

**YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ,
TAVŞANLI BELEDİYESİ, DİPGÖLCÜK MEVKİİ,
245-247-248-249-250 NOLU YAPI ADALARINDA,
İMALATHANE TESİS ALANI (KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI)
KULLANIMLARINI KAPSAYAN,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTU İLAVESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. Planlama Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Planlama alanı, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi, Dipgölcük Mevkii sınırları içinde kalan, 1/5000 ölçekli G22.c.09.b ve G22.c.10.a Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22.c.09.b.2.c ve G22.c.10.a.1.d Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 245 nolu yapı adasının bir kısmını ve 247-248-249-250 nolu yapı adalarının tamamını kapsamaktadır.



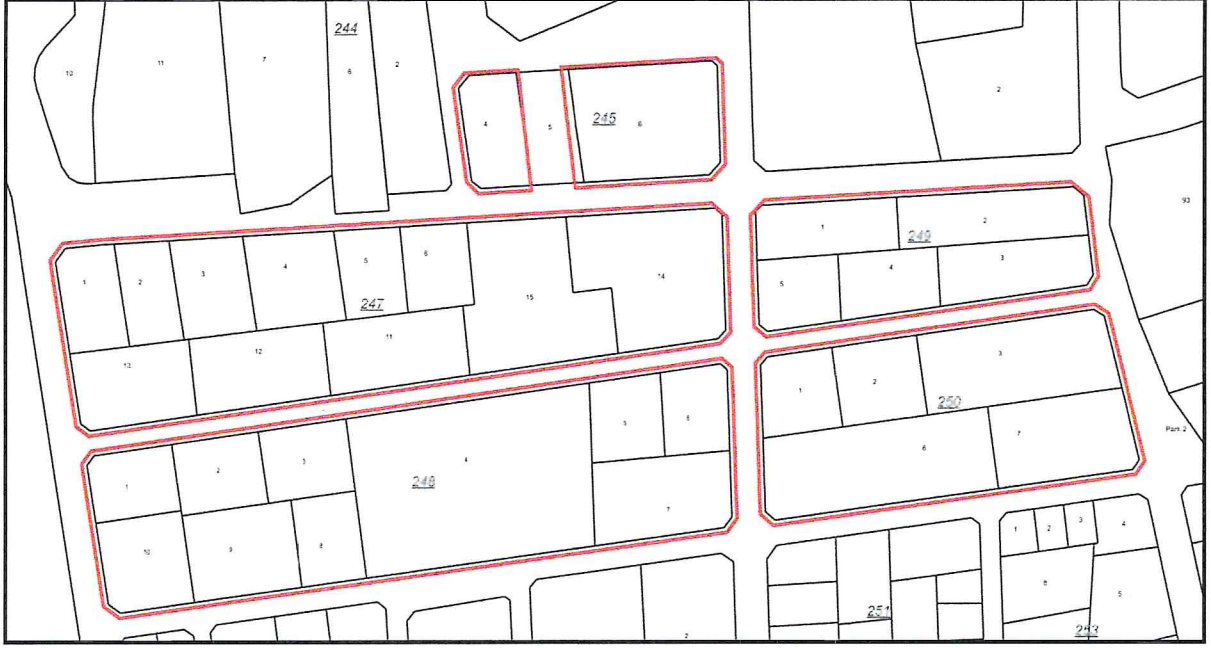
Şekil 1. Planlama Alanını Gösterir Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Planlama Alanını Gösterir Yakın Uydu Görüntüsü

2. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliliği

Planlama alanı, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi, Dipgölcük Mevkii sınırları içinde kalan, 1/5000 ölçekli G22.c.09.b ve G22.c.10.a Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22.c.09.b.2.c ve G22.c.10.a.1.d Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 245 nolu yapı adasının bir kısmı ve 247-248-249-250 nolu yapı adalarının kadastral durumu aşağıda verilmiştir.



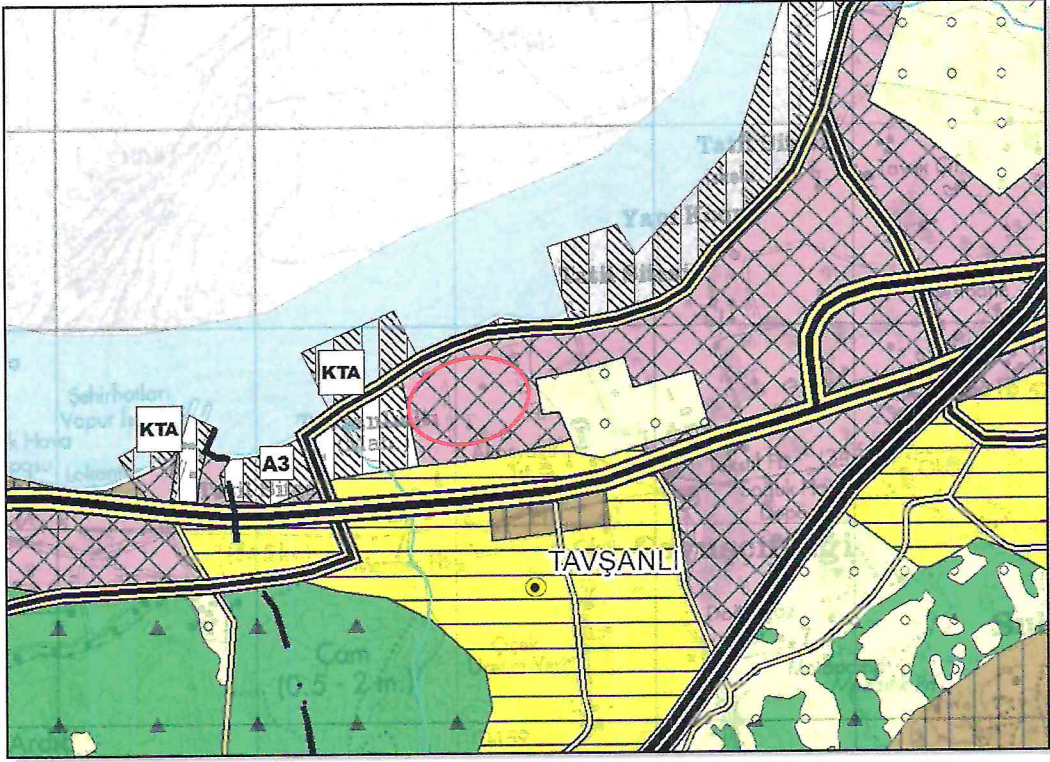
Şekil 3. Planlama Alanının Kadastral Durumu

3. Planlama Alanı Jeolojik Durumu

Planlamaya konu 245 nolu yapı adasının bir kısmı ve 247-248-249-250 nolu yapı adalarının tamamı; imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, yerleşime uygunluk açısından ÖA-1A formasyonunda yer almaktadır.

4. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama Alanı 29.05.2018 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, “Kentsel Servis Alanı”nda kalmaktadır.

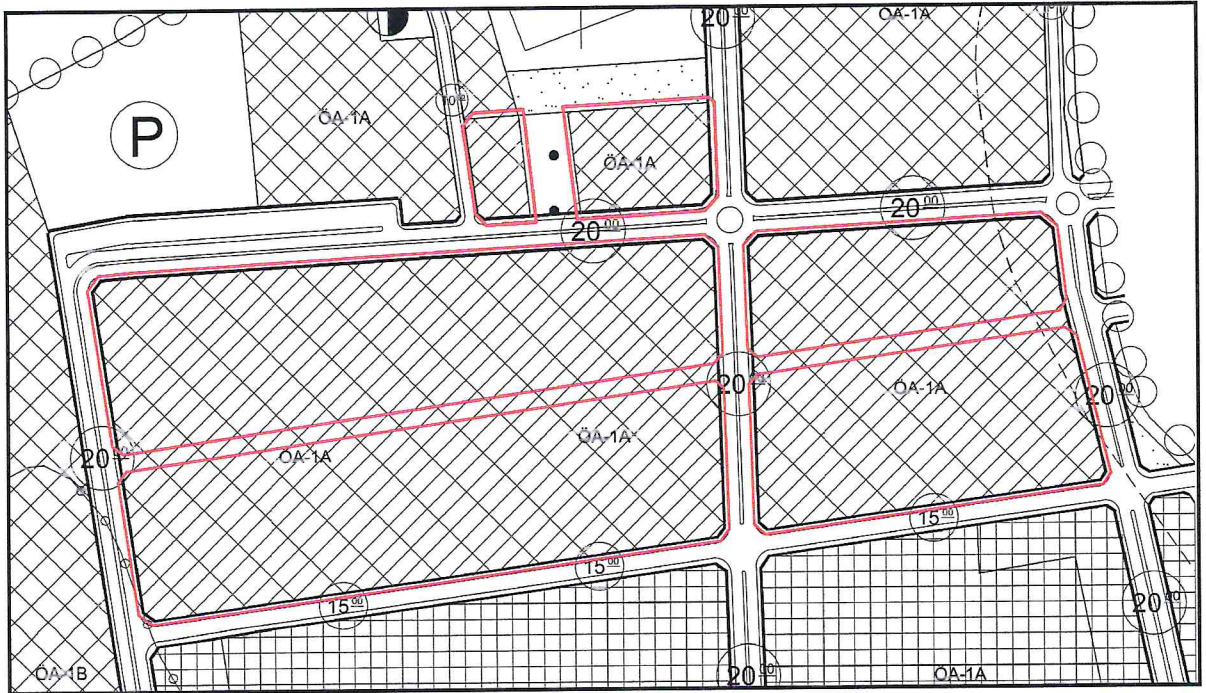


Şekil 4. Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5. Mevcut İmar Planı Bilgileri

5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

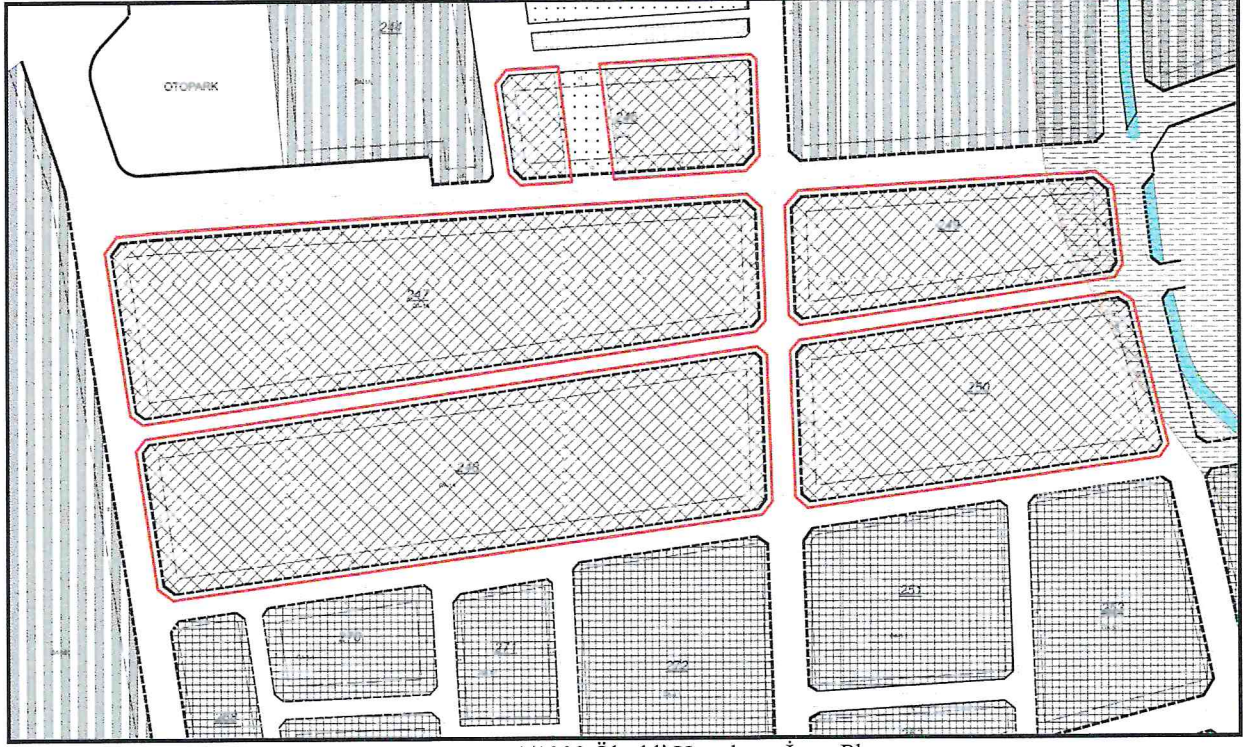
245 nolu yapı adasının bir kısmı ve 247-248-249-250 nolu yapı adalarının tamamı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 5. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

245 nolu yapı adasının bir kısmı ve 247-248-249-250 nolu yapı adalarının tamamı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında $E=0.70$ Yençok= 20.50 m yapılaşma koşuluna sahip “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 6. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6. Plan Gerekçesi ve Önerisi

Yalova ili, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi, Dipgölcük Mevkii, G22C09B2C ve G22C10A1D Uygulama İmar Planı paftalarında 245-247-248-249-250 nolu yapı adalarında “**İmalathane Tesis Alanı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı)**” kullanımına sahip alanlarda yapılacak olan faaliyetlere ilişkin, sektörde oluşan yoğun iş hacminden dolayı alana ihtiyaç olduğundan plan notu ilavesi zorunluluğu doğmuştur.

Bu kapsamda; plan hükümlerine aşağıda yer alan madde eklenmiştir.

“245-247-248-249-250 nolu yapı adalarında, imalathane tesis alanı (konut dışı kentsel çalışma alanı) kullanımlarında, tekne imalatı, bakım ve onarımı yapılabilir. Ancak açık alanlarda raspa-boya işlemleri ve çevre sağlığını etkileyici faaliyetler yapılmayacaktır. İmar planında belirtilen yapılaşma koşullarına (emsal değeri, yapı yüksekliği, yapı yaklaşma mesafesi) uyulacaktır.”

