



Çınarcık (Yalova)
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
Kasım-2025



Mimart Planlama Mimarlık
Cevizlidere Mah. 1246/1 Sok. No:3/8
Çankaya / Ankara
Tel. (0312) 988 17 78 Faks. (0312) 988 17 79

Çınarcık (Yalova)
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama
İmar Planı İlavesi ve Değişikliği
Açıklama Raporu

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI	1
2. EKLER	9

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri İlavesi ve Değişikliği; Yalova İli, Çınarcık İlçe sınırları dâhilinde kalan alanları ilgilendiren Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

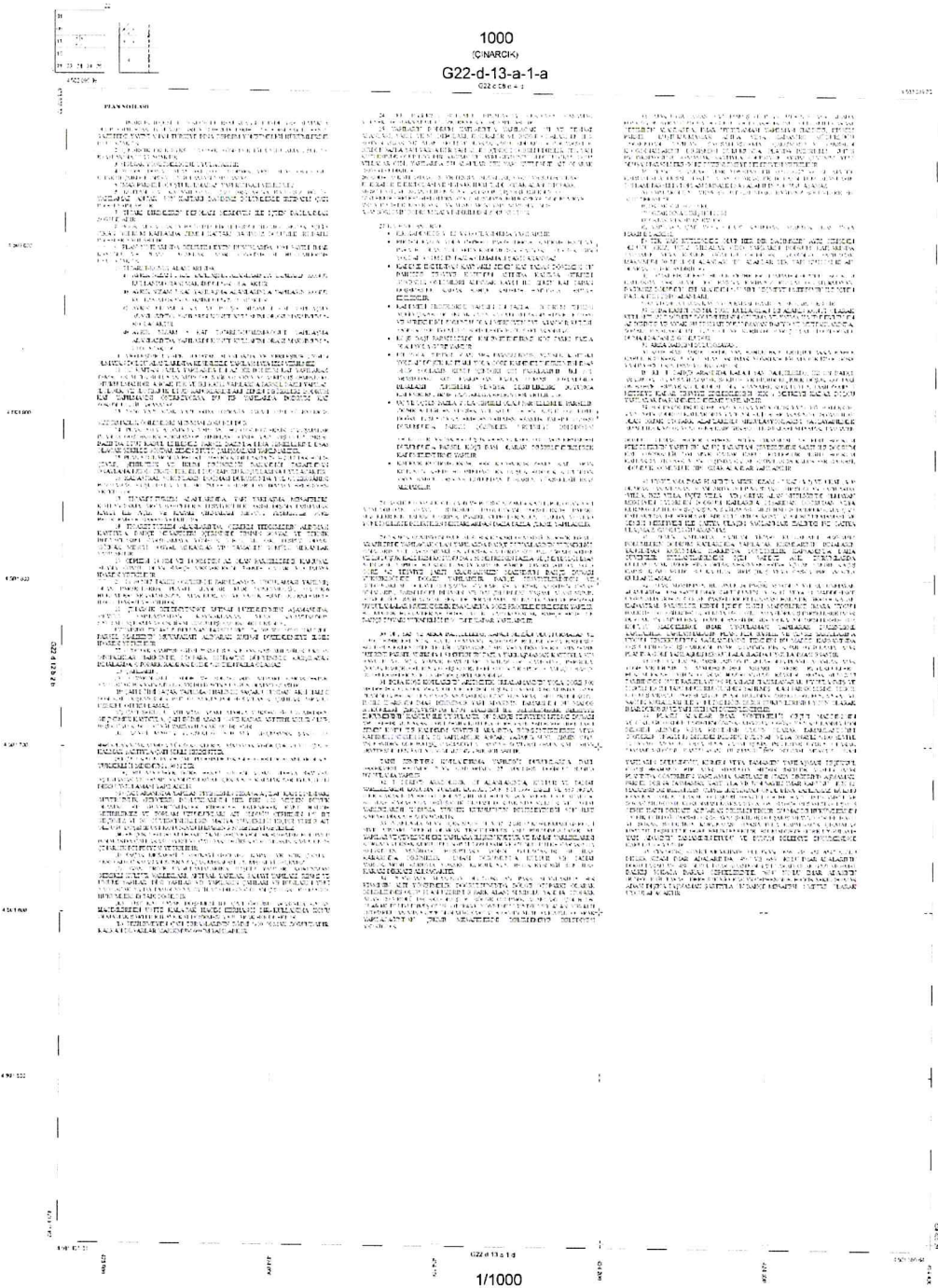


Resim 1: Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırlarına İlişkin Uydu Görüntüsü

