



İZMİR İLİ ÇİĞLİ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 06.09.2018
Karar Sayısı : 84516765-301.05/53
Meclis Başkanı : İnş. Müh. Hasan ARSLAN Belediye Başkanı

MECLİS TOPLANTISINA KATILAN ÜYELER:

Semra AKSU, Mehmet TAŞTAN, Hasan ÖZTÜRK, Vezir ASLAN, Erkan TUNCER, Dr.Derviş ENGİN, Yüksel ARDUÇ, Haluk ÖZGÜR, Güven DURSUN, Halis ALKAN, Dilek GÜLER, Mustafa AVDAN, Meltem ERGÜN, Hüseyin GÜNDÜZ, Şeref BEKTAŞ, Neriman YURTSEVER, Yusuf ÇOBAN, Hüseyin KALKAN, Atilla ATLI, Mesut DEMİRKAYA, Nedim ASLAN, Erdal POLAT, Bülent TURAL, Fuat ÇANKAYA, Ayşe KÜÇÜK, Harun DURSUN, Yeter GÖREN, Gürler ÇELEBİ

MECLİS TOPLANTISINA KATILMAYAN ÜYELER:

İtilal GÜNDÜZ, Süleyman KARADAĞ, Tekin SÖNMEZ

KONU: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin bazı maddeleri ile ilgili;(Çatı, Asansör, Kotlandırma, Pergola ve Bina Girişleri.)

Belediyemiz Meclisinin 01.08.2018 Tarihli birleşiminde Komisyonumuza havale Edilen; 01.08.2018 tarihli Meclis Üyelerinin Önergisi.

Yürürlükte bulunan planlı alanlar imar yönetmeliğinin bazı maddelerinin, ilgili idaresinin inisiyatifine göre değiştirilmesi veya revize edilebilmesi imkanı söz konusudur.

İlçemizdeki parsellerin gerek büyüklükleri gerekse adalardaki mevcut yapılaşmalar dikkate alındığında, parseller üzerinde daha uygun koşullarda bina inşa edilmesine imkan sağlayacak şekilde konunun araştırılarak gerekli değişikliklerin meclis kararına bağlanması hususunda gereğini arz ederiz. Denilmekle konu komisyonumuzda görüşüldü.

Yapılan görüşme sonucunda;

03.07.2017 tarihinde yayınlanarak 02.10.2017 tarihinde yürürlüğü giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre;

Çatılar ile ilgili idarenin yetkisine bırakılan:

- Çatı eğiminin, kentimizin genel silüetine ve iklim şartlarını dikkate alarak %45'i geçmemesi ve eğimin saçak ucundan hesaplanması,
- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenmesi,

- Çatı arası kullanımında kullanım alanı ölçülerinin belirlenmiş olması ve çatı arası bölüm ile tavan-taban birlikteliğinin sağlanması,
- Çatı arasına çıkış merdiveninin bitiş noktasında minimum 1.80 m iç yüksekliğin sağlanması,
- Çatı arasında bulunan piyeslerin hava ve ışık alması için çatı üzerinde yapılacak güvercinliklerin maksimum yüksekliğinin net 60 cm, genişliğinin maksimum 1.60 m olması,
- Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılması, Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabul edilmesi,
- Çatı teraslarının bitişik parsellerden 2.00 m çekilerek yapılması ve bırakılan boşlukların çatı örtüsü ile kaplanması,

Asansörler ile ilgili idarenin yetkisine bırakılan:

- Taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında minimum 170 cmx170 cm kuyu boyutunda yapılması,

Kotlandırma ile ilgili idarenin yetkisine bırakılan:

- İki yola cepheli bulunan ara parsellerde kotlandırmanın, parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde, düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından haritacılar ve mimarlardan oluşturulacak komisyon tarafından ada bazında inceleme yapılarak belirlenmesi,
- Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, harita birimince yapı adasının tamamının etüt edilmesi ve haritacılar ve mimarlardan oluşturulacak komisyon tarafından kotun belirlenmesi,
- Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin harita birimince adanın etüdünün yapıp haritacılar ve mimarlardan oluşturulacak komisyonca yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılması,

Pergola ile ilgili kararlar:

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Tanımlar bölümünde "Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır." şeklinde tanımlanmaktadır. İlçemiz sınırlarındaki pergola tiplerinin bu tanıma uygunluk sağlaması,
- Pergolaların apartman ve otopark girişini, yaya sirkülasyonlarını etkilemeyecek konumda yapılması,

- Pergola; sadece yoldan cephe alan bahçelerde, bağlı olduğu bağımsız bölümün cephesi boyunca, parsel sınırını aşmamak kaydıyla en çok 7.00 m genişliğinde, %80 malik muvafakati alınarak, binaya monte olmaksızın kendi taşıyıcıları üzerinde hafif stürüktür malzemelerden ve 1. Kat döşeme seviyesini geçmeden yapılması,
- Pergolayı taşıyan hafif stürüktür elemanları her türlü kaplama dahil geçilecek mesafeye göre 15x15 veya 20x20 cm kesiti aşmaksızın, alınsız, kalın kesitli elemanlar tariflemeyen bir düzeneğe sahip olması,
- Pergolanın yanları sabit malzeme ile kapatılamaz. Üzeri sabit malzeme ile örtülemez ancak güneşlik amaçlı olarak açılır-kapanır düzenekle kapatılabilir. Üst örtü yangına karşı dayanıklı, can ve mal güvenliğini sağlayacak nitelikte olması,
- Pergolanın kapladığı alan bağımsız bölümün kapalı alanına dahil edilemez. Maliklerin pergola yapılması için verilen izne aykırı imalat yapamayacaklarını, yapmaları halinde pergola izninin iptal edileceğini yazılı olarak kabul, beyan ve taahhüt etmeleri gerekmesi,
- Tüm bu şartların uygun olması durumunda, parselin ölçülerine uygun olarak pergola çizimi getirilecek olup, müdürlüğümüz tarafından ruhsatlı arşiv mimari projesine işlenecektir. Pergolanın projesine aykırı olması halinde pergola onayı iptal edilerek imalatın kaldırılması,

Bina girişleri ile ilgili:

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 30. Maddesi 11. Bendinde "Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır." Ayrıca, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 30. Maddesi 1. bendinde "Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ulaşmaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir." denilmektedir.

Bu maddedeki minimum ölçüler koridor net temiz geçiş genişliği olup, aynı koridorlarda kaldırma iletme platformu genişliğinin koridor genişliğine ilave edilerek projelerin düzenlenmesi,

- Kot farkının aşılması için katlanır tipte kaldırma iletme platformunun kullanılması halinde, katlanmış haldeki kaldırma iletme platformu genişliğinin net koridor genişliğine eklenerek umumi binalarda en az 2.20 m + 40 cm=2.60 m, diğer binalarda ise en az 1.50 m + 40 cm = 1.90 m net geçiş genişliklerinin sağlanması,

Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir. Meclis sayın heyetinin tensiplerine arz olunur.Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyon Raporu meclisimizde okunarak müzakere edilmiş olup;

03.07.2017 tarihinde yayımlanarak 02.10.2017 tarihinde yürürlüğü giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre;

Çatılar ile ilgili idarenin yetkisine bırakılan:

- Çatı eğiminin, kentimizin genel silüetine ve iklim şartlarını dikkate alarak %45'i geçmemesi ve eğimin saçak ucundan hesaplanması,
- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenmesi,
- Çatı arası kullanımında kullanım alanı ölçülerinin belirlenmiş olması ve çatı arası bölüm ile tavan-taban birlikteliğinin sağlanması,
- Çatı arasına çıkış merdiveninin bitiş noktasında minimum 1.80 m iç yüksekliğin sağlanması,
- Çatı arasında bulunan piyeslerin hava ve ışık alması için çatı üzerinde yapılacak güvercinliklerin maksimum yüksekliğinin net 60 cm, genişliğinin maksimum 1.60 m olması,
- Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılması, Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabul edilmesi,
- Çatı teraslarının bitişik parsellerden 2.00 m çekilerek yapılması ve bırakılan boşlukların çatı örtüsü ile kaplanması,

Asansörler ile ilgili idarenin yetkisine bırakılan:

- Taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında minimum 170 cmx170 cm kuyu boyutunda yapılması,

Kotlandırma ile ilgili idarenin yetkisine bırakılan:

- İki yola cephesi bulunan ara parsellerde kotlandırmanın, parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde, düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından haritacılar ve mimarlardan oluşturulacak komisyon tarafından ada bazında inceleme yapılarak belirlenmesi,
- Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, harita birimince yapı adasının tamamının etüd edilmesi ve haritacılar ve mimarlardan oluşturulacak komisyon tarafından kotun belirlenmesi,
- Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin harita birimince adanın etüdünün yapıp haritacılar ve mimarlardan oluşturulacak komisyonca yapı adasının tamamının

kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılması,

Pergola ile ilgili kararlar:

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Tanımlar bölümünde “Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. İlçemiz sınırlarındaki pergola tiplerinin bu tanıma uygunluk sağlaması,
- Pergolaların apartman ve otopark girişini, yaya sirkülasyonlarını etkilemeyecek konumda yapılması,
- Pergola; sadece yoldan cephe alan bahçelerde, bağlı olduğu bağımsız bölümün cephesi boyunca, parsel sınırını aşmamak kaydıyla en çok 7.00 m genişliğinde, %80 malik muvafakatı alınarak, binaya monte olmaksızın kendi taşıyıcıları üzerinde hafif stürüktür malzemelerden ve 1. Kat döşeme seviyesini geçmeden yapılması,
- Pergolayı taşıyan hafif stürüktür elemanları her türlü kaplama dahil geçilecek mesafeye göre 15x15 veya 20x20 cm kesiti aşmaksızın, alınsız, kalın kesitli elemanlar tariflemeyen bir düzeneğe sahip olması,
- Pergolanın yanları sabit malzeme ile kapatılamaz. Üzeri sabit malzeme ile örtülemez ancak güneşlik amaçlı olarak açılır-kapanır düzenekle kapatılabilir. Üst örtü yangına karşı dayanıklı, can ve mal güvenliğini sağlayacak nitelikte olması,
- Pergolanın kapladığı alan bağımsız bölümün kapalı alanına dahil edilemez. Maliklerin pergola yapılması için verilen izne aykırı imalat yapamayacaklarını, yapmaları halinde pergola izninin iptal edileceğini yazılı olarak kabul, beyan ve taahhüt etmeleri gerekmesi,
- Tüm bu şartların uygun olması durumunda, parselin ölçülerine uygun olarak pergola çizimi getirilecek olup, müdürlüğümüz tarafından ruhsatlı arşiv mimari projesine işlenecektir. Pergolanın projesine aykırı olması halinde pergola onayı iptal edilerek imalatın kaldırılması,

Bina girişleri ile ilgili:

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 30. Maddesi 11. Bendinde “Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır.” Ayrıca, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 30. Maddesi 1. bendinde “Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ulaşmaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.” denilmektedir.

Bu maddedeki minimum ölçüler koridor net temiz geçiş genişliği olup, aynı koridorlarda kaldırma iletme platformu genişliğinin koridor genişliğine ilave edilerek projelerin düzenlenmesi,

- Kot farkının aşılması için katlanır tipte kaldırma iletme platformunun kullanılması halinde, katlanmış haldeki kaldırma iletme platformu genişliğinin net koridor genişliğine eklenerek umumi binalarda en az $2.20 \text{ cm} + 40 \text{ cm} = 2.60 \text{ cm}$, diğer binalarda ise en az $1.50 \text{ cm} + 40 \text{ cm} = 190 \text{ cm}$ net geçiş genişliklerinin sağlanması,

İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, Meclisimizce oy birliği ile karar verilmiştir.

MECLİS BAŞKANI
İnş. Müh. Hasan ARSLAN
Belediye Başkanı

KATİP ÜYE
Dilek GÜLER
Meclis Üyesi

KATİP ÜYE
Meltem ERGÜN
Meclis Üyesi