

## **1-GENEL HÜKÜMLER**

- 1.1-** Yalova 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 1.2-** İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerine uyulacaktır. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmalarını için “plan notu” olarak kabul edilecektir.
- 1.3-** Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.4-** İmar planlarında, yapı yüksekliği ve kat adedi değişikliği yapılması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.5-** Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.
- 1.6-** Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uyulacaktır.
- 1.7-** 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik”e uyulacaktır.
- 1.8-** Enerji nakil hattı altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaat başlanmadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.
- 1.9-** Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak değiştirilen “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Ancak, bu revizyon imar planında karayolları kenarında 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikten önce onaylanmış imar planlarındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunacaktır.
- 1.10-** Plan genelinde gösterilen TİCK taramaları, adaorta çizgileri ve mahreç sembolleri şematik olup, adaorta çizgileri ve mahreç sembolleri yapı adasının mahreç alacağı yönü belirtir.
- 1.11-** Planda yer alan tescilli parsel ve anıt eserlerde yapılacak her türlü uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.
- 1.12-** Planda yapı yasaklı alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.

## **2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

### **2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler**

**2.1.1-** ----- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

----- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

**2.1.2-** Yapı Nizamları:

----- ön bahçe mesafesi (min) A = ayırık nizam

----- yapı nizamı-kat adedi BL = blok nizam

----- yan bahçe (min) B = bitişik nizam

**2.1.3-** Yoğunluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=....) bu KAKS'tır.

**2.1.4-** Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.

**2.1.5-** İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması durumunda; yapı taban alanının çekmelere uyması ve yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması koşuluyla, ada veya parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılaşabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.

**2.1.6-** Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Mülga Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih 847 sayılı genelgesi eki bina ve bina türü yapılara yönelik yayımlanan format çerçevesinde hazırlanmalıdır. Genelge formatında değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki genelge formatı dikkate alınmalıdır.

**2.1.7-** Plan ve mülkiyetin uyuşmadığı yerlerde; yapılaşmanın biçimi, arazi kullanımı ve kadastral duruma göre, belediye uygulama aşamasında; yola bakan imar adası cephesi yol istikametine göre düzgün bir hat teşkil etmek, esas doğrultuyu değiştirmemek, imar planında gösterilmiş yol genişliklerini daraltmamak kaydıyla 2m.'ye kadar olan çelişkileri gidermeye yetkilidir.

**2.1.8-** İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (yençok) belirtilmemiş alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28.maddesinin 1. fıkrası uygulanır. Ancak yol boyu ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

**2.1.9-** x: 4503400 y: 441400, x: 4502700 y:441400, x:4502300 y:440000, x:4503000 y: 436400, x:4502300 y:436000 koordinatları arasında kalan; plan raporunda yer alan kroki ile de belirtilen;

- Yalova-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlar,
- Marmara Denizi ile Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında planlanmış alanlar,
- Şehit Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi, Yasemin Sokak, Mehmet Durmam Caddesi, İnan Sokak ve Ziver Tüzel Caddesi arasında planlanmış alanlar,
- Ali Şener Caddesi ile Kadıköy sınırı arasındaki Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cepheli ilk sıra parsellerde,

mevcut yapılaşmaya göre yan, arka ve ön cephe hatlarını oluşturarak blok ölçüsü kabul edilmek kaydıyla yapılaşma izni verilir.

- 2.1.10-** Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.11-** Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkımlar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı ve tek bağımsız bölüm olan binalarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.12-** Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.13-** 1,5 metre kapalı çıkımlardan sonra kesinlikle açık çıkma teşkili yapılamaz. Sadece son katta saçak çıkması yapılabilir.
- 2.1.14-** Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.15-** Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımından ve zemin katta dış çerçevede saplama kiriş uygulamasından kaçınılmalıdır.
- 2.1.16-** Perde tertip edilirken burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmeli ve her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte olmasına özen gösterilmelidir. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmamalı ve perde yerleştirilmesinde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esas olacaktır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler ve spor tesislerinde bu şart aranmaz, sonradan kat artırımına gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.
- 2.1.17-** Kolon ve perdeler, süreksizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.
- 2.1.18-** Taşıyıcı sistemin (kolon ve perde), projede simetrik olarak ve karma yapı olarak düzenlenmesi esas olacaktır.
- 2.1.19-** Kolon genişliği kesinlikle kiriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.20-** Perde elemanının, diğer kolonlara kıyasla çok büyük ötelenme ve dönme rijitliği özelliği olması nedeniyle, yatay deprem yüklerinin büyük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Bu nedenle, yumuşak (zayıf) zeminler üzerine inşa edilen yapılarda mutlaka perde elemanı kullanılmalıdır.
- 2.1.21-** Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı ve her iki yönde % 1 perde şartı aranmaz. Bunun yerine minimum Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara Ait Yönetmelik Hükümleri uygulanır.

- 2.1.22-** Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.
- 2.1.23-** Yapılaşmalarda hiç bir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarla, sanayi ve endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımına gidilemez.
- 2.1.24-** Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır.

Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Çatı şekli ; çatı eğimi %45 ' i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla ; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurularak ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

Azami mahya yüksekliği 5.00 m ' yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir.

Çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmak kaydıyla; güvercinlik ve maksimum 10 m<sup>2</sup> büyüklüğünde çatı balkonu (teras) yapılabilir.

Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az (3.00) metre mesafe bırakılmak zorundadır.

Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1.20 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz. Bu güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5' ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık nizamda saçaklar dahil binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir.

En çok 1 bodrumu hariç 2 katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda yapılacak teraslar 15 m<sup>2</sup>' yi geçmemelidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz.

Planlama alanında yapılacak yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez. Kapalı ve açık çıkmalı yerlerde çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 metreyi geçemez. Saçakların şeklinin ve genişliğinin belirlenmesine ilişkin değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellikli yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi halinde, söz konusu talepler Estetik Kurulunca incelenerek ilgili idaresince karara bağlanacaktır.

Rezidans , otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak , en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli kültür varlıkları, anıtsal yapılar, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerde teras çatı yapılmamak şartıyla, yapılacak olan çatılar, bu madde hükümlerine tabi değildir.

Çatı katlarının teşkilinde yapılacak olan kalkan duvarlarda yatay ve düşey hatılların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

- 2.1.25-** Safran Deresi ile “Kazımkarabekir Mahallesi 2309 ada 4 parsel” arasında kalan alanda Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli yapılarda çatı piyesi yapılabilir. Kuzeyde Şehit Ömer Faydalı, batıda Ali Şener Caddesi, doğuda Safran Deresi, güneyde imar plan sınırı arasında kalan bölgedeki yapılarda hiçbir şekilde çatı piyesi yapılamaz. Çatı piyesi yapılamayan bu bölgede ; çatı meyili %33’ü geçmemek, farklı meyil uygulamamak şartı ile çatı şekli serbesttir. Bitişik nizam uygulanan yerlerde, bitişik komşu tarafına çatı meyili verilemez. Bitişik Nizama tabi olan yapılar ve ikili, üçlü vb. bloklu yapılar haricinde; çatı piyesi yapılmayan binalarda çatı dörde kırılmalı, tek ve iki kırımlı çatılar yapılmamalıdır.
- 2.1.26-** Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlenmesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.
- 2.1.27-** Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.28-** Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak , 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. Ancak, bu alanlarda en çok 1 bodrum katı hariç 2 veya daha az katlı tek bağımsız bölümlü bina yapılması halinde asansör yapılması zorunlu değildir.
- 2.1.29-** İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla ; konut kullanımlı tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30’unu aşamaz.
- 2.1.30-** Cephesi ve/veya derinliği 15 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirmede ilgili idaresi yetkilidir. Her kademe, cephe boyunca 4.5 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.5 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.
- 2.1.31-** Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6m’nin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6m’nin altında, diğerinin ise 6m veya 6m üzerinde olması halinde yakın mesafeli yol esas alınır.

- 2.1.32-** Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil değerlendirilerek bu madde hükümlerine uygun olarak kot verilir.
- 2.1.33-** Adadaki mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak ; arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.
- 2.1.34-** Yoldan kot alan parsellerde, ön bahçe mesafesi 5 m. ve daha az olması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesine göre tesviye, ön bahçe mesafesinin 5m. ile 10m. arasında olması durumunda ise arazinin tabii zemin kotları korunmak kaydıyla düzenleme yapılır.
- 2.1.35-** Tek ada, tek parsel olan imar adalarında yapılacak yapılarda, jeolojik – jeofizik etüt raporlarına veya mikrobölgeleme jeolojik etüt raporlarına uymak, yönetmeliklerde belirtilen çekme mesafelerini sağlamak koşulu ile bina cephe boyu ve bina derinlikleri serbesttir. Söz konusu parsellerde yapılacak yapılara yapı ruhsatı düzenlenmeden önce; yapılaşma nizamı, taban oturumu, binalar arası kullanım ve fonksiyon ilişkilerinin belirtildiği, vaziyet planı ve peyzaj projeleri İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nde onaylanacaktır.
- 2.1.36-** Yapıların bodrum katında otopark yapılması halinde rampa eğimi %23'e kadar verilebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katında karşılanmaması halinde ise; bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile; binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir.
- 2.1.37-** Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 40.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilecektir. Hesap sonucu bulunan ağaç sayısının ruhsat aşamasındaki mimari projenin vaziyet planında yerlerinin gösterilmesi zorunludur. Parselinde bahçe düzeni yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş yapılara yapı kullanma izin belgesi verilmeyecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde, yukarıdaki şarta göre çıkacak sayıdaki ağaçlar Yalova Belediye Başkanlığı'nın uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış alanlara dikilecek ya da Temizlik İşleri Müdürlüğü Park ve Bahçe Birimi'ne teslim edilecektir. (Ağaçlar 250-300 cm boyunda,14-16 cm gövde çapında ve saksıda olmak üzere; ıhlamur, süs eriği, çınar, at kestanesi, akçağaç, katalpa, erguvan, süs kirazı, gülibrişim, erguvan türlerinden herhangi biri kullanılacaktır.)
- 2.1.38-** Tarımsal Niteliği Korunacak alanlarda(TNKA) Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 63. Maddesine göre işlem yapılacaktır. Ayrıca söz konusu parseller için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgili birimi ile gerektiği zaman diğer kuruluşlardan uygun görüş getirmeleri gerekmektedir.
- 2.1.39-** Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan 'Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.' hükmü uygulanmaz.
- 2.1.40-** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici 2. Madde'ye tabii olmayan ve ön bahçe (çekme) mesafesi belirtilmemiş konut adalarında; hiçbir şekilde adanın "TAKS" değerini geçmemek ve Ayrık Nizam konut adalarında yola 2 metreden az yaklaşmamak kaydıyla, ön bahçe mesafesinin, oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine belediyesi yetkilidir. 06.03.2018 / 61 BMK

- 2.1.41-** 19.10.2015 Onay Tarihli Uygulama İmar Planına göre yol genişletilmesine tabi olan parsellerde emsal hesabı brüt parsel üzerinden yapılacak olup, ilgili yoldan verilecek çekme mesafeleri yol genişletilme oranınca azaltılacaktır. Yol genişletme kararı verilen alanlar plan raporunda kroki ile belirtilmiştir.
- 2.1.42-** Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.43-** Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi donatı alanlarında maksimum TAKS:0.40 olup, 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.
- 2.1.44-** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kat artışı yapılan parsellerde; ruhsat aldığı tarihteki plan, mevzuat ve ruhsat eki projelerine uygun olarak yapılmış veya inşaatı devam etmekte olan yapıların hakları saklıdır. Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarda kat ilavesi veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi durumunda çekme mesafeleri, asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müktesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak yapılaşmaya izin verilir. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması ve inşaat ruhsatı almış ancak inşaatı başlanmamış parsellerde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 2.1.45-** 4000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde bahçe sulaması ve benzer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere;
- Yan, arka bahçede zemin kotundan aşağıda gömülü olarak veya bodrum katta gerekli mekanik şartlar sağlanarak su deposu yapılacaktır.
    - Taşma ağızı yağmur suyu kanalı olan yerlerde kanala bağlantılı olacaktır; yağmur suyu kanalı olmayan yerlerde gerekiyorsa tahliye için dalgıç pompa konulmak şartıyla bahçeye verilecektir.
  - Gerekli arıtma tesisat sisteminin yapılması şartı ile toplanan yağmur suyu binanın kullanma suyu olarak kullanılabilir.
    - Yeşil alana sahip kamu binalarında m<sup>2</sup> şartı aranmaksızın su deposu yapılması zorunludur.
  - Bahçe düzenlemesi olan kamuya ait binalar ile ilgili karar proje ruhsat aşamasında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilecektir.

Su depolarının büyüklüğü ruhsat aşamasında mekanik projelerde belirlenecektir.

**2.1.46-** Ayrık nizam olan yapı adalarında;

- Yapı yapılmak istenilen parselin komşu parselinde, daha önceden bitişik ya da ikiz nizamda yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması ya da,
- Parselin ön veya arka cephe mesafesinin, köşe parsellerde 14 metrenin, ara parsellerde 12 metrenin altında kalması durumunda,

birkaç parseli birlikte değerlendirerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dördü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.1.47-** Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında ; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde ; üzerinde tecavüz bulunan parsellere , talep edilmesi halinde ; parsel malikinin muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.

**2.1.48-** Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe+Arka Bahçe(h/2)) formülünün kullanılması sonucunda 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (3.00) metreden az olmamak kaydıyla (7.00) metreye çıkartılabilir. Bina derinliğinin (7.00) m . den az çıkması ruhsat düzenlenmesine engel değildir.

**2.2- Konut Alanları**

**2.2.1-** Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

**2.2.2-** Plan raporunda yer alan krokide de gösterildiği gibi;

- Ali Şener Caddesi,
- Şehit Yaşar Kuş Caddesi,
- Rahmi Üstel Caddesi,
- Millet Caddesi,
- Vatan Caddesi'nin Mekan Sokak ile 1295 ada arasındaki bölümü,
- Güney Çevre Yolu'nun kuzey paralelinden geçen 20-15 metrelik yol,
- Yalova-Bursa Karayolu'nun Tonami Meydanı'ndan Öğretmen Meryem Işık Sokak ve Yenidoğan 7. Çıkmazı'na kadar olan bölümü,
- Tuna Caddesi,
- Tekin Sokak,
- Girne Caddesi,
- Hasan Sokak,
- Emniyet Caddesi,
- Yahya Kemal Sokak,
- Bağ Sokak'ın Yahya Kemal Sokak'a kadar olan bölümü,



- Rasim Koçal Caddesi'nin Göl Sokak'a kadar olan bölümü ve
- Kazım Patıl Caddesi

Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir.

Üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan ve bitişik nizam yapılaşmasına sahip yol boyu ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.50m'yi geçmemek ve su basman seviyesi maksimum 1 m olmak kaydıyla Yençok 13.50 m olarak belirlenmiştir.

### **2.3- Ticaret Alanı**

**2.3.1-** Konut alanlarında ve ticaret alanlarında; 3194 sayılı imar kanunun ilgili yönetmeliklerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uymak, ada bazındaki ve çevresindeki yapıların gabari yüksekliğini aşmamak ve cephe aldığı yolun trafik akışını bozmamak kaydıyla katlı otopark yapılabilir, zemin kat ticaret amaçlı kullanılabilir.

**2.3.2-** Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlarda Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın

En az 4000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır.

Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 20.00 metreye kadar yapılabilir. Ana girişin olduğu kat (lobi katı) yüksekliği Turizm Tesisinin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

**2.3.3-** Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki yapı adalarında, minimum parsel cephesi köşe parsellerde 25m, ara parsellerde 20m'dir.

### **2.4- Ticaret-Konut Alanları**

**2.4.1-** Ticaret + Konut alanlarında, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.

**2.4.2-** Ticaret + Konut alanlarında ve Yol Boyu Ticaret alanlarında, Bitişik Nizama tabi olan yerlerde zemin katın ve bodrum katın tamamı kullanılabilir.

**2.4.3-** Üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan ve bitişik nizam 4 kat yapılaşmasına sahip Ticaret+Konut alanlarında zemin kat yüksekliği 4.50m'yi geçmemek ve su basman seviyesi maksimum 1 m olmak kaydıyla Yençok 13.50 m olarak, mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak , bitişik nizam 3 kat yapılaşmasına sahip Ticaret+Konut

alanlarında zemin kat yüksekliği 4.50m'yi geçmemek ve su basman seviyesi maksimum 1 m olmak kaydıyla Yençok 10.50 m olarak belirlenmiştir.

## 2.5- Sağlık Tesisi Alanları

**2.5.1-** Planda yer alan sağlık tesis alanlarında; sağlık tesis alanının gereksinimi ve tamamlayıcısı niteliğinde olan ticari hizmet yapı ve tesislerinin yapılması mümkündür. Bu yapı ve tesisler hiçbir surette sağlık tesis alanının genel niteliğini bozucu olamaz. Söz konusu ticari hizmet alanlarının emsal değeri; ada bazındaki toplam emsal değerinin %20'sini aşamaz.

**2.5.2-** Bağlarbaşı Mahallesi 119 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 29, 31 parseller, 243 ada 143 parsel ve 248 ada 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20 parsellerin bulunduğu alandaki "Sağlık Tesis Alanı"nda;

- Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde;

-İhtiyari ticari hizmet alanları: Mecburi ticari hizmet alanlarından başka idarenin (Sağlık Bakanlığı'nın) ihale dokümanı ile belirleyeceği esaslara göre yerleşkede yapılacak her türlü hizmet alanı

-Mecburi ticari hizmet alanları: İdare (Sağlık Bakanlığı) ve yüklenici tarafından piyasa rayiç fiyatlarına göre belirlenen ücret karşılığında, yerleşkede bulunan ve hizmetten yararlananların ihtiyaçlarını karşıladıkları, tesisin mahiyetine göre yapılması idarece zorunlu tutulan ve ihale dokümanında belirlenen hizmet alanları,

şeklinde belirtilen ve sağlık tesis alanının gereksinimi ve tamamlayıcısı niteliğinde diğer yapı ve tesislerin yapılması mümkündür. Tıbbi hizmetler dışındaki bu yapı ve tesisler hiçbir surette sağlık tesis alanının genel niteliğini bozucu olamaz. Söz konusu ticari hizmet alanlarının emsal değeri, Sağlık Tesisi Alanı'ndaki toplam emsal değerinin %20'sini geçemez.

Sağlık tesis alanı içerisinde E:1.50 olup, yapı yüksekliği en fazla 20 metredir.

Mania planı kriterlerine uyulacaktır.

Mania planı kriterlerine uymak, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla kompleks kapsamında Sağlık Bakanlığınca uygun görülen iç yollar vaziyet planına göre açılabilir. Bu iç yollar kamuya terk edilemez.

Vaziyet planı ile sağlık tesisi alanı içerisinde değişik kitleler tertip edilebilir, sağlık tesis alanı içerisinde alan kullanımı değiştirilmemek kaydıyla fonksiyonel ifraz yapılabilir. İfraz edilerek oluşturulan her bir alan içerisinde yukarıda belirtilen yapı ve tesisler hayata geçirilebilir.

Ruhsat aşamasına gelinmeden vaziyet planı idaresince onaylanacaktır.

Park alanları, otopark alanları ve teknik altyapı alanları (reglaj alanı, trafo, su deposu v.b. gibi) sağlık tesisi alanı içerisinde karşılanacaktır.

## **2.6- Sosyal Tesis Alanları**

- 2.6.1-** Planda üniversite güneyinde yer alan ve (ÖZEL YURT) olarak gösterilen sosyal tesis yapı adalarında, plan değişikliği ile fonksiyon değiştirilmesi durumunda eşit oranda sosyal tesis belirleme şartı aranmayacaktır.

## **2.7- Spor Tesisi Alanları**

- 2.7.1-** Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

## **2.8- Eğitim Tesisi Alanları**

- 2.8.1-** Bahçelievler Mahallesi, 1273 adadaki “Eğitim Tesisleri Alanı” olarak belirlenen alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü’nce 18.04.2016 tarih ve 770137307 sayılı dosya ile onaylanan plan değişikliği ve plan notları geçerlidir.

## **2.9- Yüksek Öğretim Tesisi Alanı**

- 2.9.1-** Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb kullanımlı yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Maksimum emsal (E): 0.80

Maksimum yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.

- 2.9.2-** Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Maksimum emsal (E): 0.80

Maksimum yapı yüksekliği (yençok): 14.50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.

- 2.9.3-** Planda belirtilen Yükseköğretim tesis alanlarında emsal hesabı net üniversite alanı üzerinden hesaplanacaktır.

## **2.10- Günöbirlik Turizm Tesisi Alanı**

- 2.10.1-** “Günöbirlik Tesis Alanı: Günöbirlik Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günöbirlik olarak sağlayan; duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı, 20 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir. Bu bölümün yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

Maksimum emsal (E): 0.05

Maksimum yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)

Asma kat yapılması halinde (yençok): 5.50 m. (1 kat)’dır ve asma kat emsale dahildir.

Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan gütübirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde gütübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir. Bu bölüm dahilinde kalan alanlarda 3830/3621 sayılı “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümlerinin 17. maddesinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir.”

## **2.11- Otopark Alanları**

**2.11.1-** Planda “Zemin Altı Otopark” olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir. Uygulama, Yalova Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.

## **2.12- Sanayi Alanları**

**2.12.1-** Sanayi Alanlarında bina yüksekliği, yapılacak tesisin türüne ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

**2.12.2-** Otoparkların tamamı parsel bünyesinde ya da ilgisinin talebi üzerine bir kısmı ya da tamamı bodrum katta yer alabilir.

**2.12.3-** Beton santrali yapılacak alanda ve diğer sanayi alanlarında ; ruhsat aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırma yapılacaktır.

**2.12.4-** ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

**2.12.5-** Sanayi Alanı olarak planlanmış alanlarda, “İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte belirtilen tesislerde ÇED raporu şartı aranır. Bu alanda ÇED raporu niteliğini aşacak yapı ve tesisler yer alamaz.

**2.12.6-** Sanayi alanlarında “lojistik ve depolama alanları” yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzük”te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

**2.12.7-** Bu alanlarda yer alacak sanayi tesislerinin atık su arıtma tesisi oluşturması zorunludur.

**2.12.8-** Sanayi parsellerinin toplam alanının maksimum %5’lik bölümünde maks KAKS:0.60 olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, reviş, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

**2.12.9-** Sanayi alanları içinde bulunan yeşil alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda büfe, çay bahçesi, sosyal ve kültürel etkinlik alanı gibi işlevler yer alabilir. Bu düzenlemeler için kullanılacak yapılar sabit olmayan, sökülüp takılabilir nitelikte olacak olup, yapılanma koşulları; KAKS: 0.03 Yençok: 5.50 m’dir.

- 2.12.10-** Sanayi alanlarında, imar planında TAKS belirtilmeyen parsellerde taban oturumunda %60 şartı aranmaz.
- 2.12.11-** 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı'na istinaden , beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilecektir.
- 2.12.12-** Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri minimum 5.00 metredir.

### **2.13- Teknik Alt Yapı Alanları ve Trafo Alanları**

- 2.13.1-** Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik alt yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Alt yapı alanları su deposu vb. teknik alt yapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediyesi tarafından belirlenecektir.
- 2.14-** Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.