

# YALOVA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

## GENEL HÜKÜMLER:


- 1- NAZIM İMAR PLANI, İMAR PLANI, ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU İLE 20 /10/2004 TARİHİNDE ONAYLANAN BAHÇELİEVLER, RÜSTEMPAŞA, SÜLEYMANBEY, BAĞLARBAŞI, FEVZİÇAKMAK, KAZIMKARABEKİR MAHALLELERİ, YAŞAR OKUYAN BULVARI KUZEYİ, GAZİ OSMAN PAŞA MAHALLESİ KUZEY BATISI İLE YALOVA-KOCAELİ DEVLET YOLUNUN SAĞ ŞERİDİNDE BULUNAN ALANLARIN AYRINTILI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR UYGULANACAKTIR.
- 2- MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE NAZIM İMAR PLANLARI ARASINDA FARKLILIK BULUNAN KISIMLARDA NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK GEREKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA (DEĞİŞİKLİK, REVİZYON, İLAVE VB.) ÇALIŞMALARI YAPILIP ONAYLAMADAN BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 3- YÖRE, 1. DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇİNDE YER ALMAKTA OLUP YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE, 20 /10/ 2004 TARİHİNDE ONAYLANAN BAHÇELİEVLER, RÜSTEMPAŞA, SÜLEYMANBEY, BAĞLARBAŞI, FEVZİÇAKMAK, KAZIMKARABEKİR MAHALLELERİ, YAŞAR OKUYAN BULVARI KUZEYİ, GAZİ OSMANPAŞA MAHALLESİ KUZEY BATISI İLE YALOVA-KOCAELİ DEVLET YOLUNUN SAĞ ŞERİDİNDE BULUNAN ALANLARIN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE İLGİLİ TEKNİK ŞARTNAMEYE UYULACAKTIR.
- 4- İMAR PLANLARINDA, İMAR ADASININ VEYA PARSELİN BELLİ BİR BÖLÜMÜNÜN JEOLJİK SAKINCALI ALANDA KALMASI DURUMUNDA; YAPI TABAN ALANININ ÇEKMELERE UYMASI VE SAKINCALI ALAN DIŞINDA KALMASI KOŞULUYLA, ADA VEYA PARSEL BÜTÜNÜNDEKİ İNŞAAT EMSALİNİ KULLANARAK YAPILAŞABİLİR.
- 5- PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. 19/03/1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 6- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI İLE 26 /10/ 1983 TARİH VE 18203 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR “.
- 7- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA TEDAŞ'IN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 8- KARAYOLLARINA CEPHELİ YAPILANLARINDA 06 /01/ 1998 TARİH VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 9- PLANDA TAŞKINA MARUZ ALANLAR OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA DERE ISLAHI YAPILIP TAŞKIN TEHLİKESİ GİDERİLDİKTEN SONRA DSİ'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK İSKAN EDİLEBİLİR.

## UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ:

### A-İMAR NİZAMLARI

1.  TAKS (TABAN ALANI KATSAYISI) BELİRTİLEN DEĞERLER MAX.  
KAKS (KAT ALANI KATSAYISI) BELİRTİLEN DEĞERLER MAX.

KAKS = YAPININ TOPLAM İNŞAAT ALANI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANIDIR.  
TAKS = YAPININ TABAN ALANININ PARSEL ALANINA ORANIDIR.  
E (EMSAL) = BİNANIN TÜM KAT ALANLARI TOPLAMININ PARSEL ALANINA ORANIDIR.

2.  ÖN BAHÇE MESAFESİ (MİN)  
YAPI NİZAMI-KAT ADEDİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ (MİN)
- YAPI NİZAMLARI:  
A = AYRIK NİZAM  
BL = BLOK NİZAM  
B = BİTİŞİK NİZAM

3. YOĞUNLUK İÇİN TEK NİZAM ÖĞESİ BELİRTİLDİĞİNDE (E=....) BU KAKSTIR.
4. hmax = MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ

## **B. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

- 1- BAYINDIRLIK İSKAN İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2-4411 SAYILI VE 20 EKİM 2004 TARİHLİ YAZISINDA DA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE, REVİZYON İMAR PLANIMIZA AİT JEOLJİK-JEOTEKNİK RAPORUN “ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ” İLE “ SONUÇ VE ÖNERİLER “ BÖLÜMLERİNDE SUNULAN ARAZİ KULLANIMI (PLANLAMA) VE YAPILAŞMA KRİTERLERİ; İMAR PLANI ÇALIŞMALARI İÇİN “PLAN NOTU” OLARAK KABUL EDİLMELİDİR. RAPORDA BELİRTİLEN KORUYUCU ÖNLEMLERİN İLGİLİ PARSELER VE ÇEVRE PARSEL KOŞULLARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMASI GEREKMEKTE OLUP, PLANLAMA VE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAZIRLANACAK İMAR PLANI SONRASI DÖNEMDEKİ YAPILAŞMALAR İÇİN GEÇERLİDİR.
- 2- YAPILAŞMALARDA, RUHSAT AŞAMASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE 20 /10/ 2004 TARİHİNDE BAYINDIRLIK İSKAN İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN BAHÇELİEVLER, RÜSTEMPAŞA, SÜLEYMANBEY, BAĞLARBAŞI, FEVZİÇAKMAK, KAZIMKARABEKİR MAHALLELERİ, YAŞAR OKUYAN BULVARI KUZEYİ, GAZİ OSMAN PAŞA MAHALLESİ KUZEY BATISI İLE YALOVA-KOCAELİ DEVLET YOLUNUN SAĞ ŞERİDİNDE BULUNAN ALANLARIN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA İSTİNADEN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMALARININ YAPTIRILMASI VE İNŞAAT SIRASINDA BU RAPORA GÖRE GEREKLİ İLAVE ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 3- JEOLJİK-JEOTEKNİK RAPOR İÇERİĞİNDE YAPININ PROJELENDİRİLMESİNDE GEREK DUYULAN; VAZİYET PLANI, YAPI BOYUTLARI, ÖNGÖRÜLEN TEMEL DERİNLİĞİ, KAZI ŞEKLİ, KAZI ŞEV DUYARLILIĞI, İNŞAAT SAHASI JEOLJİK KESİTİ, ZEMİN OTURMASI, ÖNGÖRÜLEN TEMEL SEVİYESİNDEKİ EMNİYETLİ TAŞIMA GÜCÜ, TEMELE GELEN MAKSİMUM YÜK, TEMELDEN ZEMİNE AKTARILAN TAHMİNİ MAKSİMUM GERİLME, DİNAMİK DEPREM PARAMETRELERİ, YER ALTI SUYU, VARSA DRENAJ ÖNLEMİ, SIVILAŞMA POTANSİYELİ, ZEMİN PROBLEMLERİNE İLŞKİN ÖNLEMLER BELİRTİLECEKTİR. YUKARIDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDAN İSE PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİ SORUMLUDUR.
- 4- ESKİ PLAN KARARLARINA GÖRE YAPILAŞMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIS MEVZUATA UYGUN OLAN YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARIN, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, YENİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. MEVCUT İNŞAAT, PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNİN ALTINDA İSE, GEREKLİ KOŞULLARI SAĞLAMAK ŞARTIYLA (İMAR DURUMU ŞARTLARI) EN FAZLA, PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE KADAR YAPILAŞABİLİR. İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ ANCAK İNŞAATA BAŞLANMAMIŞ PARSELLERDE, YENİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT İZİNİ VERİLEBİLİR.
- 5- PLANDA “B.H.A.” İŞARETLİ YAPILAR BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK YAPILAN SOSYAL, SPORİF AMAÇLAR, KÜLTÜREL VE HİZMET BİNALARIDIR. BU YAPILAR KADIN SİĞİNMA EVİ, KREŞ, İTFAİYE BİNASI, SPOR SAHALARI, MUHTARLIK BİNALARI, SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI, ZABITA MÜDÜRLÜĞÜ BİNASI, SEMT SAHALARI İDARİ BİNALARI, BELEDİYE HİZMET VE İRTİBAT BİNALARI, MEZBAHANE ARITMA TESİSLERİ, MEZBAHANE DERİHANE BİNALARI, SEMT SAHALARI ETRAFİNIN DÜZENLENMESİ, BELEDİYE MEZARLIĞINA İDARİ BİNA GASILHANE YAPILMASI, KREŞ ÇEVRE DÜZENLEMESİ, KARANTİNA BİNASI YAPIMI, BELEDİYE ÇÖP AYRIŞTIRMA TESİS BİNASI, ARITMA TERFİ VE POMPAJ İSTASYONLARI, TURİZM VE TANITIM, GÜNÜBİRLİK SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ, İNŞAAT MALZEMELERİ, ODUN-KÖMÜR VE HURDA DEPOLARINI İÇEREN YAPIM FAALİYETLERİNİ KAPSAR.

