



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/165

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
19.11.2021

KONU: Plan Notu Değişikliği ve İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2021 yılı Kasım ayı toplantısının 11.11.2021 tarihli ilk birleşiminde 20. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, İlimiz Gülyalı İlçesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği ve İlavesi talebine ilişkin 04.11.2021 tarihli ve 88472 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Gülyalı ilçesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Gülyalı Belediyesinin 06/10/2021 tarih ve 41 nolu kararı ile uygun görülen teklif incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin 23.06.2017 tarih ve 30105 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik” hükümleri gereğince “Yağmursuyu Hasat Sistemleri” (Bina çatı yüzeylerine düşen yağmur suyunun sahada toplanarak;evlerde iş yerlerinde camilerde ve bahçelerde kullanma suyu, yangın suyu ve ticari sulama suyu kullanılması) ile ilgili geliştirilen plan notunun eklenmesi, özel hükümler kısmına plan notu eklenmesi ile 1.10 ve 1.13 maddelerinin düzenlenmesi şeklinde olduğu anlaşılmıştır.

Bu bağlamda Ordu ili, Gülyalı ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına; “Yağmur suyu hasat sistemleri: 2000 m² den büyük parsellerde imar durumu alınıp projelendirilecek yeni yapıların bodrum katlarında betonarme veya polietilen malzemedan imal edilmiş yağmursuyu depolama tankları yapı ruhsatı ekindeki mimari projesinde gösterilecektir. Yapı ruhsatı eki mekanik tesisat projesinde yağmur suyunun sıhhi tesisat ile bağlantıları ve yağmursuyu hasadı ile ilgili diğer mekanik detaylar belirtilecektir. Mevcut yapılarda yağmursuyu hasat sisteminin konulmak istenmesi halinde tadilat ruhsat aşamasında ilçe belediyesi tarafından harç tahakkuk ettirilmeyecektir. Ayrıca mevcut yapılarda ön bahçe mesafesi içerisine toprağa gömülü olarak yine betonarme veya polietilen malzemedan imal edilmiş olan yağmursuyu depolama tankı yerleştirilecektir. Yerleştirilecek olan tanklara çatıdan yağmur oluşu ve iniş boruları vasıtasıyla toplanan çatı yüzeyi suları bağlanacaktır. Depoda toplanan yağmursuyu mekanik pompa vb. Sistemlerle filtre edildikten sonra yeşil alan sulama, araç yıkama, rezervuar suyu ve yangın söndürme amaçlı su olarak kullanılabilir.

Rezervuarlarda kullanılması amacıyla iç tesisata entegre edilecek yağmursuyu hasadı sistemi, 3 ve daha az katlı yapılar için yapı ruhsatı aşamasında mimari ve mekanik projelerde aranacaktır. Yapı ruhsatı eki mimari ve mekanik projelerinde gösterilmiş olan yağmur suyu toplama sisteminin; yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken yerinde yapılan incelemede projeye uygun yapıldığının fiziki tespiti ile oski genel müdürlüğü tarafından yağmur suyu mekanik sisteminin sıhhi tesisat sistemine entegre edildiğinin ve devamlı olarak kullanıldığının teyidi sonucu; belediyemizce alınacak şebeke suyu ücretinde % 5 lik ıskontoya gidilecektir.” Şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

1.10.maddenin son bendinde arka bahçe mesafesi ile ilgili kısımda yer alan 5 metre ibaresi 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. “Ayrıca yapı çekme mesafeleri içinde h/2 uygulamasına göre TAKS yapılıncasını sağlayamayan parsellerde h/2 şartı 3m’ye kadar düşürülebilir.”

1.13. maddesinin a,b ve c bentleri aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

‘a) bu alanlarda belediyeler tip imar yönetmeliğinin 35. Maddesinde belirtildiği gibi son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piycesler yapılabilir. Çatı yapının açık cephesi olan her yöne kırma çatı şeklinde olup, son kat tavan döşemesinin cephe hattındaki 0.00 noktasından en fazla 20 cm yukarıdan başlar, çatı eğimi bütünlüğü bozulmadan (kademe yapılmadan) maksimum %40 eğimle orta mahya oluşturulur.

b) saçak seviyesinden başlamak üzere asansör kulesi, merdiven kulesi vb. teknik zorunluluklardan dolayı mahya kotu seviyesi şartı aranmaz.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/165

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
19.11.2021

c) ayrıık nizamlı yapılaşmalarda tek bağımsız birimli yapılarda kaks hesabı yapılarak ve çatı alanı emsal hesabı içerisinde olmak şartı ile çatı formu serbest yapılabilir. Serbest çatı formlarında (maksimum mahya yüksekliği 5 metreyi geçmeyecek) pencere açılabilmesine imar ve şehircilik müdürlüğü yetkilidir.

d) Ayrıık nizamlı tek bağımsız birimli yapılarda çatı terası yapılabilir. Yapılacak çatı terası cephe hattının 1/3 ünü geçemez.”

Plan notları Özel hükümler kısmında yer alan aşağıdaki maddeye yetersiz gelme ibaresinden sonra veya geniş olma ibaresi eklenmiştir. Bu kısım aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ayrıık/blok nizam yapılaşmaya tabi olan yerlerde, mevcut parsel cephelerinin yetersiz gelme veya geniş olma durumlarında ayrıık, ikili veya üçlü blok oluşturmaya imar ve şehircilik müdürlüğü re’ sen yetkilidir.”

Plan notları Özel hükümler kısmını son bendine aşağıdaki hüküm eklenmiştir.

“Açık havuzlar: taban alanına dahil olamayan açık havuzlar bahçe içerisinde komşu parsel sınırına 2 m yola 3 metreye kadar yaklaşabilir.” şeklinde plan notunun ilave edilmesi **komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 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

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(KATILMADI)