

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

DİLOVASI İLÇESİ TAVŞANCIL REZERV YAPI ALANINDA KALAN
45,5 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KOCAELİ-2025

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	5
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ.....	8
5. PLANLAMA ÇALIŞMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI	8
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	9
6.1. KADASTRAL DURUMU VE MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ.....	9
6.2. EĞİM ANALİZİ.....	10
6.3. BAKI ANALİZİ.....	11
6.4. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLojİK JEOTEKNİK DURUMU	12
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLARINA İLİŞKİN İNCELEMELER.....	13
7.1. KOCAELİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
7.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	13
7.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	14
7.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
8. TEKLİF PLAN KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEME VE DEĞİŞİKLİKLER.....	16

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1-1.Plan Değişikliğine Konu Alanın Rezerv Yapı Alanı İçerisindeki Konumu	4
Şekil 3-1.Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	6
Şekil 3-2.Planlama Alanının Yakın Konumu	6
Şekil 3-3.Etaplama Sınırları	7
Şekil 6-1. Kadastral Durum	9
Şekil 6-2.Mülkiyet Sahipliliği	9
Şekil 6-3.Eğim Analizi	10
Şekil 6-4.Bakı Analizi	11
Şekil 6-5.Yerleşime Uygunluk Durumu	12
Şekil 7-1. Yürürlükteki 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
Şekil 7-2. Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 7-3.Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Şekil 7-4. Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
Şekil 8-1.Teklif 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17

TABLO LİSTESİ

Tablo 6-1. Mülkiyet Sahipliliği	10
Tablo 6-2. Eğim Analizi	10
Tablo 6-3.Bakı Analizi	11
Tablo 7-1.Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu	14
Tablo 7-2. Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	15
Tablo 8-1.Mevcut-Teklif 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması	18
Tablo 8-2.Mevcut-Öneri Plan-Toplam İnşaat Alanı ve Nüfus Karşılaştırması	19

1. GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alan Bakanlık Makamı'nın 05.05.2022 tarih ve 3587154 sayılı Olur'u ile revize edilen yaklaşık 187,6 hektarlık Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı sınırı içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlar Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı kapsamında belirlenen 2. ve 3. Etap sınırlarını kapsamakta olup, yaklaşık 45,5 ha büyüklüktedir.

Şekil 1-1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Rezerv Yapı Alanı İçerisindeki Konumu



2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Önemli bir kavşak ve geçiş noktası olan Dilovası; son yıllarda artan sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkan çevre kirliliği ve sağlık sorunları ile gündeme gelen bir ilçedir. İlçe, yüzölçümü açısından Kocaeli'nin en küçük ilçelerinden biri olmasına karşın, sanayinin en yoğun olduğu ilçelerin başında gelmektedir. Dilovası'nda şimdiye kadar yaşanan sanayileşme yoğunluğunun daha da artacağı bir gerçektir. Buna ek olarak, İstanbul-İzmir otoyolunun bir parçası olan İzmit Körfezi Osmangazi köprüsünün tamamlanması da bu yoğunluk artışına pozitif yönde katkı sağlamaktadır. Bu sanayi artışı, beraberinde hava kirliliği ve trafik yoğunluğunda da artışı beraberinde getirecektir.

Söz konusu 2. ve 3.etap Bölgeleri içerisinde yapılacak plan değişikliği ile; Dilovası ilçe merkezindeki sanayi bölgeleri ile iç içe geçmiş sağlıklı konut yerleşim alanlarının planlı kentleşme kriterlerine göre desantralize edilmesine yönelik kararlar üretilmesi ve böylece insan sağlığı açısından risk teşkil eden, sürdürülebilirlik sorunu yaşanan alanların iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Dilovası Kent Merkezinin desantralize edilmesi projesi kapsamında hazırlanan plan değişikliğine konu alan, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Şekil 3-1.Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