- 6- YAPI İNŞAAT ALANI (BRÜT); ASMA KAT VE ÇATI KATI ARASINDAKİ PİYESLER DAHİL YAPININ İNŞA EDİLEN TÜM KATLARININ TOPLAMIDIR. IŞIKLIKLAR HARIÇ ORTAK ALANLAR BU ALANA DAHİLDİR.
- 7- YOL, OTOYOL VE DİĞER KAMU YARARI İÇİN AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 8- İKİ YADA DAHA FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN KÖŞE PARSELLERDE, YOL GENİŞLİKLERİ, YOLLARIN EŞİT OLMASI DURUMUNDA DAR CEPHE PARSEL CEPHESİDİR. NİZAM ALINMAYAN YOL VE KOMŞU PARSEL SINIRLARI, HER İKİ HALDE DE YAN BAHÇE SINIRLARIDIR. YAPI ADASINDAKİ TAŞINMAZLARIN YAPILAŞMALARIDA DİKKATE ALINARAK, BU SINIRLARDAN h/2 ÇEKİLEREK ARKA BAHÇE MESAFESİ TAYİN EDİLİR.
- 9- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. YAPILARDA ÇATI EĞİMİ MAX. %33'TÜR.SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. ÇATI PİYESİ 1.80 METRE KOTUNUN ALTINDA İSKAN EDİLEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 M'İ GEÇEMEZ.
- 10- YAPILARA, İLGİLİ TİP İMAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KOT VERİLİR.
- 11- YAPILAŞMALARDA HİÇ BİR SURETTE TEKİL TEMEL KULLANILAMAZ.
- 12- YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR. BU DURUMDA BELEDİYE İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKİR.
- 13- TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA İKİ BİNA ARASI 6.00M'DEN AZ OLAMAZ.
- 14- PLANDA YAPI ADALARI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN İFRAZ HATLARI İŞLEVİ BOZULMADAN MÜLKİYET DURUMUNA GÖRE BELEDİYECE DÜZELTİLEBİLİR.
- 15- PLANDA SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KÜTÜPHANE, TOPLANTI SALONU, SANAT GALERİSİ, MUHTAR ODASI VB. AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 16- BİR YAPI ADASINDA İMAR PLANI KOŞULLARINA GÖRE YAPI ADASININ TÜMÜNE ÇÖZÜM GETİRİLEBİLMESİ İÇİN, PARSEL DURUMLARININ TÜM ADA İÇİN BELİRLENEREK ENCÜMENCE TASDİK EDİLMESİ HALİNDE YAPI ADASINDAKİ KADASTRAL PARSELLERİN İMAR PLANINDA BELİRLENEN KOŞULLARLA TEVHİD VE İFRAZINA İZİN VERİLİR. PLANLA MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YAPILAŞMANIN BİÇİMİ, ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA; YOLA BAKAN İMAR ADASI CEPHESİ YOL İSTİKAMETİNE GÖRE DÜZGÜN BİR HAT TEŞKİL ETMEK, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KAYDIYLA 2M.'YE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE YETKİLİDİR.
- 17- BÖLGENİN ÖNEMLİ KIRIK ZONUNA ÇOK YAKIN OLMASI, ALÜVYON DÜZLÜK ALANLARDA ZEMİN BİRİMLERİNİN YANAL VE DÜŞEY YÖNDE SIK DEĞİŞİKLİK GÖSTERMESİ, YER ALTI SUYUNUN 1,50-3,00 METRELER ARASINDA BULUNMASI, ZEMİNLERİN TİTREŞİM PERİYOD ARALIKLARININ UZUN OLMASI GİBİ NEDENLERE BAĞLI OLARAK ÖNLEM ŞARTLI ALANLARA GİREN İNCELEME ALANINDA RİSK DERESESİNE GÖRE 4 ALT BÖLGE AYIRTLANMIŞTIR. BÖLGELENDİRME DE, SIVILAŞMA POTANSİYELİ BELİRLEYİCİ FAKTÖR OLARAK DÜŞÜNÜLMÜŞTÜR. YAPILAN DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA, ÖNEMLİ ALAN OLARAK BELİRLENEN SAHANIN DÖRT ALT BÖLGESİNDE İSTENEN ÇALIŞMALAR RAPORDA BELİRTİLMİŞTİR.
- 18- BU BÖLGELERDE SONDAJLI ZEMİN ARAŞTIRMALARININ SONUCU SIVILAŞMA VE OTURMA RİSKİ OLMAYAN SAĞLAM ZEMİNİN DERİNLİĞİ PROJE MÜELLEFİNCE SAPTANMALI VE BUNA GÖRE TEMEL DERİNLİĞİ TESPİT EDİLEREK PROJEDE GÖSTERİLMELİDİR.
- 19- YERLEŞİME UYGUNLUK BÖLGELERİNDE YAPILACAK PARSEL BAZINDAKİ ZEMİN ETÜD ÇALIŞMALARINI BELEDİYE TEKNİK ELEMANLARINCA MUTLAKA KONTROL EDİLMELİ, YERİNDE DENEY VE ALINACAK ZEMİN ÖRNEKLERİ İLE İLGİLİ UYGULAMALARA MÜDAHALER EDEBİLMELİDİR.

- 20- BÖLGE I. DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALMAKTA OLUP, YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
- 21- B.M'nin 02.02.2010 tarih ve 45 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- 22- GEREKTİĞİNDE ARKA BAHÇE ALANI ORTAK OTOPARK ALANI OLARAK AYRILIR. ORTAK OTOPARK SAĞLANDIKTAN SONRA FAZLA OTOPARK OLUŞUYorsa BUNLAR ÖZEL OTOPARK VEYA GARAJ OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 23- KONUT ALANLARINDA KOT VERİLEN NOKTA ALTINDA EĞİMDEN DOLAYI KAZANILAN KATTA İSKAN EDİLDİĞİ ZAMAN TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.İSKAN EDİLEN BU ALANLAR TABİ ZEMİN KOTUNUN 0.5 M'İNİN ALTINDA OLAMAZ.
- 24- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE VE 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNUNUN 10C MADDELERİNE GÖRE BELEDİYENİN YAPMIŞ OLDUKLARI İMAR UYGULAMALARININ PARSELASYON PLANLARINDA CEPHE GENİŞLİKLERİNİN UYGUNLUĞUNU SAĞLAMAK AMACIYLA AYRIK YAPI NİZAMI İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK YAPI OLUŞTURULABİLİR.
- 25- YAPILAR ARASINDAKİ YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ADA ÜZERİNDEKİ YAPILARIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYE YAN ÇEKME VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ AYARLAMAKLA YETKİLİDİR. BU DURUMDA İNŞAAT EMSALİ HİÇBİR ŞEKİLDE AŞILAMAZ.
- 26- MESKUN KONUT ADALARINDA MEVCUT OLUŞUM (YERİNDE YAPILACAK TESPİTE GÖRE) MEVCUT YAPILARIN %51'İNİ İFADE EDER. ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİYEN KONUT ADALARINDA BU MESAFELER MEVCUT YAPI NİZAMI DİKKATE ALINARAK BELEDİYECE BELİRLENİR.MEVCUT OLUŞUM %51'İ BULMUYORSA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.(B.M'nin 02.02.2010 tarih ve 45 sayılı kararı ile düzenleme yapılmıştır.)
- 27- YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN İÇİNE 1METREYİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.
- 28- ÖN BAHÇE MESAFESİNDEN 5 METRE ÇEKİLMEK KAYDIYLA 1.50 METRE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR 1.50 METREYİ GEÇEMEZ. ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİNİN 5 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA MÜLKİYET SINIRLARININ DIŞINA ÇIKMAMAK ŞARTIYLA, ADANIN MAHREÇ ALDIĞI CEPHE BOYUNCA YAPILAŞMA DURUMUNA BAĞLI OLARAK KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR 1.50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 29- EĞİTİM, RESMİ-İDARİ TESİSLER, SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER DİNİ TESİSLER, SPOR TESİSLERİ VB. KONUT DIŞI TOPLU KULLANIM AMAÇLI ALANLARINDA DA 30/11/2000 TARİHLİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLAR YERİNE GETİRİLMEK ŞARTIYLA ALAN GENELİNDE DETAYLI ETÜTLERİN DÜZENLENEREK ÖZEL TEMEL VE YAPI SİSTEMLERİ GELİŞTİRİLEREK HAZIRLANACAK RAPORLARIN BAYINDIRLIK İSKAN İL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILMASI ŞARTIYLA YAPI YÜKSEKLİĞİ, TESİSİN ÖZELLİĞİ VE HAZIRLANACAK RAPORA GÖRE BELİRLENİR.
- 30- ÖNERİ KONUT ALANLARINDA PARSEL CEPHESİ KÖŞE PARSELLERDE 18M. DİĞERLERİNDE 14M.'DEN, PARSEL DERİNLİĞİ 20M.'DEN AZ OLAMAZ.
- 31- BATIDA ARBORETUM,GÜNEYDE KAZIMKARABEKİR CAD.,MALAZGİRT CAD.,ŞEHİT ÖMER FAYDALI CAD.,TUNA CAD., KEMER KÖPRÜ CAD. VE BALABAN DERESİ ARASINDAKİ ALANIN KUZEY KISMINDA KALAN BÖLGEDE MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE YAN, ARKA VE ÖN CEPHE HATLARINI OLUŞTURARAK BLOK ÖLÇÜSÜ KABUL EDİLMEK KAYDIYLA YAPILAŞMA İZİNİ VERİLİR.
- 32- KÖŞE BAŞI PARSELLERDE H/2 ARANIR.ADA BAZINDAKİ OLUŞUMA GÖRE ARKA BAHÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.MESAFE HİÇBİR ŞEKİLDE 3 METRENİN ALTINA DÜŞEMEZ.BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE KAT ARTIŞI REVİZYONU YAPILAN İMAR PLANLARINDA MESKUN YAPI NİZAMI VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOLLAR HARİCİNDEKİ HER İKİ CEPHEYE YAN BAHÇE MESAFESİ VERİLİR.
- 33- İLKÖĞRETİM BİNALARININ KAT ADEDİ 4 KAT'I GEÇEMEZ. OKUL ALANLARINDA BİNA TABAN ALANI EMSALİ %40'I GEÇEMEZ.

- 34- SPOR SALONU, KONFERANS SALONU VB. KULLANIMLARIN YAPI YÜKSEKLİĞİ MİMARİ VE STATİK PROJE ÇÖZÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
- 35- İMAR PLANINDA EMSALLER AŞILMAMAK KAYDIYLA VERİLEN GABARİ DAHİLİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 36- KAMU YARARINA AYRILAN YEŞİL ALAN, ÇOCUK BAHÇESİ, OTOPARK VBALANLARIN TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
- 37- MİA ALANLARININ HEPSİ YOL BOYU TİCARET ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞTÜR.
- 38- İSTANBUL CADDESİ'NİN SAĞLI SOLLU TAMAMI, 100. YIL CADDESİ, CUMHURİYET CADDESİ, FA TİH CADDESİ, YALI CADDESİ, GAZİ PAŞA CADDESİ, SEFABEY CADDESİ, ŞEHİT MİLİS RASİM KOÇAL CAD., MALAZGİRT CAD., ŞEHİT ÖMER FAYDALI CAD., KAZIMKARABEKİR CAD., VATAN CADDESİ, MİMAR SİNAN CADDESİ, KIBRIS SOKAK, ARABACILAR SOKAK, İNİŞ SOKAK, ÇEŞME SOKAK VE HÜRRİYET SOKAK SAĞLI SOLLU YOL BOYU TİCARET ALANIDIR VE BİTİŞİK NİZAMA TABİ OLAN YERLERDE ZEMİN KATI KULLANILABİLİR.
- 39- KONUT ALANLARINDA VE TİCARET ALANLARINDA KATLI OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK, BİR DÖNÜMÜN (1000 M2) ALTINDA OLMAMAK, ADA BAZINDAKİ VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILARIN GABARİ YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE CEPHE ALDIĞI YOLUN TRAFİK AKIŞINI BOZMAMAK KAYDIYLA KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.ZEMİN KAT TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.
- 40- KONUT ADALARINDA, ZEMİN KATLARDA, GÜNLÜK TÜKETİME DÖNÜK TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TİCARİ KULLANIMLAR NEDENİYLE, BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA TAŞIYICI UNSURLARI ETKİLEYEN VE ZAYIFLATAN TADİLATLARA İZİN VERİLEMEZ.
- 41- TİCARET BÖLGELERİNDE GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN TİCARİ KULLANIMLARA, DEPOLAMA FAALİYETLERİNE VE İMALATHANELERE İZİN VERİLEMEZ.
- 42- İMAR PLANLARINDA TAMAMI TİCARET OLARAK AYRILMIŞ ALANLARDA, ZEMİN KATININ TİCARET OLMASI KAYDIYLA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.(B.M'nin 05.05.2010 tarih ve 152 sayılı kararı ile eklenmiştir.)
- 43- TİCARET BÖLGELERİNDE ÖN VE YAN BAHÇELERDE GEÇİŞİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ÇİÇEKLİK, MERDİVEN, HAVUZ, REKLAM LEVHASI, TABELA, DEKORASYON VE SERVİS ELEMANLARI KONULAMAZ.
- 44- PLANDA YOL BOYU TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ DE 4.50M'Yİ GEÇMEMEK VE SU BASMAN SEVİYESİ MAKSİMUM 1M OLMAK KAYDIYLA  $h_{max}=13.50M'$ Yİ GEÇEMEZ.
- 45- T.N.K.A ÖZEL TARIM AMAÇLI AYRILAN ALANLARDA 3030 SAYILI KAPSAM DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 63. MADDESİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. AYRICA SÖZ KONUSU PARSELLER İÇİN TARIM İLMÜDÜRLÜĞÜNÜN İLGİLİ BİRİMİ İLE GEREKTİĞİ ZAMAN DİĞER KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ GETİRMELERİ GEREKMEKTEDİR.
- 46- BU PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ AYNEN GEÇERLİDİR.

## TİCARET ALANLARINDA;

- İNŞAAT YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VERİLDİĞİNDE, İMAR PARSELİ ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDI İLE,
- HEM EMSAL HEM YAKLAŞMA SINIRI VERİLDİĞİ TAKDİRDE (a) ŞIKKINA UYMAK VE DE VERİLEN EMSALİ AŞMAMAK KAYDIYLA,
- NİZAM VE EMSAL VERİLDİĞİ TAKDİRDE İSE HEM NİZAM HEM DE EMSAL KOŞULLARINA UYULMAK KAYDIYLA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİKLERİNDE İNŞAAT YAPILABİLİR.
- UYGULAMA İMAR PLANINDA YALOVA- BURSA KARAYOLU KENARINDAKİ YENİ YAPI ADALARINDA. MİNİMUM PARSEL CEPHESİ KÖŞE PARSELLERDE 25M, ARA PARSELLERDE 20M'DİR. BU ALANLARDA BİNALAR KOT TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.

- 47- TAŞIYICI SİSTEMİN DÜZENLENMESİNDE, HER İKİ DOĞRULTUDA YATAY YÜKLERİ KARŞILAYACAK ÇERÇEVELERİN OLUŞTURULMASI, KOLON VE KİRİŞ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI ESAS OLMALIDIR. DOLAYLI YÜK AKTARIMINDAN KAÇINILMALIDIR.
- 48- PERDE TERTİP EDİLİRKEN BURULMA YARATMAYACAK ŞEKİLDE DENGELİ VE SİMETRİK OLMASINA GEREKEN ÖNEM VERİLMELİ VE HER İKİ YÖNDE AYNI ORANDA VE RİJİTLİKTE OLMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. PERDE ORANI HER İKİ YÖNDE BİNA TABAN ALANINA ORANI %1, BİNA TOPLAM ALANINA ORANI %0.25 'İN ALTINDA OLMAMALI VE PERDE YERLEŞTİRİLMESİNDE YÜK AKTARIMINA SAHİP SİSTEMİN OLUŞTURULMASI ESAS OLACAKTIR.TEK KATLI SANAYİ VE ENDÜSTRİ YAPILARINDA BU ŞART ARANMAZ, SONRADAN KAT ARTTIRIMINA GİDİLMESİ DURUMUNDA BU ŞARTLAR ARANIR.(B.M'nin 02.02.2010 tarih ve 45 sayılı kararı ile düzenleme yapılmıştır.)
- 49- KOLON VE PERDELER, SÜREKSİZLİĞE UĞRAMADAN, TEMELDEN EN ÜST KATA KADAR DEVAM ETTİRİLMELİDİR.
- 50- TAŞIYICI SİSTEMİN (KOLON VE PERDE), PROJEDE SİMETRİK OLARAK VE KARMA YAPI OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLACAKTIR.
- 51- KOLON GENİŞLİĞİ KESİNLİKLE KİRİŞ GENİŞLİĞİNDEN 5 CM. FAZLA OLACAKTIR.POLİGON KOLONLARDA VE ASMOLEN DÖŞEMELERDE BU ŞART ARANMAZ.(B.M'nin 02.02.2010 tarih ve 45 sayılı kararı ile düzenleme yapılmıştır.)
- 52- KAPALI ÇIKMA YAPILDIĞI TAKTİRDE KOLON HİZASINDAN KİRİŞ TEŞKİLLERİNİN KESİNLİKLE YAPILMASI VE YÜK AKTARIMININ HESAPLA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 53- KAPALI ÇIKMALAR ÜZERİNE KESİNLİKLE AÇIK ÇIKMA TEŞKİLİ YAPILAMAZ. SADECE SON KATTA SAÇAK ÇIKMASI YAPILABİLİR.
- 54- YENİ YAPILACAK BİNALARDA BETON DAYANMA GÜCÜ EN AZ C30 OLACAKTIR.BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NIN 21.11.2003 TARİHLİ GENELGESİNDE BELİRTİLEN VE 6A, 6C VE 8. MADDE KAPSAMINA GİREN YAPILARDA C30 BETON SINIFI VE HER İKİ YÖNDE % 1 PERDE ŞARTI ARANMAZ.BUNUN YERİNE MİNİMUM AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
- 55- BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA, BİTİŞİK OLAN YAPILARIN GÜVENLİĞİNİN ALINMASI VE ALINACAK TEDBİR VE UYGULAMANIN AŞAMALARI AÇIKÇA PROJESİNDE BELİRTİLMELİDİR.
- 56- EĞİMLİ ARAZİDE YAPILACAK BİTİŞİK VE İKİZ NİZAM YAPILARA KOT VERİLMESİNDE İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 57- SU SEVİYESİ YÜKSEK OLAN BÖLGELERDE GEREKLİ SU YALITIMI PROJEDE DETAYLARI İLE BİRLİKTE GÖSTERİLECEK VE UYGULAMA KESİNLİKLE YAPILACAKTIR.
- 58- EĞİMLİ ARAZİDE GEREKLİ ZEMİN SULARI TOPLANMALI VE DRENAJ PLANI PROJESİ İLE BİRLİKTE SUNULMALIDIR.
- 59- BİTİŞİK BİNALARDA DİLATASYON YAPILMASINA KESİNLİKLE ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. EN AZ DİLATASYON MESAFESİ İKİ KAT İÇİN 5 CM, ÜÇ KAT İÇİN 6 CM, DÖRT KAT İÇİN 7 CM OLMALI VE DAHA YÜKSEK YAPILARDA HER KAT İÇİN 1 CM İLAVE EDİLMELİDİR.
- 60- ÇATI KATLARININ TEŞKİLİNDE YAPILACAK OLAN KALKAN DUVARLARDA YATAY VE DÜŞEY HATILLARIN OLUŞTURULMASI VE PROJEDE GEREKLİ DETAYLARI İLE BİRLİKTE GÖSTERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 61- YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE TAŞIYICI SİSTEM ÖZELLİKLERİNDEN OLAN RİJİTLİK, DAYANIM VE SÜNEKLİLİK DAVRANIŞLARINA AZAMI ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR.
- 62- DÜZENSİZ BİNALARIN YAPIMI VE TASARIMLARI, ZAYIF KAT VEYA YUMUŞAK KAT DURUMUNU OLUŞTURAN DÜZENSİZLİKLER ÖNLENMELİDİR.
- 63- PERDE ELEMANININ, DİĞER KOLONLARA KIYASLA ÇOK BÜYÜK ÖTELENME VE DÖNME RİJİTLİĞİ ÖZELLİĞİ OLMASI NEDENİYLE, YATAY DEPREM YÜKLERİNİN BÜYÜK BİR BÖLÜMÜNÜ KARŞILAYABİLMEKTEDİR. BU NEDENLE, İNCELEME ALANIMIZDA YAYGIN OLAN YUMUŞAK(ZAYIF) ZEMİNLER ÜZERİNE İNŞA EDİLEN YAPILARDA MUTLAKA PERDE ELEMANI KULLANILMALIDIR.

- 64- BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMANIN ZORUNLU OLDUĞU TAŞINMAZLARDA, YALOVA İLİNİN I. DERECEDE DEPREM BÖLGESİ İÇİNDE OLDUĞU DİKKATE ALINARAK DİLATASYONLARA ÖZEL ÖNEM VERİLMELİDİR. GEREKİRSE, YÖNETMELİKLERDE ÖNERİLEN DİLATASYON AÇIKLIĞININ ARTIRILMASI YOLUNA GİDİLEBİLİR.
- 65- BU BÖLGEDE, YAPILACAK PARSEL BAZINDAKİ SONDAJLI ETÜDLER SONUCUNDA TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, TEMEL TİPİ RADYE SEÇİLMELİDİR. TEK KATLI YAPILARLA, SANAYİ VE ENDÜSTRİ YAPILARINDA BU ŞART ARANMAZ VE SONRADAN KAT ARTIRIMINA GİDİLEMEZ. (B.M'nin 05.05.2010 tarih ve 147 sayılı kararı ile düzenleme yapılmıştır.)
- 66- YENİ YAPILACAK YAPILAR, RADYE TEMELLER ÜZERİNDE DEPREM ŞARTNAMESİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLMELİ, STATİK PROJELERDE DONATILI PERDE DUVARLAR KULLANILMASINA DİKKAT EDİLMELİDİR.
- 67- TEMEL ALTLARINA 30- 50 CM KALINLIĞINDA KUM-ÇAKIL YASTIK YAPILMASI, ETÜTLERLE BELİRLENECEK ZAYIF ZEMİNİN EKONOMİK OLMASI HALİNDE HARFEDİLMESİ, YERİNE SIKIŞAN, TAŞIYICI ZEMİN KONULMASI, TEMEL DERİNLİĞİNİN FAZLA OLMASI HALİNDE DERİN TEMEL PROJELERİNİN ÜRETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 68- TEMEL KAZILARINDA YER ALTI SUYU ÇIKABİLECEĞİ DÜŞÜNÜLEREK, DRENAJ ÖNLEMLERİ ALINMALI, TEMEL ATMA İŞLEMLERİ KURU KOŞULLARDA YAPILMALIDIR.
- 69- ÇATI PİYESİ HÜKÜMLERİNİ YERİNE GETİRMEK VE TAŞIYICI KOLONLARI VE KİRİŞLERİ ALTTAKİ YAPIM SİSTEMİNE UYGUN KOŞULDA YAPMAK VE ÇATI PİYESİNİN ÜST DÖŞEMESİNİN EĞİK VE BETONARME YAPMAK MÜMKÜN OLABİLECEKTİR.
- 70- TEK ADA, TEK PARSEL OLAN İMAR ADALARINDA YAPILACAK YAPILARDA, JEOLJİK – JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINA UYMAK, YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE BİNA CEPHE BOYU VE BİNA DERİNLİKLERİ SERBESTTİR. SÖZ KONUSU PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARA YAPI RUHSATI DÜZENLENMEDEN ÖNCE; YAPILAŞMA NİZAMI, TABAN OTURUMU, BİNALARIN ARASI KULLANIM VE FONKSİYON İLİŞKİLERİNİN BELİRTİLDİĞİ, VAZİYET PLANI VE PEYZAJ PROJELERİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NDE ONAYLANACAKTIR.
- 71- MESKUN YAPI (YERLEŞİK ALAN) NİZAMI VERİLEN ADALARDA YENİ YAPILACAK BİNALARDA TABANDA %40 YAPI ŞARTI ARANMAZ.
- 72- SÜLEYMANBEY MAHALLESİ SINIRLARI İÇERSİNDE KALAN PAZAR YERİ + KATLI OTOPARK ALANI OLARAK PLANLANAN TAŞINMAZ MALDA ; YALI CADDESİNDE CUMHURİYET MEYDANINDAN BU TAŞINMAZ MALA KADAR DİĞER İMAR ADALARININ ÖN BAHÇE MESAFESİ SIFIR OLARAK PLANLANDIĞINDAN VE YAPILAŞMA TAMAMLANDIĞINDAN, TAŞINMAZIN YALI CADDESİ CEPHESİ MÜLKİYET SINIRINA EN FAZLA SIFIR OLARAK DÜZENLENEBİLİR. TAŞINMAZ MALIN DOĞU VE BATI CEPHESİNDE YAPILAŞMA HATTI İSE PARSEL 192 SAYILI TAŞINMAZ MALDAKİ YAPILARIN ZEMİN KATTAKİ İSTİKAMETİ, GÜNEY CEPHESİNİN İSE ÇEKME MESAFESİ MÜLKİYET SINIRINDAN EN AZ 6.00 METRE OLARAK DÜZENLENEBİLİR.