



**T.C.**  
**ALTIEYLÜL BELEDİYE MECLİSİ**  
**AFET ACİL DURUM KOMİSYONU RAPORUDUR.**

**Rapor Karar Tarihi: 25.05.2023**

**Rapor Karar No: 02**

Belediye Meclisimizin Mayıs ayı olağan toplantısında İmar Komisyonu ve Afet Acil Durum Komisyonlarına sevk edilen, Yapı Kontrol Müdürlüğünün Depreme yönelik iyileştirici tedbirlerin alınabilmesi için plan notlarının bazı maddelerinin revize edilmesi ile ilgili evrak görüşüldü.

Yapılan görüşme ve müzakereler neticesinde;

Belediyemiz Depreme yönelik iyileştirici tedbirlerin alınabilmesi için plan notlarının bazı maddelerinin revize edilmesi konusu aşağıdaki maddeler halinde incelenerek plan notları revizesi oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Meclisimizin takdirlerine saygı ile arz olunur.

<b>G.2.4.</b> Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.	<b>G.2.4.</b> Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz. ( İPTAL )
<b>G.1.5.</b> Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.	<b>G.1.5.</b> Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz. ( İPTAL )
<b>G.6.10.</b> Ticaret+konut, ticaret+turizm,ticaret+turizm+konut adalarında Yapı yaklaşma mesafeleri içerisine TAKS aranmaz.	<b>G.6.10.</b> Ticaret+konut, ticaret+turizm,ticaret+turizm+konut adalarında Yapı yaklaşma mesafeleri içerisine TAKS aranmaz. ( İPTAL )
<b>D.12.</b> Yapı yaklaşma mesafesinden itibaren en fazla 1.50 m açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçelerde açık ve kapalı çıkmalar parsel sınırına 1.50 m den fazla yaklaşamaz. Yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kapalı çıkmalar 3.00 m den, açık çıkmalar 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Çıkmalar üzerinde 20 cm motif çıkma yapılabilir. Betonarme konsol boyu 2.00 m den fazla yapılamaz.	<b>D.12.</b> Yapı yaklaşma mesafesinden itibaren en fazla 1.50 m açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçelerde açık ve kapalı çıkmalar parsel sınırına 1.50 m den fazla yaklaşamaz. Yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kapalı çıkmalar 3.00 m den, açık çıkmalar 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Çıkmalar üzerinde 20 cm motif çıkma yapılabilir. <b>Çatı saçaklarında betonarme konsol boyu 2.00 m yi, diğer tüm betonarme konsol boyu 1.50m den fazla yapılamaz.Saçaklar komşu parsel 1.50 m den fazla yaklaşamaz.Yola sıfır binalarda, 50 cm 'e kadar saçak yapılabilir.</b> ( REVİZE )
<b>D.19.</b> İmar planı üzerinde TAKS, KAKS veya emsal belirtilmiş imar adalarında, eğimden dolayı kazanılan ve iskân edilecek tüm katlar emsal değerine dâhil edilecektir. Tek bağımsız bölüm olması halinde, bodrum kat emsaledâhil değildir.	<b>D.19.</b> İmar planı üzerinde TAKS, KAKS veya emsal belirtilmiş imar adalarında, eğimden dolayı kazanılan ve iskân edilecek tüm katlar emsal değerine dâhil edilecektir. İmar planı üzerindeki tüm imar adalarında tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere 1 bodrum iskân edilebilir. 2.bodrum kat 1. Bodrum katla ters dubleks yapılamaz. Bina tek bağımsız bölüm olması halinde, bodrum kat/bodrum katlar emsaledâhil değildir. ( REVİZE )
<b>D.24. ÇATILAR</b>	<b>D.24. ÇATILAR</b>

✓ Bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilemez ve yatay dere yapılamaz.

✓ Çatı eğimi %45 'i geçemez.

✓ Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak ucu binaların son kat döşemesinin üst kotudur.

✓ Çatı eğimi doğrultusunda çatının bir bölümü veya devamı, her eğim yönünde saçak ucuna kadar devam ettirilir.

✓ Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda 110 cm parapet yapılması zorunludur. Bu yükseklik 1.20 m ye kadar yükseltilebilir.

✓ Tonoz ve mansart çatı, bitişik cephesi olmamak şartıyla çatı arası kullanımı olan binalarda yapılabilir. Can güvenliği göz önünde bulundurularak çatı eğimine uygun malzemenin projesinde gösterilmesi ve yerinde yapılması zorunludur. Bitişik cephesi olmasına rağmen mevzuatına uygun ruhsatlı olarak mansart çatı yapılmış binaların bitişik cephesindeki binada bu plan hükümlerine uygun olarak mansart çatı yapılabilir.

✓ Tonoz ve mansart çatılarda saçak ucundan başlayarak taşıyıcı sisteme oturtulmak üzere 2.40 m yükseklik sağlanır. Mahya kotu saçak ucundan başlayarak %45 eğim içerisinde kalmalıdır.

✓ Saçak genişliği toplam konsol boyu 2.00 m yi geçememek koşuluyla projesinde belirlenir. Saçaklar komşuparsele 1.50 m den fazla yaklaşamaz.

✓ Yola sıfır binalarda, 50 cm 'e kadar saçak yapılabilir.

✓ Belirlenen kurallar dışında yapılan imalatlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddesine

✓ Bitişik komşu parsel tarafına akıntı verilemez ve yatay dere yapılamaz.

✓ Çatı eğimi %45 'i geçemez.

✓ Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak ucu binaların son kat döşemesinin üst kotudur.

✓ Çatı eğimi doğrultusunda çatının bir bölümü veya devamı, her eğim yönünde saçak ucuna kadar devam ettirilir. ( IPTAL )

✓ Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulaması ve kenarlarda 110 cm parapet yapılması zorunludur. Bu yükseklik 1.20 m ye kadar yükseltilebilir.

✓ Tonoz ve mansart çatı, bitişik cephesi olmamak şartıyla çatı arası kullanımı olan binalarda yapılabilir. Can güvenliği göz önünde bulundurularak çatı eğimine uygun malzemenin projesinde gösterilmesi ve yerinde yapılması zorunludur. Bitişik cephesi olmasına rağmen mevzuatına uygun ruhsatlı olarak mansart çatı yapılmış binaların bitişik cephesindeki binada bu plan hükümlerine uygun olarak mansart çatı yapılabilir. ( IPTAL )

❖ *Mansart çatı yapılamaz. Tonoz, kırma ve beşik çatı ise ; çatının tüm yüzeyleri ve mahyası % 45 eğim içerisinde kalmak , yangın güvenliği ve engelli çözümlerine ilişkin tedbirler alınmak , çatının betonarme çerçeve ( kolon, kiriş ve döşeme) ve çelik taşıyıcı sistem olarak yapılması şartıyla, Konut ve TİCK adaları hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu vb. gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir ve bu alanlar % 30 emsal harici alana dahil edilir. Bu alanların kullanım alanının asgari yüksekliği 240 cm dir.*

✓ Tonoz ve mansart çatılarda saçak ucundan başlayarak taşıyıcı sisteme oturtulmak üzere 2.40 m yükseklik sağlanır. Mahya kotu saçak ucundan başlayarak %45 eğim içerisinde kalmalıdır. ( IPTAL )

✓ Saçak genişliği toplam konsol boyu 2.00 m yi geçememek koşuluyla projesinde belirlenir. Saçaklar komşu parsel 1.50 m den fazla yaklaşamaz. ( IPTAL )

✓ Yola sıfır binalarda, 50 cm 'e kadar saçak yapılabilir. ( IPTAL )

✓ Belirlenen kurallar dışında yapılan imalatlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddesine istinaden uygulama yapılacaktır. ( IPTAL )

<p>istinaden uygulama yapılacaktır.</p> <p>✓ Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeesler yapılabilir. KAKS/emsal hesabı yapılan parsellerde çatı arasında kullanılmak üzere, son kat tabliye alanının %50 'sıkadar alan ilave emsal verilir. Çatı arasında yapılan merdiven evi ve asansör makine dairesi bu %50 emsale dâhil değildir.</p> <p>✓ Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve/veya çelik) hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir.</p> <p>✓ Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi "Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.</p> <p>✓ Çatı arası iskân edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1.90 m den az olamaz.(mansart ve tonoz çatılar hariç).</p> <p>✓ Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2.00 m yi geçmesi halinde düşey ve yatay hatı yapılacaktır.</p> <p>✓ Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.</p> <p>✓ Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlara denk gelen kirişler, hiçbir şekilde kırılmı tertiplenemez.</p> <p>✓ Çatılarda ters kiriş yapılamaz.</p>	<p><b>(İPTAL)</b></p> <p>✓ <i>Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere çatı aralarına bağımsız bölüm ve alt katla bağlantılı çatı piyeesleri yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü konutlarda çatı arası, kullanım alanı asgari 240 cm yüksekliği sağlamak , ahşap veya çelik/hafif çelik sistem olarak yapılmak şartıyla kullanılabilir. Çatı piyeesinde kapalı alanlar emsale, piyeesle bağlantılı teraslar % 30 emsal harici alana dahil edilir.</i></p> <p><b>( REVİZE )</b></p> <p>✓ Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve/veya çelik) hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir. <b>( İPTAL )</b></p> <p>✓ Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi " Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.</p> <p>✓ Çatı arası iskân edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1.90 m den az olamaz.(mansart ve tonoz çatılar hariç). <b>( İPTAL )</b></p> <p>✓ Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2.00 m yi geçmesi halinde düşey ve yatay hatı yapılacaktır. <b>( İPTAL )</b></p> <p>✓ Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.</p> <p>✓ Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlara denk gelen kirişler, hiçbir şekilde kırılmı tertiplenemez. <b>( İPTAL )</b></p> <p>✓ Çatılarda ters kiriş yapılamaz. <b>( İPTAL )</b></p>
<p><b>D.33. Zemin Katı Ticari Olarak Kullanılan Binalarda Bahçe Kullanımı</b> maddesine ek olarak</p>	<p><b>D.33.3.</b> Zemin katı ticari olarak kullanılan binalarda bahçe kullanımı için bahçe kapatma projesi ,sadece az bir cephesi 12 m ve üzeri yola cepheli parsellerde verilir. <b>( EK MADDE )</b></p>
<p><b>F.1.</b>Konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldancephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içtenbağılantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin</p>	<p><b>F.1.</b>Konut alanlarında bulunan <b>en az bir cephesi 12 m ve üzeri yola cepheli olan</b> parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldancephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içtenbağılantılı olan ve binanın ortak</p>

otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve protez merkezi ile lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler bütün konut alanlarında yapılabilir.

merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve protez merkezi ile lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler bütün konut alanlarında yapılabilir. (REVİZE)

Uğur GÜNERİ  
Komisyon Başkanı

Aytuğ YARMAZ  
Komisyon Başkan Vekili

Muhammed Zahid BAYRAMAZ  
Komisyon Üyesi

Sezer KAPMAZ  
Komisyon Üyesi  
(Katılmadı)

İrfan KAYA  
Komisyon Üyesi