



AĞUSTOS 2026

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç ve Gerekçe

İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının uygulanması aşamasında çelişkilerin giderilmesi ve kolaylaştırılması adına; imar planı notlarının Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması gerekmektedir.

Ayrıca yürürlükte bulunan Yalova İmar Planı hükümlerinin, uygulanması sırasında yaşanan sorunların giderilmesi ve daha sağlıklı yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla muhtelif maddelerinin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda; İlimiz, Merkez İlçe'deki tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasına ilişkin 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 04.05.2026 tarih ve 275879 sayılı yazı Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile; Yalova, Merkez İlçe sınırları kapsamında mevcut yapılaşma, gelişme eğilimleri ve sağlıklı yapı stoğunun oluşması amacıyla; plan notlarının uygulanması sırasında ortaya çıkan sorunların çözülmesi kapsamında; "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının, Belediye Meclis Kararı'nda belirtildiği şekliyle revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (NİP-771145483) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (UİP-771145484) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması kabul edilmiştir.

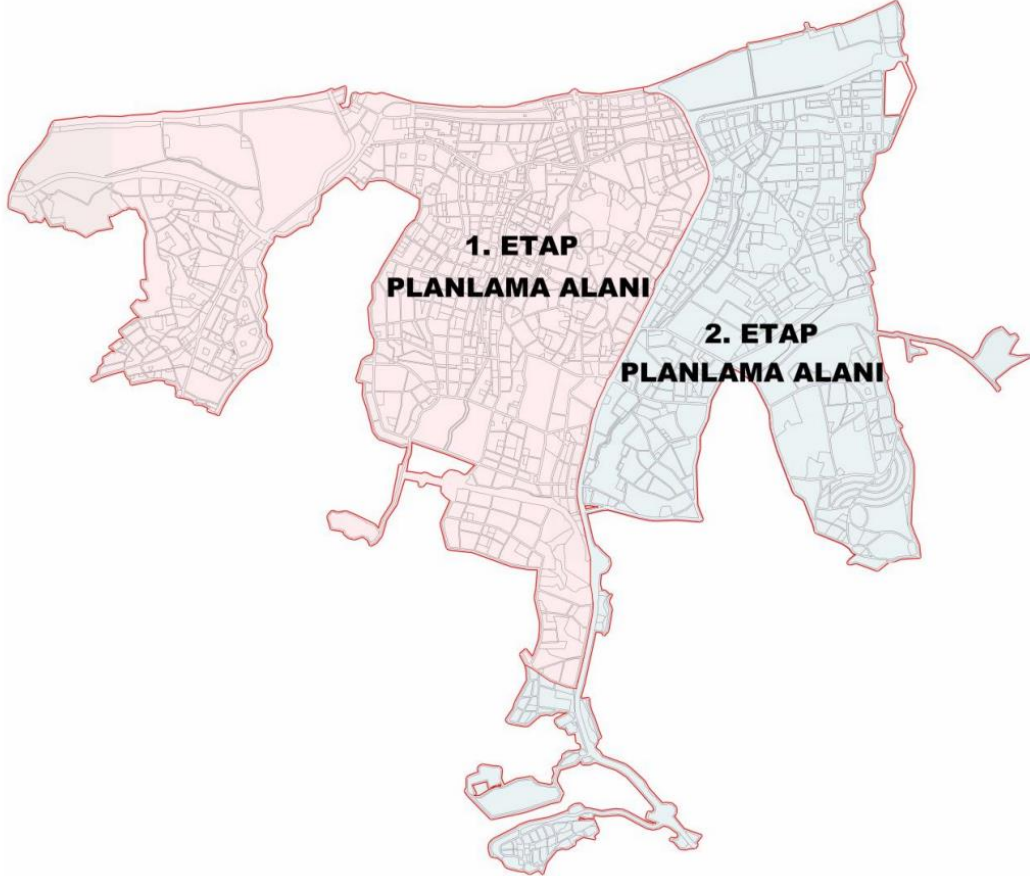
Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile; Yalova Belediyesi'nin yetki sahasında yer alan "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan Uygulama İmar Planlarına ait plan notları incelenmiş ve revize edilmiştir.

2- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

Yalova İli, Merkez İlçesi'nde yürürlükte olan imar planları incelendiğinde, Merkez İlçe'nin tamamını kapsayan imar planı revizyonu ve ilavesinin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile iki etap halinde yapıldığı görülmektedir.



Her iki etapta da Uygulama İmar Planı'na ilişkin hükümler aynı olup, plan onama tarihinden günümüze kadar muhtelif Belediye Meclis Kararları ile değişiklikler yapılmıştır.

Söz konusu imar planları ve plan notları yürürlükte iken; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile, 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 gereği* tarafımıza bildirilmiştir. Gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse 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 gerekmiştir.

Bu kapsamda; muhtelif bölgelerde imar planı revizyonları yapılmıştır. Ancak bu süreçte de, imar planı notlarının bölgelere göre uygulanması sırasında karışıklıklar yaşanmış ve alanların özellikleri de dikkate alınarak tek karar altında toplanma ihtiyacı doğmuştur.

Sonuçta, 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı'nda da belirtildiği üzere;

- 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 hususların değerlendirilmesi

kapsamında Yalova Belediyesi İmar İhtisas Komisyonu'nca tüm plan notları incelenmiş ve plan raporunun "Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri"nde belirtildiği şekliyle; "Yalova İli, Merkez İlçesi" tamamında Uygulama İmar Planı bulunan alanlarda geçerli olmak üzere; revize edilmiştir. Plan notlarının revize edilmesini içeren plan değişikliği, Yalova Belediyesi Meclisi'nce İmar Komisyonu'ndan geldiği şekliyle kabul edilmiştir. Dolayısıyla imar planı notlarının kapsamlı revizyonu 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı ve sonrasında itirazlar kapsamında yeniden düzenlenmiş hali olmuştur.

Sonrasında uygulamada meydana gelen sıkıntıların çözülmesi amacıyla muhtelif maddelerin yeniden düzenlenmesine ilişkin Belediye Meclis Kararları alınmıştır. Söz konusu plan hükümlerinin günümüzde yürürlükteki hali aşağıdaki şekildedir:

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 uyumsuzluk 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 alanlarında ve Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.00 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 bitişik nizam yapı adalarında, “Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)” formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 10.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.
- 2.1.6- Ayırık 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 çizimleri “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- Ayırık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 ve daha az katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2’ye göre belirlenebilir.
- 2.1.10- Ayırık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
- 2.1.11- 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 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.12- Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama ve tali girişlere başka bir giriş saplanamaz.
- 2.1.13- 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. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durumunda giriş yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.
- 2.1.14- 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. Deprem perdelerinin planda her iki ucunda da perde uç bölgeleri oluşturulması zorunludur. Tek katlı ve rijit bodrum kat ve subasman hariç iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü 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.

- 2.1.15- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Rijit bodrumlarda başlık oluşturmak için teşkil edilen koloncukların en üst kata kadar devam etmesi zorunlu değildir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.16- Katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve geniş ölçekli projelerde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bina önem katsayısını belirlemede 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- İnşaatlarda beton dökümü esnasında kolon ile kiriş-döşemelerin ayrı dökülmesinden kaynaklanan soğuk derz olayının önüne geçilmesi için kolonlar ile kiriş ve döşemelerin betonunun tek seferde dökülmesi (monolitik/tulum döküm) zorunludur.
- 2.1.20- 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.
- 2.1.21- 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 şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.22- Bitişik nizam yapılarda; bitişikindeki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir. İksa sistemleri hiçbir surette anabina taşıyıcı sistemiyle birlikte çalıştırılmaz. Asansör çukurlarındaki kademe perdeleri rijitliği bozmayacak şekilde tasarlanmalı, donatı detayları açıkça ve temel parçalarının sürekliliğini sağlayacak şekilde verilmelidir. Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip parsellerde iksa sistemlerinden dolayı parsel ile komşu parseller arasında oluşabilecek açıklıklara zemin kattan itibaren 1.50 metreyi ve parsel sınırını aşmayacak ölçülerde kapalı çıkma yapılabilir.
- 2.1.23- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.24- 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.
- 2.1.25- 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 ulaşılacak azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrık yapı nizamında kırma, ayrık 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 genişlikleri toplamı bulunduğu cephenin 1/5'ini aşamaz. 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.

Ayrık nizamda taban oturumunda dar cephesinin uzunluğu 12 metreden az, geniş cephesinin uzunluğu ise 30 metreden fazla olan yapılarda; Mahya yüksekliği 4.50 metreyi aşmamak, kılavuz olarak %33 eğimli beşik çatı eğimi altında kalmak ve çatı kaplama malzemesinde çelik kenet malzeme kullanmak kaydıyla tonoz çatı uygulaması 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.

- 2.1.26- 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.
- 2.1.27- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.28- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; dere ıslah çalışmaları yapılmayan/tamamlanmayan alanlarda onaylı dere ıslahı projeleri bulunması durumunda; dere istinat duvarlarının yapımı tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi talep edilmeyeceğine dair taahhütname alınması kaydıyla DSİ onaylı projesince belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.29- 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.
- 2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
a) Açık çıkımların ve gömme balkonların 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 oluşturmeyen, 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.
- 2.1.31- 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.
- 2.1.32- 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.
- 2.1.33- 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.
- 2.1.34- 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.
- 2.1.35- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 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 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.
- 2.1.38- 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 minare yüksekliği (plan üzerinde belirtilmemiş ise) bölge kat nizamını en fazla 10 metre aşabilir ve toplam minare yüksekliği maks. 25 metre olabilir. Bu alanlarda camiye hizmet eden şadırvan, tuvalet ve lavabo dışında herhangi bir kullanım yapılamaz.
- 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.
- 2.1.42- Parselasyon planında farklı yollardan cephe alan ara parseller; yapı nizamı ve kullanım kararları birbirinden farklı olmamak, imar planında ifraz hattı ile birbirinden ayrılmış olmamak, parsellerin arka cephe hattı devamlılığı bozulmamak ve binaların arka cephe hatları arasında oluşan koridor kesintiye uğratılmamak, mevzuatına uygun mevcut binalar ve/veya yeni inşa edilecek binaların imar adası bütününde etüt edilip değerlendirilerek gösterildiği vaziyet planı Belediye Encümen Kararıyla onaylanmak kaydıyla tevhit edilebilir. Yapılaşma koşulları ile ilgili diğer hususlarda yürürlükteki uygulama imar planına; tevhit, kotlandırma, kademelendirme, bahçe tesviyeleri, kat rejimi ve sokak silueti ile ilgili diğer hususlarda ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur ve bunlarla ilgili gerekli görülen plan, cephe, kesit veya 3 boyut görünüm ve gösterimleri onaylı vaziyet planında yer alır.
- 2.1.43- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6 ncı maddesinde bulunan minimum ölçüler “Bitişik Nizam” ve “Blok Nizam” parsellerde aranmaksızın yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenir.
- 2.1.44- 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.
- 2.1.45- Üzerinde “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” ve “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 ” yapılaşma şartının birlikte yer aldığı Safran Yolu Caddesi’ne cepheli ilk parsellerde “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” yapılaşma şartı geçerlidir. Ancak; parseller ifraz olup Safran Yolu Caddesi’ne cephe olmayan bir parsel oluşturulması durumunda, yola cepheli olmayan parsel “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” olarak değerlendirilecektir. Ayrıca, parseller doğu batı yönünde birden fazla yapı yapılabilecek derinlikte olduğunda ise, esas olan yol güzergahındaki yapıların hakim katını belirlemek olduğundan, yola cepheli yapılar 3 kat, arkasındaki yapılar ise 2 kat olarak belirlenecektir.
- 2.1.46- 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan 4 kat,5 kat,6 kat ve üzeri kat sayısına sahip parsellerde talep edilmesi halinde aşağıda belirtilen hükümlere göre işlem tesis edilir. Buna ek olarak tevhit edilmeksizin yan yana birden fazla parselin projelerinin beraber sunulması halinde sokak silueti dikkate alınarak işlem yapmaya İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.46.1- İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az piyes ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- a) Yapılması istenen çatı aralarında, aydınlık ve ferah mekanlar ortaya çıkması amacıyla çatının yüzeylerinde iki ayrı meyilli (çift kırımlı) çatı uygulaması yapılabilir.
 - b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0,50 metreyi geçemez.) 1,50 metre içeri çekilip, 2,50 metre yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
 - c) İkinci çatı yüzeyi en çok %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçemez.
 - d) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5’ini geçemez.
 - e) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir.
 - f) Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2,00 metreyi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
 - g) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
 - h) Kademelendirme yapılan binalarda iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

- i) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri 2,50 metre yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- j) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez. Bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahip parsellerde katlar alanı kat sayısı hesaplarında yarım kat olarak baz alınır.
- k) Çatı daireleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yapı yüksekliğine dahil edilir. Yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- l) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, ayrıca çatı arası piyes oluşturulamaz
- m) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. Asansör tipi dışlısiz asansör olarak uygulanacaktır.
- n) Çatı dairesinin statik çözümlenmesi yapısal çelik konstrüksiyon olarak projelendirilmelidir. Betonarme, ahşap veya yığma yapılamaz.
- o) Çatı dış kaplama malzemesinin çelik kenet yapılması zorunludur.
- p) Saçak uçlarına 1,10 metreyi geçmemek üzere parapet yapılabilir. Parapetin betonarme veya çelik yapılması zorunludur.

2.1.46.2- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılması zorunlu korunumlu yangın merdiveni konut kullanımlı yapılarda arka bahçe mesafeleri içerisinde parsel sınırına 1 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla asgari ölçülerde yapılabilir.

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. Piyeler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

2.3- Ticaret Alanı

- 2.3.1- 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.
- 2.4.2- Bitişik Nizam "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" yapılaşma şartlarına sahip parsellerde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanılması; ancak PAİY Geçici Madde 2'de belirtildiği üzere mevcut teşekkülde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanıldığı durumlarda mümkündür. Kullanımdan dolayı zemin katın üzerinde oluşacak alanlarda gerekli güvenlik ve yalıtım önlemleri alınmak kaydıyla herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatı yapılabilir. Bu teraslara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.

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- Günübirlik 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.
- 2.9- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümleri aynen geçerlidir.

01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı ile revize edilen imar planı hükümlerinin ardından, 04.02.2025 tarih ve 48 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan "Terminal ve Kuzeyi Uygulama İmar Planı" ile, bölgeye özgü plan hükümleri kabul edilmiş, belirtilmeyen hususlarda genel plan hükümlerinin geçerli olacağı belirtilmiştir.

- 1- İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği, plan onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- İlave Uygulama İmar Planı ve Değişikliği sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma, çatı piyesi, çekme kat ve kısmi kat yapılamaz. Çatı şekli; maksimum %33 eğim ile kırma çatı olarak yapılacaktır.
- 4- Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

3- YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile;

Yalova, Merkez İlçe sınırları kapsamında mevcut yapılaşma, gelişme eğilimleri ve sağlıklı yapı stoğunun oluşması amacıyla; plan notlarının uygulanması sırasında ortaya çıkan sorunların çözülmesi kapsamında; İlimiz, Merkez İlçe'deki tüm plan notlarını incelemiştir. Bu kapsamda; "Talep 1" kısmında sınırları belirtilen "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" dışında kalan tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının belirtildiği 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 onaylanması oybirliğiyle kabul edilmiştir."

şeklinde karar alınmıştır.

Belediye Meclis Kararı'nda belirtilen "Talep 1" ifadesi, Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 259 sayılı kararı ile onanan "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı'dır. Söz konusu 4 mahallenin, imar planı sınırları içerisinde kalan bölümlerinde, ilgili Belediye Meclis Kararı ile onanan imar planının plan hükümleri geçerli olacağından, söz konusu plan onama sınırları, genel plan hükümlerinin dışında tutulmuştur.

Dolayısıyla Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile onanan Uygulama İmar Planı hükümleri, "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan tüm planlı alanlardaki imar plan notlarını kapsamaktadır ve 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.
- 1.3- Bu plan hükümleri; Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri'nin, kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Cengiz Koçal Caddesi-Yalova-Bursa Karayolu, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi olmak üzere yaklaşık 150 hektar büyüklüğündeki alan dışında kalan bölgede geçerlidir. Söz konusu alanda muhtelif Meclis Kararları ile onanan plan değişikliklerine ilişkin özel hükümler olması durumunda, söz konusu hükümler uygulanabilir.

2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- 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.
- 2.1.2- Ayırık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
- 2.1.3- “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.
- 2.1.4- Zemin katında ticaret yapılabilen konut alanlarında ve Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.
- 2.1.5- Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.6- 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 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. Ancak bitişik nizam yapı adalarında, “Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)” formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla) 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 10.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.
- 2.1.7- Ayırık 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 3.00 metreden, az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 2.1.8- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri ayırık ve blok nizamlı yapı adalarında en az 3.00 metre, bitişik nizam yapı adalarında 0.00 metredir.
- 2.1.9- Karayolundan cephe alan parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü’nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.10- Ayırık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla) bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2’ye göre belirlenebilir.
- 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

3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.12-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 genişlikleri toplamı bulunduğu cephenin 1/5'ini aşamaz. 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.

Ayrık nizamda taban oturumunda dar cephesinin uzunluğu 12 metreden az, geniş cephesinin uzunluğu ise 30 metreden fazla olan yapılarda; Mahya yüksekliği 4.50 metreyi aşmamak, kılavuz olarak %33 eğimli beşik çatı eğimi altında kalmak ve çatı kaplama malzemesinde çelik kenet malzeme kullanmak kaydıyla tonoz çatı uygulaması 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.

Mülkiyeti kamuya ait parsellerde yapılacak yapılarda, değişik çatı çözümlerinin kabulünde imar ve şehircilik müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.13-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.
- 2.1.14-Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.15-Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; dere ıslah çalışmaları yapılmayan/tamamlanmayan alanlarda onaylı dere ıslahı projeleri bulunması durumunda; dere istinat duvarlarının yapımı tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi talep edilmeyeceğine dair taahhütname alınması kaydıyla DSİ onaylı projesine belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.16-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.
- 2.1.17-İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a) Açık çıkmaların ve gömme balkonların 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 çamaşırlık, 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.

2.1.18- 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.

2.1.19- 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.

2.1.20- 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.

2.1.21- 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.

2.1.22- 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.

2.1.23- Ayırık 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.

- 2.1.24-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.
- 2.1.25-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.
- 2.1.26-Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde minare yüksekliği (plan üzerinde belirtilmemiş ise) bölge kat nizamını en fazla 10 metre aşabilir ve toplam minare yüksekliği maks. 25 metre olabilir. Bu alanlarda camiye hizmet eden şadırvan, tuvalet ve lavabo dışında herhangi bir kullanım yapılamaz.
- 2.1.27-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.
- 2.1.28-Parselasyon planında farklı yollardan cephe alan ara parseller; yapı nizamı ve kullanım kararları birbirinden farklı olmamak, imar planında ifraz hattı ile birbirinden ayrılmış olmamak, parsellerin arka cephe hattı devamlılığı bozulmamak ve binaların arka cephe hatları arasında oluşan koridor kesintiye uğratılmamak, mevzuatına uygun mevcut binalar ve/veya yeni inşa edilecek binaların imar adası bütününde etüt edilip değerlendirilerek gösterildiği vaziyet planı Belediye Encümen Kararıyla onaylanmak kaydıyla tevhit edilebilir. Yapılaşma koşulları ile ilgili diğer hususlarda yürürlükteki uygulama imar planına; tevhit, kotlandırma, kademelendirme, bahçe tesviyeleri, kat rejimi ve sokak silueti ile ilgili diğer hususlarda ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur ve bunlarla ilgili gerekli görülen plan, cephe, kesit veya 3 boyut görünüm ve gösterimleri onaylı vaziyet planında yer alır.
- 2.1.29-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6 ncı maddesinde bulunan minimum ölçüler “Bitişik Nizam” ve “Blok Nizam” parsellerde aranmaksızın yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenir.
- 2.1.30-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.
- 2.1.31-Üzerinde “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” ve “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 ” yapılaşma şartının birlikte yer aldığı Safran Yolu Caddesi’ne cepheli ilk parsellerde “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” yapılaşma şartı geçerlidir. Ancak; parseller ifraz olup Safran Yolu Caddesi’ne cephe olmayan bir parsel oluşturulması durumunda, yola cepheli olmayan parsel “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” olarak değerlendirilecektir. Ayrıca, parseller doğu batı yönünde birden fazla yapı yapılabilecek derinlikte olduğunda ise, esas olan yol güzergahındaki yapıların hakim katını belirlemek

olduğundan, yola cepheli yapılar 3 kat, arkasındaki yapılar ise 2 kat olarak belirlenecektir.

- 2.1.32-04.02.2025 tarih ve 48 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan “Terminal ve Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Değişikliği” sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma, çatı piyesi, çekme kat ve kısmi kat yapılamaz. Çatı şekli; maksimum %33 eğim ile kırma çatı olarak yapılacaktır.

2.2- Statik Projelere İlişkin Genel Hükümler

- 2.2.1- 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.
- 2.2.2- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama kiriş uygulaması yapılamaz. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durumunda kiriş yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.
- 2.2.3- Betonarme yapılarda perdelerin, planda dengeli, simetrik ve her iki yönde benzer rijitlikte tasarlanması esastır. Bu doğrultuda, taşıyıcı sisteme bağlı ana perdelerin her iki yöndeki toplam enkesit alanının bina taban alanına oranı en az %1 olacaktır. Tek katlı yapılar, iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü konutlar, sanayi, otopark, müze, cami, spor tesisleri ve konut dışı karma yapılar bu oran şartından muaf olup, bu yapılarda kat artırımı yapılması halinde söz konusu perde hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2.2.4- Perde başlık bölgeleri tüm katlarda kritik perde yüksekliği esaslarına göre detaylandırılacaktır.
- 2.2.5- 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.
- 2.2.6- Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.2.7- 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.
- 2.2.8- 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.

- 2.2.9-** Bitişik nizam yapılarda; bitişikindeki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir. İksa sistemleri hiçbir surette anabina taşıyıcı sistemiyle birlikte çalıştırılmaz. Asansör çukurlarındaki kademe perdeleri rijitliği bozmayacak şekilde tasarlanmalı, donatı detayları açıkça ve temel parçalarının sürekliliğini sağlayacak şekilde verilmelidir. Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip parsellerde iksa sistemlerinden dolayı parsel ile komşu parseller arasında oluşabilecek açıklıklara zemin kattan itibaren 1.50 metreyi ve parsel sınırını aşmayacak ölçülerde TBDY 2018 4.9.3 maddesine uygun olmak şartı ile kapalı çıkma yapılabilir.
- 2.2.10-** Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.2.11-** 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
- 2.2.12-** Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama ve tali girişlere başka bir giriş saplanamaz.

2.3- Konut Alanları

- 2.3.1-** 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. Piyeler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

2.4- Ticaret Alanı ve Ticaret+Konut Alanları

- 2.4.1-** Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki “Ticaret Alanı” yapı adalarında, en az parsel cephesi köşe parsellerde 25m, ara parsellerde 20m’dir.
- 2.4.2-** Ticaret + Konut alanlarında, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.
- 2.4.3-** Bitişik Nizam “Ticaret” ve “Ticaret+Konut” yapılaşma şartlarına sahip parsellerde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanılması; ancak PAİY Geçici Madde 2’de belirtildiği üzere mevcut teşekkülde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanıldığı durumlarda mümkündür. Kullanımdan dolayı zemin katın üzerinde oluşacak alanlarda gerekli güvenlik ve yalıtım önlemleri alınmak kaydıyla herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatı yapılabilir. Bu teraslara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.
- 2.4.4-** Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” ve “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmış parsellerde, yapılacak yapıların tamamen ticari olması durumunda bina girişi minimum 1.50 metre olarak yapılabilir.

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 Tesis 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- Günöbirlik Turizm Tesis Alanı

- 2.7.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günöbirlik 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 günöbirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günöbirlik 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.
- 2.9-** Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi