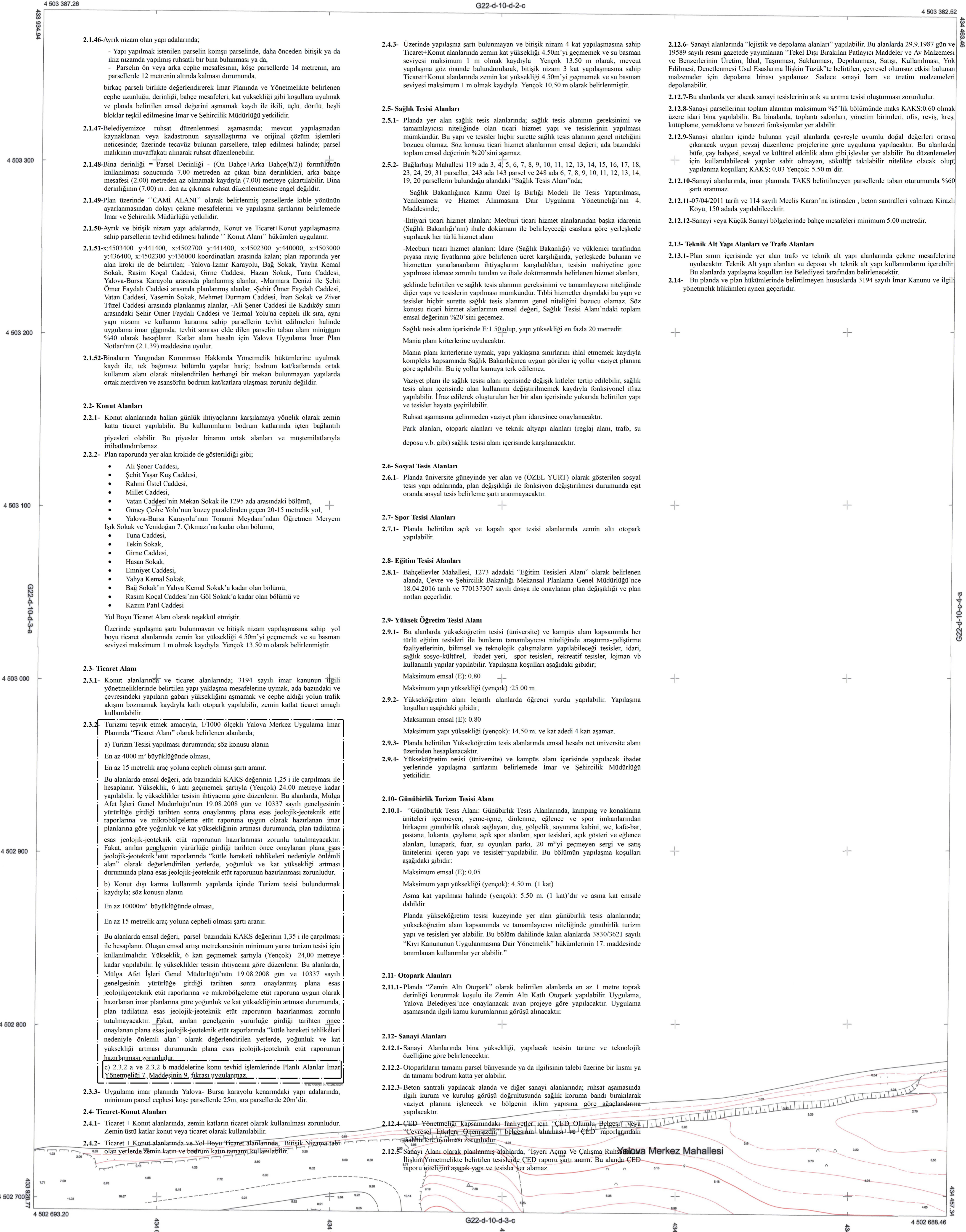


YALOVA
G22-d-10-d-3-b
G22-d-10-d-2-c



2.1.46-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 belirlenen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

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

2.1.48-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.

2.1.49-Plan üzerinde "CAMİ ALANI" olarak belirlenmiş parsellerde kble yönünün ayarlanmasından dolayı çekme mesafelerini ve yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.50-Ayrık ve bitişik nizam yapı adalarında, Konut ve Ticaret+Konut yapılaşmasına sahip parsellerin tevhit edilmesinde "Konut Alanı" hükümleri uygulanır.

2.1.51-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-İzmir 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, -Şehir Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi, Yasemin Sokak, Mehmet Durmaz Caddesi, İnan Sokak ve Ziver Tüzel Caddesi arasında planlanmış alanlar, -Ali Şener Caddesi ile Kadıköy sınıarı arasındaki Şehir Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cephele 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 Planı Notları'nın (2.1.39) maddesine uyulur.

2.1.52-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 yapılarla ortak merdiven ve asansörün bodrum kat/katlara ulaşması zorunlu değildir.

2.2- Konut Alanları

2.2.1- Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyесleri olabilir. Bu piyесler binanın ortak alanları ve müşterileriyle ritibatlandırılmaz.

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,
- Emmiyet 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 Patlı 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 Yeşil 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 uyumak, 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 cephele olması şartı aranır.
Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yeşil) 24.00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesis 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 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.

b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarla içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın
En az 10000m² büyüklüğünde olması,
En az 15 metrelik araç yoluna cephele 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 (Yeşil) 24.00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesis 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 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.

c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhit 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 tabii olan yerlerde zemin kat ve bodrum katın tamamı kullanılabilir.

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 Yeşil 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 Yeşil 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 119 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 29, 31 parseller, 243 ada 143 parsel ve 248 ada 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20 parsellerin bulunduğu alandaki "Sağlık Tesis Alanı"nda;
- Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yapıtılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde;
-İhtiyarı ticari hizmet alanları: Mecburi ticari hizmet alanlarından başka idarenin (Sağlık Bakanlığının) ihale dokümanı ile belirleyeceği esaslara göre yerleşkede yapılacak her türlü hizmet alanı
-Mecburi ticari hizmet alanları: İdare (Sağlık Bakanlığı) ve yüklenici tarafından piyasaya rayiç fiyatlarına göre belirlenen ücret karşılığında, yerleşkede bulunan ve hizmetten yararlanılan ihtiyaçlarını karşıladıkları, tesisin mahiyetine göre yapılması idarece zorunlu tutulan ve ihale dokümanında belirlenen hizmet alanları, şeklinde belirlenen 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 Tesis 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 günyesinde yer alan ve (ÖZEL YURT) olarak gösterilen sosyal tesis yapı adalarında, plan değişikliği ile fonksiyon değiştirilmesinde eşit oranda sosyal tesis belirlenme 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 (yeşil): 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 (yeşil): 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- Gününbirlik Turizm Tesisi Alanı

**2.10.1- "Gününbirlik Tesis Alanı: Gününbirlik Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını gününbirlik 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. Bu bölümün yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:
Maksimum emsal (E): 0.05
Maksimum yapı yüksekliği (yeşil): 4.50 m. (1 kat)
Asma kat yapılması halinde (yeşil): 5.50 m. (1 kat) dir ve asma kat emsale dahilidir.
Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan gününbirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde gününbirlik 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

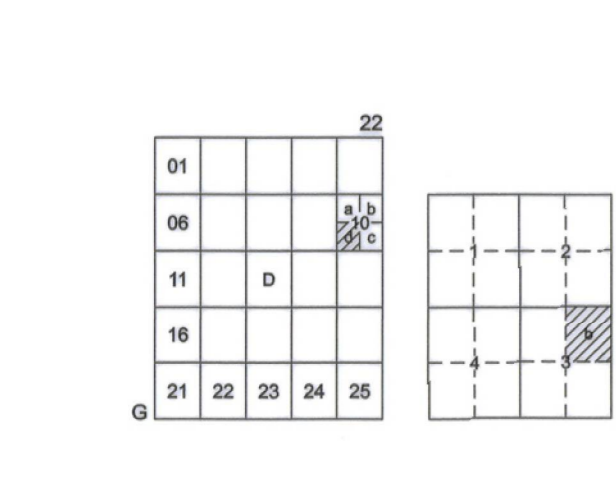
2.12.1- Sanayi Alanlarında bina yüksekliği, yapılacak tesisin türüne ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

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 açıldırma yapılacaktır.

2.12.4- CED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "CED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsiz" Belgesinin alınması ve CED raporlarındaki şartlar ile uyum sağlanması zorunludur.

2.12.5- Sanayi Alanı olarak planlanmış alanlarda, "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı" alınmadan önce, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından belirlenen tesislerde CED raporu şartı aranır. Bu alanda CED raporu niteliğini aşağıak yapı ve tesisler yer alamaz.



Koordinatlar ve Pafta Bölümlenmesi
En Son Güncellenmiş TUTGA'ya Bağlı
2005.0 Epojunda, GRS80 Elipsoidal ve
Transversal Mercator (TM) İzdüşümünde,
Düzenlenmiştir.

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

PROJE YÖNETİCİSİ
Turgay KÜÇÜK
Harita Mühendisi

1/1000

ONAY
Yalova İli Sınırları İçinde Fotogrametrik
Yöntemle Üretilen 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita
İncelendi ve Onandı.
A. Y. YELE KARABULAK K. BAS
Harita Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
29.08.2016 29.08.2016
Yafa SALMAN
Balkaya Başkanı
29.08.2016