞEKİLDE KAZI YAPILMASINA İZİN VERİLEMEZ.
- f) HERHANGİ BİR KAZI YAPMADAN GEZİ YOLU DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOPARK, WC, BİLET GİSESİ, BEKÇİ KULUBESİ GİBİ ÜNİTELER KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAK YAPILABİLİR.
- g) KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR DIŞINDA MEVCUT YAPILARIN ZAMAN İÇİNDE YIKILARAK İSTİMLAK EDİLMESİ, SİT DIŞINDAKİ MEVCUT HAZINE ARAZİLERİYLE VEYA KAMULAŞTIRILACAK DİĞER ARAZİLERLE TAKASI SAĞLANACAKTIR.
- h) TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK, ŞEKİLDE KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINMAK KOŞULUYLA, TEVHİT VE İFRAZ YAPILABİLİR.
- i) BU ALANLARIN KORUNMASINI SAĞLAMAK AMACINA YÖNELİK HER TÜRLÜ BİLGİ VERİCİ UYARI LEVHASININ KONULMASI, KORUMA ÖNLEMLERİNİN KÜLTÜR BAKANLIĞININ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURULUŞ VE YEREL YÖNETİMLERCE ALINMASI SAĞLANACAKTIR.
- j) BELEDİYESİNDEN YIKIM İZİNİ İSTENEN YAPILARIN, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ NEZARETİNDE ÖLMAK KAYDIYLA YIKIMI YAPILABİLİR.
- k) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ YAPILAR; RUHSAT VE RUHSAT EKLERİNE GÖRE TAMAMLANMIŞ İSE İSKAN İZİNİ VERİLEBİLİR.

- III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA
- a) KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLARIN SAĞLANMASI KAYDIYLA TEVHİD VE İFRAZ KONUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- b) BELEDİYE TARAFINDAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ SONUÇLARININ VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİYLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KORUMA KURULUNA İLETİLİP, KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLİR.

- c) TEMEL KAZISI SIRASINDA HERHANGİBİR KALINTIYA RASTLANMASI HALİNDE; KAZI, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE DÜRDÜRÜLÜP BİLİMSEL KAZININ YAPILMASI GEREKLİ GÖRÜLÜYorsa, KAZININ BİLİMSEL KAZI NİTELİĞİNDE DEVAM ETMESİ SAĞLANARAK KAZI SONUÇU ORTAYA ÇIKACAK YENİ VERİLER İŞİĞİNDE SOZKONUSU PARSELLE İLGİLİ KARARLAR KORUMA KURULUNCA DEĞİŞTİRİLECEKTİR.
- d) TAŞ, TOPRAK, KUM vb. ALINAMAZ, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN vb. OCAKLARI AÇILAMAZ. TOPRAK, ÇURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIKI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.

- e) BELEDİYESİNDEN YIKIM İZİNİ İSTENEN YAPILARIN, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ NEZARETİNDE ÖLMAK KAYDIYLA YIKIMI YAPILABİLİR.
- f) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE RUHSATI ALINMIŞ OLAN HER TÜRLÜ YAPININ;

1. RUHSAT VE EKLERİNE GÖRE KARKASI BİTMİŞ KISIMLARI TAMAMLANARAK, İSKAN İZİNİ ALINABİLİR.
2. KARKASI BİTMEMİŞ KISIMLARIN KORUMA PLANI KAT DÜZENİNİ AŞMAMASI DURUMUNDA, YENİ KAT DÜZENİ DİKKATE ALINARAK RUHSAT YENİLEMESİ YAPILIP, YAPI TAMAMLANARAK İSKAN İZİNİ ALINABİLİR.

- g) KORUMA PLANINDAN ÖNCE RUHSATLI YAPILARIN BASİT VE ESASLI ONARIMLARI İLE İÇ TADİLATLARI BELEDİYE İZİNİYLE YAPILABİLİR.

- h) BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE AYRIK NİZAM CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, İKİLİ-ÜÇLÜ BLOK UYGULAMASI YAPILABİLİR.

- ı) ZORUNLU OLARAK İKİZ BLOK UYGULAMASI YAPILAN PARSELLERDE PLANDAKİ BAHÇE MESAFELERİNE UYULUR.

- ı) RESMİ KURUM ALANLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ KURUMUN KORUMA BÖLGE KURULUNDAN ONAYLATACAĞI MİMARİ AVAN PROJEEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

- k) YAPILANMA İLE İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR

1. NO'LU ALANLAR ;

- a) YAPI TEMELLERİ AYRIŞMIŞ ÖRTÜ VEYA DOLGU KALDIRILARAK TEMEL KAYAYA OTURTULMALIDIR.

- b) YAPI TEMELLERİ EN AZ 2m. DERİNLİĞE İNDİRİLEREK, YAPI TEMELLERİNİN HEPSİ AYNI SEVİYEYE OTURTULMALI VE YAPININ TEK TARAFLI TOPRAK BASINCI ALMAMASI SAĞLANMALIDIR.

- c) PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ ZEMİN ETÜDLERİNDE ARAŞTIRMA ÇUKURU VEYA SONDAJ İLE TEMEL ETKİ DERİNLİĞİNDE NUMUNE ALINARAK LABORATUAR DENEYLERİ YAPILMALI, JEOFİZİK ÖLÇÜMLERİ (SİSİMİK KIRILMA VE ELEKTRİK SONDAJ) MUTLAKA YAPILARAK ZEMİN HAKİM PERİYODU, DEPREM ARTIŞ ŞİDDET MİKTARI BELİRLENMELİ, BU DEĞERLERE GÖRE YAPILAR PROJELENDİRİLMELİDİR.

III NO'LU ALANLAR ;

- a) YAPI TEMELLERİ AYRIŞMIŞ ÖRTÜ KALDIRILARAK TEMEL KAYAYA OTURTULMALIDIR.

- b) YAPI TEMELLERİ EN AZ 2m. DERİNLİĞE İNDİRİLEREK, YAPI TEMELLERİNİN HEPSİ AYNI SEVİYEYE OTURTULMALI VE YAPININ TEK TARAFLI TOPRAK BASINCI ALMAMASI SAĞLANMALIDIR.

- c) TERASLAMA GENİŞLİKLERİ KAZI ŞEVLERİNİN FAZLA YÜKSELMESİNE MEYDAN VERMEYECEK ŞEKİLDE PLANLANMALIDIR. KAZI ŞEVLERİNİN 3m. 'YI GEÇMESİ DURUMUNDA VE AYRIŞMA ZONLARINDA ŞEVLER BİR İSTİNAT DUVARI İLE DESTEKLENMELİDİR. İSTİNAT DUVARLARININ TEMEL KAYAYA OTURTULMASI GEREKLİDİR. UZUN DÖNEMLİ KAZI ŞEVLERİ YATAY/DÜŞEY (1/1) OLMALIDIR. İSTİNAT DUVARLARI ARKASINDA DRENAJ ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR. BU DRENAJLARIN ŞEV DİBİNE KADAR UZATILMASI SAĞLANMALIDIR. İSTİNAT YAPISINDA SU BASINCININ HESABA ALINMAMASI İÇİN BARBAKANLAR BIRAKILMALI VE DRENAJ ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR. ŞEV ÜSTÜNDE KAFİ HENDEĞİ YAPILARAK YÜZEY SULARI KONTROL ALTINA ALINMALIDIR.

- d) PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ ZEMİN ETÜDLERİNDE SONDAJ YAPILARAK ZEMİN KOŞULLARI İLE TEMEL ETKİ DERİNLİĞİNDE NUMUNE ALINARAK LABORATUAR DENEYLERİ YAPILMALI, JEOFİZİK ÖLÇÜMLERİ (SİSİMİK KIRILMA VE ELEKTRİK SONDAJ) MUTLAKA YAPILARAK ZEMİN HAKİM PERİYODU, DEPREM ARTIŞ ŞİDDET MİKTARI BELİRLENMELİ, BU DEĞERLERE GÖRE YAPILAR PROJELENDİRİLMELİDİR.

- SOSYAL TESİS ALANI
SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KİREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

LEJAND

- KORUMA PLANI ONAMA SINIRI
- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALAN SINIRI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALAN SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR-SURLAR
- TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR
- TESCİLLİ SUR DUVARI
- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- DİNİ TESİSLER ALANI
- YEŞİL ALAN
- 8.00 ARAÇ YOLU
- 6.00 YAYA YOLU
- B-3 YAPILAŞMA KATSAYILARI
- JEOLOJİK DURUMA GÖRE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARI
- TRAFO
- SOSYAL TESİS ALANI

4 516 361.84
4 516 300
4 516 200
4 516 100
4 516 000
4 515 900
4 515 800
4 515 700
4 515 667.76

493 668.16
493 700
493 800
493 900
494 000
494 100
494 195.82
494 361.47
494 196.36
G23-b-24-b-4-a
G23-b-24-c-1-a
1/1000