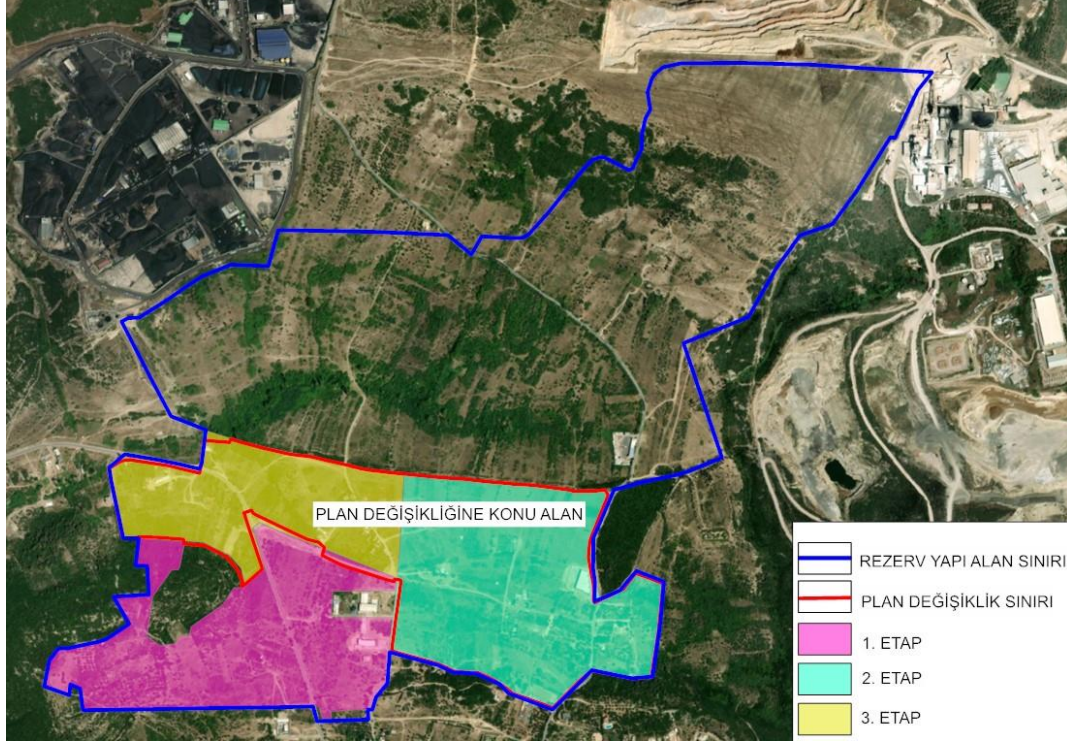


Şekil 3-2.Planlama Alanının Yakın Konumu



Dilovası İlçe Merkezi Desantralizasyonu Projesi kapsamında Rezerv Yapı Alanı sınırı içerisindeki uygulamalar, etaplar halinde yapılacak olup, plan değişikliğine konu alan 2. ve 3. Etapı kapsamaktadır.

Şekil 3-3.Etaplama Sınırları



4. PLANLAMA ALANININ NİTELİKLERİ

Planlama alanı, alan içerisinde herhangi bir kısıtlayıcının (koruma kuşakları, mania kriterleri, kamulaştırma alanları ve şerhleri vb.) yer alıp almadığı hususunda incelenmiş olup, söz konusu alanda planlama çalışmalarını kısıtlayıcı herhangi bir kriter olmadığı belirlenmiştir.