“Yalova İli, Çınarcık İlçesi, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 11.05.2023 tarihinde onaylanmıştır. Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri İlavesi/Değişikliği ise 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddesine dayanılarak 05.09.2024 tarih ve 74 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan hükümlerinde bölgenin özellikleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerde yapılan düzenleme ve değişiklikler ile uygulamaya geçişte tespit edilen hususlar doğrultusunda yeni bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda bölgedeki planların uygulanmasında ortaya çıkan sıkıntıların ve uyumsuzlukların giderilmesi, düzenli yapılaşmaların temini açısından; Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri yeniden irdelenerek, yeni bir düzenleme ve değişikliğe gidilmiştir.

Bu doğrultuda imar planı değişikliği; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” tanımı gereğince hazırlanmıştır.



Resim 2: Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

Bu kapsamda hazırlanan Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri İlavesi ve Değişikliğinde;

- 12.-19.-23.-25.-26.-27.-29.-31.-33.-36. ve 44. Maddelerde değişiklik yapılmıştır.
- 46.-47. ve 48. Maddeler ilave edilmiştir.

Değişiklik sonrası Plan Hükümlerinin son halleri aşağıdaki gibidir;

12. İKİ KATTAN FAZLA YAPILARDA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILARAK TEMELLER ALTTA BULUNAN NİSPETEN SAĞLAM VEYA AZ AYRIŞMIŞ ZEMİNLERE OTURTULMALIDIR. ZEMİNDE YOĞUN YER ALTI SUYUNUN VARLIĞINA BAĞLI OLARAK BODRUM KAT YAPILMASINI İMKANSIZ HALE GETİRECEK DURUMLARDA, ZEMİN ETÜD PROJE MÜELLİFLERİNİN YAPMIŞ OLDUĞU SONDAJ LOGLARI VE GEOTEKNİK PROJE MÜELLİFİNİN DURUMU BİR RAPORA BAĞLAYARAK ÖNERECEĞİ BAŞKA TEDBİRLER İLE (TEMEL ALTI KAZIK, ZEMİN EMNİYET GERİLMESİNİ VE GÖMME DERİNLİĞİNİ SAĞLAYACAK SUBASMAN İMALATI VB.) BODRUM KAT YAPILMAYABİLİR. ANCAK TEK VE İKİ KATLI YAPILARDA PARSEL BAZLI YAPILAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDAKİ ZEMİN DEĞERLERİ BODRUM KAT YAPILMASINI ÖNERMİYORSA BU TİP YAPILARDA BODRUM KAT ZORUNLULUĞU ARANMAZ.

19. CEPHESİ 14.00M VE 14.00M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE, KAMUSAL ALANA (KÜLTÜREL TESİS ALANI, RESMİ KURUM ALANI, MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMLARI İLE MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI GİBİ KAMUSAL HİZMETE AYRILAN) KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİNİ 3.00M'E KADAR AZALTMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.

23. ÇATILARIN;

- A) CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ESASTIR.
- B) ÇATI EĞİMİ SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK UCUNDAN, AKSİ HALDE SON KAT DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
- C) ÇATI ŞEKLİ; ULAŞILACAK AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, ÇATI EĞİMİ ASGARİ %25'TEN BAŞLAMAK ŞARTIYLA AZAMİ %45'E KADAR ARTTIRILABİLİR OLUP; BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR.
- D) AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 M'Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE EN ÇOK MEYİL İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.
- E) ÇATI KATINDA VE ÇATI PİYESİNDE İSKAN EDİLEBİLİR ALANLARIN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 1.50 M'DİR.
- F) BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR.
- G) ÇATI ARASINDA YAPILAN PİYESLERİN TERASA AÇILAN KAPI DIŞINDAKİ GÜVERCİNLİK (PENCERE) BOŞLUKLARININ HER BİRİ 1.20 M2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. BU GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 1/5' İNİ

GEÇEMEZ VE BU GÜVERCİNLİKLERİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR YERDE AİT OLDUĞU DÖŞEME ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 3.50 METREYİ GEÇEMEZ.

