

2.1.43-2.1.44-a) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kat artışı yapılan veya yapılaşma şartları değişen parsellerde; ruhsat aldığı tarihteki plan, mevzuat ve ruhsat eki projelerine uygun olarak yapılmış veya inşaatı devam etmekte olan yapıların hakları saklıdır. Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarla kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmiş durumunda çekme mesafeleri, asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müktesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak yapılaşmaya izin verilir. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması ve inşaat ruhsatı almış ancak inşaat başlanmamış parsellerde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

b) Ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik ve plan hükümlerine uygun olarak yapılar yapı kullanımı için belgesi almış veya ruhsat süresi içinde inşaatı devam etmekte olan veya İmar Kanunu'nun 29.maddesinde belirtilen süreler tamamlanmış olsa dahi ruhsat eki ve projelerine uygun olarak yapılar minimum yüzde 90 seviye tespiti onaylanmış yapılarla tadilat ruhsatı talep edilmiş durumunda; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak binalar ile ilgili uygulamaya esaslarına dair tebliğ dikkate alınarak suretyle), ısı ve su yalıtımı, otopark, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlar dışında kalan kısımlar müktesep hak olup, yapının mevcut durumu korunarak sadece tadilat yapılan kısmın yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine göre değerlendirilerek yapılaşmaya izin verilir.

2.1.45 4000 m²'den büyük parsellerde bahçe sulaması ve benzer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere;

- Yan, arka bahçe ve zemin kotundan aşağıda gömülü olarak veya bodrum katta gerekli mekanik şartlar sağlanarak su deposu yapılacaktır.
- Taşma ağız yağmur suyu kanalı olan yerlerde kanala bağlantılı olacaktır; yağmur suyu kanalı olmayan yerlerde gerekirse tahliye için dalgaç pompa konulmak şartıyla bahçeye verilecektir.
- Gerekli arıtma tesisat sisteminin yapılması şartı ile toplanan yağmur suyu binanın kullanma suyu olarak kullanılabilir.
- Yeşil alana sahip kamu binalarında m² şartı aranmaksızın su deposu yapılması zorunludur.
- Bahçe düzenlemesi olan kamuya ait binalar ile ilgili karar proje ruhsat aşamasında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilecektir.
- Su depolarının büyüklüğü ruhsat aşamasında mekanik projelerde belirlenecektir.

2.1.44-2.1.46 Ayrık nizam olan yapı adalarında;

- Yapı yapılacak 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 parsel 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 ikil, üçlü, dördü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.45-2.1.47 Belediyemize ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya "kadastronun sayılaşımına ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tevazül bulunan parsellerde, talep edilmiş halinde; parsel malikinin muvafakatı alınarak ruhsat düzenlenebilir.

2.1.46-2.1.48 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.

2.1.47-2.1.49 Plan üzerinde "camii alanı" olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.48-2.1.50 Ayrık ve bitişik nizam yapı adalarında, Konut ve Ticaret+ Konut yapılaşmasında sahip parsellerin tevhit edilmesi halinde "Konut Alanı" hükümleri uygulanır.

a) Ancak tevhit öncesindeki Ticaret+Konut planı fonksiyonuna ait yapılaşma hakkının bulunduğu sınırlar parsel sınırları ve inşaat alanı içinde kalmak, tevhit öncesindeki Ticaret+Konut planı fonksiyonuna ait inşaat alanını arttırmamak koşulu ile tevhit sonrası Ticaret+Konut yapılaşma izni verilir, hakkına izin vermez İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.49-2.1.51 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-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlar, - Marmara Denizi ile Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında planlanmış alanlar, - Şehit Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi, Yasemin Sokak, Mehmet Durmaz Caddesi, İnan Sokak ve Ziver Tüzel Caddesi arasında planlanmış alanlar, - Ali Şener Caddesi ile Kadıköy sınıarı arasındaki Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cephe ilk sıra, aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı minimum %40 olarak hesaplanır. Katlar alanı hesabı için Yalova Uygulama İmar Plan Notları'nın (2.1.39) maddesine uyulur.

2.2- Konut Alanları

2.2.1- Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ve/veya parselin kot farkı sebebiyle açığa çıkan en çok bir bodrum katında ayrı bağımsız bölüm oluşturmak suretiyle ticaret yapılabilir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleli tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

2.2.2- Plan raporunda yer alan krokide de gösterildiği gibi;

- Ali Şener Caddesi,
- Şehit Yaşar Kuş Caddesi,
- Rahmi Üstel Caddesi,
- Millet Caddesi,
- Vatan Caddesi'nin Mekan Sokak ile 1295 ada arasındaki bölümü,
- Güneş Çevre Yolu'nun kuzey paralelinden geçen 20-15 metrelik yol,
- Yalova-Bursa Karayolu'nun Tonami Meydanı'ndan Öğretmen Meriyem Işık Sokak ve Yenidoğan 7. Çıkma'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 Gül Sokak'a kadar olan bölümü ve
- Kazım Patil 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 uyumak, ada bazındaki ve çevresindeki yapıların gabari yüksekliğini aşmamak ve cephe aldığı yolun trafik akışını bozmayacak 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 m² büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cephe 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 raporuna 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 tutulacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

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

En az 10000 m² büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cephe 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 tutulacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli 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 tevhit 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 kat ve bodrum katın tamamı kullanılabilir. Gerekli güvenlik ve yalıtım önlemleri alınmak şartıyla bulundugu kattaki bağımsız bölümler ile irtibatlı, bağımsız bölüm sınıırı geçmeyen teraslar yapılabilir. Bu alanlara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.

2.4.3- Üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan ve bitişik nizam 4 kat yapılaşmasında 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 yapılaşmasında 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 1297 ada, 2 parselin bulunduğu alandaki "Sağlık Tesisi Alanı"nda;

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

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

- Mecburi ticari hizmet alanları: İdare (Sağlık Bakanlığı) ve yklencileri 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 uyumak, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla kompleks kapsamında Sağlık Bakanlığınca uygun görülün ç yollar vaziyet planına göre açılabilir. Bu ç 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 gelmeden 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- Bahçeievler 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 faaliyetlerini, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılacağı 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 kati aşamaz.

2.9.3- Planda belirtilen Yükseköğretim tesis alanlarında emsal hesabı net üniversite alanlarından hesaplanacaktır.

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

2.10- Günürbirlir Turizm Tesisi Alanı

2.10.1- Günürbirlir Tesis Alanı: Günürbirlir Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniterleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günürbirlir olarak sağlayan; duş, gölgelek, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fiar, su oyunları parkı, 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniterlerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir. Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günürbirlir Tesis Alanları'nda 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 emsals dahilidir.

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

2.11- Otopark Alanları

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

2.12- Sanayi Alanları

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

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

2.12.3- Beton santrali yapılacak alanda ve diğer sanayi alanlarında; ruhsat alınması 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 almaz.

2.12.6- Sanayi alanlarında "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetedeki yayımlanan "Tekel Dışı Braklan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzük"te belirlenen, çevresel olumsuz etki 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 olarak idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, reviş, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

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

2.12.10- Sanayi alanlarında, imar planında TAKS belirtilmeyen parsellerde taban oturma oranı %60, şartı aranmaz.

2.12.11- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı'na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılacaktır.

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) plan lejantlı parsellerde (Kirazlı Sanayi Bölgesi), bölgenin mevcut yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak parsel sınırları; çekme mesafesi ve blok ölçüsü (bina kitle ölçüsü) olarak kabul edilir.

2.13- Teknik Alt Yapı Alanları ve Trafo Alanları

2.13.1- Plan sınıırı 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 Belediye tarafından belirlenecektir.

2.14- Kentsel Dönüşüme Esas Plan Hükümü

2.14.1- 29.06.2001 tarih ve 119 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan Yalova Revizyon İmar Planı öncesinde yapı ruhsatı almış ve yapılaşması teşekkül etmiş parsellerde; insanların can güvenliğinin sağlanması ve geçmişten günümüze kazanılmış haklarının idadesinin yapılması amacıyla, aşağıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla; toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturma, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkımlar ile ilgili hakları müktesep hak kabul edilerek Yapı Ruhsatı düzenlenir.

a) 6306 sayılı kanun kapsamında risk tespiti yapılan binaların bulunduğu parseller için geçerli olacaktır.

b) 29.06.2001 tarih ve 119 sayılı Belediye Meclisi Kararı öncesi onaylı yapı ruhsatı olmalıdır.

c) Risk tespiti yapılan yapıya ilişkin proje müellifleri tarafından, onaylı ruhsatına uygun yapılaşma şartlarını (bodrum katları hariç toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturma, çekme mesafeleri) gösteren "Teknik Rapor" hazırlanacaktır.

d) Bodrum katları hariç toplam inşaat alanı arttırılmamak suretiyle yapılaşma izni verilecektir. Parseldeki yapıya ilişkin verilen hakların idadesi sonrasında parselde kalan inşaat hakkı meri plan ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilir.

e) Otopark, deprem, yangın ve ısı yalıtımı hususlarında güncel yönetmeliklere uyulacaktır.

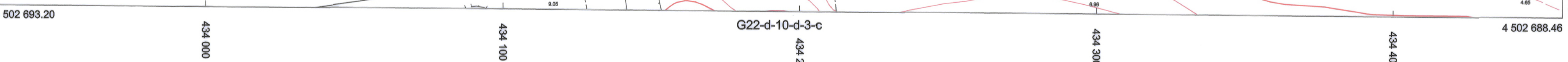
f) Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır.

g) Çatı şekli yüzde 33 eğimi geçmemek kaydıyla kırma çatı olarak inşa edilir. Onaylı ruhsat eki mimari projesinde mülga hakları, mahya yüksekliğini geçmemek kaydıyla müktesep hak kabul edilir. Değişik çatı çözümlerinin değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

h) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmiş olan yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda bu plan notu kazanılmış hak teşkil etmez.

i) Bu plan notu kapsamında işlem görecekt yapılarla ilişkin taban oturma, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkımlar hususlarında onaylı ruhsat eki projelerinde kazanılmış olan hakların, inşaat alanını arttırmamak ve şilnet dikkate alınmak kaydı ile yeniden düzenlenmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.15- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.



Koordinatlar ve Pafta Bölümlemesi
En Son Güncellenmiş TUTGA'ya Bağlı
2005.0 Epojunda, GRS80 Elipsoid ve
Transversal Mercator (TM) İzdüğümlünde,
Düzenlenmiştir.

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

PROJE YÖNETİCİSİ
Turgay KÜÇÜK
Harita Mühendisi

1/1000

ONAY
Yalova İli Sınırları İçinde Fotogrametrik
Yöntemle Oluşturulan 1 / 1000 Ölçekli Halihazır Harita
İncelendi ve Onandı.
A. YALE KARABULAK
Harita Mühendisi
29.09.2016
K. BAS
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
29.09.2016
Y. SALMAN
Belediye Başkanı
29.09.2016