

# 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-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen ölçek ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmalarına için "plan notu" olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin mühendislik önerilerinin belirlenmesine 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-YAPILASHMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

### 2.1-Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1-** Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayımlandıktan sonra, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda yapılması gerekli olan tedbirlerle 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" Genelgesine uyulmalıdır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenliğini önlemleri projelendirilip uygun istinat-ikis 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 değiştirmek, 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 alanlarda ve Bitişik-Nizam Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.50-4.00 metreyi 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 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) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çikartılabilir.

- 2.1.6-** Ayırık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturma alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkındaki en az 4.00 metreden 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 birbirileri ile bloklaşacağı belirtilen şematik gösterimlidir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesilecektir.

- 2.1.9-** Ayırık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 ve daha az 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 Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre belirlenir.

- 2.1.10-** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye tabi olmayan imar planında ön bahçe çekme mesafesi belirtilmemiş 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 otuzuncu cephe hattı dik kate alınarak belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.11-** Ayırık, 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 çıkımlar 1.50 metreyi geçmez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özelik arz eden yapılarla gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınımları 3.50 metreden fazla yaklaşmama kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.13-** Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hiszasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş, 2.1.13-1-13-2-13-3-13-4-13-5-13-6-13-7-13-8-13-9-13-10-13-11-13-12-13-13-14-13-15-13-16-13-17-13-18-13-19-13-20-13-21-13-22-13-23-13-24-13-25-13-26-13-27-13-28-13-29-13-30-13-31-13-32-13-33-13-34-13-35-13-36-13-37-13-38-13-39-13-40-13-41-13-42-13-43-13-44-13-45-13-46-13-47-13-48-13-49-13-50-13-51-13-52-13-53-13-54-13-55-13-56-13-57-13-58-13-59-13-60-13-61-13-62-13-63-13-64-13-65-13-66-13-67-13-68-13-69-13-70-13-71-13-72-13-73-13-74-13-75-13-76-13-77-13-78-13-79-13-80-13-81-13-82-13-83-13-84-13-85-13-86-13-87-13-88-13-89-13-90-13-91-13-92-13-93-13-94-13-95-13-96-13-97-13-98-13-99-13-100-13-101-13-102-13-103-13-104-13-105-13-106-13-107-13-108-13-109-13-110-13-111-13-112-13-113-13-114-13-115-13-116-13-117-13-118-13-119-13-120-13-121-13-122-13-123-13-124-13-125-13-126-13-127-13-128-13-129-13-130-13-131-13-132-13-133-13-134-13-135-13-136-13-137-13-138-13-139-13-140-13-141-13-142-13-143-13-144-13-145-13-146-13-147-13-148-13-149-13-150-13-151-13-152-13-153-13-154-13-155-13-156-13-157-13-158-13-159-13-160-13-161-13-162-13-163-13-164-13-165-13-166-13-167-13-168-13-169-13-170-13-171-13-172-13-173-13-174-13-175-13-176-13-177-13-178-13-179-13-180-13-181-13-182-13-183-13-184-13-185-13-186-13-187-13-188-13-189-13-190-13-191-13-192-13-193-13-194-13-195-13-196-13-197-13-198-13-199-13-200-13-201-13-202-13-203-13-204-13-205-13-206-13-207-13-208-13-209-13-210-13-211-13-212-13-213-13-214-13-215-13-216-13-217-13-218-13-219-13-220-13-221-13-222-13-223-13-224-13-225-13-226-13-227-13-228-13-229-13-230-13-231-13-232-13-233-13-234-13-235-13-236-13-237-13-238-13-239-13-240-13-241-13-242-13-243-13-244-13-245-13-246-13-247-13-248-13-249-13-250-13-251-13-252-13-253-13-254-13-255-13-256-13-257-13-258-13-259-13-260-13-261-13-262-13-263-13-264-13-265-13-266-13-267-13-268-13-269-13-270-13-271-13-272-13-273-13-274-13-275-13-276-13-277-13-278-13-279-13-280-13-281-13-282-13-283-13-284-13-285-13-286-13-287-13-288-13-289-13-290-13-291-13-292-13-293-13-294-13-295-13-296-13-297-13-298-13-299-13-300-13-301-13-302-13-303-13-304-13-305-13-306-13-307-13-308-13-309-13-310-13-311-13-312-13-313-13-314-13-315-13-316-13-317-13-318-13-319-13-320-13-321-13-322-13-323-13-324-13-325-13-326-13-327-13-328-13-329-13-330-13-331-13-332-13-333-13-334-13-335-13-336-13-337-13-338-13-339-13-340-13-341-13-342-13-343-13-344-13-345-13-346-13-347-13-348-13-349-13-350-13-351-13-352-13-353-13-354-13-355-13-356-13-357-13-358-13-359-13-360-13-361-13-362-13-363-13-364-13-365-13-366-13-367-13-368-13-369-13-370-13-371-13-372-13-373-13-374-13-375-13-376-13-377-13-378-13-379-13-380-13-381-13-382-13-383-13-384-13-385-13-386-13-387-13-388-13-389-13-390-13-391-13-392-13-393-13-394-13-395-13-396-13-397-13-398-13-399-13-400-13-401-13-402-13-403-13-404-13-405-13-406-13-407-13-408-13-409-13-410-13-411-13-412-13-413-13-414-13-415-13-416-13-417-13-418-13-419-13-420-13-421-13-422-13-423-13-424-13-425-13-426-13-427-13-428-13-429-13-430-13-431-13-432-13-433-13-434-13-435-13-436-13-437-13-438-13-439-13-440-13-441-13-442-13-443-13-444-13-445-13-446-13-447-13-448-13-449-13-450-13-451-13-452-13-453-13-454-13-455-13-456-13-457-13-458-13-459-13-460-13-461-13-462-13-463-13-464-13-465-13-466-13-467-13-468-13-469-13-470-13-471-13-472-13-473-13-474-13-475-13-476-13-477-13-478-13-479-13-480-13-481-13-482-13-483-13-484-13-485-13-486-13-487-13-488-13-489-13-490-13-491-13-492-13-493-13-494-13-495-13-496-13-497-13-498-13-499-13-500-13-501-13-502-13-503-13-504-13-505-13-506-13-507-13-508-13-509-13-510-13-511-13-512-13-513-13-514-13-515-13-516-13-517-13-518-13-519-13-520-13-521-13-522-13-523-13-524-13-525-13-526-13-527-13-528-13-529-13-530-13-531-13-532-13-533-13-534-13-535-13-536-13-537-13-538-13-539-13-540-13-541-13-542-13-543-13-544-13-545-13-546-13-547-13-548-13-549-13-550-13-551-13-552-13-553-13-554-13-555-13-556-13-557-13-558-13-559-13-560-13-561-13-562-13-563-13-564-13-565-13-566-13-567-13-568-13-569-13-570-13-571-13-572-13-573-13-574-13-575-13-576-13-577-13-578-13-579-13-580-13-581-13-582-13-583-13-584-13-585-13-586-13-587-13-588-13-589-13-590-13-591-13-592-13-593-13-594-13-595-13-596-13-597-13-598-13-599-13-600-13-601-13-602-13-603-13-604-13-605-13-606-13-607-13-608-13-609-13-610-13-611-13-612-13-613-13-614-13-615-13-616-13-617-13-618-13-619-13-620-13-621-13-622-13-623-13-624-13-625-13-626-13-627-13-628-13-629-13-630-13-631-13-632-13-633-13-634-13-635-13-636-13-637-13-638-13-639-13-640-13-641-13-642-13-643-13-644-13-645-13-646-13-647-13-648-13-649-13-650-13-651-13-652-13-653-13-654-13-655-13-656-13-657-13-658-13-659-13-660-13-661-13-662-13-663-13-664-13-665-13-666-13-667-13-668-13-669-13-670-13-671-13-672-13-673-13-674-13-675-13-676-13-677-13-678-13-679-13-680-13-681-13-682-13-683-13-684-13-685-13-686-13-687-13-688-13-689-13-690-13-691-13-692-13-693-13-694-13-695-13-696-13-697-13-698-13-699-13-700-13-701-13-702-13-703-13-704-13-705-13-706-13-707-13-708-13-709-13-710-13-711-13-712-13-713-13-714-13-715-13-716-13-717-13-718-13-719-13-720-13-721-13-722-13-723-13-724-13-725-13-726-13-727-13-728-13-729-13-730-13-731-13-732-13-733-13-734-13-735-13-736-13-737-13-738-13-739-13-740-13-741-13-742-13-743-13-744-13-745-13-746-13-747-13-748-13-749-13-750-13-751-13-752-13-753-13-754-13-755-13-756-13-757-13-758-13-759-13-760-13-761-13-762-13-763-13-764-13-765-13-766-13-767-13-768-13-769-13-770-13-771-13-772-13-773-13-774-13-775-13-776-13-777-13-778-13-779-13-780-13-781-13-782-13-783-13-784-13-785-13-786-13-787-13-788-13-789-13-790-13-791-13-792-13-793-13-794-13-795-13-796-13-797-13-798-13-799-13-800-13-801-13-802-13-803-13-804-13-805-13-806-13-807-13-808-13-809-13-810-13-811-13-812-13-813-13-814-13-815-13-816-13-817-13-818-13-819-13-820-13-821-13-822-13-823-13-824-13-825-13-826-13-827-13-828-13-829-13-830-13-831-13-832-13-833-13-834-13-835-13-836-13-837-13-838-13-839-13-840-13-841-13-842-13-843-13-844-13-845-13-846-13-847-13-848-13-849-13-850-13-851-13-852-13-853-13-854-13-855-13-856-13-857-13-858-13-859-13-860-13-861-13-862-13-863-13-864-13-865-13-866-13-867-13-868-13-869-13-870-13-871-13-872-13-873-13-874-13-875-13-876-13-877-13-878-13-879-13-880-13-881-13-882-13-883-13-884-13-885-13-886-13-887-13-888-13-889-13-890-13-891-13-892-13-893-13-894-13-895-13-896-13-897-13-898-13-899-13-900-13-901-13-902-13-903-13-904-13-905-13-906-13-907-13-908-13-909-13-910-13-911-13-912-13-913-13-914-13-915-13-916-13-917-13-918-13-919-13-920-13-921-13-922-13-923-13-924-13-925-13-926-13-927-13-928-13-929-13-930-13-931-13-932-13-933-13-934-13-935-13-936-13-937-13-938-13-939-13-940-13-941-13-942-13-943-13-944-13-945-13-946-13-947-13-948-13-949-13-950-13-951-13-952-13-953-13-954-13-955-13-956-13-957-13-958-13-959-13-960-13-961-13-962-13-963-13-964-13-965-13-966-13-967-13-968-13-969-13-970-13-971-13-972-13-973-13-974-13-975-13-976-13-977-13-978-13-979-13-980-13-981-13-982-13-983-13-984-13-985-13-986-13-987-13-988-13-989-13-990-13-991-13-992-13-993-13-994-13-995-13-996-13-997-13-998-13-999-13-1000-13-1001-13-1002-13-1003-13-1004-13-1005-13-1006-13-1007-13-1008-13-1009-13-1010-13-1011-13-1012-13-1013-13-1014-13-1015-13-1016-13-1017-13-1018-13-1019-13-1020-13-1021-13-1022-13-1023-13-1024-13-1025-13-1026-13-1027-13-1028-13-1029-13-1030-13-1031-13-1032-13-1033-13-1034-13-1035-13-1036-13-1037-13-1038-13-1039-13-1040-13-1041-13-1042-13-1043-13-1044-13-1045-13-1046-13-1047-13-1048-13-1049-13-1050-13-1051-13-1052-13-1053-13-1054-13-1055-13-1056-13-1057-13-1058-13-1059-13-1060-13-1061-13-1062-13-1063-13-1064-13-1065-13-1066-13-1067-13-1068-13-1069-13-1070-13-1071-13-1072-13-1073-13-1074-13-1075-13-1076-13-1077-13-1078-13-1079-13-1080-13-1081-13-1082-13-1083-13-1084-13-1085-13-1086-13-1087-13-1088-13-1089-13-1090-13-1091-13-1092-13-1093-13-1094-13-1095-13-1096-13-1097-13-1098-13-1099-13-1100-13-1101-13-1102-13-1103-13-1104-13-1105-13-1106-13-1107-13-1108-13-1109-13-1110-13-1111-13-1112-13-1113-13-1114-13-1115-13-1116-13-1117-13-1118-13-1119-13-1120-13-1121-13-1122-13-1123-13-1124-13-1125-13-1126-13-1127-13-1128-13-1129-13-1130-13-1131-13-1132-13-1133-13-1134-13-1135-13-1136-13-1137-13-1138-13-1139-13-1140-13-1141-13-1142-13-1143-13-1144-13-1145-13-1146-13-1147-13-1148-13-1149-13-1150-13-1151-13-1152-13-1153-13-1154-13-1155-13-1156-13-1157-13-1158-13-1159-13-1160-13-1161-13-1162-13-1163-13-1164-13-1165-13-1166-13-1167-13-1168-13-1169-13-1170-13-1171-13-1172-13-1173-13-1174-13-1175-13-1176-13-1177-13-1178-13-1179-13-1180-13-1181-13-1182-13-1183-13-1184-13-1185-13-1186-13-1187-13-1188-13-1189-13-1190-13-1191-13-1192-13-1193-13-1194-13-1195-13-1196-13-1197-13-1198-13-1199-13-1200-13-1201-13-1202-13-1203-13-1204-13-1205-13-1206-13-1207-13-1208-13-1209-13-1210-13-1211-13-1212-13-1213-13-1214-13-1215-13-1216-13-1217-13-1218-13-1219-13-1220-13-1221-13-1222-13-1223-13-1224-13-1225-13-1226-13-1227-13-1228-13-1229-13-1230-13-1231-13-1232-13-1233-13-1234-13-1235-13-1236-13-1237-13-1238-13-1239-13-1240-13-1241-13-1242-13-1243-13-1244-13-1245-13-1246-13-1247-13-1248-13-1249-13-1250-13-1251-13-1252-13-1253-13-1254-13-1255-13-1256-13-1257-13-1258-13-1259-13-1260-13-1261-13-1262-13-1263-13-1264-13-1265-13-1266-13-1267-13-1268-13-1269-13-1270-13-1271-13-1272-13-1273-13-1274-13-1275-13-1276-13-1277-13-1278-13-1279-13-1280-13-1281-13-1282-13-1283-13-1284-13-1285-13-1286-13-1287-13-1288-13-1289-13-1290-13-1291-13-1292-13-1293-13-1294-13-1295-13-1296-13-1297-13-1298-13-1299-13-1300-13-1301-13-1302-13-1303-13-1304-13-1305-13-1306-13-1307-13-1308-13-1309-13-1310-13-1311-13-1312-13-1313-13-1314-13-1315-13-1316-13-1317-13-1318-13-1319-13-1320-13-1321-13-1322-13-1323-13-1324-13-1325-13-1326-13-1327-13-1328-13-1329-13-1330-13-1331-13-1332-13-1333-13-1334-13-1335-13-1336-13-1337-13-1338-13-1339-13-1340-13-1341-13-1342-13-1343-13-1344-13-1345-13-1346-13-1347-13-1348-13-1349-13-1350-13-1351-13-1352-13-1353-13-1354-13-1355-13-1356-13-1357-13-1358-13-1