- H) EN ÇOK 1 BODRUMU HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE ÇINARCİK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- İ) SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ.
- J) AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPILAR, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, ANITSAL YAPILAR, SANAYİ YAPILARI, RESMİ VE UMUMİ YAPILAR, DİNİ YAPILAR VB. YAPILARIN ÇATILARI VE BUNLARIN YENİ YAPILACAK YA DA TAMİR VEYA TADİLAT EDİLECEK OLAN ÇATILARI, BU MADDE HÜKÜMLERİNE TABİ DEĞİLDİR.
- K) ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINDA KALAN HACİMLERDEN ÜSTTE KALACAK HACİM HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU OLMAMAK ŞARTI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ YAPILARAK BÖLÜNEBİLİR.
- L) GEZİLEMİYEN ÇATI TERASLARININ EĞİMİ %10 OLMAK ZORUNDADIR. KALKAN DUVARLAR MAKSİMUM 60 CM YAPILABİLİR.
- M) EN FAZLA 1 BODRUM KATI OLAN, ZEMİN VE ÇATI PİYES KATINDAN OLUŞAN; ÇATI SAÇAĞI ZEMİN KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜZERİNDE YAPILAN MAKSİMUM 1.00 M KALKAN DUVARIN ÜSTÜNDEN VEYA DAHA DÜŞÜK KOTLARDAN BAŞLATILARAK TASARLANAN YAPILARDA (BUNGOLOV, TINY HOUSE, VB.) ; MAHYA ZEMİN KAT TAVAN DÖŞEMESİNDEN BAŞLATILIP HESAPLANARAK MAKSİMUM 7.00 M'İ GEÇMEMEK KAYDIYLA; ŞEKLİ VE EĞİMİ SERBESTTİR. ÇATI PİYES KATINA ÇIKAN MERDİVENLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK 180CM KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

25. YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK, ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, HABERLEŞME, JENERATÖR VE ENERJİ ODALARININ HER BİRİNİN ASGARİ BRÜT ALANLARI 18 M² OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI VARSA HER YAPI KENDİ İÇİNDE DEĞERLENDİRİLİR. TEK YAPI KÜTLESİNDE OLUP HER BİR BAĞIMSIZIN AYRI GİRİŞİNİN OLDUĞU (İKİZ, ÜÇÜZ VİLLALAR GİBİ) YAPILARDA BU ALANLAR TEK YAPI KÜTLESİNE AİT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.

26. BODRUM KATLARDAKİ ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, HABERLEŞME, JENERATÖR, ENERJİ ODASI, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT DEPOLAR (İÇTEN BAĞLANTILI TİCARİ AMAÇLI DEPO VE/VEYA EKLENTİ KONUT DEPOSU) VE SİĞİNAK HARİCİNDE ORTAK ALAN (OTOPARK, MESCİT VB.) VE İSKAN EDİLEN ALANLAR (KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ OTURMAYA, ÇALIŞMAYA, EĞLENMEYE, DİNLENMEYE VEYA İBADET ETMEYE AYRILAN ALANLARIN) YAPILMASI HALİNDE ASANSÖRLERİN BODRUM KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

27. KADEMELENDİRME:

- İLK KADEMEDE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
- MİNİMUM KADEME CEPHESİ 6.00 M'DİR.
- BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE; KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI, KADEMENİN ESAS ALINMADIĞI YOLLARDA ARANMAZ.
- KADEME HATTINDAN KAYNAKLI ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİ ÖN BAHÇEDE TESVİYE KOTUNUN ALTINDA KALIRSA GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMAK KAYDI İLE ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİNE KADAR BAHÇE KADEME HATTINCA TESVİYE EDİLEBİLİR.

