	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 27.02.2025
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 143

Gündem: Belediye Meclisimizin 04.02.2025 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Plan Notlarından iptal edilmesi ve ilave edilmesi talep edilen plan notlarının görüşülmesi.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2018 tarih 126 sayılı kararı ile onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut Ve Konut Gelişme Alanlarını Kapsayan Revizyon+İlave 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 1.4, 1.5 Plan Notlarında yer alan:

1.4. YAPILARDA SAÇAK MESAFELERİ, ZEMİN ÜSTÜ KATLARDAKİ AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE TARİF EDİLDİĞİ ŞEKİLDE BELİRLENİR.

1.5. ÇATI EĞİMİ İNŞAAT RUHSATI PROJESİ İLE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE DÜZENLENİR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.03.2013 tarih 18/1 sayılı kararı, 05.04.2013 tarih 27 sayılı kararı, 07.06.2013 tarih 37 sayılı kararı ve 02.08.2013 tarih 54 sayılı kararları ile onaylanan MARMARA EREĞLİSİ SİT ALANLARI HARİCİ 1,2,3 Ve 4. ETAP REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR Planlarının 7 Nolu, 8 Nolu,35 Nolu Plan Notlarında yer alan:

7. TERASLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK OLUP, TAKS VE KAKS HESABINA DÂHİL EDİLMEZLER, ZEMİN KATLARDA YAPILACAK TERASLAR YOLA VE KOMŞU PARSELLERE 2M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZLAR, AYRICA TERAS ÜZERİNE YAPILACAK B.A PERGOLALARIN YOLA BAKAN CEPHELERDE GENİŞLİKLERİ 3M DEN FAZLA OLAMAZ.

8. KAPALI ÇIKMALAR BİNA CEPHESİNİN 2/3'ÜNÜ GEÇEMEZ, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR VE EN FAZLA 1.2 METREDİR.

35. ÇATI EĞİMİ SERBESTTİR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih 1313 sayılı kararı ile onaylanan Yeniçiftlik Ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 5.5, 5.7, 5.2, 5.3, 2.9 Plan Notlarında yer alan:

2.9. BAHÇE DUVARLARI YOL CEPHELERİNDE EN ÇOK 1 M DİĞERLERİNDE EN ÇOK 1.5 M'DİR. AYRICA ÜZERLERİNE 1 M PARMAKLIK YAPILABİLİR.

5.2. ÇATILAR;

- ÇATI EĞİMİ EN ÇOK %50 OLACAKTIR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TARİF EDİLEN ÇATI ŞEKLİNE GÖRE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE DAHA ÇOK EĞİMLİ VE ŞEKLİ SERBEST ÇATILAR YAPILABİLİR.

- TERAS ÇATI YAPILABİLİR.

- ÇATI ÖZKİTİLEME ÜZERİNE BODRUM, MERDİVEN VE ASANSÖR KÜLESİ İLE GÜVERCİNLİK, GES (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) YAPILABİLİR. ÇATI TERASI YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATI ARASI EMSALA DAHİL EDİLECEK EN AZ 5 M² ALAN TAHSİS EDİLMESİ ZORUNLUDUR. GÜVERCİNLİKLERİN ÇATI YÜZEYİNDEKİ İZDÜŞÜMÜ EN ÇOK ÖLÇÜLERİ 2x2 METREDİR. SADECE ÇATI HAVALANDIRMASI MAKSADıyla YAPILACAK GÜVENLİKLER İSE 1.2x1.5 M OLABİLİR. GÜVERCİNLİKLER MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ. SAÇAK SEVİYESİ ALTINDA KALAN MAHYA YÜKSEKLİKLERİNDE ÇATI ŞEKLİ VE GÜVERCİNLİK BOYUTLARI SERBESTTİR.

- SAÇAK ÇIKMALARI EN FAZLA 2 METREDİR. SAÇAK ÇIKMASI TAŞIYICI SİSTEMDEN İTİBAREN HESAPLANIR. 1.5 M KAPALI ÇIKMA OLAN BİR YAPIDA BU ÇIKMADAN İTİBAREN 0.50 M SAÇAK YAPILABİLİR.

5.3. YAPILARIN SON KATLARINDA, ÇATI ARASININ SON KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İLE BİRLİKTE KULLANILMASI AMACIYLA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMADIĞI DURUMLARDA SAÇAK DİBİ HİZASI İÇ YÜKSEKLİĞİ 220 CM'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

5.5. İSKÂN EDİLEN VEYA ORTAK ALAN BULUNAN BODRUM KATLARI DÂHİL KAT ADEDİ 4 VE DAHA FAZLA OLAN BİNALARDA ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLUDUR.

5.7. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 22. MADDESİNE İLAVETEN KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEMEYEN ALANLAR;

- ÜSTÜ AÇIK YÜZME HAVUZU VE HAVUZA AİT MAKİNA DAİRESİ VE GÜNEŞLENME TERASLARI

- ANA YAPIYA BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN GİRİŞ MERDİVENLERİ VE RÜZGARLIKLAR, ZEMİN TERASLARI,

- TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARIN BODRUM KATLARINDA YER ALACAK TÜM KULLANIMLAR.

hükümlerinin iptal edilmesi talep edilmektedir.

Sultanköy Mahallesi 1. Etap Konut Ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Marmaraereğlisi Sit Alanları Harici 1.2.3. Ve 4. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Plan Notlarına:

GENEL OLARAK PİS SU KUYULARI İLE FOSEPTİKLER KOMŞU HUDUTLARINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞTIRILAMAZ. ANCAK BAHÇE MESAFELERİNİN MÜSAİT OLMAMASI HALİNDE ÖZELLİKLE BİTİŞİK YAPI NİZAMINA TABİİ YERLERDE FENNİ VE SİHHİ MAHZUR BULUNMADIĞI TAKDİRDE BU MESAFELERİ AZALTMAYA VEYA BİRKAÇ KOMŞUYA AİT FOSEPTİKLERİ BİR ARADA VEYA BİTİŞTİREREK YAPTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

Sultanköy Mahallesi 1. Etap Konut Ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Yeniçiftlik Ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Ve Marmaraereğlisi Sit Alanları Harici 1.2.3. Ve 4. Etap Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Plan Notlarına:

GENEL HÜKÜMLER

1. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ CEPHE HATLARININ ÖNÜNDE, YOLDAN KOTLANDIRILAN BİNALARDA KALDIRIM ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 1M.'Yİ, YOLDAN YÜKSEK OLUP TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN BİNALARDA PARSELİN YOL SINIRINDAKİ

1.5M.'Yİ GEÇEMEZ. BAHÇE DUVARI ÜZERİNE YÜKSEKLİKLERİ 1M.'Yİ AŞMAYAN PARMAKLIK VEYA YEŞİL, GRİ VE BEYAZ RENKLERDE ÇİM ÇİT YAPILABİLİR.

2. YATAY KAT İRTİFAKI TESİS EDİLMİŞ İMAR PARSELLERİNDE, VAZİYET PLANINDA İMAR YOLUNA VE SİTE YOLUNA ERİŞİMİ OLMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN, SİTE İÇİ ULAŞIM VE ALTYAPI HİZMETLERİNDEN FAYDALANABİLMELERİ ADINA VAZİYET PLANINDA UYGUN GENİŞLİKTE SİTE YOLU TESİS EDİLMESİNDE İLGİLİ MÜDÜRLÜK YETKİLİDİR.
3. YATAY KAT İRTİFAKI TESİS EDİLMİŞ İMAR PARSELLERİNİN VAZİYET PLANLARININ SAYISALLAŞTIRILMASI SONUCUNDA, VAZİYET PLANINDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE YAPI BLOKLARI ARASI MESAFELER ARASINDA FARKLILIKLAR BULUNMASI HALİNDE SAYISALLAŞTIRMA SONUCU OLUŞAN DURUMA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1. FARKLI GENİŞLİĞE SAHİP BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, GENİŞ YOLDAN CEPHE VE DERİNLİK ŞARTININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA, DİĞER YOL CEPHELERİ PARSEL CEPHESİ OLARAK KABUL EDİLEBİLİR.
2. BODRUM KATINDA YAŞAM ALANI BULUNMAYAN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARDA, MERDİVEN BODRUM KATA ULAŞTIRILMAK ZORUNDA DEĞİLDİR. BODRUM GİRİŞİ, TESVİYE ZEMİN SEVİYESİNDEN EN FAZLA 2 M. İNİLMEK SURETİYLE, SEL, TAŞKIN VE SU BASKINLARINA KARŞI TEDBİR ALINMASI ŞARTIYLA, YAN VE ARKA BAHÇELERDEN SAĞLANABİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARDA, MERDİVENİN ÇATI ARASINA ULAŞTIRILMASI DURUMUNDA, MERDİVENİN ULAŞTIĞI NOKTADAKİ İÇ YÜKSEKLİK 1.6 M. 'DEN AZ OLAMAZ.
3. ANA YAPIYA BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN BİNA GİRİŞLERİNİN 3 M²'YE KADAR OLAN KISMI VE YÜZME HAVUZLARININ TAMAMEN TESVİYE ZEMİN ALTINDA KALAN TEKNİK HACİMLERİ %30 HESABINA DAHİL OLMAKSIZIN EMSAL HARİCİDİR.
4. ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %50'DİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE TARİF EDİLEN ÇATI ŞEKLİNE GÖRE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK, YOL CEPHESİNDE KALKAN DUVAR OLUŞTURMAMAK, ÇATI EĞİM YÖNÜNÜ YOLA AKINTILI DÜZENLEMELİK VE SİLÜETİ ETKİLEMEMEK KAYDIYLA; ŞEKLİ SERBEST ÇATILAR YAPILABİLİR, AYNI BİNADA FARKLI EĞİMLERDE ÇATI TİPLERİ YAPILABİLİR, KADEMELENDİRME İLE FARKLI ÇATI TİPLERİ OLUŞTURULABİLİR. (BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE GENİŞ YOL CEPHE KABUL EDİLİR)
5. SAÇAK ÇIKMALARI EN FAZLA 2M.'DİR. SAÇAK ÇIKMASI TAŞIYICI SİSTEMDEN İTİBAREN HESAPLANIR. 1.5 M. ÇIKMA YAPILAN BİR YAPIDA, ÇIKMADAN İTİBAREN EN FAZLA 0.50 M. SAÇAK YAPILABİLİR. SAÇAKLAR PARSEL SINIRINA 2M.'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. BEŞİK ÇATI DÜZENLENEN YAPILARDA KALKAN DUVAR YAPI SON KAT SINIRINDA DÜZENLENİR.
6. ÇATI PİYESİ YAPILACAK AYRIK NİZAM 2 KATLI YAPILARDA ÇATILAR, EN FAZLA 60 CM. PARAPET DUVAR ÜZERİNDEN BAŞLATILABİLİR. PARAPET YÜKSEKLİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR. 3 KAT VE ÜZERİ YAPILARDA

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE 20 CM. FARKLI AÇIĞI ÖLÇÜSÜNE GEÇMEMEK KATILAN ÇATILAR, PARAPET DUVAR ÜZERİNE OTURTULMAK SURETİYLE YÜKSELTELEMEZ.

7. ÇATI ARASININ SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İRTİBATLI KULLANILMASI DURUMUNDA, ÇATI ARASI PİYESİNİN İÇ YÜKSEKLİĞİ HİÇ BİR NOKTADA 1.8 M.'DEN AZ OLAMAZ. ÇATI PİYESLERİ AIT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRINI GEÇEMEZ.
8. FARKLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AIT ÇATI PİYESLERİNİN KAPI, PENCERE, VB. BOŞLUKLARI İLE GEZİLEBİLEN ÇATI TERASLARI ARASINDA EN AZ 3M. MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. BİTİŞİK VE BLOK YAPI NİZAMINDA, CEPHE BOŞLUKLARI VE TERASLARIN KOMŞU PARSELLERE MESAFESİ 2M.'DEN AZ OLAMAZ. ÇATI PİYESLERİNİN ÖNÜNE YAPILACAK TERASLARIN DERİNLİĞİ 3M.'DEN AZ OLAMAZ. SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE BAĞLANTILI ÇATI TERASI YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATI ARASINDA EMSALA DAHİL EDİLECEK EN AZ 5 M² ALAN TAHSİS EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
9. ÇATI PİYESİ BULUNAN ÇATILARIN YALNIZCA OTURMA VE YATMA MAHALLERİNDE YAPILMAK KOŞULUYLA, EN FAZLA 2M. GENİŞLİĞİNDE GÜVERCİNLİK YAPILABİLİR. SADECE ÇATI HAVALANDIRMASI MAKSADıyla YAPILACAK GÜVENLİKLER İSE 1.2x1.5 M OLABİLİR. GÜVERCİNLİKLER MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ. GÜVERCİNLİKLER YAKLAŞMA MESAFESİNİ GEÇEMEZ.

Hükümlerinin ilave edilmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Yukarıda açıklanan plan notlarının iptali ve ilavesi komisyonumuzca oy birliğiyle uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkanı

Hakkıcan ALÇAN


İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ KOMİSYON RAPORLARI	TOPLANTI TARİHİ 04.03.2025
	İMAR KOMİSYONU İLE PLAN BÜTÇE KOMİSYONUNUN ORTAK TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI İMAR-144/PB-

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 04.03.2025 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Yeniçiftlik Mahallesi 776 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 30 yılığına Erenler Cemevi ve Kültür Derneği'ne ortak hizmet projesi kapsamında Cemevi ve Kültür Merkezi olarak tahsis edilmesi ve Belediye Başkanına yetki verilmesi konusunun görüşülmesi.

KOMİSYON KARARI: Yeniçiftlik Mahallesi 776 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14,15, ve 18. Maddeleri uyarınca 30 yılığına Erenler Cemevi ve Kültür Derneği'ne, 5393 sayılı Kanununun 75. Maddesinin "c" bendi gereği ortak hizmet projesi kapsamında Cemevi ve Kültür Merkezi olarak tahsis edilmesine ve protokolün imzalanması için Belediye Başkanı M. Onur BOZKURTER'e yetki verilmesi komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkanı

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA
Üye

Nilüfer TEMUR
Üye

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Halide AVLU
Plan Bütçe Komisyonu Başkanı

Gönül YILMAZ
Plan Bütçe Komisyonu Başkan Yardımcısı

Cumhur KÜREŞOĞLU
Üye

Ceng ÖZDOĞAN
Üye