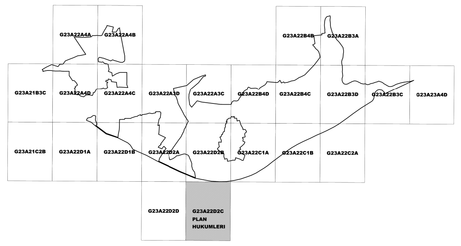
KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, TAVŞANCIL MAHALLESİ, 1/1.000 ÖLÇEKLİ DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANLARI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE PLAN NOTU İLAVESİ



KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, TAVŞANCIL MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANLARI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE PLAN NOTU İLAVESİ

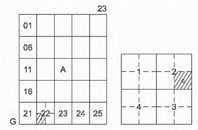
Betül KOÇ TURHAN
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: KUİP-411028014
Kurum Arşiv No: 2023/129
Ölçek: 1/1000
Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi 1/1000 Ölçekli Doğal Ve Kentsel Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümlerine Plan Notu İlavesine ilişkin hazırlanan -1- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi Teklifi incelendi. Bakanlık Makamının 23.08.2023 tarihli ve 7221759 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca tadilen onandı.

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4. Bölge Planlama Şube Müdürü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı



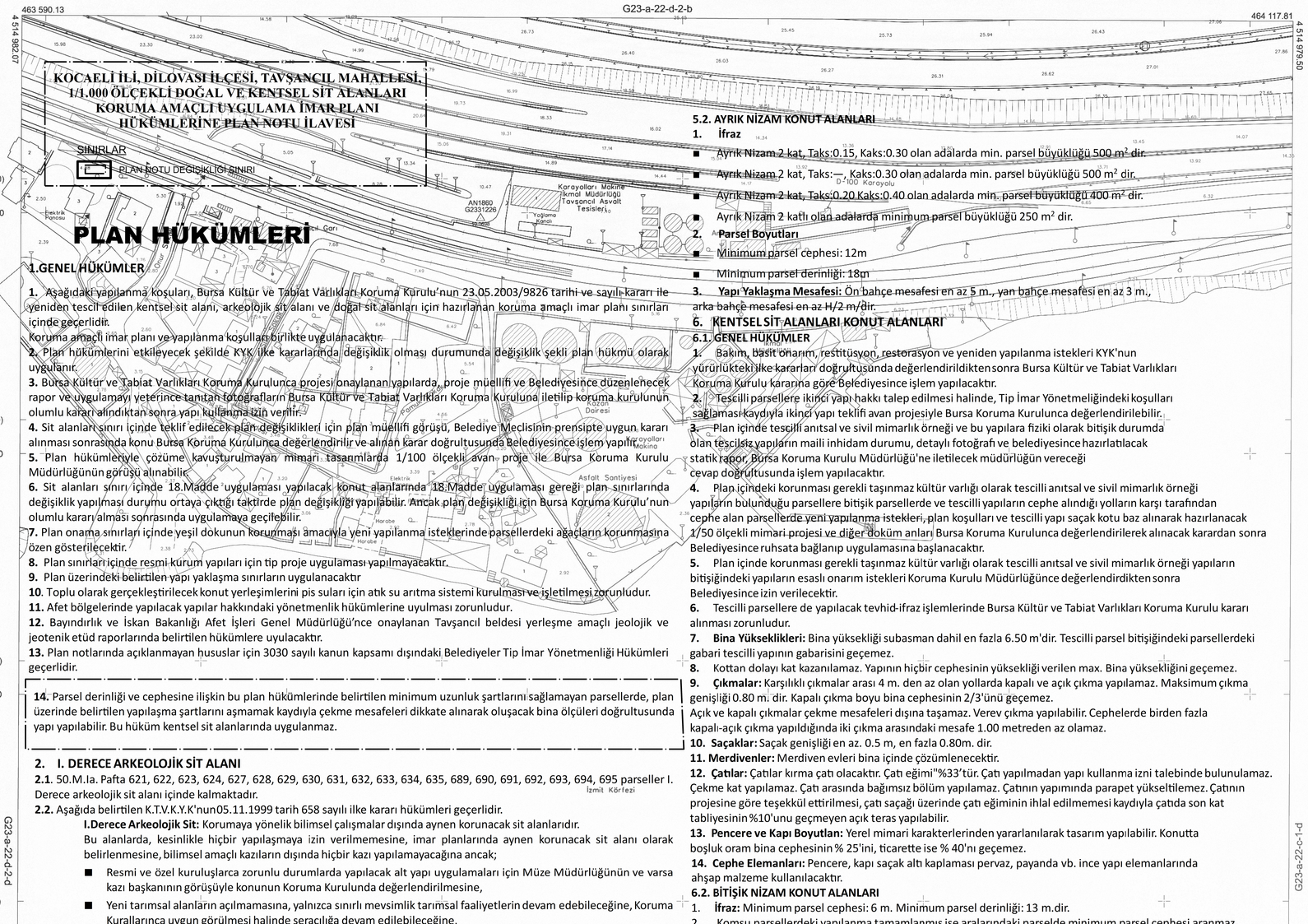
DİLOVASI İLÇESİ (Tavşancıl Beldesi)