- KADEME YAPILAN YAPILARDA; KADEME HATTINA BAKAN CEPHELERDE AÇILACAK PENCERELER ALT KOTTA BULUNAN KADEMEDEKİ TERAS, BALKON GİBİ AÇIK ALANLARIN TABAN DÖŞEMESİNDEN 3.50M YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR.
 - KADEMELİ PROJELERDE YAPININ EN FAZLA 1 BODRUM CEPHESİ AÇIĞA ÇIKABİLİR. ANCAK YAPININ TÜM KATLARINA HİZMET ETMESİ VE SÜREKLİLİĞİ ZORUNLU OLAN MERDİVEN EVİ, ASANSÖR KULESİ, YANGIN MERDİVENİ GİBİ BİRİMLERİNDE BU ŞART ARANMAZ.
 - PAİY-MADDE 5, 26. FIKRA KOŞULLARININ OLUŞMASI DURUMUNDA HÜKÜMLERİNE UYULMASI MECBURİDİR. BU DURUMDA KADEME HATTINA PARALEL VE/VEYA DİK OLAN YOLDA KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK OLUŞMADIĞI DURUMLARDA;
 - KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, KADEMELENDİRME KOT FARKI FAZLA OLAN YOLA GÖRE YAPILIR.
 - İKİ YOLA CEPHESİ OLAN ARA PARSELLERDE, YÜKSEK KOTTAKİ YOLDAN DÜŞÜK KOTTAKİ YOLA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ ESAS OLUP, YOLLARIN KENDİ İÇİNDEKİ KOT FARKLARININ, İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKINDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA BİNALARIN CEPHELERİ VE/VEYA DERİNLİKLERİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - ÜÇ VE ÜÇTEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN CEPHE ALDIĞI EN YÜKSEK YOL KOTU İLE EN DÜŞÜK YOL KOTU DOĞRULTUSUNDA KADEMELENDİRİLMESİ ESASTIR. TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA FARKLI ÇÖZÜMLER ÜRETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK EN DÜŞÜK VE EN YÜKSEK YOLLARIN KESİŞMESİ DURUMUNDA PARSEL KÖŞE BAŞI OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK KADEMELENDİRME YAPILIR.
 - KADEMELENDİRMELERDE; HER KADEMEDE ZEMİN KAT TABAN KOTUNUN KENDİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK BORDÜR KOTUNDAN VEYA BAHÇE TESVİYE KOTUNDAN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ ESAS ALINABİLİR.
29. TRAFİK KOMİSYONUNUN AKSİ BİR KARARI OLMADIĞI SÜRECE, EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM KOTUNU 0.50 METREDEN VE EN DÜŞÜK KALDIRIM KOTUNU DA 1.50 METREDEN FAZLA GEÇMEYECEĞİ ESAS ALINARAK YAPILIR. BU KOŞULLARDA YAPILAN BAHÇE DUVARLARINDA, YOLA GÖRE %2 TESVİYE ŞARTI ARANMAKSIZIN MAKSİMUM BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİNDE DOLGU YAPILABİLİR. BAHÇE TESVİYELERİNDEN VE DOLGULARDAN DOLAYI OLUŞACAK KADEME VE YÜKSEKLİKLERDEN ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILIR. BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE DOLGU YAPILMAYACAK BAHÇELEDE, ÖN BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ H:120 CM'E KADAR YAPILABİLİR.
31. BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK VEYA 3.00 METREDEN DÜŞÜK OLMASI DURUMUNDA, İMAR PLANINDA BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİ ESAS ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTU, İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜT EDİLMESİ İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ENCÜMENİNİN KABULÜ İLE UYGULANIR. ÖN BAHÇE TESVİYESİ İSTİNAT DUVARI VB. TEDBİR ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TABİİ ZEMİN KOTU İLE KALDIRIM SEVİYESİ ARASINDA EĞİMLENDİRİLEREK VEYA KADEMELENDİRİLEREK DE YAPILABİLİR. ANCAK;

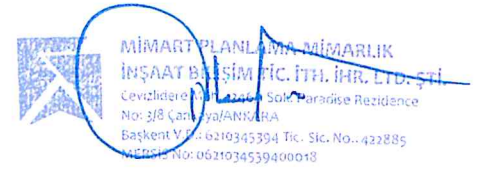
YAĞMUR SUYU, ZEMİN SUYU VE NEMDEN KORUNMAK MAKSADIYLA TESVİYE SEVİYESİ ZEMİN KAT TABAN SEVİYESİNİN EN FAZLA 0.50 M ALTINDA BIRAKILABİLİR.

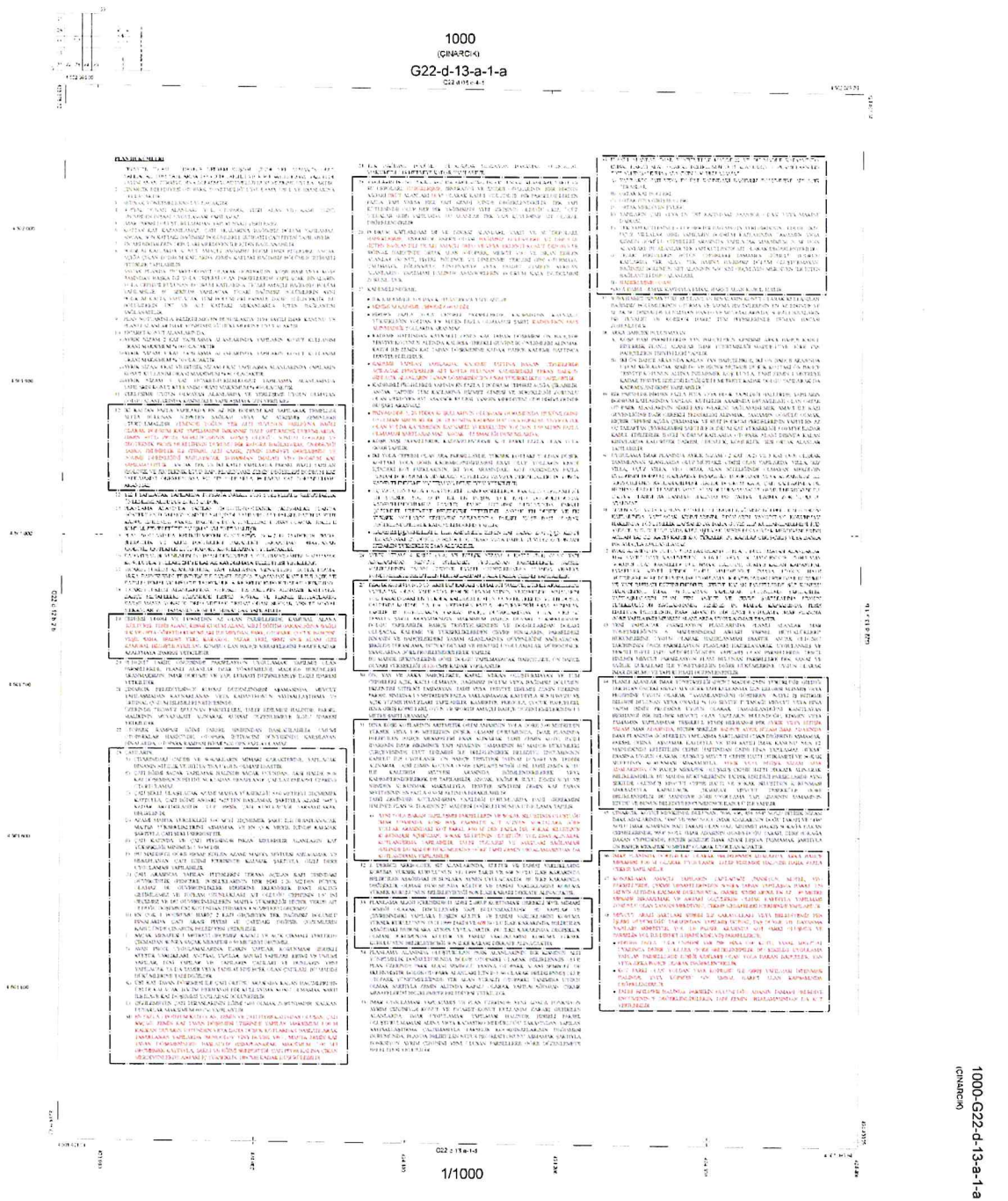
TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILDIĞI DURUMLARDA DAHİ, GEREKMESE HALİNDE PLAN NOTLARININ 27. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

- a) AYNI YOLA BAKAN YAPILAŞMIŞ PARSELLERİN VE SOKAK SİLÜETİNİN OLUŞTUĞU İMAR ADASINDA, KÖŞE BAŞI PARSELDE KOT ALINAN NOKTALARA GÖRE YOLLAR ARASINDAKİ KOT FARKI, 3.00 M' DEN FAZLA İSE, SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, SOKAK SİLÜETİNİN OLUŞTUĞU YOL ESAS ALINARAK KOTLANDIRMA YAPILABİLİR. TALEP EDİLMESİ VE ŞARTLARI SAĞLAMASI HALİNDE BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN DA KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
33. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 11 ADET 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ SİVİL MİMARİ ÖRNEĞİ OLARAK TESCİLLENMİŞ YAPI BULUNMAKTADIR. BU YAPILAR VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILARA İLİŞKİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 658 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYKEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.
36. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE-22 VE BU MADDE KAPSAMINDA EMSAL HARİCİ ALAN OLARAK BELİRLENEN TÜM ALANLARIN TOPLAMI PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ %30'UNU AŞAMAZ.
- A) YAPILARIN ÇATI VEYA EN ÜST KATINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT AÇIK TERASLAR,
- B) ORTAK KAT HOLLERİ,
- C) ORTAK BİNA GİRİŞ HOLLERİ,
- D) ORTAK MERDİVEN EVLERİ,
- E) YAPILARIN ÇATI VEYA EN ÜST KATINDAKİ ASANSÖR ODASI VEYA MAKİNE DAİRESİ,
- F) TEK YAPI KÜTLESİNDE OLUP HER BİR BAĞIMSIZIN AYRI GİRİŞİNİN OLDUĞU (İKİZ, ÜÇÜZ VİLLALAR GİBİ) YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TAMAMEN VEYA KISMEN GÖMÜLÜ CEPHELERİ ARASINDA YAPILACAK MAKSİMUM 30 M² HOBİ ALANLARI (BU ALANLAR TEK YAPI KÜTLESİNE AİT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR),
- G) TİCARİ BİRİMLERİN BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN MERDİVEN İLE İÇTEN BAĞLANTILI DEPO ALANLARI,
- H) HABERLEŞME ODASI,
- %30'A DAHİL OLMAK KAYDIYLA EMSAL HARİCİ ALAN KABUL EDİLİR.
44. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE-2'NİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMIŞ VEYA PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINI GÖSTEREN ONAYLI İŞ BİTİRME BELGESİ BULUNAN VEYA ONAYLI % 100 SEVİYE TUTANAĞI MEVCUT VEYA BİNA YAPIM İŞİNİN PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINI KANITLAYAN HERHANGİ BİR BELGESİ MEVCUT OLAN YAPILARIN BULUNDUĞU, KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ HERHANGİ BİR AYRIK VEYA BİTİŞİK NİZAM İMAR ADASINDA; HİÇBİR ŞEKİLDE SADECE AYRIK NİZAM İMAR ADASINDA İMAR PLANINDA

GÖSTERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI (TAKS DEĞERİNİ) AŞMAMAK, PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU' NUN 12. MADDESİNDE BELİRTİLEN CEPHE HATTINDAN ÖNDE BİNA YAPILAMAZ HÜKMÜ ESASINA UYGUN OLARAK OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE HATTI İSTİKAMETİ VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI MAKSADIYLA; AYRIK VEYA BİTİŞİK NİZAM İMAR ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENEBİLİR. BU MADDE HÜKÜMLERİNİN TATBİK EDİLDİĞİ PARSELLERDE AYNI ŞEKİLDE OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE HATTI VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI MAKSADIYLA KAPALI-AÇIK ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENEBİLİR. BU MADDEYE GÖRE UYGULAMA YAPI ADASININ TAMAMININ ETÜDÜ VE BUNUN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAPILIR.

46. İMAR PLANINDA DÖRT(4) KAT OLARAK BELİRLENMİŞ ADALARDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. OLARAK UYGULANIR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE DAHA FAZLA ÇEKME YAPILABİLİR.
47. KONAKLAMA AMAÇLI YAPILARIN YAPILACAĞI (PANSİYON, MOTEL, VB.) PARSELLERDE, ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA TABAN YAPILAŞMA HAKKI, 120 M2'NİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA; PARSEL SINIRLARINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK VE ASGARİ ÖLÇÜLERDE OLMAK KAYDIYLA YAPILMASI ZORUNLU OLAN YANGIN MERDİVENİ, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILABİLİR.
48. MEVCUT ARAZİ ŞARTLARI SEBEBİ İLE KARAYOLLARI VEYA BELEDİYEMİZ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILMIŞ İSTİNAT, TAŞ DUVAR VB. DAYANMA YAPILARI SEBEBİYLE, YOL İLE PARSEL ARASINDA KOT FARKI OLUŞMUŞ VE PARSELİN YOL İLE DİREKT İLİŞKİSİ KESİLMİŞ PARSELLERDE;
- BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ VAR İSE; BİNA 0.00 KOTU, YASAL MEVZUAT UYARINCA DİĞER YOLLARA GÖRE BELİRLENEBİLİR. BU ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILAN PARSELLERDE İLİŞİĞİ KESİLMİŞ OLAN YOLA BAKAN BAHÇELER, YAN VEYA ARKA BAHÇE OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.
 - KOT FARKI OLAN YOLDAN YAYA KÖPRÜSÜ İLE GİRİŞ YAPILMASI İSTENMESİ HALİNDE, YAYA KÖPRÜSÜ %30 EMSAL HARİCİ ALAN KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.
 - TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PARSELİN BULUNDUĞU ADANIN TAMAMI BELEDİYE ENCÜMENİNCE DEĞERLENDİRİLEREK TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN DA KOT VERİLEBİLİR.





Resim 3: Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri İlavesi ve Değişikliği

2. EKLER

1. Büro Tescil Belgesi
2. Plan Müellifi Yeterlik Belgesi
3. Müellife İlişkin Diploma

➤ Büro Tescil Belgesi



TMMOB

Şehir Plancıları Odası

MİMART PLANLAMA MİM. İNŞ. BİLŞ. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.

13.10.2017 tarihinde, Odamıza 1958 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.

Genel Başkan

Orhan SARIALTUN

Genel Sekreter

Hüseyin G. ÇANKAYA

Belge No: 00715

Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.

➤ Plan Müellifi Yeterlik Belgesi



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 68476236002
Adı Soyadı : OĞUZ AKDOĞAN
Belge Grubu : C
Sektör : Özel
Çalıştığı Kurum : -
Geçerlilik Tarihi : 11.08.2028

Yukarıda bilgileri verilen **68476236002** T.C. Kimlik No'lu **OĞUZ AKDOĞAN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen C grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



➤ Müellife İlişkin Diploma



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

Diploma No : 2334



Yükseköğretim Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

alanında mezuniyet için gerekli teorik ve pratik çalışmalarla, sınavlarını başarıyla tamamlayan

T.C. Kimlik No:68476236002, ABDULLAH oğlu 17.03.1988 YALOVA doğumlu

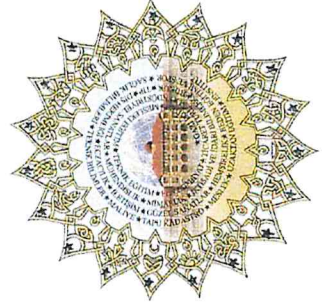
OĞUZ AKDOĞAN

Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere

bu **DİPLOMA**' yı

bütün yetki ve sorumlulukları ile almaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Rıza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN