



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAMANLI KÖYÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2023

1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

Mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi ve bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmektedir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ile Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Bu süreçte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile özetle, uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Sözkonusu havale ve ilgili yazı kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 118 sayılı kararı ile;

“Yaklaşık 310 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Samanlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun (aşağıda bahsekonu parsellerde yürürlükte olan imar planı hükümlerinin Ticaret Alanları bölümündeki 2.3.2 maddesinin uygulanmaması şartıyla)

- Bahçelievler Mahallesi, 1254 ada, 1 ve 2 parsellerin yapılaşma şartlarının “Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat” olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 231 ada, 4, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma şartlarının “Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat” olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 226 ada, 2 parselin yapılaşma şartlarının “Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat” olacak şekilde

tadil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin kabulüne...”

karar verilmiştir.

Bu kapsamda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan teklif plan üzerine bahse konu parsellere ilişkin tadilatlar işlenerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Kapsam

Samanlı Köyü İmar Planı Revizyonu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı revizyonu ve ilaveleri” başlıklı 25. Maddesinde belirtilen “*İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.*” maddesi dayanak oluşturularak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ölçeğinde hazırlanmıştır.

2- MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1- KONUM ve YÖNETİMSEL YAPI

İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan Samanlı Köyü; Yalova İli, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Merkez ilçe, Marmara Bölgesi'nde yer alan Yalova İl Merkezi'nde yer almaktadır. Yerleşim bölgesinden İzmit-Yalova, Armutlu-Yalova ve Bursa-Yalova(D-575) Karayolları geçmektedir.

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup; kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ili, güneyinde Bursa ili ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

Merkez ilçe, İstanbul'a 176 km, İstanbul'a ise 407 km uzaklıktadır. Belli başlı merkezlerden İzmit'e 65 km, Bursa'ya 69 km, İzmir'e 392 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 1: Yalova'nın bölge içerisindeki konumu

Yalova'da, Merkez, Altınova, Armutlu, Çiftlikköy, Çınarcık ve Termal olmak üzere toplam 6 ilçe bulunmaktadır. Merkez ilçede Yalova ve Kadıköy olmak üzere 2 adet belediye bulunmaktadır.

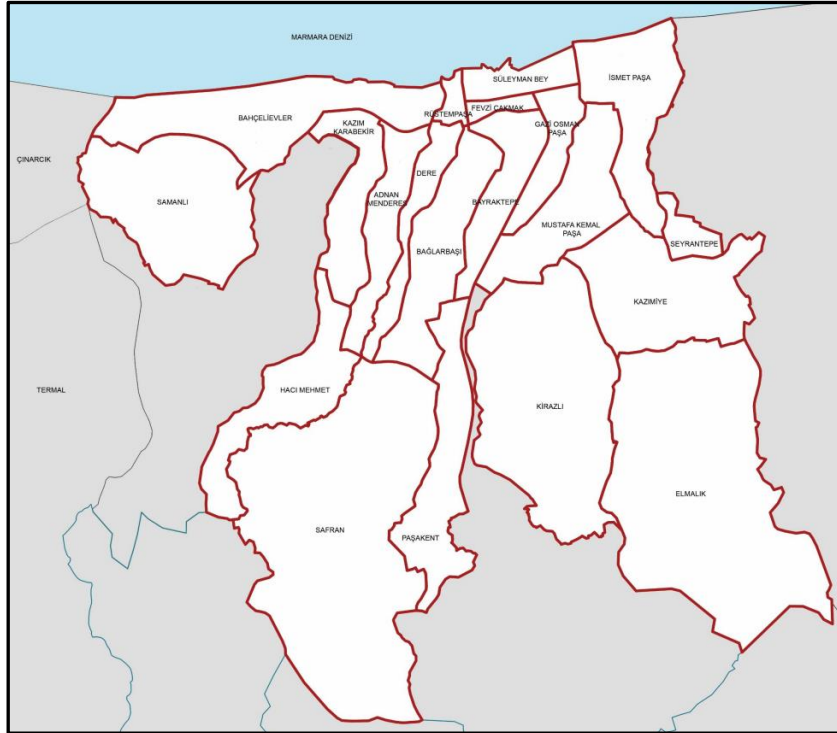


Şekil 2: Yalova İli'nin idari bölünüş haritası

Merkez İlçe'nin Yalova Belediye Başkanlığı yetkisindeki alanı; Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Adnan Menderes, Dere, Bağlarbaşı, Fevzi Çakmak, Bayraktepe, Kazım Karabekir, Mustafa Kemalpaşa, Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa, Paşakent ve Seyrantepe Mahallesi olmak üzere 14 adet mahalleden ve köylerinden oluşmaktadır.



Şekil 3: Yalova Belediyesi Mahalle ve Köyleri



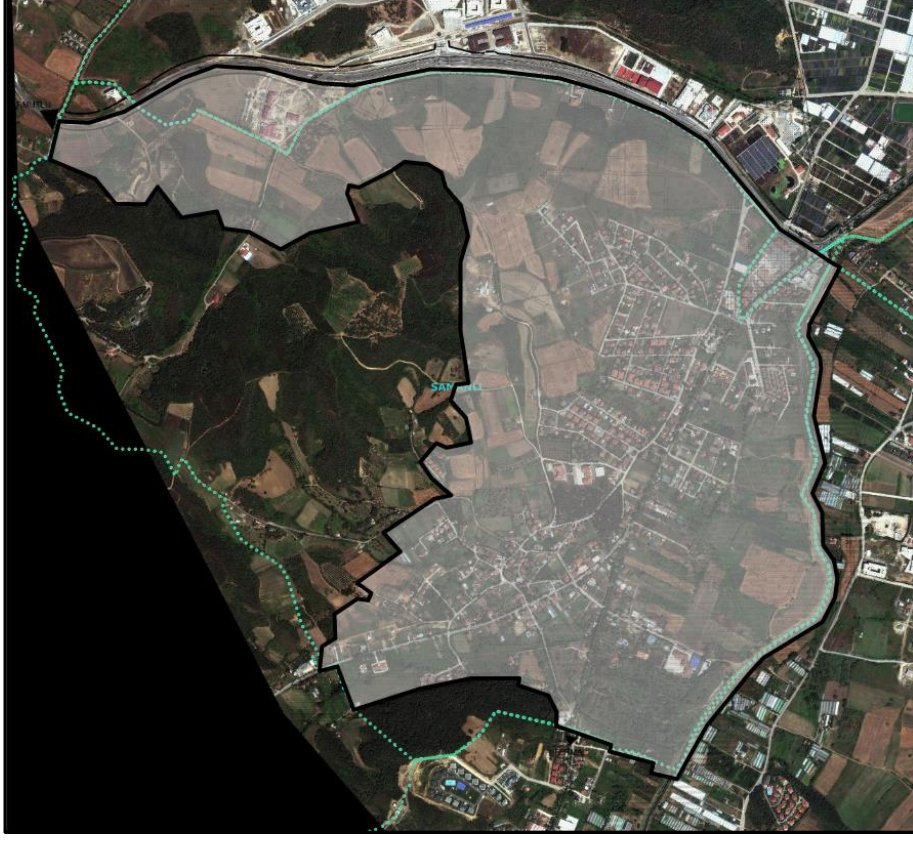
Şekil 4: Yalova Belediyesi Mahalleleri

İmar planı revizyonuna konu olan alan, Samanlı Köyü'nün planlı alanlarını ve Bahçelievler Mahallesi'nin muhtelif parsellerini içeren yaklaşık 310 hektar alanı kapsamaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının yakın çevresindeki konumu

Planlama alanının kuzey sınırını Yalova-Çınarcık Yolu, doğu sınırını Sellimandıra Deresi, güney sınırını Kadıköy İlçe Sınırı ve orman alanı, batı sınırını ise meri imar planı sınırı oluşturmaktadır.



Şekil 6: İmar Planı Revizyonu Alanı

Planlama alanı, kırsal özellikli köy merkezini ve villa tarzı yapılaşmanın olduğu bölümü içinde barındırmakta olup; az katlı ve düşük yoğunluklu konut dokusu özelliğine sahiptir. Kent merkezi niteliğinde olmaması, dolayısıyla ticari aktivitelerin çok olmaması kalıcı ve hareketli nüfusun az olmasına neden olmaktadır.

2.2- DOĞAL YAPI

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalova Merkez ilçesinin etkisi altında olduğu iklim tipi, iklimsel özellikleri; flora ve fauna durumu; jeolojik ve jeomorfolojik durumu anlatılmaktadır.

2.2.1- İklim

Marmara Bölgesinin doğu kısmında yer alan Yalova ilinin bulunduğu bölgenin küresel makroklima tipi olarak “Akdeniz iklim kuşağı” içinde değerlendirilmesi mümkündür. Bu iklim tipinin etkisi bilhassa yaz mevsimi süresini uzatmakta ve Türkiye’nin büyük bir kısmını içine almakla birlikte bölgesel farklarla kendini hissettirmektedir. Birden çok iklimsel özelliğin bir arada görüldüğü bir kuşaktır.

Yalova ili ve çevresi, bu kuşakta yer alıp Akdeniz, Karadeniz ve Orta Avrupa iklim şartları arasında geçiş özelliklerine sahip olan Marmara geçiş tipi veya Marmara iklimi olarak isimlendirilen bölgesel iklim tipine girmektedir. Buna ek olarak bu tip içinde değişen coğrafi etkenler sebebiyle yerel farklar izlenmektedir. İl yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve bol yağışlıdır. Bu iklim türü güney ve alçak kesimlerde Akdeniz tipi bitkilerden; kuzey bakılı yamaçlarda ve yüksek kesimlerde ise Karadeniz tipi nemli ormanlardan oluşan doğal bitki örtüsü ile bilinmektedir.

İl Meteoroloji Müdürlüğünden alınan 1931-2018 yılları arası aylık ortalama sıcaklık verilerine göre ortalama yıllık basınç 1012,2 milibar düzeyindedir. Yalova'da yıllık ortalama sıcaklık 14,7°C'dir.

Havanın ılıman olduğu aylar Nisan, Mayıs, Eylül ve Ekim aylarıdır. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. İl Meteoroloji Müdürlüğünden alınan meteoroloji verilerine göre Yalova ilinde ortalama toplam yıllık yağış miktarı 751,8 mm'dir. Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı ise 114'dür. Yağış durumu 3 aylık periyotta toprak nemine hemen etki etmekte; 6 aylık periyotta akarsulara, 12 aylıkta akarsu ve göllere ve 24 aylık periyotta da yeraltı su kaynaklarına etki etmektedir. Yağışın en çok olduğu aylar Aralık, Ocak, Ekim ve Kasım; en kurak aylar ise Temmuz, Ağustos aylarıdır.

2.2.2- Flora ve Fauna

Yalova ili coğrafi konum olarak Armutlu yarımadası üzerinde yer almaktadır. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Geniş yapraklı ağaçların hâkim olduğu bu kısımda, iğne yapraklı ağaçlar oldukça azdır. Samanlı Dağları bölge flora ve faunasını etkileye önemli bir doğal varlıktır.

Orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasına dâhildir. Bir kısmı ise Akdeniz florasının türleri olarak bu kısma sokulmuştur. Karakteristik türlerin bir araya geldiği kısımlardaki maki topluluğu da buna eklenebilir. Orman alanları Yalova ilin yaklaşık %55'ini kaplamaktadır.

2.2.3- Jeomorfolojik Durumu

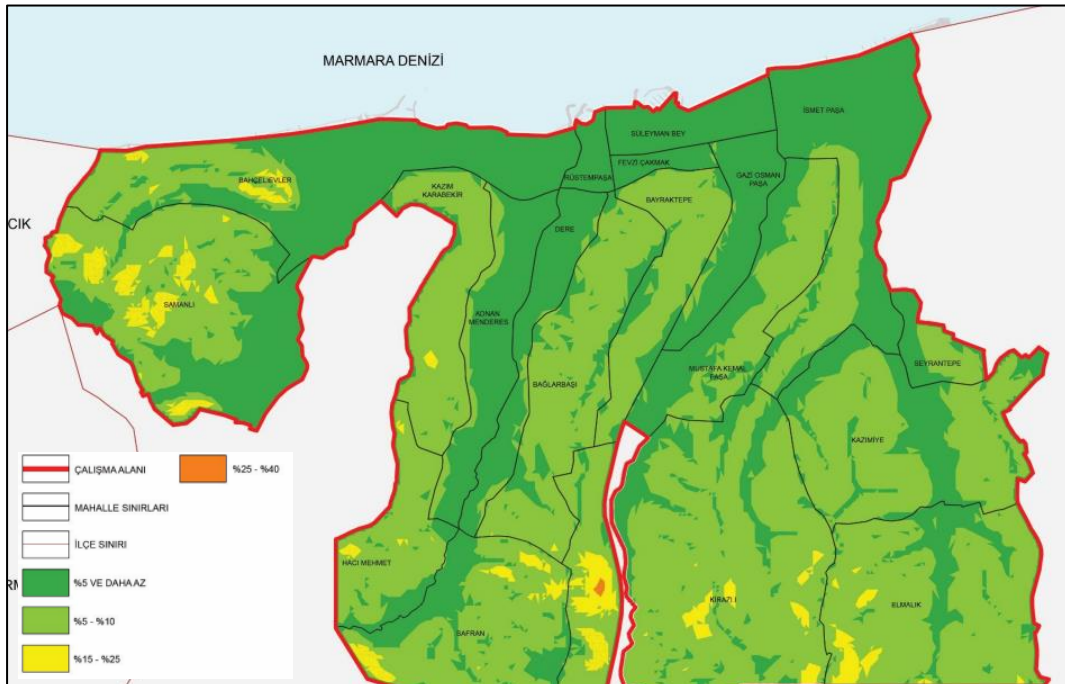
Jeomorfoloji ya da Yüzey bilimi yer kabuğunun yüzeyinde görülen şekilleri incelemeyi, sınıflandırmayı, gruplandırmayı konu edinen bilim dalıdır. Bu yüzey şekillerinin oluşumu, dinamizmi ve farklı doğrultularda gerçekleştirdikleri hareketlere bağlı evrimler jeomorfolojik analizlere konu olmaktadır. Topografya ise arazi yüzeyinin doğal ve yapay ayrıntılarının meydana getirdiği yüzey şekillerin ölçülmesi ve gösterilmesidir.

Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağlarıdır. Yalova ili Armutlu Yarımadasını oluşturan D-B uzanımlı tektonik kökenli olan Samanlı Dağları silsilesinin kuzeybatı kesiminde yer alır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık

arazide Samanlı Dağlarının en yüksek noktası Yalova ile Gemlik sınır noktasında bulunan 926 metrelik Beşpınar Tepesidir. Bu dağ kuşağı Kuzey Anadolu Fay Zonunun kuzey ve güney kolları arasındaki yükselim alanında bulunur. Samanlı Dağları kütlesi batıda Çınarcık ile doğuda Sakarya Nehri arasında, kuzeyden Marmara Denizinin çukurlukları ve İzmit Adapazarı koridoru tarafından sınırlandırılmaktadır. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez, eğimsiz bir yapısı bulunmaktadır. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Samanlı Dağları ile Marmara Denizi yükselimi arasında az eğimli ve basık morfolojiye sahip düzlükler bulunur. Yalova ili, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Yalova bölgesinde Yalova Çınarcık arasında Marmara Denizi kıyılarına kadar sokulan düzlükler, güneydeki dağlık kütle ile Marmara Denizi arasında D-B uzanımlı bir kuşak oluşturur. Yalova doğusunda ise düzlükler ile deniz arasında kıyı ovaları vardır. Termal kıyı ovalarından oluşan düzlükler ile dağ eteği düzlükleri üzerinde kurulmuştur. Yalova'nın, Safran deresinin batısındaki Emir bayırı ile adı geçen derenin doğusundaki Yalova bayırı denilen hafif meyilli arazide ve kıyı boyunca yayıldığı görülmektedir. İlin genelinde farklı arazi yapılarını içinde barındırmaktadır.

Yalova ilinin eğim durumuna bakıldığında farklı eğim değerlerine sahip alanların dağıldığı görülmektedir. İlin genel topografyası eğim değeri %0 - 80 gibi geniş bir aralıkta şekillenmektedir. Bununla birlikte eğim değerleri Yalova Merkez ilçesi jeolojisinde de hâkim olan alüvyon birimin gözlemlendiği alanlarda %0-10 olarak izlenmektedir.

Yalova ili ve Merkez ilçesi özelinde deniz kıyısıyla başlayıp güneye doğru yükseltisi artan, denize dik su yüzeyleri bulunan bir arazi yapısına sahiptir. Sahil bandı boyunca aynı kotta devam eden yerleşim, güney kesimlerinde yer yer yükselerek manzara noktaları oluşturmaktadır. Merkez ilçesi için az eğimli-düz bir topoğrafyaya sahip olduğunu, deniz seviyesi ile deniz seviyesinden 10-15 metreler arasında farklı yüksekliklerde bulunduğunu söylemek mümkündür. Genel olarak topografyaya hâkim olan eğim % 0-15 arasındadır.



Şekil 7: Eğim analizi

Yalova ili, Türkiye’de akarsu havzalarına göre oluşmuş hidrografik bölgelerde Marmara Havzasında yer almaktadır. Yalova ilindeki en önemli akarsular, kaynağını Samanlı Dağlarından almaktadır Samanlı ya da Sellimandıra deresi Yalova ilindeki en uzun ve en çok su taşıyan akarsudur. Dereağzı denilen yerden Samanlı deresi adını alarak Marmara Denizine dökülür. Yalova Merkez ilçesi içinde yer alan akarsular Sellimandıra, Safran, Balaban, Kazımiye, Kör ve Paşaköy dereleridir.

Plan revizyonuna konu alanda, eğimin %10’dan daha az olduğu, ancak yer yer %15’in üzerinde de alanlar olduğu görülmektedir.

2.2.4- Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu

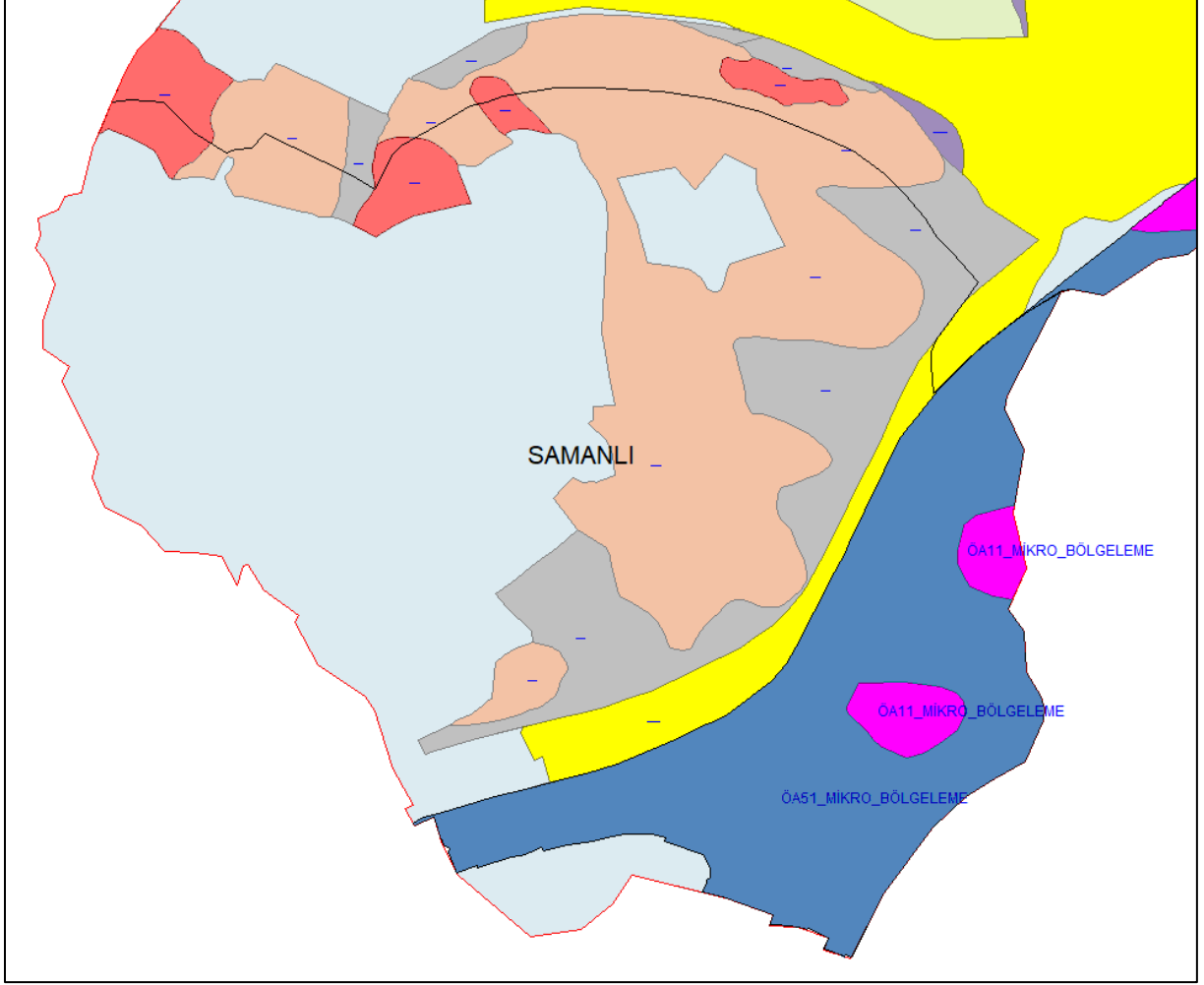
Son 100 yıl içerisinde Marmara Bölgesinde meydana gelen ve çevresine etki eden büyük depremler ise 1943 yılında Adapazarı Hendek’te 6,6 büyüklüğünde, 1944 yılında Bolu Gerede’de 6,6 büyüklüğünde, 1999 Yalova Gölcük’te 7,5 büyüklüğünde, 1999 yılında Düzce’de 7,2 büyüklüğünde gerçekleşmiştir.

Deprem açısından risk kapsamında yer alan ilçe birinci derece deprem bölgesinde, Kuzey Anadolu Fay Sistemi üzerinde ve tektonik olarak “çok aktif” olarak kabul edilen bir bölgede yer almaktadır. 1944 ve 1957 yıllarında hasar veren iki büyük depremin dışında, 1999 depremi de burada yoğun olarak hissedilmiştir.

Bu tektonik yapı ve depremsellik durumu neticesinde Belediyemiz tarafından daha önce hazırlatılan ve söz konusu revizyon planında kalan alanı da kapsayan birçok Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Bahsedilen Jeolojik-Jeoteknik raporlar 2008 yılı ve sonrasında ilgili kurumlar tarafından onaylanmış olup bazı alanlar “Yerleşime Uygun Olmayan Alan” olarak belirlenmiş, diğer alanlar ise onaylı Jeolojik-Jeoteknik raporlarında belirtilen önlem şartlarıyla yerleşime açılmıştır.

Alanda yapılan revizyon planında yoğunluk, kat artışı vb. yapılan plan değişikliklerinde ilgili altlık raporlarının önlem şartlarına uyulmaktadır.



Şekil 8: Jeolojik Durum

2.3- FİZİKSEL YAPI

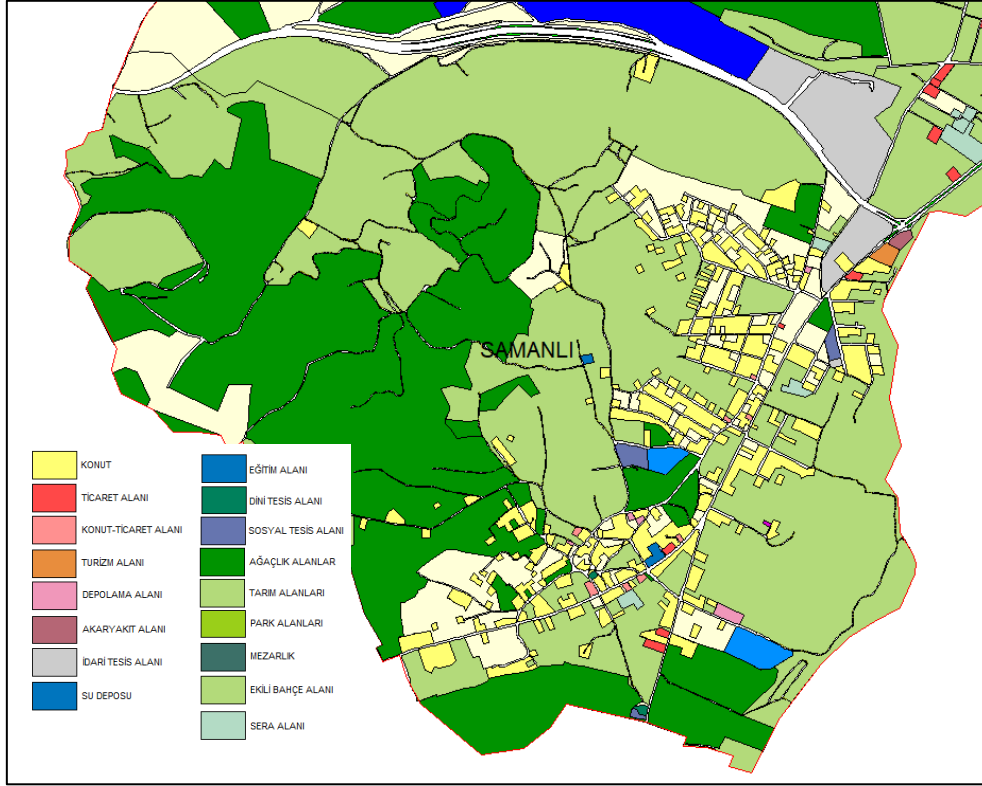
Plan revizyonuna konu olan alanın fiziksel yapı analizleri, Yalova İli Merkez İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi verileri kapsamında oluşturulmuştur.

2.3.1- Arazi Kullanımı

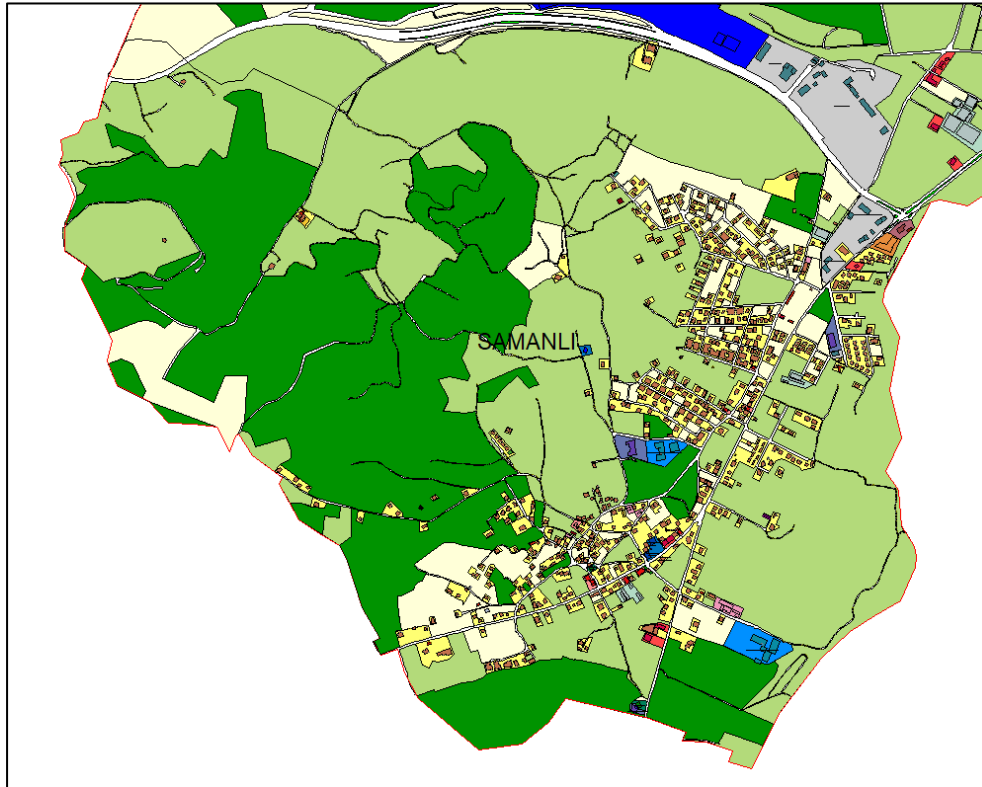
İlçenin alan kullanımının kentsel alan ve kırsal alan olarak iki biçimde ayrıştığı görülmektedir. İlçe genelinin alan kullanımı bu iki biçimde değerlendirildiğinde; çalışma alanının kuzeyinde, nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu mahallelerde kentsel karakterde, kırsal yerleşmelerin yoğun olduğu geri kalan bölgede kırsal karakterli alan kullanımının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanını oluşturan Samanlı Köyü kırsal karakterde yerleşimin hakim olduğu bölgedir. Konut işlevli yapı kullanımının yoğunlaştığı, üniversite karşısında yurt yapılarının olduğu görülmektedir. Özellikle ana cadde boyunca oluşmuş ticaret yapıları bulunmaktadır.

Ortaokul alanı, lise alanı, cami alanı, küçük ölçekli otopark alanı gibi mahalle ölçeğinde donatı alanları yer alırken, kent bütününe hizmet eden resmi kurumların ek binaları, otel alanı, akaryakıt tesisi alanı gibi alan kullanımları yer almaktadır.



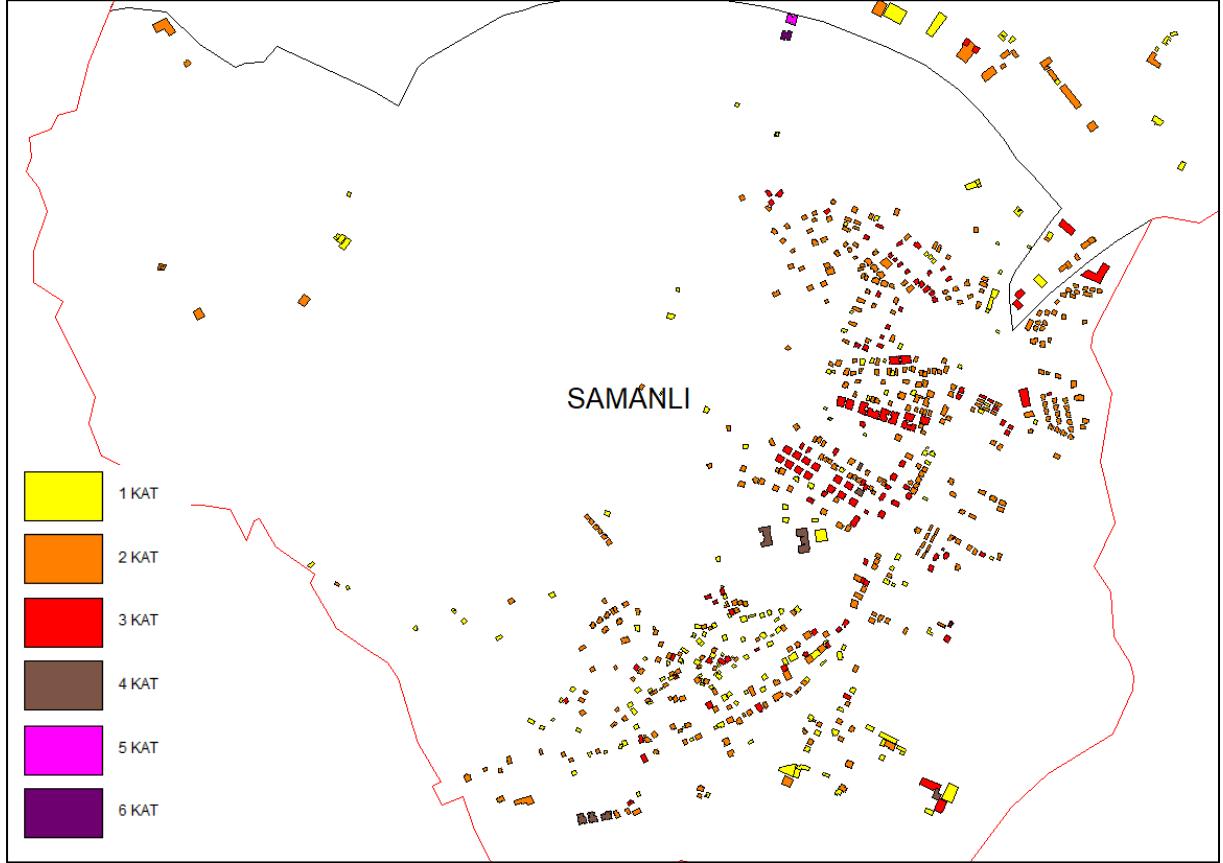
Şekil 9: Fonksiyon analizi



Şekil 10: Arazi kullanım analizi

2.3.2- Kat Yüksekliği

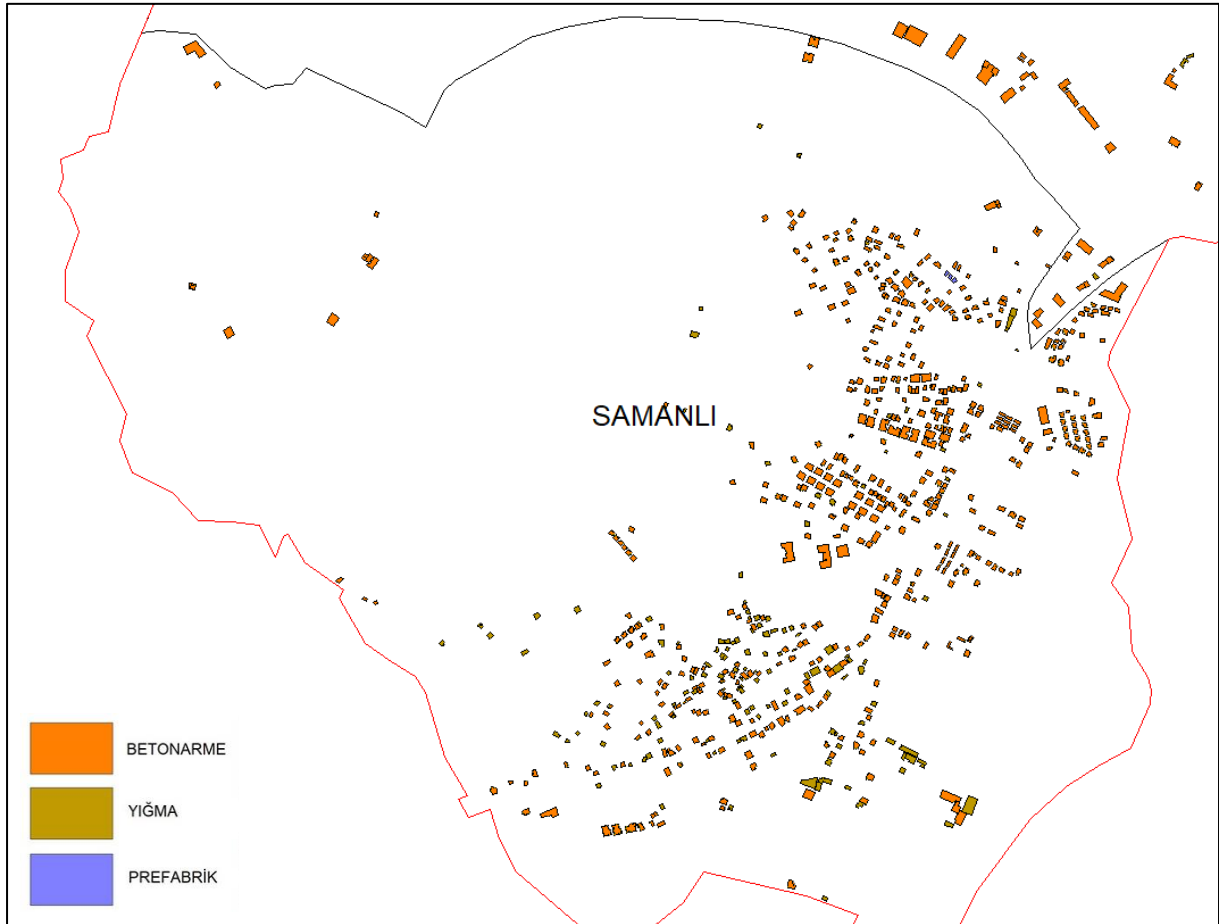
Plan revizyonuna konu alanda genellikle 1, 2, 3 katlı yapılar yer almakta olup, bazı alanlarda 4 katlı yapılaşma da yer almaktadır.



2.3.3- Yapı Cinsi

Merkez İlçe genelinde yapı cinsi analizine bakıldığında yapıların çoğunlukla betonarme olduğu, bunun yanısıra özellikle ilçenin güney kısmındaki mahallelerinde yığma yapıların da olduğu görülmüştür.

Plan revizyonuna konu alan ise kırsal karakter de gösterdiğinden, her ne kadar betonarme yapılar çoğunlukta olsa da, yığma yapıların da sayıca fazla olduğu görülmektedir.



Şekil 12: Yapı cinsi analizi

2.4- ULAŞIM

Yalova ili coğrafi konum itibariyle İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir şehirdir. Karayolu ve denizyolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Fonksiyonel açıdan şehri olumlu anlamda etkilemektedir. İstanbul, Bursa ve Kocaeli illeri arasında yer alan kente karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'u İzmir'e bağlayan ana güzergâh üzerinde bulunmaktadır. Yalova ili karayolu ile Ankara' dan 407 km, İzmir' den 391 km, İstanbul'dan ise 174 km uzaklıktadır. Komşu ili olan Bursa ile arasında 69 km, Kocaeli ile ise 63 km karayolu mesafesi bulunur.

Osmangazi Köprüsü, İzmit Körfezini iki noktadan Otoyol 5 kapsamında birbirine bağlamaktadır. Kocaeli'nin bir ilçesi olan Dilovası ile Yalova'nın Hersek ilçesi bu köprü ile Dil Burnu ve Hersek Burnu olarak tabir edilen noktalardan birbirlerine bağlanmaktadır. Bu köprü'nün uzunluğu 3 km. uzunluğundadır ve asma köprü niteliğindedir.

Yalova ili sahip olduğu hem kara hem de deniz ulaşım bağlantıları açısından oldukça erişilebilir bir konumda bulunmaktadır. Yerleşme hem ulaşım hem de turizm anlamında deniz hatları açısından çeşitli iskele ve güzergâhlara sahiptir. Deniz ulaşımı anlamında Yalova ilinde hem şehirlerarası hem de şehir içinde ulaşım amaçlı arabalı vapur ve yolcu feribot seferleri yapılmaktadır. Hava ulaşımı açısından ise Yalova ilinde sivil havaalanı bulunmamakta iken Taşköprü beldesinde askeri bir hava meydanı bulunmaktadır.

Yalova ilinin özellikle Merkez ilçe sınırları içerisindeki önemli bir diğer ulaşım biçimi olan bisiklet ve yaya hareketleri ise, genellikle meydanlarda ve başlıca ticaret aksları üzerinde yoğun bir aktivite göstermektedir. İlçede Yalova Belediyesi tarafından yayalaştırılması yapılmış cadde ve sokaklar başta olmak üzere, ilçe nüfusunun günlük hareketini sağlayan yaya sirkülasyonunun bulunduğu alanlar yaya yolları olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Merkez İlçede önemli bir bisiklet kullanımı vardır. İl genelinde ve ilçe özelinde oluşturulmuş bisiklet rotaları bulunmaktadır.

Çalışma alanı özeline bakıldığında, kuzeyindeki Çınarcık Yolu'nun ve alanın doğu kısmından kuzey-güney doğrultusunda geçen Termal Yolu'nun; çalışma alanının en önemli taşıt aksları olduğu görülmektedir. Söz konusu akslar çalışma alanı için önem arz ettiği gibi, il genelinde de özellikle yaz aylarında yoğunluğun çok fazla olduğu taşıt yollarıdır. Ayrıca Termal Yolu'ndan güney-batı doğrultusunda ayrılan Spor Caddesi de Termal-Akköy bağlantısını sağlayan önemli taşıt yollarındanken, Samanlı Köy İçi'ni besleyen ana araç aksı Atatürk Caddesi'dir.



Şekil 13: Çalışma alanındaki ulaşım bağlantıları

2.5- SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'nin öncü üretim üslerinden olan bölge ve Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illerini kapsayan Doğu Marmara Bölgesidir. MARKA'nın yapmış olduğu 2013-2024 yılları arası bölgesel kalkınma planlama çalışmasında farklı alt bölgeler kurgulanmıştır: global alt bölge, dinamik alt bölge, çevre alt bölge. Bu mikro bölgeleme içerisinde Yalova ilinin Armutlu, Çınarcık ve Termal ilçeleri çevre alt bölge olarak "Termal Alt Bölge" içerisinde; Merkez ilçesinin de içerisinde bulunduğu geri kalan kısmı ise "Güney Körfez Alt Bölge" içerisinde konumlandırılmaktadır. Güney Körfez Alt Bölge için diğer Dinamik Alt Bölgelerde de olduğu gibi sanayi gelişim potansiyeli ve kentleşme beklentisi yüksek görülmektedir. Bununla birlikte bu bölgenin ekonomisine ilişkin önemli özelliklerinden biri de tarımsal faaliyetlerin sanayi sektörünü desteklemesidir.

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında 8 tematik alt başlık altında toplam 61 gösterge referansı ile illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik sıralaması yapılmıştır. Bu çalışmada;

Kocaeli 4., Sakarya 18., Düzce 35., Bolu 11. ve Yalova 13. yer almaktadır. Bununla birlikte Ekonomi ve Dış Politikalar Araştırma Merkezi (EDAM) tarafından 2009 yılında gerçekleştirilen “Türkiye için Bir Rekabet Endeksi Çalışması” sonuçlarına göre, rekabetçilik endeksi genel sıralamasında Kocaeli 4., Sakarya 16., Düzce 36., Bolu 15., Yalova 7. sırada yer almaktadır. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği (URAK) tarafından 2010 yılında gerçekleştirilen “İller arası Rekabetçilik Endeksi” sonuçlarına göre; Kocaeli 5., Sakarya 26., Düzce 61., Bolu 44., Yalova 29. sırada yer almaktadır. Sahip olduğu ekonomik getiri ve üretim kapasitesi ile ulusal rekabet içerisinde Yalova ili görüldüğü üzere üst sıralarda yer almaktadır

İlin genel sanayi politikası katma değer yaratmaya yönelik, istihdam kapasitesi yüksek ve yerli imalât odaklı sanayileşme modelidir. Yatırım çalışmaları devam eden; Kalıp İmalâtı İhtisas OSB, Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB, Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB, Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB, İMES Makine İhtisas OSB, Avrasya Giyim İhtisas OSB ile Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB tesisleri bulunmaktadır. Karbon elyaf ve akrilik elyaf üretiminde Yalova ili stratejik bir merkez durumundadır. Özel sektöre ait dünyanın tek çatı altındaki en büyük entegre akrilik elyaf üretim tesisi Yalova’da bulunmaktadır ve tesisin dünya pazar payı %17’dir. Hammadde olarak kullanımı önemli bir değere sahip olan karbon elyaf, yapılan ARGE çalışmaları sonrasında Yalova ilinde üretilmektedir. İl geneli ve ilçe özelinde de sanayi faaliyetlerinin neredeyse tamamen özel sektör yatırımlarına dayalı olduğu görülmektedir. Hem yurt içi hem de yurt dışına ihracat için mal ve hizmet üreten AKSA, AKAL, AKKİM, AKENERJİ, Yalova Elyaf, İpek Kağıt gibi önemli tesisler bulunmaktadır. Kirazlı Sanayi Sitesi toplu işyeri niteliğinde inşa edilmiş küçük sanayi sitesi niteliğindedir ve bu küçük sanayi sitesinde yaklaşık 600 küçük sanayi işletmesi bulunmaktadır.

Sanayi faaliyetlerinin dışında ilde tarımsal üretim konusunda da faaliyetler yürütülmektedir. Özellikle seracılık ve süs bitkileri üretimi bu konuda ilin özel olarak öne çıktığı sektörlerdendir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir.

Çalışma alanı özelinde bakıldığında ise, İlçe genelinde yaz ve kış nüfusunun farklı olması, bölgenin sayfiye yeri olarak kullanılması sebebiyle emekli nüfusun çok olduğu ve bununla birlikte ihtiyaca göre ücretli çalışan kişilerin oransal olarak ağırlıkta olduğu görülmektedir.

Çalışma alanındaki ticaret+konut yapılarındaki ticari işlevlerin daha çok sahil bölümünde yeme içme mekanları, cafeler olarak, diğer bölümlerde ise günlük tüketime yönelik hizmetler olarak kümелendiği görülmektedir.

31 Aralık 2021 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Yalova İli’nin toplam nüfusu 291.001 kişidir.

Nüfusun yaklaşık %74'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

	TOPLAM	İL VE İLÇE MERKEZLERİ	BELDE VE KÖYLER
TÜRKİYE	84 680 273	78 908 631	5 771 642
YALOVA	291 001	216 261	74 740

Nüfusun kadın erkek oranının eşit olduğu görülmektedir.

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TÜRKİYE	84 680 273	42 428 101	42 252 172
YALOVA	291 001	145 740	145 261

Yıllara göre nüfusun değişimi aşağıda verilmiş olup, tablodan da görüldüğü üzere sürekli artış eğilimindedir.

	YALOVA NÜFUS
2007	181.758
2008	197.412
2009	202.531
2010	203.741
2011	206.535
2012	211.799
2013	220.122
2014	226.514
2015	233.009
2016	241.665
2017	251.203
2018	262.234
2019	270.976
2020	276.050
2021	191.001

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2008 verilerine göre yapılan analizler aşağıda sunulmaktadır.

Yerleşim	2018 yılı Nüfusu	Oran
Yalova İl Nüfusu	262.234	100%
Merkez	144.407	55%
Çiftlikköy	39.110	15%
Çınarcık	34.076	13%
Altınova	28.232	11%
Armutlu	9.625	4%
Termal	6.784	3%

	Nüfus			Nüfus Artış Oranları (%)	
	2000	2010	2018	2000-2010	2010- 2018
Türkiye	66.890.000	72.560.000	82.000.000	8,37	13,31
Yalova	168.593	203.741	262.234	20,8	28,7
Yalova Merkez	70.118	116.471	144.407	66,1	24,0

Yalova ilinin ve Yalova Merkez ilçesinin 2000-2018 yılları arası nüfus artış oranları Türkiye oranlarının çok üzerindedir. Yalova ili için 2000-2010 yılları arasında nüfusun %20,8 oranla artış gösterdiği, 2010-2018 yılları arasında ise %28'lik bir oranla nüfusun artmaya devam ettiği görülmektedir.

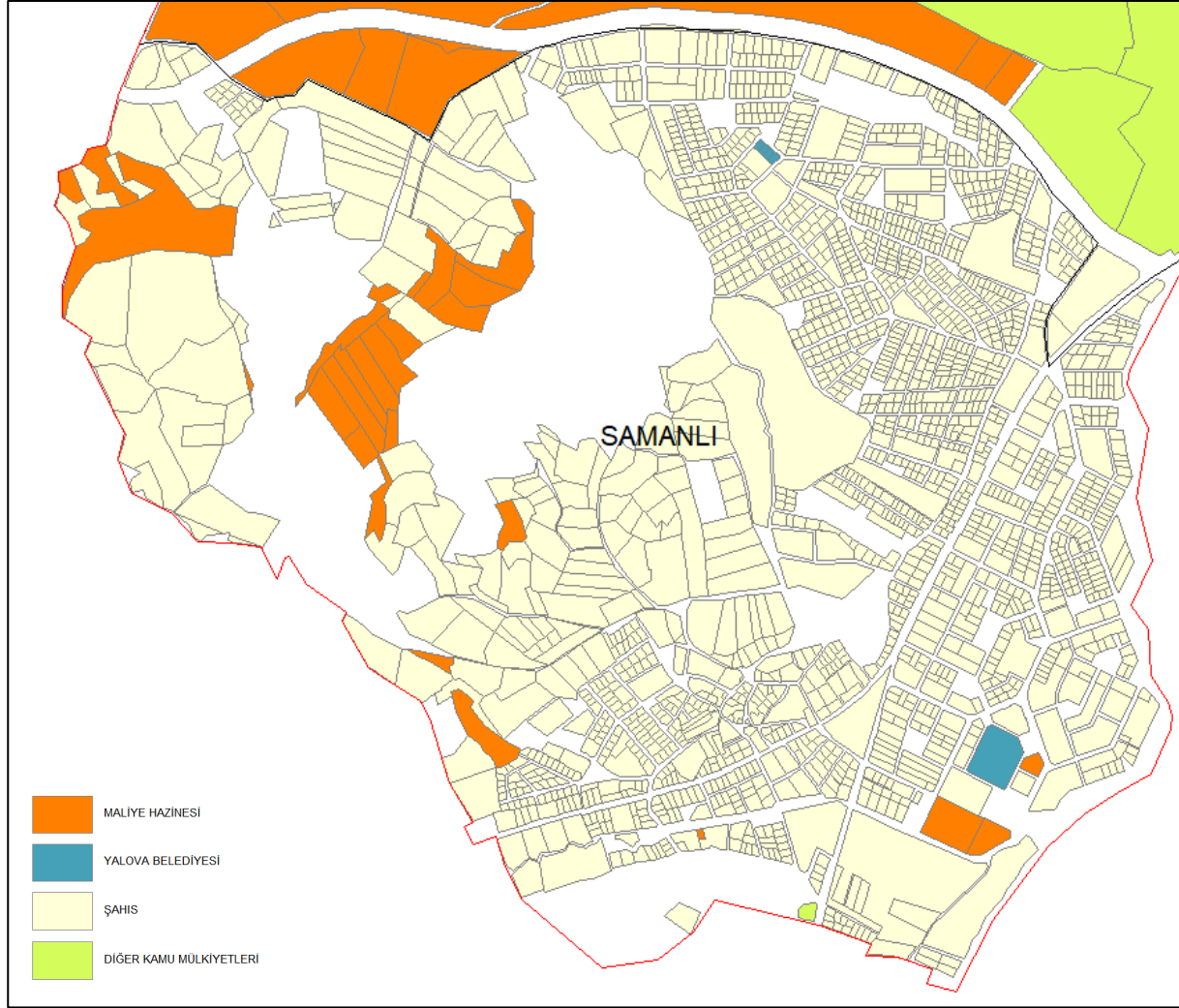
İlin en kalabalık nüfusu Yalova Merkez'de yaşamaktadır. Görülmektedir ki ilin %55'lik nüfusu Merkez ilçesinde ikamet etmektedir. Yalova Merkez için 2000 yılından 2018 yılına kadar nüfus artış oranının azaldığı, 2000-2010 yılları arasında nüfus artış oranı %66,1 iken 2010-2018 yıllarında arasında %24'e düştüğü görülmektedir. 2000-2010 yılları arasında ilçede ciddi bir nüfus artışı görülmektedir. Bunun takip eden süreçte de ilçenin nüfusu daha düşük bir ivmeyle de olsa artış göstermektedir.

Çalışma alanı özelinde de bakıldığında, Samanlı Köyü'nün, Yalova Merkez İlçe'nin nüfus yoğunluğu, merkez mahallelerine göre az olan yerleşmelerinden olduğu görülmektedir.

2.6- MÜLKİYET DURUMU

Çalışma alanı içerisinde kalan kamu ve şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerin oransal dağılımları incelendiğinde en yüksek orana sahip mülkiyet durumunun şahıslara (özel mülkiyet) ait olduğu görülmektedir.

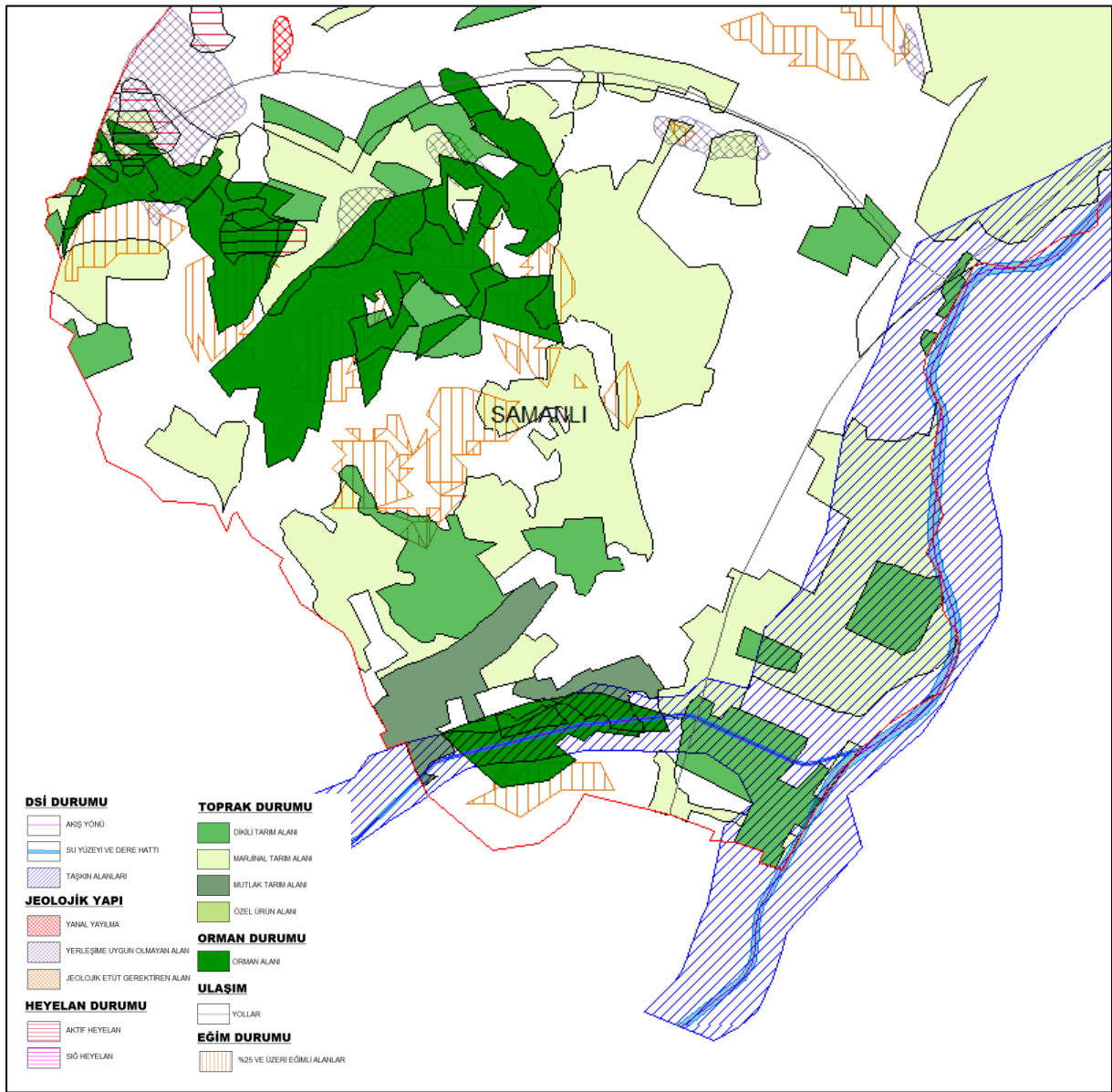
Alandaki donatı alanlarının ise, kısmen kamu mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 14: Mülkiyet durumu

2.7- EŞİK SENTEZİ

Planlama alanında tüm analizler ve mevcut durum değerlendirilmiş ve eşik analizi oluşturulmuştur. Alanın doğusunda yer alan Sellimandıra Deresi ve taşkın alanı, bölgenin en önemli sınırlayıcılarıdır. Ayrıca jeolojik durumdan kaynaklı uygun olmayan alanlar mevcut olup, yapılaşmaya gidilmemesi gerekmektedir. Alan da %25'in üzerinde eğimli alanlarda, özellikle yapılaşma sırasında önlem alınması gerekmektedir. Diğer taraftan korunması gerekli, orman alanları ve tarım alanları doğal sürdürülebilirlik açısından önem arz etmektedir.

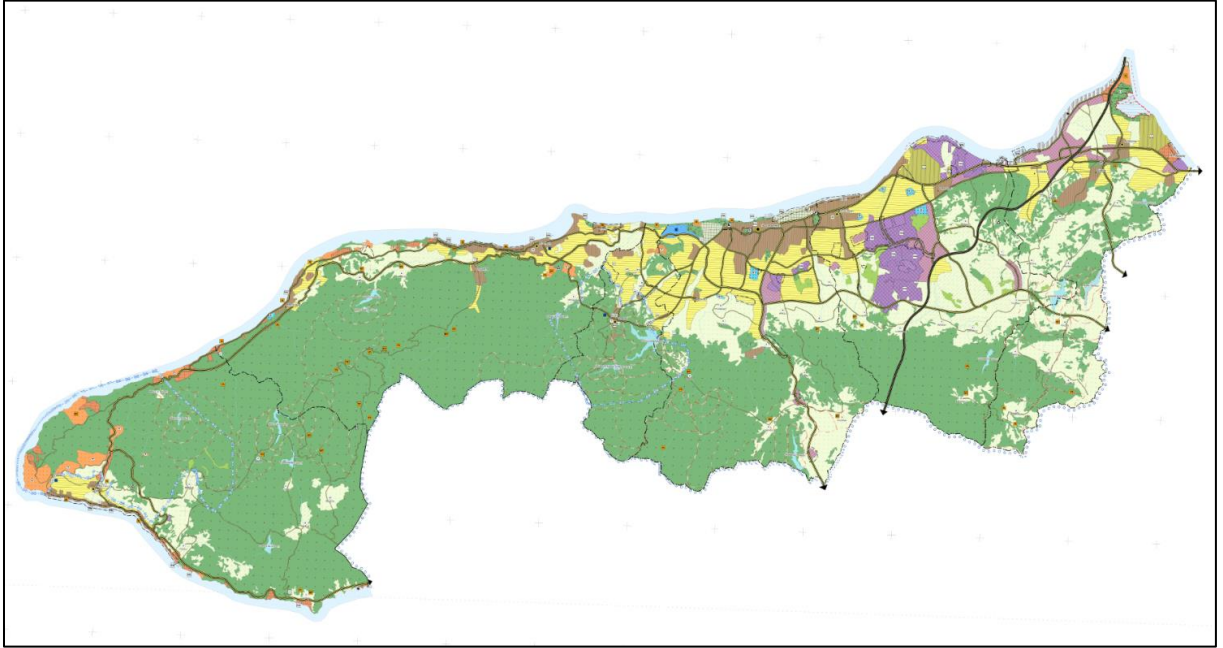


Şekil 15: Eşik Sentezi

3. MERİ PLAN ANALİZİ

3.1- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Sonrasında muhtelif tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır.



Şekil 16: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı planda şöyle belirtilmektedir:

“Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, Yalova ilinin tarihsel süreçten günümüze dek var olan ekonomik, kültürel, sosyal ve coğrafi potansiyellerini kentin ihtiyaçları ile ilişkilendirerek, hedef planlama yılı olan 2035’te mevcut sorunları mümkün olduğu ölçüde çözümlenmiş, yaşam kalitesi evrensel standartlara ulaşmış bir kent planlamak”

Bu amaç doğrultusunda hazırlanan plan, Yalova ili yerleşmelerinin kimliklerini ve yerleşmeler arası kademelenmeyi öne çıkaran bir yaklaşım doğrultusunda hazırlanmıştır.

Projeksiyon yılı olarak 2035 yılı kabul edilerek hazırlanmış olan planda kentin vizyonu, ilin sahip olduğu çok aktörlü ve çok sektörlü yapısı eşgüdümlü geliştirilerek, mevcut sorunların çözümlenmesi ve potansiyellerin geliştirilmesi ile birlikte “dengeli büyüme” politikası doğrultusunda “Dengeli Kent Yalova” olarak belirlenmiştir. Planda belirlenen genel ilke ve hedefleri; Sürdürülebilirlik, Eşitlik ve Sosyal Adalet, Yaşam Kalitesi ve Yaşanabilirlik, Ekonomik ve Toplumsal Gelişme, Katılım-Yönetim, Uygulanabilirlik olarak belirtilmektedir.

1/50.000 plan kararları çalışma alanı özelinde incelendiğinde; alanın büyük bir bölümünün “Kentsel Yerleşim Alanı” başlığı altında tanımlanan “Kentsel Gelişme Alanı”, kısmen “Kentsel Yerleşim Alanı” lejantında kaldığı görülmektedir. Mevcut üniversitenin karşısında yer alan yurt alanları “Üniversite Alanı” olarak planlı olup, mevcutta da orman alanlarının yer aldığı bölge “Orman Alanı” olarak planlıdır.



Şekil 17: Çalışma alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşim Alanı”na ilişkin plan hükümlerinde “Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, aktif ve pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

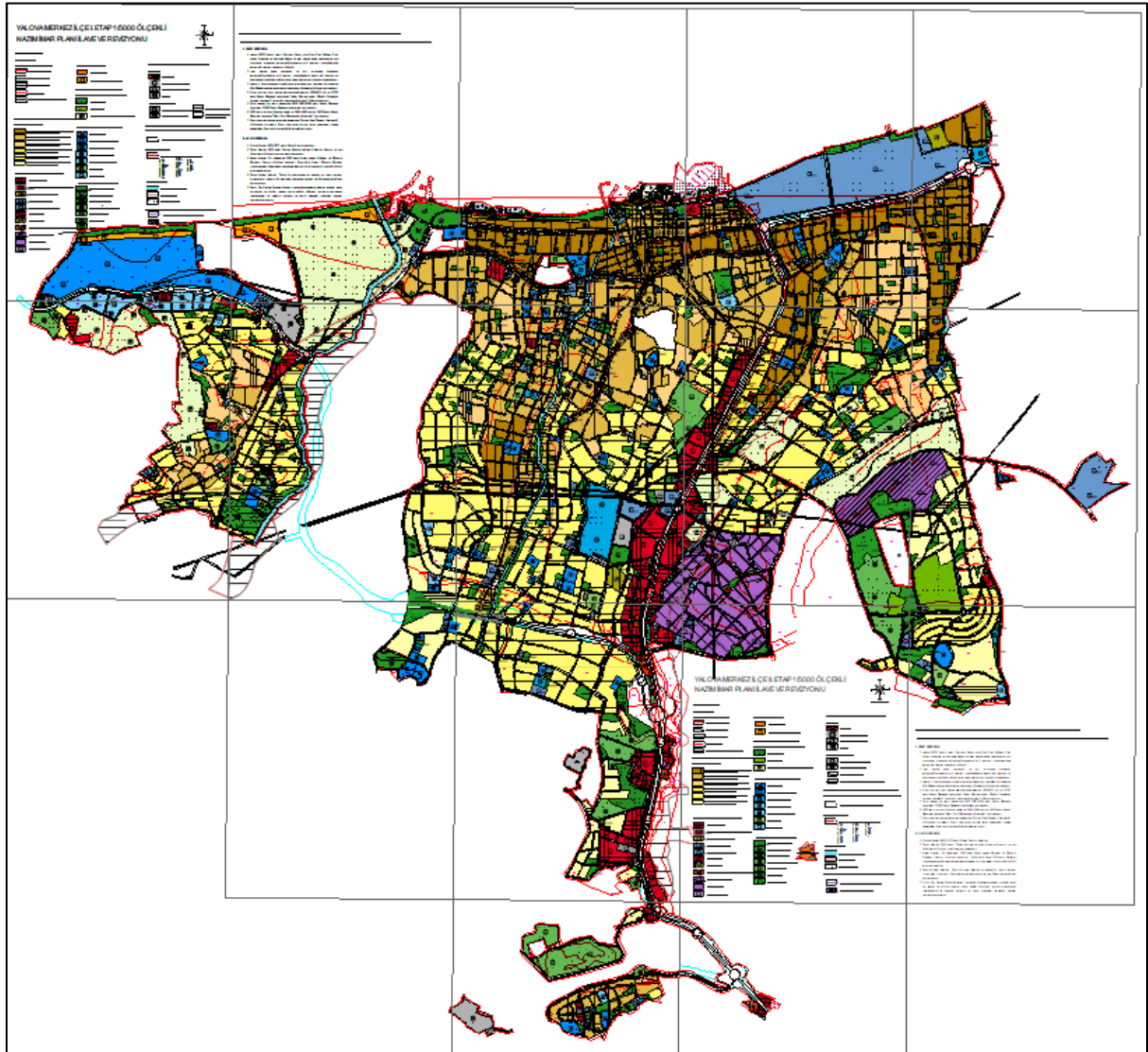
“Üniversite Alanı”, “Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi, öğretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde tekno-park tesisleri ile personel ve öğrencilere yönelik lojman ve yurt binalarının da yer alabildiği alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

“Orman Alanı” ise; “6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, sözkonusu tanımlar ve Çevre Düzeni Planı’nda belirtilen hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

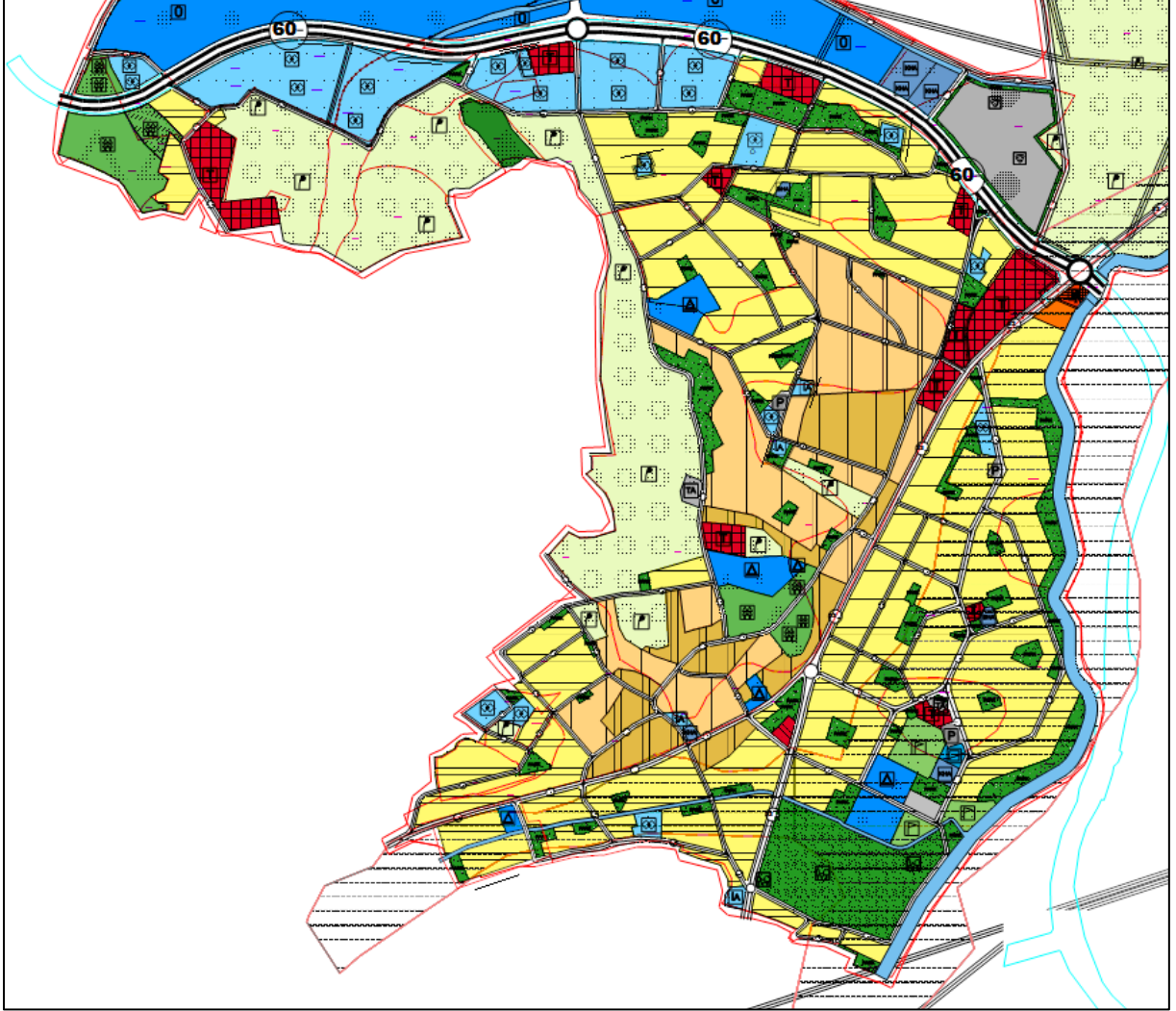
3.2- MERİ NAZİM ve UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalova ili Merkez ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu; I. Ve II. Etap olarak iki etap halinde Yalova Belediye Meclisi’nin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı kararları ile onaylanmışlardır. Sözkonusu planlara, muhtelif meclis kararları ile onanan plan değişiklikleri işlenmiştir.



Şekil 18: 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu kararları, çalışma alanı özelinde incelendiğinde, Nazım İmar Planı'nın mevcut doku ile uyumlu olarak şekillendiği görülmektedir.



Şekil 19: Çalışma alanının meri Nazım İmar Planı'ndaki yeri

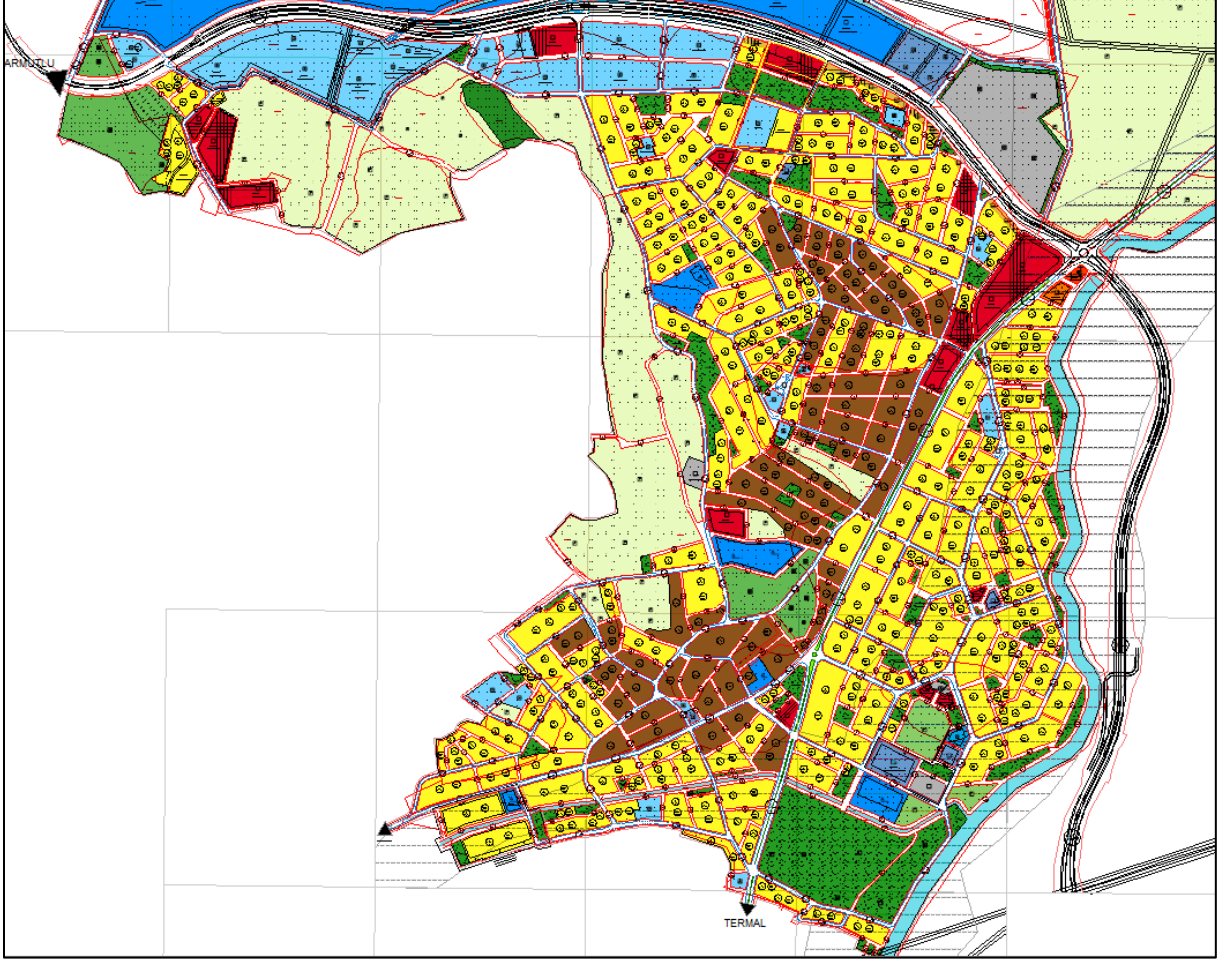
Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Alanın kuzeyinde, üniversite alanı ile ilişkili olarak “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlı alanlar bulunmaktadır. Batı kısmında “Tarım Alanları” planlı olup, ticaret alanlarının genellikle ana taşıt aksları üzerinde yer seçtiği görülmektedir. Donatı alanları homojen bir biçimde dağıtmaya çalışılmış olup, alandaki konut alanları “Düşük Yoğunluklu (50-150 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı”, “Orta Yoğunluklu (150-300 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı”, “Düşük Yoğunluklu (50-120 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı”, “Orta Yoğunluklu (120-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'nun projeksiyon yılı 2025 olup, nüfus kapasitesi 193.000 olarak öngörülmüştür.



Şekil 20: 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu kararları, çalışma alanı özelinde incelendiğinde, Uygulama İmar Planı'nın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde mevcut doku ile uyumlu olarak şekillendiği görülmektedir.



Şekil 21: Çalışma alanına ilişkin Meri Uygulama İmar Planı

Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Alanın kuzeyinde, üniversite alanı ile ilişkili olarak “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlı alanlar bulunmaktadır. Batı kısmında “Tarım Alanları” planlı olup, ticaret alanlarının genellikle ana taşıt aksları üzerinde yer seçtiği görülmektedir. Donatı alanları homojen bir biçimde dağıtılmaya çalışılmış olup, alandaki konut alanları 2 kat olarak planlıdır. Konut adalarının Çınarcık Yolu’na bakan cephesindeki parselleri “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan revizyonunun amaç ve gerekçesinde de belirtildiği üzere, meri uygulama imar plan hükümleri, plan çalışmasında mevzuat hükümleri çerçevesinde dikkatlice irdelenmiştir. Söz konusu meri uygulama imar planı hükümleri aşağıda sunulmuştur:

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, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 1.2- İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca 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, 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 Tebliği” 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- 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” e uyulacaktır.
 - 1.6- Enerji nakil hattı altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaatı başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.
 - 1.7- 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 yayınlanarak 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.
 - 1.8- Plan genelinde gösterilen TİCK taramaları, ada orta çizgileri ve mahreç sembolleri şematik olup, ada orta çizgileri ve mahreç sembolleri yapı adasının mahreç alacağı yönü belirtir.
 - 1.9- Planda yer alan tescilli parsel ve anıt eserlerde yapılacak her türlü uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.
 - 1.10- 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 ögesi 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, 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- 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. 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.
- 2.1.7- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyumsuzluk gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını ve planda gösterilen yol genişliğini değiştirilmemek ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyumsuzluğun 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 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 Durmam 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 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 çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya 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 aktarımı ve zemin katta dış çerçevede saplama kiriş uygulaması yapılamaz.
- 2.1.16- 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 olmamalı 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 artırımına gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.
- 2.1.17- Kolon ve perdeler, süreksizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.

- 2.1.18- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlenmesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.
- 2.1.19- Kolon genişliği kesinlikle kiriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset ve ya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.20- 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.
- 2.1.21- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân 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. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.22- Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.
- 2.1.23- 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 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 ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrık yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ayrık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurulurken 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 1.20 m 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 eklenecek 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 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 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 idaresince 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, 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 hatların 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 “Kazımkarabekir 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- Konut kullanımlı müstakil yapılarda maksimum yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 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 binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır.
- 2.1.29- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydı ile, tek bağımsız bölümlü yapılar hariç; bodrum kat/katlarında ortak kullanım alanı olarak nitelendirilen herhangi bir mekan bulunmayan yapılarda ortak merdiven ve asansörün bodrum kat/katlara ulaşması zorunlu değildir.
- 2.1.30- İlgili 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) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- c) Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- d) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30’unu aşamaz.
- 2.1.31- Cephesi ve/veya derinliği 15 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirmede ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.32- Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6m’nin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6m’nin altında, diğerinin ise 6m veya 6m üzerinde olması halinde yakın mesafeli yol esas alınır.
- 2.1.33- 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 zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.

- 2.1.34- Yola uzaklığı en az 10 metre olan yapılarda veya tek bağımsız bölümlü/ikiz villa yapılarda, parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.
- 2.1.35- Tabii zemin kotunu, ±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.
- 2.1.36- 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.
- 2.1.37- Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 40.00 m²'si için bir ağaç dikilecektir. Hesap sonucu bulunan ağaç sayısının ruhsat aşamasındaki mimari projenin vaziyet planında yerlerinin gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.38- Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan 'Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.' hükmü uygulanmaz.
- 2.1.39- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici 2. Madde'ye tabi olmayan ve ön bahçe (çekme) mesafesi belirtilmemiş yapı adalarında; hiçbir şekilde adanın "TAKS" değerini geçmemek ve Ayrık Nizam yapı adalarında yola 2 metreden az yaklaşmamak kaydıyla, ön bahçe mesafesinin, oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.40- 19.10.2015 Onay Tarihli Uygulama İmar Planına göre yol genişletilmesine tabi olan parsellerde emsal hesabı brüt parsel üzerinden yapılacak olup, ilgili yoldan verilecek çekme mesafeleri yol genişletilme oranınca azaltılacaktır. Yol genişletme kararı verilen alanlar plan raporunda kroki ile belirtilmiştir.
- 2.1.41- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.42- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını 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, 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 mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.
- 2.1.43- 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 yapılarda kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi 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 inşaatı başlanmamış parsellerde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- b) Ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik ve plan hükümlerine uygun olarak yapılarak yapı kullanım izin 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 yapılarak minimum yüzde 90 seviye tespiti onaylanmış yapılara tadilat ruhsatı talep edilmesi durumunda; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 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 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.

- 2.1.44- Ayrık nizam olan yapı adalarında;
- Yapı yapılmak 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 parseli birlikte değerlendirerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dördü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.45- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvaffakatı alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.46- 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- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.48- Ayrık ve bitişik nizam yapı adalarında, Konut ve Ticaret+ Konut yapılaşmasına sahip parsellerin tevhit edilmesi halinde “Konut Alanı” hükümleri uygulanır.
- a) Ancak tevhit öncesindeki Ticaret+Konut fonksiyonuna ait yapılaşma hakkının bulunduğu parsel sınırları ve inşaat alanı içinde kalmak, koşulu ile tevhit sonrası Ticaret+Konut yapılaşma izni verilir.
- 2.1.49- 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 Durmam 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, 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.
- 2.1.50- İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesi, 13.02.2022 tarihli “Yalova İli, Merkez İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, Pamuk Sokak, Heyelan Alanına Ait Zemin Veri Raporu”nda sınırları belirtilmiş yaklaşık 24 ha alanda (860, 861, 735, 1222, 871, 872, 873, 729, 874, 108, 865, 866, 864, 1131, 2471, 862, 863, 867, 868, 869, 870, 1477, 857, 856 adaların ve kısmen 1917, 1918, 1919, 1130 adaların bulunduğu bölgede) ilgili raporda belirtilen yerleşim şartları uygulanmadan yapılaşmaya gidilmeyecektir.

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 cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı 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,
- Güney Çevre Yolu'nun kuzey paralelinden geçen 20-15 metrelik yol,
- Yalova-Bursa Karayolu'nun Tonami Meydanı'ndan Öğretmen Meryem Işık Sokak ve Yenidoğan 7. Çıkması'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 Göl 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 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 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 cepheli 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 raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

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

En az 10000 m² büyüklüğünde olması,

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

2.4.3- Üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan ve bitişik nizam 4 kat yapılaşmasına 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 yapılaşmasına 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 Tesis Alanı"nda;

- Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde;
- İhtiyari ticari hizmet alanları: Mecburi ticari hizmet alanlarından başka idarenin (Sağlık Bakanlığı'nın) ihale dokümanı ile belirleyeceği esaslara göre yerleşkede yapılacak her türlü hizmet alanı
- Mecburi ticari hizmet alanları: İdare (Sağlık Bakanlığı) ve yüklenici 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 uymak, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla kompleks kapsamında Sağlık Bakanlığınca uygun görülen iç yollar vaziyet planına göre açılabilir. Bu iç yollar kamuya terk edilemez.

Vaziyet planı ile sağlık tesisi alanı içerisinde değişik kitleler tertip edilebilir, sağlık tesis alanı içerisinde alan kullanımını değiştirilmemek kaydıyla fonksiyonel ifraz yapılabilir. İfraz edilerek oluşturulan her bir alan içerisinde yukarıda belirtilen yapı ve tesisler hayata geçirilebilir. Ruhsat aşamasına gelinmeden 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- Bahçelievler 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 Tesis Alanı

- 2.9.1- Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği 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 katı aşamaz.
- 2.9.3- Planda belirtilen Yükseköğretim tesis alanlarında emsal hesabı net üniversite alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 2.9.4- Yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı içerisinde yapılacak ibadet yerlerinde yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.10- Günübürlük Turizm Tesis Alanı

- 2.10.1- Günübürlük Tesis Alanı: Günübürlük Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübürlük olarak sağlayan; duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı, 20 m²’yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir. Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübürlük 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 emsale dahildir.
- Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübürlük tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübürlük 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 aşamasında 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 alamaz.
- 2.12.6- Sanayi alanlarında “lojistik ve depolama alanları” yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Tekel Dışı Bırakılan 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 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 olmak üzere 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, sökülüp takılabilir nitelikte olacak olup, yapılanma koşulları; KAKS: 0.03 Yençok: 5.50 m’dir.
- 2.12.10- Sanayi alanlarında, imar planında TAKS belirtilmeyen parsellerde taban oturumunda %60, şartı aranmaz.
- 2.12.11- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı’na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilecektir.
- 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 sınırı 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 Belediyesi 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 iadesinin yapılması amacıyla, aşağıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla; toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturumu, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalar 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 oturumu, çekme mesafeleri) gösteren “Teknik Rapor” hazırlanacaktır.
- d) Bodrum katları hariç toplam inşaat alanı arttırılmamak suretiyle yapılaşma izni verilecektir. Parseldeki yapıya ilişkin verilen hakların iadesi 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 mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen 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 görecektir yapılar ilişkili taban oturumu, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalar hususlarında onaylı ruhsat eki projelerinde kazanılmış olan hakların, inşaat alanını arttırmamak ve silüet dikkate alınmak kaydı ile yeniden düzenlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

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

Ancak sonrasında Yalova Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile;

- İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması,
- yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen, *uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdareimizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği* kapsamında; tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının imar komisyonundan geldiği şekliyle revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne... ”

karar verilmiştir.

Söz konusu karar kapsamında kabul edilen plan hükümleri aşağıdaki gibidir:

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, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. 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.
- 1.2- 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- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- 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 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" 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- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını değiştirmemek, 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 ve Bitişik Nizam Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.50 metreyi geçemez.
- 2.1.4- Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheyeye 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 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 çıkartılabilir.
- 2.1.6- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması 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 çizgileri "kitle" özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbirleri ile bloklaşacağını belirten şematik gösterimlerdir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir.
- 2.1.9- Ayrık 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 belirtilmemiş yapı adalarında; hiçbir şekilde adanın TAKS değerini aşmamak; Ayrık 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- Ayrık, 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 çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.13- Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.14- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz.

Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama kiriş uygulaması yapılamaz.

- 2.1.15- Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçerlidir.
- 2.1.16- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.17- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18- Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1.50 metre olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik-konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.20- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.21- Bitişik nizam yapılarda; bitişikteki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir.
- 2.1.22- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.23- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik-konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ancak 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 ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık yapı nizamında kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile ve kademeli 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 mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak piyeslerin 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 aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmak kaydıyla; 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 Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık 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 yaklaşmama şartı aranmaz.

Çatı piyesi veya çatı terası düzenlenmeyen çatılarda saçakların parsel sınırını aşmaması kaydıyla 2.00 metreyi geçmeyen saçaklar yapılabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.50 metreyi aşamaz. Çatı piyesi veya çatı terası bulunan çatılarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Asansör ile ayrı düzenlenen veya asansör bulunmayan yapılarda düzenlenen merdiven evlerinin çatı örtüsü düzlemine aşan kısımları; çatı örtüsü düzlemine aştığı en yüksek çatı kotunu en fazla 0.60 metre aşacak şekilde düzenlenebilir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellik arz eden yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi durumunda; talepler Mimari Estetik Komisyonunca incelenerek ilgili idaresince 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, 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 hatılların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi en fazla %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

- 2.1.25- Safran Deresi ile "Kazımkarabekir 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- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.27- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; onaylı dere ıslahı projeleri bulunan parsellerde DSİ onaylı projesince belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.28- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dışsız veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise 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 kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- b) Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- c) Bütün cepheleri 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 emsale esas alanının yüzde %30'unu 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 tabii zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.31- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarında parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarında parselin yoldan düşük olduğu durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademelendirme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda 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 kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.33- 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.
- 2.1.34- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.35- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını 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, 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 mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. 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.
- 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 yapılmakta olan mevcut yapılar kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi 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 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 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 hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşai başlanmamış parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılar yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 2.1.37- Ayrık nizam olan yapı adalarında;
- Yapı yapılmak 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 parseli 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 ikili, üçlü, dördü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.38- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.

- 2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.
- 2.1.40- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durumu aşamasında onaylı kadastro 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 teşekkül etmiştir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla 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 bozmamak 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 cepheli 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 raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

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

En az 10000 m² büyüklüğünde olması,

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

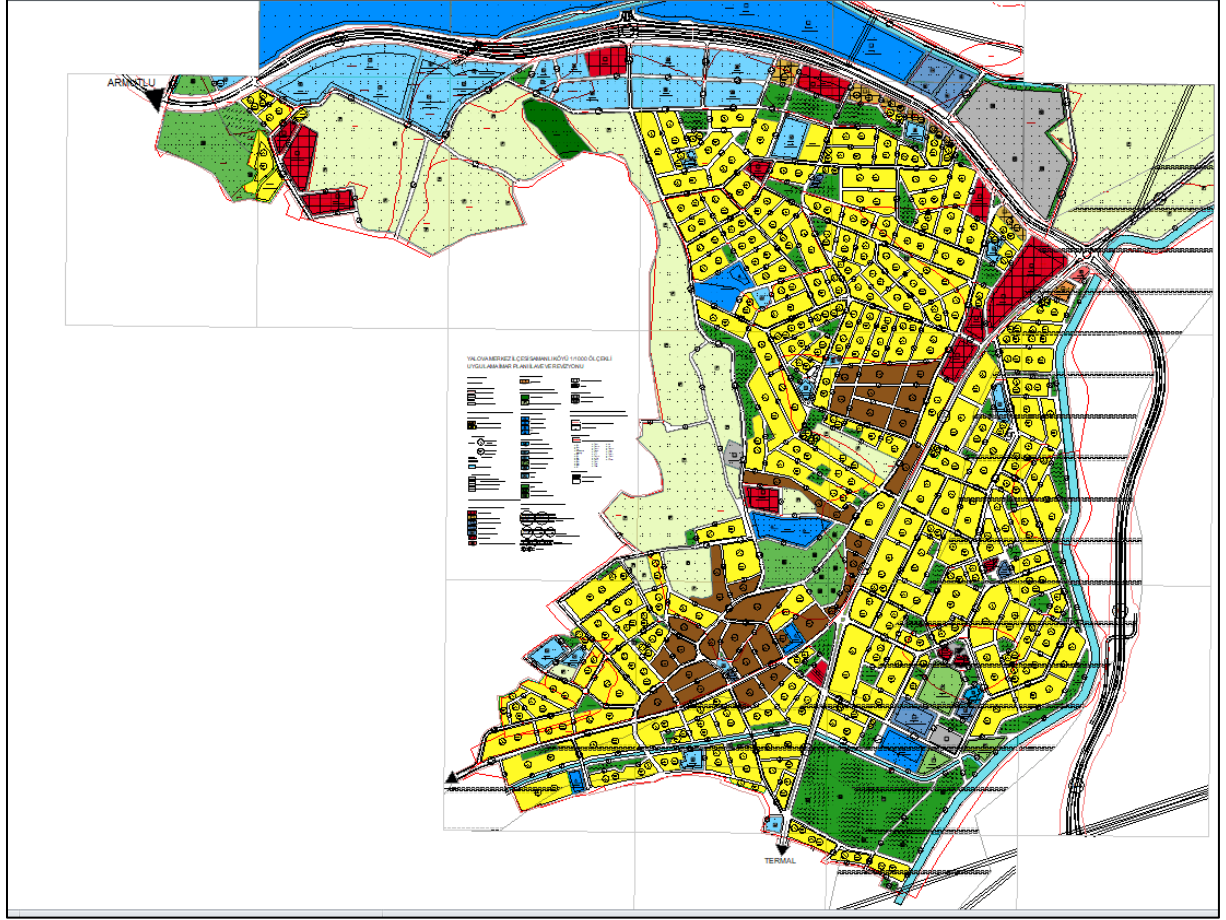
- c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz.
- 2.3.3- Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki yapı adalarında, en az parsel cephesi köşe parsellerde 25m, ara parsellerde 20m'dir.
- 2.4- Ticaret-Konut 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 belirleme şartı aranmayacaktır.
- 2.5.3- 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.
- 2.5.4- Plan sınırı 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 Belediyesi tarafından belirlenecektir.
- 2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı
- 2.6.1- Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, ibadet yeri, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb kullanımlı yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
- En fazla emsal (E): 0.80
En fazla yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.
- 2.6.2- Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
- En fazla emsal (E): 0.80
En fazla yapı yüksekliği (yençok): 14.50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.
- 2.6.3- Yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı içerisinde yapılacak ibadet yerlerinde yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.7- Günübürlük Turizm Tesisi Alanı
- 2.7.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübürlük Tesis Alanları'nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:
- En fazla emsal (E): 0.05
En fazla yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)
Asma kat yapılması halinde (yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahildir.
- 2.7.2- Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübürlük tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübürlük 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 aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırma yapılacaktır.
- 2.8.3- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 2.8.4- 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 alamaz.

- 2.8.5- Sanayi alanlarında “lojistik ve depolama alanları” yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Tekel Dışı Bırakılan 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 yapılamaz. Sadece sanayi ham 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, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.8.7- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı’na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı 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 (Kirazlı 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 hükümleri aynen geçerlidir.

4- PLAN KARARLARI

4.1- İMAR PLANI FONKSİYONLARININ BELİRLENMESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, arazi kullanım kararlarına ilişkin kent bütününe ya da planlama bölgesini etkileyecek ölçüde önemli bir değişiklik yapılmamıştır.



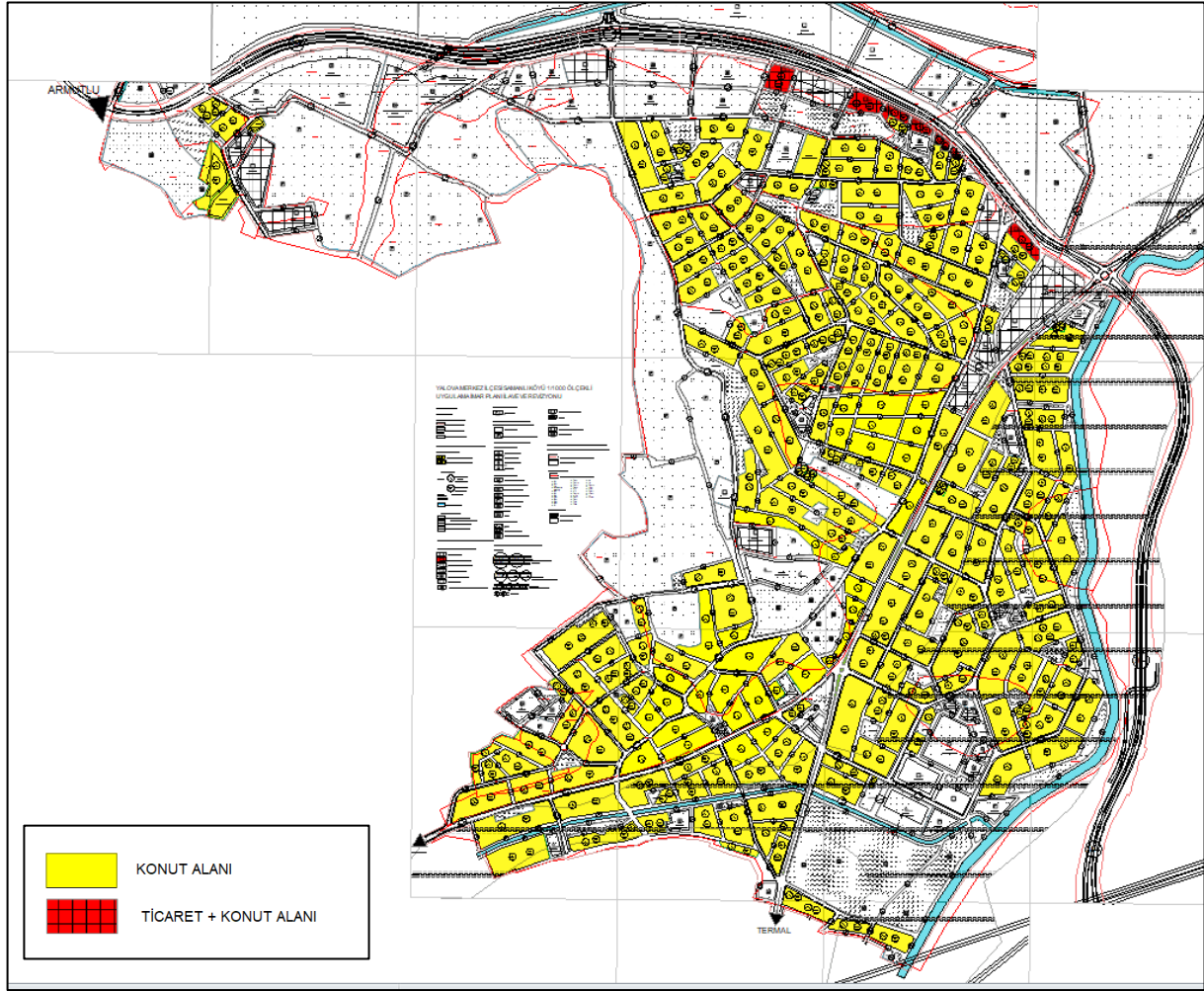
Şekil 22: Uygulama İmar Planı Revizyonu

Düzenlemeler neticesinde arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir:

	MERİ PLAN (m ²)	REVİZYON (m ²)
KONUT	1225985	1212272
TİCARET+KONUT	7263	15458
TİCARET	94121	94117
OTEL	2712	2744
AKARYAKIT	1557	1559
PAZAR ALANI	2351	2368
RESMİ KURUM	865	12029
İDARİ HİZMET ALANI	11136	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	2658	2654
SAĞLIK TESİSİ	2152	2152
LİSE	25038	25131
ORTAOKUL	12240	12265
İLKOKUL	3101	3053
ANAOKULU	2426	2441
SOSYAL TESİS ALANI	113742	113771
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	8937	8768
SOSYAL TESİS ALANI (ÖZEL YURT)	74603	-
ÖZEL YURT ALANI	2925	77517
CAMİ	4444	5455
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3209	3195
TRAFO	1492	1565
KAPALI SPOR TESİSİ	21646	22138
PARK	131534	132903
REFÜJ	3863	3693
ARBORETUM	89574	89396
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	75152	75401
ORMAN	14893	14894
TARIM ALANI	422432	422364
SU YÜZEYİ	76671	69828
YOL + OTOPARK	650619	671286
TOPLAM	3100000	3100000

Her ne kadar “Ticaret+Konut Alanları” alan büyüklüğü olarak meri imar planlarına göre artmış gözükse de, yukarıda da değinildiği gibi, aslında arazi kullanım kararlarına ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır. Sözkonusu artış, meri imar planındaki şematik arazi kullanım kararlarının, uygulama imar planı revizyonunda parsel sınırları dikkate alınarak plana yansıtılmasından ibarettir.

Yürürlükteki imar planında yer alan ve daha önce şematik olarak yol boyunca tarama olarak gösterilen “Ticaret+Konut Alanları” ile; “Konut Alanları”, “Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları” ve diğer kullanım alanları parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılmıştır.

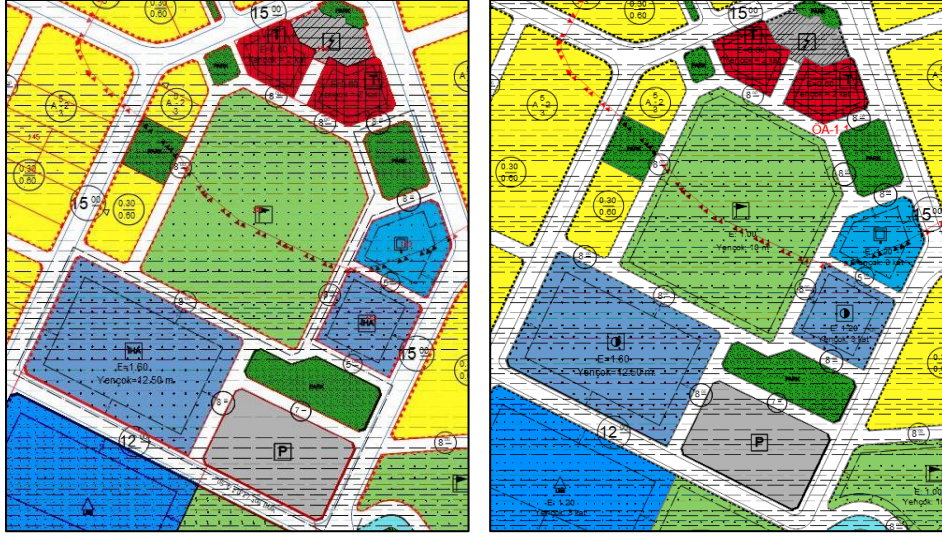


Şekil 23: Uygulama İmar Planı Revizyonu- Konut ve TİCK Alanları

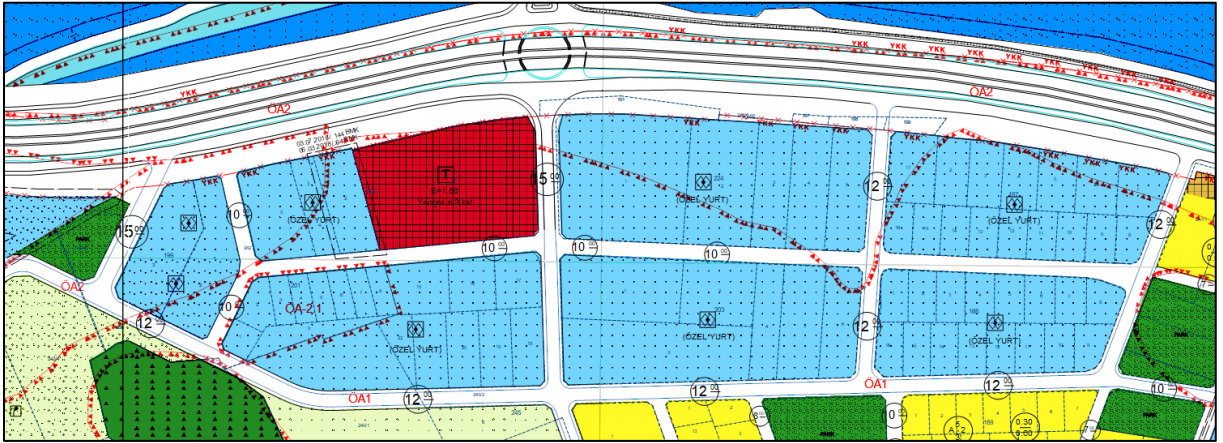
Donatı alanları arasındaki fark ise, arazi kullanım değişiklikleri dışında, sonraki bölümlerde detayı anlatılacak olan plan ve kadaströ arasında uyumsuzluğu gidermek adına yapılan düzeltmelerin yansımalarıdır.

Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında lejand düzenlemeleri yapılmış, bu kapsamda; meri imar planında “İdari Hizmet Alanı” olarak planlanmış alan, “Resmi Kurum Alanı”na

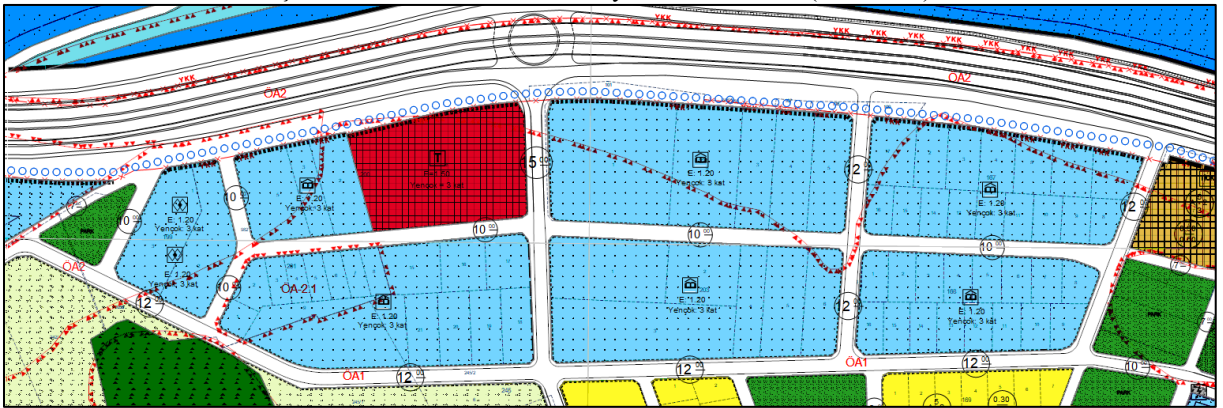
dönüştürülmüştür. “Sosyal Tesis Alanı (Özel Yurt)” alanı olarak planlı alanlar da “Özel Yurt Alanı” lejandına alınmıştır.



Şekil 24: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- Resmi Kurum-İHA Alanları

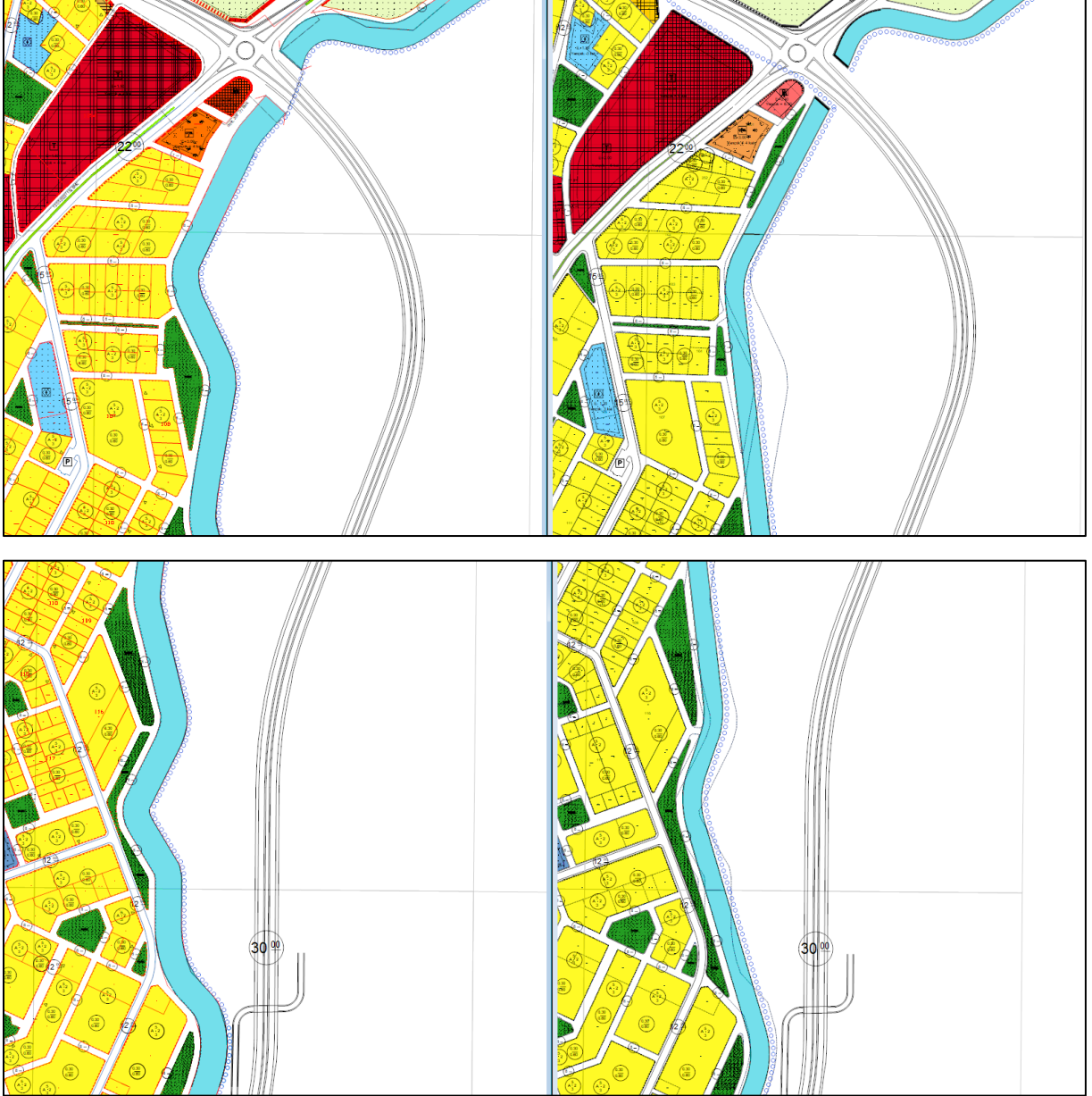


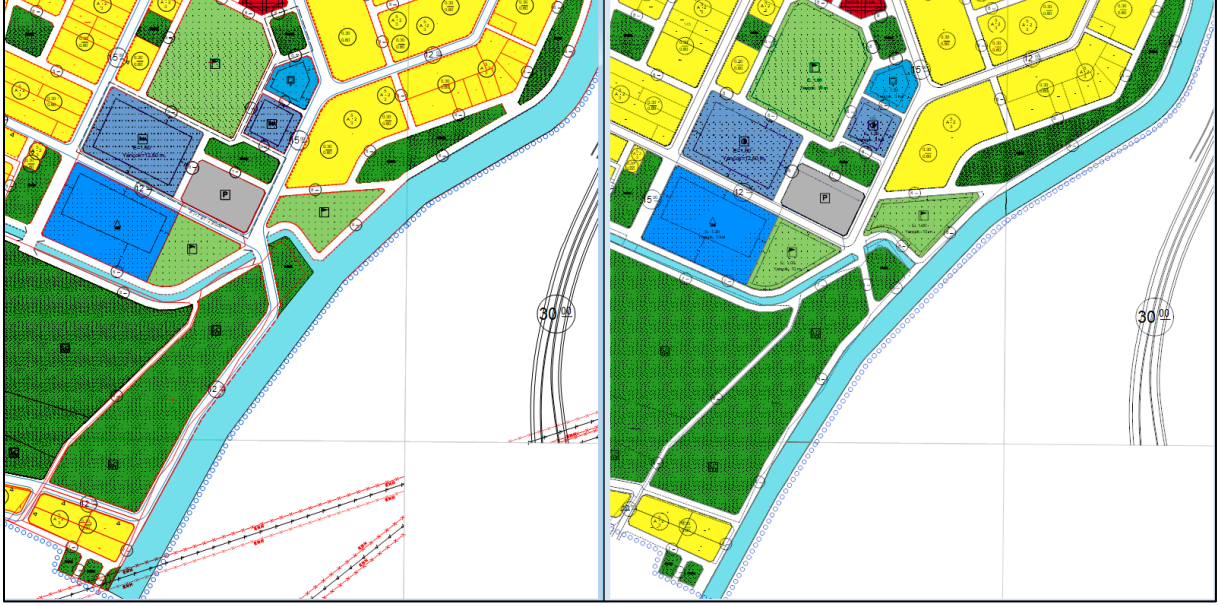
Şekil 25: Meri İmar Planı - Sosyal Tesis Alanları (Özel Yurt)



Şekil 26: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Özel Yurt Alanları

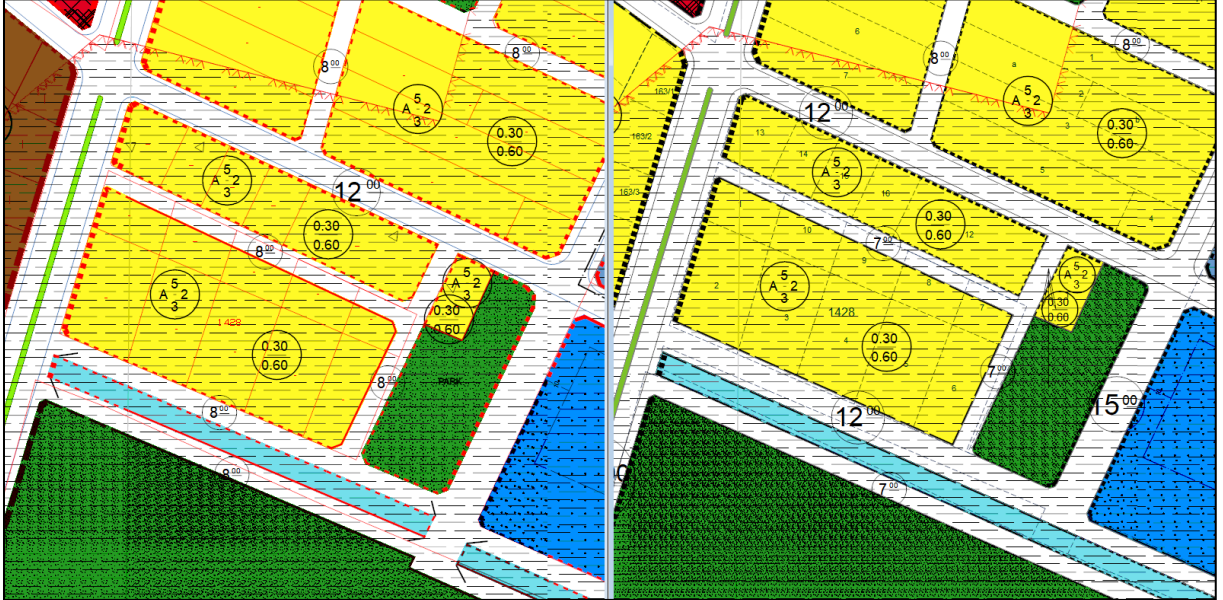
Devlet Su İşleri 1.Bölge Müdürlüğü'nün, Proje ve İnşaat Şube Müdürlüğü'nün 11.11.2022 tarih ve 2864028 sayılı yazısı ile, ilgili Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluk sınırları dahilinde yer alan "Yalova Selimandıra Deresi Islahı 1. Kısım" işiyle ilgili, dere ıslah projeleri tarafımıza iletilmiştir. Ancak ilgili proje incelendiğinde sözkonusu proje ile yürürlükteki imar planının bazı bölümlerinin uyuşmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda imar planı ile proje arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi adına Selimandıra Deresi çevresinde mülkiyet – mevcut durum – plan – proje verileri arasındaki durum gözetilerek yeniden düzenleme yapılmıştır.





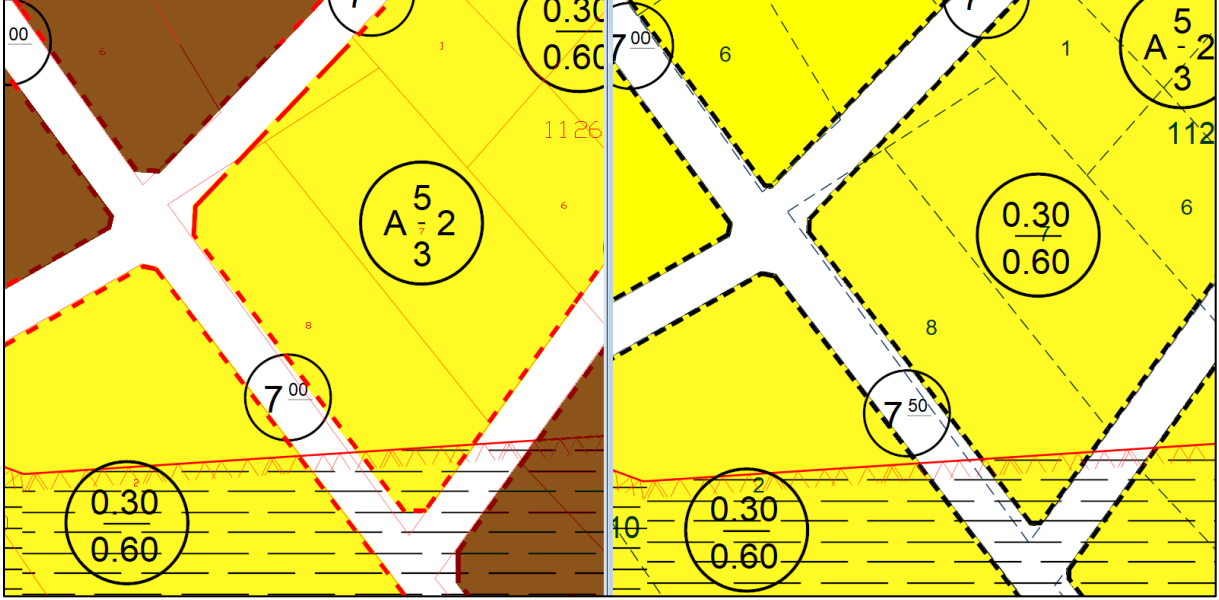
Şekil 27: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- Sellimandıra Deresi çevresinin düzenlenmesi

İlgili vatandaşlar tarafından verilen dilekçeler ile; Samanlı Köyü, 1428 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsellerde kadastro ve plan arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi talep edilmiş, sözkonusu alanda imar uygulamasının yapımı sırasındaki sıkıntıları en aza indirmek için, konut ve yol alanları yeniden düzenlenmiştir.



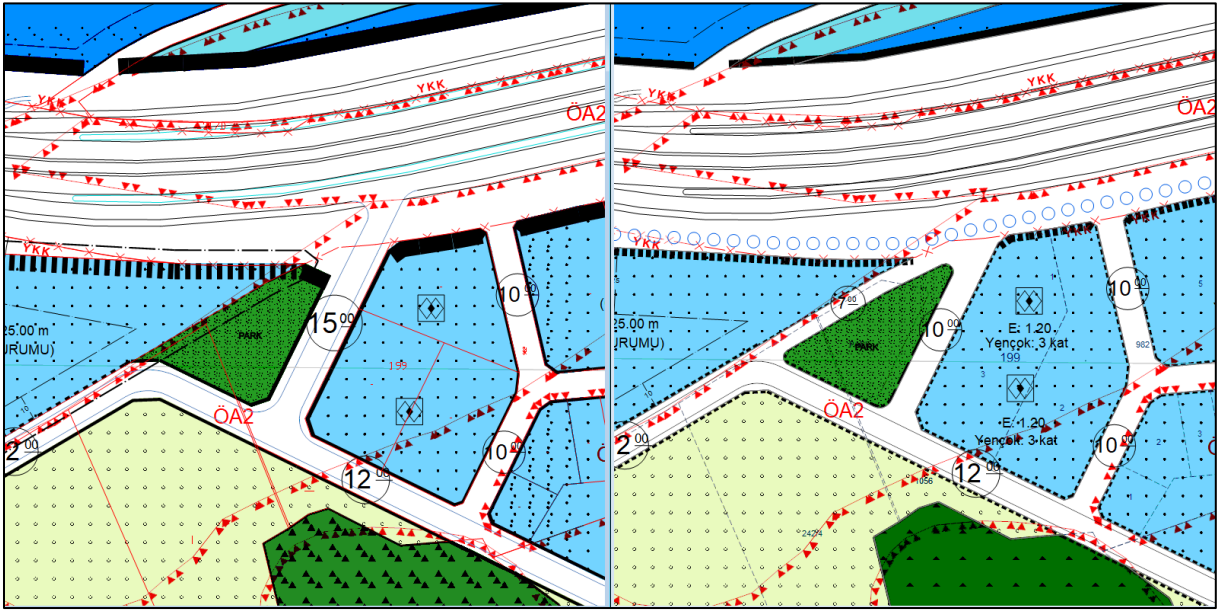
Şekil 28: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- Samanlı Köyü, 1428 adanın düzenlenmesi

İlgili vatandaş tarafından verilen dilekçe ile; Samanlı Köyü, 1126 ada, 7 parselde kadastro ve plan arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi talep edilmiş, sözkonusu alandaki kadastro sıkıntısını çözebilmek için, 1126 ada 7 ve 8 parsellerde köşe kırıkları ile birlikte konut ve yol alanları yeniden düzenlenmiştir.



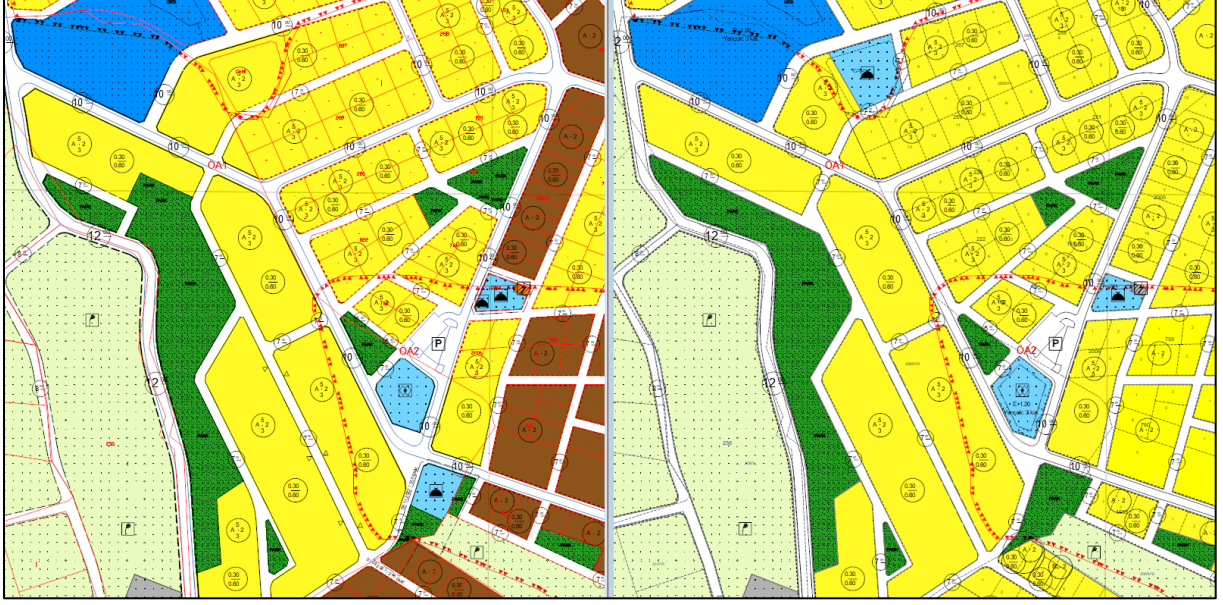
Şekil 29: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- Samanlı Köyü, 1126 ada, 7 ve 8 parsellerin düzenlenmesi

Bunlar dışında, üniversite alanının karşısında bulunan yurt alanlarının arasında kalan “Yeşil Alan”, karayoluna araç giriş-çıkışının mümkün olduğunca az olması gereği ve mevcut kullanım da dikkate alınarak etrafındaki yollarla birlikte yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 30: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- Samanlı Köyü, 1126 ada, 7 ve 8 parsellerin düzenlenmesi

“Cami alanı” kadastrounda kalan ancak meri imar planında “Konut Alanı” olarak planlı olan 287 ada doğusundaki alan “Cami Alanı” olarak, bunun karşılığında 280 ada 2 parselde yer alan “Cami Alanı” ise “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir. Yine 280 ada 2 parselin kuzey kısmındaki “Konut Alanı” ve “Park Alanı”, daha verimli kullanılması için yeniden tasarlanmıştır.



Şekil 31: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- Samanlı Köyü, 280 ada ve çevresinin düzenlenmesi

Mevcut köy dokusunun bulunduğu alanlarda, mümkün olduğunca mevcut kırsal dokunun korunması amacıyla, yol – konut alanı – yeşil alan – donatı alanı düzenlemeleri yapılmıştır.



Şekil 32: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- kırsal alanda düzenlenme

Kadastral sıkıntılarının çözülmesi amacıyla 279, 281, 225 ve 2288 adada düzenleme yapılmıştır.

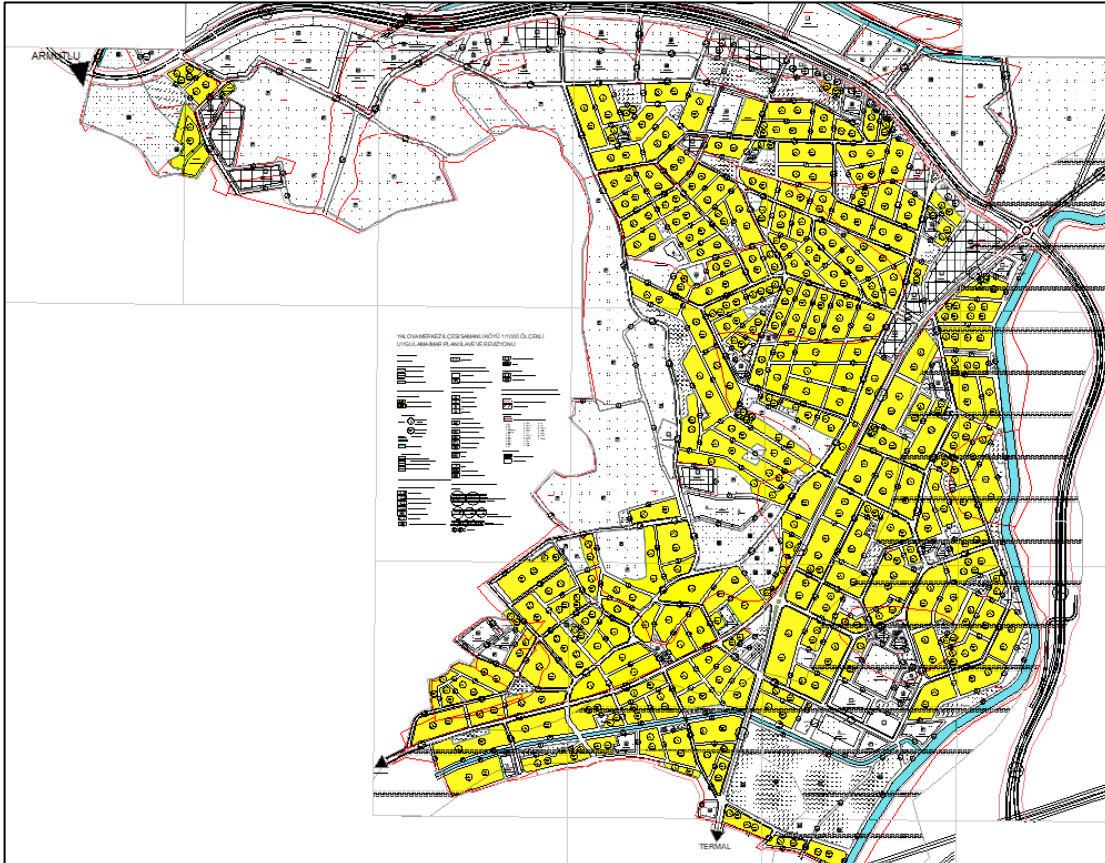


Şekil 33: Meri İmar Planı - Revizyon İmar Planı- ada düzenlemeleri

4.2- YAPILAŞMA ŞARTLARININ BELİRLENMESİ

4.2.1- Kat Adetlerinin Belirlenmesi

Samanlı Köyü İmar Planı Revizyonu'na konu bölgede yapılaşmış alanlar, büyük ölçüde meri imar planındaki kat adetlerine göre yapılaşmış olup, kırsal karakterdeki konut alanlarında da 2 katlı yapılaşmaya uygun doku korunmuştur.



Şekil 34: Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Konut ve Konut+Ticaret Alanlarında Kat Adetleri (2 kat)

Bu kapsamda, Samanlı Bölgesi'nin gerek müstakil konut tarzında 2 katlı yapılaşmaya uygun olarak gelişmiş bir bölge özelliğinde olması, gerekse kırsal yapılaşan kısmında bu özelliğin devam ettirilmesi gereği olarak; bölgedeki konut adetlerinin kat adetlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış ve "2 kat" olacak şekilde plan kararı sürdürülmüştür.

Ticaret alanlarında ise 03.02.2023 tarih ve 118 sayılı Belediye Meclis Kararı gereği; yalnızca

- Bahçelievler Mahallesi, 1254 ada, 1 ve 2 parsellerin yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat" olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 231 ada, 4, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat" olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 226 ada, 2 parselin "Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat" olacak şekilde

düzenleme yapılmış, diğer ticaret alanlarının yapılaşma şartları korunmuştur.

İlgili meclis kararında belirlenen emsal ve kat adedi, "Ticaret Alanları"na ilişkin plan hükümlerinin 2.3.2. maddesinde yer alan ilave emsal ve kat adedi baz alınarak belirlenmiştir.

Ancak sözkonusu parsellerin mevcut imar planı notlarında "Ticaret Alanları" için bulunan "2.3.2" maddesinden faydalanamayacağı belirtilmiş olup, sözkonusu parsellerde plan üzerindeki yapılaşma şartlarının geçerli olacağı karara bağlanmıştır.

4.2.2- TAKS ve KAKS Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

Plan çalışması yapılan bölge sınırında, yürürlükteki imar planı üzerinde "Konut" ve "Ticaret+Konut" alanlarında TAKS ve KAKS değeri belirtilen alanlardaki yapılaşma şartları aynen korunmuştur.

Diğer taraftan, plan çalışması yapılan bölge sınırında, yürürlükteki imar planı üzerinde "Konut" ve "Ticaret+Konut" alanlarında TAKS ve KAKS değeri belirtilmeyen alanlar olup, ruhsatlandırma aşamasında yürürlükteki imar planı hükümlerinde yer alan;

"2.1.38- Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan 'Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.' hükmü uygulanmaz."

şeklindeki plan hükmüne göre KAKS hesabı yapılmakta ve mevzuatta yer alan, "taban alanıyla kat adedinin çarpılmasına" ilişkin hüküm uygulanmamaktadır. ,

Plan notu ile plan arasındaki çelişkinin kaldırılması ve yapılaşma şartlarının açıklığa kavuşturulması adına, "TAKS ve KAKS" değeri belirtilmeyen "Konut" ve "Konut +Ticaret Alanları"nda, bahse konu yapılaşma şartları imar plan revizyonu üzerine yazılmak suretiyle kesinleştirilmiştir. Bu kapsamda, "Ayrık Nizam, 2 kat" olarak belirtilip "TAKS ve KAKS" yapılaşma değeri belirtilmeyen "Konut" ve "Konut +Ticaret Alanları"nda "TAKS: 0.40, KAKS: 0.80" olarak belirlenmiş ve plan üzerine işlenmiştir.

4.2.3- Yapı Düzenlerinin Belirlenmesi

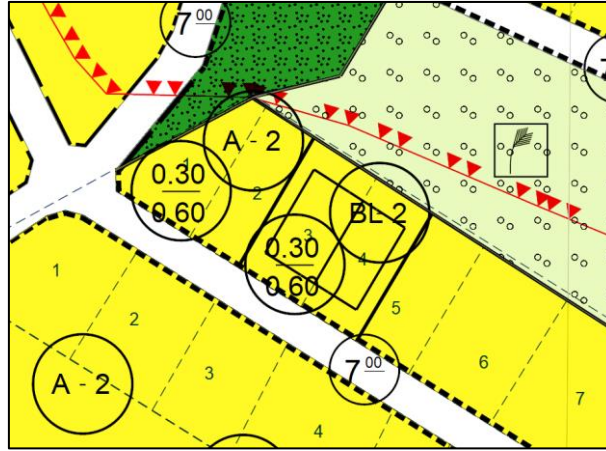
Meri Uygulama İmar Planı'nda "Konut" ve "Konut+Ticaret" alanlarındaki, yapı düzeni "Ayrık Nizam" iken; plan hükümlerinde bulunan

"2.1.44- Ayrık nizam olan yapı adalarında;

- Yapı yapılmak 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 parseli birlikte değerlendirerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir."

şeklindeki plan hükmüne istinaden ikili, üçlü, dörtlü ve beşli bloklar oluşturulabilmektedir.

"Blok Nizam" yapılaşma şartı işlenen parsellerin işlenmesinde; yeni yapılacak yapıların kör cepheye bakan penceresi bulunmaması ya da tek taraflı bırakılacak yan bahçe mesafesi neticesinde işlevsiz ve sağlıksız bir bahçe alanı oluşmaması gibi gerekçeler ile; meri plan notunda da belirtilen, "yapı yapılmak istenilen parselin komşu parselinde, daha önceden bitişik ya da ikiz nizamda yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması" ana belirleyici olmuştur. Bu kapsamdaki parseller "Blok Nizam" olarak düzenlenmiştir.



Şekil 35: Blok Nizam Yapı Düzeni Örneği (Yan parselde bitişik-ikiz nizamlı yapı bulunması)

4.2.4- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

Meri Uygulama İmar Planı'nda yer alan, lise, ilkokul, resmi kurum, belediye hizmet alanı gibi "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın alanlarının büyük çoğunluğunun yapılaşma şartları plan üzerinde gösterilmemektedir. Söz konusu sosyal ve teknik altyapı alanlarının yapılaşma şartları plan hükümlerinde yer alan;

"2.1.42- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını 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, 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 mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur."

şeklindeki hükme istinaden belirlenmekte olup, donatı alanlarının çevresindeki yapılaşma şartları dikkate alınarak ilave emsal ve kat adedi verilmektedir.

Çalışma alanı içerisindeki cami haricindeki tüm sosyal ve teknik altyapı alanları, plan notundaki hakları kapsamında da değerlendirilmiş ve büyük çoğunluğunun yapılaşma şartı "Emsal: 1.20, yençok: 3 kat" olarak belirlenmiştir. Kapalı Spor Tesis Alanı'nın emsali ise Bahçelievler Mahallesi'ndeki kapalı spor tesis alanındaki gibi "Emsal: 1.00" olarak belirlenmiş ve "yençok: 10 metre" olarak işlenmiştir. Plan revizyonunda çoğunlukla, meri imar planında yer alan çekme mesafeleri korunarak işlenmiştir.

4.3- İMAR PLANI ve KADASTRO SINIRLARI ARASINDAKİ ÇELİŞKİLERİN GİDERİLMESİ

Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun önemli bir çözümü de; imar planı ve kadaströ sınırları arasındaki çelişkilerin giderilmesi olmuştur.

Samanlı Köyü'nün özellikle gelişme konut alanlarındaki bölümü, İmar Uygulaması tamamlanmış bir bölgedir. Böyle bir alanda, terk-ihdas gibi kadaströ işlemleri yapmak, uygulamada sıkıntılar çıkarabilmektedir. Bu kapsamda özellikle kadaströdaki kaymaların olduğu bölgelerde (yolun karşılıklı iki cephesinde, bir cepheye terk çıkarken bir cepheye ihdas çıkması gibi) imar planlarındaki ada çizgileri, yaklaşık 2 metreyi geçmeyecek şekilde, kadaströ sınırlarına çekilmiştir. Ancak sözkonusu çalışmada, mümkün olduğunca yol genişlikleri korunmuş, güzergahlar değiştirilmemiş ve düzgün ada hatları oluşturulmuştur.

Kırsal karakterdeki köy merkezinde ise mevcut kullanım ve kadaströ ilişkisi göz önünde bulundurularak ada-yol düzenlemeleri yapılmıştır.

4.4- NÜFUS HESABI

Samanlı Köyü Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasında; konut alanlarında yoğunluk artışı gibi bir planlama kararı alınmadığından ve imar adaları – kadaströ sıkıntılarının çözümüne yönelik düzenlemeler yapıldığından nüfus artışı da olmamıştır.

Meri imar planı ve imar planı revizyonuna ilişkin nüfus verilerinin hesaplanmasında aşağıdaki yöntem uygulanmıştır:

- İmar adalarının büyüklüğünün KAKS değeri ile çarpılmasıyla inşaat alanları elde edilmiş,
- Samanlı Köyü'nün TÜİK verilerine göre ortalama hane büyüklüğü 2.97 olup, sözkonusu değer 3 olarak kabul edilmiştir. Ortalama daire büyüklüğü ise alandaki ruhsat örneklemelerinin ortalaması baz alınarak, 150 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda kişi başı 50 m² inşaat alanı kabulü ile nüfus hesabı yapılmıştır.
- Konut+Ticaret Alanlarında yapıların %50'sinin konut, %50'sinin ticaret alanı olacağı kabulü yapılmıştır.

Sözkonusu hesaplar kapsamında toplam veriler aşağıdaki gibidir:

	MERİ İMAR PLANI	İMAR PLANI REVİZYONU
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	768294	764663
TOPLAM NÜFUS (kişi)	15320	15200

İmar planı revizyonu ile nüfus artışı yapılmadığından, mevzuata göre sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilaveye de gerek kalmamaktadır. Bu nedenle Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması kanunlara, yönetmeliklere ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmıştır.

4.5- PLAN HÜKÜMLERİ

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile;

- İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması,
- yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen, *uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle artırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği* kapsamında; tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının imar komisyonundan geldiği şekliyle revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne... ”

karar verilmiştir.

Sözkonusu karar kapsamında kabul edilen plan hükümleri aşağıdaki gibidir:

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, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. 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.
- 1.2- 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- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- 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 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” 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- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını değiştirmemek, 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 ve Bitişik Nizam Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.50 metreyi geçemez.
- 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 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 çıkartılabilir.
- 2.1.6- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması 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 çizgileri “kitle” özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbirleri ile bloklaşacağını belirten şematik gösterimlerdir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir
- 2.1.9- Ayrık 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 belirtilmemiş yapı adalarında; hiçbir şekilde adanın TAKS değerini aşmamak; Ayrık 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- Ayrık, 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 çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.13- Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.14- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama giriş uygulaması yapılamaz.
- 2.1.15- Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçerlidir.
- 2.1.16- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla

düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.17-Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18-Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19-Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda 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 uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik-konteyner ve ahşap 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 İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.21-Bitişik nizam yapılarda; bitişiğindeki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir.
- 2.1.22-Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.23-Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik-konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ancak 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 ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık yapı nizamında kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile ve kademeli 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 mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak piyeslerin 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 aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmak kaydıyla; 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 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 yaklaşmama şartı aranmaz.

Çatı piyesi veya çatı terası düzenlenmeyen çatılarda saçakların parsel sınırını aşmaması kaydıyla 2.00 metreyi geçmeyen saçaklar yapılabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.50 metreyi aşamaz. Çatı piyesi veya çatı terası bulunan çatılarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Asansör ile ayrı düzenlenen veya asansör bulunmayan yapılarda düzenlenen merdiven evlerinin çatı örtüsü düzlemini aşan kısımları; çatı örtüsü düzlemini aştığı en yüksek çatı kotunu en fazla 0.60 metre aşacak şekilde düzenlenebilir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellik arz eden yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi durumunda; talepler Mimari Estetik Komisyonunca incelenerek ilgili idaresince 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, 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 hatılların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi en fazla %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

- 2.1.25- Safran Deresi ile “Kazımkarabekir 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- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.27- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; onaylı dere ıslahı projeleri bulunan parsellerde DSİ onaylı projesince belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.

- 2.1.28- 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.
- 2.1.29- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a) Açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- b) Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- c) Bütün cepheleri 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 emsale esas alanının yüzde %30'unu 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 tabii zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.31- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan düşük olduğu durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademelendirme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda 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 kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.33- 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.
- 2.1.34- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.35- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını 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, 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 mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. 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.

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 yapılmakta olan mevcut yapılarda kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi 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 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 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 hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşai başlanmamış parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

2.1.37- Ayrık nizam olan yapı adalarında;

-Yapı yapılmak 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 parseli 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 ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.38- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.

2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.

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

2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durumu aşamasında onaylı kadastro sınırlarına göre yeniden etüt edilerek kesinleştirilecektir.

2.2- Konut Alanları

2.2.1- Konut alanlarının tamamı; halkın günlük ihtiyacını karşılamak maksadıyla; Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müşterilatlarıyla 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 bozmamak 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 cepheli 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 raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

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

En az 10000 m² büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepheli 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 tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen 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 belirleme şartı aranmayacaktır.

2.5.3- 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.

2.5.4- Plan sınırı 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 Belediyesi tarafından belirlenecektir.

2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı

2.6.1- Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, ibadet yeri, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb kullanımlı yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

En fazla emsal (E): 0.80

En fazla yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.

2.6.2- Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

En fazla emsal (E): 0.80

En fazla yapı yüksekliği (yençok): 14.50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.

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

2.7- Günübürlük Turizm Tesisi Alanı

2.7.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübirlik Tesis Alanları'nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

En fazla emsal (E): 0.05

En fazla yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)

Asma kat yapılması halinde (yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahildir.

2.7.2- Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik 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 aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırma yapılacaktır.

2.8.3- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

2.8.4- 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 alamaz.

2.8.5- Sanayi alanlarında "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan 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 yapılamaz. Sadece sanayi ham 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, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

2.8.7- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı'na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı 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 (Kirazlı 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 hükümleri aynen geçerlidir.

Samanlı Köyü Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında da, yukarıdaki plan hükümleri kabul edilmiştir. Dolayısıyla, sözkonusu 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Uygulama İmar Planı Hükümleri'nde bir değişiklik yapılması durumunda,

Samanlı Köyü Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda da aynı değişikliklerin yapılacağı kabul edilmiş olup, yürürlükteki imar planı hükümleri geçerli olacaktır.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi