

TOPLANTI DÖNEMİ	2023/ OCAK
TARİHİ	06.01.2023
GÜNÜ	CUMA
TOPLANTI	01
BİRLEŞİM	01
OTURUM	01
KARAR NO	25
MADDE	25
Teklif Eden Müdürlük	MECLİS ÜYELERİ
Tarih ve No	06.01.2023
Konusu	Zemin Kat Teraslarla İlgili.

K A R A R :

Başkan, Meclis Üyelerinden; Ünsal Yeter, Muhammet Fatih Temur, Bilal Selman Özünel, Ubeydullah Ahıskalı, Halil İbrahim Özcan'ın Zemin Kat Teraslarla İlgili teklifini oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda;

1) Konut alanlarında zemin terası yapılabilmesi amacıyla, Uygulama İmar Planında belirtilen Taban Alanı Katsayısı (TAKS) aşağıda açıklanan ölçüde artırılabilir:

1a) Uygulama İmar Planına göre bodrum katlar hariç üç veya daha fazla katlı yapılaşma hakkına sahip olan apartman tipi konut binalarında; irtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden, ön bahçelerde imar planında veya imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.50 metreden fazla yaklaşmayan, yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevreleyen, üzeri üst katın döşeme elemanı ile kapalı olan ve üst katındaki açık veya kapalı çıkma izdüşümünü geçmeyen, bağlı bulunduğu bağımsız bölüm net alanının %20'si ile yönetmelikçe belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla zemin terası yapılabilir.

1b) Uygulama İmar Planına göre bodrum katlar hariç en fazla iki kat yapılaşma hakkına sahip olan bağ evi, villa vb. konut binalarında; 1a'da belirtilen diğer teknik koşullara uyulmak ve taban alanının %20'i ile yönetmelikçe belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla, üst kat izdüşüm sınırlarından bağımsız olarak üstü tamamen veya kısmen açık ya da çatı kiremidi dahil sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları yapılabilir.

1c) Mevcut binalarda yapılacak zemin terasları; bina taşıyıcı sisteminden dilatasyonla ayrı uygulanması durumunda, 1a ve 1b'deki koşullar dikkate alınarak mimari proje tadilatı ile yapılabilir.

1d) Bitişik nizam dışındaki parsellerde taban alanı katsayısı (TAKS) hiçbir durumda 0.60 oranından fazla olamaz.

2. Umumi binalar hariç olmak üzere; Uygulama İmar Planına göre kat adedi 3 olan ve bu nedenle yönetmeliklere göre asansör yapma şartı aranmayan ancak asansör yerinin bırakılması gereken konut, ticaret ve konut+ticaret kullanımlarına ait yeni yapı ruhsat başvurularında, trafik yükü için gereken alan ölçülerinin altında olmamak kaydıyla, en az 170 cmx190cm net ölçülerinde kuyu alanı bırakılabilir.

3. Açık havuzlar (açık yüzme havuzları); üst kotu tabii veya tesviye edilmiş zemin seviyesinde olan açık havuzlar, gömülü makine daireleri dahil, ön bahçeden 3.00 m, yaklaşılmak istenen taraftaki komşu parsel maliklerinden muvafakat alınması durumunda ise yan ve arka bahçelerden 1.50 metre çekilerek yapılabilir.

4.Müstakil yapıların bulunduğu parsellerde; Uygulama İmar Planında belirtilen ön bahçe çekme mesafesinin dışında olmak koşuluyla, ana yapıyla bitişik veya ayrı, zorunlu otopark ihtiyacını karşılamak üzere araç park yerleri olarak belirlenen alanlarda, en az üç cephesi açık, yüksekliği 2.50 metre'yi geçmeyen sökülür-takılır malzemeden yapılan garajlar ile,

Birden fazla bağımsız bölümün bulunduğu parsellerde; zorunlu otopark ihtiyacını karşılamak üzere, ön bahçeler hariç, vaziyet planında araç park yerleri olarak belirlenen alanlar ile ön bahçe koşulu aranmaksızın imar planlarında araç park yeri olarak belirlenen alanlarda en az üç cephesi açık ve binalara bitişik olmayan, yüksekliği 2.50 metre'yi geçmeyen sökülür-takılır malzemeden yapılan garajlar yapılabilir.

5. Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m2'si için Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nce belirtilen şekil ve özelliklerde bir ağaç dikilir. Bu ağaçların öncelikle inşaatın yapıldığı parselde dikilmesi esastır. Ancak, kamu binaları hariç tutulmak üzere, parselde teknik gerekçelere dayalı olarak ağaç dikimi için yeterli bahçe alanı olmaması halinde, Meclis Tarife Komisyonunca belirlenen ağaç başı ücret, idarenin belirlediği bir fon hesabına yatırılır. İdare fonda biriken miktar karşılığı ağaçları uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış alanlara diker. Ağaç için ayrılan fon başka bir amaçla kullanılamaz. İdarece peyzaj projesinin ruhsat eki olarak zorunlu tutulmadığı parsellerde vaziyet planı esas alınacaktır. Mevsim koşullarının ağaç dikimi için uygun olmadığı durumlarda karar vermeye idare yetkilidir.

Alana dikilmesi gereken zorunlu ağaç miktarı:

Zorunlu Ağaç Miktarı = (Hesaplanan Ağaç Sayısı) – (Korunan Ağaç Sayısı) olarak hesaplanacaktır.

“Park ve Bahçeler Müdürlüğü gerek gördüğü durumlarda ağaç türü listesini güncelleyebilir.”

Belirtilmeyen hususlarda yönetmelik hükümleri, diğer konularda ve civarın karakterine göre uyulacak şekli takdire idare yetkilidir. Yönetmelikle getirilen lehte hükümlerden faydalanılır. Şeklindeki teklif; Meclisce OY BİRLİĞİYLE kabul edilmiştir.

Başkan, Gündem maddelerinin tamamlanmış olduğunu belirterek, Ocak ayı Meclis toplantısına son vermiştir.

Meclis Başkanı

Belediye Başkanı

Halil İbrahim AŞGIN

Katip

Muhammet Murat KILIÇLI

Katip

Semra AKYÜZ ÖZDAĞ