

**YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ, TAVŞANLI BELEDİYESİ,
341 ADA 40 NOLU PARSEL İLE 341 ADA 45-46-48-69-72-73-74-75 VE
76 NOLU PARSELLERİN BİR KISMINA VE
BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

RAMOĞLU PLANLAMA
MİM. MÜH. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Ömeraga Mah. İstiklal Cad. Baruksal İş Merkezi
No:90 Kat:4 Daire:19 İzmit/KOCAELİ
Tel:0262 331 61 86 Fax: 0262 322 34 01
Tepecik V.D. 734 060 8767

Mustafa R. RAMOĞLU
Şehir Plancısı
Dip No: 28/ 18932
Oda Sicil No: 746

1. Planlama Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Planlama alanı, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi sınırları içinde kalan, 1/1000 ölçekli G22-C-09-C-2-C Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 341 ada 40 nolu parsel ile 341 Ada 45-46-48-69-72-73-74-75 ve 76 nolu parsellerin bir kısmını ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uzak Konumu

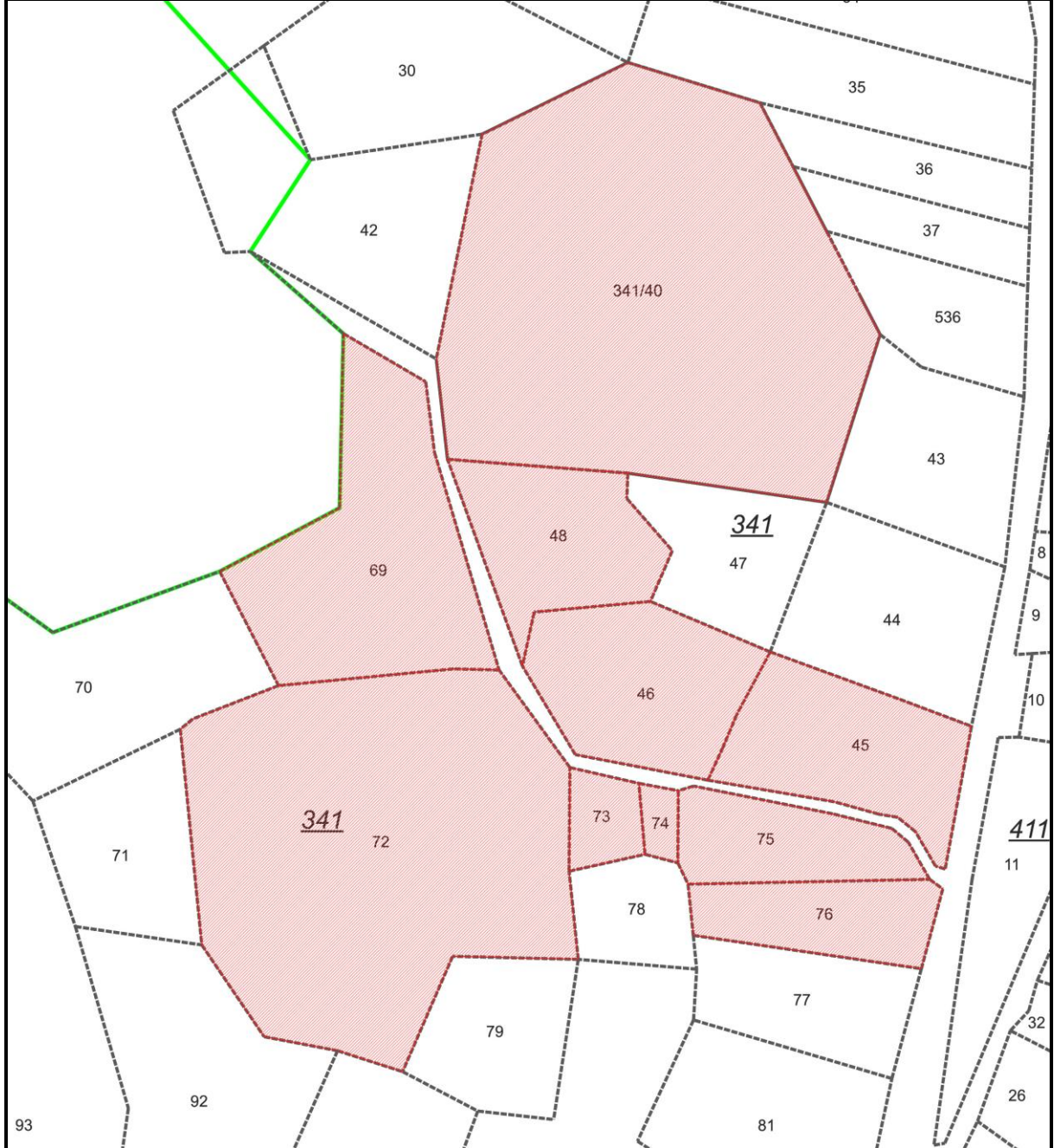


Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu

2. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliliği

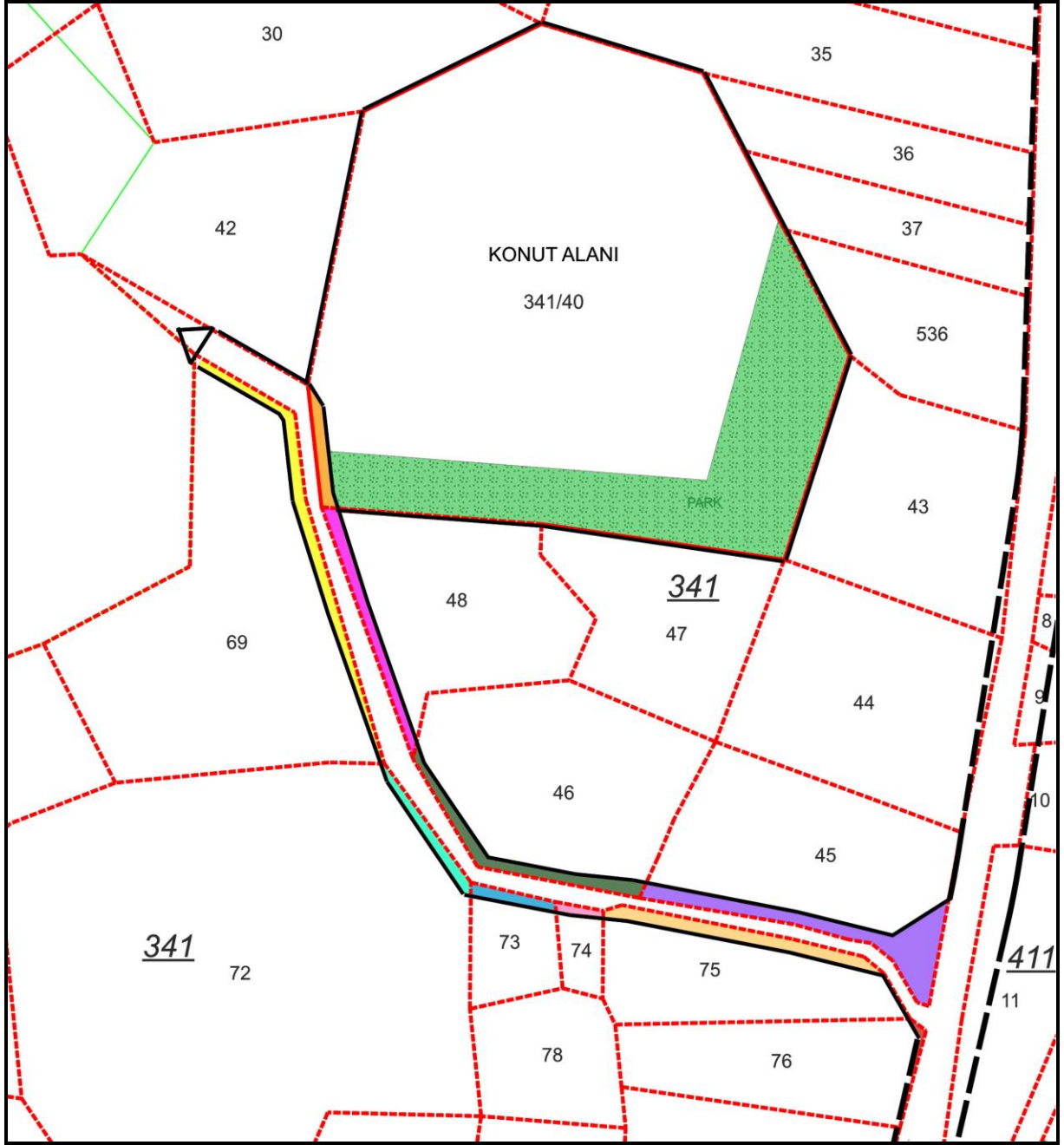
Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi sınırları içinde kalan, 1/1000 ölçekli G22-C-09-C-2-C Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 341 ada 40 nolu parsel ile 341 Ada 45-46-48-69-72-73-74-75 ve 76 nolu parsellerin kadastral durumu aşağıda verilmiştir.

Planlamaya konu söz konusu parseller özel mülkiyete aittir.



