

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	05/08/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	226	Toplantı	Ağustos	Oturum	2	İmar Plan Notlarına İlave
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Bahaddin ERBAY, Filiz Aydın ÖNÜR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Mesut TUTUĞ, Muaz CEYLAN, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, İsmail DEMİR						

15.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 5:

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 13.03.2025 tarih ve 414 sayılı Meclis kararı ile özetle mansard çatı şeklinin yapılmasına ve çatı dairesi uygulaması yapılarak bağımsız bölüm oluşturulmasına yönelik plan notu alınmıştır.

Yalova Belediyesi sınırları dahilinde afetler açısından daha sağlıklı yapı stoğunun oluşması ve yapıların dönüşümünün hızlanması amacıyla sözkonusu plan notunun, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olacak şekilde düzenlenerek, İlimiz, Merkez İlçe, Uygulama İmar Planı hükümlerine eklenmesine ilişkin konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (25.06.2025 tarih ve 226520 sayılı Meclise Havale yazısı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz yürürlükteki Uygulama İmar Planı Hükümleri'ni incelemiş olup

“6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan 4 kat,5 kat,6 kat ve üzeri kat sayısına sahip parsellerde talep edilmesi halinde aşağıda belirtilen hükümlere göre işlem tesis edilir. Buna ek olarak tevhit edilmeksizin yan yana birden fazla parselin projelerinin beraber sunulması halinde sokak silüeti dikkate alınarak işlem yapmaya İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 1) İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az piyes ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
 - a) Yapılması istenen çatı aralarında, aydınlık ve ferah mekanlar ortaya çıkması amacıyla çatının yüzeylerinde iki ayrı meyilli (çift kırımlı) çatı uygulaması yapılabilir.
 - b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0,50 metreyi geçemez.) 1,50 metre içeri çekilip, 2,50 metre yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.



- c) İkinci çatı yüzeyi en çok %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçemez.
 - d) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
 - e) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir.
 - f) Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2,00 metreyi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
 - g) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
 - h) Kademelendirme yapılan binalarda iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
 - i) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri 2,50 metre yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
 - j) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez. Bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahip parsellerde katlar alanı kat sayısı hesaplarında yarım kat olarak baz alınır.
 - k) Çatı daireleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yapı yüksekliğine dahil edilir. Yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
 - l) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, ayrıca çatı arası piyes oluşturulamaz
 - m) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. Asansör tipi dışlısız asansör olarak uygulanacaktır.
 - n) Çatı dairesinin statik çözümülenmesi yapısal çelik konstrüksiyon olarak projelendirilmelidir. Betonarme, ahşap veya yığma yapılamaz.
 - o) Çatı dış kaplama malzemesinin çelik kenet yapılması zorunludur.
 - p) Saçak uçlarına 1,10 metreyi geçmemek üzere parapet yapılabilir. Parapetin betonarme veya çelik yapılması zorunludur.
- 2) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılması zorunlu korunumlu yangın merdiveni konut kullanımlı yapılarda arka bahçe mesafeleri içerisinde parsel sınırına 1 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla asgari ölçülerde yapılabilir."

şeklindeki plan hükmünün "Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler" başlığı altına eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını,

-sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini,

-konu plan bütünlüğünde resen ele alındığından "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ine tabi olmadığını

oybirliğiyle kabul etmiştir.

MECLİS BAŞKANI: Komisyondan geldiği gibi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Hükümleri incelenmiş olup

“6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan 4 kat,5 kat,6 kat ve üzeri kat sayısına sahip parsellerde talep edilmesi halinde aşağıda belirtilen hükümlere göre işlem tesis edilir. Buna ek olarak tevhit edilmeksizin yan yana birden fazla parselin projelerinin beraber sunulması halinde sokak silüeti dikkate alınarak işlem yapmaya İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

1) İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az piyes ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- a) Yapılması istenen çatı aralarında, aydınlık ve ferah mekanlar ortaya çıkması amacıyla çatının yüzeylerinde iki ayrı meyilli (çift kırımlı) çatı uygulaması yapılabilir.
- b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0,50 metreyi geçemez.) 1,50 metre içeri çekilip, 2,50 metre yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- c) İkinci çatı yüzeyi en çok %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçemez.
- d) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- e) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir.
- f) Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2,00 metreyi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- g) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- h) Kademelendirme yapılan binalarda iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- i) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri 2,50 metre yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- j) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez. Bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahip parsellerde katlar alanı kat sayısı hesaplarında yarım kat olarak baz alınır.
- k) Çatı daireleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yapı yüksekliğine dahil edilir. Yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- l) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, ayrıca çatı arası piyes oluşturulamaz
- m) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. Asansör tipi dişlisiz asansör olarak uygulanacaktır.
- n) Çatı dairesinin statik çözümlenmesi yapısal çelik konstrüksiyon olarak projelendirilmelidir. Betonarme, ahşap veya yığma yapılamaz.
- o) Çatı dış kaplama malzemesinin çelik kenet yapılması zorunludur.
- p) Saçak uçlarına 1,10 metreyi geçmemek üzere parapet yapılabilir. Parapetin betonarme veya çelik yapılması zorunludur.

2) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılması zorunlu korunumlu yangın merdiveni konut kullanımlı yapılarda arka bahçe mesafeleri içerisinde parsel sınırına 1 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla asgari ölçülerde yapılabilir.”

şeklindeki plan hükmünün “Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler” başlığı altına eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,

-sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesi,

-konu plan bütünlüğünde resen ele alındığından “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”ine tabi olmadığı

oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Sefer KESKİN
Katip Üye