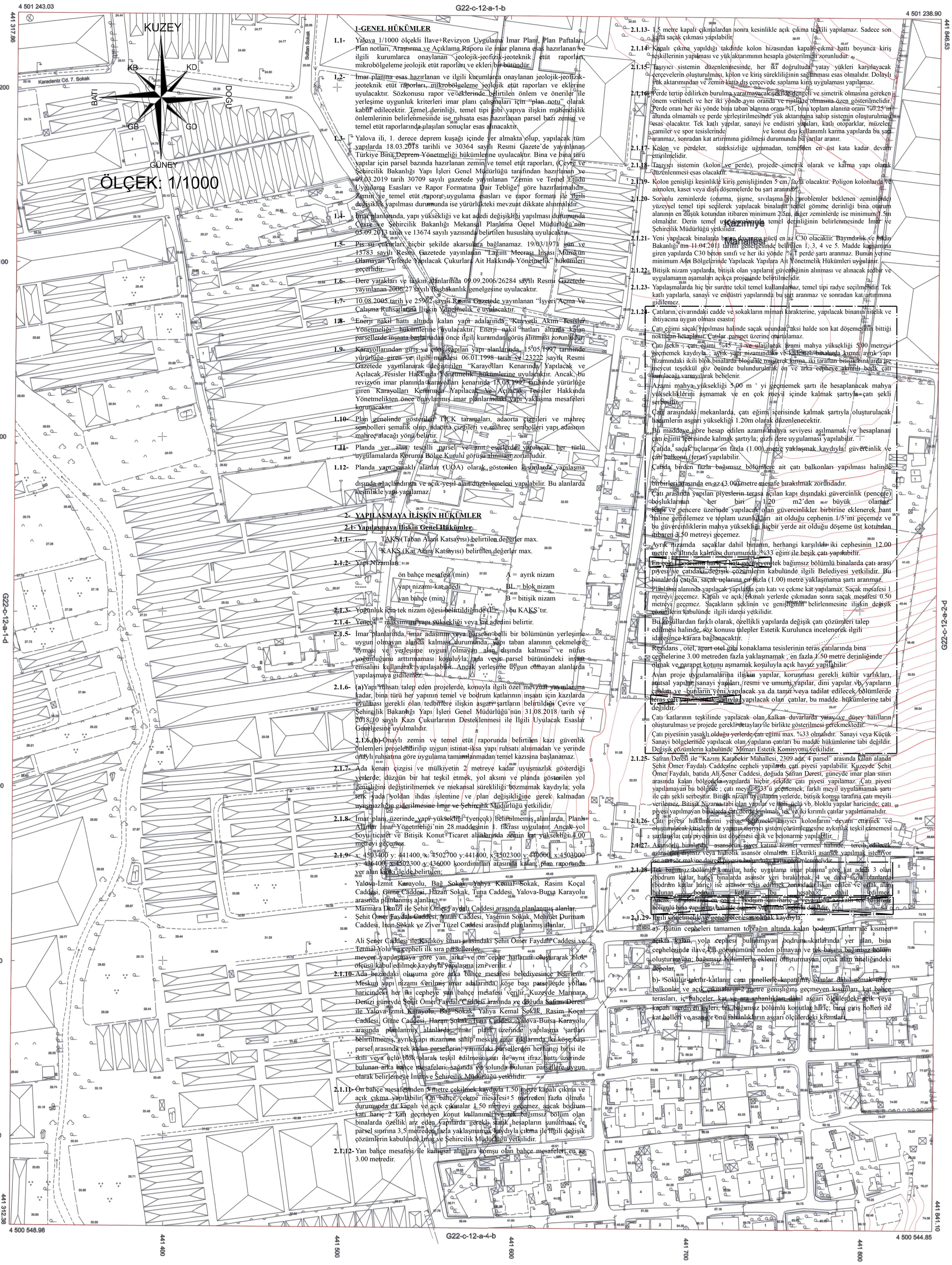
# YALOVA

# G22-c-12-a-1-c




## 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, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.

**1.2-** İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerine uyulacaktır. Sözkonusu 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, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 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 yayınlanan "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğe" göre hazırlanmalıdır. Zemin ve temel etüt raporu uygulama esasları ve rapor formatı ile ilgili değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki mevzuat dikkate alınmalıdır.

**1.4-** 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.

**1.5-** Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

**1.6-** Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uyulacaktır.

**1.7-** 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"e uyulacaktır.

**1.8-** Enerji nakil hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaata başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

**1.9-** Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında 15/05/1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak değiştirilen "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Ancak, bu revizyon imar planında karayolları kenarında 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikten önce onaylanmış imar planlarındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunacaktır.

**1.10-** Plan genelinde gösterilen TİCK taramaları, adaorta çizgileri ve mahreç sembolleri şematik olup, adaorta çizgileri ve mahreç sembolleri yapı adasının mahreç alacağı yönü belirtir.

**1.11-** Planda yer alan tescilli parsel ve anıt eserlerde yapılacak her türlü uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.

**1.12-** Planda yapı yasaklı alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.

## 2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

### 2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

**2.1.1-** TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.
KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

**2.1.2-** Yapı Nizamları:
ön bahçe mesafesi (min) — A = ayrık nizam
yapı nizamı-kat adedi — BL = blok nizam
yan bahçe (min) — B = bitişik nizam

**2.1.3-** Yoğunluk için tek nizam öğesi belirtildiğinde (E=....) bu KAKS'tır.

**2.1.4-** Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.

**2.1.5-** İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması durumunda, yapı taban alanının çekmelere uyması ve yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması ve nüfus yoğunluğunu arttırmaması koşuluyla; ada veya parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılaşabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.

**2.1.6-** **(a)** 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 31.08.2018 tarih ve 2018/10 sayılı Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesine uyulmalıdır.

**2.1.6.(b)-** Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-iksa yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanamaz.

**2.1.7-** Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını ve planda gösterilen yol genişliğini değiştirilmemek ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk yada yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.1.8-** İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (yençok) belirtilmemiş alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28.maddesinin 1. fıkrası uygulanır. Ancak yol boyu ticaret ve Bitişik Konut-Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

**2.1.9-** 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 kıyıki 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 sınırı arasındaki Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cepheli ilk sıra parsellerde;

mevcut yapılaşmaya göre yan, arka ve ön cephe hatlarını oluşturarak blok ölçüsü kabul edilmek kaydıyla yapılaşma izni verilir.

**2.1.10-** Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir. Kuzeyde Marmara Denizi güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında ve doğuda Safran Deresi ile Yalova-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlarda; imar planı üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş, ayrık yapı nizamına sahip meskun imar adalarında iki köşe başı parsel arasında tek kalan parsellerin, yanındaki parsellerden herhangi birisi ile ikili veya üçlü blok olarak teşkil edilmesi şartı ile aynı ifraz hattı üzerinde bulunan arka bahçe mesafeleri; sağında ve solunda bulunan parsellere uygun olarak belirlemeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.1.11-** Ön bahçe mesafesinden 3 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 ve tek bağımsız bölüm olan binalarda özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.1.12-** Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.

**2.1.13-** 1.5 metre kapalı çıkmalardan sonra kesinlikle açık çıkma teşkili yapılamaz. Sadece son katta saçak çıkması yapılabilir.

**2.1.14-** Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.

**2.1.15-** Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımından ve zemin katta dış çerçevede saplama kiriş uygulaması yapılamaz.

**2.1.16-** Perde tertip edilirken burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmeli ve her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte olmasına özen gösterilmelidir. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmamalı ve perde yerleştirilmesinde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esas olacaktır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler ve spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz, sonradan kat artırımına gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.

**2.1.17-** Kolon ve perdeler, süreksizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.

**2.1.18-** Taşıyıcı sistemin (kolon ve perde), projede simetrik olarak ve karma yapı olarak düzenlenmesi esas olacaktır.

**2.1.19-** Kolon genişliği kesinlikle kiriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.

**2.1.20-** Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemler beklenen zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak binaların temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren minimum 2,5m, diğer zeminlerde ise minimum 1,5m olmalıdır. Derin temel uygulamalarında temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

**2.1.21-** Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı nın 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. Bunun yerine minimum Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara Ait Yönetmelik Hükümleri uygulanır.

**2.1.22-** Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.

**2.1.23-** Yapılaşmalarda hiç bir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarla, sanayi ve endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve 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 ulaşılacak azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla ; ayrık yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ayrık yapı nizamındaki ikili blok binalarda boğu ile müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurularak ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

Azami mahya yüksekliği 5.00 m ' yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.20m olarak 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 (1.00) metre yaklaşmak kaydıyla; güvercinlik ve 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 m2'den büyük olamaz. Kapı ve pencere üzerinde yapılacak olan güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5'ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık nizamda saçaklar dahil binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir.

En çok 1 bodrumu hariç 2 katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz.

Planlama alanında yapılacak yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez. Kapalı ve açık çıkmalı yerlerde çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 metreyi geçemez. Saçakların şeklinin ve genişliğinin belirlenmesine ilişkin değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellikli yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi halinde, söz konusu talepler Estetik Kurulunca incelenerek ilgili idarelerince 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, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerde teras çatı yapılmaması şartıyla, yapılacak olan çatılar, bu madde hükümlerine tabi değildir.

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

Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi max. %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir. Değişik çözümlerin kabulünde Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

**2.1.25-** Safran Deresi ile "Kazım Karabekir 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-** Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.

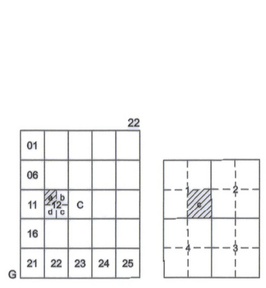
**2.1.27-** Asansörlü binalarda asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler, dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.

**2.1.28-** Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan (bodrum katlar hariç) binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda (bodrum katlar hariç) ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskan edilen ve ortak alan bulunan bodrum katlar bu hesaba dahil edilmez. Ancak, bu planlarda en çok 1 bodrum katı hariç 2 veya daha az katlı tek bağımsız bölümlü bina yapılması halinde asansör yapılması zorunlu değildir.

**2.1.29-** Ilgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a)- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; bağımsız bölümlerle eklenti oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar,

b)- Söküllür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,




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

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

1/1000

PROJE YÖNETİCİSİ
Turgay KUÇÜK
Harita Mühendisi

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

Arzu YELE KARABULAK
Harita Mühendisi
.../.../2016

Kemal BAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
.../.../2016

Vefa SALMAN
Belediye Başkanı
.../.../2016