**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELEDESİ**
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**
**PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

G22D

15A3B | 15B4A

ÖLÇEK = 1/1000

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELEDESİ**
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**
**PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

PİN Kodu: UİP -
Ölçek: **1/1000**

Kadıköy Belediye Meclisi'nin ..... tarih ve .....sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Mehmet ŞAHİN**
**KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANI**

Ferhat GÜNEY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

İsmail AKSOY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mehmet Ali USLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Murat ALP
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mustafa KÜÇÜKER
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

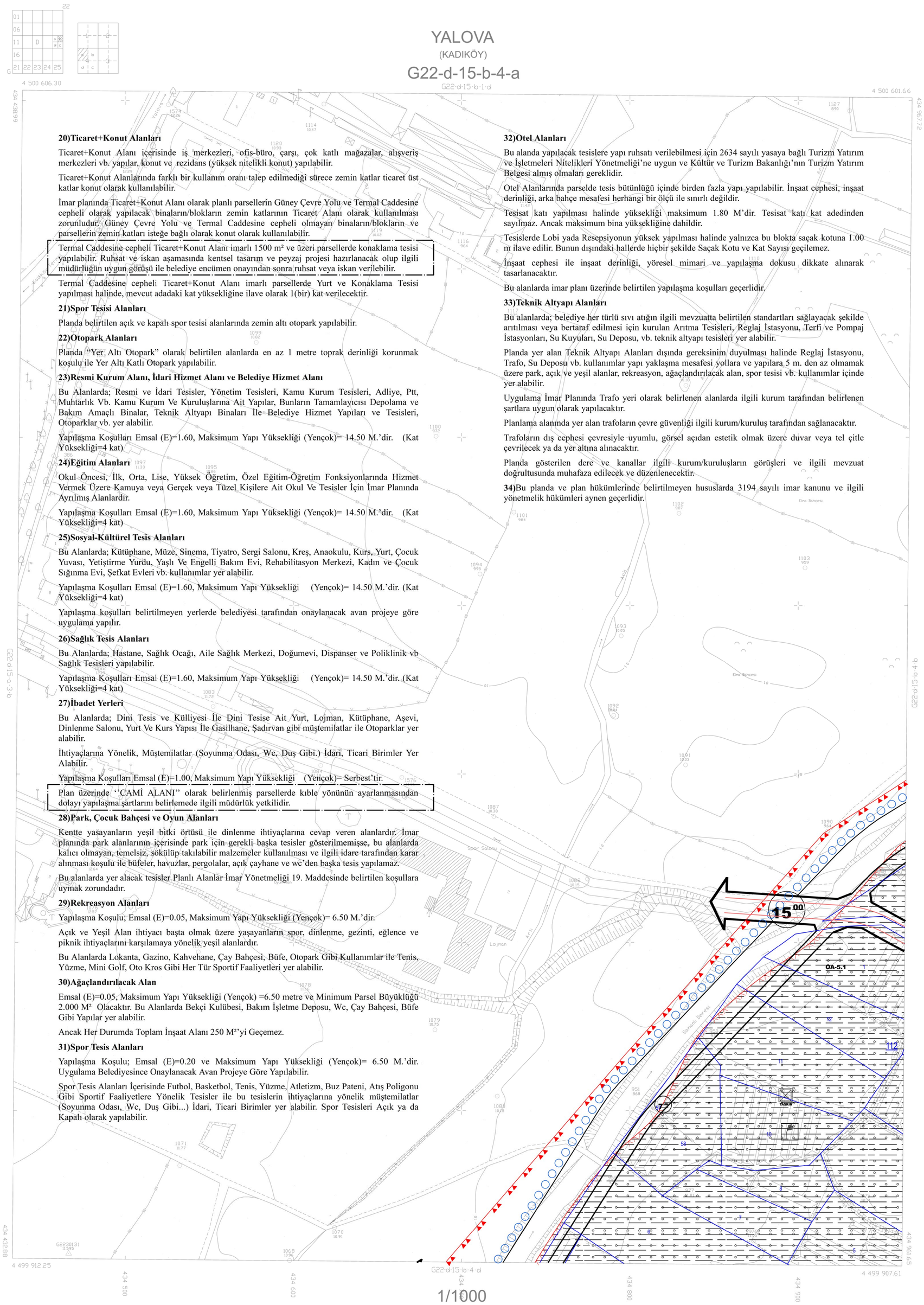
Osman SÖNMEZ
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Ramazan KANAR
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Tahsin YILMAZ
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Gökçen ŞAHİN EROĞLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

# YALOVA
(KADIKÖY)
## G22-d-15-b-4-a




**20)Ticaret+Konut Alanları**

Ticaret+Konut Alanı içerisinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri vb. yapılar, konut ve rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.

Ticaret+Konut Alanlarında farklı bir kullanım oranı talep edilmediği sürece zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir.

İmar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlı parsellerin Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olarak yapılacak binaların/blokların zemin katlarının Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunludur. Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olmayan binaların/blokların ve parsellerin zemin katları isteğe bağlı olarak konut olarak kullanılabilir.

Termal Caddesine cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı 1500 m² ve üzeri parsellerde konaklama tesisi yapılabilir. Ruhsat ve iskan aşamasında kentsel tasarım ve peyzaj projesi hazırlanacak olup ilgili müdürlüğün uygun görüşü ile belediye encümen onayından sonra ruhsat veya iskan verilebilir.

Termal Caddesine cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı parsellerde Yurt ve Konaklama Tesisi yapılması halinde, mevcut adadaki kat yüksekliğine ilave olarak 1(bir) kat verilecektir.

**21)Spor Tesisi Alanları**

Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

**22)Otopark Alanları**

Planda "Yer Altı Otopark" olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Yer Altı Katlı Otopark yapılabilir.

**23)Resmi Kurum Alanı, İdari Hizmet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı**

Bu Alanlarda; Resmi ve İdari Tesisler, Yönetim Tesisleri, Kamu Kurum Tesisleri, Adliye, Ptt, Muhtarlık Vb. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarına Ait Yapılar, Bunların Tamamlayıcısı Depolama ve Bakım Amaçlı Binalar, Teknik Altyapı Binaları İle Belediye Hizmet Yapıları ve Tesisleri, Otoparklar vb. yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

**24)Eğitim Alanları**

Okul Öncesi, İlk, Orta, Lise, Yüksek Öğretim, Özel Eğitim-Öğretim Fonksiyonlarında Hizmet Vermek Üzere Kamuya veya Gerçek veya Tüzel Kişilere Ait Okul Ve Tesisler İçin İmar Planında Ayrılmış Alanlardır.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

**25)Sosyal-Kültürel Tesis Alanları**

Bu Alanlarda; Kütüphane, Müze, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonu, Kreş, Anaokulu, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakım Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Kadın ve Çocuk Sığınma Evi, Şefkat Evleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

Yapılaşma koşulları belirtilmeyen yerlerde belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

**26)Sağlık Tesis Alanları**

Bu Alanlarda; Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser ve Poliklinik vb Sağlık Tesisleri yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

**27)İbadet Yerleri**

Bu Alanlarda; Dini Tesis ve Külliyesi İle Dini Tesise Ait Yurt, Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan gibi müştemilatlar ile Otoparklar yer alabilir.

İhtiyaçlarına Yönelik, Müştemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi.) İdari, Ticari Birimler Yer Alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.00, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= Serbest'tir.

Plan üzerinde ''CAMİ ALANI'' olarak belirlenmiş parsellerde kıble yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede ilgili müdürlük yetkilidir.

**28)Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları**

Kentte yasayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve ilgili idare tarafından karar alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda yer alacak tesisler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesinde belirtilen koşullara uymak zorundadır.

**29)Rekreasyon Alanları**

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir.

Açık ve Yeşil Alan ihtiyacı başta olmak üzere yaşayanların spor, dinlenme, gezinti, eğlence ve piknik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeşil alanlardır.

Bu Alanlarda Lokanta, Gazino, Kahvehane, Çay Bahçesi, Büfe, Otopark Gibi Kullanımlar ile Tenis, Yüzme, Mini Golf, Oto Kros Gibi Her Tür Sportif Faaliyetleri yer alabilir.

**30)Ağaçlandırılacak Alan**

Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok) =6.50 metre ve Minimum Parsel Büyüklüğü 2.000 M² Olacaktır. Bu Alanlarda Bekçi Kulübesi, Bakım İşletme Deposu, Wc, Çay Bahçesi, Büfe Gibi Yapılar yer alabilir.

Ancak Her Durumda Toplam İnşaat Alanı 250 M²'yi Geçemez.

**31)Spor Tesis Alanları**

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.20 ve Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir. Uygulama Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılabilir.

Spor Tesis Alanları İçerisinde Futbol, Basketbol, Tenis, Yüzme, Atletizm, Buz Pateni, Atış Poligonu Gibi Sportif Faaliyetlere Yönelik Tesisler ile bu tesislerin ihtiyaçlarına yönelik müştemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi...) İdari, Ticari Birimler yer alabilir. Spor Tesisleri Açık ya da Kapalı olarak yapılabilir.

**32)Otel Alanları**

Bu alanda yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Yatırım Belgesi almış olmaları gereklidir.

Otel Alanlarında parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, inşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.

Tesisat katı yapılması halinde yüksekliği maksimum 1.80 M'dir. Tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Ancak maksimum bina yüksekliğine dahildir.

Tesislerde Lobi yada Resepsiyonun yüksek yapılması halinde yalnızca bu blokta saçak kotuna 1.00 m ilave edilir. Bunun dışındaki hallerde hiçbir şekilde Saçak Kotu ve Kat Sayısı geçilemez.

İnşaat cephesi ile inşaat derinliği, yöresel mimari ve yapılaşma dokusu dikkate alınarak tasarlanacaktır.

Bu alanlarda imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

**33)Teknik Altyapı Alanları**

Bu alanlarda; belediye her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan Arıtma Tesisleri, Reglaj İstasyonu, Terfi ve Pompaj İstasyonları, Su Kuyuları, Su Deposu, vb. teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

Planda yer alan Teknik Altyapı Alanları dışında gereksinim duyulması halinde Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu vb. kullanımlar yapı yaklaşma mesafesi yollara ve yapılara 5 m. den az olmamak üzere park, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon, ağaçlandırılacak alan, spor tesisi vb. kullanımlar içinde yer alabilir.

Uygulama İmar Planında Trafo yeri olarak belirlenen alanlarda ilgili kurum tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

Planlama alanında yer alan trafoların çevre güvenliği ilgili kurum/kuruluş tarafından sağlanacaktır.

Trafoların dış cephesi çevresiyle uyumlu, görsel açıdan estetik olmak üzere duvar veya tel çitle çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.

Planda gösterilen dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilecek ve düzenlenecektir.

**34)**Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

1/1000