

YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ,
TAVŞANLI BELEDİYESİ, 248 ADA 5 NOLU PARSEL'DE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

41P-771074932

RAMOĞLU PLANLAMA
MİM. MÜH. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Ömeraga Mh. İstiklal Cad. Barüksal İş Merkezi
No:90 Kat: 4 Daire: 19 İzmit / KOCAELİ
Tel: 0262 331 61 80 Fax: 0262 322 34 01
Tepelik V.D. 04-060 8767

Mustafa K. RAMOĞLU
Şehir Plancısı
Dip. No: 881 18932
Cda Sicil No: 746

Mücahit
Belediye Başkanı

MEHMET ŞİRİN ŞEYHUN
Meclis Üyesi

ÖZKAN ÖZDEMİR
Meclis Üyesi

Recep TUNÇER
Meclis Üyesi

SATILMIŞ DUMAN
Meclis Üyesi

MEHMET DURAN
Meclis Üyesi

Murat TAŞKÖMÜR
Meclis Üyesi

ÖMER AYDIN
Meclis Üyesi

ADİL TOSUN
Meclis Üyesi

Abdulvahap DOĞAN
Meclis Üyesi

Ofisime katılmamıştır

2024

1. Planlama Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Planlama alanı, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Mahallesi sınırları içinde kalan, 1/5000 ölçekli G22.c.10.a Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22.c.10.a.1.d Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 248 ada 5 no'lu parseli kapsamaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanını Gösterir Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Planlama Alanını Gösterir Yakın Uydu Görüntüsü

2. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliliđi

Planlama alanı, Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Mahallesi sınırları içinde kalan, 1/5000 ölçekli G22.c.10.a Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22.c.10.a.1.d Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 248 ada 5 no'lu özel mülkiyete konu parselin kadastral durumu aşağıda verilmiştir.



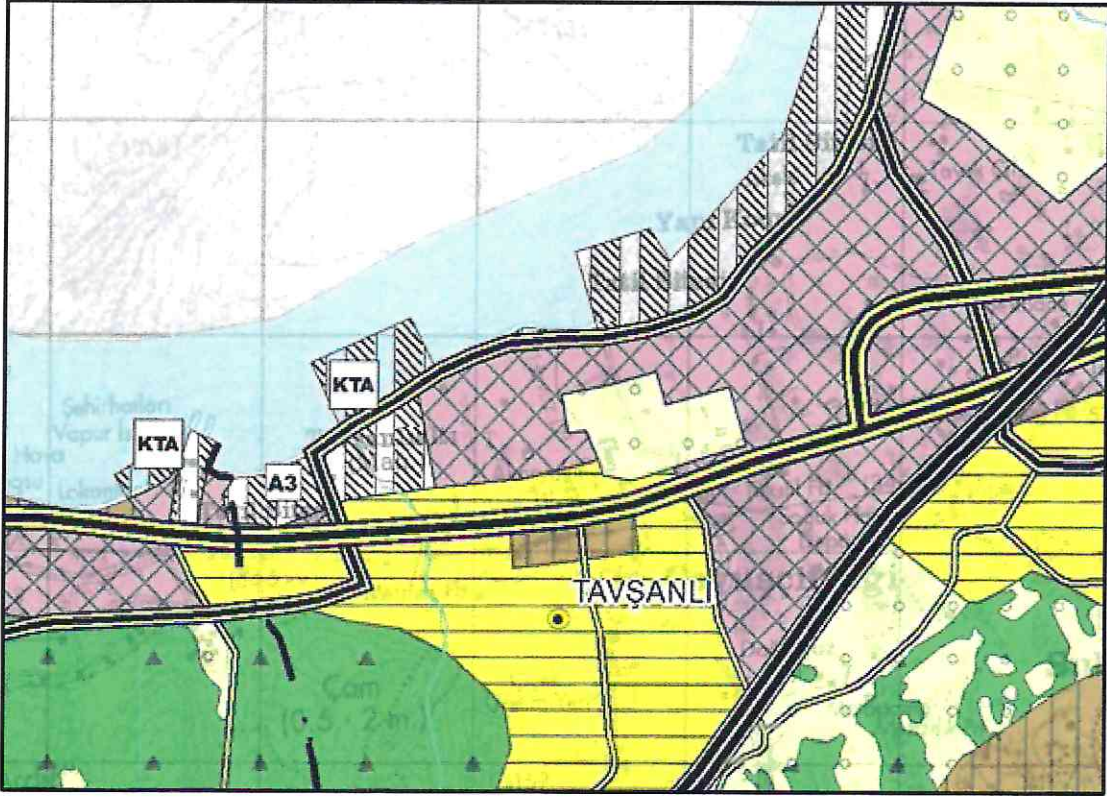
Şekil 3. Planlama Alanının Kadastral Durumu

3. Planlama Alanı Jeolojik Durumu

Planlamaya konu 248 ada 5 no'lu parsel imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, yerleşime uygunluk açısından ÖA-1 formasyonunda yer almaktadır.

4. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlama Alanı 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Kentsel Servis Alanı Bölgesi"nde kalmaktadır.

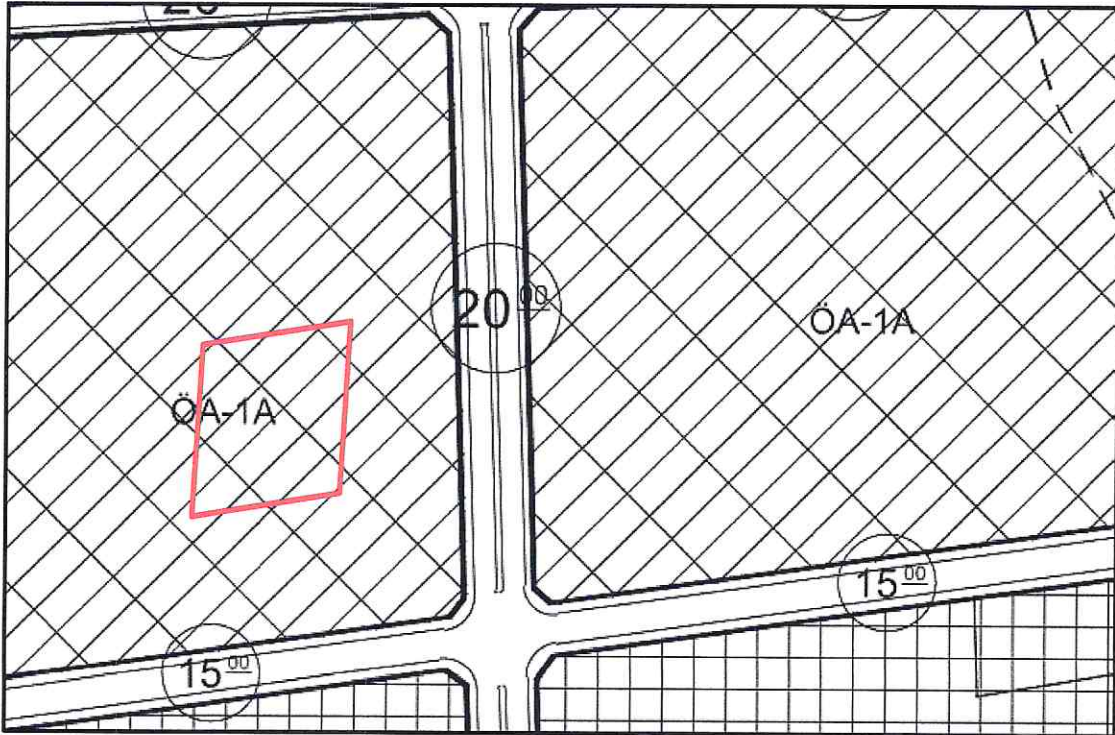


Şekil 4. Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5. Mevcut İmar Planı Bilgileri

