

Karar Tarihi 01/10/2014	Karar No. 2014/	Kararın Konusu	Meclis Karar Özeti.
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Belediye Başkanı Emin HALEBAK, Aza Şehbender ÖZTÜRK, Kevser ÖZKAN, İsmail YURDATAPAN, Murat GERENLİ, Günsel SOLAK, Kemal PEKTAŞ, Zehra ARTAN, Cevat Orkun ANIK, Rasim ASLAN, Deniz ŞAHİN, Özgen YILMAZ, Mine DİBEK, Şeref DİNÇER, Erol ÖZGÜR, Songül ABATAY, Fuat BALDIRLI, Darcan YILMAZOĞLU, Tarkan ÇAKIR, Burhan KESKİNOĞLU, Murat GERDEME, Armağan AYYILDIZ, Bahadır Ahmet YAKUT, Aybike ERKAL, Meliha GEMİCİOĞLU, Mustafa KALECİK, Akın ÇETİNBAŞ, Enver ÖZGÜR, Fahri CÖMERT, Mehtap İLERİ, Bahri YILMAZ, Ali MİDİ.		

**BELEDİYE MECLİSİNİN 2014 DÖNEMİ EKİM AYI TOPLANTISI
BİRİNCİ BİRLEŞİM BİRİNCİ OTURUMUNA AİT MECLİS KARAR
ÖZETİDİR.**

Belediye Meclisi 5393 Sayılı Yasanın 20. maddesine istinaden, Ekim 2014 ayı mutad toplantılarının Birinci Birleşimi için, 01/10/2014 Çarşamba günü, saat: 19.00'da, gündemde yazılı konuları görüşmek üzere, Belediye Başkanı Emin HALEBAK'ın başkanlığında, yukarıda adları yazılı üyelerin iştiraki ile Sokollu Külliyesi Hamamı Yeni Meclis Salonunda toplandı.

Karar No: 2014/104

Gündemin İkinci maddesinde, İmar Komisyonu ve Komisyon Başkanlarından Oluşan Komisyona havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08/09/2014 tarih ve 6964 sayılı Plan Notu Değişikliği ile ilgili hususun, Komisyon Raporunun meclise sunulması ile yapılan görüşmenin sonucunda;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde çatı ve kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar ile tanımlara ve uygulama hükümlerine yer verilmiştir. Bu nedenle; 11/04/2001 tarih ve 15/8 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren, Lüleburgaz Genel Revizyon Uygulama İmar Planının lejant paftasında yer alan çatı ve teraslarla ilgili plan notunun, ilgili yönetmelikte yer alan hükümlere göre değiştirilmesi gerekmektedir.

Yapılan incelemede; Tasdikli imar planının lejant paftasında yer alan plan hükmünün "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin çatı ve teraslar ile ilgili hükümleri ile çelişmesi nedeniyle, "Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı arasına yapılacak piyesler, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanın % 25'ini geçmemek ve bağlı olduğu son katın sınırlarını aşmamak kaydıyla yapılabilir. Piyeslerde açılacak pencereler çatı gabarisini 80 cm den fazla aşamaz. Piyeslerin en alçak noktasının yüksekliği 1.80 m'den az olamaz. Çatı örtüsü son kat döşemesinden başlayacaktır. Saçaklar, binayı balkon olmayan yerlerde 0.60 m'den, balkon olan yerlerde balkon mesafesi haricinde 0.20 m'den fazla geçemez. Bahçeli nizamalarda dar cephe çatı yüksekliğine esas alınacaktır. Çatı arasına piyesle birlikte teras yapılamayacaktır. Çatıda tek eğim olacaktır." Plan notlarından çıkartılmasının ve çatı ve teraslar ile uygulamanın ilgili yönetmelikteki hükümler dikkate alınarak;

- "Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi max % 33 olacak şekilde saçak ucundan hesaplanır. Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez.
- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

- Çatı arasında yapılacak piyesler, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanın % 25'ini geçmemek ve bağlı olduğu son katın sınırlarını aşmamak kaydıyla yapılabilir.
- Çatı arasında, piyesle birlikte teras yapılması halinde, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanın % 25'ini geçmemek ve bağlı olduğu son katın sınırlarını aşmamak kaydıyla teras yapılabilir.
- Piyeslerin en alçak noktasının yüksekliği 1.80 m den az olamaz.
- Çatı arasındaki piyesler hariç diğer mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.
- Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.
- Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.
- Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.
- Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılır.
- Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır. Bitişik nizam, ikili blok nizam parsellerde birden fazla teras yapılması halinde, parsel sınırından en az 1.5 m mesafe bırakılır.
- Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.
- Konutlar hariç, teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının % 10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde ve 20 m² alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.”

Şeklinde uygulanmasının, uygun olacağı şekliyle Meclisçe mevcudun oybirliği ile kabul edildi.

BELEDİYE BAŞKANI
Emin HALEBAK

KATİP
Mine DİBEK

KATİP
Kemal PEKTAŞ