



T.C.
ALTIEYLÜL BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYONURAPORUDUR.

Rapor Karar Tarihi: 25.05.2023

Rapor Karar No: 22

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 komisyonumuzca mevcudun oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Meclisimizin takdirlerine saygı ile arz olunur.

G.2.4. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.	G.2.4. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz. (İPTAL)
G.1.5. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz.	G.1.5. Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde TAKS aranmaz. (İPTAL)
G.6.10. Ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında Yapı yaklaşma mesafeleri içerisine TAKS aranmaz.	G.6.10. Ticaret+konut, ticaret+turizm, ticaret+turizm+konut adalarında Yapı yaklaşma mesafeleri içerisine TAKS aranmaz. (İPTAL)
D.12. Yapı yaklaşma mesafesinden itibaren en fazla 1.50 m açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçelerde açık ve kapalı çıkımlar parsel sınırına 1.50 m den fazla yaklaşamaz. Yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kapalı çıkımlar 3.00 m den, açık çıkımlar 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Çıkımlar üzerinde 20 cm motif çıkma yapılabilir. Betonarme konsol boyu 2.00 m den fazla yapılamaz.	D.12. Yapı yaklaşma mesafesinden itibaren en fazla 1.50 m açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçelerde açık ve kapalı çıkımlar parsel sınırına 1.50 m den fazla yaklaşamaz. Yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kapalı çıkımlar 3.00 m den, açık çıkımlar 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Çıkımlar üzerinde 20 cm motif çıkma yapılabilir. Çatı saçaklarında betonarme konsol boyu 2.00 m yi, diğer tüm betonarme konsol boyu 1.50m den fazla yapılamaz. Saçaklar komşu parselle 1.50 m den fazla yaklaşamaz. Yola sıfır binalarda, 50 cm 'e kadar saçak yapılabilir. (REVİZE)
D.19. 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	D.19. 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

✓ 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 istinaden uygulama yapılacaktır.

✓ Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgazyönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler 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 emsaledâhil değildir.

✓ Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve/veya çelik) Hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir.

✓ Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi "Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.

✓ Çatı arası iskân edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1.90 m den az olamaz.(mansart ve tonoz çatılar hariç).

✓ Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2.00 m yi geçmesi halinde düşey ve yatay hatıyapılacaktır.

✓ Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.

✓ Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlara denk gelen kirişler, hiçbir şekilde kırılmı tertiplenemez.

öturtulmak üzere 2.40 m yükseklik sağlanır. Mahya kötü saçak ucundan başlayarak %45 eğim içerisinde kalmalıdır. (İPTAL)

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

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

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

✓ **Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere çatı aralarına bağımsız bölüm ve alt katla bağlantılı çatı piyesleri 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 piyesinde kapalı alanlar emsale, piyesle bağlantılı teraslar % 30 emsal harici alana dahil edilir.**

(REVİZE)

✓ Yaşam mahalli oluşturacak şekilde çatı aralarında taşıyıcı sistemin statik (betonarme ve/veya çelik) Hesaplarında da gösterilmek kaydıyla devam ettirilmesi ve çerçeve sistemi oluşturulması gerekmektedir. (İPTAL)

✓ Çatı formunun ada içerisinde parsellerden farklılık göstermesi durumunda çatının formunun belirlenmesi " Altıeylül Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.

✓ Çatı arası iskân edilen bölümlerin en dar yüksekliği 1.90 m den az olamaz. (mansart ve tonoz çatılar hariç).

(İPTAL)

✓ Çatı formu ne şekilde olursa olsun kalkan duvar yüksekliği 2.00 m yi geçmesi halinde düşey ve yatay hatıyapılacaktır. (İPTAL)

<p>✓ Çatılarda ters giriş yapılamaz.</p>	<p>✓ Kalkan duvarlar saçak ucundan yapılamaz.</p> <p>✓ Betonarme çatılarda yapılan kuşgözü, güvercinlik vb. imalatlara denk gelen girişler, hiçbir şekilde kırımlı tertiplenemez. (İPTAL)</p> <p>✓ Çatılarda ters giriş yapılamaz. (İPTAL)</p>
<p>D.33. Zemin Katı Ticari Olarak Kullanılan Binalarda Bahçe Kullanımı maddesine ek olarak</p>	<p>D.33.3. Zemin katı ticari olarak kullanılan binalarda bahçe kullanımı için bahçe kapatma projesi ,sadece en az bir cephesi 12 m ve üzeri yola cepheli parsellerde verilir. (EK MADDE)</p>
<p>F.1. Konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak 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.</p>	<p>F.1. Konut alanlarında bulunan en az bir cephesi 12 m ve üzeri yola cepheli olan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak 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)</p>

Muhammed Zahid BAYRAM

Komisyon Başkanı

İlkay İNAK

Komisyon Başkan Vekili

(Katılmadı)

Osman ÖDEMİŞ
Komisyon Üyesi

Ayhan ÖZTÜRK
Komisyon Üyesi

İrfan KAYA
Komisyon Üyesi