

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

DİLOVASI İLÇESİ TAVŞANCIL REZERV YAPI ALANINDA KALAN
110 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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	9
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	10
6.1. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ	10
6.2. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	11
6.3. EĞİM ANALİZİ	12
6.4. BAKI ANALİZİ	13
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLARINA İLİŞKİN İNCELEMELER	14
7.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
7.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
7.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
7.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	16
8. TEKLİF 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	18

TABLO LİSTESİ

Tablo 6-1.Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Sahipliliği	11
Tablo 6-2.Eğim Analizi	12
Tablo 6-3.Bakı Analizi	13
Tablo 7-1.Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu	16
Tablo 7-2.Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu	17
Tablo 8-1.Mevcut-Teklif 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması	20
Tablo 8-2.Mevcut-Teklif Plan Toplam İnşaat Alanı ve Nüfus Karşılaştırması.....	22

ŞEKİLLER LİSTESİ

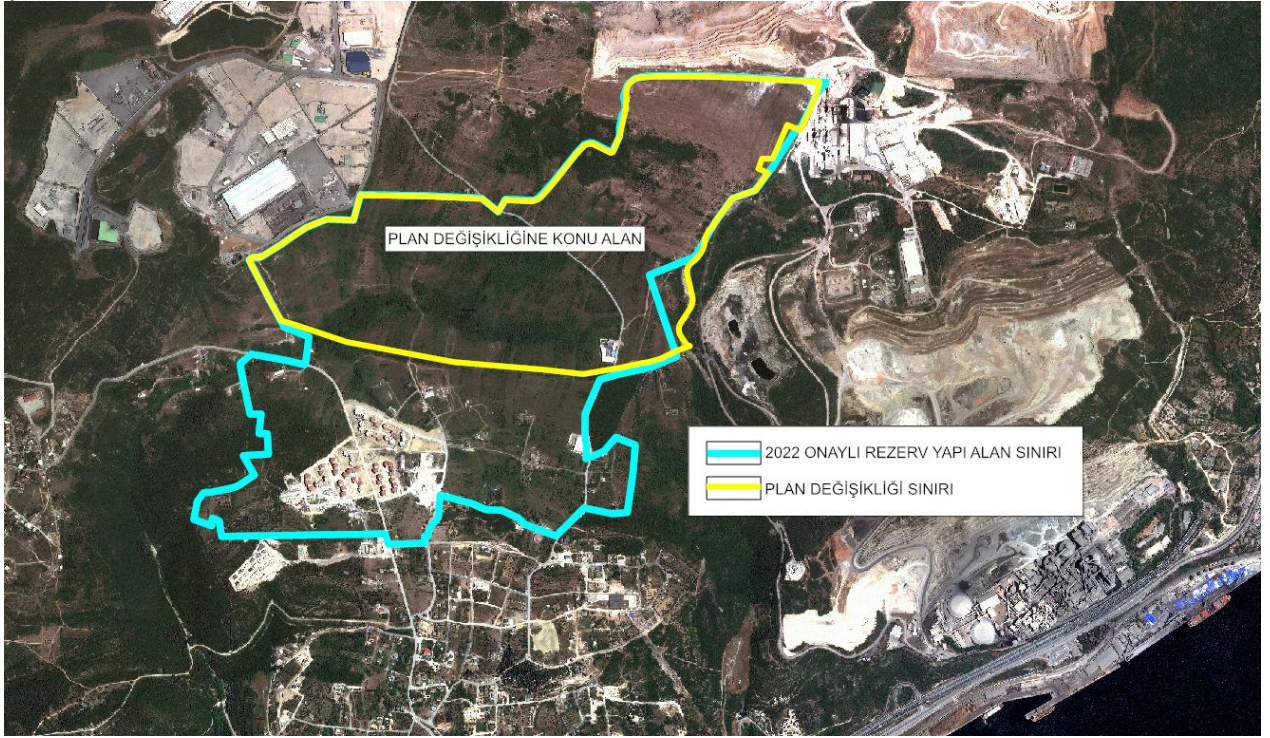
Şekil 1-1: Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 3-1.Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	6
Şekil 3-2.Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	6
Şekil 3-3.Planlama Alanı ve Yakın Çevresi	7
Şekil 6-1.Planlama Alanına İlişkin Kadastral Durum	10
Şekil 6-2.Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Sahipliliği	10
Şekil 6-3.Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	11
Şekil 6-4.Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi	12
Şekil 6-5.Planlama Alanına İlişkin Bakı Analizi	13
Şekil 7-1.Yürürlükteki 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 7-2.Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
Şekil 7-3.Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
Şekil 7-4.Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
Şekil 8-1.Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	19
Şekil 8-2.Bilgi Paftası.....	21