KOCAELİ

G23-a-22-d-2-c

G23-a-22-d-2-b

463 590.13 — 464 117.81 — 4 514 982.07 — 4 514 979.50



(4 515 100) — 4 514 900 — (4 515 000) — 4 514 800 — (4 514 900) — 4 514 700 — (4 514 800) — 4 514 600 — (4 514 700) — 4 514 500 — (4 514 600) — 4 514 400 — (4 514 500) — 4 514 300 — 4 514 288.01

PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1. Aşağıdaki yapılanma koşulları, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 23.05.2003/9826 tarihi ve sayılı kararı ile yeniden tescil edilen kentsel sit alanı, arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanları için hazırlanan koruma amaçlı imar planı sınırları içinde geçerlidir.
Koruma amaçlı imar planı ve yapılanma koşulları birlikte uygulanacaktır.
2. Plan hükümlerini etkileyecek şekilde KYK ilke kararlarında değişiklik olması durumunda değişiklik şekli plan hükmü olarak uygulanır.
3. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunca projesi onaylanan yapılarda, proje müellifi ve Belediyesince düzenlenecek rapor ve uygulamayı yeterince tanıtan fotoğrafların Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kuruluna iletilip koruma kurulunun olumlu kararı alındıktan sonra yapı kullanma izin verilir.
4. Sit alanları sınırı içinde teklif edilecek plan değişiklikleri için plan müellifi görüşü, Belediye Meclisinin prensipte uygun kararı alınması sonrasında konu Bursa Koruma Kurulunca değerlendirilir ve alınan karar doğrultusunda Belediyesince işlem yapılır.
5. Plan hükümleriyle çözüme kavuşturulmayan mimari tasarımlarda 1/100 ölçekli avan proje ile Bursa Koruma Kurulu Müdürlüğünün görüşü alınabilir.
6. Sit alanları sınırı içinde 18.Madde uygulaması yapılacak konut alanlarında 18.Madde uygulaması gereği plan sınırlarında değişiklik yapılması durumu ortaya çıktığı taktirde plan değişikliği yapılabilir. Ancak plan değişikliği için Bursa Koruma Kurulu'nun olumlu kararı alması sonrasında uygulamaya geçilebilir.
7. Plan onama sınırları içinde yeşil dokunun korunması amacıyla yeni yapılanma isteklerinde parsellerdeki ağaçların korunmasına özen gösterilecektir.
8. Plan sınırları içinde resmi kurum yapıları için tip proje uygulaması yapılmayacaktır.
9. Plan üzerindeki belirtilen yapı yaklaşma sınırların uygulanacaktır
10. Toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşimlerini pis suları için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur.
11. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmenlik hükümlerine uyulması zorunludur.
12. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Tavşancıl beldesi yerleşme amaçlı jeolojik ve jeotenik etüd raporlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
13. Plan notlarında açıklanmayan hususlar için 3030 sayılı kanun kapsamı dışındaki Belediyeler Tip İmar Yönetmenliği Hükümleri geçerlidir.

14. Parsel derinliği ve cephesine ilişkin bu plan hükümlerinde belirtilen minimum uzunluk şartlarını sağlamayan parsellerde, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla çekme mesafeleri dikkate alınarak oluşacak bina ölçüleri doğrultusunda yapı yapılabilir. Bu hüküm kentsel sit alanlarında uygulanmaz.

2. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

2.1. 50.M.Ia. Pafta 621, 622, 623, 624, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695 parseller I. Derece arkeolojik sit alanı içinde kalmaktadır.
2.2. Aşağıda belirtilen K.T.V.K.Y.K'nun05.11.1999 tarih 658 sayılı ilke kararı hükümleri geçerlidir.