Şekil 3: Planlama Alanının Kadastral Durumu

Hazırlanan imar planı ile önerilen 10 metre genişliğindeki yol ve park alanı için parsellerin bir kısmından terklerin yapılması gerekmektedir. Aşağıdaki bilgi paftasında ve tabloda hangi parsellerden ne kadar terk edileceği gösterilmektedir.

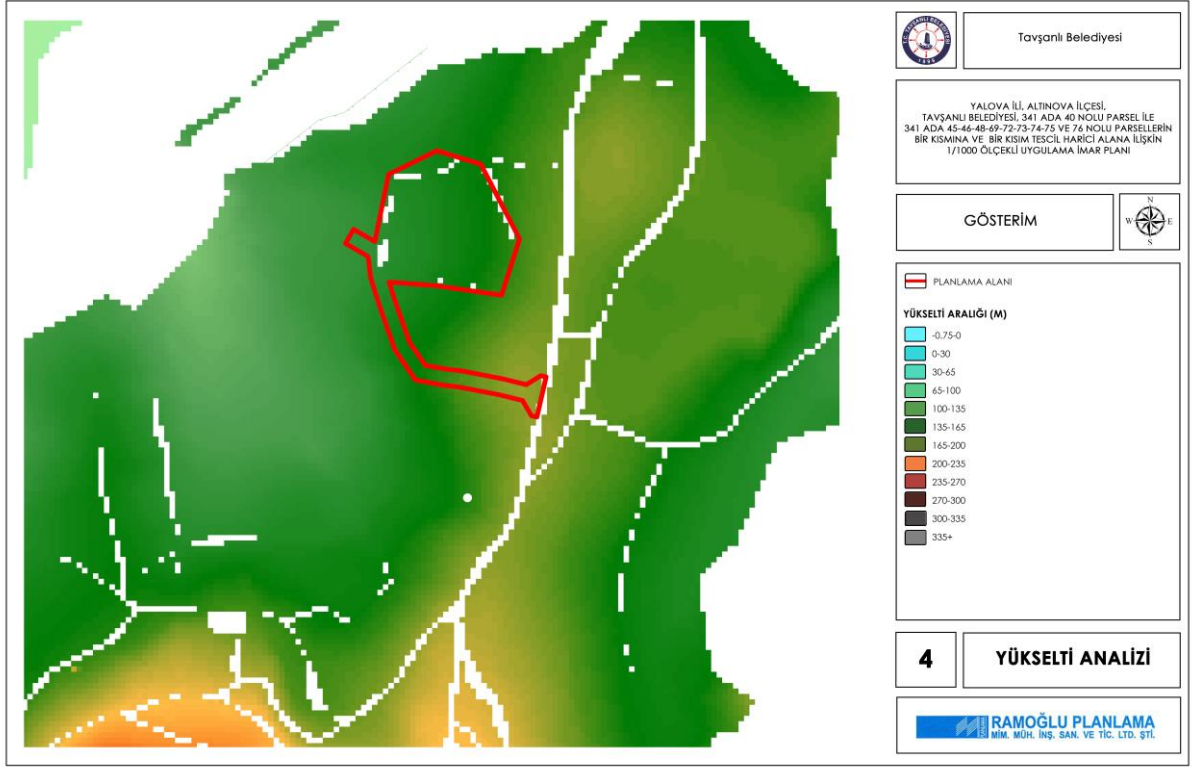


Şekil 4: Planlama Alanının Mülkiyet Durumunu Gösterir Bilgi Paftası

