FATSA BELEDİYESİ	**T.C.** **FATSA BELEDİYE MECLİSİ**	Rapor 2020/3
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	Rapor Tarihi: 17/04/2020

KONU: Çatılar Hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

İlçemiz genelinde yapılmak istenen inşaatlarla ilgili Karadeniz Bölgesi'nin yoğun yağış alan bir bölge olması sebebiyle yapıların yağıştan olumsuz etkilenmemesi ve çatı örtüsü ile çatı teraslarının yapım esaslarında standart uygulamaya geçiş sağlamak için Yapı Kontrol Müdürlüğü teknik personellerince teklif edilen ve Mimari Estetik Komisyon Kararı ile belirlenen çatı düzenlemesi ile ilgili olarak;

3194 Sayılı İmar Kanununun uygulanmasına yönelik Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Çatılar başlığı altındaki 40.maddesinin 1. fıkrasında geçmekte olan 'Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.' hükmü, yine aynı maddenin 2. fıkrasında geçmekte olan 'Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir...' hükmü, yine aynı maddenin 11. fıkrasında 'Belediyeler meclis kararıyla 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...' hükümleri yer almakta olup bu hükümlere istinaden yapı ruhsatı verilmesi aşamasında yapılacak işlemlerin aşağıdaki maddeler doğrultusunda yürütülmesi düşünülmektedir.

-Yeni yapı ruhsatı talebi olan yapılarda çatı yapılması zorunludur. Yapı kullanım izin belgesi verilmesi aşamasında bu husus koşul olarak aranacaktır.

-Tonoz çatı yapılamaz.

-Çatı teraslarında taban döşemesi üstünden çatı döşemesi altı temiz iç yükseklik çatı başlangıç kısmında minimum h:1,80 m sağlama şartı aranacaktır.

-Çatı teraslarında 1.10 m parapet yapılacaktır.

-Yapıların bitişik olan cephelerinde yapılmamak kaydıyla bina cephelerinde, cephe uzunluğunun maksimum %60 ı kadar açık teras yapılabilir. Terasların üstü (betonarme hariç) hafif malzeme, sökülür takılır, ahşap, açılır kapanır sistemler vs. ile kapatılabilir. Kenarları açılır kapanır rüzgâr kesici cam paneller ile kapatılabilir.

-Çatılarda kendi parsel sınırları içerisinde kalmak şartıyla çatı kırımının yapıldığı cepheye 0.50 m saçak yapılabilir. Kalkan duvarlarda çatı örtüsü uzatılarak korunaklı hale getirilebilir.

-Özellik arz eden ve özel tasarım içeren yapılarda mimari estetik komisyonun uygun görüşü alınması şartı ile farklı tasarımlar sunulabilir.

-Yapılaşmanın oluştuğu konut adalarında, mevcut teşekkül etmiş durumun korunması amacı ile konut kullanımlarında mimari estetik komisyonunun belirleyeceği çatı şekli uygulanacaktır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar başlıklı sekizinci bölümünün 69. maddesinin 2.fıkrasında geçmekte olan 'Bu yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.' hükmüne istinaden çatılar hakkındaki yönetmelik hükümleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Yapılara İlişkin Hükümler başlıklı beşinci bölümünde yer aldığından bu kapsama girmemesinden ötürü idarenin kararları doğrultusunda uygulamanın belirlenmesinde mevzuat açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İş bu karar İmar komisyonunca "UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR".

İş bu rapor Meclis'e sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Başkanı Ruhi ÖZBAY	Komisyon Başkan V. Muammer SERİN	Üye Mustafa İŞBİLİR
	Üye ONUR ÇAM	Üye Edip YEREBASMAZ (Katılmadı)