


T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**ASKI TUTANAĞI**

25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik gereğince; Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümlerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UIP 19974,43 ve PİN: UIP 19976,24), Belediye Meclisi’nin 05.06.2020 tarih ve 108 sayılı kararıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmış olup; 15.06.2020-15.07.2020 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmıştır. Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içinde yapılan itiraz Belediye Meclisi’nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi’nin 11.08.2020 tarih ve 163 sayılı Kararı ile, “...aşağıda belirtilen maddelerin; üstü çizili olarak gösterilen hükümlerin çıkartılarak ve altı çizili olarak gösterilen hükümlerin eklenerek, aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi...” İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onanmış olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır. Bu kapsamda Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin (PİN: UIP 19974,43 ve PİN: UIP 19976,24) yeniden düzenlenen maddeleri, 18.08.2020 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmıştır.

18.08.2020

Murat DÖNMEZ  
İmar ve Şehircilik Müdür V.



18.08.2020

Mustafa TUTUK  
Belediye Başkanı



**İmar Plan Notlarının Yeniden Düzenlenen Maddeleri**

**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 yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ayrık yapı nizamındaki 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. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.20 m olarak düzenlenecektir. 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 çatı balkonlu (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 m2’den büyük olamaz. Kapı ve pencere üzerinde yapılacak olan güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5’ ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir

T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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 bodrum hariç 2 katı geçmeyen~~ tek bağımsız bölümlü binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. 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, 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. Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi max. %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir. Değişik çözümlerin kabulünde Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

**2.1.28- Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç** uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan (**bodrum katlar hariç**) binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda (**bodrum katlar hariç**) ise asansör tesis edilmek zorundadır. **İskân edilen ve ortak alan bulunan bodrum katlar bu hesaba dahil edilmez. Aneak en çok 1 bodrum katı hariç 2 veya daha az katlı tek bağımsız bölümlü binalarda asansör yapılması zorunlu değildir.**

**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.~~

**2.1.32-** Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde **arazi yapısına, volların uyumuna göre kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin her bina için kendisine yakın yoldan veya tabi zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir. 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.~~ **vermeye ilgili idaresi yetkilidir.**

**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.**

**Tabii zemin kotunu, ±0.00 kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde, ±0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde, ±0.00 kotunun kadar ve ya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.**

**2.1.43-** Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmî Kurum Alanı gibi **kamuya ait veya özel** 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

T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

**2.3.2-** Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlarda;

a) 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) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin 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 mikro bölgeleme 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 önlemlili alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın

En az 10000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır.

Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin 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 mikro bölgeleme 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 önlemlili alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

**e) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz.**