5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

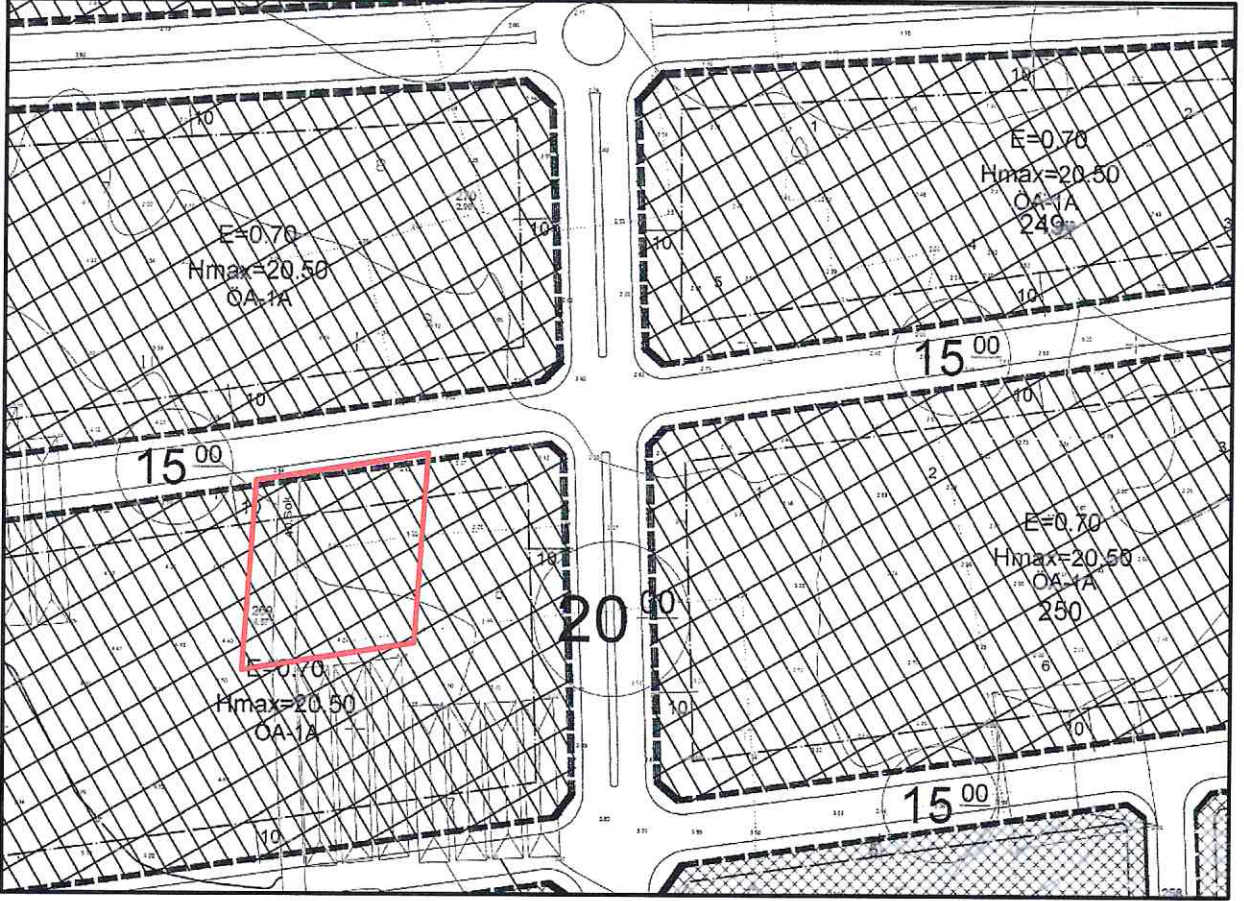
248 ada 5 no'lu parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” kullanımında yer almaktadır.



Şekil 5. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

248 ada 5 no'lu parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında $E=0.70$ $H_{max}=20.50$ m yapılaşma koşulu ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında yer almaktadır.

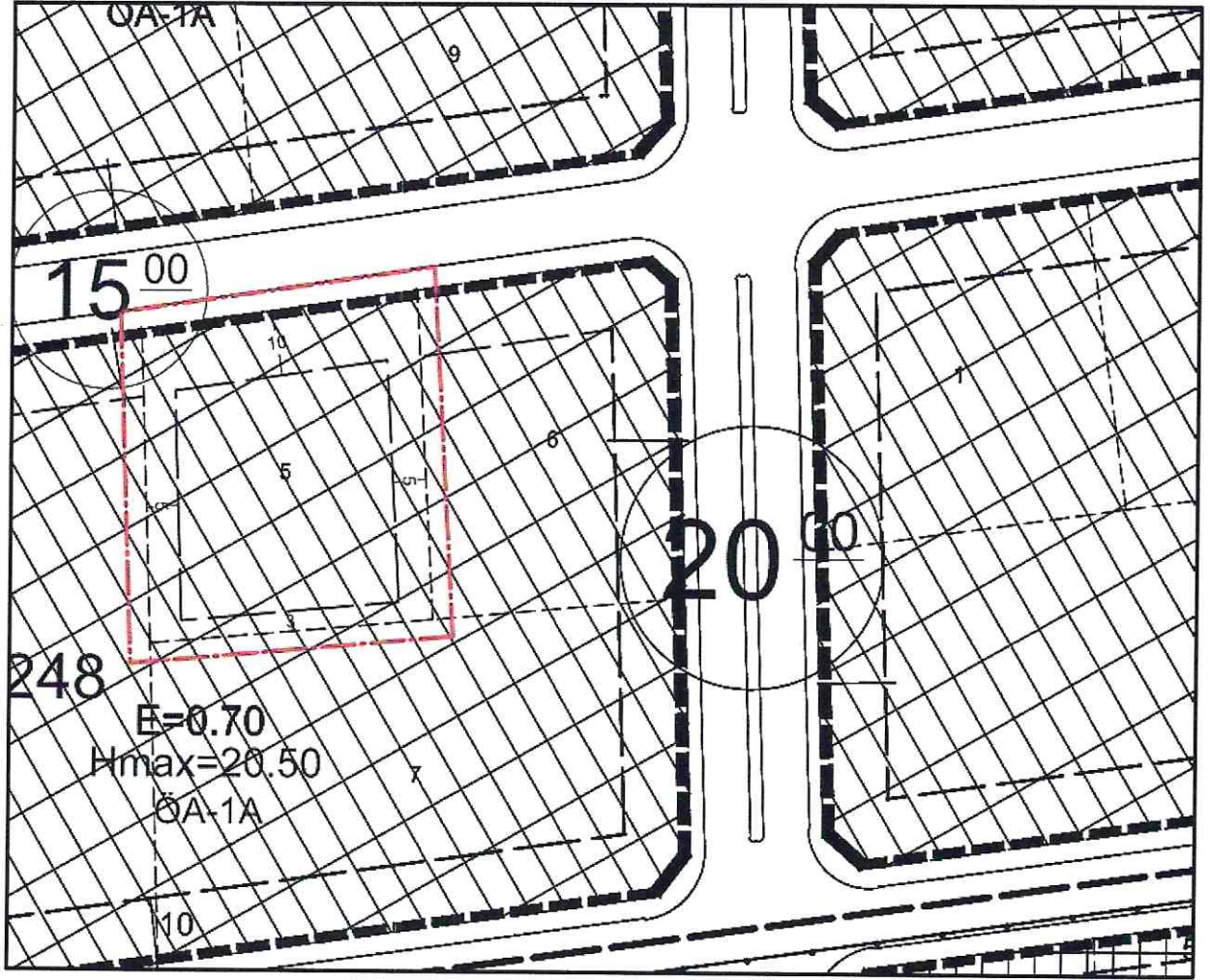


Şekil 6. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6. Plan Değişikliği Gerekçesi ve Önerisi

Yalova ili, Altınova İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, G22C10A1D Uygulama İmar Planı paftasında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (İmalathane Tesis Alanı)" kullanımına sahip 248 ada 5 no'lu parselde yapılacak olan tersanecilik kullanımına ilişkin, sektörde oluşan yoğun iş hacminden dolayı söz konusu faaliyete ait alana ihtiyaç olduğundan plan değişikliği zorunluluğu doğmuştur.

Söz konusu parselde arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre, ön bahçe mesafesi 10 metre, yan bahçe mesafeleri 5 metre olarak düzenlenmiştir.



Şekil 7. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği