

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ RİSKLİ ALANA  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN  
NOTLARI**

**A. GENEL HÜKÜMLER**

1. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, 10.09.2013 TARİH VE 2013/5366 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI'NA İSTİNADEN 12.10.2013 TARİH VE 28793 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANARAK RİSKLİ ALAN İLAN EDİLEN YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 9.89 HEKTARLIK (98,900.00 M<sup>2</sup>) RİSKLİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
  - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.
3. PLAN NOTLARI VE ARAZİ KULLANIM KARARLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI HALİNDE İLGİLİ MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ESAS ALINACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
5. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VE BELİRTİLEN İNŞAAT METREKARELERİNE BAĞLI KALMAK KOŞULU İLE YAPILARIN YERLEŞİMİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞTİR.
6. PLANLAMA ALANINDA 24.04.2014 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN “YALOVA BAĞLARBAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ JEOLojİK/JEOTEKNİK ETÜT” RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYLA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.
8. PLANDA BELİRLENMİŞ VEYA GÖSTERİLMİŞ OLAN BELEDİYE HİZMET ALANI, PARK VE MEYDAN ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANI, CAMİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMUSAL AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAŞMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE TÜM MALİYETİ İGİLİSİ TARAFINDAN KARŞILANMAK KAYDIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.

## **B.ARAZİ KULLANIŞ VE İŞLEVLENDİRME**

### **1. GELİŞME KONUT ALANLARI**

**1.1** GELİŞME KONUT ALANLARINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TOPLAM 69.005,66 M<sup>2</sup> OLUP, BELİRLENEN İNŞAAT ALANINDAN FAZLA İNŞAAT ALANI YAPILAMAZ. AŞAĞIDAKİ TABLODA ADALARA GÖRE TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANLARI BELİRTİLMİŞTİR. TABLODAKİ İNŞAAT ALANLARINA UYULACAKTIR.

|         | ADA 101                  | ADA 105                  | ADA 106                  |
|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| KONUT   | 29.200,02 m <sup>2</sup> | 15.688,99 m <sup>2</sup> | 24.116,65 m <sup>2</sup> |
| TİCARET | -                        | -                        | -                        |

### **2. KONUT+TİCARET ALANLARI (TİCK)**

**2.1** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KONUT ALANLARINDA, PLANLAMA ALANININ İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE KONUT ALTINDA BÖLÜM OLARAK TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DAHİLDİR.

**2.2 KONUT + TİCARET ALANLARINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TOPLAM**  
29.940,82 M<sup>2</sup> OLUP, BELİRLENEN İNŞAAT ALANINDAN FAZLA İNŞAAT ALANI YAPILAMAZ. AŞAĞIDAKİ TABLODA ADALARA GÖRE TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANLARI BELİRTİLMİŞTİR. TABLODAKİ İNŞAAT ALANLARINA UYULACAKTIR.

|         | ADA 100                  | ADA 103                  |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| KONUT   | 14.326,26 m <sup>2</sup> | 14.759,44 m <sup>2</sup> |
| TİCARET | 481,04 m <sup>2</sup>    | 374,08 m <sup>2</sup>    |

### **3. PARK VE YEŞİL ALANLAR**

**3.1 A.M.B. İÇERİSİNDE KALAN PARK ALANINDA YÖNETMELİKTE YER ALAN**  
PARK DÜZENLEMELERİ YAPILAMAZ, BU ALANLAR PASİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

### **4. SOSYAL TESİS ALANLARI**

**4.1 SOSYAL TESİS ALANI İÇİN UYGULAMA MAX. EMSAL: 1,00 , MAX. YAPI**  
YÜKSEKLİĞİ “YENÇOK”: Z+1 ŞEKLİNDE BELİRLENMİŞTİR.

### **5. CAMİ ALANLARI**

**5.1 CAMİ ALANI İÇİN UYGULAMA MAX. EMSAL: 1,00 , MAX. YAPI**  
YÜKSEKLİĞİ “YENÇOK”: SEBEST ŞEKLİNDE BELİRLENMİŞTİR.

**5.2 CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ**  
ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI  
GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞININ  
UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN  
ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENEREK UYGULAMA  
YAPILACAKTIR.

### **6. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ**

**6.1 AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI İÇİN UYGULAMA MAX. EMSAL: 1,00 , MAX.**  
YAPI YÜKSEKLİĞİ “YENÇOK”: Z+1 ŞEKLİNDE BELİRLENMİŞTİR.

## **7. BELEDİYE HİZMET ALANI**

**7.1** BU ALANLARDA BELEDİYEYE AİT HİZMET BİNALARI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİSLER, KÜTÜPHANE, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNME KURSLARI, KAPALI VE AÇIK SEMT PAZAR ALANI YER ALABİLİR.

**7.2** BELEDİYE HİZMET ALANI İÇİN UYGULAMA MAX. EMSAL: 1,00 , MAX. YAPI YÜKSEKLİĞİ “YENÇOK”: Z+1 ŞEKLİNDE BELİRLENMİŞTİR.

## **8. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

**8.1** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.

**8.2** PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE, KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFFAKATİ VE İLGİLİ İDARELERİNCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARINDA PLAN DEĞİŞİLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, TELEKOM SANTRAL ODALARI VB. TEKNİK YAPILAR YAPILIP İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA İSKAN ALMAKSIZIN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR. BU ALANLAR TAKS VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR.

## **9. OTOPARKLAR**

**9.1** OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HAZIRLANACAKTIR. ALAN İÇERİSİNDE ÇÖZÜLEMİYEN OTOPARKLAR BÖLGE OTOPARKINDAN KARŞILANACAKTIR.

**9.2** AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.