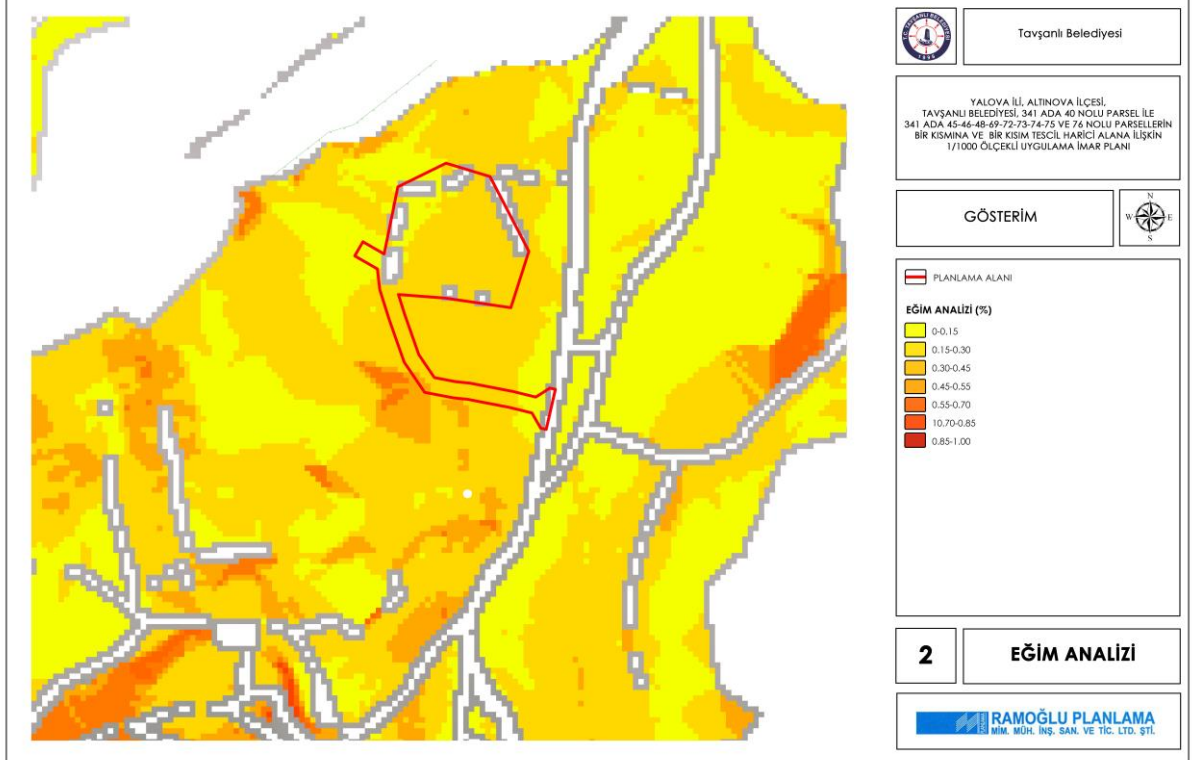
Tablo 1: Mülkiyetlere İlişkin Yapılacak Terkler

ADA/PARSEL	BÜYÜKLÜK (M ²)	TERK (M ²)	TERK SEBEBİ
341/40	15366.15	3525,01+91.64	PARK+YOL
341/45	3099.07	455.84	YOL
341/46	3242.28	201.96	YOL
341/48	2683.74	172.43	YOL
341/69	5324.72	269.84	YOL
341/72	12653.66	91.41	YOL
341/73	670.11	60.63	YOL
341/74	271.34	26.04	YOL
341/75	1856.74	235.84	YOL
341/76	1814.88	17.32	YOL