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 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı yakın çevresine ait alan kullanımları incelendiğinde; planlama alanının Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi alanları arasında yer aldığı ve güneyinde konut alanlarının yer aldığı görülmektedir. Bu sebeple konut alanları ve sanayi alanları arasında kalan planlama alanı genelinde, kullanım kararı açısından geçiş niteliğinde olabilecek alan kullanım kararlarının geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

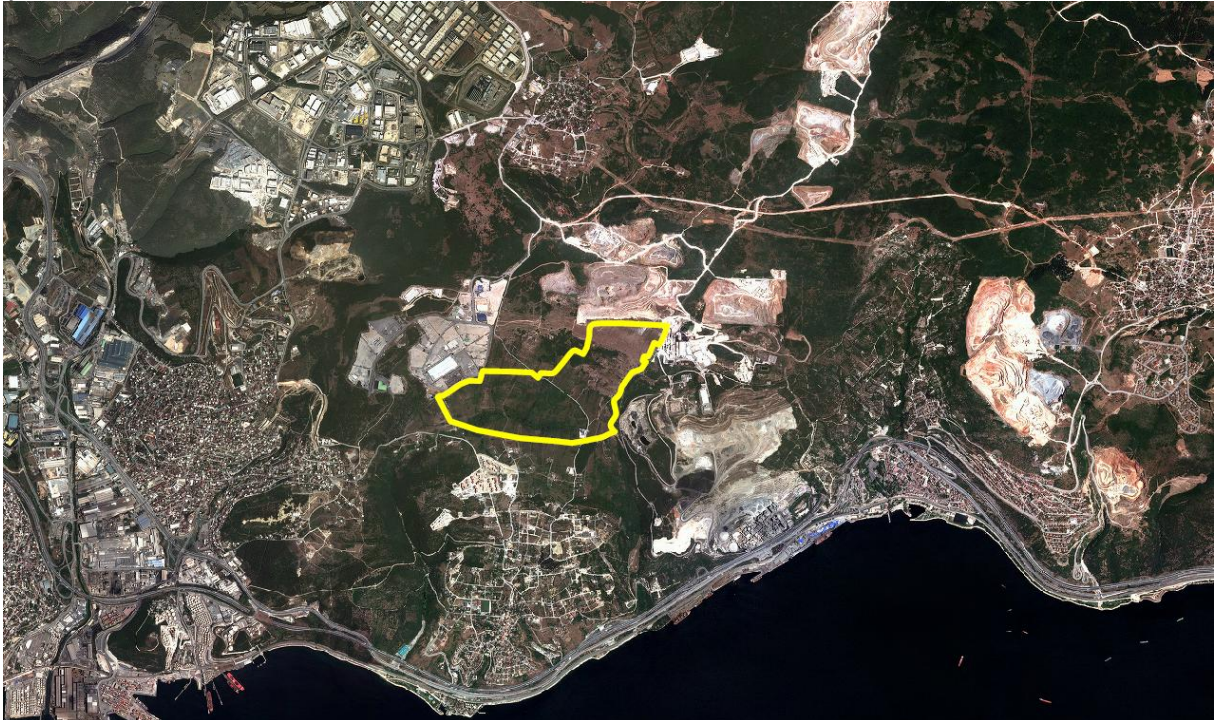
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Kocaeli İli, Dilovası İlęesi, Tavşancıl Mahallesi sınırlarında kalmakta olup, 110 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanının doğusunda halihazırda ‘Sanayi Alanı’, batısında ‘Organize Sanayi Bölgesi’, kuzeyinde ise maden sahaları yer almaktadır.