I.Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.
Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına ancak;

- Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun Koruma Kurulunda değerlendirilmesine,
- Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, Koruma Kurallarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,
- Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,
- Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,
- Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Kurulundan izin alınmak koşuluyla birleştirme (tevhid) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,

3. DOĞAL SİT ALANI

1. Tüm doğal sit alanları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999/659 tarih sayılı ilke kararı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

4. II. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI

1. **İfraz:** Ayrık Nizam 2 kat, Taks:0.30, Kaks: 0.60 olan adalarda minimum parsel büyüklüğü 400 m² dir.
2. **Bina Yükseklikleri:** Bina yüksekliği subasman dahil en fâzla 8.00 m dir.
3. **Binalara Kot Verilmesi:** Binanın oturacağı parselin orta noktası ± 0.00 kotudur. Kottan hiçbir şekilde kat kazanılamaz.
4. **Merdivenler:** Merdiven evleri bina içinde çözümlenecektir.
5. **Çatılar:** Çatılar kırma çatı olacaktır. Çatı eğimi %33 tür. Çatı yapılmadan yapı kullanma izni talebinde bulunulamaz. Çekme kat yapılamaz. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatının yapımında parapet yükseltilemez. Çatının projesine göre teşekkül ettirilmesi, çatı saçağı üzerinde çatı eğiminin ihlal edilmemesi kaydıyla çatıda son kat tahliyesinin %10'unu geçmeyen açık teras yapılabilir.
6. **Parsel Boyutlan:** Minimum parsel cephesi: 15 m. minimum parsel derinliği: 20 m.dir.
7. **Çekme Mesafeleri:** Planda belirtilen çekme mesafeleri esastır. Çekme mesafesi planda belirtilmeyen alanlarda ön bahçe mesafesi 5 m., yan bahçe mesafesi 3 m., arka bahçe mesafesi H/2 dir.
8. **Fonksiyonlar:** Konut yapılamaz. Apart Otel yapılamaz. Bunların dışında turizme hizmet edecek konaklama, dinlence, eğlence vb. hizmete yönelik tesisler yer alabilir.

5. III. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI İÇİNDEKİ KONUT ALANLARI

5.1. GENEL HÜKÜMLER

1. Bina Yükseklikleri: **Maksimum H: 6.50 m.dir.**
2. **Binalara Kot Verilmesi:** Ayrık nizam alanlarında parselde binanın oturduğu kütle orta noktası ± 0.00 kotudur. Bitişik nizamda parselin cephe aldığı yolun düşük noktası ± 0.00 kotudur.
3. Kottan dolayı kat kazanılamaz.
4. **Bina Boyutları:** Minimum bina cephesi: 6 m. Minimum bina derinliği: l0 m dir.
5. **Çıkmalar:** Maksimum açık-kapalı çıkma derinliği 1.00 metredir. Kapalı çıkma boyu bina cephesinin 2/3'ünü geçemez. Açık ve kapalı çıkmalar çekme mesafeleri dışına taşamaz. Verev çıkma yapılabilir. Cephelerde birden fazla kapalı-açık çıkma yapıldığında iki çıkma arasındaki mesafe 1 metreden az olamaz.
6. **Merdivenler:** Merdiven evleri bina içinde çözümlenecektir.
7. **Çatılan** Çatılar kırma çatı olacaktır. Çatı eğimi %33 tür. Çatı yapılmadan yapı kullanma izni talebinde bulunulamaz. Çekme kat yapılamaz. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatının yapımında parapet yükseltilemez. Çatı arasında alt katla irtibatlı yapılacak piyesler emsale dahil değildir. Çatının projesine göre teşekkül ettirilmesi, çatı saçağı üzerinde çatı eğiminin ihlal edilmemesi kaydıyla çatıda son kat tahliyesinin %10'unu geçmeyen açık teras yapılabilir.
8. Konut alanlarında yapılacak binalarda parselde zeytin ağaçlarının bulunması durumunda ağaç rölevesi hazırlanması zorunludur. En az ağacın kesilmesi amacı ile çekme mesafeleri içinde sadece yapının oturacağı alanda ağaç kesimi yapılabilir. Yapının oturacağı alanın belirlenmesinde belediyesi yetkilidir.
9. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki yapı arasındaki mesafe 6 m. den az olamaz.
10. Konut alanlarında ağaç olmayan parsellerde her 100 m2 için 1 ağaç dikilmesi zorunludur.

5.2. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

1. **İfraz**
- Ayrık Nizam 2 kat, Taks:0.15, Kaks:0.30 olan adalarda min. parsel büyüklüğü 500 m² dir.
- Ayrık Nizam 2 kat, Taks:—, Kaks:0.30 olan adalarda min. parsel büyüklüğü 500 m² dir.
- Ayrık Nizam 2 kat, Taks:0.20 Kaks:0.40 olan adalarda min. parsel büyüklüğü 400 m² dir.
- Ayrık Nizam 2 katlı olan adalarda minimum parsel büyüklüğü 250 m² dir.

2. **Parsel Boyutları**
- Minimum parsel cephesi: 12m
- Minimum parsel derinliği: 18m

3. **Yapı Yaklaşma Mesafesi:** Ön bahçe mesafesi en az 5 m., yan bahçe mesafesi en az 3 m., arka bahçe mesafesi en az H/2 m dir.

6. KENTSEL SİT ALANLARI KONUT ALANLARI

6.1. GENEL HÜKÜMLER

1. Bakım, basit onarım, restitüsyon, restorasyon ve yeniden yapılanma istekleri KYK'nun yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda değerlendirildikten sonra Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararına göre Belediyesince işlem yapılacaktır.
2. Tescilli parsellere ikinci yapı hakkı talep edilmesi halinde, Tip İmar Yönetmeliğindeki koşulları sağlaması kaydıyla ikinci yapı teklifi avan projesiyle Bursa Koruma Kurulunca değerlendirilebilir.
3. Plan içinde tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği ve bu yapılara fiziki olarak bitişik durumda olan tescilsiz yapıların maili inhidam durumu, detaylı fotoğrafı ve belediyesince hazırlatılacak statik rapor, Bursa Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek müdürlüğün vereceği cevap doğrultusunda işlem yapılacaktır.
4. Plan içindeki korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellere bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafından cephe alan parsellerde yeni yapılanma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projesi ve diğer doküm anları Bursa Koruma Kurulunca değerlendirilerek alınacak karardan sonra Belediyesince ruhsata bağlanıp uygulamasına başlanacaktır.
5. Plan içinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bitişiğindeki yapıların esaslı onarım istekleri Koruma Kurulu Müdürlüğünce değerlendirdikten sonra Belediyesince izin verilecektir.
6. Tescilli parsellere de yapılacak tevhid-ifraz işlemlerinde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararı alınması zorunludur.
7. **Bina Yükseklikleri:** Bina yüksekliği subasman dahil en fazla 6.50 m'dir. Tescilli parsel bitişiğindeki parsellerdeki gabari tescilli yapının gabarisini geçemez.
8. Kottan dolayı kat kazanılamaz. Yapının hiçbir cephesinin yüksekliği verilen max. Bina yüksekliğini geçemez.
9. **Çıkmalar:** Karşılıklı çıkmalar arası 4 m. den az olan yollarda kapalı ve açık çıkma yapılamaz. Maksimum çıkma genişliği 0.80 m. dir. Kapalı çıkma boyu bina cephesinin 2/3'ünü geçemez.
Açık ve kapalı çıkmalar çekme mesafeleri dışına taşamaz. Verev çıkma yapılabilir. Cephelerde birden fazla kapalı-açık çıkma yapıldığında iki çıkma arasındaki mesafe 1.00 metreden az olamaz.
10. **Saçaklar:** Saçak genişliği en az. 0.5 m, en fazla 0.80m. dir.
11. **Merdivenler:** Merdiven evleri bina içinde çözümlenecektir.
12. **Çatılar:** Çatılar kırma çatı olacaktır. Çatı eğimi"%33'tür. Çatı yapılmadan yapı kullanma izni talebinde bulunulamaz. Çekme kat yapılamaz. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatının yapımında parapet yükseltilemez. Çatının projesine göre teşekkül ettirilmesi, çatı saçağı üzerinde çatı eğiminin ihlal edilmemesi kaydıyla çatıda son kat tabliyesinin %10'unu geçmeyen açık teras yapılabilir.
13. **Pencere ve Kapı Boyutlan:** Yerel mimari karakterlerinden yararlanılarak tasarım yapılabilir. Konutta boşluk oram bina cephesinin % 25'ini, ticarette ise % 40'nı geçemez.
14. **Cephe Elemanları:** Pencere, kapı saçak altı kaplaması pervaz, payanda vb. ince yapı elemanlarında ahşap malzeme kullanılacaktır.

