



T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**BAHÇELİEVLER MAHALLESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**(muhtelif parsellere ilişkin)**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**ŞUBAT 2023**

## 1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

### Gerekçe ve Amaç

Yürürlükte bulunan 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'na ait plan hükümlerinde, 1987 planlarından itibaren çeşitli plan notlarının uygulanması ile oluşan mevcut dokunun korunması ve yerel sorunları çözümlenmek adına geçmişten günümüze kadar korunarak ya da revize edilerek gelen plan hükümleri bulunmaktadır. Ayrıca, 17 Ağustos 1999 Depremi öncesinde yürürlükte bulunan 07.11.1995 tarih ve 159 Belediye Meclisi onay sayılı Yalova İmar Planında Merkez Mahallelerindeki konut alanlarının kat yükseklikleri 4 kat ile 10 kat arasında planlı bulunmakta iken, deprem sonrasında kat yükseklikleri önce iki kat, sonrasında da 4 kat olacak şekilde planlanmıştır. Günümüzde mevcut durumda 4 kattan fazla olarak Ruhsat ve İskân Belgelerini almış olan yapıların yıkılmaları durumunda yürürlükte bulunan İmar Planına göre 4 kat olarak yapılaşabilmekte; bu durumda kat mülkiyetleri açısından sorun oluşturmakta olup; mevcut kat yüksekliği ve emsalin, yürürlükte bulunan planlardan fazla olduğu bölgelerde; sağlıklı yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülmesi için Yalova Belediyesi Meclisi tarafından plan notu alınmıştır.

Gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmektedir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ile Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Bu süreçte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile özetle, uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve

kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Sözkonusu havale ve ilgili yazı kapsamında imar planı revizyonu çalışmalarına başlanmış ve ilk etap olarak Bahçelievler Mahallesi'nde çalışmalar tamamlanmış olup; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile;

*“Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne ...”*

karar verilmiştir.

Sözkonusu revizyon imar planı, Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 18.08.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 17.09.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde söz konusu plan değişikliğine yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nde değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı kararı ile;

*“...Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” nun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) yeniden değerlendirilerek, bahse konu itirazlar ve değerlendirmeler sonucunda;*

- Aynı yapılaşma şartları ile, Bahçelievler Mahallesi, 462 ada, 2 parselin “Resmi Kurum Alanı (Kızılay)”, 462 ada, 5 parselin ise “Resmi Kurum Alanı (Yeşilay)” olarak düzenlenmesi,
- Bahçelievler Mahallesi, 310 ada, 13 ve 14 parselin “Blok Nizam,6 kat” yapılaşma şartlarından, “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- Çekme mesafeleri sonucunda bina derinliklerinin 7 metreden az olması durumunda parsellere kitle çizilmek suretiyle belirlenen “Blok Nizam” parsellerin, sözkonusu parsellere ilişkin plan notu eklenmesi suretiyle, “Ayrık Nizam”a dönüştürülmesi,
- “Blok Nizam-4 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:2.00” olarak; “Blok Nizam-5 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:2.50” olarak ve “Blok Nizam-6 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:3.00” olarak belirlenmesi,
- Muhtelif parsellerde sehven yanlış yazılan kat adetlerinin ya da yapı nizamlarının plan paftasında gösterildiği şekliyle düzeltilmesi,
- Plan paftasında gösterildiği şekliyle, plan notlarına muhtelif maddeler/ifadeler eklenmesi

*şeklinde planlama alanının tamamının yeniden düzenlenerek Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” nun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını...”*

uygun bulmuş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

Bu kapsamda yeniden düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 11.10.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 10.11.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde söz konusu imar planı revizyonuna yapılan itirazlar Belediye Meclisi’nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi’nin 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Kararı ile;

- “Belediye Meclisi’nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen “Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu”na yapılan 2 adet itirazın TAKS şartı aranmamasına ilişkin kısmının, mevzuata uygun olmaması nedeniyle reddine, blok nizamla ilişkin kısmının ise taşınmazlara ilişkin eski ruhsat dosyalarında ikili blok şeklinde yapılmış olmaları gerekçesiyle kabulüne; bu kapsamda Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39 ve 40 parseller ile, 370 ada 245 ve 44 parsellerin birbirleri ile ikili blok oluşturacak şekilde “Ayrık Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00” yapılaşma şartlarından, “Blok Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- Ayrıca mevcut durum incelendiğinde; sehven Bahçelievler Mahallesi, 1391 ada, 15 parsel ile bloklaştırılan 1391 ada, 16 parselin, 1391 ada, 1 parselle bloklaştırılması; bu kapsamda fonksiyona yönelik karar değiştirilmeksizin, 1391 ada 1 parselin “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarından “Blok Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, 1391 ada 16 parselin 1 parselle birlikte blok çizgilerinin çizilerek “Blok Nizam, 4 kat” olarak korunması, 1391 ada 15 parselin ise “Blok Nizam, 4 kat” yapılaşma şartının “Ayrık Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- sehven Bahçelievler Mahallesi, 1391 ada, 4 parsel ile bloklaştırılan 1391 ada, 3 parselin, 1391 ada, 2 parselle bloklaştırılması; bu kapsamda fonksiyona yönelik karar değiştirilmeksizin, 1391 ada 2 parselin “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarından “Blok Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, 1391 ada 3 parselin 2 parselle birlikte blok çizgilerinin çizilerek “Blok Nizam, 4 kat” olarak korunması, 1391 ada 4 parselin ise “Blok Nizam, 4 kat” yapılaşma şartının “Ayrık Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,

şeklinde yalnızca ilgili parsellerin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının; Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) diğer kısımlarının ise kesinleşmesinin kabulüne...”

karar verilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

Bu kapsamda Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39, 40, 245 ve 44 parseller ile 1391 ada, 1, 2, 3, 4, 15 ve 16 parsellere ilişkin yeniden düzenlenen kısmı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 09.12.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile (09.12.2022-saat 08.30 ile 08.01.2023-saat 08.30 tarihleri arasında) Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 08.01.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde söz konusu imar planı revizyonuna yapılan itiraz Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Kararı ile;

- “Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı-05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararları ile tadil edilen “Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu”na yapılan itiraz değerlendirilerek, sözkonusu itirazın arka bahçe mesafesinin 3 metre bırakılması ve deprem öncesi imar şartlarının verilmesine ilişkin kısmının (bahçe mesafelerinin ve emsalin mevzuat hükümleri kapsamında belirlenmesi gerektiğinden) reddine; ancak 370 ada, 40 ve 245 parsellere sehven çizilen 7 metre bina derinliklerinin kaldırılarak, çekme mesafelerinin plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesi kapsamında yeniden düzenlenmesi,
- Ayrıca mevcut durum incelendiğinde; “Blok Nizam” ve “Ayrık Nizam” olarak plan kararı getirilen bazı parsellerin mevcut yapılaşma itibarıyla revize edilmesine gerek duyulmuş olup, bu kapsamda;
  - o 1389 ada 3, 4 parseller, 312 ada 42, 101 parseller, 331 ada 95, 97, 61, 76, 88, 77 parseller, 361 ada 178, 101, 179, 102 parseller, 360 ada 237, 226 parseller, 328 ada 9, 10, 39, 97 parseller, 338 ada 23, 24 parsellerin “Blok Nizam” yapılaşma şartlarının “Ayrık Nizam” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
  - o 376 ada 116, 122 parsellerin, 340 ada 106, 46 parsellerin ve 340 ada 77, 99 parsellerin “Ayrık Nizam” yapılaşma şartlarının “Blok Nizam” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
  - o 1393 ada 4 parselin “Ayrık Nizam” yapılaşma şartının 1393 ada 5-6 parselle bloklaşacak şekilde “Blok Nizam” yapılaşma şartına dönüştürülmesi, 1393 ada 7 parselin “Ayrık Nizam” yapılaşma şartının 1393 ada 8, 9 ve 10 parselle bloklaşacak şekilde “Blok Nizam” yapılaşma şartına dönüştürülmesi

şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun (PİN: UİP-77948260) yalnızca ilgili parsellerinin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne”

karar verilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

## **Kapsam**

Bu amaç ve gerekçe kapsamında; Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı kararına istinaden Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun Belediye Meclis Kararı'nda bahse konu muhtelif parsellere ilişkin kısmı yeniden düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesinde belirtilen “(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan

*süreci başlatılır.*” hükmüne istinaden, yalnızca planın değişen kısımlarına ilişkin plan işlemleri oluşturulmaktadır. Bu kapsamda, bu raporda da, imar planı revizyonuna itiraz sonucu yeniden düzenlenen kısma ilişkin bilgiler yer almakta olup; imar planı revizyonunun bütününe 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı - 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararları ile tadil edilen imar planı revizyonu raporu ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

## 2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı kararı ile onanan imar planı revizyonundaki düzeltmeye konu alanlar Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

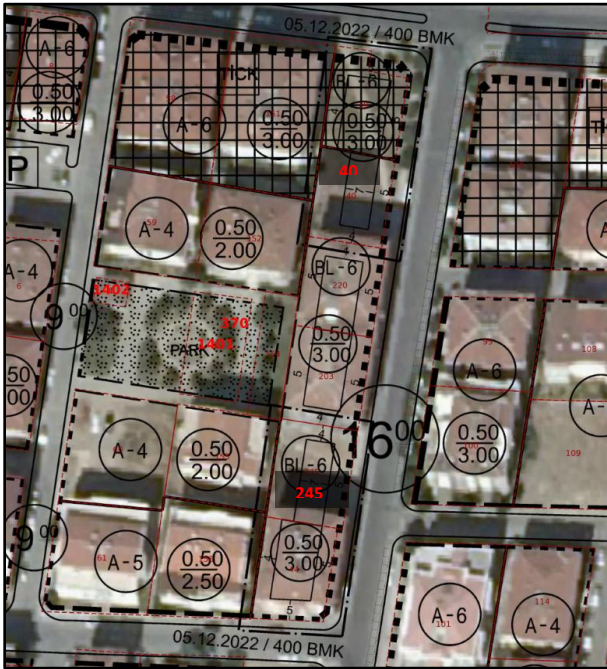


### 3- UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ve DEĞİŞİKLİĞİ

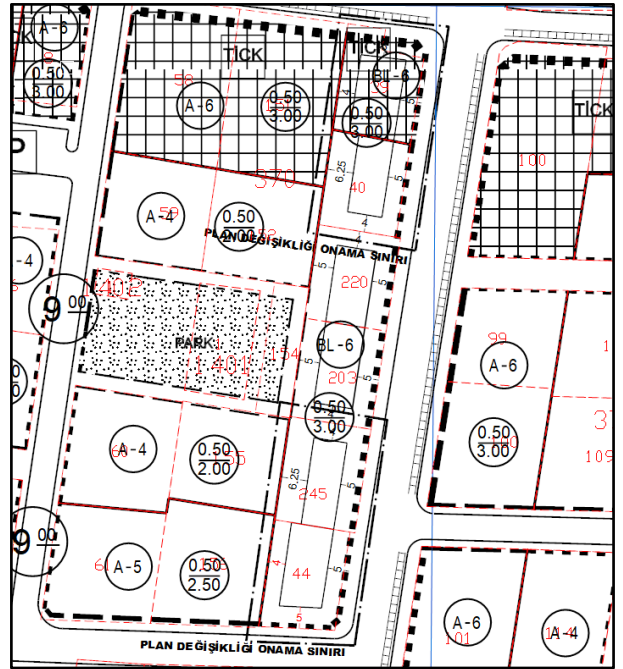
#### **Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 40 ve 245 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı-05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 370 ada 39 ve 40 parseller ile 370 ada 245 ve 44 parseller "Blok Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir. İlgili alana yapılan itiraz incelendiğinde, 40 ve 245 parsellerdeki "Blok Nizam" üzerine çizilen yapının sehven 7 metre genişliğinde çizildiği görülmüş olup; şematik olan çizim, her iki parselde de arka bahçe mesafesi 6.25 metre verilmek suretiyle yeniden düzenlenmiştir.

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı BMK ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı-05.12.2022 tarih ve 400 sayılı BMK ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu



01.02.2023 tarih ve 71 sayılı BMK ile yeniden düzenlenmiş hali



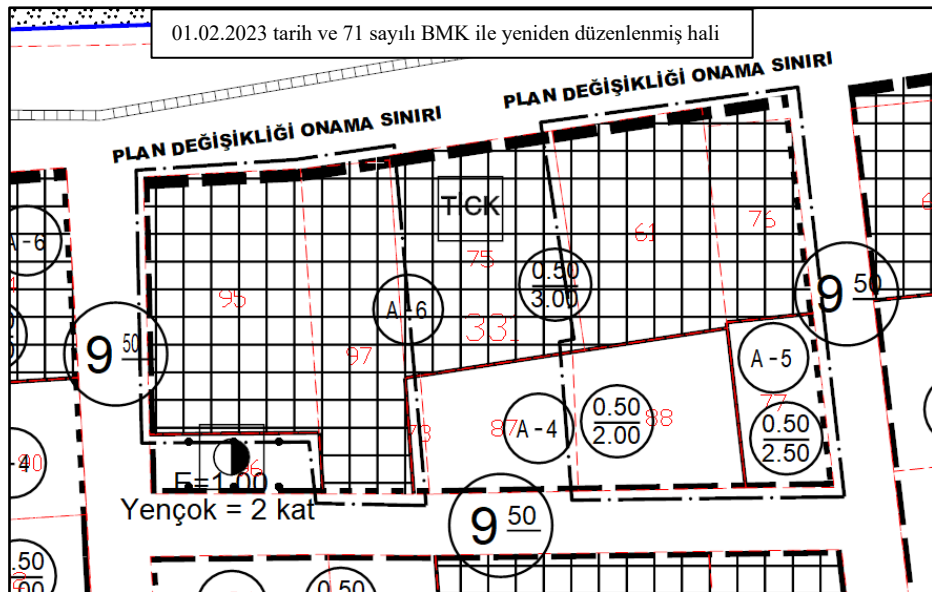
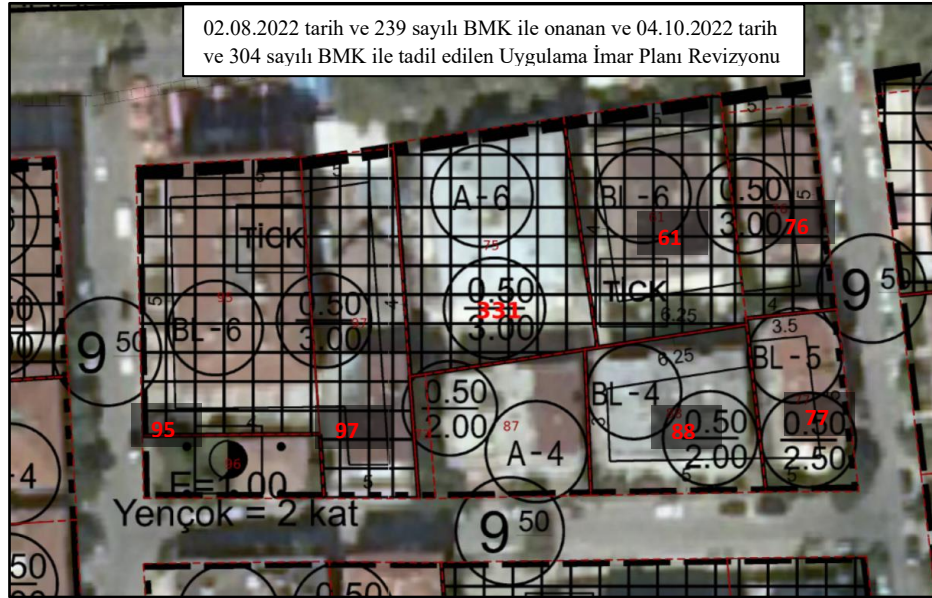




### **Bahçelievler Mahallesi, 331 ada, 95, 97, 61, 76, 88, 77 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 331 ada 95, 97, 61, 76 parseller "Blok Nizam, 6 kat" olarak, 331 ada 77 parsel "Blok Nizam, 5 kat" olarak, 331 ada 88 parsel ise "Blok Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum incelendiğinde, halihazırda ilgili parsellerin ayırık olarak yapılaştığı görülmüştür.

Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden Bahçelievler Mahallesi, 331 ada 95, 97, 61, 76 parseller "Ayrık Nizam, 6 kat" olarak, 331 ada 77 parsel "Ayrık Nizam, 5 kat" olarak, 331 ada 88 parsel ise "Ayrık Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir.

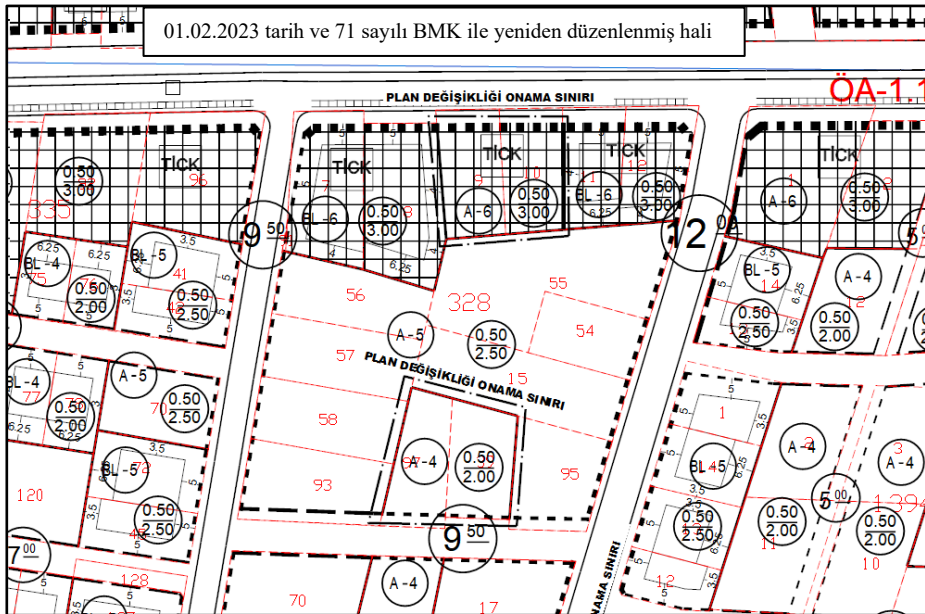
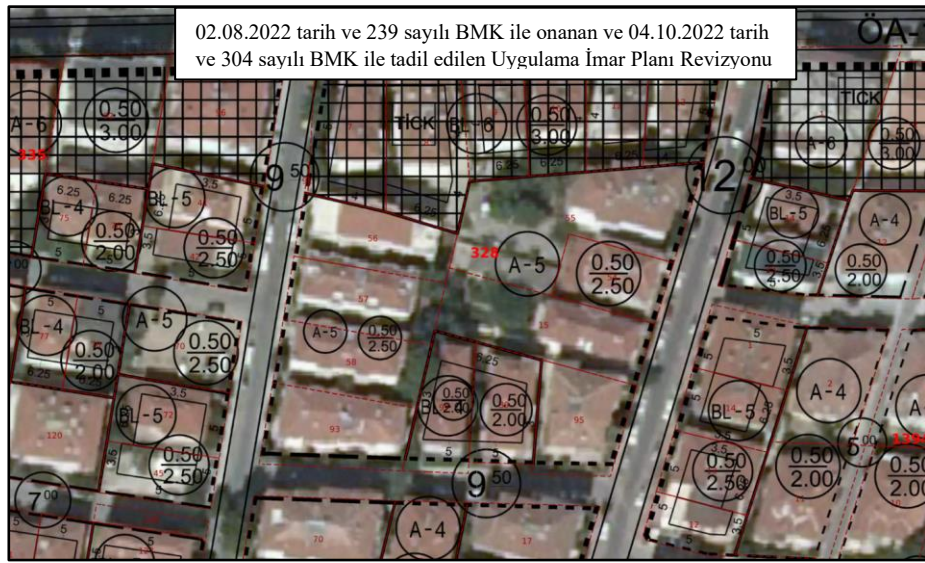




### **Bahçelievler Mahallesi, 328 ada, 9, 10, 39, 97 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 328 ada 9, 10 parseller "Blok Nizam, 6 kat" olarak, 328 ada 39, 97 parseller ise "Blok Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum incelendiğinde, halihazırda ilgili parsellerin ayrıık olarak yapılaştığı görülmüştür.

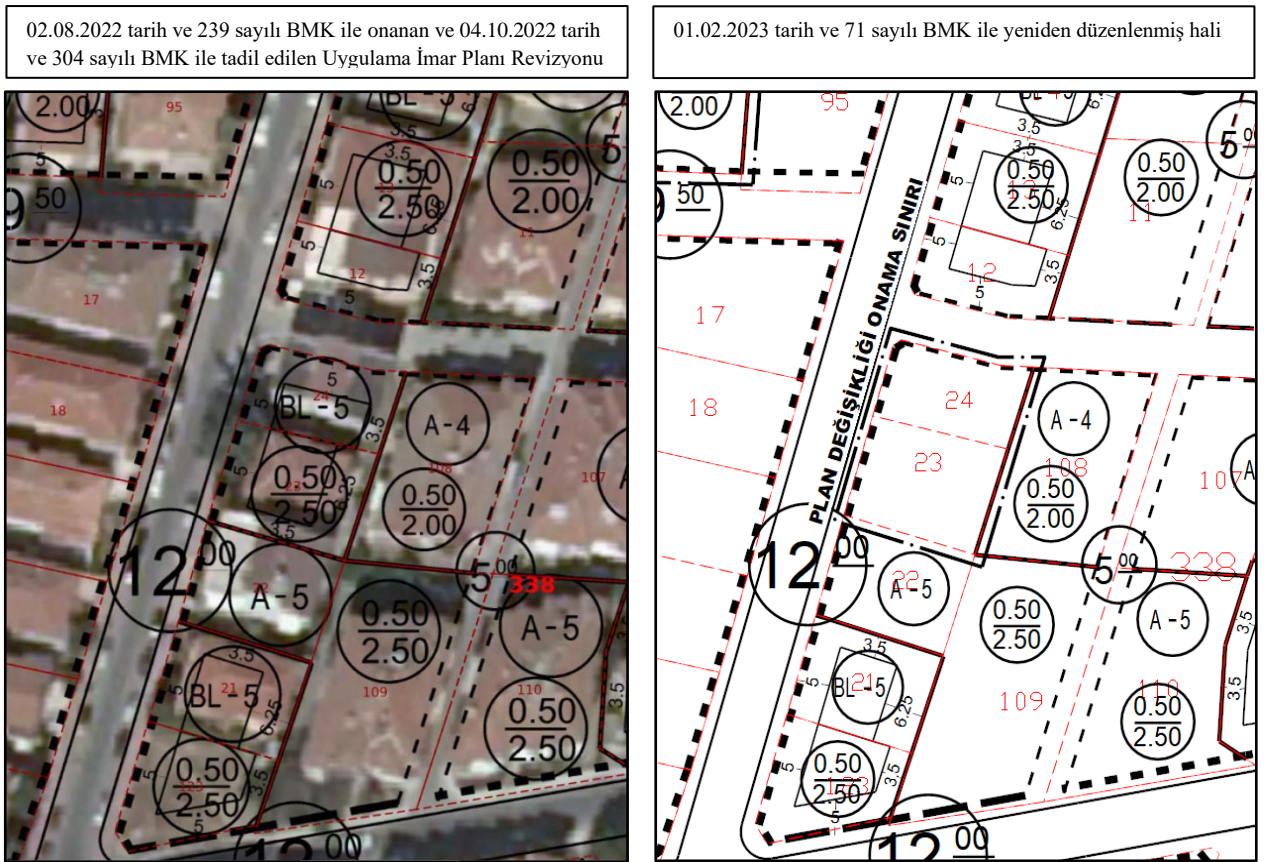
Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden Bahçelievler Mahallesi, 328 ada 9, 10 parseller "Ayrıık Nizam, 6 kat" olarak, 328 ada 39, 97 parseller ise "Ayrıık Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir.



### **Bahçelievler Mahallesi, 338 ada, 23 ve 24 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 338 ada 23 ve 24 parseller "Blok Nizam, 5 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum incelendiğinde, halihazırda ilgili parsellerin ayrıık olarak yapılaştığı görülmüştür.

Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden ilgili parseller "Ayrıık Nizam-5 kat" olarak yeniden düzenlenmiştir.



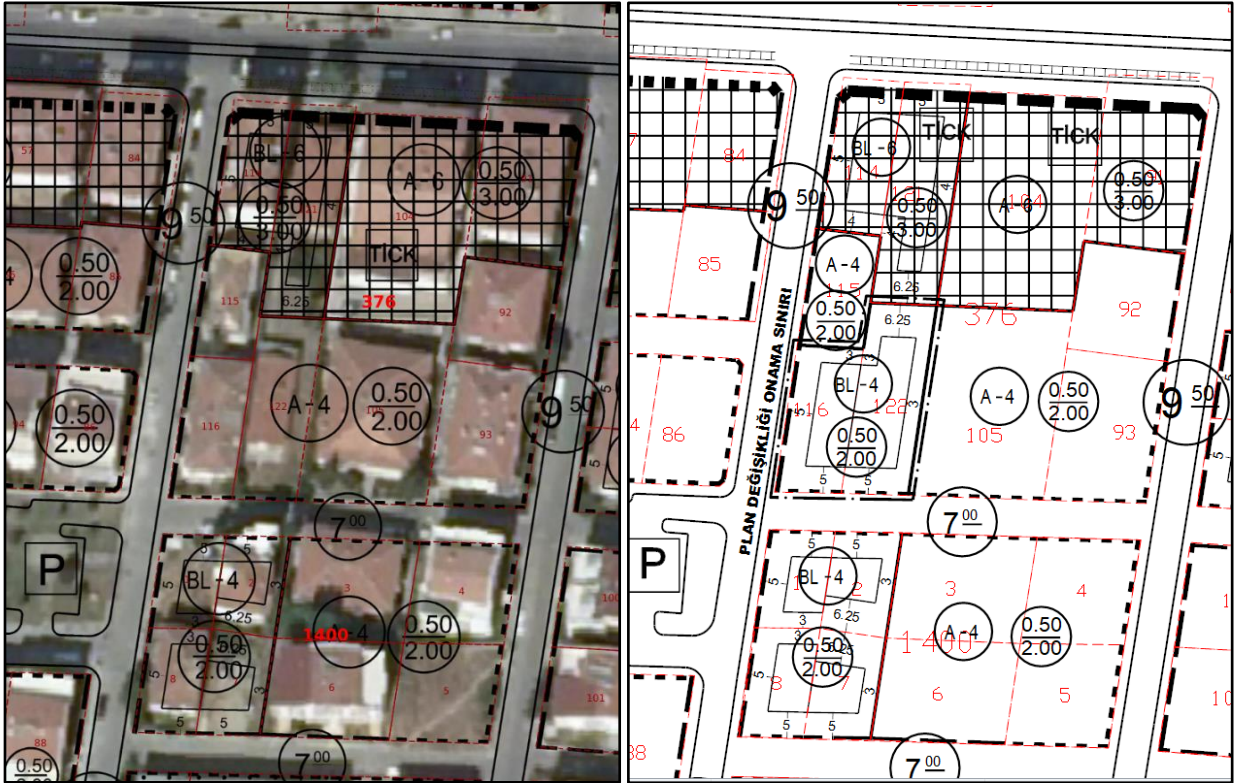
### **Bahçelievler Mahallesi, 376 ada, 116 ve 122 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 376 ada 116 ve 122 parseller "Ayrık Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum incelendiğinde, halihazırda ilgili parselin blok olarak yapılaştığı görülmüştür.

Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden ilgili parseller "Blok Nizam - 4 kat" olarak yeniden düzenlenmiştir.

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı BMK ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı BMK ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu

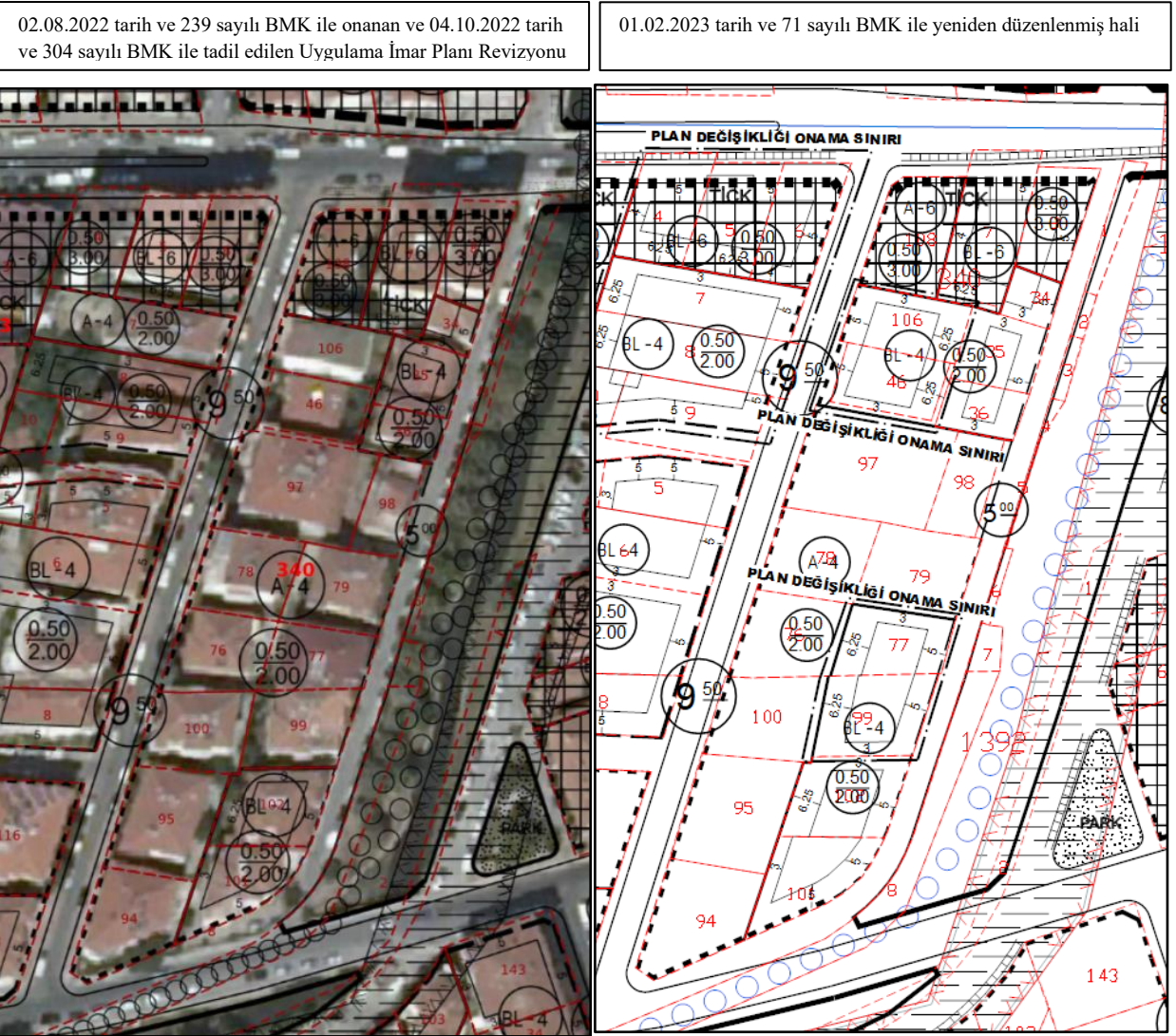
01.02.2023 tarih ve 71 sayılı BMK ile yeniden düzenlenmiş hali



### **Bahçelievler Mahallesi, 340 ada, 106, 46, 77, 99 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 340 ada 106, 46, 77, 99 parseller "Ayrık Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum incelendiğinde, halihazırda ilgili parsellerin blok olarak yapılaştığı görülmüştür.

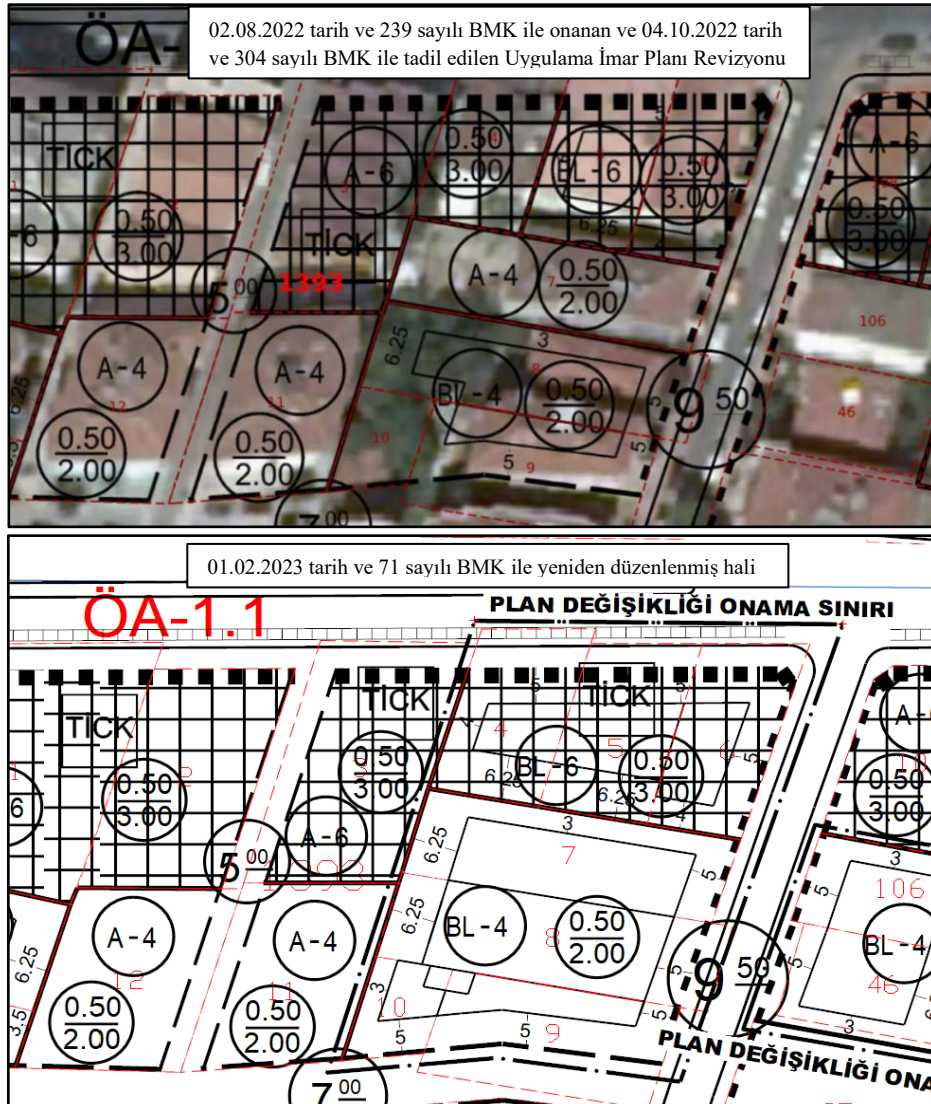
Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden ilgili parseller "Blok Nizam - 4 kat" olarak yeniden düzenlenmiştir.



### **Bahçelievler Mahallesi, 1393 ada 4, 5, 6 parseller ve 1393 ada 7, 8, 9, 10 parseller**

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 1393 ada 4 parseller "Ayrık Nizam, 6 kat" olarak, 5 ve 6 parseller ise "Blok Nizam, 6 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum incelendiğinde, halihazırda ilgili parsellerin üçlü blok olarak yapılaştığı görülmüştür. Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden ilgili parseller üçlü olarak bloklaşacak şekilde "Blok Nizam - 6 kat" olarak yeniden düzenlenmiştir.

02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 1393 ada 7 parsel "Ayrık Nizam, 4 kat" olarak, 8, 9, 10 parseller ise "Blok Nizam, 4 kat" olarak düzenlenmiştir. Ancak mevcut durum ve parsel durumu incelendiğinde, halihazırda ilgili parsellerin dörtlü blok olarak yapılaşmasının uygun olduğu görülmüştür. Bu kapsamda, 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden ilgili parseller dörtlü olarak bloklaşacak şekilde "Blok Nizam - 4 kat" olarak yeniden düzenlenmiştir.



Sözkonusu değişiklikler imar revizyonu bütünü kapsamında yapılan düzeltmelerdir. Yapılan parsel bazında düzeltmelerde fonksiyona, kat adedine ya da “TAKS-KAKS” yapılaşma şartına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu nedenle 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararına istinaden yapılan plan değişikliği nüfus artışına sebebiyet vermemektedir.

#### **4- UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ**

Sözkonusu alan imar revizyonu ile bir bütün olduğundan, plan notlarında herhangi bir değişiklik getirilmemiş olup, 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı- 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararı- 01.02.2023 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırlarında; Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Kararı ile onanan Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

#### **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, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için “plan notu” olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin mühendislik önlemlerinin belirlenmesinde ise ruhsata esas hazırlanan parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarında ulaşılan sonuçlar esas alınacaktır.
- 1.2- 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.

#### **2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

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

- 2.1.1- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayınlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlere ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” Genelgesine uyulmalıdır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-iksa vb. yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanamaz.
- 2.1.2- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını değiştirmemek, planda gösterilen yol genişliğini daraltmamak ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.



- 2.1.3-Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ve Bitişik Nizam Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.50 metreyi geçemez.
- 2.1.4-Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.5-1 ve 2 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3 metre, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 4.50 metre ve 4, 5 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. Ancak, “Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)” formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çıkartılabilir.
- 2.1.6-Ayrık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturma alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkında az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 1,2,3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 2.1.7-Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.8-“Blok Nizam” yapı düzenine sahip adalarda plan üzerinde belirtilen ölçüler ve blok çizgileri “kitle” özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbirleri ile bloklaşacağını belirten şematik gösterimlerdir. Sözkonusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir
- 2.1.9-Ayrık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2’ye göre belirlenebilir.
- 2.1.10- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2’ye tabi olmayan ve imar planında ön bahçe çekme mesafesi belirtilmemiş yapı adalarında; hiçbir şekilde adanın TAKS değerini aşmamak; Ayrık veya Blok Nizam yapı adalarında yola en fazla 2.00 metre yaklaşmak kaydıyla; ön bahçe mesafesinin oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.11-Ayrık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
- 2.1.12-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 çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.13-Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.

- 2.1.14- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama kiriş uygulaması yapılamaz.
- 2.1.15- Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçerlidir.
- 2.1.16- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.17- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlenmesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18- Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dışı döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1.50 metre olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik-konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.20- 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 şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.21- Bitişik nizam yapılarda; bitişikteki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir.
- 2.1.22- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.23- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik-konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ancak 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; ayırık yapı nizamında kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile ve kademeli binalarda müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı en fazla %33 eğim ile beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak piyeslerin asgari net alan ve dar kenar ölçüleri mevzuatta belirtilen en az piyes standartlarını sağlayacak ve asgari yüksekliği 1.50 metre olacak şekilde 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 (2.00) metre yaklaşmak kaydıyla; 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 Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayırık nizamda binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin taban oturumunda 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir. Konut dışı kullanımlı parsellerde, binaların otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla sadece otopark olarak kullanılmak şartıyla teras çatı yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz.

Çatı piyesi veya çatı terası düzenlenmeyen çatılarda saçakların parsel sınırını aşmaması kaydıyla 2.00 metreyi geçmeyen saçaklar yapılabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.50 metreyi aşamaz. Çatı piyesi veya çatı terası bulunan çatılarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Asansör ile ayrı düzenlenen veya asansör bulunmayan yapılarda düzenlenen merdiven evlerinin çatı örtüsü düzlemini aşan kısımları; çatı örtüsü düzlemini aştığı en yüksek çatı kotunu en fazla 0.60 metre aşacak şekilde düzenlenebilir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellik arz eden yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi durumunda; talepler Mimari Estetik Komisyonunca 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, yapılacak olan çatılar, bu madde hükümlerine tabi değildir.

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

Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi en fazla %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

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- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.27- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; onaylı dere ıslahı projeleri bulunan parsellerde DSİ onaylı projesince belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.

2.1.28- 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.

2.1.29- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a) Açık çıkımların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

b) Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırlık, 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,

c) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

Yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.

2.1.30- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde arazi yapısına, yolların uyumuna göre kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.

2.1.31- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan düşük olduğu durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademelendirme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.

2.1.32- Tabii zemin kotunun, ±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,  $\pm 0.00$  kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

2.1.33- Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esasları ile ilgili konular Yalova Belediyesi Meclisinin onayladığı Otopark usul ve esaslarına göre işlem tesis edilecektir.

2.1.34- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.

2.1.35- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını teşvik etmek amacıyla, 4 kat yapılaşma hakkına sahip parsellerde TAKS: 0.60'ı geçmemek kaydıyla KAKS: 1.76, 3 kat yapılaşma hakkına sahip parsellerde TAKS: 0.60'ı geçmemek kaydıyla KAKS: 1.32'dir. 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.

2.1.36- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kat artışı yapılan veya yapılaşma şartları değişen parsellerde; Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarda kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi durumunda; asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müktesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak binalar ile ilgili uygulama esaslarına dair tebliğ dikkate alınmak suretiyle), ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlar yürürlükteki mevzuat hükümlerince değerlendirilerek yapılaşmaya izin verilir. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşai başlanmamış parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

2.1.37- 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 değerlendirilerek 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.

- 2.1.38- 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.
- 2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.
- 2.1.40- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durumu aşamasında onaylı kadastro sınırlarına göre yeniden etüt edilerek kesinleştirilecektir.

## **2.2- Konut Alanları**

- 2.2.1- Konut alanlarının tamamı; halkın günlük ihtiyacını karşılamak maksadıyla; Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

## **2.3- Ticaret Alanı**

- 2.3.1- Konut alanlarında ve ticaret alanlarında; 3194 sayılı imar kanununun 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 katlar 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 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 önlemlenilen 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 cepmeli 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 önlemlenilen 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, en az 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.

## **2.5- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları**

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

2.4.2-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.

2.4.3-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.

2.4.4-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.

## 2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı

2.6.1-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;

En fazla emsal (E): 0.80

En fazla yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.

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

En fazla emsal (E): 0.80

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

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

## 2.7- Günübürlük Turizm Tesisi Alanı

2.7.1-Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübürlük Tesis Alanları'nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

En fazla emsal (E): 0.05

En fazla yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)

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

2.7.2-Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübürlük tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübürlük turizm yapı ve tesisleri yer alabilir.

## 2.8- Sanayi Alanları

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

2.8.2-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.

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

2.8.4-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.



- 2.8.5-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.
- 2.8.6-Sanayi parsellerinin toplam alanının en fazla %5’lik bölümünde en fazla KAKS:0.60 olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.8.7-07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı’na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilecektir.
- 2.8.8-Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. Fakat Blok Nizam 1 kat yapılaşma hakkına sahip KSA (Küçük Sanayi Alanı) plan lejantlı parsellerde (Kirazlı Sanayi Bölgesi), bölgenin mevcut yapılaşma durumu göz önünde bulundurarak parsel sınırları; çekme mesafesi ve blok ölçüsü (bina kitle ölçüsü) olarak kabul edilir.
- 2.9- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER  
C Sınıfı Şehir Plancısı  
Yalova Belediyesi