

## Yalova Belediyesi İmar Plan Notları

06.04.2022 / 125 BMK

### 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 Tebliğe” göre hazırlanmalıdır. Zemin ve temel etüt raporu uygulama esasları ve rapor formatı ile ilgili değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki mevzuat dikkate alınmalıdır.
- 1.4- İmar planlarında, yapı yüksekliği ve kat adedi değişikliği yapılması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.5- 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 inşaatla 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 = ayırık 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 giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.15-** Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımı ve zemin katta dış çerçevede saplama giriş 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 girişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.
- 2.1.19-** Kolon genişliği kesinlikle giriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset ve ya dışlı 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 kullanılamaz, 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; ayırık yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurularak ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Azami mahya yüksekliği 5.00 m'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.20 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 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz. Kapı ve pencere üzerinde yapılacak olan güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5' ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık nizamda 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 hatlıların 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 dışsız 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 çıkmaların 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 tabii 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,  $\pm 0.00$  kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde,  $\pm 0.00$  kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde,  $\pm 0.00$  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 m<sup>2</sup>'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 tabii 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 tabii 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 inşaatına 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 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.

**2.1.45-** Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvaffakata 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 tevhid 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. Çıkmazı'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 Patıl 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kullanımı değiştirilmemek kaydıyla fonksiyonel ifraz yapılabilir. İfraz edilerek oluşturulan her bir alan içerisinde yukarıda belirtilen yapı ve tesisler hayata geçirilebilir. Ruhsat aşamasına gelmeden 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 Tesisi 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- Günöbirlik Turizm Tesisi Alanı**

**2.10.1-** Günöbirlik Tesis Alanı: Günöbirlik Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günöbirlik 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 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir. Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günöbirlik 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 günöbirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günöbirlik 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 olan 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 (02.07.2021/206 BMK - kesinleşmedi)**

**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 Meclis 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 yapılara ilişkin 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.