6.2. BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI

1. **İfraz:** Minimum parsel cephesi: 6 m. Minimum parsel derinliği: 13 m.dir.
2. Komşu parsellerdeki yapılanma tamamlanmış ise aralarındaki parselde minimum parsel cephesi aranmaz.
3. Parsel derinliği 13 m.' nin altında olan parsellerde bina derinliğinin 10 m.yi sağlayamaması durumunda bina derinliği aranmaksızın arka bahçe mesafesi 2 m. ye kadar azaltılabilir.
4. Köşe Başı parsellerde arka bahçe bırakılması zorunlu değildir.
5. **Binalara Kot Verilmesi:** Parselin cephe aldığı yolun düşük noktası ± 0.00 kotudur.
6. Köşe başı parsellerde iki yola bakan uzunluklardan birini parsel genişliği, diğerini parsel derinliği olarak almak serbesttir.
7. Bina cephesi 6 m.'den az, 15 m'den çok olamaz.
8. Cephesi 15 m. den geniş parsellerde komşu parsellerdeki yapılanmaya göre komşu parsellerin birinden 3 m. yan bahçe bırakılarak yapılanma izni verilir.

6.3. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

1. **İfraz:** Ayrık Nizam 2 kat, Taks:0.20, Kaks: 0.40 olan adalarda minimum parsel büyüklüğü 400 m² dir.
Ayrık Nizam 2 kat olan adalarda minimum parsel büyüklüğü 250 m² dir.
2. **Parsel Boyutları:** Minimum parsel cephesi: 12 m., Minimum parsel derinliği: 18m. dir.
3. **Binalara Kot Verilmesi:** Parselde binanın oturduğu kütle orta noktası ± 0.00 kotudur.

7. TİCARET ALANLARI

1. 3.Derece doğal sit alanlarında yer alan ticaret alanlarında bina yükseklikleri subasman dahil 7.50 m. dir. Diğer konularda konut alanları için belirlenmiş hükümler geçerlidir.
2. Kentsel sit alanlarında yapılacak ticaret birimlerinde konut alanları için belirlenmiş hükümler geçerlidir.
3. Ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.

8. PAZAR ALANLARI

1. Pazar alanı satış birimlerinin konumları yaya dolaşım ilişkileri bazında düşünülerek detaylandırılacaktır. Genel ihtiyaçlara yönelik birimlerin bu alan içinde düşünülmesi zorunludur. Bu alan içinde yer alacak birimler sabit üniteler olmayıp demontabl üniteler şeklindedir.

9. DONATI ALANLARI

1. Bu kapsamda, dini tesis, okul alanları, sağlık, belediye hizmet alanı, yönetim merkezi, karakol yer almaktadır.
2. Bu alanlarda planda belirtilen çekme mesafeleri içinde emsal ve yapının gabarisi hazırlanacak avan proje doğrultusunda B.K.T.V.K.K. tarafından belirlenecektir.
3. Bu alanlarda tip proje yapılamaz.

10. SOSYAL - KÜLTÜREL TESİS ve KREŞ ALANLARI

1. Kaks: 0.50 dir.
2. Bina yükseklikleri en fazla 7.50 m dir.

11. KONUT DİŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

1. Kaks: 0.60 dır. H maksimum 8.00 m dir.

12. "MR" LEJANDLI PARSELLER

1. Bu alanlarda esaslı onarım da dahil olmak üzere hiçbir yeni yapılaşmaya izin verilemez.

13. REKREASYON ALANLARI

1. Emsal:%5'tir.
2. Yükseklik maksimum 3.50 m. ve 1 kattır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/1000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

17-06-2011

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

463 586.72 — 464 114.45 — 4 514 285.43

G23-a-22-d-3-b

463 600 — (463 700) — 463 700 — (463 800) — 463 800 — (463 900) — 463 900 — (464 000) — 464 000 — (464 100) — 464 100

1:1000

G23-a-22-c-1-d

G23-a-22-d-2-d

DİLOVASI İLÇESİ (Tavşancıl Beldesi) G23-a-22-d-2-c
KOCAELİ

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişimi)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

Harita Mühendisi	SELİM SAYDAN	HALİHAZIR HARİTA ŞEFİ
Harita Mühendisi	KORCAN ERGİN	İSMAİL SEYREK
Harita Mühendisi	DİLEK AYDIN	Harita Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi	HAKAN İLHAN	

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERHAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi