

**KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, TAVŞANCIL  
MAHALLESİ S.K.K.K.A DAHİLİNDE ASKI İTİRAZLARI  
KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
REVİZYON KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI  
İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI  
UYGULAMA İMAR PLANI  
GEREKÇE RAPORU**

**Dürdane KAYA ÖZDEMİR**  
Şehir Plancısı

**Plan İşlem No:** KUİP-411126137, KNİP-411126142  
**Kurum Arşiv No:** 2026/11  
**Ölçek:** 1/1000, 1/5000

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, S.K.K.K.A. Dahilinde Askı İtirazları Kapsamında Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İle 1/1000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı  
EKİDİR

-Bu Plan Gerekçe Raporu -30- sayfadır-

**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

<b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ</b>			
<b>Planın İsmi:</b>	Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi, S.K.K.K.A. Dahilinde Askı İtirazları Kapsamında Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İle 1/1000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı		<b>Ölçek:</b> 1/1000, 1/5000
<b>Planlama Grubu</b>	<b>Adı, Soyadı</b>	<b>Ünvanı</b>	<b>İmza</b>
Çizen	Gülsüm TURAN	Şehir Plancısı	
Mimar	Beyza KARAMOLLAOĞLU	Yüksek Mimar	
Peyzaj Mimarı	Demet Güllüce	Peyzaj Mimarı	
Plan Müellifi	Rahmi E. TÜMPALAY	Şehir Plancısı	

**Gökmen MENGÜÇ**  
Genel Sekreter Yardımcısı

**KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, TAVŞANCIL MAHALLESİ, S.K.K.K.A.  
DAHİLİNDE ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/5000  
ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI İLE 1/1000  
ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

# GEREKÇE RAPORU

## İçindekiler

1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2. Amaç.....	5
3. Hukuki Dayanak .....	5
4. Revizyon Gerekçeleri .....	5
5. Plan İtirazları ve Değerlendirme .....	6
6. Plan Hükümleri .....	25
7. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kararları.....	31
8. Sonuç .....	31

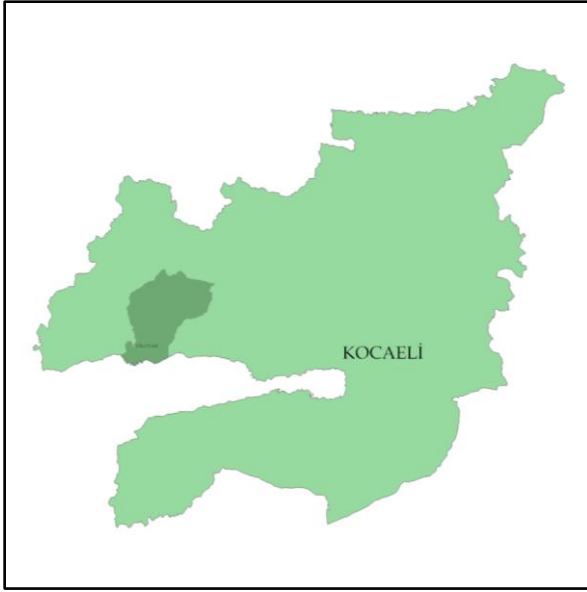
## Haritalar

Harita 1 - Dilovası İlçesi Konumu .....	4
Harita 2 - Planlama Alanı Konumu .....	4
Harita 3 - Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	5

## 1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, Kocaeli ili, Dilovası ilçesinde yer almaktadır. Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda Kocaeli Yarımadası'nda, 29° 22'-30° 21' doğu boylamı ile 40° 31'-41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir.

Kocaeli ilinin merkez ilçesi İzmit'tir. İzmit dışında 11 tane daha ilçesi olup bunlar; Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez ilçeleridir.



Harita 1 - Dilovasi İlçesi Konumu



Harita 2 - Planlama Alanı Konumu



### Harita 3 – Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı; Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Tavşancıl mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır ve yaklaşık olarak 247 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alan; İstanbul-Ankara Tem otoyolunun kuzeyinde, Kuzey Marmara otoyolunun güneyinde konumlanmakta olup, çevresinde sanayi ve üretim alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırlarında bulunan taşınmazlar özel mülkiyet ve kamu mülkiyetine aittir.

## 2. Amaç

Bu planın revize edilmesindeki temel amaçlar;

Yerleşim düzeninin iyileştirilmesi maksadıyla mevcut imar planındaki eksiklik ve ihtiyaçların giderilmesi, mekânsal düzenlemelerin çağdaş şehircilik ilkelerine uygun hale getirilmesi,

Sürdürülebilir gelişimi sağlamak maksadıyla sosyal ve ekonomik yaşamı destekleyen, dengeli ve sürdürülebilir bir kentsel gelişim modeli oluşturmak,

Askı itirazlarının değerlendirilmesi maksadıyla kurumlardan ve vatandaşlardan gelen görüş ve itirazların dikkate alınarak planın revize edilmesi, katılımcı ve şeffaf bir planlama sürecinin yürütülmesi ve planın toplumsal kabulünü artırmak,

Uygulama kolaylığını sağlamak maksadıyla plan kararlarının uygulanabilirliğini artırmak, yerel yönetimlerin planlama ve denetim süreçlerini kolaylaştırmak,

Planlama sürecine açıklık kazandırarak katılımcı yönetim anlayışını güçlendirmek,

Böylece hem uygulanabilir hem de gelişimi destekleyen bir plan ile toplumsal faydanın ön planda olduğu bir kent inşa etmektir.

## 3. Hukuki Dayanak

Bu plan 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

## 4. Revizyon Gerekçeleri

**Katılımcı Planlama İlkesi:** Halkın ve kurumların görüşlerinin dikkate alınması.

**Mevzuata Uyum:** İmar ve koruma mevzuatına uygunluk.

**Fonksiyonel Denge:** Konut, ticaret, turizm ve sosyal donatı alanlarının adaletli düzenlenmesi.

**Afet Yönetimi:** Deprem ve doğal afet risklerine karşı güvenli yapılaşma.

## 5. Plan İtirazları ve Değerlendirme

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Tavşancıl Mahallesi sınırları dahilinde hazırlanan KNİP-001083877 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ile KUIP-001083875 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakanlık Makamının 19.02.2025 tarihli ve 11819353 sayılı Olur'u ile onaylanmış ve 17.03.2025 tarihi itibarıyla ve 30 gün süreyle askıya çıkarılmıştır.

Vatandaşların yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar değerlendirilmiştir. İtirazlar ve itirazlar hakkında yapılan değerlendirmeler aşağıda listelenmiştir. Bu değerlendirmeler neticesinde planın temel altyapısından ele alınarak revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Buna göre;

1. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 641 Ada 6 Parsel No.lu taşınmaz ve 643 Ada 39 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** 'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımlarına yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasında gereklilik görülmemiştir.

2. **İtiraz:** 311 Ada 18 Parsel No.lu taşınmazın yeşil alana cepheli olması ve iskanlı yapının İmar Yolu bulunmaması sebebiyle Yeşil alandan yapıya İmar Yolu planlanması

**Değerlendirme:** Tavşancıl Mahallesi, 311 ada 18 no.lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş imar parseli olmasına rağmen parselin yola cepheli olmadığından müstakil olarak yapılaşmaya geçilemeyecektir. Parselin imar yoluna cephe alacak şekilde düzenlenmesi, mülkiyet hakkının ve yapılaşma imkanının sağlanabilmesi mevzuat açısından da gereklidir. Bu kapsamda, parselin yola cepheli olacak şekilde imar yolu/otopark düzenlemesi yapılmıştır.

3. **İtiraz:** '489 Ada 1 Parsel No.lu taşınmaz ile 492 Ada 1 Parsel No.lu taşınmaza ilişkin 'E:1.20, Yençok: 3 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Otel Alanı' kararının haksızlığa sebebiyet vermesi ve bölgenin 5 katından fazla imar hakkı artışı ile fazla kat hakkı verilmesi sebepleriyle iptal edilmesi ya da 490 Ada 4 ve 14 Parsel No.lu taşınmazların da benzer haklara sahip olacak şekilde düzenleme yapılması

**Değerlendirme:** 490 Ada 4 ve 14 Parsel No.lu taşınmazın 'E:1.20, Yençok: 3 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Otel Alanı' olarak düzenlenmesi mahalli müşterek nitelikte bir değerlendirme olmayacaktır. Bu kapsamda, 489 Ada 1 Parsel No.lu taşınmaz ile 492 Ada 1 Parsel No.lu taşınmaz 'E:1.20, Yençok: 3 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Otel Alanı' kararının haksızlığa sebebiyet vermesi ve bölgenin 5 katından fazla imar hakkı artışı ile fazla kat hakkı verilmesi sebepleriyle '5/A-3/3,-/0.40' yapılaşma koşullarıyla 'Konut Alanı' olarak düzenlenmiştir.

4. **İtiraz:** 'Özel Rekreasyon Alanı' kullanımına sahip 554 Ada 3 Parsel No.lu taşınmazın 'Otel Alanı', 'Ticaret Alanı' ve 'Konut Alanı' gibi kullanımlara dönüştürülmesi

**Değerlendirme:** 'Özel Rekreasyon Alanı' kullanımlarına yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasına gerek kalmamıştır.

5. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 331 Ada 2 Parsel No.lu taşınmaz ile 643 Ada 41, 42 ve 43 Parsel No.lu taşınmazların 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** 331 Ada 2 Parsel No.lu taşınmazın kenarından geçen yolun parsel içine kaydırılması kamu yararına aykırı olacağından ve yeşil doku sürekliliğini olumsuz etkileyeceğinden karşılanamamıştır. Alanın yol ile bölünmesi de kullanım kararı bütünlüğünü bozacağından uygun görülmemiştir.

6. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 331 Ada 2 Parsel No.lu taşınmazın kenarından geçen yolun parselin içine kaydırılması

**Değerlendirme:** Yolun parsel içine kaydırılması kamu yararına aykırı olacak ve yeşil doku sürekliliğini olumsuz etkileyecektir. Alanın yol ile bölünmesi de kullanım kararı bütünlüğünü bozacağından itiraz uygun görülmemiştir.

7. **İtiraz:** 643 Ada 43 Parsel No.lu taşınmaz üzerindeki yolun kaldırılması

**Değerlendirme:** Üst kottaki imar yolu ile alt kottaki yerleşim alanlarının bağlantısı en kısa, teknik olarak en uygun ve güvenli şekilde sağlandığından itiraz uygun görülmemiştir.

8. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 645 Ada 41, 42 ve 43 Parsel No.lu taşınmazların kullanım kararı sebebiyle planın iptal edilmesi

**Değerlendirme:** Arşiv kayıtlarında parsellere rastlanılmadığından konunun 643 no.lu imar Adası ile ilgili olduğu değerlendirilmiştir.

Planlanan bölgenin, kentsel gelişim, ulaşım, çevre ve sosyal donatı ihtiyaçlarını dengeli şekilde karşılandığı, plan kararlarının kamu yararına uygun olduğu anlaşılmıştır.

9. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 558 Ada 20 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

10. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' ve 'Yol' olan 558 Ada 33 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

11. **İtiraz:** 'Özel Rekreasyon Alanı' olan 554 Ada 6 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

12. **İtiraz:** 'Teknik Altyapı Alanı' ve 'Özel Rekreasyon Alanı' olan 554 Ada 5 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

**13. İtiraz:** 556/2 ile 598/3 ve 556/3 ile 598/4 arasından geçirilen yolun kaldırılması; halihazırda tır filosu bakım tesisleri olan 598 Ada 6 ve 6 Parsel No.lu taşınmaz ile 556 Ada 7 Parsel No.lu taşınmazın 'Özel Rekreasyon Alanı'; 598 Ada 3 ve 4 Parsel No.lu taşınmazlar ile 556 Ada 1, 2 ve 3 Parsel No.lu taşınmazların 'Ağaçlandırılacak Alan' kararlarının iptal edilmesi

**Değerlendirme:** 'Teknik Alt Yapı Alanı' ve 'İçme Suyu Alanı' mahreç alması gerekmektedir. 'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımlarına da yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasında gereklilik görülmemiştir.

**14. İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 644 Ada 12 Parsel No.lu taşınmazın 'Otel Alanı', 'Konut Alanı', 'Konut Dışı kentsel Çalışma Alanı' olarak planlanması veya takas ya da kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir. Ayrıca itiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

**15. İtiraz:** 'Rekreasyon Alanı' olan 553 Ada 21 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi, 'Konut Alanı' tahsis edilmesi veya trampa ya da kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

**16. İtiraz:** 'Özel Rekreasyon Alanı' ve 'İlkokul Alanı' olan 553 Ada 6 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

**17. İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 558 Ada 55 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

**18. İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 644 Ada 13 Parsel No.lu taşınmazın 'Otel Alanı', 'Konut Alanı', 'Konut Dışı kentsel Çalışma Alanı' olarak planlanması veya takas ya da kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

**19. İtiraz:** 'Özel Rekreasyon Alanı' ve 'İlkokul Alanı' olan 553 Ada 7 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

**20. İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' olan 115 Ada 7 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

**21. İtiraz:** Kısmen plan dahilinde kalan ve 'Park Alanı' olan 651 Ada 91 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olacak şekilde tamamen plan dahiline alınması ve 'Arkeolojik Sit Alanı' kararının iptal edilmesi

**Değerlendirme:** İtiraz konusu planlama çalışması kapsamı dışında kaldığından değerlendirilememektedir.

**22. İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' ve 12.00 m.lik İmar Yolu olarak planlanan 641 Ada 6 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacaktır.

'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımlarına yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasında gereklilik görülmemiştir.

**23. İtiraz:** 119 Ada 1 Parsel No.lu taşınmazın güneyindeki 10.00 m.lik yol arasındaki boşluk ile batısındaki 7.00 m.lik 'Yol Alanı'nın 'Konut Alanı' kullanımına dahil edilmesi

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

**24. İtiraz:** 'Otopark Alanı' olan 578 Ada 91 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Tavşancıl Mahallesi, 578 Ada, 91 parsel no.lu taşınmaz 'Otopark Alanı' olarak planlanmıştır. Parselin değeri dikkate alındığında parselin bu haliyle ciddi kamulaştırma yüküne sebebiyet vereceği ve kamulaştırmaya konu edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, taşınmazın mevcut plandaki haliyle yeniden 'Konut Alanı' olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları da '5/A-3/3, 0.20/0.40' olarak belirlenmiştir.

Bu alanın karşılığında Tavşancıl Mahallesi, 489 Ada, 2 parsel no.lu taşınmazın 1000 m<sup>2</sup>lik kısmı 'E: 1.00, Yençok: 2 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Otopark Alanı' olarak planlanmıştır. Parselin kalan kısmı ise bölgeye hizmet edecek kullanımlara yer verilmek üzere 'E: 0.80, Yençok: 2 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanmıştır.

**25. İtiraz:** 'Park Alanı' olan 332 Ada 12 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Parselin 'Karayolu Kamulaştırma Sınırı' içinde olduğu anlaşıldığından 'Karayolları Kamulaştırma Sınırı' revize edilmeden kullanım değişikliği yapılamayacağı değerlendirilmiştir.

**26. İtiraz:** 111 Ada 29 Parsel No.lu taşınmazın ortasından geçen Yolun parsel dışına kaydırılması ve yeşil alanın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun görülmemiştir.

**27. İtiraz:** 'Özel Rekreasyon Alanı' ve 'İlkokul Alanı' olan 553 Ada 70 Parsel No.lu taşınmazın mağduriyetinin giderilmesi veya trampa ve kamulaştırma yapılması

**Değerlendirme:** Takas, trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planlama çalışması aşamasında değerlendirilememektedir.

28. **İtiraz:** 'Kültürel Tesis Alanı' olan 578 Ada 67 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

29. **İtiraz:** 'Orman Alanı' olan 111 Ada 4 Parsel No.lu taşınmazın imar planı içine alınması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

30. **İtiraz:** %5 yapılaşma hakkına sahip 'Rekreasyon Alanı' olan 554 Ada 2 Parsel No.lu taşınmazın 'Turizm Alanı' olarak planlanması ve mağduriyetin giderilmesi

**Değerlendirme:** 'Rekreasyon Alanı' kullanımlarına yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasında gereklilik görülmemiştir.

31. **İtiraz:** 488 Ada 1 Parsel No.lu taşınmaza ilişkin sit sınırlarının yeniden değerlendirilmesi ve 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

32. **İtiraz:** 653 Ada 2 Parsel No.lu taşınmazda lojistik ve ticari faaliyetler mevcut olup imar planı dışında olan parselin plan dahiline alınarak yeşil alan kullanım kararının 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' olarak değiştirilmesi

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

33. **İtiraz:** 654 Ada 2 ve 3 Parsel No.lu taşınmaz ile 657 Ada 64 Parsel No.lu taşınmazın imar planı içine alınması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

34. **İtiraz:** 1200 m<sup>2</sup>lik alana sahip 2646 Ada 21 Parsel No.lu taşınmazın plan onama sınırı dışına çıkarılması; 'Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı' kararının kaldırılması; parsel için maden mevzuatından kanaklanan hakların korunması; maden işletme ruhsatlarının imar planı notlarına işlenmesi; BOTAŞ boru hattının koruma sınırı olarak belirlenmesi; beton yolun kısmen koruma alanı dışında bırakılması; plan değişikliği sınırının parselin tamamını kapsamamasının hukuka ve planlama ilkelerine aykırı olması

**Değerlendirme:** Parsel, Hereke Mahallesi sınırları dahilinde kaldığından plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

35. **İtiraz:** 323 Ada 1 ve 2 Parsel No.lu taşınmazlar arasındaki alanın 'Yol' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Söz konusu parselin iki yola cephesi bulunmaktadır. Yeni planlanacak imar yolları kamulaştırma yükü getireceğinden itirazın reddi gerektiği değerlendirilmiştir.

36. **İtiraz:** 311 Ada 15 ve 16 Parsel No.lu taşınmazların bir kısmının üzerindeki altyapıları oluşmuş yolun eski haliyle planlanması; alt ve üst yollar arasında çok fazla kot farkı olduğundan ve taş duvarın mevcut olduğu gerekçesiyle Mehmet Günel caddesinin

aynı şekilde bırakılması; araziye giren ara yolun ana cadde ile birleştirilerek önünün kesilmemesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından itiraz uygun görülmemiştir.

37. **İtiraz:** 563 Ada 8 Parsel No.lu taşınmazın bir kısmının 'Konut Alanı', bir kısmının ise 7.00 m.lik 'Yol' olarak planlanmış olması sebebiyle mülkiyet hakkının kısıtlanması; alternatif güzergâhların mevcut olması, kamulaştırma sürecine dair belirsizliğin olması, yolun iptal edilerek parselin 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından itiraz uygun görülmemiştir.

38. **İtiraz:** 578 Ada 6 Parsel No.lu taşınmaz üzerindeki evin bir kısmının 'Yol'un eve isabet eden kısmının 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından itiraz uygun görülmemiştir.

39. **İtiraz:** Bir kısmı 'Yol' olarak planlanan 311 Ada 7 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından itiraz uygun görülmemiştir.

40. **İtiraz:** 578 Ada 94 ve 95 Parsel No.lu taşınmazların güneyindeki yol genişlemesinin iptal edilmesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından itiraz uygun görülmemiştir.

41. **İtiraz:** 311 Ada 20 Parsel No.lu taşınmazın güneyindeki yol genişlemesinin iptal edilmesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından itiraz uygun görülmemiştir.

42. **İtiraz:** 'Yol' ve 'Konut Alanı' olan 111 Ada 3 Parsel No.lu taşınmazın üzerindeki yolun parsel dışına kaydırılması ve 'Ticaret Alanı' olarak planlanması; 763 Ada 1 Parsel No.lu taşınmazın plana dahil edilmesi

**Değerlendirme:** Sürekliliği olan yol bir kısımda daraltılamayacağından yol ile ilgili değişiklik yapılması uygun olmayacağından ve parsel bazlı kullanım kararı değişikliği eşitlik ilkesine aykırı olacağından itiraz uygun görülmemiştir.

43. **İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' ve bir kısmının 'Yol' olarak planlanan 643 Ada 48 Parsel No.lu taşınmazın plan fonksiyonlarının yeniden değerlendirilmesi, başka bir yer tahsis edilmesi veya acele kamulaştırılması

**Değerlendirme:** 'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımlarına yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasında gereklilik görülmemiştir.

Trampa, tahsis ve kamulaştırma gibi işlemler plan ile yapılmayacağından planın konusu değildir.

- 44. İtiraz:** 'Ağaçlandırılacak Alan' ve bir kısmının 'Yol' olarak planlanan 641 Ada 6 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi

**Değerlendirme:** 'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımlarına yapılaşma hakkı verildiğinden farklı kullanım kararı ile planlanmasında gereklilik görülmemiştir.

- 45. İtiraz:** 711 Ada, 1 Parsel no.lu taşınmazın bitişiğindeki 'Park Alanı'nın 'Rekreasyon Alanı' olarak değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Donatı alanı azalacağından itiraz uygun görülmemiştir.

- 46. İtiraz:** 'Park Alanı' olan 657 Ada 68 ve 69 Parsel No.lu taşınmazların 'Konut Alanı' ve 'Ticaret Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

- 47. İtiraz:** 'Park Alanı' olan 657 Ada 44, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 58 ve 77 Parsel No.lu taşınmazların 'Konut Alanı' ve 'Ticaret Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** İtiraz konusu plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

- 48. İtiraz:** Kocaeli Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından planlanan yağmursuyu akış güzergahının planlara minimum 5.00 m genişliğinde su yüzeyi veya yol olarak işlenmesi

**Değerlendirme:** Taşkınların önlenmesi için 5.00 m genişliğinde su yüzeyi olarak işlenmesi uygun olacağı kararlaştırılmıştır.

- 49. İtiraz:** 'Karayolları Koruma Kuşağı' içinde herhangi bir kullanım kararı getirilmemesi hususunda Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü tarafından itiraz edilmesi

**Değerlendirme:** 'Karayolları Koruma Kuşağı' alan kullanım kararının öncelenmesi gerektiğinden planda gerekli düzenleme yapılmıştır.

- 50. İtiraz:** 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımına sahip olan 307 Ada 1 Parsel No.lu taşınmazın 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi hususunda Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü tarafından itiraz edilmesi

**Değerlendirme:** Parselde Dilovası Belediyesi, Maliye Hazinesi, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve TCDD dahil yüzlerce hissedar olduğu görüldüğünden 'Konut Alanı' olarak planlansa dahi parselin çözümsüz kalacağı açıktır. Kamulaştırmaya konu olarak 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımına sahip olması hisselerin tek elde toplanmasını kolaylaştıracaktır. İtiraz, bu sebeple uygun görülmemiştir.

- 51. Dilovası Belediyesi Başkanlığı tarafından;**

- **İtiraz:** Nitelik olarak taşıt yolu ya da yaya yolu fark etmeksizin itfaiye, ambulans hizmeti sağlanması gibi mecbur kalındığı durumlarda tüm yapı ve parsellere taşıtların hizmet etmesi gerekeceği durumlarda zorluk yaşanmaması adına teknik olarak imar adalarında köşelerinin kırılması

**Değerlendirme:** İmar adalarının köşelerinin kırılması hususunda plan üzerinde gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

- **İtiraz:** Bazı imar yollarının meri parselasyona göre bir tarafta ihdas diğer tarafta terke konu alanlar oluşturduğu durumlarda adaletsizliklere ve yapılaşmanın da tamamlanmış olması sebebiyle maddi zararlara ve başkaca çözümsüz sorunlara sebep olacağından imar yollarının meri parselasyon dikkate alınarak düzenlenmesi

**Değerlendirme:** Dengeleme yapılması hususunda gerekli düzenlemeler plan üzerinde yapılmıştır.

- **İtiraz:** Söz konusu planın güney kısmında ve kıyıda kalıp eski plan dahilinde olan alanlar plan kapsamına alınmayan, aynı zamanda bu alanların sit sınıfları da değiştiği göz önüne alındığında, bu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. maddesi kapsamında herhangi bir uygulama ve yapılaşmaya gidilemediğinden planın güneyinde ve kıyıda kalan alanların plan çalışması kapsamına alınması

**Değerlendirme:** Plan onama sınırı dışında kaldığından ve Kıyı Kanunu kapsamında değerlendirme yapılması gerektiğinden itirazın dikkate alınmaması gerektiği değerlendirilmiştir.

- **İtiraz:** 'Park Alanı' olarak planlanan ve üzerinde mevcut yapı bulunana Tavşancıl Mahallesi, 332 Ada, 12 parsel no.lu taşınmazın değeri de dikkate alındığında parselin bu haliyle ciddi kamulaştırma yüküne sebebiyet vereceği; Karayolu Kamulaştırma Sınırı dışında olduğu da dikkate alınarak kamulaştırmaya konu edilmemesi gerektiğinden taşınmazın mevcut plandaki haliyle yeniden 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Parselin, 'Karayolu Kamulaştırma Sınırı' dahilinde kaldığı tespit edildiğinden itirazın dikkate alınmaması gerektiği değerlendirilmiştir.

- **İtiraz:** 'Otopark Alanı' olarak planlanan Tavşancıl Mahallesi, 578 Ada, 91 no.lu parsel ciddi kamulaştırma yüküne sebebiyet vereceğinden taşınmazın yeniden 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Tavşancıl Mahallesi, 578 Ada, 91 parsel no.lu taşınmaz 'Otopark Alanı' olarak planlanmıştır. Parselin değeri dikkate alındığında parselin bu haliyle ciddi kamulaştırma yüküne sebebiyet vereceği ve kamulaştırmaya konu edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, taşınmazın mevcut plandaki haliyle yeniden 'Konut Alanı' olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları da '5/A-3/3, 0.20/0.40' olarak belirlenmiştir.

Bu alanın karşılığında Tavşancıl Mahallesi, 489 Ada, 2 parsel no.lu taşınmazın 1000 m<sup>2</sup>lik kısmı 'E: 1.00, Yençok: 2 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Otopark Alanı' olarak planlanmıştır. Parselin kalan kısmı ise bölgeye hizmet edecek kullanımlara yer vermek üzere 'E: 0.80, Yençok: 2 Kat' yapılaşma koşullarına sahip 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanmıştır.

- **İtiraz:** 'Depolama Alanı' olarak planlanan ancak mahreç aldığı herhangi bir imar yolu bulunmayan Tavşancıl Mahallesi, 549 Ada, 66 parsel no.lu taşınmaza yapı ruhsatı düzenlenmesinin mümkün olmayacağından; ayrıca bölgenin yapılaşma

şekli ve civarının mevcut durumu dikkate alındığında 66 no.lu parselin 'Depolama Alanı' olmasının uygun olmayacağı, kamulaştırma yükü oluşturmaması bakımından hem vatandaşı mağdur etmeyecek hem de kamu yükünü hafifletecek başka bir kullanım önerilmesinin daha uygun olacağından taşınmazın alan kullanım kararının 'Depolama Alanı' yerine en yakın bölgedeki genel olarak belirlenen iskana konu alan kullanım kararının verilmesi ve sürekliliği olan ve mahreç alacağı bir imar yolu planlanması

**Değerlendirme:** Bölgenin yapılaşma şekli ve civarının mevcut durumu dikkate alındığında 66 no.lu parselin 'Depolama Alanı' olmasının uygun olmayacağı, kamulaştırma yükü oluşturmaması bakımından hem vatandaşı mağdur etmeyecek hem de kamu yükünü hafifletecek başka bir kullanım önerilmesinin daha uygun olacağından taşınmazın alan kullanım kararının 'Depolama Alanı' yerine en yakın bölgedeki genel olarak belirlenen iskana konu alan kullanım kararının verilmesinin uygun olacağı; bu kapsamda, taşınmaz '5/A-3/3, 0.20/0.40' yapılaşma koşullarına sahip 'Konut Alanı' olarak planlanmıştır. Ancak, 'Tarım Alanı' ve 'Orman Alanı' ile ilgili kurum görüşleri olmadığından sürekliliği olan bir imar yolu planlanamamıştır.

- **İtiraz:** Daha önce 'Yol Alanı' iken 'Konut Alanı' kullanımına dahil edilen ve gerekmesi halinde daha sonra meydan, trafo, regülatör, cep otoparkı vb. kullanımlar tesis edilebilecek şekilde değerlendirilebilecek olan Tavşancıl Mahallesi, 562 Ada, 1 parsel no.lu taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın tekrar 'Yol Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** Meydan, trafo, regülatör, cep otoparkı vb. kullanımlar tesis edilebilecek şekilde değerlendirilebilecek olan tescil harici alanın tekrar 'Yol Alanı' olarak planlanmıştır.

- **İtiraz:** Plansız olarak bırakılan ya da 'Tarım Alanı' kullanımında kalan alanlarda kaçak yapılaşmaya ve amaç dışı kullanıma yönelindiğinden plan dışında bırakılan 'Tarım Alanı' kullanımlarının plana dahil edilerek 'Konut Alanı' olarak planlanması

**Değerlendirme:** 'Tarım Alanı' ile ilgili toprak koruma projesi, tarım dışı amaçlı kullanım izni, kurum görüşleri, zemin etüt raporu vb. olmadığından sürekliliği olan bir imar yolu planlanamamıştır.

- **İtiraz:** Alan kullanım kararları parsellasyon sınırlarına uygun olmayan Tavşancıl Mahallesi, 631 no.lu imar adasında 'Ağaçlandırılacak Alan' ile 'Konut Alanı' sınırında alan kullanım kararlarının parsellasyon şekline uygun olarak düzenlenmesi

**Değerlendirme:** Kaymaların engellenmesi ve mülkiyet sınırlarına uyumun sağlanması için benzer tüm alanlarda gerekli düzeltmeler plan üzerinde yapılmıştır.

- **İtiraz:** Emsal değerleri işlenmemiş olan Tavşancıl Mahallesi, 382, 386, 387, 393, no.lu adalar üzerindeki 'Konut Alanı' kullanımları ile 561 ada 6, 7, 8, 12, 13 ve 28 no.lu parsellerin bulunduğu imar adasında eksik 'Emsal' değerlerinin işlenmesi

**Değerlendirme:** Benzer tüm imar adalarında eksik 'Emsal' değerleri plan üzerine işlenmiştir.

- **İtiraz:** Aynı anda hem 'A-2' hem de 'B-2' yapılaşma koşulları bulunan Tavşancıl Mahallesi, 111 no.lu imar adasında buna ilişkin herhangi bir ayırım sınırı bulunmadığından bu gibi imar adalarında ayırım sınırı eklenmesi veya yapılaşma koşullarının tek çeşide indirilmesi

**Değerlendirme:** Muğlaklığın giderilmesi için 111 no.lu imar adasının tamamına 'A-2' yapılaşma koşulları işlenmiştir.

- **İtiraz:** Kayapınar Mahallesi, 111 ada 74, 76, 77, 78, 79, 82, 83 ve 84 no.lu parseller üzerindeki 'Belediye Hizmet Alanı', 111 ada 23, 24 ve 25 no.lu parseller üzerindeki 'Belediye Hizmet Alanı', 682 ada 1 no.lu parsel üzerindeki 'Belediye Hizmet Alanı'; Tavşancıl Mahallesi, 307 ada 1 no.lu parsel, 330 ada 1 no.lu parsel, 385 ada 5 no.lu parsel, 553 ada 44 no.lu parsel üzerindeki 'Teknik Altyapı Alanı', 556 ada 4 ve 5 parseller üzerindeki 'Teknik Altyapı Alanı' ve 609 ada 1 no.lu parsel üzerindeki 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımında yapılaşma koşulları bulunmadığından bu şekildeki alanlar için yapılaşma koşullarının belirlenmesi

**Değerlendirme:** 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımına 'E=0.80, Yencok=2 Kat', diğer kamu kullanımına ise 'E=0.50, Yencok=2 Kat' yapılaşma koşulları eklenmiştir.

- **İtiraz:** Kat adedi belirtilmeyen alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 9'uncu maddesindeki "(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre En Çok Kat Adedi

Yol genişliği (metre) (Bodrum Hariç)

Yol Genişliği  $\leq 7.00$  2

$7.00 < \text{Yol G.} \leq 10.00$  3

$10.00 < \text{Yol G.} \leq 12.00$  4

$12.00 < \text{Yol G.} \leq 15.00$  5

$15.00 < \text{Yol G.} \leq 20.00$  6

$20.00 < \text{Yol G.} \leq 25.00$  8

$25.00 < \text{Yol G.} \leq 35.00$  10

$35.00 < \text{Yol G.} \leq 50.00$  14

$50.00 < \text{Yol Genişliği}$  18" hükümleri çerçevesinde kat adedi belirlendiğinden ve bu kapsamda 'Anaokulu Alanı' olan Tavşancıl Mahallesi, 368 ada 1 no.lu parselde 3 kat, 'Sağlık Tesisi Alanı' olan 368 ada 3 no.lu parselde 3 kat, 598 ada 12, 21, 27, 28, 29, 30 ve 41 no.lu parseller üzerindeki 'Lise Alanı'nda 4 Kat; Kayapınar Mahallesi, 111 ada 13, 21, 22, 23, 24 ve 30 no.lu parsellerdeki 'İlkokul Alanı'nda 2 kat, 'Sağlık Tesisi Alanı' olan 680 ada 2 no.lu parselde 3 kat, 680 ada 3

no.lu parselde 5 Kat olarak yapılaşmaya gidilebileceğinden aynı kullanımlara sahip parsellerde farklı kararlar alınmasına ve 'Anaokulu Alanı'nda yüksek bina yapılması gibi farklı sorunlara yol açacağından yapılaşma koşullarının değerlendirilerek bu alanlara işlenmesi

**Değerlendirme:** 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımına 'E=0.80, Yençok=2 Kat', diğer kamu kullanımına ise 'E=0.50, Yençok=2 Kat' yapılaşma koşulları eklenmiştir.

- **İtiraz:** İmar uygulaması sonucu oluşmuş olan Tavşancıl Mahallesi, 311 ada 18 no.lu parselin yola cephesi olmadığından parselin yola cephesi olacak şekilde imar yolu düzenlenmesi

**Değerlendirme:** Tavşancıl Mahallesi, 311 ada 18 no.lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş imar parseli olmasına rağmen parselin yola cephesi olmadığından müstakil olarak yapılaşmaya geçilemeyecektir. Parselin imar yoluna cephe alacak şekilde düzenlenmesi, mülkiyet hakkının ve yapılaşma imkanının sağlanabilmesi mevzuat açısından da gereklidir. Bu kapsamda, parselin yola cephesi olacak şekilde imar yolu/otopark düzenlemesi yapılmıştır.

- **İtiraz:** Yapılaşma koşulu olmayan Kayapınar Mahallesi, 116 ada 2 no.lu parsel, 404 ada 1 ve 2 no.lu parseller ve 127 ada 1 no.lu parsel üzerindeki 'Bakım ve Akaryakıt Alanı'na yapılaşma koşullarının işlenmesi

**Değerlendirme:** 'Bakım ve Akaryakıt Alanı' kullanım kararına uygun olarak 'E=0.30, Yençok=7.00 m' yapılaşma koşulları eklenmiştir.

- Plan Notları'nın;

- **İtiraz:** '*Genel Hükümler*' başlıklı 6. maddesinin, istikamet ne olduğu plan notunda belirtilmediği ve uygulama aşamasında belirsizliklere yol açacağından "*Planda yol genişliği belirlenmemiş yol güzergâhlarında veya belirlendiği halde paftasındaki istikametler ile uyumsuzluk olması durumunda uygulama, plandaki adakenarı hattı dikkate alınarak yapılır.*" şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü değişikliği istikamet hususunda tereddüde düşülmesinin önüne geçilmesi adına uygun görülmüştür.

- **İtiraz:** '*Genel Hükümler*' başlıklı 7. maddesinin, "*İmar uygulaması aşamasında plan ile kadastro arasında uyumsuzlukların ve kaymaların tespit edilmesi durumunda, mevcut yapılaşma veya kadastral yapıya uyum sağlanabilmesi için yollarda yol aksını ve yol genişliğini değiştirmemek, diğer alanlarda da kadastral yapıya uyulması koşuluyla adakenarı ve alan kullanım kararı hatlarını 3.00 m kadar değiştirmeye belediyesi yetkilidir.*" şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** İfade edilen düzeltmeler parsel sınırları dikkate alınarak plan üzerinde düzeltilmiştir. Bu düzeltmeler neticesinde 2.00 m.den fazla kayma olmayacağı değerlendirildiğinden plan hükmünün mevcut haliyle bırakılması daha uygun görülmüştür.

- **İtiraz:** '*Genel Hükümler*' başlıklı 9. maddesinin, planlama alanının her bölgesinde fiziki koşullar nedeniyle (eğimli arazi yapısı, mevcut yapılaşmalar, mülkiyet

sorunları, altyapı engelleri, doğal afet riski taşıyan alanlar ve ulaşım bağlantı yetersizlikleri) İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında imar uygulaması yapılması mümkün olamayacağından ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği de bu duruma cevaz verdiği için "Planlama alanında, 18. madde imar uygulaması yapılması mümkün olan bölgelerde 18. madde imar uygulaması yapılması esastır. İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması yapılacak alan sınırlarını belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. 18. madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** 'Genel Hükümler' başlıklı 13. maddesindeki "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" kısmındaki "Yapılacak" ifadesinin "Yapılacak" şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** 'Genel Hükümler' başlıklı 15. maddesinin, özel firma adı zikredilmesinin uygun olmayacağı değerlendirildiğinden "Kamuya terk edilmiş Park ve Rekreasyon Alanlarında ihtiyaç duyulması ve Belediyesinin uygun görmesi halinde Trafo tesis edilebilir. Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için ilgisine göre elektrik kurumunun veya kuruluşunun görüşü alınmalıdır." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** 'Genel Hükümler' başlıklı 16. maddesinin, Bölge müdürlüğü ve Şube Müdürlüğü sorumluluk alanı değişebileceğinden "Dere yatakları ile ilgili DSİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Şuyulandırma yapıp DOP kesildiğinden parsel sahiplerinin bilgisi dışında idarelerin tasarrufu ile ortaya çıkan terkin alanlarının İnşaat alanı hesaplarında dikkate alınması gerektiğinden 'Genel Hükümler' başlığına "Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18 madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk ettirilmesi durumunda söz konusu parsel için Emsal/KAKS ve TAKS imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü "Daha önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16. ve 18. madde uygulaması görmüş parsellerin sonradan kısmen kamulaştırmaya konu kullanıma isabet etmesi ve bu alanın amme lehine bedelsiz terk edilmesi halinde emsal hesabı terk öncesi alan üzerinden hesaplanır." şeklinde değiştirilmesi kaydıyla uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Planlama alanı doğal nitelikli alan olduğundan Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonu sorumluluğundadır. Kamu yapıları ve özellik arz eden yapıların yapılaşma detaylarının Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonu'nun da uygun görüşü alınmak kaydıyla günün teknolojik ve mimari gerekliliklerine göre belirlenmesi daha uygun olacağından 'Genel Hükümler' başlığına "Kamu Yapıları ve özellik arz eden yapılar:

Resmi kurum ve kuruluşlara ait ya da özellik arz eden yapılara( dini tesis, okul alanları, sağlık, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, yönetim merkezi, sosyal kültürel tesis alanı, park ve çocuk bahçesi, pazar alanı, spor tesisleri) ilişkin olarak; "Bu alanlarda planda belirtilen çekme mesafeleri içinde yapılacak yapılarda; emsal, yapının yüksekliği, çatı formu, bina formu(açık kapalı çıkma ve kontur gabari) teknolojik ve mimari gereklere göre Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonu tarafından belirlenecektir." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Bahçe duvarlarına ilişkin düzenleme, vatandaşlar arasında eşitlik sağlamak ve mahremiyeti korumak amacıyla ve uygulamada birliğin sağlanması, ayrıca güvenlik ve kullanım bütünlüğü açısından bahçe duvarlarının ruhsata tabi olduğunun ve tamamlanmadan iskân verilemeyeceğinin belirtilmesi maksadıyla '**Genel Hükümler**' başlığına "**Bahçe Duvarı:**

*Bahçe duvarlarının yüksekliği binaların yol tarafındaki cephe hatları önünde 1.00 m'yi, diğer cephelerde ise 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca bahçe duvarları üzerinde 1.00 m'yi aşmamak üzere parmaklıklar yapılabilir. Bahçe duvarları ruhsata tabi olup, tamamlanmadan iskân verilmez."* şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Yapının bir parçası olup ekstra bir yoğunluk veya kat çıkılmasına neden olmayan Zemin teraslarının yapının kullanımını ve yaşam kalitesini artırdığından, açık alan kullanımının doğayla daha bütünleşik bir yaşam alanı sunması açısından zemin terasların taban alanının %20'sine kadar olan kısmının taban alanı hesabına (TAKS) dahil edilmemesi yapıların tabiatla entegrasyonunu destekleyeceğinden '**Genel Hükümler**' başlığına "**Zemin Terası:**

*Zemin terasları ait olduğu katın seviyesini aşmayan ve yapının ana taşıyıcı sistemi ile bütünleşik olarak yapılabilir. Zemin teraslarının Taban alanın %20'si TAKS alanına dahil edilmez."* şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Emsal Hesabının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak yapılması maksadıyla '**Genel Hükümler**' başlığına "**Emsal Hesabı:**

*Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın merdiveni niteliğindeki merdivenler, yangın güvenlik hollerinin 6 m<sup>2</sup> si, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma, hava tesisat şaft ve bacalar, atrium, galeri boşlukları, mescit(konutlarda toplam 150 m<sup>2</sup>yi geçmemek üzere bağımsız bölüm alanları toplamının %20'si, ticaret ve diğer yapılarda 300 m<sup>2</sup>), çocuk bakım üniteleri(maks 100 m<sup>2</sup>), kapıcı dairesi(maks 50 m<sup>2</sup>) ve site yönetim odası(maks 15 m<sup>2</sup>), kömürlük veya depo(maks 4 m<sup>2</sup>) çıkarıldıktan sonra, kalan alanın %20'si hesaplanır. Hesaplanan kat alanında yer alan %20'lik Balkonlar, açık çıkma ve kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlık, kat ve ara sahanlıklar dahil açık ve kapalı merdivenler, yangın merdiveni niteliğinde olmayan) minhalar toplanır. Çıkan sonuç kat alanının %20'sinden büyük ise, %20'ye tekabül eden kısmı kadarı Emsal hesabından düşülerek katın Emsal'e dahil alanı bulunur. Çıkan sonuç*

kat alanının %20'sinden küçük ise tamamı Emsal alanından düşülerek katın Emsal'e dahil alanı bulunur. TAKS'a dahil edilmeyen kullanımlar Emsal hesabına da dahil değildir." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Emsal hesabı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacağından plan hükmü itirazı uygun görülmemiştir.

- o **İtiraz:** Uygulamada tereddütlerin giderilmesi amacıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak '**Genel Hükümler**' başlığına "Yapılaşmayı kolaylaştırmak amacıyla parsel sayısı aynı kalmak kaydıyla yapılacak tevhiden ifraz işlemlerinde parsel cephesi, parsel derinliği ve parsel büyüklüğü şartları aranmaz." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı "Uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırların düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı aynı kalmak kaydıyla parsel cephesi, parsel derinliği ve parsel büyüklüğü şartları aranmaz." şeklinde değiştirilmek kaydıyla uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in gerekli gördüğü şartlarda yapılacak normal merdivenin TAKS alanına dahil edilmemesi için '**Genel Hükümler**' başlığına "**Merdiven:**

*Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine göre müstakil yangın merdiveni gerekmeyen binalarda, tek bağımsız bölüm olsa dahi asgari ölçü ve adetlerde yapılan merdiven kaçış yolu kabul edilir, merdiven evi ve yangın güvenlik holleri TAKS alanına dahil edilmez." şeklinde değiştirilmesi*

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** Uygulamada tereddütleri gidermesi açısından '**Genel Hükümler**' başlığına "**Ön cephe:**

*Köşe başı veya birden fazla yola cephe parselde (iki yola ya da üç yola cephe parselde) parselin ön cephesini belirlemeye belediyesi yetkilidir." şeklinde plan hükmü eklenmesi*

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** '**Konut Alanları**' başlıklı 1.2. no.lu maddesinin '**Genel Hükümler**' başlığına taşınarak "**Binalara kot verilmesi:** Ayrık nizama sahip 'Konut Alanı', 'Otel Alanı' ve 'Ticaret Alanı' kullanımlarında mevcut ve oluşacak yapılaşma göz önüne bulundurularak parselde binanın oturduğu kütle ortalaması ya da parselin yol cephesindeki en yüksek tretuvar üst kotu  $\pm 0.00$  kotu olarak belirlenebilir. Bitişik nizamlı parsellerin cephe aldığı kısımda yolun yüksek noktasındaki tretuvar üst kotu  $\pm 0.00$  kotudur. Birden fazla yola cephe olan parsellerde Belediyesince mevcut ve oluşacak yapılaşma göz önüne bulundurularak belirlenen yol dikkate alınır. Açığa çıkan bodrum katlarından bir katı zemin katla irtibatlı olarak düzenlenmesi kaydıyla ve emsale dahil olmaksızın iskân amaçlı, diğer katları da ortak alan olarak kullanılabilir. Ayrı bağımsız bölüm olarak düzenlenen iskân amaçlı bodrum katlar ise emsal hesabına dahildir." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmüne itiraz "...1. İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

...2. Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

...3. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

...4. Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

...5. Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

Binalara kot verilmesi sonrasında açığa çıkan bodrum katlarından bir katı zemin katla irtibatlı olarak düzenlenmesi kaydıyla ve emsale dahil olmaksızın iskân amaçlı olarak, diğer katları da ortak alan olarak kullanılabilir. Ayrı bağımsız bölüm olarak düzenlenen iskân amaçlı bodrum katlar ise emsal hesabına dahildir." şeklinde değiştirilmek kaydıyla uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** 'Konut Alanları' başlıklı 1.3. no.lu maddesinin 'Genel Hükümler' başlığı altına taşınması,

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** 'Konut Alanları' başlıklı 1.4. no.lu maddesinin Genel Hükümler başlığı altına taşınması ve "Çıkmalar: Maksimum açık-kapalı çıkma derinliği 1.20 metredir. Konut Alanlarında kapalı çıkma boyu bina cephesinin 2/3'nü geçemez. Diğer alanlarda 2/3 şartı aranmaz. Açık ve kapalı çıkmalar çekme mesafelerinin dışına taşamaz. Cephelerde birden fazla kapalı-açık çıkma yapıldığında iki çıkma arasındaki mesafe 1.00 metreden az olamaz." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Çıkmaların şekline dair sınırlar belirlenerek, cephelerin daha düzenli olması ve çıkmaların çevreye aşırı taşmaması maksadıyla cephede kaplayacağı alan ve çıkmalar arası mesafeye sınırlama getirilmesi gerektiği değerlendirilmiş ve plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** 'Konut Alanları' başlıklı 1.5. no.lu maddesinin 'Genel Hükümler' başlığı altına taşınması ve "Çatılar: Eğik çatılarda çatı eğimi maksimum %45 olacak ve her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 5.50 m'yi geçmeyecektir. Projesine uygun Çatı yapılmadan yapı kullanım izni talebinde bulunulamaz. Çekme kat ve son katla bağlantılı çatı piyesi yapılabilir. Çatı arası piyeslerinde asgari iç yükseklik şartı aranmaz. Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatının yapımında parapet, kullanılan teraslarda 1.10 m'den, kullanılmayan teraslarda ise 0.60 m'den fazla yükseltilemez. Son katla bağlantılı çatı piyesi yapmamak kaydıyla emsal artışı olmadan bir kat fazla yapılabilir. Emsal dahilinde kalmak suretiyle ilave 1 kat yapılması halinde çatı eğimi %33'ten fazla olamaz.

Ayrıca çatı piyeslerinde teras yapılabilir. Konut yapılarında yapılacak teraslar ait olduğu kat alanının %30'unu geçemez.

Çatı örtüsü üzerinde çıkma, çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar en dıştaki saçak ucundan itibaren minimum 2.00 m çekilerek başlatılacak, çıkıntılarının (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan 3.50 m'den fazla yükseltilemeyecektir. Bu çıkıntılarının toplam genişliği, ait olduğu cephenin 1/2'sini aşamaz." şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı “Mahya yüksekliği hiçbir koşulda 5.00 metreyi geçemez. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı, terasların da dâhil olabildiği (açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.) şekilde çatı piyesi yapılabilir.

Son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, kat alanı katsayısı (KAKS, Emsal) alanına dahil edilmez.

Ayrıca çatı piyeslerinde yapılacak açık teraslar ait olduğu kat alanının %30'unu geçemez.” şeklinde değiştirilmek kaydıyla uygun görülmüştür.

- o **İtiraz: ‘Konut Alanları’** başlıklı 1.6. no.lu maddesinin “Konut alanlarda yapılacak binalarda parselde zeytin ağaçları bulunması durumunda ağaç rölevesi hazırlanması zorunludur. En az ağacın kesilmesi amacı ile çekme mesafeleri içinde sadece yapının oturacağı alanda ağaç deplasesi yapılabilir. Yapının oturacağı alanın belirlemesinde Belediyesi yetkilidir.

Parseli içinde deplase yapılabilecek alan bulunmaması halinde ağaç deplasesi, Belediye'nin uygun göreceği bir kamu alanına yapılabilir” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz: ‘Konut Alanları’** başlıklı 1.7. no.lu maddesinin “Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki yapı arasındaki mesafe 6 metreden az olamaz. İstenildiği takdirde yapılar ayrı-ikiz blok halinde yapılabilir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz: ‘Konut Alanları’** başlıklı 1.8. no.lu maddesinin “Konut Alanlarında ağaç olmayan parsellerde her 100 m<sup>2</sup> parsel alanı için 1 ağaç dikilmesi, ağaç olan parsellerde ise mümkün olan en fazla ağaç sayısının korunması, her halükârda 100 m<sup>2</sup> için 1 ağaç oranının altına düşülmemesi zorunludur.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz: ‘Konut Alanları’** başlıklı 1.9. no.lu maddesinin “Konut Alanlarında;

Ayrı Nizam, 2 kat, TAKS: ----, KAKS: 0.40 olan adalarda min. ifraz koşulu 400 m<sup>2</sup>

Ayrı Nizam, 2 kat, TAKS: 0.20, KAKS: 0.40 olan adalarda min. ifraz koşulu 400 m<sup>2</sup>

Yukarıda belirtilen alanlar dışında kalan Ayrı Nizam olan adalarda min. ifraz koşulu 250 m<sup>2</sup>

Parsel boyutları;

Minimum parsel cephesi: 12 metre

Minimum parsel derinliği: 18 metre

Yapı yaklaşma mesafesi:

Ön bahçe mesafesi en az 5.00 metre, yan bahçe mesafesi en az 3.00 metre, arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- **İtiraz:** “*Konut Alanları*” başlığına “Konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin katları ticari olarak kullanılabilir. Ticari alanlarda yapılacak faaliyetlerde ses, gürültü, duman atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi gerekmektedir.” şeklinde plan hükmü eklenmesi,

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- **İtiraz:** “*Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı*” başlıklı 5. no.lu maddesinin “Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı’nın 22.12.2022 tarih ve 1036240 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır. Karayoluna cepheli ve Karayolundan giriş çıkış yapılan parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü’nden görüş alınmadan uygulamaya geçilemez. Ancak Karayoluna cepheli olup Karayolundan giriş çıkış yapılmayan parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü’nden görüş alınmadan uygulamaya geçilebilir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı “Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje Ve Çevre Dairesi Başkanlığı’nın 22.12.2022 tarih ve 1036240 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır. Karayoluna cepheli ve karayolundan giriş çıkış yapılan parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü’nden görüş alınmadan uygulamaya geçilemez.” şeklinde değiştirilmek kaydıyla uygun görülmüştür.

- **İtiraz:** “*Anaokulu Alanı*” başlıklı 6.1.1. no.lu maddesinin “Kamuya ait Anaokulu Eğitim Tesisini içerir. Bu alanlarda; eğitim yapılarına hizmet veren Yemekhane, Kapalı ve Açık Spor Tesisleri de bulunabilir. Bu alanlar içerisinde Kreş de yapılabilir. Bu alanlarda ilgili yasa doğrultusunda Millî Eğitim Bakanlığı’nın görüşü veya talebi ile diğer sınıflardan Eğitim Tesisleri yapıları yapılabilir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmemiştir.

- **İtiraz:** “*İlkokul Alanı*” başlıklı 6.1.2. no.lu maddesinin “Kamuya ait İlkokul Eğitim Tesisini içerir. Bu alanlarda; eğitim yapılarına hizmet veren Yemekhane, Kapalı ve Açık Spor Tesisleri de bulunabilir. Bu alanlar içerisinde Kreş de yapılabilir. Bu alanlarda ilgili yasa doğrultusunda Millî Eğitim Bakanlığı’nın görüşü veya talebi ile diğer sınıflardan Eğitim Tesisleri yapıları yapılabilir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmemiştir.

- **İtiraz:** “*Sağlık Tesisleri*” başlıklı 6.2. no.lu maddesinin “Kamuya ait tüm Sağlık Tesislerini içerir. Bu alanlarda Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser ve Poliklinik, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi gibi Sağlık Tesisleri ve Sağlık Bakanlığı’na bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- **İtiraz:** “*Açık Spor Tesisleri Alanı*” başlıklı 7.3. no.lu maddesinin “Kamuya ait tüm spor tesislerini içerir. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak Futbol, Basketbol, Tenis, Voleybol, Yüzme Havuzu vb. tüm spor faaliyetlerini içeren açık tesisler ile bu tesislerin tamamlayıcısı olan yapılar yapılabilir. Bu alanlarda E:0.15’dir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** “Cami” başlıklı 8.1. no.lu maddesinin “Bu alanlarda dini hizmet yerleri ve müstemilatları, kamuya ait kurslar, lojman ve yurtlar yapılabilir. Cami Alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari vb. hususlar ile diğer yapılaşma koşulları mimari avan projeye göre belirlenecek olup, şadırvan ve tuvalet yapılarının yapılmasında iki bina arası mesafe aranmayacaktır.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı “Bu alanlarda dini hizmet yerleri ve müstemilatları, kamuya ait kurslar, lojman ve yurtlar yapılabilir. Cami alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari vb. hususlar ile planda ve plan notlarında belirtilmeyen diğer koşullar mimari avan projeye göre belirlenecek olup, şadırvan ve tuvalet yapılarının yapılmasında iki bina arası mesafe aranmayacaktır.” şeklinde değiştirilmek kaydıyla uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** “Teknik Altyapı Alanı” başlıklı 11. no.lu maddesinin “Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmış alanlarda İGDAŞ Regülatör Alanı, Dağıtım Merkezi, Trafo, Telekom Santrali ve Benzeri Teknik Altyapı Tesisleri yer alabilir. Teknik Altyapı içerisinde ihtiyaç olması halinde ilgili kurumların uygun görüşü alınarak birden fazla Teknik Altyapı Tesisi yer alabilir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmüştür.

- o **İtiraz:** “Rekreasyon Alanı” başlıklı 9.2. no.lu maddesinin “Bu alanlar kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik özel ve kamu tarafından imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi ve konut yapılamaz. Emsal: 0.10 Yençok= 3.50 m’dir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmemiştir.

- o **İtiraz:** “Ağaçlandırılacak Alan” başlıklı 9.3. no.lu maddesinin “İçerisinde mevcut ağaçların bulunduğu alanlarda ağaç yapısı korunacak, boş alanlarda ise alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırma yapılacak kamu ve özel mülkiyete ait alanlardır. Orman içi tanımsız alanlar da ağaçlandırılarak ormanla ekolojik açıdan bütünleştirilecektir.

Özel mülkiyete konu ağaçlandırılacak alanlarda inşaat alanı katsayısı %10’dan fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m<sup>2</sup> yi geçmemek ve 2 katı aşmamak, yoldan (10.00) m ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile tek bir yapı kütlelerinde (birden fazla bağımsız bölüm olarak) bağ ve sayfiye evleri ile kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir. Ancak bu plan notunun yürürlüğe girdiği tarihte üzerinde meri mevzuata uygun olarak ruhsat alınarak yapılaşmış yapı bulunan ve imar hakkının tamamını kullanmamış parsellerde yukarıda belirtilen yapı inşaat alanı aşılmamak kaydıyla ikinci bir yapı yapılabilir. Her türlü yapıda bağımsız bölüm oluşturmayan veya otopark vb. ortak alan olarak kullanılan 1 bodrum kat yapı inşaat alanına dahil değildir.” şeklinde değiştirilmesi

**Değerlendirme:** Plan hükmü itirazı uygun görülmemiştir.

İlave olarak;

- Mevcut mezar yapılarının bulunduğu 'Mezarlık Alanı' üzerinde planlanan 15.00 m.lik imar yolunun 'Mezarlık Alanı' kısmı kaldırılmış kalan kısmı 10.00 m. olarak diğer planlı yollara bağlanmıştır.
- 320, 322, 323 ve 328 no.lu imar adaları civarında düzenlenen imar yolu gereksiz kamulaştırma yüküne sebep olacağından bu yol daha önce planlı olan haline döndürülmüştür.
- 111 no.lu imar adaları civarında sehven yazılmış olan 'Tarımsal Nitelikli Alan (Diğer Tarım Alanı)' yazısı kaldırılmıştır.
- Lejant kısmında fazladan eklenen gösterimler kaldırılmış ve tüm tanımlar ve lejantlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği içeriğine göre tanımlanmıştır.
- Komşu alanlardaki onaylı diğer imar planları ve Kentsel Sit Alanı ile uyum ve plan bütünlüğü sağlanmıştır.

Özet olarak;

**Ulaşım ve acil hizmetler** açısından, itfaiye ve ambulans gibi araçların erişimini kolaylaştırmak ve kavşak görüş açısını genişletmek için imar adalarında köşe kırmaları yapılmıştır.

**Parselasyon ve plan uyumsuzlukları** açısından, Yollar mevcut parselasyon dikkate alınarak düzenlenmiş, adaletsizliklerin ve mağduriyetlerin önüne geçilmiştir. Ayrıca, Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin (a) fıkrasına göre yapılan parselasyona uyum sağlanmıştır.

**Güneydeki kıyı alanları** açısından, Plan kapsamına alınmayan kıyı bölgeleri Kıyı Kanunu kapsamında değerlendirildiğinden itiraz reddedilmiştir.

**Kamulaştırma yükü** açısından, 'Park Alanı' ve 'Otopark Alanı' olarak planlanan ancak yüksek kamulaştırma maliyeti doğurduğu için uygulamaya geçilmesi mümkün olmayan bazı parseller eski kullanımlarına göre yeniden düzenlenmiştir.

**Emsal ve yapılaşma koşulları** açısından, Eksik emsal değerleri işlenmiş, farklı yapılaşma koşulları olan adalarda sınırlar netleştirilmiştir.

**Kamu hizmet ve özel alanlar** açısından, Belediye hizmet alanları, teknik altyapı ve eğitim-sağlık tesisleri için eksik olan yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

**Plan notları** açısından, Yol genişliği, bahçe duvarı, zemin terası, emsal hesabı, merdiven düzenlemeleri, çatılar ve çıkmalar gibi teknik ayrıntılar netleştirilmiş; belirsizlikler giderilmiş ve uygulamalar kolaylaştırılmıştır.

**Mevcut durum** açısından, Mevcut mezarlar üzerinden planlanmış olan yolların güzergahı yeniden değerlendirilmiş, mevcut olan geniş yolların tekrar kullanıma sunulması sağlanmış ve yol kullanımları, parselasyon dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

**Korunacak Alanlar** açısından, 'Tarımsal Nitelikli Alan (Diğer Tarım Alanı)' ve 'Orman Alanı' sınırlarına taşmalar engellenerek bu alanların korunması sağlanmıştır.

Genel yaklaşım olarak, vatandaş mağduriyetini azaltmak, kamu maliyetini düşürmek, uygulamada birlik sağlamak ve planı daha gerçekçi hale getirmek amaçlanmıştır.

## 6. Plan Hükümleri

Kotlandırma, yol genişliği, bahçe duvarı, zemin terası, emsal hesabı, merdiven düzenlemeleri, çatılar ve çıkmalar gibi teknik ayrıntılar netleştirildikten sonra düzenlenen plan hükümlerinin son hali aşağıdaki gibi olmuştur.

### A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan onama sınırı; Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Tavşancıl mahallesi, Doğal Sit Alanında kalan iki alanı kapsamakta olup 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Planlama alanında 03.05.1994 tarih ve 3454 sayılı karar ile Kentsel Sit ilan edilen kısım plan onama sınırında dahil edilmemiş olup onama dışıdır.
3. İmar kanununa göre yapılacak her tür uygulamada, uygulamaya konu taşınmazlarda planda belirlenen kamu kullanımına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden parselin diğer kısmında uygulama yapılamaz.
4. Uygulama aşamasında ruhsata esas olmak üzere parsel ölçeğinde detaylı zemin etüdüleri yaptırılmadan yapı ruhsatı verilemez.
5. Plan onama sınırı dışında gösterilen istikamet, plan fonksiyon çizgileri ve taramaları bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizgilere göre uygulama yapılamaz.
6. Planda yol genişliği belirlenmemiş yol güzergâhlarında veya belirlendiği halde paftasındaki istikametler ile uyumsuzluk olması durumunda uygulama, plandaki adakenarı hattı dikkate alınarak yapılır.
7. Kadastral uygulamalar esnasında hak kaybına mahal vermeyecek şekilde kamu yararı düşünülerek ada kenarlarında yol genişliğini daraltmadan 2.00 metreye kadar düzeltmeler yapmaya belediyesi yetkilidir.
8. 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.
9. Planlama alanında 18. madde imar uygulaması yapılması mümkün olan bölgelerde 18. Madde imar uygulaması yapılması esastır. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacak alan sınırlarını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.
10. Plan bütününde, proje ve uygulama aşamasında meri mevzuat hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
11. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
12. Kamuya ait ağaçlandırılacak alanlar ve park alanları, afet durumunda ilgili kurumların izni doğrultusunda toplanma alanı olarak kullanılacaktır.
13. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
14. Planlama alanında BOTAŞ Doğal Gaz İletim Hattı ve irtifak sahası ile Doğal Gaz Dönüşüm İstasyonu (rms/b) yer almakta olup bu alanlarda ve BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı Ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet Ve Çevre Yönetmeliğinde belirtilen mesafeler içerisinde ilgili kurumun görüşü alınır.

15. Kamuya terk edilmiş park ve rekreasyon alanlarında ihtiyaç duyulması ve Belediyesinin uygun görmesi halinde trafo tesis edilebilir. Yapılaşma yüksekliği ve emniyet mesafeleri için ilgisine göre elektrik kurumunun veya kuruluşunun kurum görüşü alınmalıdır.
16. Dere yatakları ile ilgili DSİ'nin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
17. Planlama alanında Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 03.02.2023 onay tarihli İmar Planlarına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Ve Yerleşime Uygunluk Paftalarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Planlama alanında yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi uyarınca en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya köyde Muhtara veya diğer yerlerde mülki amirlerine bildirilmesi gerekmektedir.
19. Açıklanmayan hususlarda 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri, ilke kararları ve diğer mer'î yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.
20. Daha önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16. ve 18. madde uygulaması görmüş parsellerin sonradan kısmen kamulaştırmaya konu kullanıma isabet etmesi ve bu alanın amme lehine bedelsiz terk edilmesi halinde emsal hesabı terk öncesi alan üzerinden hesaplanır.
21. Uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırların düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı aynı kalmak kaydıyla parsel cephesi, parsel derinliği ve parsel büyüklüğü şartları aranmaz.
22. **Binalara Kot Verilmesi**
  - 22.1. İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.
  - 22.2. Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.
  - 22.3. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.
  - 22.4. Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.
  - 22.5. Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

Binalara kot verilmesi sonrasında açığa çıkan bodrum katlarından bir katı zemin katla irtibatlı olarak düzenlenmesi kaydıyla ve emsale dahil olmaksızın iskân amaçlı olarak, diğer katları da ortak alan olarak kullanılabilir. Ayrı bağımsız bölüm olarak düzenlenen iskân amaçlı bodrum katlar ise Emsal hesabına dahildir.
23. **Ön cephe:**

Köşe başı veya birden fazla yola cepheli parsellerde (iki yola ya da üç yola cepheli parsellerde) parselin ön cephesini belirlemeye belediye yetkilidir.
24. Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde gerekli görülmesi halinde yapılacak binaların cephe düzeni, rengi, biçimi ve cephede kullanılacak yapı malzemesi ile çatı şekli gibi estetik ve mimari özelliklerini belirlemeye, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye Belediyesi yetkilidir.
25. **Çıkmalar:**

Maksimum açık-kapalı çıkma derinliği 1.20 metredir. Konut Alanlarında kapalı çıkma boyu bina cephesinin 2/3'nü geçemez. Diğer alanlarda 2/3 şartı aranmaz. Açık ve kapalı çıkmalar çekme mesafelerinin dışına taşamaz. Cephelerde birden fazla kapalı-açık çıkma yapıldığında iki çıkma arasındaki mesafe 1.00 metreden az olamaz.
26. **Çatılar:**

Mahya yüksekliği hiçbir koşulda 5.00 metreyi geçemez. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı, terasların da dâhil

olabildiği (açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.) şekilde çatı piyesi yapılabilir.

Son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, kat alanı katsayısı (KAKS, Emsal) alanına dahil edilmez.

Ayrıca çatı piyeslerinde yapılacak açık teraslar ait olduğu kat alanının %30'unu geçemez.

## **B. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **1. Konut Alanları**

**1.1.** Bina yükseklikleri maksimum Yençok: 6.50 metredir. Bina boyutları: minimum bina cephesi 6.00 metre, minimum bina derinliği 10.00 metredir.

**1.2.** Konut alanlarda yapılacak binalarda parselde zeytin ağaçları bulunması durumunda ağaç rölevesi hazırlanması zorunludur. En az ağacın kesilmesi amacı ile çekme mesafeleri içinde sadece yapının oturacağı alanda ağaç deplasesi yapılabilir. Yapının oturacağı alanın belirlemede belediyesi yetkilidir.

Parseli içinde deplase yapılabilecek alan bulunmaması halinde ağaç deplasesi, Belediye'nin uygun göreceği bir kamu alanına yapılabilir.

**1.3.** Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki yapı arasındaki mesafe 6.00 metreden az olamaz. İstenildiği takdirde yapılar ayrık-ikiz blok halinde yapılabilir.

**1.4.** Konut Alanlarda ağaç olmayan parsellerde her 100 m<sup>2</sup> parsel alanı için 1 ağaç dikilmesi, ağaç olan parsellerde ise mümkün olan en fazla ağaç sayısının korunması, her halükârda 100 m<sup>2</sup> için 1 ağaç oranının altına düşülmemesi zorunludur.

### **1.5. Konut Alanlarında;**

Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: ---, KAKS: 0.40 olan adalarda min. ifraz koşulu 400 m<sup>2</sup>

Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.20, KAKS: 0.40 olan adalarda min. ifraz koşulu 400 m<sup>2</sup>

Ayrık Nizam olan adalarda min. ifraz koşulu 250 m<sup>2</sup>

#### **Parsel Boyutları;**

Minimum parsel cephesi: 12.00 metre

Minimum parsel derinliği: 18.00 metre

#### **Yapı Yaklaşma Mesafesi:**

Ön Bahçe Mesafesi en az 5.00 metre, Yan Bahçe Mesafesi en az 3.00 metre, Arka Bahçe Mesafesi en az 3.00 metredir.

**1.6.** 'A' rumuzlu konut alanlarında mevcutta bulunan yapıların riskli ilan edilmesi durumunda plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşuluna bakılmaksızın riskli yapının yıkılması şartıyla yapı ruhsatındaki inşaat alanı ve kat yüksekliğini aşmayacak şekilde ruhsatlandırılarak yeni yapı yapılmasına müsaade edilir.

### **1.7. Bahçe Duvarı:**

Bahçe duvarlarının yüksekliği binaların yol tarafındaki cephe hatları önünde 1.00 m'yi, diğer cephelerde ise 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca bahçe duvarları üzerinde 1.00 m'yi aşmamak üzere parmaklıklar yapılabilir. Bahçe duvarları ruhsata tabi olup, tamamlanmadan iskân verilmez.

### **1.8. Zemin Terası:**

Zemin terasları ait olduğu katın seviyesini aşmayan ve yapının ana taşıyıcı sistemi ile bütünleşik olarak yapılabilir. Zemin teraslarının taban alanının %20'si TAKS alanına dahil edilmez.

### **1.9. Merdiven:**

Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine göre müstakil yangın merdiveni gerekmeyen binalarda, tek bağımsız bölüm olsa dahi asgari ölçü ve adetlerde yapılan merdiven, kaçış yolu kabul edilir. Merdiven evi ve yangın güvenlik holleri TAKS alanına dahil edilmez.

**1.10.** Konut Alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin katları ticari olarak kullanılabilir. Ticari

alanlarda yapılacak faaliyetlerde ses, gürültü, duman atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi gerekmektedir.

## **2. Kentsel Çalışma Alanları**

### **2.1. Ticaret Alanları**

Bu alanlarda; İş Merkezleri, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu gibi Sosyal ve Kültürel Tesisler ile Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, Sağlık Kabini ve Muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

### **2.2. Pazar Alanları**

Bu alanlar öncelikle bölgesine hizmet götürmek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde perakende satış yapılan sabit veya semt pazarlarının bulunacağı alanlardır.

### **2.3. Belediye Hizmet Alanı**

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli İtfaiye, Acil Yardım ve Kurtarma, Ulaşım Yönelik Hizmet Birimleri, Otopark, Açık ve Kapalı Spor Tesisi, Zabıta Birimleri, Pazar Yeri, İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi, Halk Eğitim Merkezi gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yapılabileceği alanlardır.

### **2.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında yapılaşma koşulu Emsal: 0.30 ve Bina Yüksekliği: 7.00 metredir. Bu alanlarda "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler, TSE standartları ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

### **2.5. Kamu Yapıları ve Özellik Arz Eden Yapılar:**

Plan üzerinde Emsal değeri belirtilmiş olan kamu alanlarında yapılacak resmi kurum ve kuruluşlara ait yapılar ile özellik arz eden yapılara (Dini Tesis, Okul, Sağlık Tesisi, Belediye Hizmet Binası, Kamu Hizmet Binası, Yönetim Merkezi, Sosyal ve Kültürel Tesis, Kapalı Pazar, Spor Tesisi vb.) ilişkin olarak ilgili kurumlarca hazırlanacak tip projelerde Emsal değerinin aşılması halinde ilgili yatırımcı kurumun da onayı ile tip projede belirtilen Emsal değerine göre uygulama yapılabilir. Bu yapıların yüksekliği, çatı formu, bina formu (açık kapalı çıkma ve kontur gabari) teknolojik ve mimari gerekliliklere göre Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonu tarafından belirlenecektir.

## **3. Korunacak Alanlar**

### **3.1. Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanları**

Doğal Sit Alanı kapsamında Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 13.11.2020 tarih ve 817 sayılı Olur'u ile tescil edilen Nitelikli Doğal Koruma Alanları ile Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanlarında; Korunan Alanların Tespit, Tescil Ve Onayına İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Yönetmelik ve Doğal Sit Alanları Koruma Ve Kullanma Koşulları İlke Kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

### **3.2. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı**

Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. 05.11.1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararı çerçevesinde uygulama yapılacak olup bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacaktır.

### **3.3. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar**

#### **3.3.1.Orman Alanı**

6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine tabi alanlardır. Plan bütünü içerisinde orman sınırı ile kamu ve/veya özel mülkiyete haiz parsellerin kesiştiği orman sınırı ile ihtilaf

yaşanabilecek parsellerde, ilgili idarenin görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır. İlgili idare tarafından yapılacak çalışmalar neticesinde; orman sınırlarının geri çekilmesi halinde plan kararları getirilmeyen alanlar Ağaçlandırılacak Alan olarak kabul edilecektir.

### **3.3.2. Tarımsal Nitelikli Alan**

Bu alanlar; Tarım Ve Orman İl Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde Tarım Alanı (Marjinal) olarak belirtilen alanlardır. Bu alanlarda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Gebze Planlama Bölgesi Plan Notlarının "Diğer Tarım Alanı" hükmü çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

## **3.4. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar**

### **3.4.1. Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı**

Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje Ve Çevre Dairesi Başkanlığı'nın 22.12.2022 tarih ve 1036240 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır. Karayoluna cepheli ve karayolundan giriş çıkış yapılan parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınmadan uygulamaya geçilemez.

## **3.5. Afet Tehlikeli Alanlar**

Onaylı 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve paftalarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

## **4. Sosyal Altyapı Alanları**

### **4.1. Eğitim Tesis Alanları**

#### **4.1.1. Anaokulu Alanı**

Kamuya ait Anaokulu Eğitim Tesisini içerir. Millî Eğitim Bakanlığı, ilgili yasa doğrultusunda bu alanda hangi fonksiyonlu eğitim tesisi yapısının bulunacağına karar verebilir. Bu alanlarda; eğitim yapılarına hizmet veren Yemekhane, Kapalı ve Açık Spor Tesisleri de bulunabilir. Bu alanlar içerisinde Anaokulu ve Kreş de yapılabilir. Tip projeye göre uygulama yapılamaz.

#### **4.1.2. İlkokul Alanı**

Kamuya ait İlkokul Eğitim Tesisini içerir. Millî Eğitim Bakanlığı, ilgili yasa doğrultusunda bu alanda hangi fonksiyonlu eğitim tesisi yapısının bulunacağına karar verebilir. Bu alanlarda; eğitim yapılarına hizmet veren Yemekhane, Kapalı ve Açık Spor Tesisleri de bulunabilir. Bu alanlar içerisinde Anaokulu ve Kreş de yapılabilir. Tip projeye göre uygulama yapılamaz.

#### **4.1.3. Lise Alanı**

Bu alanlarda; eğitim yapılarına hizmet veren Yurt, Yemekhane, Lojman, Kapalı ve Açık Spor Tesislerinin de bulunabileceği alanlardır. Tip projeye göre uygulama yapılamaz.

### **4.2. Sağlık Tesis Alanları**

#### **4.2.1. Sağlık Tesis Alanı**

Kamuya ait tüm sağlık tesislerini içerir. Bu alanlarda Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser ve Poliklinik, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi gibi Sağlık Tesisleri Ve Sağlık Bakanlığı'na bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.

### **4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları**

#### **4.3.1. Sosyal Tesis Alanı**

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri, Güçsüzler Evi, Sosyal Yardım Birimleri vb. fonksiyonların yanı sıra Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Bilgi-Beceri-Meslek Edindirme Kursları, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro ve Opera gibi kültürel amaçlı yapıları içeren kamuya ait alanlardır. Ayrıca bu alanlarda Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'nın Sosyal Hizmet tesisleri de yapılabilir.

#### **4.3.2. Kültürel Tesis Alanı**

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, Halk Eğitim Merkezi, Bilim Merkezi vb. eğitim yapıları, Kültür Merkezi, Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro ve Opera gibi kültürel fonksiyonların yer aldığı kamuya ait alanlardır.

#### **4.3.3. Açık Spor Tesisi Alanı**

Kamuya ait tüm spor tesislerini içerir. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu vb. tüm spor faaliyetlerini içeren açık tesisler ile bu tesislerin tamamlayıcısı olan yapılar yapılabilir. Bu alanlarda E:0.15' dir.

#### **4.4. İbadet Alanları**

##### **4.4.1. Cami Alanı**

Bu alanlarda dini hizmet yerleri ve müştemilatları, kamuya ait kurslar, lojman ve yurtlar yapılabilir. Cami Alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari vb. hususlar ile planda ve plan notlarında belirtilmeyen diğer koşullar mimari Avan Projeye göre belirlenecek olup, şadırvan ve tuvalet yapılarının yapılmasında iki bina arası mesafe aranmayacaktır.

#### **5. Açık ve Yeşil Alanlar**

##### **5.1. Park**

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü, oyun alanı ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılabilir.

##### **5.2. Rekreasyon Alanı**

Bu alanlar kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik özel ve kamu tarafından imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi ve konut yapılamaz. Emsal: 0.05 Yençok= 3.50 m' dir.

##### **5.3. Ağaçlandırılacak Alan**

İçerisinde mevcut ağaçların bulunduğu alanlarda ağaç yapısı korunacak, boş alanlarda ise alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırma yapılacak kamu ve özel mülkiyete ait alanlardır. Orman içi tanımsız alanlar da ağaçlandırılarak ormanla ekolojik açıdan bütünleştirilecektir.

Kadastral yola cephesi olan özel mülkiyete konu Ağaçlandırılacak Alanlarda İnşaat Alanı Katsayısı %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250 m<sup>2</sup>'yi geçmemek ve 2 katı aşmamak, yol ve parsel sınırlarına 5.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile tek bir yapı kütesinde (birden fazla bağımsız bölüm olarak) Bağ ve Sayfiye Evleri ile Kır Kahvesi, Lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Ancak bu plan notunun yürürlüğe girdiği tarihte üzerinde meri mevzuata uygun olarak ruhsat alınarak yapılaşmış yapı bulunan ve imar hakkının tamamını kullanmamış parsellerde yukarıda belirtilen yapı inşaat alanı aşılmamak kaydıyla ikinci bir yapı yapılabilir. Her türlü yapıda bağımsız bölüm oluşturmayan veya Otopark vb. ortak alan olarak kullanılan 1 Bodrum Kat yapı inşaat alanına dahil değildir.

Özel mülkiyete konu parsellerin donatı alanına isabet etmesi hâlinde donatı alanı, kamuya bedelsiz terk edilmek şartıyla Emsal hesabına dahildir.

##### **5.4. Mezarlık Alanı**

Bu alanlarda; defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü İdari Tesis Binaları, Güvenlik Odası, bu alana hizmet veren Ziyaretçi Bekleme, Morg, Gasilhane, İbadet Yeri, Şadırvan, Çeşme, WC vb. ilgili birimlerle, Otopark yapılabilir.

#### **6. Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama**

##### **6.1. Teknik Altyapı Alanı**

Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmış alanlarda Regülatör Alanı, Dağıtım Merkezi, Trafo, Telekom Santrali ve benzeri teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Teknik Altyapı Alanı

içerisinde ihtiyaç olması halinde ilgili kurumların uygun görüşü alınarak birden fazla teknik altyapı tesisi yer alabilir.

## 7. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kararları

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na yapılan askı itirazlarına ilişkin alınan kararlar doğrultusunda güncellenmesi gerekmiştir.

Bu kapsamda;

Defin yapılmış 'Mezarlık Alanı' üzerinden geçecek şekilde planlanmış olan yolların güzergahı yeniden değerlendirilmiş, mevcut olan geniş yolların tekrar kullanıma sunulması sağlanmış ve parselasyon dikkate alınarak yol kullanımları yeniden düzenlenmiştir.

Alan kullanım kararları mevcut parselasyon dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca, Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin (a) fıkrasına göre yapılan parselasyona uyum sağlanmıştır.

'Park Alanı' ve 'Otopark Alanı' olarak planlanan ancak yüksek kamulaştırma maliyeti doğurduğu için uygulamaya geçilmesi mümkün olmayan bazı parsellerin eski kullanımına dönülmesi ile ilgili düzenleme yapılmıştır.

'Tarımsal Nitelikli Alan (Diğer Tarım Alanı)' ve 'Orman Alanı' sınırlarına taşmalar düzenlenerek bu alanların korunması sağlanmıştır.

Çalışma genel olarak, vatandaş mağduriyetini azaltmak, kamu maliyetini düşürmek, uygulamada birlik sağlamak ve planı daha gerçekçi hale getirme yaklaşımıyla yapılmıştır.

## 8. Sonuç

Tavşancıl Koruma Amaçlı İmar Planı revizyonları; itirazların değerlendirilmesi, mevzuata uyumun sağlanması, afet güvenliği ve bölge halkının ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla yapılmaktadır. Bu revizyon, **koruma ilkeleri, yaşanabilirlik kriterleri ve sürdürülebilir kalkınma hedefleri** arasındaki denge gözetilerek Tavşancıl'ın geleceğini güvence altına almayı hedeflemektedir.