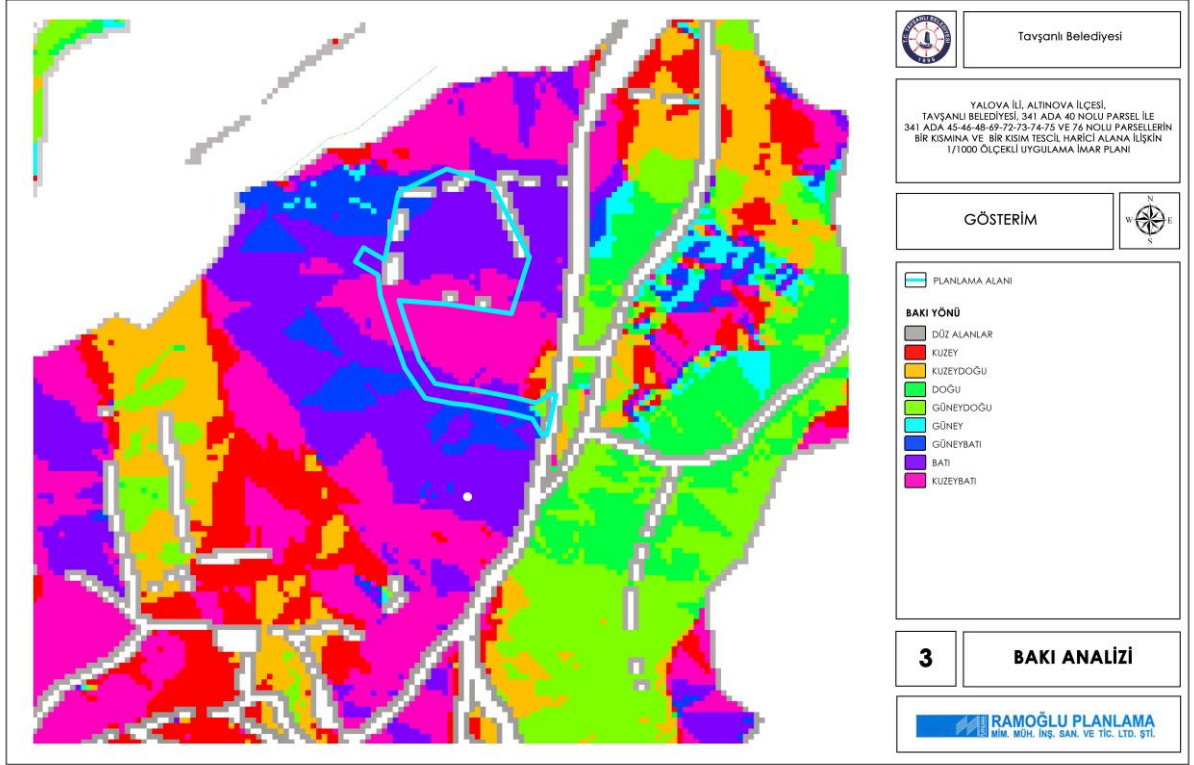
3. Planlama Alanına İlişkin Analizler



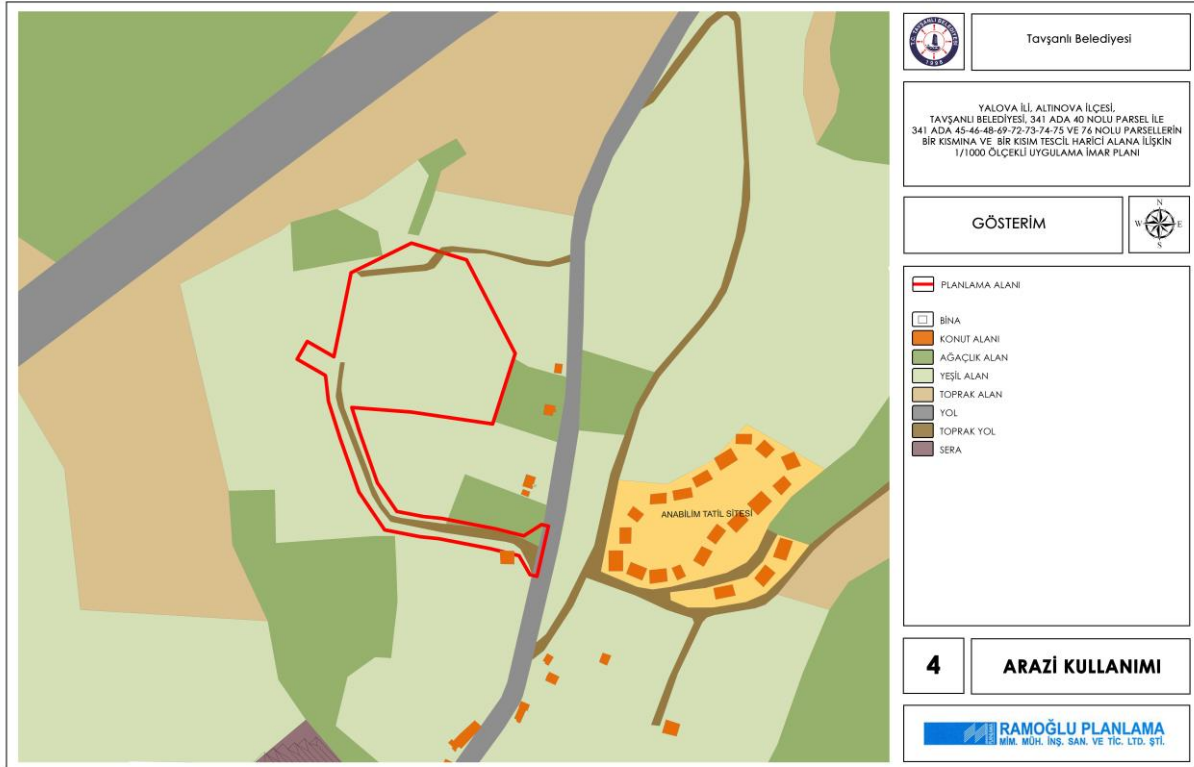
Şekil 5: Planlama Alanının Eş Yükselti Analizi



Şekil 6: Planlama Alanının Eğim Analizi



Şekil 7: Planlama Alanının Bakı (Yöneliş) Analizi



Şekil 8: Planlama Alanının Arazi Kullanım Analizi

Planlama alanı içerisinde yeşil alan ve toprak yollar yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde ise ağaçlık alanlar, yeşil alanlar, yollar ve konut alanları bulunmaktadır.

