

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

DİLOVASI İLÇESİ TAVŞANCIL REZERV YAPI ALANI 4. ETABA İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN
İNCELEME DEĞERLENDİRME RAPORU

KOCAELİ-2025

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	4
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	5
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ	6
5. PLANLAMA ÇALIŞMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI	7
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	7
6.1. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ	7
6.2. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	9
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN PLANLAMA SÜRECİ	10
7.1. MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
7.2. 22.05.2025 TARİHLİ ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
7.3. İTİRAZLAR SONUCU ÖNERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	13

TABLO LİSTESİ

Tablo 6-1.Planlama Alanı-Mülkiyet Durumu	8
Tablo 7-1.Onaylı Plan Öncesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu.....	10
Tablo 7-2.22.05.2025 Tarihli Onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu...	11
Tablo 7-3.Onaylı-Askı Sonrası Teklif 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Dağılımı Karşılaştırması	15
Tablo 7-4.Toplam İnşaat Alanı ve Nüfus Karşılaştırması	16
Tablo 7-5.Teklif Plana İlişkin Nüfus Hesabı.....	16

ŞEKİLLER LİSTESİ

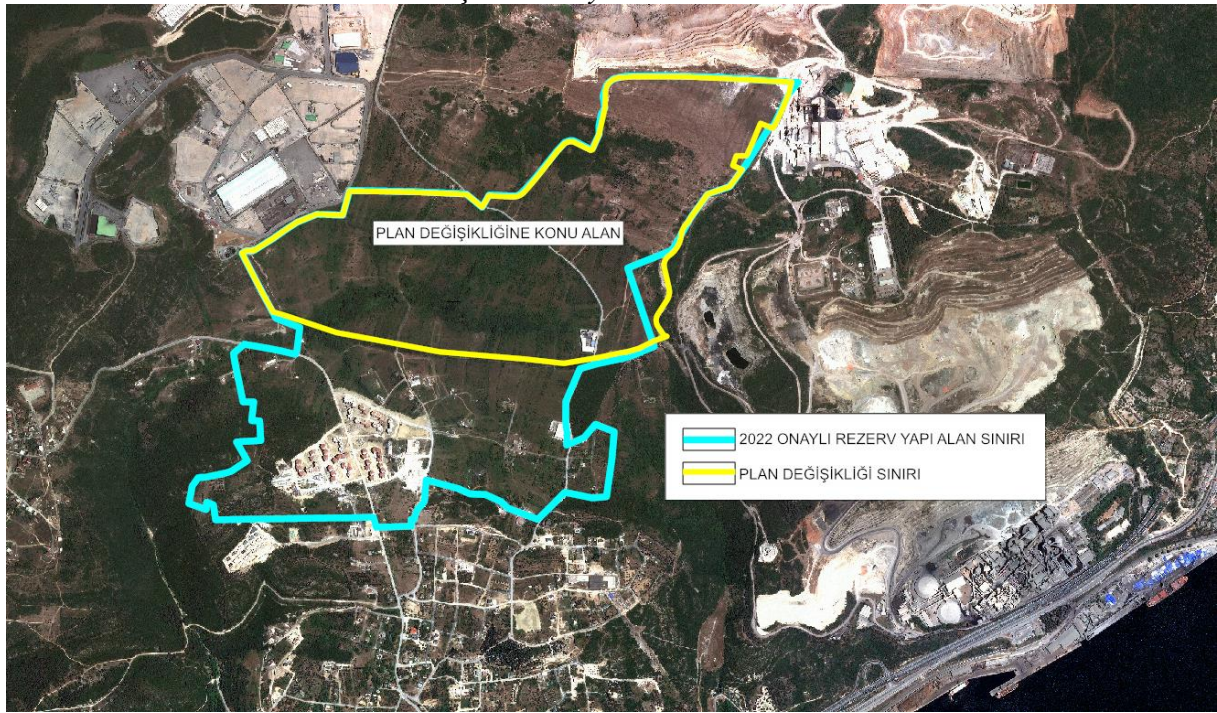
Şekil 1-1.Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 3-1.Planlama Alanına İlişkin Yakın Uydu Görüntüsü	5
Şekil 3-2.Planlama Alanı ve Yakın Çevresi	6
Şekil 6-1.Planlama Alanı-Kadastral Durum	7
Şekil 6-2.Planlama Alanı-Mülkiyet Durumu.....	8
Şekil 6-3.Planlama Alanı-Yerleşime Uygunluk Durumu	9
Şekil 7-1.Meri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 7-2.22.05.2025 Tarihli Onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
Şekil 7-3.İtirazlar Sonucu Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	14

1. GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alan Bakanlık Makamı'nın 05.05.2022 tarih ve 3587154 sayılı Olur'una istinaden sınırları revize edilerek belirlenen yaklaşık 187,6 hektarlık Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı sınırı içerisinde kalmakta olup, yaklaşık 110 hektarlık alandan oluşmaktadır.

Planlama alanının içerisinde yer aldığı, önemli bir kavşak ve geçiş noktası olan Dilovası İlçesi, yüzölçümü açısından Kocaeli'nin en küçük ilçelerinden biri olmasına karşın, sanayinin en yoğun olduğu ilçelerin başında gelmektedir.

Şekil 1-1. Uydu Görüntüsü



2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi sınırlarında, Bakanlık Makamı'nın 05.05.2022 tarih ve 3587154 sayılı Olur'una istinaden belirlenen 187,6 hektarlık ''Dilovası Rezerv Yapı Alanı'' içerisinde belirlenen yaklaşık 110 hektarlık alanda hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve plan notu değişikliği teklifi Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Kanunun ilgili hükümleri uyarınca 22.05.2025 tarihinde onaylanmış olup, 16.06.2025-31.06.2025 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin yasal askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi, eş zamanlı yürütülen 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi uygulamasına yönelik çalışmalar kapsamında tespit edilen teknik sorunlar ile meri imar plan kararlarına yönelik uyumların sağlanması adına ilgili düzenlemeleri içeren 1/25.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

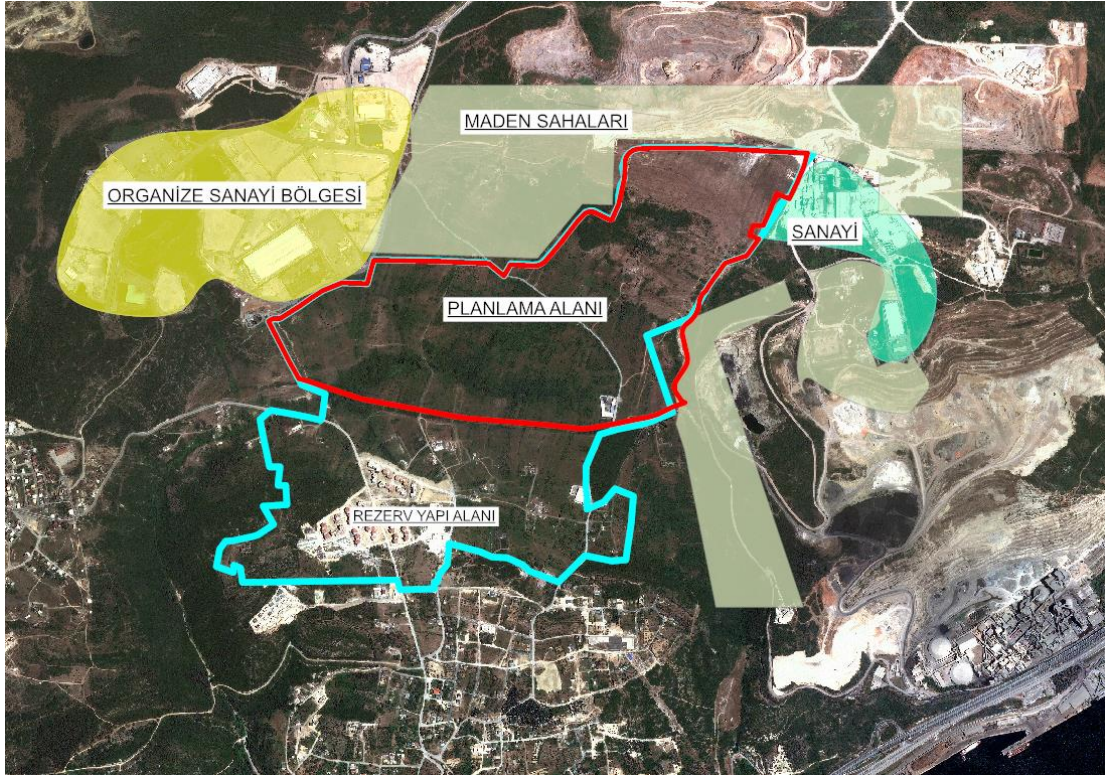
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi sınırlarında kalmakta olup, 110 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanının batısında organize sanayi bölgesi, kuzeyinde, kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda maden ve işletme ruhsatlı sahalar, doğusunda sanayi tesisi bulunmaktadır.

Şekil 3-1. Planlama Alanına İlişkin Yakın Uydu Görüntüsü



Şekil 3-2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ

Planlama alanı ve çevresi herhangi bir kısıtlayıcının yer alıp almadığı hususunda incelenmiştir.

Planlama alanının kuzeydoğusunda boru hatlarının yer aldığı görülmekle beraber, planlama alanı dışında kalacak şekilde yakın çevresinde;

- Planlama alanının kuzeyinde ruhsatlı maden sahalarının yer aldığı,
- Planlama alanının güney sınırından doğu-batı doğrultusunda Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2012 tarih ve 715 sayılı kararı ile tescilli Roma Yolunun geçtiği,
- Planlama alanının doğu sınırında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2012 tarih ve 715 sayılı kararı ile tescilli Ören 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile Kayapınar 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının yer aldığı belirlenmiştir.

5. PLANLAMA ÇALIŞMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI

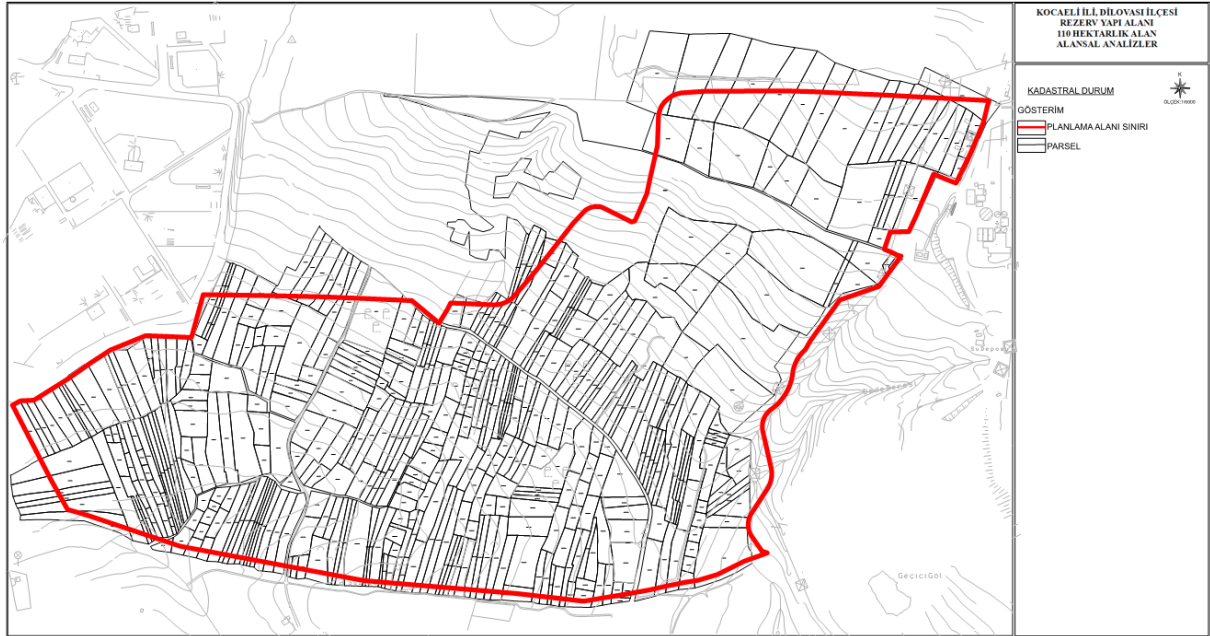
2013 ve 2021 yıllarında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun uyarınca belirlenmiş olan yaklaşık 664,38 hektar alan büyüklüğüne sahip 2 adet Rezerv Yapı Alanı Bakanlık tarafından iptal edilerek yaklaşık 187,6 hektarlık yeni alan Bakanlık Makamının 05.05.2022 tarihli ve 3587154 sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Bununla birlikte 6306 sayılı Kanun uyarınca belirlenmiş olan yaklaşık 664,38 hektar alan büyüklüğüne sahip 2 adet Rezerv Yapı Alan kapsamında Bakanlık Makamı'nın 16.07.2020 tarih ve 14846 sayılı ile 01.03.2021 tarih ve 388668 sayılı Olur'larına istinaden Belediyemizce hazine adına kamulaştırma işlemleri devam eden söz konusu Rezerv Yapı Alanındaki uygulamaların bütüncül bir şekilde yürütülmesini teminen bahse konu rezerv yapı alanında 20.05.2021 tarih ve E.924713 sayılı Bakanlık Makam Olur'u Belediyemiz 6306 sayılı Kanun kapsamında geçici olarak yetkilendirilmiştir.

6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

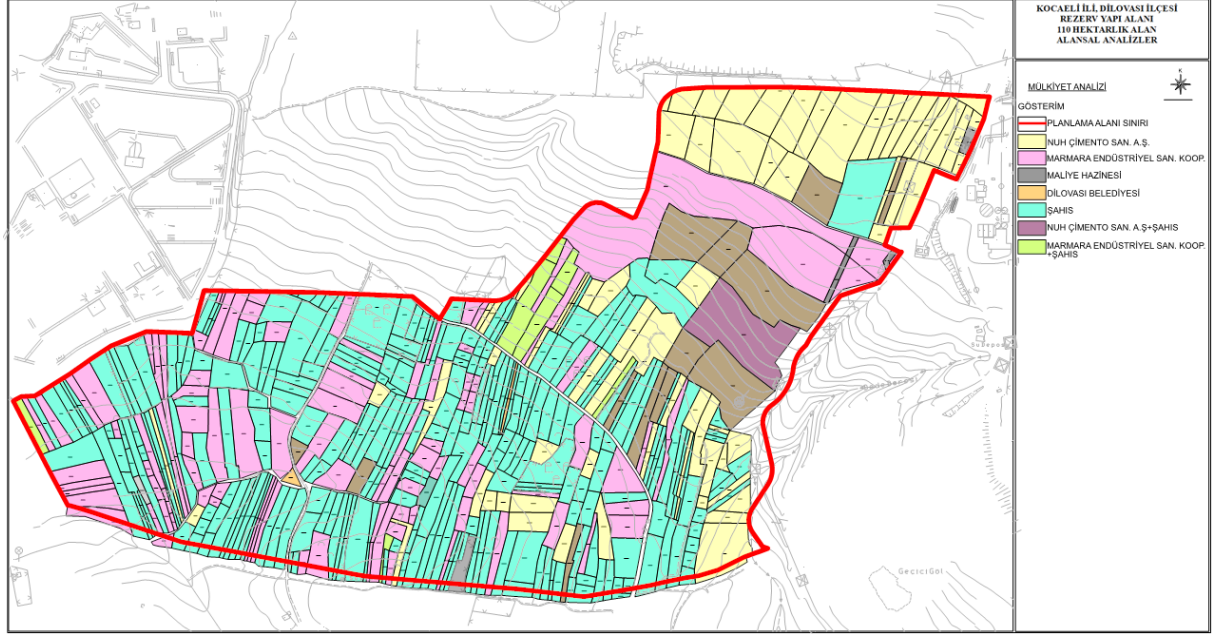
6.1. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ

Planlama alanına ilişkin kadastral durum Şekil 6-1' de, mülkiyet durumunu gösterir durum ise Şekil 6-2 ve Tablo 6-1' de yer almaktadır.

Şekil 6-1. Planlama Alanı-Kadastral Durum



Şekil 6-2. Planlama Alanı-Mülkiyet Durumu



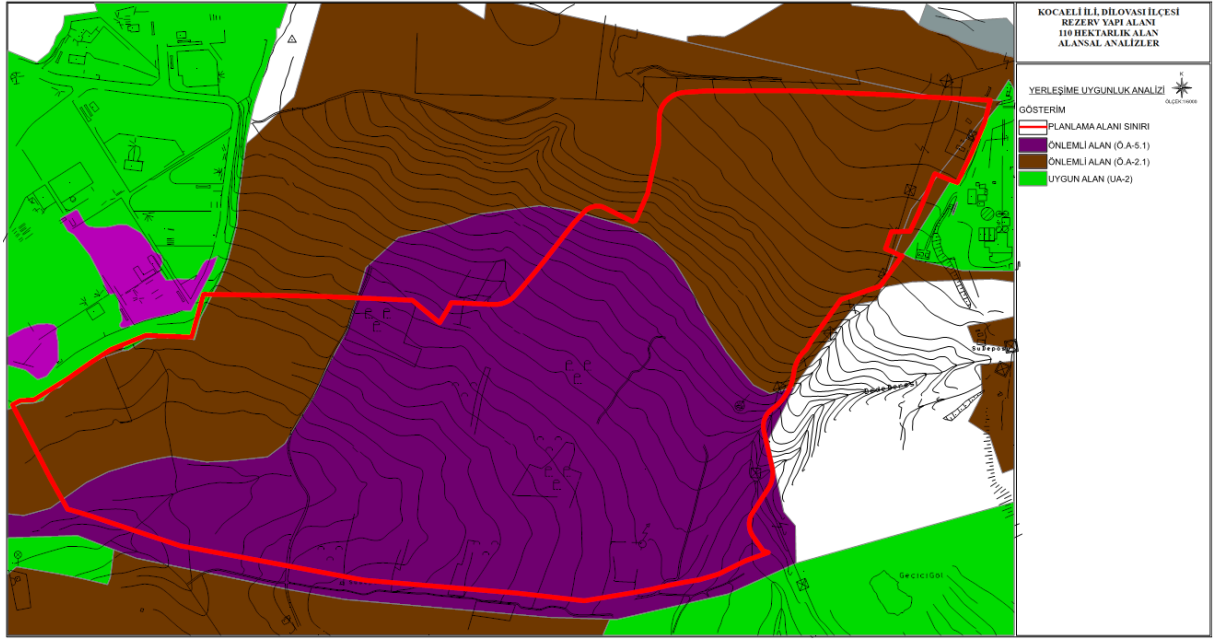
Tablo 6-1. Planlama Alanı-Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET	Adet	Oran(%)	Alan(m ²)
MARMARA ENDÜSTRİYEL SAN. KOOP.	98	23.79	262,509.76
NUH ÇİMENTO SAN. A.Ş.	70	19.76	217,989.13
DİLOVASI BELEDİYESİ	2	0.14	1,515.78
MALİYE HAZİNESİ	4	0.29	3,241.41
ŞAHİS	252	43.77	482,907.83
MARMARA ENDÜSTRİYEL SAN. KOOP.+ ŞAHİS	7	1.84	20,309.76
MALİYE+ŞAHİS	1	0.07	763.47
ŞAHİS+ŞİRKET	1	0.12	1,297.70
NUH ÇİMENTO SAN. A.Ş. + ŞAHİS	13	7.18	79,190.33
NUH ÇİMENTO+MARMARA ENDÜSTRİYEL SAN.+ŞAHİS	1	2.15	23,705.62
TESCİL HARİCİ ALANLAR		0.90	9,966.53
PLANLAMA ALANI		100.00	1,103,397.32

6.2. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmı 09.11.2010 tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre “**Önlemlı Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)**” “**Önlemlı Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)**” olarak, bir kısmı ise 14.03.2023 tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre “**Önlemlı Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)**” ve 07.12.2022 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre “**Uygun Alan 2 (UA-2)**” olarak sınıflandırılmıştır. Detaylar Şekil 6-3’ de gösterilmektedir.

Şekil 6-3. Planlama Alanı-Yerleşime Uygunluk Durumu

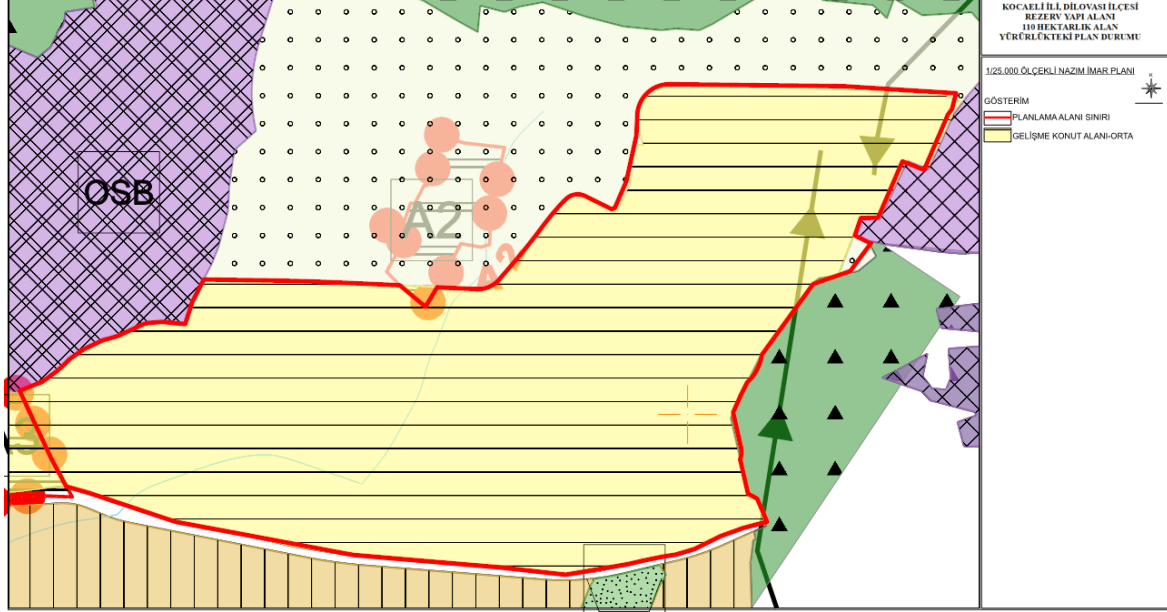


7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

7.1. MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Belediyemiz Meclisi' nin 15.12.2011 tarih ve 705 sayılı kararı ile onaylı meri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ‘‘Gelişme Konut Alanı’’ kullanımında kalmaktadır.

Şekil 7-1.Meri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 7-1.Onaylı Plan Öncesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	ADET	ORAN (%)	ALAN (m ²)
GELİŞME KONUT (ORTA)	1	98.62	1,088,116.75
YOLLAR	0	1.38	15,280.57
PLANLAMA ALANI	1	100.00	1,098,749.45

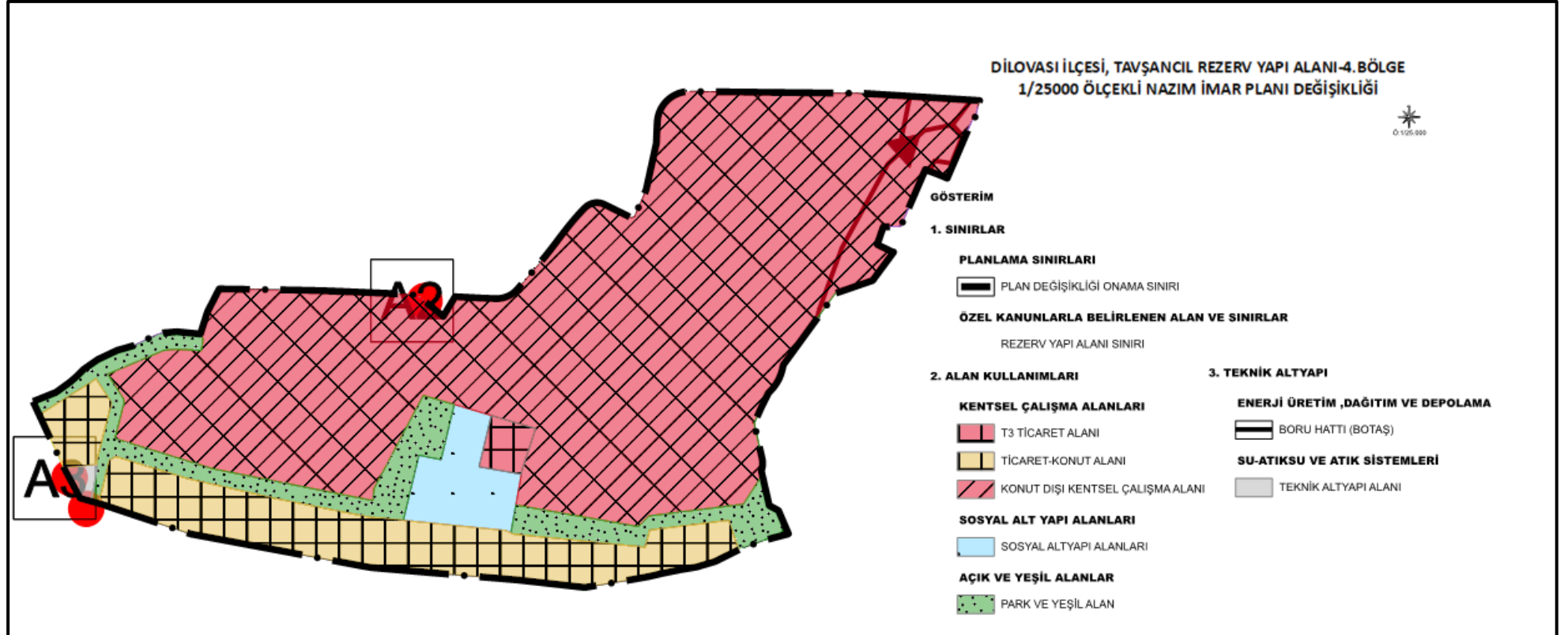
7.2. 22.05.2025 TARİHLİ ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 22.05.2025 tarihli kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ‘‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’’, ‘‘Konut-Ticaret Alanı (TİCK)’’, ‘‘Sosyal Teknik Altyapı Alanı’’, ‘‘Ticaret Alanı (T3)’’, ‘‘Teknik Altyapı Alanı’’ ve ‘‘Park Alanı’’ kullanımında kalmaktadır.

Tablo 7-2.22.05.2025 Tarihli Onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	ADET	ORAN%)	ALAN(m ²)
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	1	3.40	39,230.01
KDKCA	1	69.35	801,243.81
PARK	2	7.83	90,455.62
TEKNİK ALTYAPI	1	0.30	3,444.66
TİCARET T3	1	0.87	10,034.48
KONUT+TİCARET	2	13.35	154,266.90
YOLLAR	0	4.91	56,727.23
PLANLAMA ALANI	8	100.00	1,155,402.71

Şekil 7-2.22.05.2025 Tarihli Onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



7.3. İTİRAZLAR SONUCU ÖNERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı; onaylı planlara ilişkin askı sürecinde iletilen itiraz ve talepler kapsamında değerlendirilmiştir.

Alanda yapılan itirazların değerlendirilmesi ve eş zamanlı yürütülen 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulamasına yönelik çalışmalar kapsamında tespit edilen teknik sorunlar ile meri imar plan kararlarına yönelik uyumların sağlanması adına;

Plan değişikliği kapsamında;

1- *Global Karma Organize Sanayi Bölgesi (GKOSB) tarafından 09.07.2025 tarih ve 128 sayılı yazı ile; onaylı Global Karma OSB 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını tarafımıza ileterek, plan sınırlarının dikkate alınarak planların uçlanması, çakışma, düzenleme sınırı ve genel sınır hatalarının giderilmesi talep edilmiş,*

Planlama alanının batı sınırında yer alan Global Karma Organize Sanayi Bölgesine ilişkin, itiraz kapsamında tarafımıza iletilen "Global Karma Organize Sanayi Bölgesi planları ile itiraza konu plan arasında birleşme noktalarında ortaya çıkan uyumsuzlukların giderilmesi" amacıyla gerekli düzeltmeler yapılarak, Global Karma Organize Sanayi Bölgesi ile itiraza konu plan uyumlu hale getirilmiş,

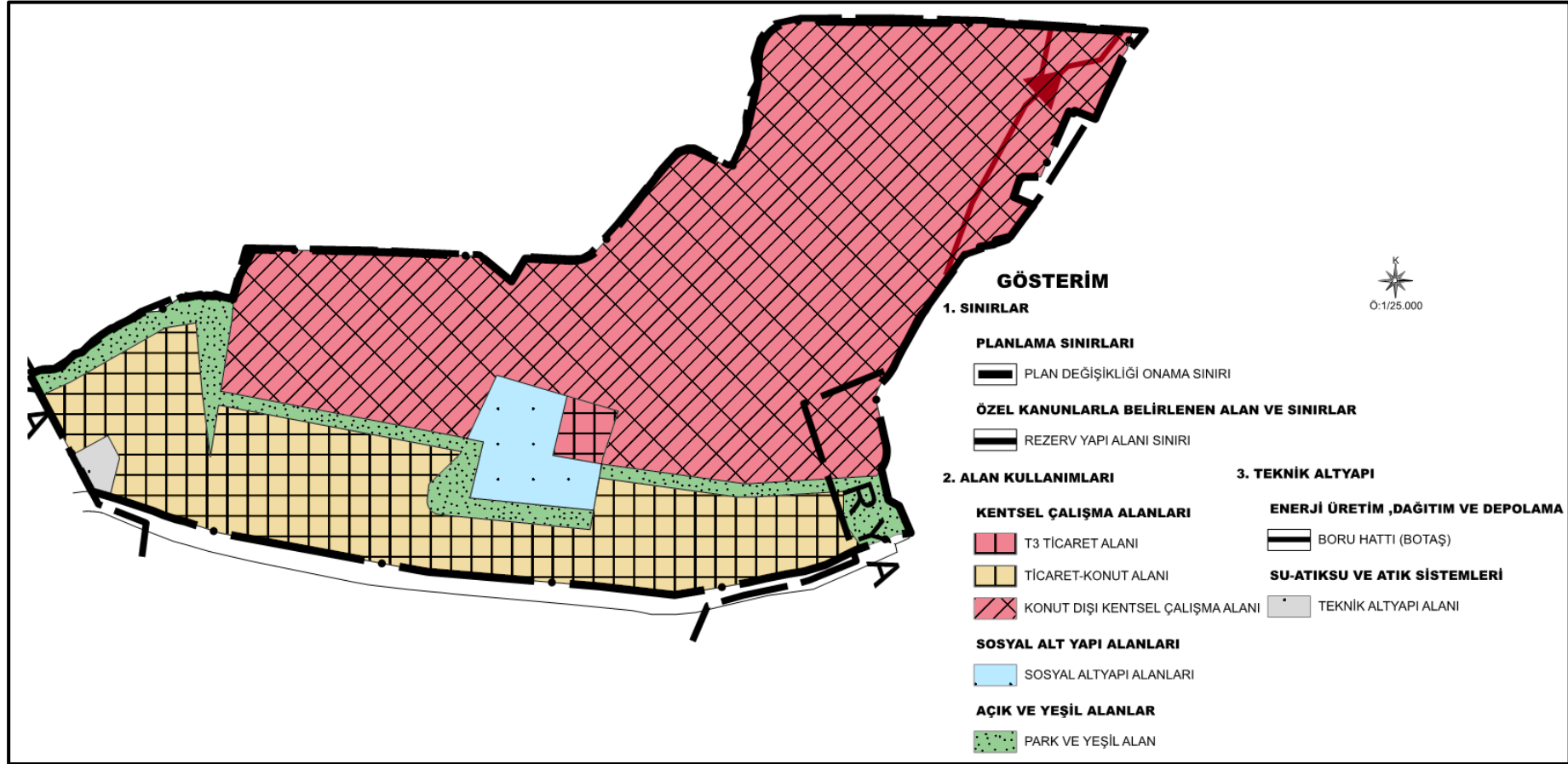
2- *Kenan KELEŞ' e ait 30.06.2025 tarihli 4 adet itiraz dilekçesi, Tmmob İl Koordinasyon Kurulu' nun 24.06.2025 tarih ve 259180 sayılı itiraz dilekçesi, Dilovası Ekoloji ve Sağlık Derneği' nin 23.06.2025 tarih ve 13017820 sayılı itiraz dilekçesi ile; ağırlıklı olarak konut alanının artırılmasına yönelik talepte bulunulmuş,*

Planlama alanının topografik yapı ve yakın çevre kullanımları göz önünde bulundurulmak suretiyle E:1.20 Yençok:6 Kat yapılaşma koşuluna sahip "Konut+Ticaret (TİCK)" alanları bir miktar arttırılarak yapılaşma koşulları E:1.50 Yençok:6 Kat olarak düzenlenmiş, bu alanlarda %30 olan konut kullanım oranı %70 olacak şekilde belirlenmiş,

3- **Planlama alanının doğu sınırında yer alan bölgede eş zamanlı yürütülen imar uygulama çalışmaları kapsamında tespit edilen sorunların giderilmesi amacı ile uygulama çalışmalarını olumsuz etkilemeyecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmış,**

4- **Yeni oluşan imar ada formlarına göre kullanım alanlarının yeniden düzenlenmesini içeren 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve plan notu değişiklikleri hazırlanmıştır.**

Şekil 7-3.İtirazlar Sonucu Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 7-3.Onaylı-Askı Sonrası Teklif 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Dağılımı Karşılaştırması

ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI				TEKLİF 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI				FARK
FONKSİYON	ADET	ORAN%)	ALAN(m²)	FONKSİYON	ADET	ORAN%)	ALAN(m²)	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	1	3.40	39,230.01	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	1	3.54	39,018.86	-211.15
KDKCA	1	69.35	801,243.81	KDKCA	1	63.12	696,392.29	-104,851.52
PARK	2	7.83	90,455.62	PARK	2	6.96	76,839.93	-13,615.69
TEKNİK ALTYAPI	1	0.30	3,444.66	TEKNİK ALTYAPI	1	0.53	5,794.74	2,350.08
TİCARET T3	1	0.87	10,034.48	TİCARET T3	1	0.91	10,034.24	-0.24
KONUT+TİCARET	2	13.35	154,266.90	KONUT+TİCARET	1	24.93	275,098.10	120,831.20
YOLLAR	0	4.91	56,727.23	YOLLAR	0	0.01	158.53	-56,568.70
PLANLAMA ALANI	8	100.00	1,155,402.71	PLANLAMA ALANI	7	100.00	1,103,295.90	

Tablo 7-4. Toplam İnşaat Alanı ve Nüfus Karşılaştırması

Onaylı Plan Öncesi		Onaylı Plan		Teklif Plan	
NÜFUS (kişi/ha)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi/ha)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi/ha)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
5868	188,629.97	1595	176,136.37	7448	373,823.67

Plan değişikliğine konu alanda toplam inşaat alanı ve nüfus hesabı;

“Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” karma kullanım kararı getirilen alanlarda; %70’i konut alanı, %30’u ticaret alanı olacak şekilde planlanmış, konut adası büyüklüğü ve planda yer alan emsal değeri ile hesaplanan inşaat alanının %70’i üzerinden toplam inşaat alanı hesaplanmış, toplam inşaat alanı üzerinden ise kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² alınarak nüfus hesabı yapılmıştır.

Ticaret alanlarında; ticaret adası büyüklüğünün %60’ı ve planda yer alan emsal değeri üzerinden toplam inşaat alanı hesaplanmış, toplam inşaat alanı üzerinden ise kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² alınarak nüfus hesabı yapılmıştır. Plan değişikliği kapasite nüfusu 7448 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 7-5. Teklif Plana İlişkin Nüfus Hesabı

FONKSİYON	UİP ALAN	EMSAL	TİA(M ²)	KONUT	TİCARET	NÜFUS
KONUT-TİCARET (TİCK)	242,551.13	1.50	363,826.70	254,678.69	109,148.01	7,277
TİCARET (T3)	8,330.81	1.20	9,996.97	5,998.18	3,998.79	171
TOPLAM	250,881.94	2.70	373,823.67	260,676.87	113,146.80	7,448