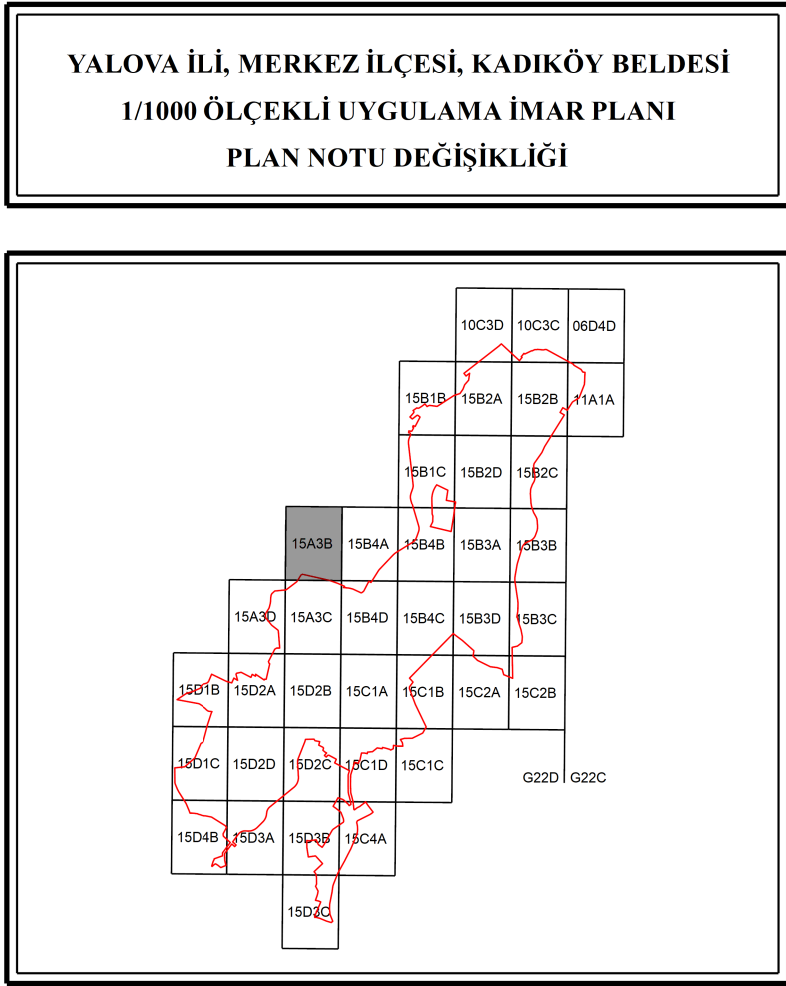


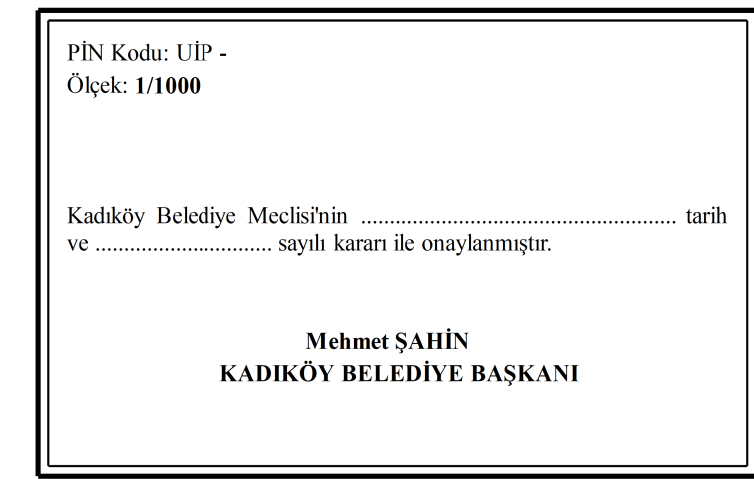


Ferhat GÜNEY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

İsmail AKSOY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mehmet Ali USLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Murat ALP
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi



Gökçen SAHİN EROĞLU
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

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

1)Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftaları, Plan Notları, Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri bir bütündür.

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 eklerinde 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 Olmayan 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 yayımlanan "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 inşaatı başlanmadan 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 kuruluşlarınca onanan teknik standartlara uygun projeler hazırlanmadan geçici ve sürekli iskân verilemez.

12)Adakeneri çizgisi, adaayırım çizgisi ve mülkiyet arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan uyumsuzlukları, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddede uygulamalarına esas olmak üzere imar hatını ve adaayırım çizgisini, yolun genişliği ve esas doğrultuyu değiştirmek koşulu ile taşı ve yaya yollarını genişletmeye veya kaydırmaya ilgili müdürlük yetkilidir.

13)İmar planındaki adaların içerisinde doğalgaz, su gibi altyapı tesisleri kalması halinde bu tesisler kaldırılmadan ruhsat verilemez.

14)Yapı adalarında mevcut ruhsatlı yapıların çekme mesafelerine uyulacaktır.Kamu alanlarına bitişik parsellerde çekme mesafeleri uygulandıktan sonra bina cephesi 9m'nin altında kalan parsellerde; bina cephesini 9m'de tutmak amacıyla kamu alanlarından çekme mesafesi 3m'ye kadar düşürülebilir.

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 yapılması zorunludur. Projesinde belirtilen peyzaj düzenlemeleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

17)Ticaret+Konut ve Konut Alanlarında, çatı arasında yapılan kullanılabilir alanın %50'si kadar "Açık Teras" yapılabilir.

18)Eğimi yüksek olan parsellerde, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının, kotlandırılmaya ilişkin hükümler çerçevesinde etüdü bunun ilgili idarenin encümence kabulü ile kot verilir.

19)Kot farkı ve/veya zemin etüd raporu ile statik proje gereği yapılan birden fazla bodrum katları için birinci bodrum kat haricinde diğer bodrum katları hiçbir cephede açığa çıkarılamaz.

20)Asansör yeri bulunmayan yapılarda çatıda kullanılabilen alan bulunmaması halinde merdiven evi çatıya çıkarılamaz. Çatıya çıkış gemici tipi merdiven ile sağlanır.

21)İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a)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,

b)Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırlık, 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)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.

23)2.000 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 ağzı yağmur suyu kanalı olan yerlerde kanala bağlantılı olacaktır.

YALOVA (KADIKÖY) G22-d-15-a-3-b

24)Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müşterilatlariyla irtibatlandırılmaz.

25)Konut kullanımı bulunan yapılardan yalnızca sığmak gereksinimi olanlarında ortak alan niteliğinde mescit yapılabilir.

26)Yapı ruhsatı başvurularda arsa sahibi ile yüklenici arasında noter onaylı sözleşme istenir. Arsa sahibinin aynı zamanda yüklenici olması durumunda bu şart aranmaz.

27)Bu planın onay tarihinden önce alınmış yapı ruhsatları, ruhsatın alındığı tarihteki onaylı imar planı ve imar planı hükümleri dikkate alınmak suretiyle geçerlidir.

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

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)Yoğunluk 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 yapılaşabilir. 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)

a)Çatı eğimi %45 ve azami mahya yüksekliği geçmemek şartıyla çatı şekli serbesttir.

b)Mahya yüksekliği; ayrık yapı nizamındaki ve kademelı binalarda kırma, ikilı blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arkada akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak hesaplanır.

c)Ayrık yapı nizamındaki bodrum hariç 2 katı geçmeyen konutlarda, mahya yüksekliği hesabına esas cephesinin 10.00 metre ve altında olması durumunda; mahya yüksekliği 3.00 metreyi geçmemesi şartı ile %33 eğimle beşik çatı yapılabilir.

d)Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik veya pencere boşluklarının her biri 1.20 metrekaare den büyük olamaz, birbirine eklenerek bant haline getirilemez, toplam uzunluğu ait olduğu cephenin 1/5 ini ve mahya yüksekliğini geçemez.Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi ve çatının mahya yüksekliğini geçemez.

e)Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, kültürel tesisler, spor tesisleri, tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

12)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.

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

14)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.

15)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.

16)Emsal verilmiş Meskun alanlarda yan çekme mesafelerinden sonra bina cephesinin 9m'den az olması durumunda ikili blok yapı yapılabilir.Bu uygulamada mevcut yapılaşma ve parseller dikkate alınmalıdır.

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

18)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.

19)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.

20)Ayrık yapı nizamındaki yerlerde yapılacak yapıların cephe uzunluğunun 40.00 metreden fazla yapılp yapılamayacağı mevcut doku dikkate alınarak belediye encümeni tarafından karara bağlanır.

1/1000