

UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

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 kurumlara onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 1.2- İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlara onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerine uyulacaktır. 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.
- 1.3- Yalova ili, I. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve 09/03/2019 tarih 30709 sayılı gazetede yayımlanan "Zemin ve Temel Etütü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğ" göre hazırlanmalıdır. Zemin ve temel etüt raporu uygulama esasları ve rapor formatı ile ilgili değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki mevzuat dikkate alınmalıdır.

2-YAPILASMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 2.1-Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler
- 2.1.1- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayımlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlerle ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 2018/10 sayılı Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uygulama Esasları 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- Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda kapalı ve açık çıkımlar 1.50 metreyi geçemez. 1.5 metre kapalı çıkımlardan sonra kesinlikle açık çıkma teşkil yapılamaz. Sadece son katta saçak çıkması yapılabilir.
- 2.1.3- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.4- 4, 5 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir.
- 2.1.5- Blok nizam yapılaşma şartlarına sahip parsellerde ön bahçe mesafesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye belirlenmelidir.
- 2.1.6- Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkilinin yapılması ve yük aktarımını hesaba gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.7- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımı ve zemin katta dış çerçevede saplama giriş uygulaması yapılamaz.
- 2.1.8- Betonarme yapılarda, taşıyıcı sistemin yapıda burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmelidir. Perde tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte tasarım yapılmalıdır. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmalıdır ve perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz, sonradan kat artırımı gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.
- 2.1.9- Kolon ve perdeler, süreksizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.
- 2.1.10- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak girişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine ayrıklık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.
- 2.1.11- Kolon genişliği kesinlikle giriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset ve ya dışı döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.12- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemler beklenen zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturma alanının en düşük kotundan itibaren minimum 2.5m, diğer zeminlerde ise minimum 1.5m olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik- konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.13- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı ve her iki yönde % 1 perde şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

- 2.1.14- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılmaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik- konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımı gidilemez.

- 2.1.15- Çatıların, civardaki 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 ulaşılacak azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrıık yapı nizamında kırma, ayrıık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile ve kademeli binalarda müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurulmuş ön ve arka cepheye akıntılı maksimum %33 eğim ile beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.80 m olarak düzenlenecektir. Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılacak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulamaları yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmak kaydıyla; çatı balkon (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 (pencereler) boşluklarının her biri 1.20 m'den büyük olamaz Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

- Ayrıık 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 yaklaşılmasına şartı aranmaz.

- Bu koşullardan farklı olarak, özellikli yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesinde, söz konusu talepler Estetik Kurulunca incelenerek ilgili idaresince karara bağlanacaktır.

- Rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşmaması, 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 hatlıların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

- 2.1.16- Konut kullanımlı müstakil yapılarda maksimum yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.17- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyorsa asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.

- 2.1.18- 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 zeminde kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.

- 2.1.19- 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, ±0.00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

- 2.1.20- 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.

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

- 2.1.22- 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 edilmesinde durumunda; asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müttesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 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, inşaat ruhsatı almış ancak inşaatı başlanmamış parsellerde ve cephe aldığı yolun trafik belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

- 2.1.23- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tevacüz bulunan parsellere, talep edilmesinde; parsel malikinin muvafakatı alınarak ruhsat düzenlenebilir.

- 2.1.24- Plan üzerinde "eamî alanı" olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasında dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.2- Konut Alanları

- 2.1.23- 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 dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığına aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günlük sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı bağımsız bölümler oluşturulabilir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheyi tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarında yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müşterileriyle ilişkilendirilmelidir.

2.3- Ticaret Alanı

- 2.1.24- 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 katlı ticaret amaçlı kullanılabilir.

2.4- Ticaret-Konut Alanları

- 2.5.2- Ticaret + Konut alanlarında, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.

- 2.5.2- İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (yençök) belirtilmemiş alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28.maddesinin 1. fıkrası uygulanır. Konut+Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

2.5- Sosval ve Teknik Altyapı Alanları

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

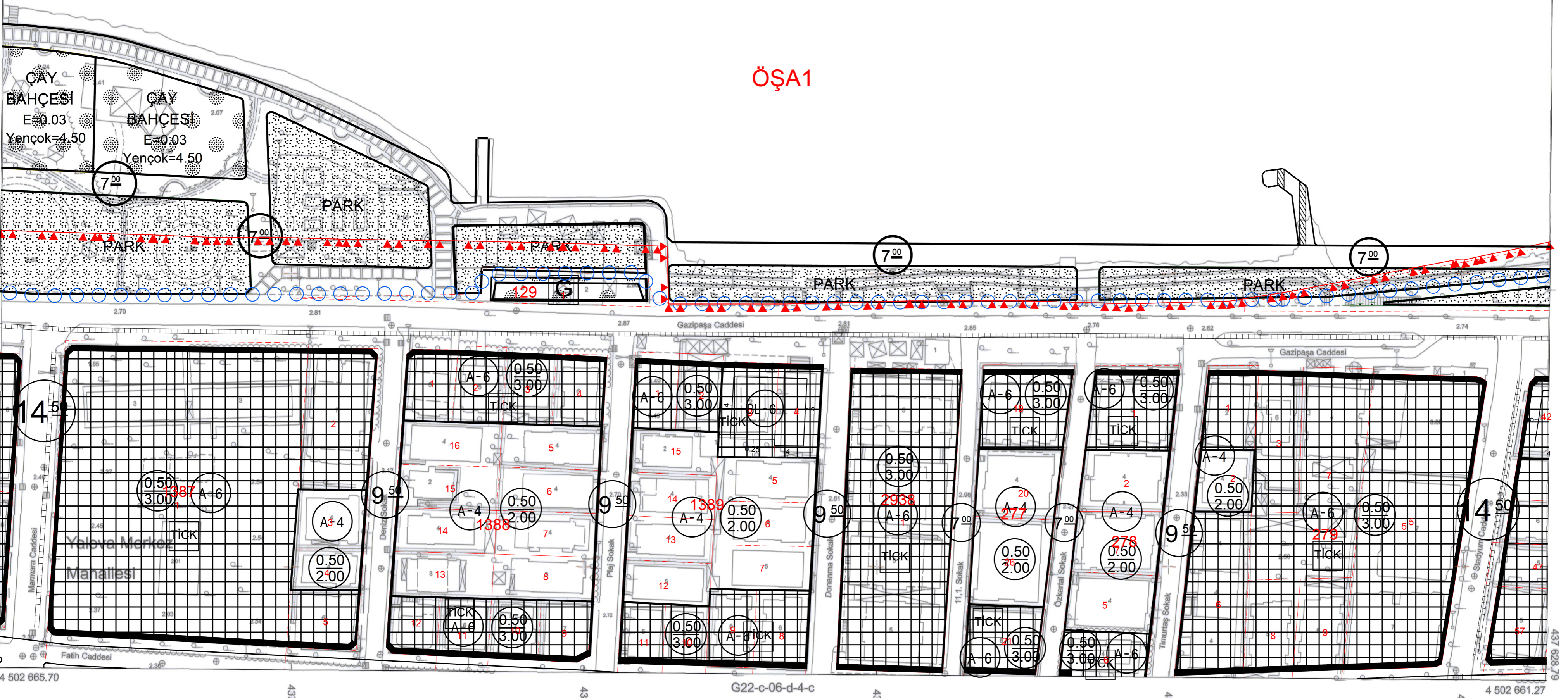
- 2.5.2- Planda "Zemin Altı Otopark" olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir. Uygulama, Yalova Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.

- 2.5.3- Plan sınıırı içerisinde yer alan trafo ve teknik altı yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Altı yapı alanları su deposu vb. teknik altı yapı kullanılmamış içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediyesi tarafından belirlenecektir.

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

Marmara Denizi

ÖŞA1



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.
Eşyükselik Eğrisi Aralığı 1 Metredir.
Yüklenici Firma: Kuzey Mühendislik
İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

PROJE YÖNETİCİSİ
Arzu
Turgay KÜÇÜK
Harta Mühendisi

ONAY
Yalova İli Sınırları İçinde Fotogrametrik
Yöntemle Üretilen 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita
İncelendi ve Onandı.
Arzu YELE KARABULAK
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
27.08.2016
Vefa SALMAN
Belediye Başkanı
27.08.2016