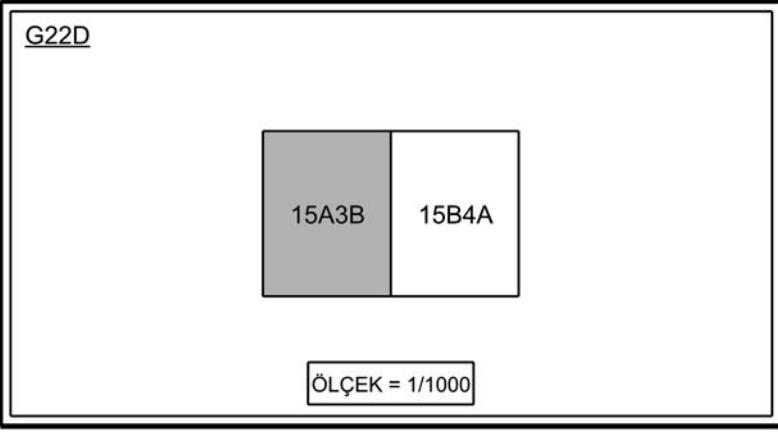


YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELEDİSİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ



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



Mehmet SAHİN
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANI

Gökçen ŞAHİN EROĞLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Tahsin YILMAZ
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Murat ALP
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mehmet Ali USLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

İsmail AKSOY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Ferhat GÜNEY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mustafa KÜÇÜKER
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Osman SÖNMEZ
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Ramazan KANAR
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Yalova ili, 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet

Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2)İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca 07.10.2015 ve 11.09.2017 tarihlerinde onaylanan

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Eklerine uyulacaktır. Söz konusu raporlar ve eklerine

belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için "Plan Notu"

olarak kabul edilecektir.

3)Yalova ili, 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet

Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4)Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi

Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait

Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

5)Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27

sayılı Başbakanlık Genelgesine uyulacaktır.

6)1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Yasası" ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede

yayınlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği "ne uyulacaktır.

7)Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"

hükümlerine uyulacaktır. Enerji Nakil Hatları altında kalan parsellerde inşaat başlamadan önce

ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

8)Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve

ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak değiştirilen

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine

uyulacaktır.

9)Planda Yapı Yasaklı Alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma

ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.

10)3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca; parselasyon planları onaylanmadan inşaat

ruhsatı verilemez. Parselasyon planları etaplar halinde yapılabilir.

11)Plan üzerinde gösterilen Yollar, Yeşil Alanlar, Genel Otoparklar, İbadet Yeri, Karakol, İlköğretim

vb. Alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez. Teknik Altyapı Alanlarına, 3194 Sayılı

İmar Kanunu'nun 23. Maddesine ve ilgili kamu kuruluşlarına onanan teknik standartlara uygun

projeler hazırlanmadan geçici ve sürekli iskân verilemez.

12)Adakenanı çizgisi, adaayırım çizgisi ve mülkiyet arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan

uyumsuzlukları, 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamalarına esas olmak üzere imar

hattını ve adaayırım çizgisini, yolun genişliği ve esas doğrultuyu değiştirmek koşulu ile taşıt ve

yaya yollarını genişletmeye veya kaydırmaya ilgili müdürlük yetkilidir.

13)İmar planındaki adaların içerisinde doğalgaz, su gibi altyapı tesisleri kalmısı halinde bu tesisler

kaldırılmadan ruhsat verilemez.

14)Yapı Yaklaşma Mesafelerinin gösterilmediği adalarda mevcut ruhsatlı yapıların çekme

mesafelerine uyulacaktır.

15)Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak koşulu ile parsel içinde istenilen şekilde

yerleştirilebilir ve tek parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak ilgili yönetmelik hükümlerine

uyulması zorunludur.

16)Ada bazında uygulama yapılacak konut veya ticaret kullanımlı parsellerde peyzaj projesi

yaptırılması zorunludur. Projesinde belirtilen peyzaj düzenlemeleri gerçekleşmeden yapı kullanma

izni verilemez.

17)Ticaret+Konut ve Konut Alanlarının son katlarında "Açık Teras" yapılamaz.

18)Kot farkı ve/veya zemin etüd raporu ile statik proje gereği yapılan birden fazla bodrum katlar

için birinci bodrum kat haricinde diğer bodrum katlar hiçbir cephede açığa çıkarılamaz.

19)Asansör yeri bulunmayan yapılarda çatıda kullanılabilen alan bulunmaması halinde merdiven evi

çatıya çıkarılamaz. Çatıya çıkış gemici tipi merdiven ile sağlanır.

20)İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (Yençok) belirtilmemiş alanlarda, Planlı alanlar İmar

Yönetmeliği'nin 28. Maddesinin 1. Fıkrası uygulanır. Ticaret+Konut Alanlarında zemin kat

yüksekliği 4,00 metreyi geçemez.

21)İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a)Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola

cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden

olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; bağımsız bölümlerle eklenti oluşturmayan,

ortak alan niteliğindeki depolar,

b)Açık çıkımların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari

ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri , tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri

ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

c)Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların gömülü bodrum katlarında yapılacak

çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların

kısmen veya gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,

yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas

alanının yüzde %30'unu aşamaz.

22)Bina Cephesi ve/veya derinliği 15 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirmede ilgili

müdürlük yetkilidir.

23)Belediyemizce 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.

24)2000 m²'den büyük parsellerde bahçe sulaması ve benzer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur

suyunu toplamak üzere; - Yan, arka bahçede zemin kotundan aşağıda gömülü olarak veya bodrum

katta gerekli mekanik şartlar sağlanarak su deposu yapılacaktır. Taşma ağızı yağmur suyu kanalı olan

yerlerde kanala bağlantılı olacaktır.

25)Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ticaret

yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyaseleri olabilir. Bu piyaseler binanın

ortak alanları ve müşterilatlariyla irtibatlandırılmaz.

26)Yalnızca sığınak gereksinimi olan konut kullanımı yapılarında, ortak alan niteliğinde mescit

yapılabilir.

YALOVA
(KADIKÖY)

G22-d-15-a-3-b

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) ----- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

----- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

2) Yapı Nizamları:

----- ön bahçe mesafesi (min) A = ayrık nizam

----- yapı nizamı-kat adedi BL = blok nizam

----- yan bahçe (min) B = bitişik nizam

3)Yöğünluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=,...) bu KAKS'tır.

4)Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.

5)İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması durumunda; yapı taban alanının çekmelere uyması ve yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması koşuluyla, ada veya parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.

6)Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Mülga Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih 847 sayılı genelgesi eki bina ve bina türü yapılara yönelik yayımlanan format çerçevesinde hazırlanmalıdır. Genelge formatında değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki genelge formatı dikkate alınmalıdır.

7)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 çıkımlar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı ve tek bağımsız bölüm olan binalarda gerekli statik hesapların sunulması ve yola 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde ilgili müdürlük yetkilidir.

8)Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.

9)3 ve 4 katlı Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında yapılacak yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez.

10)Çatı piyesi 1.80 metre kotunun altında iskan edilemez. Kapalı ve açık çıkımlı yerlerde çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 m'yi geçemez.

11)Yapıların bodrum katında otopark yapılması halinde rampa eğimi %23'e kadar verilebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katında karşılanmaması halinde ise; bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile; binaların arka ve yan bahçelerinde tabi zemin altında parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir.

12)Bodrumlar dahil 4 ve üstü kat sayısı olan yapılarda her iki yönde %1 perde yapılması zorunludur.

13)Zemin etüdünde hafriyat önlemi verilmiş parsellerde ruhsat düzenlenmeden önce bu önlemin alındığına dair zemin etüt raporu hazırlanacak veya ilgili kurum ve/veya kuruluştan yazı getirilecektir.

14)Tarımsal Nitelikli Alanlarda, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. Maddesine göre işlem yapılacaktır. Ayrıca söz konusu parseller için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgili birimi ile gerektiği zaman diğer kuruluşlardan uygun görüş getirmeleri gerekmektedir.

15)Ayrık yapı nizamlı yapı adalarında ikili veya üçlü blok yapı yapılabilir. Bu uygulamada mevcut yapılaşma ve parseller dikkate alınmalıdır.

16)Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi Belediyeince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.

17)Ön bahçe (çekme) mesafesi belirtilmemiş konut adalarında; hiçbir şekilde adanın "TAKS" değerini geçmemek ve Ayrık Nizam konut adalarında yola 2 metreden az yaklaşmamak kaydıyla, ön bahçe mesafesinin, oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine ilgili müdürlük yetkilidir.

18)Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi donatı alanlarında maksimum TAKS:0.40 olup, 4 katı geçmeyecektir.

19)Konut Alanları

Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

19.1)Bahçe Mesafeleri:

Ön Bahçe : Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında paftalarında aksi belirtilmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.

Yan Bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

Yan çekme mesafeleri uygulandıktan sonra yapı cephesi 9m'nin altında kalan parsellerde; bina cephesini 9m'de tutmak amacıyla yan çekme mesafeleri 3m ye kadar düşürülebilir.

Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

19.2)Yapılara Kot Verilmesi :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 11.-12.-13.-14 Maddelerinde belirtilen "Yapılara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar" ve yönetmeliğin ilgili diğer maddelerinde belirtilen kot alamaya ilişkin hususlara uyulması zorunludur.

Ada bazında uygulamalarda ve bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapıya ayrı olarak yönetmelikte belirtilen esaslara uygun olarak kot verilir.

19.3)Çıkımlar :

Ayrık ve blok nizamlı yapılarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

1/1000