**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, dörtlü, 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 muvaffakatı 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 (2.00) metreden az olmamak kaydıyla (7.00) metreye çıkartılabilir. Bina derinliğinin (7.00) m . den az çıkması ruhsat düzenlenmesine engel değildir.

**2.1.49-**Plan üzerinde ''CAMİ ALANI'' olarak belirlenmiş parsellerde kıble yönünün ayarlanmasından dolayı çekme mesafelerini ve yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.1.50-**Ayrık ve bitişik nizam yapı adalarında, Konut ve Ticaret+Konut yapılaşmasına sahip parsellerin tevhid edilmesi halinde '' Konut Alanı'' hükümleri uygulanır.

a) Tevhid öncesindeki Ticaret+Konut plan fonksiyonuna ait yapılaşma hakkının bulunduğu sınırlar içinde kalmak, tevhid öncesindeki Ticaret+Konut plan fonksiyonuna ait inşaat alanını arttırmamak koşulu ile tevhid sonrası Ticaret+Konut yapılaşma hakkına izin vermeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

05.01.2021 / 29 BMK

**2.1.51-**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-İzmir Karayolu, Bağ Sokak, Yayha 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, -Şehir 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 Şehir Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cepheli ilk sıra, aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde dilen parselin taban alanı minimum %40 olarak hesaplanır. Katlar alanı hesabı için Yalova Uygulama İmar Plan Notları'nın (2.1.39) maddesine uyulur.

**2.1.52-**Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydı ile, tek bağımsız bölümlü yapılar hariç; bodrum kat/katlarında ortak kullanım alanı olarak nitelendirilen herhangi bir mekan bulunmayan yapılarda ortak merdiven ve asansörün bodrum kat/katlara ulaşması zorunlu 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 piyes~~leri~~ ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. ~~olabilir.~~ Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılamaz.

**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 katlat ticaret amaçlı kullanılabilir.

**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 m² 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 yüksekliklerin 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 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 önlemli 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 bulundurmak kaydıyla; söz konusu alanın

En az 10000m² 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 yüksekliklerin 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 jeolojikjeoteknik 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 önlemli alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

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

**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 Yaptırılması, 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 Mekansal 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, ibadet yeri, 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.

**2.9.4-** Yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı içerisinde yapılacak ibadet yerlerinde yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.10- Günübirlik Turizm Tesisi Alanı**

**2.10.1-** "Günübirlik Tesis Alanı: Günübirlik Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübirlik 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 m²'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 günübirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik 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 ilgilisinin 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 kullanılabilecek 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.

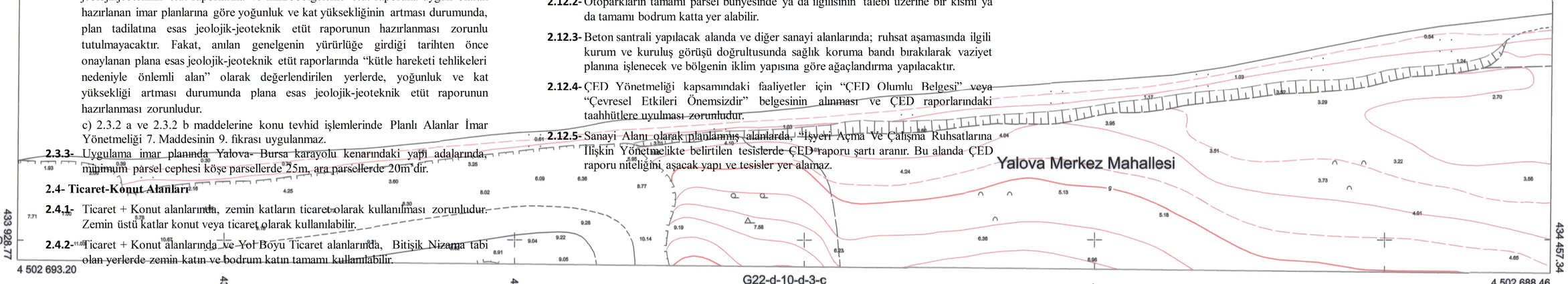
**2.12.12-**Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri minimum 5.00 metredir. Fakat "Blok Nizam, 1 kat" yapılaşma hakkına sahip KSA (Küçük Sanayi Alanı) lejantlı parsellerde (Kirazlı Sanayi Bölgesi), bölgenin mevcut yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak çekme mesafeleri parsel sınırları olarak kabul edilir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

**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.




1/1000

Koordinatlar ve Pafta Bölümlemesi
En Son Güncellenmiş TUTGA'ya Bağlı
2005.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi ve
Transversal Mercator (TM) İzdüşümünde,
Düzenlenmiştir.

Ağustos 2015 Tarihinde Çekilen Renkli
Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.
Yapılar Saçak Çizgileriyle Gösterilmiştir.
Eşyükseklik Eğrisi Aralığı 1 Metredir.
Yüklenici Firma: Kuzey Mühendislik
İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

PROJE YÖNETİCİSİ
Turgay KÜÇÜK
Harita Mühendisi

ONAY
Yalova İli Sınırları İçinde Fotogrametrik
Yöntemle Üretilen 1 / 1000 Ölçekli Halihazır Harita
İncelendi ve Onandı.

Arzu YELE KARABULAK — Harita Mühendisi — 29.../.../2016
Kemal BAŞ — İmar ve Şehircilik Müdürü — ..../..../2016
Vefa SALMAN — Belediye Başkanı — ..../..../2016