5. PLANLAMA ÇALIŞMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI

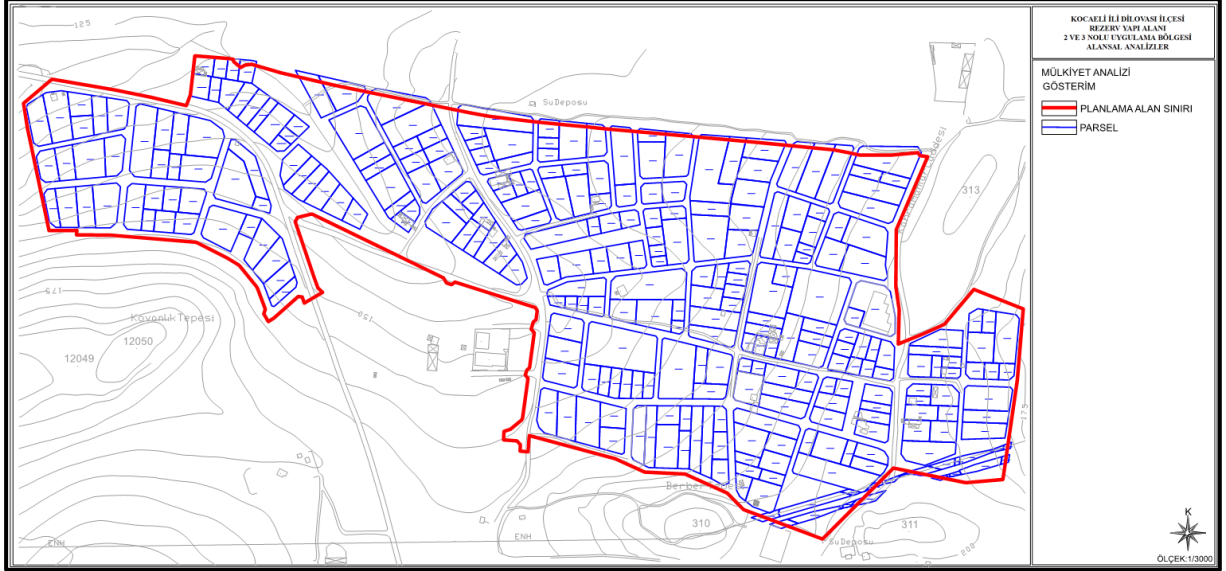
2013 ve 2021 yıllarında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun uyarınca belirlenmiş olan yaklaşık 664,38 hektar alan büyüklüğüne sahip 2 adet Rezerv Yapı Alanı Bakanlık tarafından iptal edilerek yaklaşık 187,6 hektarlık yeni alan Bakanlık Makamının 05.05.2022 tarihli 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 Etap sınırına bitişik konumda bulunan 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

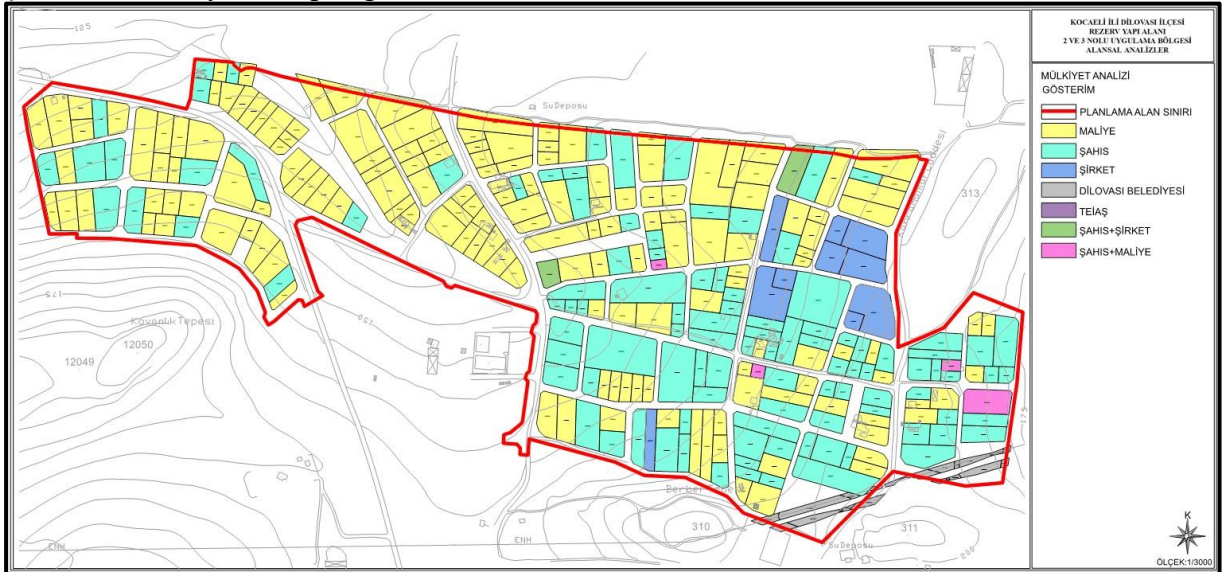
6.1. KADASTRAL DURUMU VE MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ

Planlama alanının mülkiyet yapısına ilişkin alanın detaylar Tablo 6-1 ve Şekil 6-2’ de gösterilmektedir.

Şekil 6-1. Kadastral Durum



Şekil 6-2. Mülkiyet Sahipliliği



Tablo 6-1. Mülkiyet Sahipliliği

MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ	ALAN (m ²)	ORAN (%)
MALİYE	181,787.05	39.84
ŞAHIS	127,761.39	28.00
ŞİRKET ŞAHIS	2,982.11	0.65
ŞİRKET	13,910.20	3.05
ŞAHIS MALİYE	3,304.29	0.72
DİLOVASI BELEDİYESİ	4,951.91	1.09
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş.	47.65	0.01
TESCİL HARİCİ ALANLAR	121,499.60	26.63
PLANLAMA ALANI	456,244.20	100.00

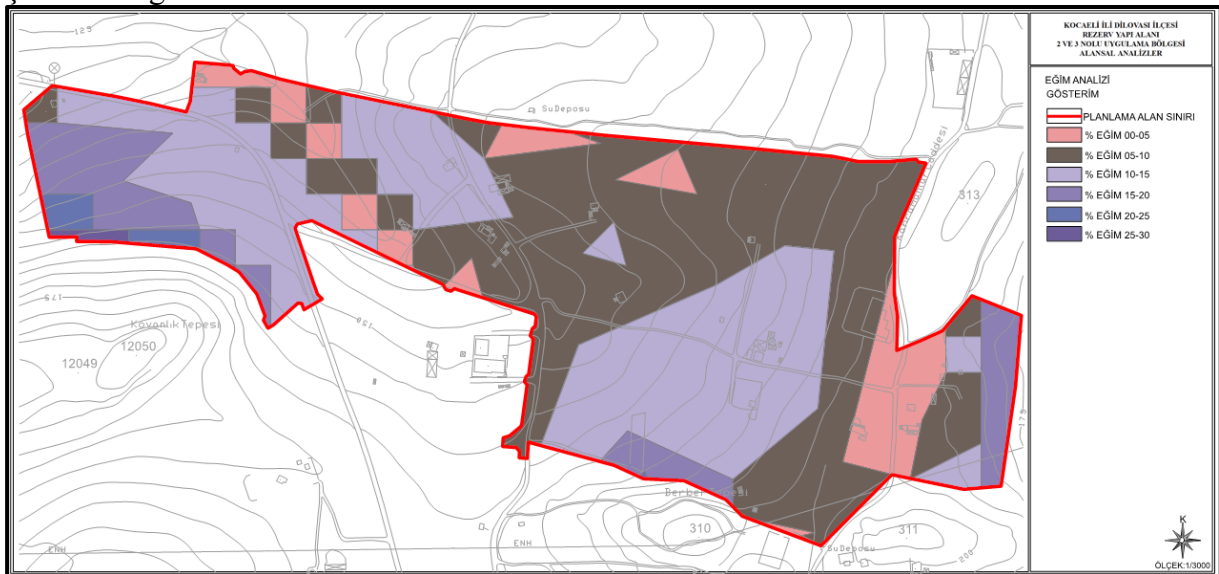
6.2. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının eğim durumu incelendiğinde; alandaki eğim oranının yaklaşık %98'inin yüzde 20 altında olduğu görülmektedir. Ayrıntılar Tablo 6-2 ve Şekil 6-3' de gösterilmektedir.

Tablo 6-2. Eğim Analizi

EĞİM ARALIĞI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
00 05	36,023.76	7.90
05 10	208,832.00	45.77
10 15	159,385.00	34.93
15 20	44,618.31	9.78
20 25	5,734.01	1.26
25 30	1,651.12	0.36
TOPLAM	456,244.20	

Şekil 6-3.Eğim Analizi



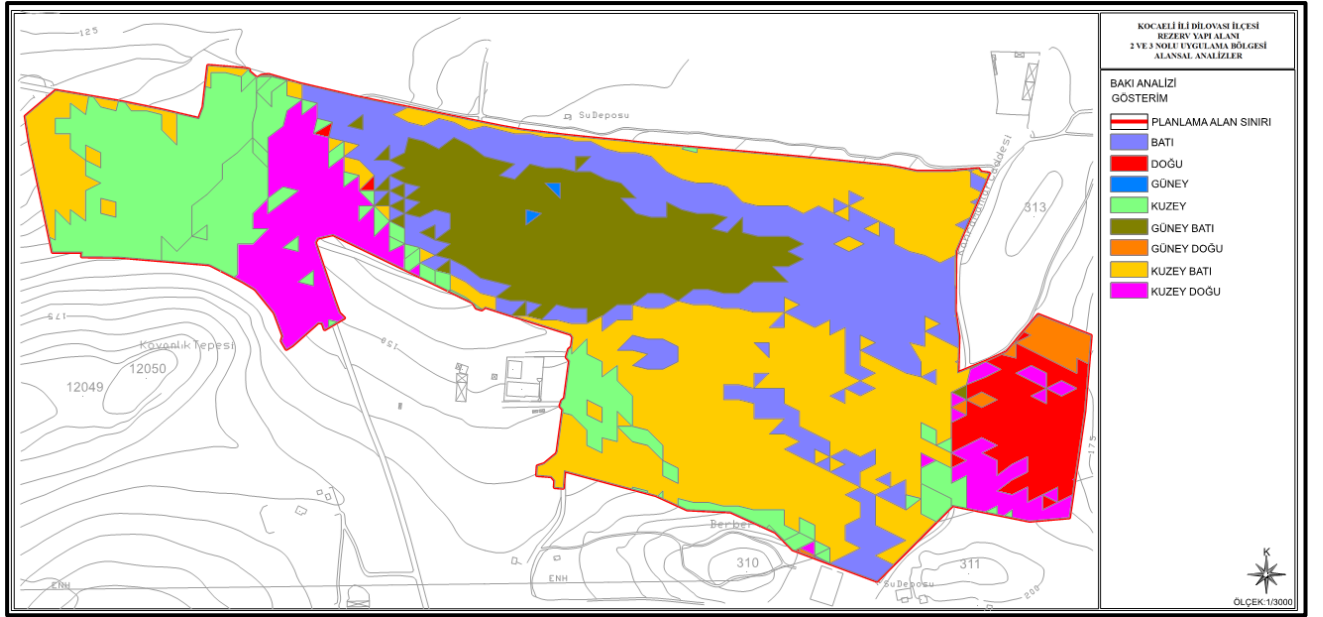
6.3. BAKI ANALİZİ

Planlama alanı bakı yönünden incelendiğinde ağırlıklı olarak kuzey, kuzeybatı, batı, güneybatı yönelişli olduğu görülmektedir. Ayrıntılar Tablo 6-3 ve Şekil 6-4’ de gösterilmektedir.

Tablo 6-3.Bakı Analizi

YÖN	ALAN (m ²)	ORAN (%)
BATI	94,200.18	20.65
GÜNEYBATI	69,207.35	17.28
KUZEYBATI	123,685.44	27.11
GÜNEY	400.46	1.09
DOĞU	26,692.93	9.54
KUZEYDOĞU	10,785.10	4.36
GÜNEYDOĞU	4,916.07	2.08
KUZEY	77,068.55	17.89
TOPLAM	456,244.20	

Şekil 6-4.Bakı Analizi



6.4. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JEOLojİK JEOTEKNİK DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın büyük kısmı 14.03.2023 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporlarına göre “Önlemlı Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)” ve az kısmı ise 09.11.2010 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporlarına göre “Önlemlı Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)” olarak sınıflandırılmıştır. Detaylar Şekil 6-5’ de gösterilmektedir.

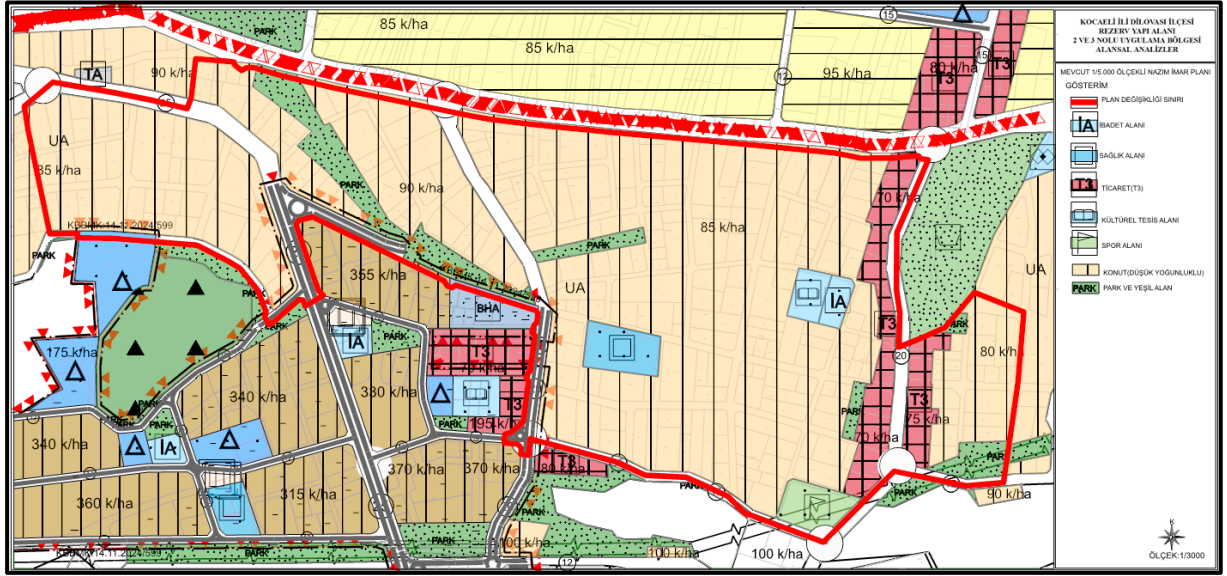
Şekil 6-5.Yerleşime Uygunluk Durumu



7.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Belediyemiz Meclisi' nin 13.06.2018 tarih ve 333 sayılı kararı ile onaylı meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; “Düşük Yoğunluklu Konut Alanı”, “İbadet Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Spor Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Ticaret (T3) Alanı” ve “İmar Yolu” kullanımlarında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki durumu Şekil 7-3’de, alan kullanım tablosu Tablo 7-1’de gösterilmektedir.

Şekil 7-3.Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 7-1.Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m²)
İBADET ALANI	1	0.53	2,392.02
MEVCUT KONUT- DUSUK	6	73.56	334,835.49
KULTUREL TESİS	1	0.71	3,222.94
PARK	5	4.63	21,060.49
SAGLIK ALANI	1	1.41	6,432.04
SPOR ALANI	1	1.23	5,610.29
TİCARET	2	5.25	23,906.83
İMAR YOLLARI	0	12.68	57,665.42
PLAN	17	100.00	455,163.71

Plan değişikliğine konu alan, Belediyemiz Meclisi’ nin 17.01.2019 tarih ve 26 sayılı kararı ile onaylı meri uygulama imar planında “İbadet Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Park”, “Ticaret (T3)”, “Konut Alanı”, “Açık Spor Alanı” ve “İmar Yolu” kullanımında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu Şekil 7-4’de, alan kullanım tablosu Tablo 7-2’ de gösterilmektedir.

The map displays a topographic view of the Kocaeli II Urbanization Project, specifically the 2nd and 3rd Urbanization Areas. The terrain is characterized by contour lines with elevations ranging from 12049 to 12050 meters. The map includes a legend on the right side, which defines the following land use categories:

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI (Plan Change Boundary): Red line
- BADEİT ALANI (Badeit Area): Blue area
- SAGLIK ALANI (Health Area): Green area
- HICARET (T3) (Vacant Land): Yellow area
- KÜLTÜREL TESİS ALANI (Cultural Facility Area): Blue area
- AÇIK SPOR ALANI (Open Sports Area): Green area
- PARK (Park): Green area
- KONUT (DÜŞÜK YÖKÜMLÜK Lİ) (Residential (Low Density)) : Brown area

The map also shows various infrastructure elements, including roads, bridges, and public facilities. The scale is 1:1000, and the map is oriented with North at the top.

FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m²)
KONUT	78	64.98	296,445.67
PARK	14	4.96	22,616.10
CAMI	2	0.45	2,042.39
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	0.67	3,056.54
TİCARET ALANI	12	4.77	21,742.17
ACIK SPOR TES	2	1.10	5,034.81
SAGLIK TESİSİ	1	1.21	5,512.61
İMAR YOLLARI, AÇIKLIKLAR VB.	0	21.87	99,789.39
PLAN	110	100.00	456,244.20

8. TEKLİF PLAN KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEME VE DEĞİŞİKLİKLER

Dilovası ilçe merkezindeki sanayi bölgeleri ile iç içe geçmiş sağlıklı konut yerleşim alanlarının planlı kentleşme kriterlerine göre desantralize edilmesine yönelik üretilen plan kararları ile insan sağlığı açısından risk teşkil eden, sürdürülebilirlik sorunu yaşanan alanların iyileştirilmesine olanak sağlanmıştır. Yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile,

- 1- Arazi kullanım kararlarının üretilmesinde alanın topografik özellikleri, mülkiyet durumu, Dilovası İlçesi Desantralizasyon Projesi kapsamında elde edilen veriler kullanılmış,
- 2- Form ve büyüklük açısından daha kullanışlı “Konut Alanları” oluşturulmuş,
- 3- Yeterli miktarda “Eğitim Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Sağlık Alanı”, “İbadet Alanı” ayrılmış,
- 4- Ulaşım ve dolaşım şeması ada formlarına göre şekillenmiş,
- 5- Kurum görüşleri plana aynen aktarılmıştır.

**KOCAELİ İLİ DİLOVASI İLÇESİ
REZERV YAPI ALANI
2 VE 3 NOLU UYGULAMA BÖLGESİ
ALANSAL ANALİZLER**

TEKLİF 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- MEVCUT KONUT ALANI (YÜKSEK)
- MEVCUT KONUT ALANI (ORTA)
- SPOR ALANI
- SAGLIK ALANI
- EĞİTİM ALANI
- İBADET ALANI
- TİCARET+KONUT (TICK)
- SOSYAL TESİS ALANI
- OTOPARK
- TİCARET
- PASIF YEŞİL
- PARK
- MEYDAN

ÖLÇEK: 1/3000

Tablo 8-1.Mevcut-Teklif 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması

MEVCUT NAZIM İMAR PLANI				TEKLİF NAZIM İMAR PLANI				FARK(m ²)
FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m ²)	FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m ²)	
İBADET ALANI	1	0.53	2,392.02	İBADET ALANI	2	1.08	4,912.83	2,520.81
MEVCUT KONUT- DUSUK	6	73.56	334,835.49	MEVCUT KONUT-DUSUK	0	0.00	0.00	-334,835.49
KÜLTÜREL TESİS	1	0.71	3,222.94	KÜLTÜREL TESİS	1	0.43	1,973.72	-1,249.22
PARK	5	4.63	21,060.49	PARK	9	7.57	34,473.39	13,412.90
SAGLIK ALANI	1	1.41	6,432.04	SAGLIK ALANI	1	0.48	2,176.25	-4,255.79
SPOR ALANI	1	1.23	5,610.29	SPOR ALANI	1	1.78	8,094.75	2,484.46
TİCARET	2	5.25	23,906.83	TİCARET	1	0.96	4,351.51	-19,555.32
EGİTİM	0	0.00	0.00	EGİTİM	5	5.94	27,058.39	27,058.39
KONUT-TİCARET ALANI	0	0.00	0.00	KONUT-TİCARET ALANI	5	13.14	59,825.66	59,825.66
MEVCUT KONUT-ORTA	0	0.00	0.00	MEVCUT KONUT-ORTA	14	51.00	232,112.96	232,112.96
MEYDAN	0	0.00	0.00	MEYDAN	1	0.49	2,232.26	2,232.26
İMAR YOLLARI	0	12.68	57,665.42	İMAR YOLLARI	0	17.13	77,951.99	20,286.57
PLAN	17	100.00	455,163.71	PLAN	40	100.00	455,163.71	0.00

Tablo 8-2.Mevcut-Öneri Plan-Toplam İnşaat Alanı ve Nüfus Karşılaştırması

MEVCUT PLAN		TEKLİF PLAN	
NÜFUS (kişi/ha)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)*	NÜFUS (kişi/ha)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)*
2702	94,151.9	8057	282,000

*Ticaret Alanlarında toplam inşaat alanı alanın %60'ı, Konut+Ticaret alanlarında %30'u alınmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda toplam inşaat alanı ve nüfus hesabı:

“Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” karma kullanım kararı getirilen alanlarda; %30'u konut alanı, %70'i ticaret alanı olacak şekilde planlanmış, konut adası büyüklüğü ve planda yer alan emsal değeri ile hesaplanan inşaat alanının %30'u üzerinden toplam inşaat alanı hesaplanmış, toplam inşaat alanı üzerinden ise kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² alınarak nüfus hesabı yapılmıştır. Ticaret Alanlarında ise mevcut inşaat alanının %60'ı konut olarak hesaplanmıştır.

Konut alanlarında; konut adası büyüklüğü ve planda yer alan Emsal değeri üzerinden *toplam inşaat alanı*, toplam inşaat alanı üzerinden ise kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² alınarak *nüfus hesabı* yapılmıştır.

FONKSİYON	UİP ALAN	EMSAL	TİA(M ²)	KONUT	TİCARET	NÜFUS
KONUT-TİCARET (TİCK)	45,530.53	1.30	59,189.689	17,756.90	41,432.78	507
KONUT-TİCARET (TİCK)	12,494.28	1.10	13,743.708	4,123.11	9,620.59	275
KONUT	57,335.57	1.30	74,536.241	74,536.241	-	2130
	168,170.54	1.10	184,987.594	184,987.594	-	5285
TOPLAM						8197

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, RYA'nın bir kısmına ilişkin (2.ve 3. Etap) (45.5 ha.) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

NİP – 411097007

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 20 sayfadır.