**PLAN NOTLARI**

**A.GENEL HÜKÜMLER**

**1.** Bu plan hükümlerinde yer almayan konularda; konumu ve ilgisine göre “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile “3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri”, “Kocaeli ili 1/50.000 ölçekli çevre düzeni plan hükümleri”, “Kocaeli ili Dilovası ilçesi 1/25.000 ölçekli nazım imar plan hükümleri”, “Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Dilovası ilçesi 1/5.000 ölçekli nazım imar plan hükümleri” ve "Dilovası İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri" geçerlidir.

**2.** 27.02.2023 tarihinde Kocaeli Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan “Kocaeli İli Dilovası İlçesi Demirciler Mahallesi G23A12D4A paftasında 2,62 Hektarlık alanda 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik -Jeoteknik Etüt Raporu" ve 12.04.2012 tarihinde Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Köseler Köyü G23A Grubu 11B, 11C, 12A, 12B, 12C, 12D, 13D nolu 1/5000 ölçekli paftalar yer alan 291,4 Hektarlık İnceleme Alanı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nda” belirtilen tüm hususlara uyulması zorunludur. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

**3.** Kocaeli İl Tarım ve  Orman Müdürlüğü’nün 28.01.2025 tarihli ve 17574642 sayılı görüşüne ve ekleri Toprak Koruma Projesi  ile DSİ görüşüne uyulacaktır.

**4.** Bakanlar kurulu’nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan “Türkiye deprem tehlike haritası” ve 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı mükerrer resmi gazete’de yayınlanan “Türkiye bina deprem yönetmeliği” ile eki “deprem etkisi altında binaların tasarımı için esaslar” hükümlerine uyulması zorunludur.

**5.** İmar planına uygun olarak öncelikle 18. Madde uygulaması kapsamında parselasyon planının yapılması esastır. 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamaları, bütünlük taşıyacak şekilde etaplar halinde de yapılabilir.

**6.** Planlama alanı içerisinde, ihtiyaç duyulması halinde, tüm imar ada/parselleri ve park alanları içerisinde plan değişikliği yapılmaksızın teknik altyapı alanları yapılabilir. Teknik altyapı alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

**7.** Planlama alanında yapı yaklaşma sınırı dışında 15 m²yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri ile nizamiye ve karşılama birimleri yapılabilir, emsale dâhil değildir.

**8.** İmar planı ile mülkiyet arasında 3 m’ye kadar olan uyuşmazlıklarda yol istikametini ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya belediyesi yetkilidir.

**9.** Planda yapılacak uygulamalarda, topoğrafyandan kaynaklanan problemleri çözmek için alanda parsele cephe verme, kotlandırma vb. Plan değişikliğine gerek olmaksızın uygulama yapmaya veya yaptırmaya belediyesi yetkilidir.

**10.** Mimari estetik komisyonunun uygun raporu doğrultusunda, mimari projelerde blok boyu belirlemeye belediyesi yetkilidir.

**B. ÖZEL HÜKÜMLER**

**1**. **Ticaret alanları,** bu alanlarda azami kat yüksekliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bina içinde asma kat yapılabilir.

**2.** Ticaret alanlarında belediyenin onayı ile bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm oluşturulabilir.

**3.** Ticaret Alanı olarak planlı imar adalarında, **Kentsel Tasarım Projesi** hazırlanıp ilgili idaresince onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz.

**4. İdari Tesis Alanı,** bu alanlarda inşaat alanı E:0.50, yapı yüksekliği Yençok:6.50 metredir.

**5. Sağlık Tesis Alanı,** bu alanlarda inşaat alanı E:0.50, yapı yüksekliği Yençok:6.50 metredir.

**6. Kültürel Tesis Alanı,** bu alanlarda inşaat alanı E:0.50, yapı yüksekliği Yençok:6.50 metredir.

**7. İbadet Alanı (Cami),** bu alanlarda inşaat alanı E:0.50 yapı yüksekliği mimari projesine göre belirlenecektir.

**8. Teknik Altyapı Alanı,** bu alanlarda inşaat alanı E:0.50, yapı yüksekliği Yençok:6.50 metredir.