

**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
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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, 1/5000 ölçekli G22-C-09-C Nazım İmar Planı ve 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

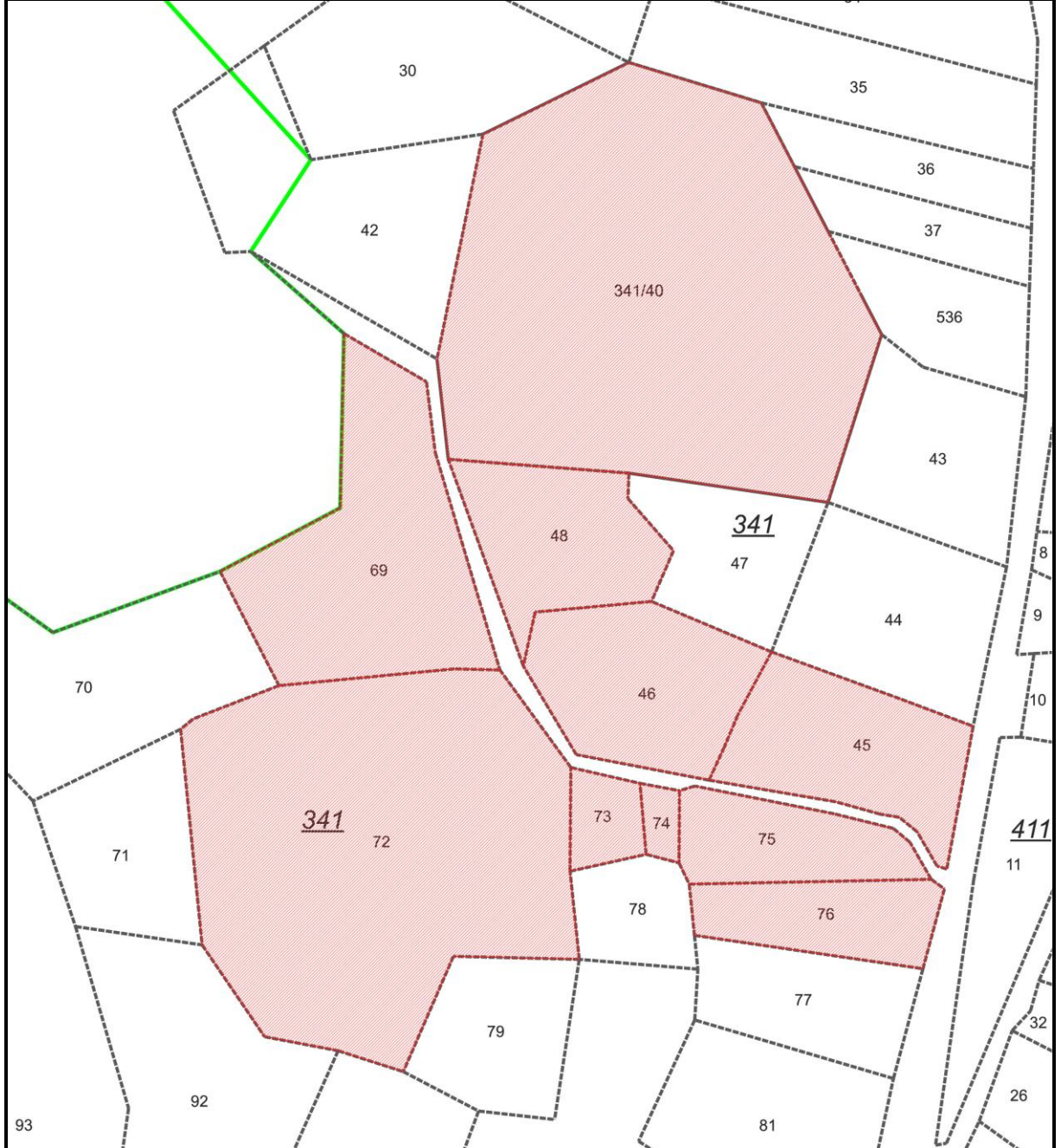


Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu

2. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliliği

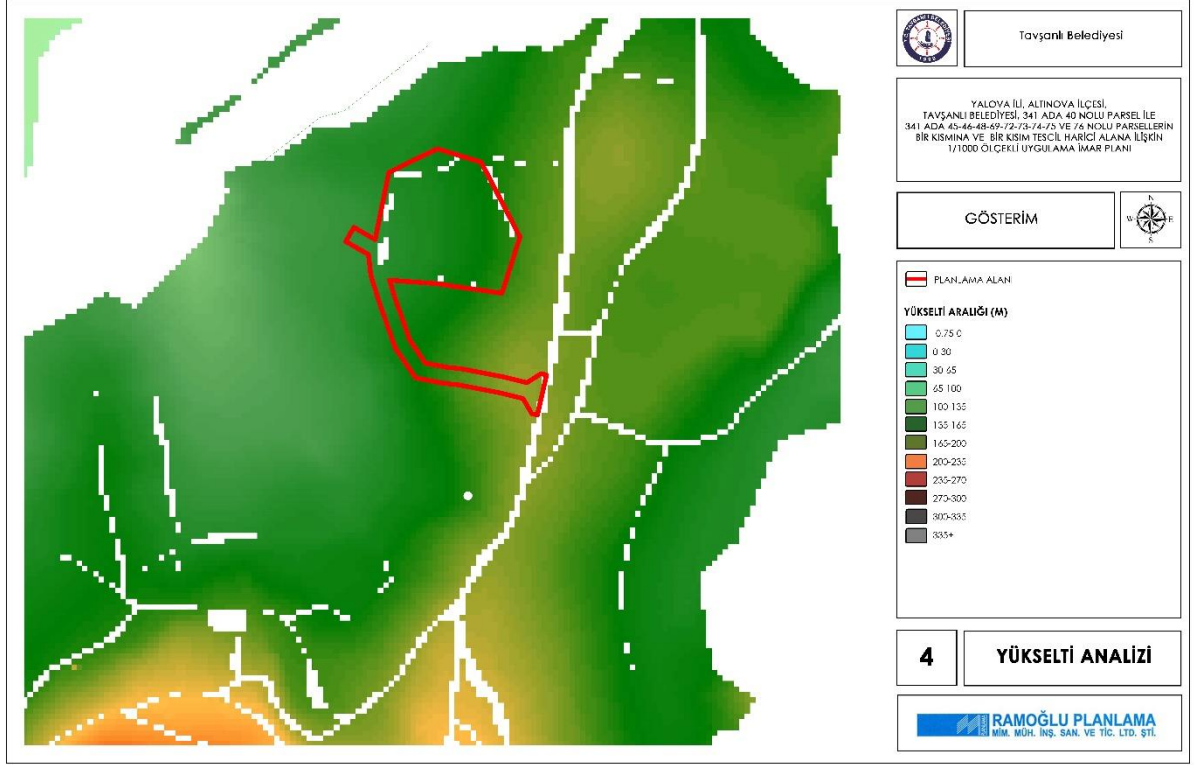
Yalova İli, Altınova İlçesi, Tavşanlı Belediyesi sınırları içinde kalan, 1/5000 ölçekli G22-C-09-C Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22-C-09-C-2-C Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 341 ada 40 nolu parsel ile 341 Ada 45-46-48-69-72-73-74-75 ve 76 nolu parsellerin kadastral durumu aşağıda verilmiştir.

Planlamaya konu söz konusu parseller özel mülkiyete aittir.

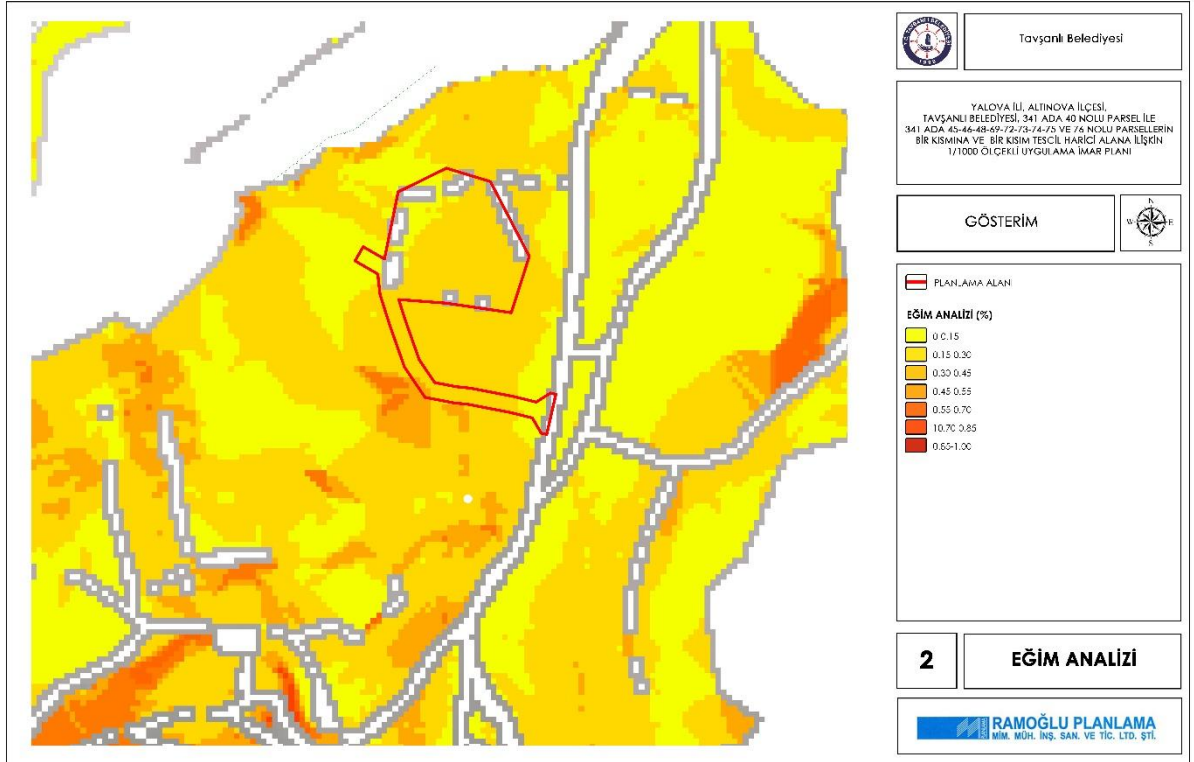


Şekil 3: Planlama Alanının Kadastral Durumu

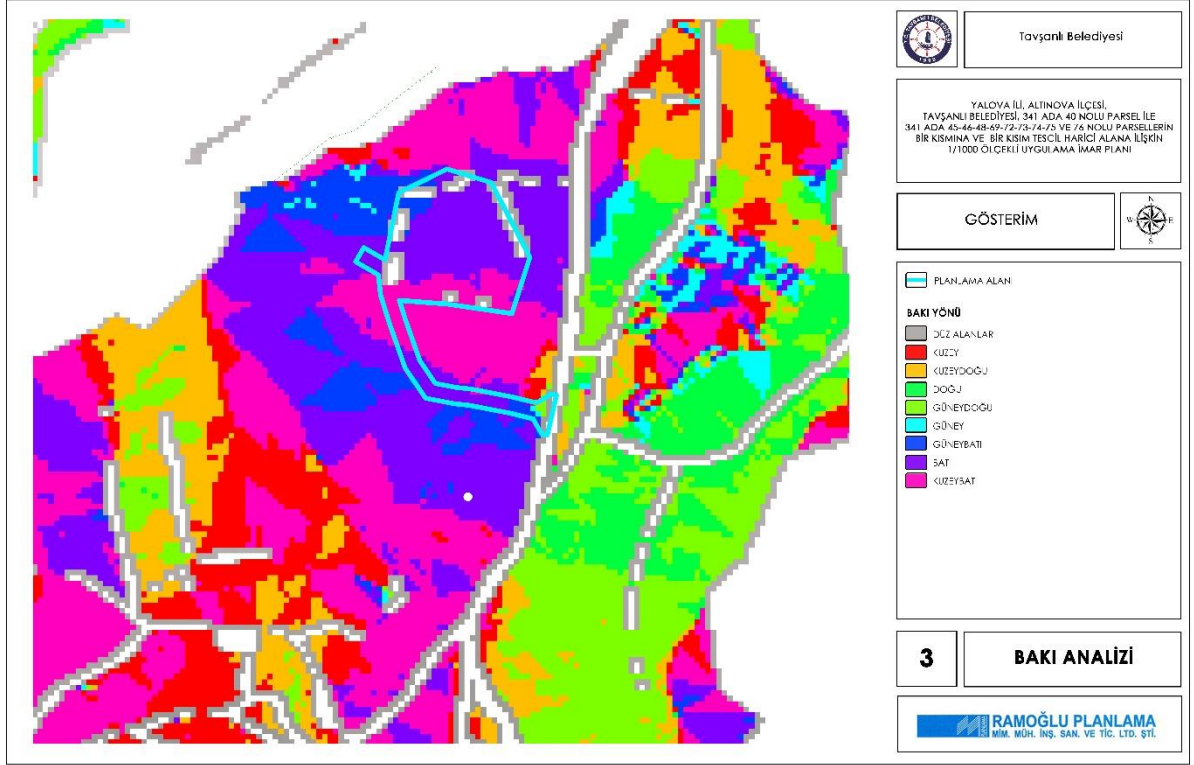
3. Planlama Alanına İlişkin Analizler



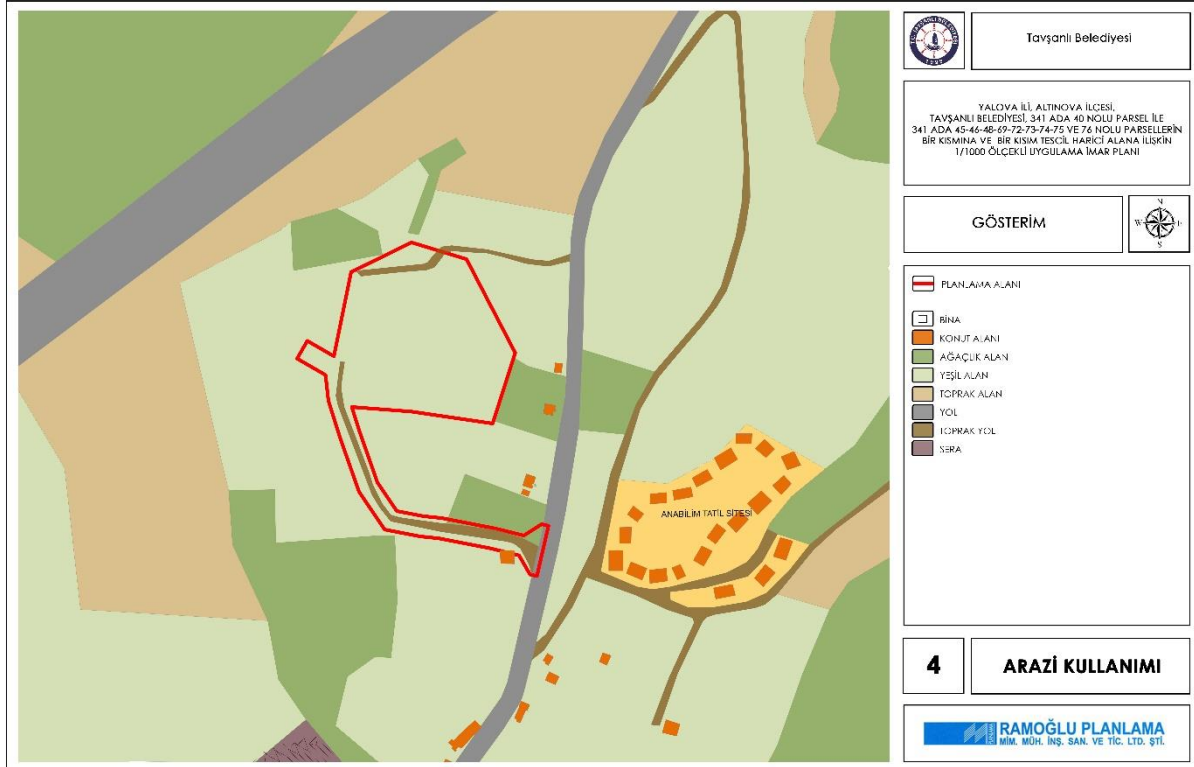
Şekil 4: Planlama Alanının Eş Yükselti Analizi



Şekil 5: Planlama Alanının Eğim Analizi



Şekil 6: Planlama Alanının Bakı (Yöneliş) Analizi



Şekil 7: 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.

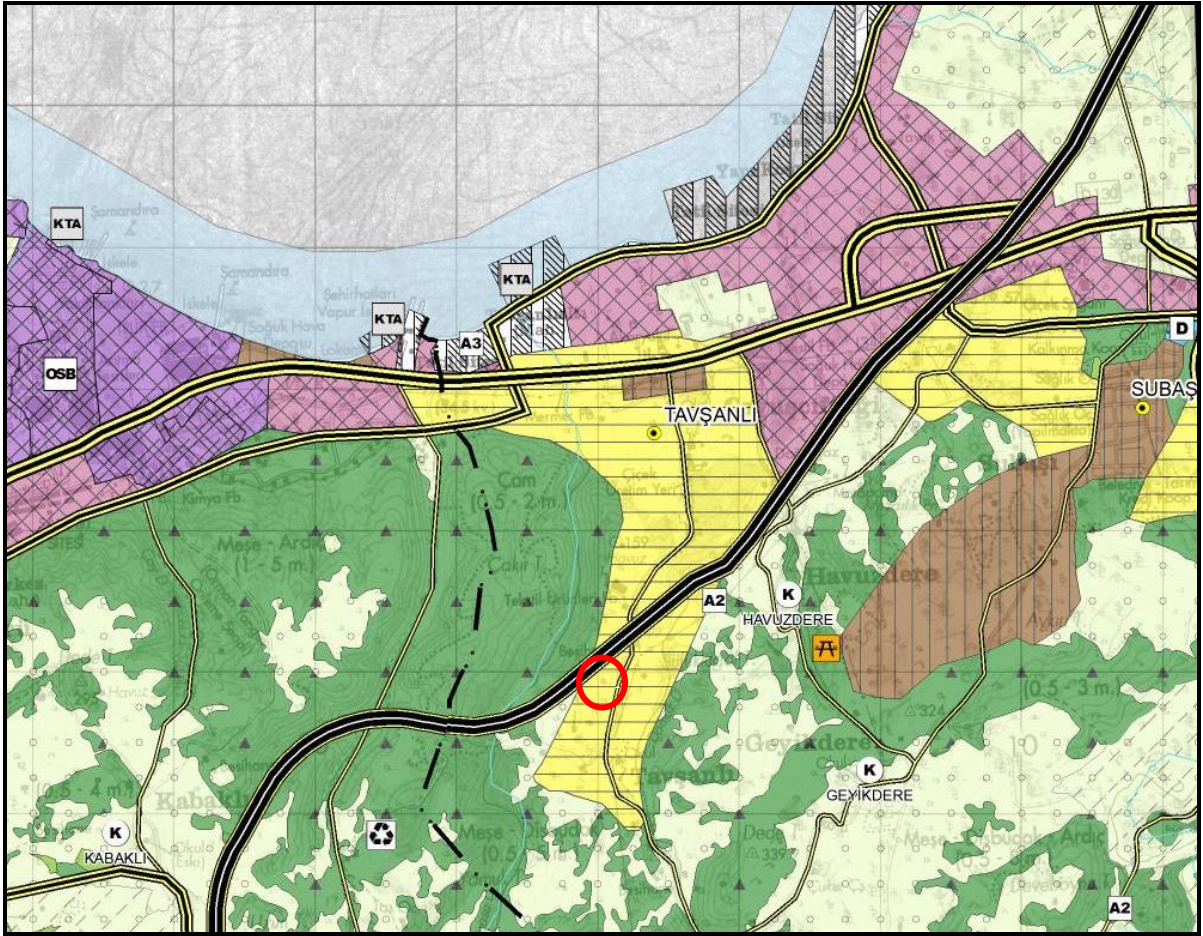
4. Jeolojik Durum

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 8: 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.

5000 PLANDAKİ YOĞUNLUK ADASINA GÖRE 1000 PLANDAKİ KONUT ALANI;

ÖNERİ KONUT ALANI				
YÜZÖLÇÜM	EMSAL	İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞI M2	NÜFUS
11750	1.20	14100	40	352,5
KONUT ALANI TOPLAM NÜFUS: 353				

Tablo 1:Nüfus ve Nüfus Yoğunluğu Hesabı

KONUT ALANI NÜFUS YOĞUNLUĞU

5000 Plan Alan (Ha)= 1,84

YOĞUNLUK= Kişi/Ha= 192 kişi/ha

353 / 1,84 = **192 kişi/ha**

PLAN NOTLARI

1. Bu imar planı; plan paftaları, plan notları, gösterimler ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 26.11.2025 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.
3. 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.