


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 16.06.2016 Karar No : 342
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.05.2016 / 69960
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.06.2016 Perşembe günü saat 18:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-342 sayılı karardır.	

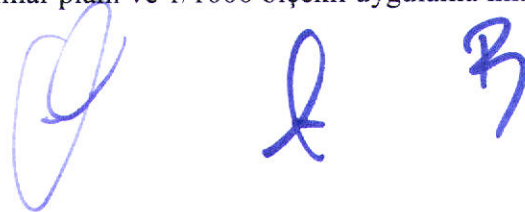
KONU:

İzmit Belediyesi, Orhan, Hacıhasan, Veliahmet, Akçakoca ve Kozluk Mahallelerinde hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 02.03.2016 tarih ve 2443 sayılı kararı ile uygun olarak karar verilen koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 91. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, 3386 ve 5226 sayılı yasalarla değişik, 2863 sayılı yasanın 17. maddesi ile 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 8. maddesine istinaden incelenmek üzere Belediyemiz Meclisi'nin 14.01.2016 tarih ve 56 sayılı kararı ile Kurullarına gönderilen ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.03.2016 tarih ve 2443 sayılı kararı ile uygun görülen İzmit İç Kale ve Çevresi Koruma Amaçlı İlave ve Revizyon 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.06.1995 tarih ve 3765 sayılı kararı ile sınırları belirlenen, İzmit-Orhan, Hacıhasan, Veliahmet, Akçakoca ve Kozluk Mahallelerinin bir bölümünü kapsayan ve İç Kale Kentsel, III. Derece Arkeolojik, II. Derece Doğal Sit Alanlarını içeren Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.07.2003 tarih, 115 sayılı kararıyla uygun görülerek, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.07.2003 tarih ve 9948 sayılı kararı doğrultusunda onaylanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planının uygulama koşullarının, belirlenen sorunlar ve eklenen Koruma Kurulu Kararları ile günün teknik ve hukuki koşulları göz önünde bulundurularak revize edilmesi ile Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.11.2007 tarih ve 179 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanına eklenen İzmit-Kemalpaşa Mahallesi, 4 kadastro paftası 219 adanın tamamının Koruma Amaçlı İmar planı sınırları ve kararları ile bütünleştirilmesi adına Koruma Amaçlı İmar Planına ilave edilmesini içeren ilave ve revizyon 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, Belediyemiz



Meclisinin 14.01.2016 tarih ve 56 sayılı kararı ile Kocaeli Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna gönderildiği ve Kocaeli Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 02.03.2016 tarih ve 2443 sayılı kararı ile de tadilen uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Bahse konu Kurul Kararı ile tadilen uygun görülen koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı teklifinde Kurul tarafından yapılan düzeltmelerde genel hatları ile;

- Sit sınırları arasında tanımsız alanlar oluştuğu gerekçesiyle sınırların çakıştırılarak yeniden düzenlendiği,
- 219 adada yer alan Kùltür Tepesi proje alanı dahilindeki Resmi Kurum Alanı ve Dini Tesis Alanı formlarının yeniden düzenlendiği,
- Lejanta “Özel Proje Alanı Sınırı” ile “Tescilli Ağaç” gösterimi eklendiği, “Tescilli Parsele Komşu Parsel” lejantının “Tescilli Yapı Koruma Alanındaki Parsel” olarak düzenlendiği,
- Plan hükümlerinin;

“İZMİT-İÇ KALE VE ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

İzmit – İç Kale ve çevresi koruma amaçlı imar planı ve plan koşulları bir bütündür. Bu plan hükümleri, ilgili koruma kurullarınca sınırları belirlenen, kentsel sit alanı ve arkeolojik sit alanlarını içeren bölgede geçerlidir.

2.AMAÇ

Bu planın amacı iç kale ve çevresindeki tanımlanmış sit alanları içerisindeki geleneksel dokunun, yürürlükteki koruma amaçlı imar planı verileri ışığında, koruma/kullanım dengesi gözetilerek yaşatılması, sürdürülebilirliğin sağlanması ile bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

3.HEDEF

Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

4.TANIMLAR VE KISALTMALAR

4.1. Belediye: İzmit Belediye Başkanlığı'dır.

4.2. Koruma Bölge Kurulu: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kùltür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

4.3. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kùltür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'dür.

4.4. Bölge Komisyonu: Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'dur

4.5. İl Müdürlüğü: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'dür.

4.6. Merkez Komisyonu: Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'dur.

4.7. Koruma Uygulama Denetleme Bürosu (KUDEB): Kocaeli Büyükşehir Belediyesi bünyesinde “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim

Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde kurulmuş olan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

4.8. Plan: İzmit İç kale ve çevresini kapsayan Kentsel Sit Alanı, Arkeolojik Sit Alanlarını içeren Koruma Amaçlı İmar Planıdır.

4.9. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

4.10. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları doğrultusunda, Koruma Bölge Kurulu kararı ile “Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilen ve koruma altına alınmış olan yapılardır. Bu yapılar iki grupta toplanmıştır:

I. Grup Yapılar: Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan simgesel, anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapılardır.

II. Grup Yapılar: Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

4.11. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

4.12 Kentsel Sit: Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin dönemin sosyo ekonomik yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.

4.13. Koruma Alanı: Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlardır.

4.14. Bakım ve Basit Onarım: Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

© R B

4.15. Esaslı Onarım:Taşınmaz kültür varlığının bünyesinde, bakım ve basit onarım kapsamına girmeyen, mutlaka rölöve-restitüsyon-restorasyon projesi gerektiren kapsamlı müdahaleler esaslı onarım olarak nitelendirilir.

4.16. Yeniden Yapım (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak yeniden yapılmasıdır.

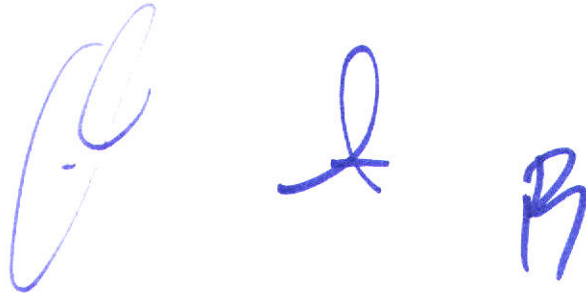
4.17. Rölöve (Belgeleme):Sahada, yapıdan doğrudan derlenen değişik ölçek ve nitelikteki bilgileri, analiz ve saptamaları içeren fiziksel belgeleme çalışmalarıdır.

4.18. Restitüsyon (Dönemleme -Yeniden Tasarım): Taşınmaz kültür varlığını çözümlenmeye yönelik değişik kaynaklardan (harita, fotoğraf gibi görsel belgeler, vakfiye vb. yazılı kaynaklar) bilgilerin derlenip, sahadan elde edilen bilgilerle yorumlanıp, yapının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

4.19. Restorasyon Projesi (Koruma-Onarım): Analizler ve değişik ölçek, nitelik ve içerikte yapılan araştırmalar, değerlendirmeler sonucunda tüm bilgilerin yorumlanması, yapının değerleri ve sorunlarına göre koruma kararlarının alınıp, koruma-onarım müdahaleleri ile yapının fiziksel olarak sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla uygulanacak müdahaleleri ve yeni kullanımın gerektirdiği mekânsal ve konfor koşullarına yönelik müdahaleleri içeren projelerdir.

4.20. Ulaşım Düzeni: Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar, meydancıklar, merdivenli yollar, genel otoparklar plan içindeki ulaşım düzenini oluşturmaktadır.

- **Taşıt Yolları:** Taşıt ulaşımını sağlayan ana yollardır.
- **Yaya Yolları:** Geleneksel sokak dokusunu oluşturan yollardır. Bu yollar gereğinde taşıt yolu olarak kullanılacaktır.
- **Çıkmaz Sokaklar:** Geleneksel doku içerisinde oluşan çıkmaz sokaklardır.
- **Merdivenli Yollar:** Arazi eğimi nedeniyle oluşan merdivenli yaya yollarıdır.
- **Meydanlar:** Toplanma, seyir, dinlenme gibi değişik işlevlere cevap verebilen düzenlenmiş boşluklardır.
- **Genel Otoparklar:** Planlama alanının ihtiyacını karşılamak amacıyla ayrılan otopark alanlarıdır.



5.GENEL HÜKÜMLER

5.1. Başvuru ve Uygulama:

5.1.1.Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** 1. Grup yapılarda her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular, Vakıflar Genel Müdürlüğü veya KUDEB'e yapılacaktır. Uygulamalar bu kurumların izniyle yapılacaktır.
2. Grup yapılarda her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Belediye 'ye yapılacak, bu başvurular Belediye tarafından Kocaeli Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki KUDEB'e iletilecektir. Uygulamalar KUDEB'in izniyle yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım (Restorasyon):** 1. Grup yapılarda esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerine ilişkin başvuru Vakıflar Genel Müdürlüğü veya Belediyeye yapılacaktır. Projeler, bu kurumlar tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Alınan karara göre uygulama yapılacaktır.
- 2. Grup yapılarla ilgili esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerine ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Alınan karara göre uygulama yapılacaktır.
- Tescilli parsellerde yapıya bitişik ek yapı yapılamaz.

5.1.2. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Uygulama: Tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılacak bu başvurular Belediye tarafından Kocaeli Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki KUDEB'e iletilecektir. Uygulamalar KUDEB'in izniyle yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- **Yeni Yapılanma:** Başvurular; taşınmazda gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak ve yeni yapının tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve siluet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.

Projeler 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.1.3. Arkeolojik sit Alanlarında uygulama

5.1.3.1 I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Uygulama:

- Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

- Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmez.
- Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz.
- Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve kazı başkanının görüşü alınarak, koruma kurulundan izin alınır.
- Yeni tarım alanları açılmaz, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam ettirilebilir, koruma kurulunca uygun görülmesi halinde seracılık devam ettirilebilir.
- Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler kesinlikle yapılamaz, ağaçlandırmaya gidilemez, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilir.
- Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.
- Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.
- Bu planın yürürlüğe girmesinden önce "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümlerinin 14. maddesinin 2. paragrafı gereği Koruma Bölge Kurulu'na uygun bulunmuş olan Çevre Düzenleme Projeleri geçerlidir.
- Ören yerlerinde; gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler koruma kurulundan izin alınarak yapılabilir.
- Ören yeri düzenlemesine ilişkin uygulama öncesinde ören yerinin yakın çevresinin işlevsel bütünlüğü içinde etkin bir şekilde korunması ve yaşatılmasına yönelik alan kullanım ve düzenleme kararlarını içeren 1/500 ölçekli çevre düzenleme projesi ile ön izin alınır. Buna bağlı olarak düzenlenecek kapalı ve açık mekânların işlev, yerleşme, yapılaşma, estetik ve peyzaj düzenleme koşulları ile kapasiteleri; sergiye konu eserler, sergi mekânlarının mahal listeleri ile alana yönelik araştırma, kazı, restorasyon ve çevre düzenleme proje raporları çerçevesinde koruma bölge kurulunca belirlenir. Açık alan düzenlemeleri onaylı 1/200, mimari mekânlar ise 1/50 ve daha alt ölçekli uygulama projeleri ile uygulanabilir.
- Bu alanlar içerisinde yer alan parsellerin tümü kamulaştırılıncaya kadar, tescilli yapıların konut olarak kullanımına izin verilecektir. I. Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde yer alan parsellerin tamamının kamu eline geçmesi sonrası tescilli yapılar plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özellikleri korunmak koşulu ile yönetim merkezi, belediye hizmet alanı olarak kullanılabilceği gibi söz konusu yapılarda ev pansiyonculuğu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimler yapılabilir. Söz konusu tescilli yapılarda uygulama ve faaliyetler Koruma Bölge Kurulu onayı alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

5.1.3.2 III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Uygulama:

Bu alanlarda, inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilip karar alındıktan sonra uygulamaya geçilebilir.

III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurulları, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabilir.

Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmez.

5.1.4. Plan Sınırı İçindeki K Yapılaşma Düzenine Sahip Adalardaki Diğer Parsellerde Uygulama:

Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Uygulama yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Plan ile Plan hükümlerine uygun olduğu belirlenerek onaylanan projelere ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.

Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekli olduğu yapılarda "Esaslı Onarım" yapılmasına izin verilmez.

- **Yeni Yapılanma:** Üzerinde yapı bulunan parseller ile üzerinde yapı bulunmayan parsellerde yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.

5.1.5. Plan Sınırı İçindeki III. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki K-1 Yapılaşma Düzenine Sahip Adalardaki Diğer Parsellerde Uygulama:

Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):**Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır.
- **Esaslı Onarım:**Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Plan ile Plan hükümlerine uygun olduğu belirlenerek onaylanan projelere ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.

Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekli olduğu yapılarda "Esaslı Onarım" yapılmasına izin verilmez.

Üzerinde Yapı Bulunan Parsellerde Yeni Yapılanma:Başvurular; taşınmazda gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.

Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.

Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa "Yeni yapılanma" koşulları geçerlidir.

- **Üzerinde Yapı Bulunmayan Parsellerde Yeni Yapılanma:** Başvurular; taşınmazda Müze Müdürlüğüne gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.

5.1.6. Plan Sınırı İçindeki B-5 Yapılaşma Düzenine Sahip Adalardaki Diğer Parsellerde Uygulama:

(B-5) yapılaşma koşulu getirilmiş yapı adalarında Jeolojik raporla getirilen kısıtlamalar da dikkate alınarak ve 3194 sayılı imar kanunu ve İzmit 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları ve ilgili yönetmeliklere göre yapı izni verilecektir.

5.2. Kamusal Tesisler: İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, yönetim merkezleri, belediye hizmet alanı, resmi kurum alanları, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri, spor tesisleri ve katlı otoparklar için ayrılmış kentsel sosyal donatı ile kentsel teknik altyapı alanlarında; başvurular yapılaşmaya esas imar durumuna göre hazırlanacak, avan proje ile Belediyeye yapılacaktır.

Projeler 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Kamusal tesislerdeki yapılaşmalarda tip proje uygulanamaz. Tesislere ilişkin projelerde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunludur.

5.3. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar yığma, betonarme, çelik ve ahşap karkaslı olarak yapılabilir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirilmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır. Tereddüde düşülen konularda KVKK görüşü alınacaktır.

5.4. Yapılara Kot Verilmesi:

5.4.1. K ve K-I Yapılaşma Düzenine Sahip Adalarda Yapılara Kot Verilmesi:

- Parselde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Tescilli yapılar dışında yeni yapılacak yapılar ile yıkılıp yeniden yapılacak yapılara bu koşula uyarak kot verilecektir.
- Binanın parsel zeminin de oturduğu tabanın en düşük kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- İmar yoluna göre binalara yükseklik verilemez.

- Bina yüksekliği K koşullu alanlarda (Subasman dahil), 3 katı ve $h=9.50$ metreyi geçemez.
- Set üstlerinde, setin üst kotundan binaya kot verilir. Set yüksekliğinin bina cephesine tekabül eden kısmında 3.50 metreyi aşması halinde bina yüksekliği 2 katı ve $h_{max}=6.50$ 'yi geçemez.
- III. derece Arkeolojik Sit alanında yer alan mevcut yapılar ve boş parsellerde yeni yapılacak yapılarında $h_{max}=6.50$ m.yi geçemez.
- Eğimli parsellerde yalnızca bir cephede su basman seviyesi max. 1.20 m. yüksekliğinde yapılabilir.
- Yeni yapılacak yapı iki tescilli yapı arasında yer alıyorsa, yapı yüksekliği, düşük kodlu tescilli yapı saçak kotu yüksekliğini geçemez. Bu şekilde yapılacak yapılarda iç yükseklikler azaltılarak Kat adedi artırılmaz.
- Tek yönde tescilli yapı varsa ya da tescilli yapı bitişiğinde yeni yapı yapılıyorsa yapı yüksekliği, tescilli yapı saçak kotu yüksekliğini geçemez. Bu şekilde yapılacak yapılarda iç yükseklikler azaltılarak Kat adedi artırılmaz.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

5.4.2. B-5 Yapılaşma Düzenine Sahip Adalarda Yapılara Kot Verilmesi: B-5 yapılanma düzenine sahip olan yapı adalarında yapılara kot verilmesi işlemi yürürlükteki Bu alanlarda "İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı Notları" ile "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.

5.5. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar: Sit alanları içinde, yeni plan öncesinde, ilgili Koruma Kurulu Kararı ile onaylanmış halen yürürlükte olan plana göre alınmış olan tüm kararlar ve inşaat ruhsatları geçerli olacaktır.

5.6. İfraz ve Tehvit: Yeni bir imar parseli oluşturmak üzere ifraz ve tevhit yapılamaz. Ancak cephe ve sınır düzenlemesi ile koruma planıyla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas), vb. söz konusu olduğunda ifraz ve tevhit yapılabilir.

Planda kütlesi verilen büyük parsellerde ikinci bina yapımı yatay kat mülkiyeti ile olacaktır.

Kamu mülkiyetindeki parsellerde alan kullanımını değiştiren durumlarda ifraz ve tevhit yapılabilir.

Bina yapımına uygun olmayan büyüklükteki parsellerde, belediyenin yapacağı etütten sonra; ifraz ve tevhit talepleri; Belediyenin önerisi ve Kurul kararı ile yapılabilir.

5.7. Teknik Altyapı: Elektrik, Telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama gerçekleştirilecektir. Arkeolojik Sit alanlarında uygulama ilgili müze denetiminde yapılacaktır. Uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

Teknik altyapının yer üstünde konumlandırılacak elemanlarına ait (elektrik, aydınlatma, telefon, doğalgaz vb.) dağıtım kutuları ve benzeri donanımlar için uygun detay ve

malzeme kullanılarak üretilecek çözümler ve yer seçimi için Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

5.8. Sokak Döşemeleri: 28 Haziran Korniş yolu, Sadettin Yalım Caddesi, İnönü Caddesi dışında, planda önerilen ve korunan tüm yollarda var olan özgün döşeme korunacak, eksik kısımlar mevcut döşemenin boyut, form, malzeme ve tekniği kullanılarak tamamlanacaktır.

Yeni yapılacak yol döşemesinde arnavut kaldırımı ya da benzeri parke taş ve taş türevleri malzeme kullanılacaktır. Kullanılacak malzemenin boyutları 5x5cm.den küçük, 10x15cm.den büyük olmayacaktır.

Planda gösterilen mevcut merdivenli yollar korunacaktır. Yeniden düzenlenmeleri gerektiğinde mevcuda uygun ölçü, biçim ve malzemeler kullanılacaktır.

5.9. İstinat Duvarları: Mevcut istinat duvarları aynen korunacak arkalarındaki toprakların kotu düşürülmeyecektir. Ancak Plan gereği mevcut istinat duvarının imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi ve/veya onarılması gerektiğinde, mevcut istinat duvarında kullanılan taş cinsi, taş boyutu ve örme tekniği ile mevcut örneğindeki derzleme tekniği kullanılacaktır. Mevcut ve/veya yeni yapılan duvarlara kabartma derz yapılamaz, derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz.

Ancak istinat duvarının boyutu ve şekli taş duvar ile yapılmasına olanak vermiyor ise betonarme perde, kazık sistemler kullanılıp, yüzeyler doğal taş ile kaplanacaktır. Doğal taş kaplama duvar yüzeylerinde kabartma derz yapılamaz, derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz.

5.10. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak aydınlatma armatürleri, yapı cephelerinin izlenmesini engellemeyecek tipte olacaktır. Çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek, Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

5.11. Reklam Panoları: Işıklı veya ışiksiz reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları 0,50 m² yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bina cephesinde birden fazla reklam panosu asılamaz. Lazer tekniği ile reklam yapılamaz.

Taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu parseller ile tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerde yer alacak taşınmaz kültür varlıklarını tanıtıcı tabela uygulamaları, boyutları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, koruma bölge kurulu kararı ile gerçekleştirilecektir.

Kentsel sit alanında, yapının tamamında tek işyeri olması halinde reklam panoları ve tabelaları, yukarıda verilen ölçülere bağlı kalınarak sadece zemin katlarda yer alabilir. Üst katlarda reklam tabela ve panoları yer alamaz.

Plan sınırları içerisinde, sağır cepheler reklam alanı olarak kullanılamaz. Yapıya ait çatıya, bahçeye, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

5.12. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

5.13. Ağaçlar: Sit alanlarının tümünde yetişkin ağaçlar zorunluluk olmadıkça (hastalık, yıkılma tehlikesi vb.) kesilmeyecektir. Ancak, Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir.

Tescilli Anıtsal ağaçların kesilmesinde zorunluluk olanlar için ilgili Kurum ve Kuruluşların izni alınacaktır. Diğer yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk olanlarda, Belediyeye başvurularak ilgili teknik elemanların raporuna göre Belediye denetiminde kesim yapılacaktır.

Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, kesilmesi zorunlu olanlar için aynı proje kapsamında eşit miktarda ağaç dikilmesi sağlanarak bu alanlarda yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır.

Bu düzenleme ve değişikliklerden Belediye sorumludur.

5.14. Plan Uygulamaları (Terk-Kamulaştırma-İhdas-İfraz): Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların terk/kamulaştırma/ihdas/ıfraz işlemleri tamamlanmadan ilgili parsel üzerinde yer alan yapılara esaslı onarım izni / yeni yapılanma izni verilmez.

5.14. Jeolojik Nedenlerle Bina Yapım Süreci Koşullara Bağlı Alanlar

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 31.3.2001 tarih ile onanan İzmit Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik etüt raporu ve eki haritaları doğrultusunda belirlenen koşullara göre uygulama yapılacaktır.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1. Tescilli Parsellerdeki Yapılar:

I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar: I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara (Cami, Kilise, Han, Hamam vb.) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar: II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.2. Geleneksel Konut Alanları (K ve K-I Koşullu Alanlar):

6.2.1. İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, yönetim merkezi, belediye hizmet alanı, ev pansiyonculuğu, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Söz konusu tescilli yapılarda uygulama ve faaliyetler Koruma Bölge Kurulu onayı alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

6.2.2.Yapı Düzeni: Büyüklüğü uygun olan parsellerde ayırık nizam, bahçeli yapılaşma esastır. Ancak, büyüklüğü uygun olmayan parsellerde, bitişik parseldeki yapılaşmalar da dikkate alınarak parselde mevcut binanın yapılaşma şekline uygun ikiz ya da bitişik nizam yapı yapılabilir. Bu tür durumlarda karar yetkisi Belediyeye aittir.

Hesaplanan inşaat taban alanı büyüklüğüne göre yapılacak yeni yapının konumu mevcut bina taban izi merkez alınarak belirlenecektir.

Jeolojik raporla getirilen; temel ve istinat duvarı yapım şartlarını sağlamak amacıyla parsel ölçeğinde ön bahçe mesafesini ve kütle verilen parsellerde kütle yerini değiştirme yetkisi Belediyeye aittir. Ancak K ve K-I lejantlı imar adalarında ada bazında 1/500 ölçekli Kütle tasarımı etüt edilmeden uygulama yapılamaz.

6.2.3.Taban Alanı:

6.2.3.1 Mevcut yapının yıkılıp yerine yeni yapı yapılması halinde;

Maksimum TAKS= 0.35 dir.(Yapılar parsel alanının maksimum %35 'ini taban alanı olarak kullanabilir.) Ancak 120m² den büyük taban alanlı bina yapılamaz.

Parsel alanının %35'i alınarak yapılan hesaplama sonucunda;

Hesaplanan taban alanı, mevcut bina taban alanından küçükse ve mevcut bina taban alanı 100 m² yi aşmıyorsa mevcut bina taban alanı kadar mevcut bina taban alanı 100 m² yi aşıyorsa 100 m² kadar bina yapılabilir.

Hesaplanan taban alanı, mevcut bina taban alanından büyükse, 120 m²'yi aşmamak koşuluyla hesaplanan taban alanı kadar bina yapılabilir. Ancak; Hesaplanan taban alanı 120 m²'nin üzerinde olan parsellerde; hesaplanan taban alanını aşmamak, yatay kat mülkiyeti esaslarına uymak ve binalar arasında en az 6m mesafe bırakmak ve bir imar yolundan cephe almak koşulu ile birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda düzenlenecek vaziyet planının Belediyece uygun görülmesinden sonra uygulama projeleri yapılacaktır.

İskan edilebilir tüm alanlar emsale dahildir. İskan edilmeyecek olan bodrum katları emsale dahil değildir.

6.2.3.2 Üzerinde yapı bulunmayan ve planda yeni inşaat izni getirilen parsellerde;

Üzerinde yapı bulunmayan ve planda yeni inşaat izni getirilen parsellerde yapıların planda gösterilen yer ve ölçüde yapılması zorunludur.

Yapının, parseldeki yeri ve ölçüleri ekli plan üzerinden saptanarak imar durumu belgesinde çizim olarak belirtilecektir. Verilen kütle yapı taban alanını göstermektedir.

Yeni inşaatlara plana ve plan notlarına uygun projesine göre ruhsat ve iskan izni verme yetkisi ve sorumluluğu belediyeye aittir.

Yeni inşaatlarda bu plan notlarına aykırı hareket edilmesi halinde 2863 sayılı yasanın 16. maddesine göre işlem yapılacaktır.

İskan edilebilir tüm alanlar emsale dahildir. İskan edilmeyecek olan bodrum katları emsale dahil değildir.

6.2.4. Bahçe Mesafeleri: Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla, mevcut oluşumlara göre cephe hattını ve ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Arka bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bina yüksekliği ve arka bahçe mesafesi oranı

h/2 dir. Bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir. Yan Bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bu mesafe minimum 3 metredir. Komşu onayını almak ve maksimum 2m. Yaklaşmak koşulu ile yan bahçe mesafesi 3 metrenin altında oluşturulabilir. Yan bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi açılabilir.

6.2.5. Maksimum Bina Büyüklüğü: *Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Hesaplanan yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. İki bina arası minimum uzaklık 6 m.dir. Binaların parsel içindeki konumu Belediyece belirlenir.*

6.2.6. Yapı Yükseklikleri: *Binanın parsel zeminin de oturduğu tabanın en düşük kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.*

Bina yüksekliği K koşullu alanlarda (Subasman dahil), hmax=9.50 m, K-1 koşullu alanlarda

(Subasman dahil), hmax=6.50 m'dir.

6.2.7. İç Yükseklikler: *İç yükseklikler sokak silüetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir*

6.2.8. Müştemilatlar: *Müştemilat yapısının tabanda kapladığı alan; 15 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe malzemesi ve çatı örtüsü ana bina ile aynı olacaktır. Parsel içindeki konumu projesi ile belirlenir.*

Müştemilatlar iskan edilemez, Bu kullanımlar belirlenen Emsale dahil değildir.

6.2.9. Bahçe Duvarları: *Planla korunması önerilen ve diğer özgün duvarlar aynen korunacaktır. Korunan duvarlar dışında, Plan gereği mevcut duvarın imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektiğinde; duvar yükseklikleri mevcut yüksekliğini koruyarak, özgün malzeme ve örme teknikleri ile yeniden inşa edilecektir. Yeni inşa edilecek duvarların yükseklikleri maksimum, harpuşta dahil 1,50 metreyi aşamaz. Yeni yapılan duvarlarda inşaat malzemesi olarak doğal taş kullanılacaktır. Bu duvarlarda kabartma derz yapılamaz, derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Sokak cephesi ve yan cephelerde korkuluk yapılması halinde 0.50 metresi duvar, kalan miktar korkuluk olacaktır. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli tayine Belediye yetkilidir.*

6.2.10. Bahçe Kapıları: *Kapı genişliği 1,80 m.'yi geçemez.*

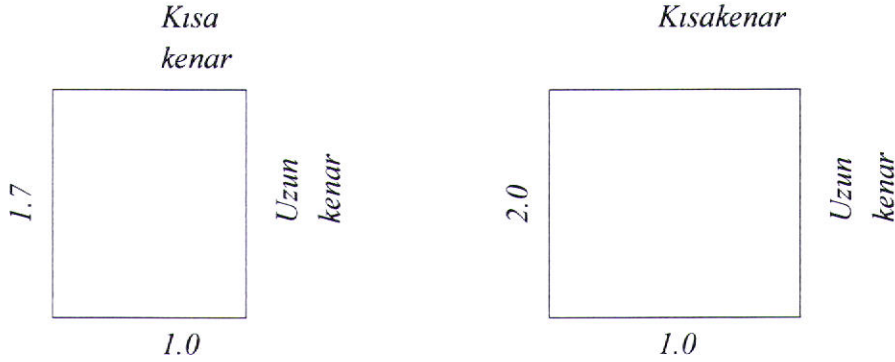
6.2.11.Çıkmalar ve Balkonlar: *Bina cephelerinde her cephe uzunluğunun 1/3 oranını geçmemek ve 0,80 m.'den fazla olmamak kaydı ile kapalı çıkma, (şahniş, cumba) veya açık balkon yapılabilir. Ancak, yapı yola sıfır ve çıkma yapılacak yolun parsel önündeki genişliği 5 m den küçükse veya yan ve arka bahçede çekme mesafesi 3 metreden küçükse bu cephelerde çıkma yapılamaz. Yol kotu ile çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir*

6.2.12. Cepheler: *Cephe Doluluk- Boşluk Oranı maksimum 1/3 olacaktır.*

6.2.8. Cephe Kaplaması: *Yapıların dış yüzeyleri ahşap kaplanabilir ya da sıvanabilir. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme ahşap, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Cephelerde uluslararası RAL renk kataloğundaki RAL 1000 İLE RAL 1017 arasındaki renkler kullanılacaktır.*

6.2.13. Kapılar: Kapılar çift kanatlı, düz dikdörtgen olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20m.'den az olamaz. Kapı yüksekliği 2,40m'yi aşamaz Kapı doğramaları ahşap ya da demir malzemedен yapılacaktır.

6.2.14 Pencereleler: Pencere boyutlarında genişliğin yüksekliğe oranı en az (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/1,7; en çok (kısa kenar/uzun kenar oranı)1/2 olarak belirlenecek, tüm yapıda aynı oran kullanılacaktır. Ayrıca pencerelerde dar kenar (genişlik) 80 cm. den küçük, uzun kenar (yükseklik) da 200 cm.den büyük yapılamaz. Pencerelelerin denizlik kotu zemin döşemesinden en az 80cm. yukarıda projelendirilir. Pencere malzemesi ahşap ya da ahşap görünümlü malzeme ile yapılacaktır. Pencerelelerde demir parmaklık kullanılabilir.



6.2.16. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapmak zorunludur. En fazla %33 meyilli, kırma veya beşik çatı yapılacaktır. Beşik çatılar alın duvarları çatının kısa kenarında olacak şekilde yapılacaktır.

Bitişik düzende çatı meyili komşu parselde verilemez. Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Ancak geleneksel yapılarda kullanılan çatı balkon-cihannüma köşk-uygun boyutlu çatı arasında yapılabilir. Bu balkon cephe boyunun1/4 ünden büyük, en yüksek noktası mahya kotundan yüksek olamaz.

Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa yoldan algılanmasını engelleyecek şekilde ve kiremit örtüden en fazla 30 cm yükseklikte yerleştirilecektir. Su depoları çatı içinde yer alacaktır.

Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.

6.2.17.Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun yapılacaktır. Bacalar hangi malzeme ile yapılırsa yapılsın sıvanacak ve üzeri bina ile aynı renge boyanacaktır.

6.2.18. Saçaklar:En az 0.40 metre en fazla 0.80 metre saçak yapılabilir. Yapı tescilli yapı bitişiğinde yapılıyor ise onun saçak genişliğine ve çatı meyiline uyar. Saçak ucu son kat döşeme seviyesini geçemez.

6.3. Özel Proje Alanı (Su Deposu Alanı):

Bu alanda yer alan su deposu ilgili yatırımcı kuruluşun iznini almak koşulu ile söz konusu alanda meydan düzenlemesi yapılabilir. Yapılan meydan düzenlemesi kapsamında su deposu yer altına alınabilir. Düzenleme sırasında oluşacak kot farklılıkları ile ortaya

çıkan hacimlere otopark, sosyal alan, servis birimi gibi işlevler yüklenebilir. Ayrıca alanın canlandırılmasına yönelik olarak kafeterya v.b. kullanımlar özel proje alanında yer alabilir. Özel proje alanı bütününde hazırlanacak tasarım projesi ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

6.4. Kültürel Tesisler ve Park Alanı: Tescilli yapıların koruma bölge kurulunca belirlenmiş fonksiyon kararları korunarak müze, kütüphane, konferans salonu, sergi salonu gibi kültürel tesis yapılarının yer alacağı bu alanda bu fonksiyonları destekleyen kentsel ölçekte kullanım imkânları içeren açık alan ve yeşil alan (peyzaj) düzenlemeleri yer alacaktır. Bu alanda tescilli yapılar dışında yapı yoğunluğu, E:0.05 ve maksimum yapı yüksekliği 4.50 metreyi geçmez. Uygulama, Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak projeler doğrultusunda yapılacaktır.”

şeklinde yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.03.2016 tarih ve 2443 sayılı kararı ile uygun görülen görülen İzmit İç Kale ve Çevresi Koruma Amaçlı İlave ve Revizyon 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-3215,2** ve **UİP-3216,2** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 23.05.2016

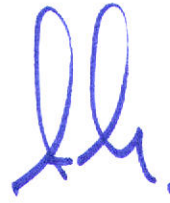
Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.06.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Orhan, Hacıhasan, Veliahmet, Akçakoca ve Kozluk Mahallelerinde hazırlanan ve Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 02.03.2016 tarih ve 2443 sayılı kararı ile uygun olarak karar verilen koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

23.06.2016

Adnan KÖŞKER
Meclis 1. Başkan Vekili


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye



GÖRÜLMÜŞTÜR
...24.../...06.../ 2016...
İbrahim KARAOSMANOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı