



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2023/85

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
05.05.2023

KONU: Planı Notu Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2023 yılı Nisan ayı 14.04.2023 tarihli olağan toplantısında 29. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, İlimiz Gülyalı ilçesinde G39B05C3B imar paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği talebine ilişkin 30.03.2023 tarihli ve 248193 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Gülyalı ilçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Gülyalı Belediye Meclisinin 07.02.2023 tarih ve 2023/8 sayılı kararı ile kabul edilen bazı maddelerinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

İlimiz, Gülyalı ilçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının

1.7 Maddesine **“İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN”** ibaresi eklenerek **“YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMEMEYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.**

-İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-2 METRE ARASI YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN İŞLEM YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.” şeklinde değiştirilmesi

1.13. Maddesinin ise; **“KÖR ÇATILARDA”** ibaresinin eklenmesi ve **“ÇIKMALI VEYA ÇIKMASIZ TÜM YAPILARDA MAKSİMUM SAÇAK UZUNLUĞU 1 METRE OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ AŞILAMAZ.”** ibaresinin çıkartılması ile **“BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. KONUT ALANI DIŞINDA KALAN YERLERDE TERAS ÇATI YAPILABİLİR.**

a)ÇATILARDA BELEDİYELER TIP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 35. MADDESİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİ SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR. ÇATI YAPININ AÇIK CEPHESİ OLAN HER YÖNE KIRMA ÇATI ŞEKLİNDE OLUP, KÖR ÇATILARDA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN (SAÇAK UCU) 0.00 NOKTASINDAN BAŞLAR. ÇATI EĞİMİ BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMADAN (KADEME YAPILMADAN) MAKSİMUM %40 EĞİMLE ORTA MAHYA OLUŞTURULUR.

b)SAÇAK SEVİYESİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE ASANSÖR KULESİ, MERDİVEN KULESİ VB TEKNİK ZORUNLULUKLARDAN DOLAYI MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.

c)AYRIK NİZAMLI YAPILAŞMALARDA TEK BAĞIMSIZ BİRİMLİ YAPILARDA KAKS HESABI YAPILARAK VE ÇATI ALANI EMSAL HESABI İÇERİSİNDE OLMAK ŞARTI İLE ÇATI FORMU SERBEST YAPILABİLİR. SERBEST ÇATI FORMLARINDA (MAKSİMUM MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5 METREYİ GEÇMEYECEK) PENCERE AÇILABİLMESİNE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

d)AYRIK-BLOK-BİTİŞİK NİZAM 2 KATLI İMAR PARSELLERİNDE VE ADALARINDA (AYNI PARSEL İÇİNDE YAPILACAK BİTİŞİK-BLOK YAPILAŞMALARDA DAHİL) SAÇAK UCUNDAN 1/3 ORANINDA ÇATI TERASI YAPILABİLİR. BUNA GÖRE;

-ÇATI MEYİLİ %40'I GEÇEMEZ VE PARAPET DUVAR İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BAŞLANGIÇ NOKTASINDAN 60 CM YUKARIYA OTURABİLİR.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2023/85

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
05.05.2023

-BİTİŞİK NİZAMLARDA (ADA İÇİNDEKİLER HARİÇ) ORTAK YOL CEPHESİNE TERAS YAPILAMAZ VE BİTİŞİK OLDUĞU YAPILAR ASGARİ 2 M ÇEKMEK ZORUNDADIR.” şeklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu imar planı değişiklik teklifi üst ölçekli nazım imar planı kararlarına ve ulaşım bütünlüğüne aykırılık teşkil etmediğinden ve kamu yararı içerdiğinden komisyonumuzca **değiştirilerek kabulü uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor **Meclis Başkanlığına sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.**

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili
(KATILMADI)

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Emre BAFRA
Üye