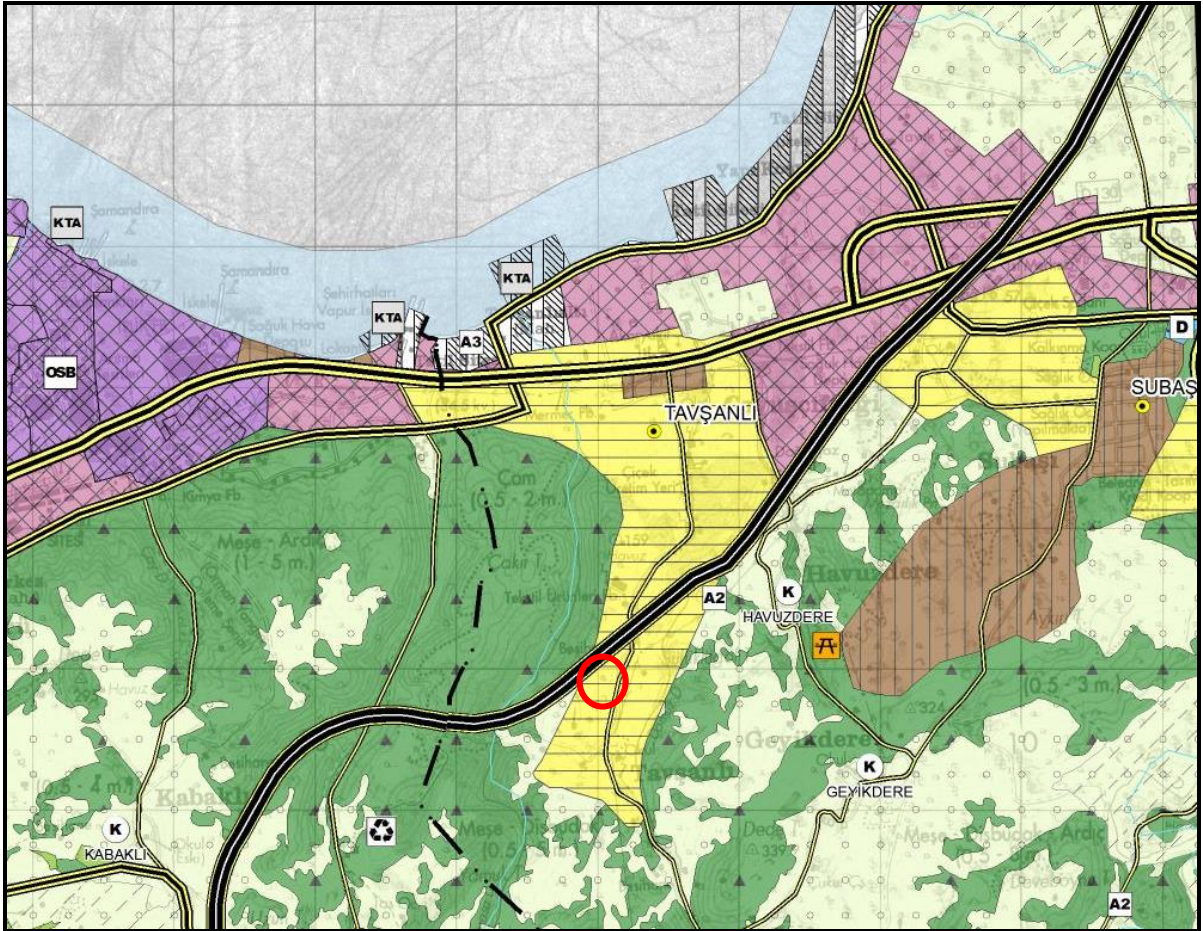
4. Jeolojik Durum

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 26.11.2025 tarihinde onaylanan “Yalova İli, Altınova İlçesi, Mahallesi İçerisinde Yer Alan, İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda inceleme alanı; “Önemli Alan-2.1 (Ö.A-2.1)” olarak nitelendirilmiştir.

5. Mevcut Plan Bilgileri

5.1. 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına konu söz konusu; 341 ada 40 nolu parsel ile 341 Ada 45-46-48-69-72-73-74-75 ve 76 nolu parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alan; Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “**Kentsel Gelişme Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 9: Meri Çevre Düzeni Planı Ö:1/50000

5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına konu söz konusu parsellere ilişkin Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

5.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına konu söz konusu parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

6. Plan Gerekçesi ve Önerisi

Planlama alanı, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi sınırları içinde kalan, 341 ada 40 nolu parsel ile 341 Ada 45-46-48-69-72-73-74-75 ve 76 nolu parsellerin bir kısmını ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

Tavşanlı Beldesindeki yoğun konut talebinin bir kısmını karşılamak üzere söz konusu alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılmak üzere **Sosyal Konut** yerleşmesi yapılması hedeflenmiştir.

Bu amaçla hazırlanan imar planı ile söz konusu alanda yapılaşma koşulları; Emsal: 1.20 ve Yapı Yüksekliği Yençok: 4 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise her cepheden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.

Yerleşmenin sosyal donatı ihtiyacını karşılamak üzere alanın doğusunda ve güneyinde yeşil alan (park) düzenlenmiştir. Söz konusu alana erişebilmek üzere Meri planda yer alan 15 metre genişliğindeki yola bağlanacak şekilde 10 metre genişliğinde taşıt yolu düzenlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile söz konusu parsellerin bulunduğu alan “**Konut Alanı**”, “**Park**” ve 10 metre genişliğinde “**Yol**” olarak düzenlenmiştir. Bu kullanımlara ilişkin alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KULLANIM-ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M²)

ÖNERİ İMAR PLANI	
KULLANIM	METREKARE (M ²)
Konut Alanı	11750
Park	3525
Yol	3085
TOPLAM	18360

Tablo 2: Kullanım Alan Büyüklüğü Tablosu

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YAPILAN HESAPLAR;

EMSAL VE KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KONUT M² SİNE GÖRE ALAN HESABI;

A. Önerilen Konut Alanı: 11750 m²

B. Emsal: 1.20

C. Toplam İnşaat Alanı: A x B= 11750 x 1.20= 14.100 m²

D. Kişi Başına Düşen Konut m²'si= 40 m²'dir.

Buna göre planlama alanındaki kişi sayısı (Nüfus)= C/D= 14.100 / 40 = 352,5 kişi olarak hesaplanır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek 2 “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nda belirtilen donatı standartları incelendiğinde;

“Açık Ve Yeşil Alanlar” dan “İlçe Sınırları Dâhilinde Yapılan Planlamalarda” başlığı altındaki altyapı alanlarının katsayı (10.00 m²/kişi) dikkate alınarak parsel içinde ayrılması gereken donatı alanı hesabı yapılmıştır.

Tabloda yer alan diğer altyapı alanları (eğitim alanları, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesisler alanı ibadet yeri ve teknik altyapı) ihtiyaç halinde ilçe merkezi ve yakın çevredeki kentsel/sosyal altyapı alanlarından karşılanacaktır.

Buna göre planlamaya konu parselde ayrılacak donatı alanı (yeşil alan) katsayısı; 10.00 m²/kişi olarak belirlendiğinden-

E. Parsel içinde 10.00 m²/kişi (donatı katsayısı) x 352,5 (kişi sayısı) = **3525 m² yeşil alan ayrılması gerekmektedir.**

YALOVA İLİNİN ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE NÜFUS HESABI;

TÜİK 2024 yılı Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü verilerine göre **Yalova ilinin Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü 2,90’dır.** Buna göre;

A. Alanda Yapılması Planlanan Blok Sayısı: 7 Adet

B. Kat Sayısı: 4 Kat

C. Daire Sayısı: 4 Daire

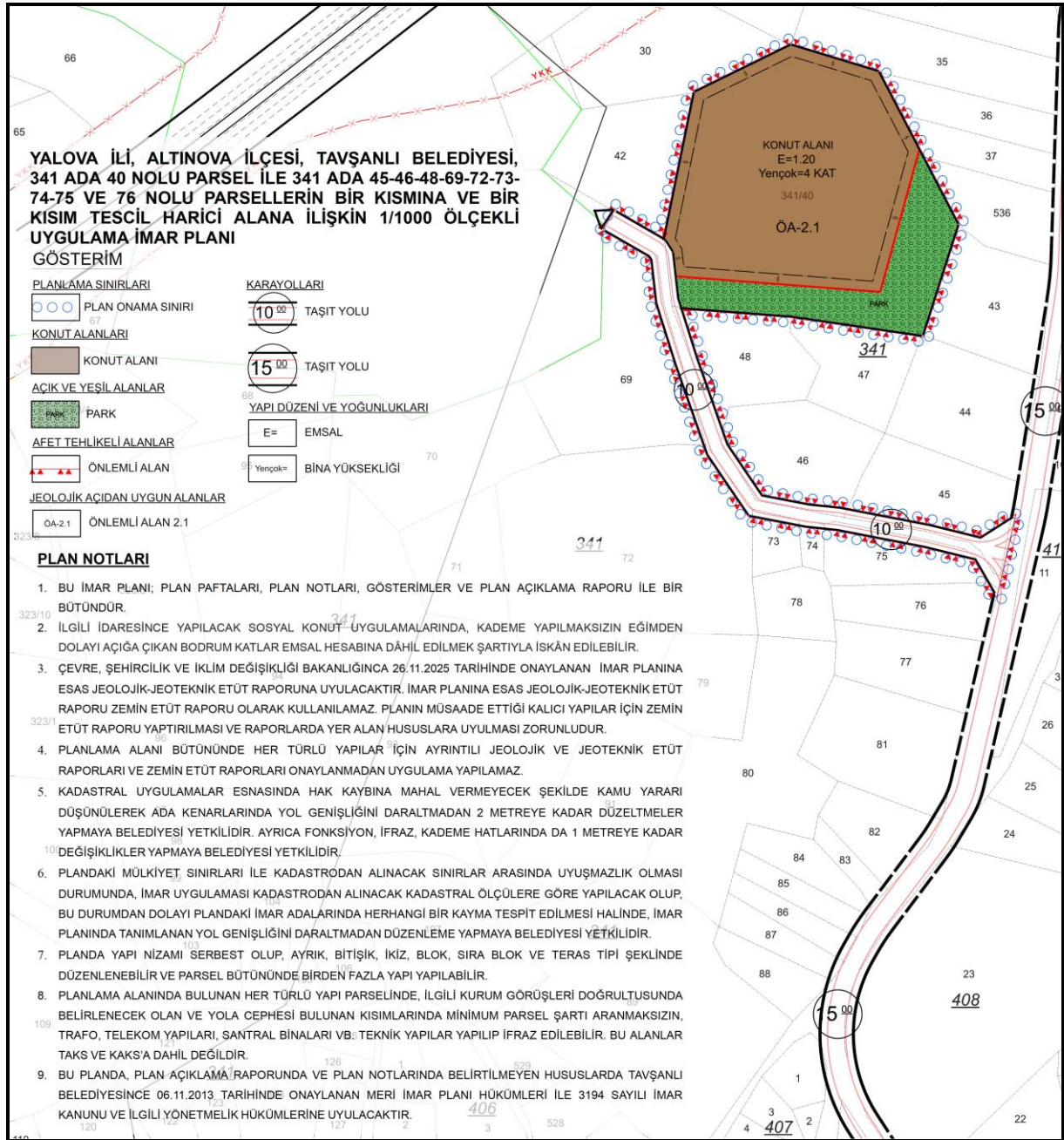
D. Yalova İli Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü: 2.90

Sonuç Olarak; A X B X C X D= 324,8 **kişilik bir nüfus** ortaya çıkmaktadır.

Buna göre planlamaya konu parselde ayrılacak donatı alanı (yeşil alan) katsayısı; 10.00 m²/kişi olarak belirlendiğinden; 324,8 (kişi sayısı) x 10 m²/kişi (donatı katsayısı) = **3248 m² yeşil alan ayrılması gerekmektedir.**

SONUÇ OLARAK;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yapılan iki farklı nüfus hesabı yöntemine göre önerilmesi gereken yeşil alan miktarı fazla olan dikkate alınmış ve bu hesap doğrultusunda hazırlanan imar planı ile 341 Ada 40 Nolu parsel içerisinde **3525 m² park alanı planlanmıştır.**



Şekil 10: Öneri Uygulama İmar Planı Ö:1/1000

PLAN NOTLARI

1. Bu imar planı; plan paftaları, plan notları, gösterimler ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. İlgili idaresince yapılacak sosyal konut uygulamalarında, kademe yapılmaksızın eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar emsal hesabına dâhil edilmek şartıyla iskân edilebilir.
3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 26.11.2025 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Zemin Etüt Raporu olarak kullanılamaz. Planın müsaade ettiği kalıcı yapılar için Zemin Etüt Raporu yaptırılması ve raporlarda yer alan hususlara uyulması zorunludur.
4. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları ve Zemin Etüt Raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

5. Kadastral uygulamalar esnasında hak kaybına mahal vermeyecek şekilde kamu yararı düşünülerek ada kenarlarında yol genişliğini daraltmadan 2 metreye kadar düzeltmeler yapmaya Belediyesi yetkilidir. Ayrıca fonksiyon, ifraz, kademe hatlarında da 1 metreye kadar değişiklikler yapmaya Belediyesi yetkilidir.
6. Plandaki mülkiyet sınırları ile kadastrodan alınacak sınırlar arasında uyumsuzluk olması durumunda, imar uygulaması kadastrodan alınacak kadastral ölçülere göre yapılacak olup, bu durumdan dolayı plandaki imar adalarında herhangi bir kayma tespit edilmesi halinde, imar planında tanımlanan yol genişliğini daraltmadan düzenleme yapmaya Belediyesi yetkilidir.
7. Planda yapı nizamı serbest olup, ayırık, bitişik, ikiz, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir.
8. Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarında minimum parsel şartı aranmaksızın, trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. Teknik yapılar yapıp ifraz edilebilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS'a dâhil değildir.
9. Bu planda, plan açıklama raporunda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Tavşanlı Belediyesince 06.11.2013 tarihinde onaylanan Meri imar planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.