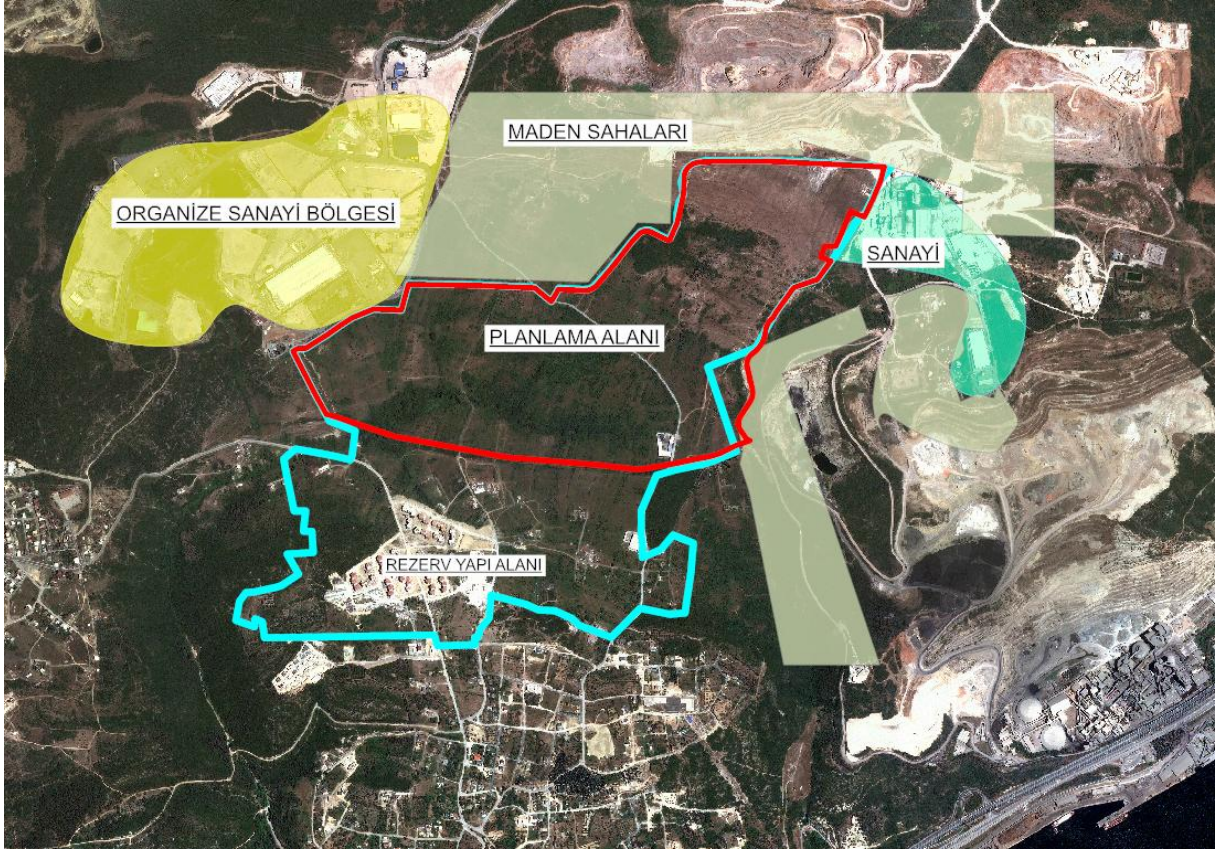
şekil 3-1.Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü



şekil 3-2.Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



Şekil 3-3.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.

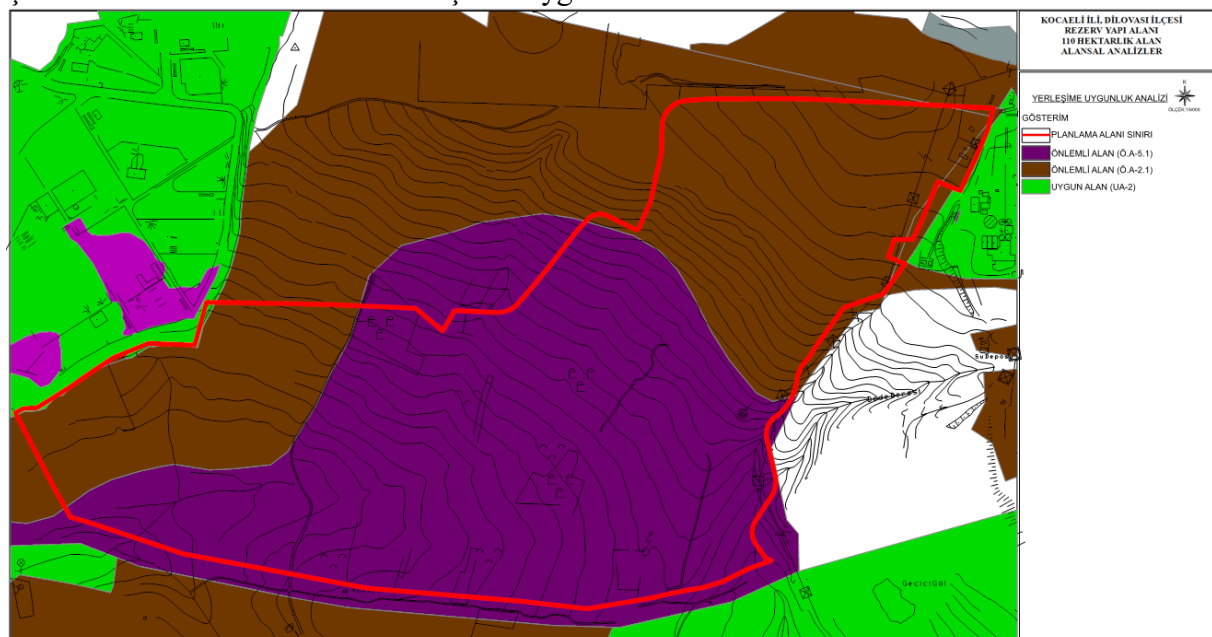
Tablo 6-1.Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Sahipliliği

MÜLKİYET	Adet	Oran(%)	Alan(m²)
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
ŞAHIS	252	43.77	482,907.83
MARMARA ENDÜSTRİYEL SAN. KOOP.+ ŞAHIS	7	1.84	20,309.76
MALİYE+ŞAHIS	1	0.07	763.47
ŞAHIS+ŞİRKET	1	0.12	1,297.70
NUH ÇİMENTO SAN. A.Ş + ŞAHIS	13	7.18	79,190.33
NUH ÇİMENTO+MARMARA ENDÜSTRİYEL SAN.+ŞAHIS	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 Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



6.3. EĞİTİM ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanın eğitim durumu incelendiğinde; alandaki eğitim oranının yaklaşık %95’inin yüzde 20 altında olduğu görülmektedir. Ayrıntılar Tablo 6-2 ve Şekil 6-4’de gösterilmektedir.

Tablo 6-2.Eğim Analizi

EĞİM ARALIĞI	ALAN (m²)	ORAN (%)
00 05	53,791.76	4.75
05 10	385,802.85	32.96
10 15	471,084.15	40.69
15 20	153,573.30	12.92
20 25	66,198.71	6.00
25 30	1,619.38	2.68
TOPLAM	1,103,397.32	100.00

Şekil 6-4.Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi



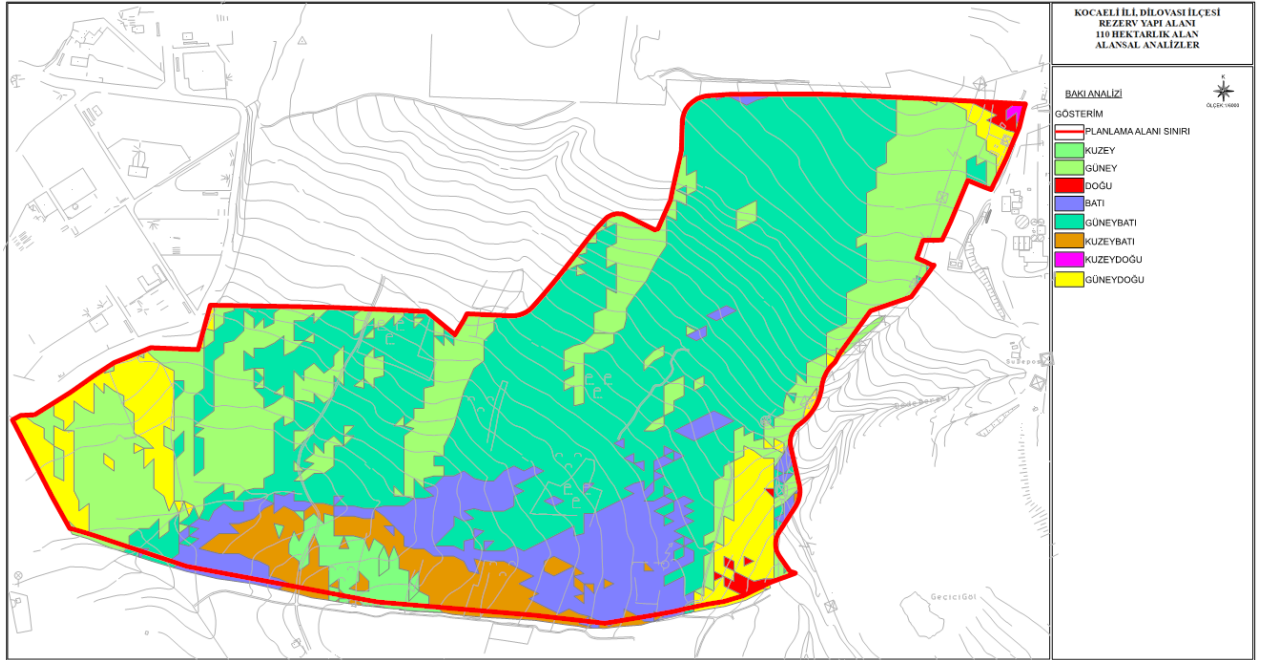
6.4. BAKI ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanın baki durumu incelendiğinde; alanda yönelmenin yarısının güneybatı olduğu görülmektedir. Ayrıntılar Tablo 6-3 ve Şekil 6-5’ de gösterilmektedir.

Tablo 6-3.Baki Analizi

YÖN	ALAN (m ²)	ORAN (%)
GÜNEYBATI	566,323.00	51.33
KUZEYBATI	64,821.88	5.87
GÜNEY	276,634.73	25.07
BATI	126,438.61	11.46
DOĞU	5,948.34	0.54
GÜNEYDOĞU	75,920.74	6.88
KUZEYDOĞU	811.86	1.53
KUZEY	27,702.79	2.51
TOPLAM	1,103,397.32	100.00

Şekil 6-5.Planlama Alanına İlişkin Baki Analizi



Plan değişikliğine konu alan, Belediyemiz Meclisi’ nin 13.06.2018 tarih ve 333 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı-Orta”, “Eğitim Alanı”, “İbadet Alanı”, “Kamu Hizmet Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Otopark Alanı”, “Park Alanı”, “Ticaret Alanı-T3”, “Teknik Altyapı Alanı” ve “İmar Yolu” kullanımlarında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki durumu Şekil 7-3’de, alan kullanım tablosu Tablo 7-1’de gösterilmektedir.

KOCAELİ HİLLİ DİLOVASI İLÇESİ
REZERV YAPI ALANI
110 HEKTARLIK ALAN
YERLİKLİKTEKİ PLAN DURUMU

1:5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI-ORTA
- EĞİTİM ALANI
- BADET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- KÜLTÜREL TESIS ALANI
- SAGLIK ALANI
- OTOPARK ALANI
- PARK ALANI
- TİCARET ALANI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI

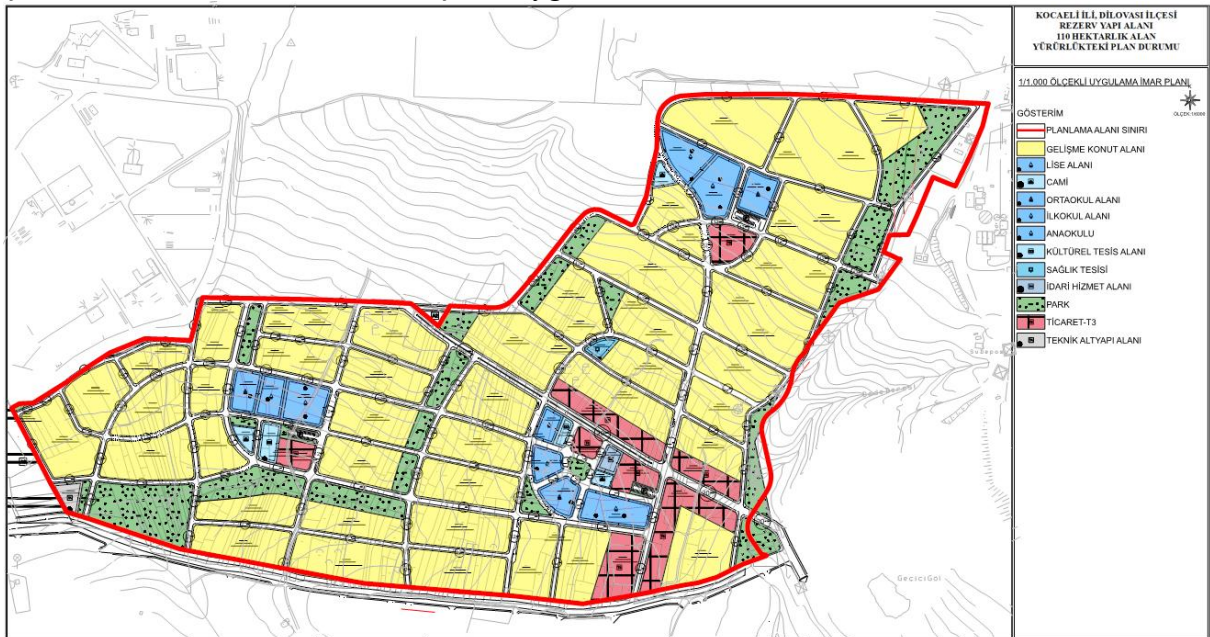
Tablo 7-1.Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m ²)
EGİTİM	3	6.54	72,149.66
İBADET ALANI	2	0.42	4,656.09
KAMU HİZMET ALANI	1	0.22	2,479.95
KONUT GEL ORTA	12	64.95	716,638.07
KÜLTÜREL TESİS	2	0.57	6,269.09
OTOPARK	1	0.24	2,700.39
PARK	14	12.95	142,925.57
SAGLIK ALANI	1	0.22	2,465.78
TEKNİK ALTYAPI	1	0.28	3,108.53
TİCARET T3	9	6.04	66,651.70
İMAR YOLLARI	0	7.55	83,352.49
PLANLAMA ALANI	46	100.00	1,103,397.32

7.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, Belediyemiz Meclisi' nin 12.09.2019 tarih ve 336 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Anaokulu", "Cami", "Gelişme Konut Alanı", "İdari Hizmet Alanı", "İlkokul Alanı", "Kültürel Tesis Alanı", "Lise Alanı", "Ortaokul Alanı", "Park", "Sağlık Tesisi", "Teknik Altyapı", "Ticaret (T3)", "Pasif Yeşil" ve "İmar Yolu" kullanımlarında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu Şekil 7-4'de, alan kullanım tablosu Tablo 7-2'de gösterilmektedir.

Şekil 7-4.Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Tablo 7-2.Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı-Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m ²)
ANAOKULU	1	0.27	3,009.13
CAMI	3	0.46	5,101.31
GELİŞME KONUT	43	56.99	628,771.08
İDARİ HİZMET ALANI	1	0.20	2,167.79
İLKOKUL ALANI	3	1.43	15,826.42
KÜLTÜREL TESİS	2	0.44	4,835.71
LİSE ALANI	3	2.36	26,076.72
ORTAOKUL ALANI	3	1.45	16,005.43
PARK	26	10.06	110,984.61
SAGLIK TESİSİ	1	0.17	1,925.39
TEKNİK ALTYAPI	1	0.27	2,997.02
TİCARET T3	8	5.43	59,901.62
PASİF YEŞİL	4	1.95	21,547.38
İMAR YOLLARI, AÇIKLIKLAR VB.	0	18.51	204,247.71
PLANLAMA ALANI	99	100.00	1,103,397.32

8. TEKLİF 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı; yakın çevresinde yer alan mevcut alan kullanımları ve plan kararları kapsamında değerlendirilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında;

- Rezerv alan sınırı içerisinde kalan ancak plan değişikliği sınırı dışında tutulan kısımlarda, **plan değişikliği ile mevcut planların entegre olması** hususu göz önünde bulundurulmuştur.
- Rezerv alan sınırı dışında kalan ancak plan değişikliği kapsamında düzenlenen kısımlarda, **plan bütünlüğünün sağlanması** esas göz önünde bulundurulmuştur.
- Planlama değişikliği sınırının doğu ve batısında sanayi alanlarının, kuzeyinde maden sahalarının yer alıyor olması, planlama alanında geliştirilecek plan kararlarında etkili olmuş, **alanın kullanım verimliliğinin maksimum olacağı ve doğacak ihtiyaçları karşılayacağı** dikkate alınarak büyük kısmı E:0.60 Yençok:12.50 m. yapılaşma koşullu “Depolama Alanı” olarak düzenlenmiştir.
- Planlama değişikliği sınırı güneyinde yer alan meskut konut alanları dikkate alınarak, planlama alanının güney sınırı boyunca, **alan kullanımı bakımından geçiş niteliğinde olması açısından** E:1.20 Yençok:6 Kat yapılaşma koşullu “Konut-Ticaret (TİCK) Alanı” düzenlenmiştir.
- Planlama alanında **bir alt merkez oluşturulması** için E:0.60 Yençok: 3 Kat yapılaşma koşullu “Lise Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “İlkokul Alanı”, E:0.60 Yençok:3 Kat yapılaşma koşullu “Sağlık Tesisi Alanı”, E:1.00 yapılaşma koşullu “Cami”, E:1.20 Yençok:5 Kat yapılaşma koşullu “Ticaret-T3”, E:0.60 Yençok:2 Kat yapılaşma koşullu “Teknik Altyapı Alanı” ile “Park Alanları” düzenlenmiştir.
- Planlama alanı genelinde, yakın çevresinin mevcut kullanım kararları ile imar plan kararları göz önünde bulundurularak bütüncül bir plan yaklaşımı geliştirilmiştir.

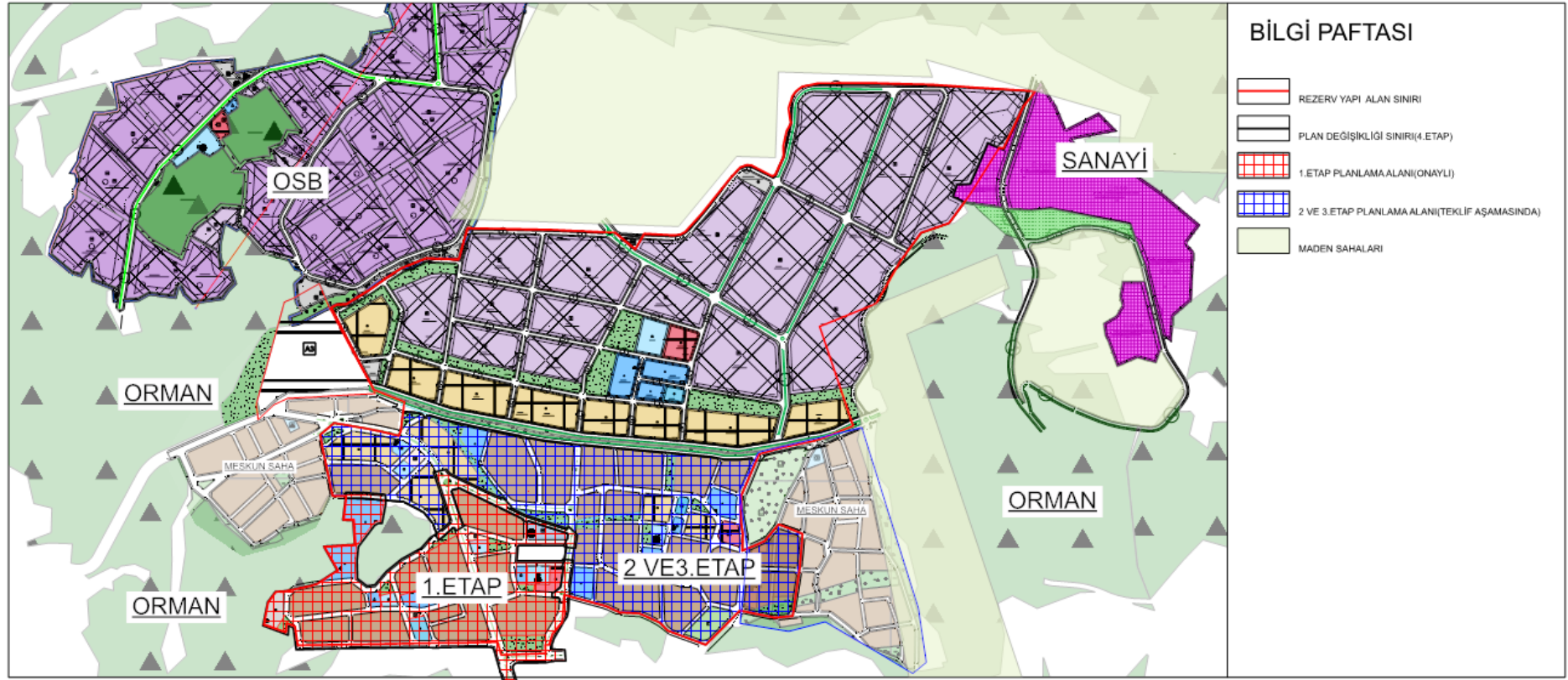
Şekil 8-1.Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Tablo 8-1.Mevcut-Teklif 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI				TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI				FARK(m²)
FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m²)	FONKSİYON	ADET	ORAN(%)	ALAN(m²)	
ANAOKULU	1	0.27	3,009.13	ANAOKULU	0	0.00	0.00	-3,009.13
CAMI	3	0.46	5,101.31	CAMI	1	0.78	8,561.09	3,459.78
GELİŞME KONUT	43	56.99	628,771.08	GELİŞME KONUT	0	0.00	0.00	-628,771.08
İDARİ HİZMET ALANI	1	0.20	2,167.79	İDARİ HİZMET ALANI	0	0.00	0.00	-2,167.79
İLKOKUL ALANI	3	1.43	15,826.42	İLKOKUL ALANI	1	0.38	4,154.52	-11,671.90
KÜLTÜREL TESİS	2	0.44	4,835.71	KÜLTÜREL TESİS	0	0.00	0.00	-4,835.71
LİSE ALANI	3	2.36	26,076.72	LİSE ALANI	1	0.82	9,027.54	-17,049.18
ORTAOKUL ALANI	3	1.45	16,005.43	ORTAOKUL ALANI	1	0.68	7,477.32	-8,528.11
PARK	26	10.06	110,984.61	PARK	11	6.13	67,666.70	-43,317.91
SAGLIK TESİSİ	1	0.17	1,925.39	SAGLIK TESİSİ	1	0.26	2,907.73	982.34
TEKNİK ALTYAPI	1	0.27	2,997.02	TEKNİK ALTYAPI	2	0.56	6,200.28	3,203.26
TİCARET T3	8	5.43	59,901.62	TİCARET T3	1	0.76	8,330.81	-51,570.81
PASİF YERİL	4	1.95	21,547.38	PASİF YERİL	10	0.52	5,697.96	-15,849.42
DEPOLAMA ALANI	0	0.00	0.00	DEPOLAMA ALANI	16	62.66	691,362.66	691,362.66
KONUT TİCARET	0	0.00	0.00	KONUT TİCARET	8	12.55	138,449.30	138,449.30
İMAR YOLLARI, AÇIKLIKLAR VB.	0	18.51	204,247.71	İMAR YOLLARI, AÇIKLIKLAR VB.	0	13.92	153,561.41	-50,686.30
PLANLAMA ALANI	99	100.00	1,103,397.32	PLANLAMA ALANI	53	100.00	1,103,397.32	0.00

Şekil 8-2.Bilgi Paftası



Tablo 8-2.Mevcut-Teklif 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)
5868	188,629.97	1595	176,136.37

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; 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.

FONKSİYON	UİP ALAN	EMSAL	TİA(M ²)	KONUT	TİCARET	NÜFUS
KONUT-TİCARET (TİCK)	138,449.50	1.2	166,139.40	49,841.82	116,297.58	1424
TİCARET (T3)	8,330.81	1.2	9,996.97	5,998.18	3,998.79	171
TOPLAM						1595

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, Rezerv Yapı Alanında Kalan
110 Hektarlık Alana İlişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 23 sayfadır.