



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2024/013

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
09.02.2024

KONU: Uygulama İmar Planı Notu Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2024 yılı Ocak ayı 09.01.2024 tarihli olağan toplantısında 9. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Gülyalı ilçesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu Değişikliği talebine ilişkin 29.12.2023 tarihli ve 336795 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Gülyalı İlçesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında ilave ve değişiklik yapılması amacıyla hazırlanan, UİP-521038648 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Gülyalı Belediye Meclisinin 07.11.2023 tarih ve 43 sayılı kararı ile reddedilen teklif dosyası komisyonumuzca incelenmiştir.

“Uetap-1 sınırı içerisinde kalan alanlarda ve uetap-1 sınırının nazım imar planında yer alan 12.00 m. Ve daha fazla genişlikteki taşıt yolarından geçtiği hallerde (karayolları hariç)yolun diğer cephesinde yer alan ve belirtilen şartları sağlayan imar adalarında aşağıda yer alan hükümler uygulanır.-ordu imar planı sınırları içinde yeşil (park, çocuk bahçeleri, gezintialanları, spor ve oyun alanları) otopark vb. Kullanımların parsellerin kendi içinde karşılanması için yapılaşmayı tabanda daraltıp dikine yükseltmeyi özendirmek amacıyla ve en az devamlılık arz eden 10 m'lik taşıt yoluna cephe şartını sağlamak kaydı ile bir imar adasının tamamı üzerinde veya en az (2000 m²) olan parsellerde, e:1.50 ve en fazla 10 kat (yençok=30.50m.) Yükseklikte yapılaşmaya izin verilir. Uygulama adanın tamamında yapıldığında 2000 m² şartı aranmaz.

- İmar planında “e” (emsal) ile belirlenmiş alanlarda uygulanmaz.

- İki katlı yapılaşma alanlarında uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasıyla parselde birden fazla bina yapılması halinde,binalar arasında yönetmelikte belirlenen en az yan bahçe mesafelerine uyulacaktır.

-Ön bahçe mesafeleri için imar yönetmeliğininin 28. Maddesi 2. Fıkra hükümleri uygulanacaktır.

- Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline (e) dahildir. Yapılarda 30 cm'ye kadar motif çıkma yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

- İmar durumu belgesinde “plan notlarına göre düzenlenmiştir” açıklaması yer alacaktır.

- Maksimum taks % 60'ı geçemez.

2.1.2. Ayrık yapılaşma yapıldığı hallerde konut alanlarında taks değeri verilen ve dört cephesi açık konsollu (çıkmalı) yapılaşan (2 katlı yapılaşmalar hariç) parsellerde alternatif yapılaşma koşulları;

Ön koşul: yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak şartı ile taks %45'i aşamaz.

1. Arsa için gerekli otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanmak, açık veya kapalı çıkma yapmamak ve kat yüksekliği artmamak koşulu ile taks değerine %15 ilave edilir. Şartları sağlaması halinde zemin kat işyeri olarak kullanılabilir.

2. Zemin kat otopark yapıldığı takdirde kat yüksekliğine dahil edilmez (zemin kat otopark katının üzerinden başlar), taks değeri 0.15 artırılır. Açık ve/veya kapalı çıkma yapılamaz, otopark yapılan alan (zemin kat) yüksekliği net 3,00 mt yi aşamaz. Otopark girişi/çıkışı mesafesi (otopark yönetmeliği manevra alanları) göz önüne alınarak yol cephelerinde 3.50 metreye kadar, komşu parsel cephelerinde (yan ve arka cephe) 3.00 metreye kadar



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2024/013

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
09.02.2024

yaklaşma mesafesi verilir. Bu kullanımlarda otopark olan zemin kat başka amaçla kullanılamaz. Diğer müstemilat vs alanlar bodrum katta çözülecektir.

Birden fazla yapı yapılan parsellerde otoparklı/otoparksız, çıkmalı/çıkmasız farklı uygulama yapılabilir.

3. Çıkmasız yapılaşma hallerinde taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

A) tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,
B)bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20' sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar,

C)çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

D) binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılanmerdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

E)asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, havabacaları, şaftlar,

F) ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

G) akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

H) güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

İ) açık otoparklar,

J) giriş saçakları (markizler),

K)taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları

2.1.3 Plan üzerinde emsal oranı belirtilen, konut, ticaret ve karma kullanım alanlarında çıkmasız yapılaşma hallerinde emsal alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar; (uetap alanında kalıp plan notu gereği emsallı yapılaşan parseller hariç)

Ortak kullanım alanları, bina giriş hol ve koridorları, açık balkonlar, kat bahçeleri, merdivenler, kat holleri, teshin odaları, teknik odalar, tesisat şaftları, çöp toplama odaları, sayaç odaları.

Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının %30' nu geçemez. Asansörler, yangın merdiveni, yangın güvenlik holu bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.

İlave

Zemin katı işyeri olarak kullanılan, işyeri açma ve çalışma ruhsatında cafe, restoran, lokanta gibi işletmelerin bulunduğu parsellerde ön bahçe mesafesi içerisine pergole ve sundurma yapılması talep edilmesi halinde;

1. İşyerinin bulunduğu parselin cephe aldığı imar yolunun en az 10 metre taşıt yolu olması,
2. Sundurma ile kapatılacak alanın yönetim planında bağlantılı işyerine eklenti olarak verilmiş olması,
3. Binanın ortak kullanım alanında kalması halinde tüm maliklerin muvaffakatının alınması,
4. Camekan veya herhangi başka bir malzeme ile kapatılmaması,
5. Binanın yalnızca bir cephesinde uygulanması,
6. Taşıyıcı direklerin parsel sınırından en az 3m. İçerde yapılması,

Koşulları ile



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2024/013

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
09.02.2024

Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedен yapılan bölme duvarları olmayan üç taraflı açık sundurma yapılabilir.

Kullanım amacı mimari projesi, 3 boyutlu görünüşleri ve silüetlerinin ilçe belediyesince uygun görüşle, büyükşehir belediyesi kent estetik komisyonuna sunulur ve onaylanmasının ardından uygulama için ilçe belediyesince izin verilecektir. Bahse konu sundurma ve pergole açılır kapanır nitelikte olacak ve amacı dışında kullanılmayacaktır.

KONUT ALANLARI VE KONUT + TİCARET ALANLARI

-ada bazında uygulamalarda konut, konut+ticaret kullanımlarında tevhit işlemibelediyesince uygulanır.

-ada bazında uygulamalarda taks alanı dışında kalan alanlarda maks %50' si açık alandüzenlemesi (peyzaj) olarak kullanılacaktır. Otopark ada bazlı uygulamalarda çözümlenmelidir. Yeraltı otopark uygulaması yapılacaktır.

-yapı nizamı 2 kat olan ticaret, konut, ticari-konut alanlarında ada bazında uygulamalaryapılamaz.

-ada bazında yapı yaklaşması belirlenmiş yola cephe kısımları haricinde diğer yollardan yapıçekme mesafesi şartı aranmaz.

Plan notu içerisinde yer alan (-emsal uygulaması verilen konut alanlarında 50m²'nin altındakalmamak kaydı ile bağımsız birim oluşturulabilir.

-emsal verilen konut alanlarında bağımsız bölüm net alanı 50 m² den az olamaz. Ancak, küçükparsellerdeki yapılaşmalarda kat alanının bu koşullara elverişli olmadığı durumlarda bu koşul aranmaz.) İfadeleri uygulamada yaşanan aksaklıklar nedeni ile plan notundan çıkartılmıştır." Şeklinde ilave ve değişikliklerin yapıldığı anlaşılmıştır.

Hazırlanmış olan uygulama imar planı ile ilgili plan değişikliği ilçeden geldiği haliyle komisyonumuzca yürürlükteki imar planı kararlarına döndürülmesi 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

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Emre BAFRA
Üye