

T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**İLAN TUTANAĞI**

Yalova İmar Planı notlarının yeniden değerlendirilmesi sonucu, uygulamada karşılaşılan sorunların çözülmesi kapsamında Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümlerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UIP- 77485904), Belediye Meclisi'nin 01.06.2021 tarih ve 168 sayılı kararıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmış olup, 02.06.2021-02.07.2021 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmıştır. Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiş, Belediye Meclisi'nin 02.07.2021 tarih ve 206 sayılı Kararı ile yeniden düzenlenen Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümleri İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onanmış olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince 06.07.2021-05.08.2021 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

Belediye Meclisi'nin 04.10.2021 tarih ve 267 sayılı kararıyla; detaylı olarak değerlendirilmek üzere plan notuna yapılan itirazın ertelenmesine; ayrıca, Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümlerini yeniden değerlendirerek;

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

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

1.10- 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. TİCK taramalarının bulunduğu parsellerin konumuna göre fonksiyonunun belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.6-a) Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayınlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlere ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 2018/10 sayılı Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesine uyulmalıdır.

b) 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.

2.1.11- 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 ve tek bağımsız bölüm olan binalarda, 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.

2.1.16- ~~Perde tertip edilirken Betonarme yapılarda, taşıyıcı sistemin yapıda~~ burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmelidir. ve Perde tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte tasarım yapılmalıdır. olmasına özen gösterilmelidir. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmamalı ve perde yerleştirilmesinde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esastır. ~~olacaktır.~~ 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.

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

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.



T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**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. ~~Bunun yerine minimum Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara Ait Yönetmelik Hükümleri uygulanır. 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.

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

**2.1.29.b-** Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri terasları, 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,

**2.1.33-** ~~Adadaki mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak; arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot vermeye ilgili idaresi yetkilidir.~~

**2.1.34.a-** 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-** ~~Tek ada, tek parsel olan imar adalarında yapılacak yapılarda, jeolojik—jeofizik etüt raporlarına veya mikro bölgeleme jeolojik etüt raporlarına uymak, yönetmeliklerde belirtilen çekme mesafelerini sağlamak koşulu ile bina cephe boyu ve bina derinlikleri serbesttir.~~

**2.1.37-** Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 40.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilecektir. Hesap sonucu bulunan ağaç sayısının ruhsat aşamasındaki mimari projenin vaziyet planında yerlerinin gösterilmesi zorunludur. Parselinde bahçe düzeni yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş yapılara yapı kullanma izin belgesi verilmeyecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde, yukarıdaki şarta göre çıkacak sayıdaki ağaçlar Yalova Belediye Başkanlığı'nın uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış alanlara dikilecek ya da Temizlik İşleri Müdürlüğü Park ve Bahçe Birimi'ne teslim edilecektir. (Ağaçlar 250-300 cm boyunda, 14-16 cm gövde çapında ve saksıda olmak üzere; ıhlamur, süs eriği, çınar, at kestanesi, akçağaç, katalpa, erguvan, süs kirazı, gülibrişim, erguvan türlerinden herhangi biri kullanılacaktır.)

**2.1.38-** ~~Tarımsal Niteliği Korunacak alanlarda (TNKA) Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 63. Maddesine göre işlem yapılacaktır. Ayrıca söz konusu parseller için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgili birimi ile gerektiği zaman diğer kuruluşlardan uygun görüş getirmeleri gerekmektedir.~~

**2.1.44.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 inşaat 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, etepark, 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.

**2.1.45-** ~~4000 m<sup>2</sup> den büyük parsellerde bahçe sulaması ve benzer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere;~~

~~— Yan, arka bahçede zemin kotundan aşağıda gömülü olarak veya bodrum katta gerekli mekanik şartlar sağlanarak su deposu yapılacaktır.~~

~~— Taşma ağız yağmur suyu kanalı olan yerlerde kanala bağlantılı olacaktır; yağmur suyu kanalı olmayan yerlerde gerekiyorsa tahliye için dalgıç pompa konulmak şartıyla bahçeye verilecektir.~~

~~— Gerekli arıtma tesisat sisteminin yapılması şartı ile toplanan yağmur suyu binanın kullanma suyu olarak kullanılabilir.~~



T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

- ~~— Yeşil alana sahip kamu binalarında m<sup>2</sup> şartı aranmaksızın su deposu yapılması zorunludur.~~
- ~~— Bahçe düzenlemesi olan kamuya ait binalar ile ilgili karar proje ruhsat aşamasında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilecektir.~~
- ~~— Su depolarının büyüklüğü ruhsat aşamasında mekanik projelerde belirlenecektir.~~

**2.1.50.a- Ancak** tevhid öncesindeki Ticaret+Konut plan fonksiyonuna ait yapılaşma hakkının bulunduğu sınırlar parsel sınırları ve inşaat alanı içinde kalmak, tevhid öncesindeki Ticaret+Konut plan fonksiyonuna ait inşaat alanını arttırmamak koşulu ile tevhid sonrası Ticaret+Konut yapılaşma izni verilir. hakkına izin vermeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

şeklinde altı çizili ifadelerin eklenerek ve üstü çizili ifadelerin çıkarılarak; ayrıca sözkonusu düzenlemeler sonucunda,

“1.7 maddesinin 1.5 olarak”, “1.8 maddesinin 1.6 olarak”, “1.9 maddesinin 1.7 olarak”, “1.10 maddesinin 1.8 olarak”, “1.11 maddesinin 1.9 olarak”, “1.12 maddesinin 1.10 olarak”, “2.1.26 maddesinin 2.1.18 olarak”, “2.1.52 maddesinin 2.1.29 olarak”, “2.1.29 maddesinin 2.1.30 olarak”, “2.1.30 maddesinin 2.1.31 olarak”, “2.1.31 maddesinin 2.1.32 olarak”, “2.1.32 maddesinin 2.1.33 olarak”, “2.1.34.a maddesinin 2.1.34 olarak”, “2.1.34 maddesinin 2.1.35 olarak”, “2.1.39 maddesinin 2.1.38 olarak”, “2.1.40 maddesinin 2.1.39 olarak”, “2.1.41 maddesinin 2.1.40 olarak”, “2.1.42 maddesinin 2.1.41 olarak”, “2.1.43 maddesinin 2.1.42 olarak”, “2.1.44 maddesinin 2.1.43 olarak”, “2.1.46 maddesinin 2.1.44 olarak”, “2.1.47 maddesinin 2.1.45 olarak”, “2.1.48 maddesinin 2.1.46 olarak”, “2.1.49 maddesinin 2.1.47 olarak”, “2.1.50 maddesinin 2.1.48 olarak”, “2.1.51 maddesinin 2.1.49 olarak”

yalnızca madde numaralarının değiştirilmesi şeklinde yeniden düzenlenmesinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına karar verilmiş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır. Bu kapsamda Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: UİP- 77485904) yeniden düzenlenen maddeleri, 07.10.2021 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmıştır.

İlimiz halkına ilanen duyurulur.

İlan Tarihi : 07.10.2021 (saat 08:30) –06.11.2021 (saat 08:30)

07.10.2021  
Ömür BAYAR  
İmar ve Şehircilik Müdürü

07.10.2021  
Nusret KARAAALIOĞLU  
Belediye Başkan V.