

TERMAL
(YALOVA)
G22-d-14-d-3-a
G22-d-14-d-2-d

4 497 956.44

4 497 951.43

429 122.12

429 661.07

PLAN HÜKÜMLERİ

TERMAL TURİZM MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

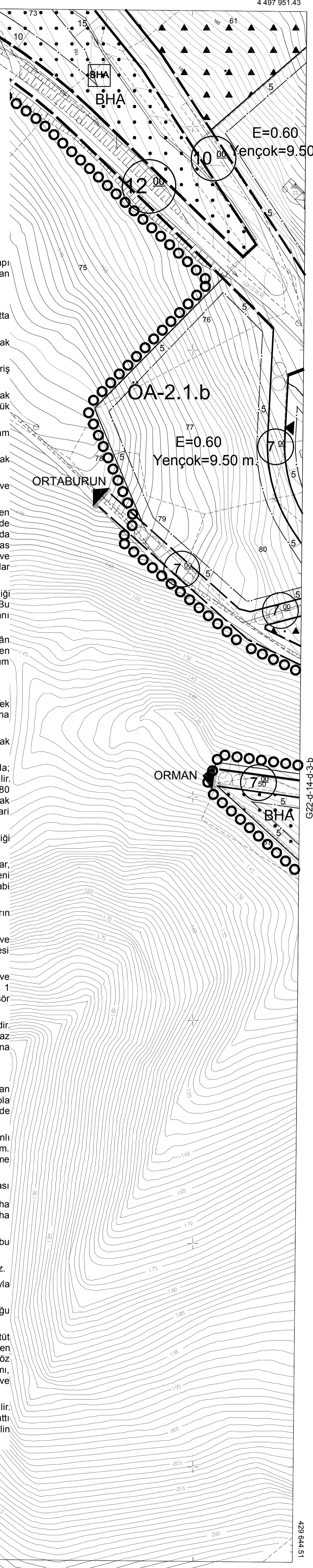
1- GENEL HÜKÜMLER

- 1.1- Planlama alanı 06.09.1982 tarih ve 17804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen ve 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazetede sınırları genişletilerek ilan edilen "YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ" içindedir.
- 1.2- 2872 sayılı Çevre Kanununa dayanılarak çıkarılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin 16. Maddesine göre hazırlanan ve Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 05.07.2018 tarihli yazısı ile ilan edilen Gökçe Baraj Gölü Havzası ve Kurtdere Derivasyonu Özel Hükümleri ve Koruma Planı hükümlerine uyulacaktır.
- 1.3- Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1 / 50.000 Ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni planı ve plan hükümlerine uyulacaktır.
- 1.4- Termal Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli 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 ve ekleri bir bütündür.
- 1.5- Planlamanın amacı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen "Yalova Termal Turizm Merkezi"nde koruma kullanma dengesi içerisinde Termal Turizminin planlı gelişiminin sağlanmasıdır.
- 1.6- Planlama alanında, "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde, İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin" yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.7- Turizm merkezi ilanından önce plan onama yetkisine sahip idarelerce yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak onaylanmış alt ölçekli imar planlarının kullanım kararları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda ruhsat almış ve inşaatı tamamlanmamış alanlar için bu plan hükümleri geçerlidir. Bu plan hükümleri doğrultusunda düzenleme yapılmak istenirse 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.8- Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.9- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17.08.2009 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/210.06 – 8603 sayılı yazısı ile onaylandığı bildirilen Gürsu Sismik Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Termal Belediyesi Turizm Alanları İmar Planına esas Jeolojik – Jeoteknik etüt raporları ve ekleri ile D.A.S. Müh. Ltd.Şti. tarafından hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nce 31.05.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına esas Jeolojik – Jeoteknik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. Uygulama sürecinde plan açıklama raporu, plan hükümleri ile planlama alanı için hazırlanmış Jeolojik – Jeoteknik etüt raporları hükümlerine uyulacaktır. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve önlemler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmalarını için "**plan notu**" olarak kabul edilecektir.
- 1.10- 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 yapılarla yönelik yayımlanan format çerçevesinde hazırlanmalıdır. Genelge formatında değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki genelge formatı dikkate alınmalıdır.
- 1.11- Planlama alanında;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili yönetmelik hükümleri,
 - Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik,
 - Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
 - Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik,
 - Toprak Kanunu, Arazi Kullanımı Kanunu, Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair yönetmelik,
 - Yeraltı Suları hakkındaki kanun ve ilgili tüzük ve protokol,
 - Mera Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılarla İlgili Yönetmelik,
 - Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun,
 - Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
 - Maden Kanunu ve İlgili Yönetmelik,
 - Hava Kirliliğini Koruma Yönetmeliği,
 - Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
 - Binaların Yangından Korunması hakkındaki yönetmelik,
 - Sığınak Yönetmeliği,
 - Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 1.12- 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.
- 1.13- 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. Ancak, bu uygulamaya imar planında karayolları kenarında 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikten önce onaylanmış imar planlarındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunacaktır.
- 1.14- Her türlü Jeotermal Uygulama ve Termal Su Tahsis için Jeotermal kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 1.15- Dere ve akarsu kenarlarındaki kullanımlar ve taşkın alanlarında DSİ Genel Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- 1.16- Yapılaşma sırasında doğal şev stabilitesinin bozulmamasına dikkat edilmelidir. Şev stabilitesinin artırılması için gerekli istinat duvarları yapılmalıdır. Üzeye ve atık sular drene edilmelidir.
- 1.17- Yeraltı suyu ve yüzey sularına maruz katacak yapılaşmalarda, binaların toprak altında kalan kısımlarında tecrit için gerekli önlemler alınacaktır. Eğimli arazide zemin suları toplanması ve drenaj projesi ile sunulmalıdır.
- 1.18- Engelliler için her türlü çevre düzenleme kararı ve yapılarda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.
- 1.19- Turizm merkezi sınırları içerisinde yeni taş ocağı açılmaz. Maden, Taşocağı ve Mermer ocağı faaliyetleri yapılamaz.
- 1.20- Planda yapı yasaklı alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.
- 1.21- Yol, Otopark, Yeşil Alan vb. kamu kullanımına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
- 1.22- Planda yer alan tescilli parsel ve anıt eserlerde yapılacak her türlü uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.
- 1.23- Konut alanı olarak planlanmış alanlarda; konut alanı yapılaşma koşullarında turizm tesisi yapılabilir.
- 1.24- Plan ve mülkiyetin uyuşmadığı yerlerde; yapılaşmanın biçimi, arazi kullanımı ve kadastral duruma göre, belediye uygulama aşamasında; yola bakan imar adası cephesi yolu istikametine göre düzgün bir hat teşkil etmek, esas doğrultuyu değiştirmemektir. İmar planında gösterilmiş yol genişliklerini daraltılmak kaydıyla 2m. ye kadar olan çelişkileri gidermeye yetkilidir.
- 1.25- Planda "B.H.A." işaretli yapılar Belediye Hizmet Alanı olarak yapılan Sosyal, sportif amaçlar, Kültürel ve Hizmet Binalarıdır. Bu yapılar Kadın sığınma evi, Kreş, İtfaiye binası, Spor sahaları, Mühtarlık binaları, Sağlık müdürlüğü binası, Zabıta müdürlüğü binası, Semt sahaları, İdari binalar, Belediye hizmet ve irtibat binaları, Mezbahane, Arıtma tesisleri, Belediye mezarlığına idari bina, Gasilhane, Karantina binası, Belediye çöp ayrıştırma tesisi, Jeotermal Su kaynak Dağıtım ve Pompa faaliyetlerini kapsar.
- 1.26- Yapılarda cephe tasarımı, cephe kaplama malzemesi türü, cephe rengi vb. detayları belirlemeye Termal Belediyesi yetkilidir.
- 1.27- İki yada daha fazla yola cephesi olan köşe parsellerde, yol genişlikleri eşit ise Mimari projede giriş gösterilen cephe ön cephe olarak kabul edilir. Oluşan duruma göre arka ve yan bahçe mesafeleri ilgili yönetmeliğe göre belirlenecektir.
- 1.28- Yapı adalarında blok ebata ve şekilleri yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak kaydı ile Mimari projede Müellif tarafından tekil edilen boyutlarda olacaktır. Planda belirtilen inşaat emsalini aşmama kaydı ile ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arasındaki mesafeler vaziyet planı ve mimari projeleri ile belirlenecektir.
- 1.29- Bir yapı adasında; İmar planı koşullarına göre adanın tümüne çözüm getirilebilmesi için parsel durumlarının tümü için belirlenerek encümençe tasdik edilmesi halinde yapı adasında kadastral parsellerin imar planında belirlenen koşullarla tevhit ve ifrazına izin verilir.
- 1.30- Dini tesis alanlarında dini kullanımların eklentisi konumundaki Kur'an Kursu, Lojman ve Sosyal Tesisler yapılabilir.

2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- ---- TAKS (Taban Alanı Katlısı) belirtilen değerler max.
---- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.
- 2.1.2- Yapı Nizamları:
 - ön bahçe mesafesi (min) A = ayrı k nizam
 - yapı nizamı-kat adedi BL = blok nizam
 - yan bahçe (min) B = bitişik nizam
- 2.1.3- Yoğunluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=...) bu KAKS'tır.
- 2.1.4- Yenoçk = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.
- 2.1.5- Yol boyu ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.
- 2.1.6- 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.
- 2.1.7- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.8- 1,5 metre kapalı çıkmalardan sonra keskinlikle açık çıkma şekli yapılamaz. Sadece son katta saçak çıkması yapılabilir.
- 2.1.9- Dekoratif çıkmalar (20 cm) mahal büyütecek özellikte olmayıp sadece cephe süsü olarak dekoratif özellikte olacaktır.
- 2.1.10- Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkilinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.11- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımından ve zemin katta dış çerçevede saplama giriş uygulamasından kaçınılmalıdır.
- 2.1.12- Kolon ve perdeler, süresizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.
- 2.1.13- Taşıyıcı sistemin (kolon ve perde), projede simetrik olarak ve karma yapı olarak düzenlenmesi esas olacaktır.
- 2.1.14- Kolon genişliği kesinlikle giriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmaolun döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.15- Perde tertip edilirken burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmeli ve her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte olmasına özen gösterilmelidir. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmamalı ve perde yerleştirilmesinde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esas olacaktır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler ve spor tesislerinde bu şart aranmaz, sonradan kat artırımı gidilmesinde bu şartlar aranır.
- 2.1.16- Perde elemanının, diğer kolonlara kıyasla çok büyük ötelenme ve dönme rijitliği özelliği olması nedeniyle, yatay deprem yüklerinin büyük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Bu nedenle, yumuşak (zayıf) zeminler üzerine inşa edilen yapılarda mutlaka perde elemanı kullanılmalıdır.
- 2.1.17- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı ve her iki yönde % 1 perde şartı aranmaz. Bunun yerine minimum Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara Ait Yönetmelik hükümleri uygulanır.
- 2.1.18- Yapılarda dilatasyon teşkilinde ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2.1.19- Yapılaşmalarda hiç bir surette tekil temel kullanılmaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarla, sanayi ve endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımına gidilemez.
- 2.1.20- Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan mevcut yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projelendirilmelidir.
- 2.1.21- Bağımsız çatı ve çekme katı yapılamaz. Mimari projesinde gösterilmek kaydıyla; maksimum %33 çatı meyilliğinde alt kat ile bağlantılı çatı arası mekan oluşumuna gidilebilir. Bu mekanlar inşaat emsaline dahildir. Saçak mesafesi 1 metreyi geçmez. Çatı piyesi 1.80 metre kotunun altında iskan edilemez. Kapalı çıkmalı yerlerde kapalı çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 metre'yi geçmez. 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.
- Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli kültür varlıkları, anıtsal yapılar, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerin çatıları bu madde hükümlerine tabii değildir.
- Çatı katlarının teşkilinde yapılacak olan kalkan duvarlarda yatay ve düşey hatlıların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.
- 2.1.22- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak girişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.
- 2.1.23- Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansörleri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmelidir. Ancak, bu alanlarda en çok 1 bodrum katı hariç 2 veya daha az katlı tek bağımsız bölümü bina yapılması halinde asansör yapılması zorunlu değildir.
- 2.1.24- Cephesi 12 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirme ilgili idaresi yetkilidir. Her kademe, cephe boyunca 4.5 metreden aşağı olamaz. Son kadememin 4.5 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.
- 2.1.25- Proje aşamasında Subasman ve Zemin kat kodu Belediye tarafından belirlenecektir.
- 2.1.26- Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Bir den fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6m'nin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6m'nin altında, diğerinin ise 6m veya 6m üzerinde olması yakın mesafeli yol esas alınır.
- 2.1.27- Yoldan kot alan parsellerde, ön bahçe mesafesi 5 m. ve daha az olması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesine göre teşviye, ön bahçe mesafesinin 5m. ile 10m. arasında olması durumunda ise arazinin tabii zemin kotları korunmak kaydıyla düzenleme yapılır.
- 2.1.28- Adadaki mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak; arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.
- 2.1.29- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil değerlendirilerek bu madde hükümlerine uygun olarak kot verilir.
- 2.1.30- Yol kotu altındaki (gömülü) bodrum katlara kesinlikle kanalizasyon bağlantısı yapılamaz.
- 2.1.31- Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen öneri yapı adalarında 5 metreden az olmamak kaydıyla arazi eğimine göre bahçe mesafelerinin tayinine Belediye yetkilidir.
- 2.1.32- Arka bahçe uzaklığı H/2'den az olamaz. Ancak bina derinliğinin 10 metreden az olduğu hallerde, arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltmaya Belediye yetkilidir.
- 2.1.33- Tek ada, tek parsel olan imar adalarında yapılacak yapılarda, jeolojik – jeofizik etüt raporlarına veya mikro bölgeleme jeolojik etüt raporlarına uymak, yönetmeliklerde belirtilen çekme mesafelerini sağlamak koşulu ile bina cephe boyu ve bina derinlikleri serbesttir. Söz konusu parsellerde yapılacak yapılara yapı ruhsatı düzenlenmeden önce, yapılaşma nizamı, taban oturumu, binalar arası kullanım ve fonksiyon ilişkilerinin belirtildiği, vaziyet planı ve peyzaj projeleri İmar Müdürlüğü'nce onaylanacaktır.
- 2.1.34- Yapıların bodrum katında otopark yapılması halinde rampa eğimi %23'e kadar verilebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katında karşılanması halinde ise; bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile; binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir.



4 497 262.37

4 497 257.36

429 115.82

429 844.51

G22-d-14-d-3-d

1/1000