

YALOVA
G22-d-10-d-3-a

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ 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-jeo fizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen ölçek ve ölçekler ile yerleşime uyumluk kriterleri imar planı çalışmalarına için "plan notu" olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin mühendislik önlemlerinin belirlenmesinde ise ruhsata esas hazırlanan parsel bazlı zemin ve temel etüt raporlarından ulaşılan sonuçlar esas alınacaktır.
- 1.2- İmar planlarında, yapı yüksekliği ve kat adedi değişikliği yapılmaması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısında belirtilen hususlara atılmaktadır.

2. YAPILASMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, komşula ilgili özel mevzuat yayımlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda kullanılacak gerekli olan tedbirler ilişkin asgari şartların belirlendiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" Genelgesi uygulanır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-ksa vb. yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanmaz.
- 2.1.2- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyumsuzluk gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yer seviyesi değişimlerini, planda gösterilen yol genişliğini daraltmamak ve mekansal sürekliliği bozmayacak kaydıyla, yerli terk ya da yoldan ihlas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyumsuzluğun 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 metreye geçmez.
- 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 katı 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 metreye çıkartılabilir.
- 2.1.6- Ayırık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturma alanının parselin taban alanı kat sayısından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılmasını 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 çizimleri "kitle" özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbiri ile bloklaşacağı belirlen sematik gösterimdir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir.
- 2.1.9- Ayırık 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 belirlenmiş yapı adalarında; hiçbir şekilde adanın TAKS değerini aşmamak; Ayırık 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- Ayırık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeden parsellerde katlar alan, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı kat sayısıyla ilgili kat adedinin çarpımıyla hesaplanır.
- 2.1.12- Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilme kaydıyla 1,50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabılır. Ön bahçe çekim mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkımlar 1,50 metreyi geçmez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımı mistakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya fiziksel arden yapılarında gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3,50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çikma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.13- Binalarda kapalı çıkma yapılmaması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.14- Tasıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaşılabilir yük aktarımı yapılmaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama giriş uygulamaları yapılmaz.
- 2.1.15- Betonarme yapılar; tasıyıcı sistem kurulma yaratılmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tercih edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %10 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde basklı bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katli otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanılan karma yapılar da şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçilir.
- 2.1.16- Kolon ve perdeler; sürekliliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Bodrum katlarda; basklı bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.17- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, tasıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak girişlerin de yapının taşıyıcı sistem düzenlenmesinde aykırı teşkil etmemesi şartıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18- Kolon genişliği giriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asolmen, kaset veya dişi döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilecek yapılacak betonarme yapılar temel gömme derinliği bina oturma alanının en düşük kotundan itibaren en az 2,50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1,50 metre olmalıdır. Derin temel uygulamalarda, tek ve iki katlı yapılar, prefabrik-konterey ve aşıp 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 İskan Bakanlığının 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılar C30 beton sınıfı şartı aranmaz. Bu yapılar Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.21- Bitişik nizam yapılar; bitişik yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerde belirtilmelidir.
- 2.1.22- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizler; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.23- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılmaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılar da, 2 katı geçmeyen prefabrik-konterey ve aşıp yapılar da, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ancak sonradan kat artırımına gidilemez.
- 2.1.24- Çatıların, civarındaki cadden ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır. Çatı eğimi sağık yapılmaması halinde saçak uçundan, aksi halde son kat döşemesinin diğeri noktasından hesaplanır. Çatılar parapet üyeleri oturtulamaz. Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılacak azami mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık yapı nizamında kırma, ayırık yapı nizamında iki katlı binalarda bloğu ile ve kademe 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 mekamlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak piyесlerin 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 aşmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; eğilü dere uygulaması yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (2,00) metre yaklaşmak kaydıyla; çatı balkon (teras) yapılabilir. Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılmaması halinde birbirleri arasında en az (3,00) metre mesafe bırakılmak zorundadır. Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencer) boşluklarının her biri 1,20 m²'den büyük olmaz Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3,50 metreyi geçmez.

- 2.1.25- Safran Deresi ile "Kazımkarabekir Mahallesi 2309 ada 4 parsel" arasında kalan alanda Şehit Ömer Faydalı Caddesine cephe yapılar çatı piyesi yapılabilir. Kuzeyde Şehit Ömer Faydalı, batıda Ali Şen Caddesi, doğuda Safran Deresi, güneyde imar plan sınırı arasında kalan bölgedeki yapılar da hiçbir şekilde çatı piyesi yapılamaz. Çatı piyesi yapılmaması bu bölgede; çatı meyili %33'ü geçmemek, farklı meyil uygulamak şartı ile çatı şekli serbesttir. Bitişik nizam uygulamaları yerlerde, bitişik komşu tarafları çatı meyili verilemez. Bitişik Nizama tabi olan yapılar ve ikili, üçlü vb. bloklu yapılar haricinde; çatı piyesi yapılmaması binalarda çatı döşeme kırılması, tek ve iki kırılmı çatılar yapılmamasıdır.
- 2.1.26- Konut kullanımı mistakil yapılar da; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iş yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.27- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; onaylı dere slah projeleri bulunan parsellerde DSI onaylı projelere belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.28- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, terçih edilecek asansörler dişiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyorsa 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 kullanımı mistakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konut hariç; bina giriş holle, kat holle ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerindeki kısımları,
- b) Konut kullanımı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak camiasık, kiler vb. mekânlar, nitelik ve fiziksel arden eden tek bağımsız bölümlü umami binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekânları,
- c) Bütün cephelemi 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 emsala esas alanın yüzde %30'una 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 tabi zeminde kotlandırma yapıldığı öncümün kararı almak şartıyla ilgili idareye yetkilidir.
- 2.1.31- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılar da parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılar da parselin yoldan düşük olduğu durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademeleme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmayacak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotundan 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, ±0,00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademeleme de yapılabilir.
- 2.1.33- Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarını tespit ve giderilme esasları ile ilgili konular Yalova Belediyesi Meclisinin onayladığı Otopark ve esaslarına göre işlem tesis edilecektir.
- 2.1.34- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alanı aşamada ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.35- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilenmiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmî Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 2 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımları 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, Mülgü 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 onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kitle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemler 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 yapılmakla olan mevcut yapılar kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesinde 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 tarihli 30834 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak binalar ile ilgili uygulama esaslarına dair tebliğ dikkate alınmak suretiyle), sı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlar yürürlükte mevzuat hükümlerine değerlendirilerek yapılar, yapılar ve yapıların yapılarından yekiden yapılmaması hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşaat başlanmamış parsellerde veya yapı kullanıma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılar da yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 2.1.37- Ayırık nizam alan yapı adalarında;
- Yapı yapılması 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 metreden, ara parsellerde 12 metreden altında kalmaması durumunda,
- Birkaç parseli birlikte değerlendirilerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyumuk ve planda belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.38- Belediyemize ruhsat düzenlenmesinde aşamada; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözümler işlemleri neticesinde; üzerinde tevazüt bulunan parsellerde, talep edilmiş halinde; parsel malikinin muvafakatı alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamada mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tevazüt bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tevazütün mimari projeye işlenmesi ve tevazütün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.

- 2.1.40- Plan üzerinde "cami alanı" olarak belirlenmiş parsellerde kitle yönetim ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırıcı çizimleri kadastron sınırları doğrultusunda sematik olarak çizilmiş olup, söz konusu çizimler, imar durumu aşamada onaylı kadastron sınırlarına göre yeniden etüt edilerek kesinleştirilecektir.

- 2.2- Konut Alanları
- 2.2.1- Konut alanlarının tamamı halkın günlük ihtiyacını karşılamak amacıyla; Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşkil edilmiştir. Bu alanlarda bodrum katlarında yerden bağlantılı piyes ve/veya bütün cephelemi 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. Piyесler binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla 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 bozmayacak kaydıyla katli otopark yapılabilir, zemin katlar ticaret amaçlı kullanılabilir.
- 2.3.2- Turizmi teşvik etme amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlar da;
- a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın
- En az 4000 m² büyük olduğunda olmas,
- En az 15 metrelik araç yoluna cephelemi olması şartı aranır.
- En az 15 metrelik araç yoluna cephelemi olması şartı aranır.

- Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yenöç) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülgü 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 esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kitle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemler alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.
- b) Konut dışı karma kullanımı yapılar da, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın
- En az 10000 m² büyük olduğunda olmas,
- En az 15 metrelik araç yoluna cephelemi olması şartı aranır.
- Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesis için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yenöç) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülgü 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 onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kitle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemler 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
- 2.5.1- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.
- 2.5.2- Planda üniversite güneyinde yer alan ve (ÖZEL YURT) olarak gösterilen sosyal tesis yapı adalarında, plan değişikliği ile fonksiyon değiştirilmesi durumunda eşit oranda sosyal tesis belirlene şartı aranmayacaktır.
- 2.5.3- Planda "Zemin Altı Otopark" olarak belirlenen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katli Otopark yapılabilir. Uygulama, Yalova Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamada ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.
- 2.5.4- Zemin sınırları içerisinde yer alan trafo ve teknik altı yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Altı yapı alanları su deposu vb. teknik altı yapı kullanılmaları içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediye tarafından belirlenecektir.

- 2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı
- 2.6.2- Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-gelştirme faaliyetlerini, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, ibadet yeri, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb kullanımı yapıları yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
- En fazla emsal (E): 0,80
- En fazla yapı yüksekliği (yenöç) :25,00 m.

- 2.6.3- Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
- En fazla emsal (E): 0,80
- En fazla yapı yüksekliği (yenöç): 14,50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.

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

- 2.7- Günlük Turizm Tesisi Alanı
- 2.7.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günlük Turizm Tesisi Alanları'nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
- En fazla emsal (E): 0,05
- En fazla yapı yüksekliği (yenöç): 4,50 m. (1 kat)
- Asma kat yapılmaması halinde (yenöç): 5,50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsali dahildir.
- 2.7.2- Planda yükseköğretim tesisi kuşeyinde yer alan günlük turizm alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günlük 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 aşamada ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bantı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırmaya yapılacaktır.
- 2.8.3- CED Yönetmeliği kapsamında faaliyetler için "CED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve CED raporlarında taahhütleri uylaması zorunludur.
- 2.8.4- Sanayi Alanı olarak planlanmış alanlarda, "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte belirtilen tesislerde CED raporu şartı aranır. Bu alanda CED raporu niteliğini aşacak yapı ve tesisler yer almaz.
- 2.8.5- Sanayi alanlarında "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmî gazetede yayımlanan "Tekel Dışı Brakılan 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 yapılmaz. Sadece sanayi hant 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, kres, kütüphane, meslekhan ve bezeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.8.7- 07/04/2011 tarih 44-114 sayılı Meclis Kararı'na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kırızlı 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 (Kırızlı Sanayi Bölgesi), bölgenin mevcut yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak 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 hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.10- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.11- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.12- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.13- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.14- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.15- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.16- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.17- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.18- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.19- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.20- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.21- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.22- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.23- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.24- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.25- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.26- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.27- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.28- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.29- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.30- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.31- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.32- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.33- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.34- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.35- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.36- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.37- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.38- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.39- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.40- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.

- 2.41- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümlerini aynen geçerlidir.