



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 173.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Korkuteli Belediye Meclisinin 02.11.2017 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan, Korkuteli ilçe merkezine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Korkuteli Belediye Meclisinin 02.11.2017 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan, Korkuteli ilçe merkezine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, - Plan notlarından 31. ve 33. maddelerin sehven aynı olmasından dolayı 33.maddenin çıkarılması, - Plan notlarının 15.maddesine "...12.05.2017 tarih ve 468 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararının 15.maddesinde sehven unutulmuş "sonra..." ibaresinin eklenmesi, - Ekte sunulan otopark hesaplarıyla ilgili tablonun plan notlarına eklenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENERLİ
İmar Kom. Üyesi

OTOPARK HESABI

1. İlçemiz sınırları içerisinde yapılmış ve yapılacak olan binalara ait parsellerin yapılaşma koşulları, bahçe alanları, cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durumu da göz önünde bulundurularak, Yerleşim alanlarında otopark aranması gereken kullanım çeşitleri ve bunlara ait en az otopark miktarları:

<u>Kullanım Çeşitleri</u>	<u>Miktarları</u>
1 - Meskenler	3 daire için
2 - Ticari amaçlı yapılar ve büro binaları	40 m2.ye kadar
3 - Konaklama tesisleri	
Oteller	5 oda için
Moteller	oda sayısının %80'i kadar
Hosteller	5 oda için
Tatil Köyleri	4 oda için
Apart Oteller	2 ünite için
Pansiyonlar	4 oda için
Termal Tesisler	4 oda için
Kampingler	1 ünite için
Kırsal Turizm Tesisleri	4 ünite için
Diğerleri	75 m2.ye kadar
4 - Yeme, içme, eğlence tesisleri	50 m2.ye kadar
5 - Sosyal kültürel ve spor tesisleri	30 oturma yeri için
6 - Kongre ve sergi merkezleri	kapasitesinin %5'i oranında
7 - Eğitim Tesisleri	400 m2.ye kadar
8 - Sağlık Yapıları	125 m2.ye kadar
9 - İbadet yerleri	300 m2.ye kadar
10 - Kamu kurum ve kuruluşları	100 m2.ye kadar
11 - Sanayi depolama ve toptan ticaret	200 m2.ye kadar
12 - Küçük sanayi	125 m2.ye kadar
13 - Semt pazarı	100 m2.ye kadar Pazar alanı için,

en az 1 otopark yeri ayrılır.

T.C
ANTALYA KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Hasan GÖKÇE Divan Katibi : Ahmet MEMİOĞLU Divan Katibi : Mehmet MANAVOĞLU	Birleşim: 1
		Oturum : 1
		Karar tarihi: 02.11.2017 Saati : 14:30:00
		Karar no : 124

Üyeler : Hasanali İRBAN, Şefik KILIÇ, Kadir SARICALAR, Sadullah BAYAR, Mehmet KILINÇ, Hüseyin TORUN, İrfan YILMAZ, Süleyman MEMİOĞLU, Celal BÜYÜKYILDIZ, Halil KARA, Emin İSEN, Ömer Faruk KOLAN, Mehmet MANAVOĞLU, Süleyman UĞURLU, Şevki YÜCEL, Ahmet MEMİOĞLU, Hüseyin GİLİĞ, İbrahim YAVAŞ, Serhat ÇOBAN, Ayhan TIĞRAK, Ayla ALPTEKİN, Abdurrahman KINIK, Veli BOZOVA

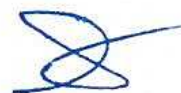
Katılmayan Üyeler : Meclis Üyesi Ayşe Gül PINAR, Meclis Üyesi Hasan ÖNAL

KONU : Ek Gündem) 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazete ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yayınlanmış olup, bahse konu yönetmelikte 30/09/2017 tarihinde değişiklik yapılmış ve yönetmelik son hali ile 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre İlçemizin mevcut teşekkülde bulunan binalar ile yeni yönetmeliğe göre yapılacak binalar arasında olumsuz yönde oluşabilecek mimari doku ve silüet raflılıklarının önlenmesi adına ekte plan notlarına ilişkin İmar Komisyonun 26/10/2017 tarih ve 58 sayılı raporun görüşülmesi.

KARAR: Rapor:58 İmar Komisyonumuzda yapılan görüşme ve inceleme neticesinde; Ekte sunulan plan notları,

ÖNERİ PLAN NOTLARI

1. Konut kullanımlı yapıların zemin katlarında; zemin kat döşeme tabliyesinin şakûl mesafesinde ve zemin kat tabliyesinin devamı niteliğinde (yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine uyulmak şartı ile) açık çıkma yapılabilir.
2. Binalarda yapılacak açık çıkmalar; ayrık nizam yapı adalarında, yeni ruhsat alınacak olan parselin sağında veya solunda bulunan, 01.10. 2017 tarihinden önce ruhsat almış ve inşaatı tamamlanmış olan komşu parselde yapılarından herhangi bir cephesinde açık çıkmanın var olması halinde, mevcut teşekküldeki bina emsal alınarak, yeni ruhsat alacak yapıda bina cephesi gözetmeksizin talep edilen cephe veya cephelerde açık çıkma yapılabilir.
3. Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, bulunduğu katın döşeme tabliyesinin devamı niteliğinde ancak kullanım alanına dâhil edilmeyen, açık ve kapalı çıkma önüne motif çıkmalar yapılabilir.
4. Mülga yönetmeliklere uygun olarak ruhsatı alınmış mevcut yapılara; (ruhsat süresi içerisinde tamamen veya eksik katlı olarak inşaa edilmiş yapılar ile ruhsatı hükümsüz hale gelmiş ancak ruhsat aldığı dönemdeki hükümlere uygun olarak tamamlanmış/tamamlanmamış yapılar da dahil) imar planına aykırı olmamak koşuluyla, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği dönemdeki Yönetmelik hükümlerine göre; kat ilavesi, tadilat, ilave, yeniden veya yenileme ruhsatı düzenlenebilir.
5. Uygulama imar planına göre kat adedi 3'den daha az katlı yapılarda talep edilmesi halinde asansör yapılabilir veya asansör yeri bırakılabilir.



T.C
ANTALYA KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

6. Pis su kuyuları ile Fosseptikler; ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin uygun olmaması durumunda, mesafe şartı aranmaksızın, parsel sınırlarını taşmamak, gerekli güvenlik önlemlerinin alınması kaydıyla parsel içerisinde projesine uygun bir yerde tertiplenebilir.
7. Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotudur. Subasman kotu, yolun kırmızı kotu (yolun kullanıma hazır kotu) üzerinden +1.20 metre'dir. Subasman kotu hiçbir şekilde ± 0.00 kotunun altına düşemez.
8. Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm, Karma ve Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde asma katlı zemin katlarda kat yüksekliği; ada bazında mevcut teşekkülün kat yükseklikleri de dikkate alınarak en fazla 6.00 metre yapılabilir.
9. Yapıların komşu parsel sınırlarında; talep doğrultusunda iki parsel sınırına, betonarme veya tuğla uygulamalı bahçe duvarı yerine, iki parseli ayırıcı, temeli betonarme, temel üst kısmı klasik germe işlemi ile yapılmış tel uygulaması olmayan, panel çit yapılabilir.
10. Arka bahçe mesafesi $h/2$ 'dir. Arka bahçe mesafesinde dördüncü kattan sonra her kat için artış yapılmaz.
11. a. Binalar için gerekli olan otopark alanının binanın içinde veya parselin arka cephesinde karşılanamadığı durumlarda; Parsellerin gerekli olan tüm yol cephelerinde, yol cephe çekme mesafesi olan 5.00 metre içerisinde bahçe duvarı/duvarları projede ve yerinde yapılmayarak otopark alanı olarak kullanılabilir.
b. Yan yana bitişik aynı kişiye ait veya mülkiyeti farklı kişilerde olan, komşu parsellerde yapılacak binaların bahçe düzenlemesi yapılırken yeşil alan, otopark alanları ve hareket alanlarının daha fazla kalması için farklı mülkiyetteki parsellerde mülkiyet sahiplerinden muvafakat almak şartı ile parsel aralarına bahçe duvarı yapılmayabilir.
(Not: Resmi binalar ve okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden umumi bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabii değildir.)
12. ÇATILAR:
 - Çatılar parapet üzerine oturtulamaz, saçak ucundan hesaplanır.
 - Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir.
 - Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturmamak, çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasındaki çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak, minimum iç yüksekliği 1.80 metreden az olmamak koşuluyla piyes kullanımında bağımsız bölüm eklentileri yapılabilir. Çatı aralarında yapılacak piyes kullanımlı iskân edilen bu bağımsız bölüm eklentileri emsale dâhil değildir.
 - Çatılarda saçak genişliği; binada çıkma yok ise en fazla 1.00 metre, binada çıkma var ise saçak genişliği çıkmadan itibaren en fazla 0.50 metre yapılabilir.
 - Çatılarda dekoratif pencere ve güvercinlik yapılabilir, ancak bu yapı elemanlarının yatay uzunlukları toplamı baktıkları cephe uzunluğu 'nun $1/3$ 'nü geçemez, eğim ve yükseklikleri ise bağlı oldukları çatının eğim ve yüksekliği 'ni hiçbir şekilde geçemez.
13. a. Binalar için gerekli olan otopark alanının binanın içinde veya parselin arka cephesinde karşılanamadığı durumlarda; Parsellerin gerekli olan tüm yol cephelerinde, yol cephe çekme mesafesi olan 5.00 metre içerisinde bahçe duvarı/duvarları projede ve yerinde yapılmayarak otopark alanı olarak kullanılabilir.
b. Yan yana bitişik aynı kişiye ait veya mülkiyeti farklı kişilerde olan, komşu parsellerde yapılacak binaların bahçe düzenlemesi yapılırken yeşil alan, otopark alanları ve hareket alanlarının daha fazla kalması için farklı mülkiyetteki parsellerde mülkiyet sahiplerinden muvafakat almak şartı ile parsel aralarına bahçe duvarı yapılmayabilir.
(Not: Resmi binalar ve okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden umumi bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabii değildir.)
14. Bina Derinliği 7 m'nin altında olan parsellerde arka bahçe mesafesi olarak 3m'yi ihlal etmemek şartıyla bina derinliği 7 m'ye tamamlanır.

DEĞİŞİKLİK YAPILAN MADDELER

15. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ve sonra planlanan ayırık nizam yapılaşmaya konu alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2000 m2 ve daha büyük parsellerde, mevcut emsal hakkı değişmemek kaydıyla Yençok=serbest kat uygulaması yapılabilir. uygun olduğu görülmüştür.

Meclisimizde yapılan görüşme ve müzakereler sonunda, Komisyon Raporu yapılan açık oylama sonucu, oy birliği ile kabul edildi.

Hasan GÖKCE
Belediye ve Meclis Başkanı

(İmza - Mühür)

Ahmet MEMİOĞLU
Katip Üye

(İmza)

Mehmet MANAVOĞLU
Katip Üye

(İmza)





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

Sayı : 95684697-622-E.579

10.11.2017

Konu : Korkuteli, Merkez 1/1000 UİP. Plan
Notları

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi yazı ile; Korkuteli Belediye Meclisi'nin 02.11.2017 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunan Korkuteli İlçe Merkezine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliği konusunda Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonuna bilgi vermek amacıyla söz konusu plan notları hakkında görüş talep edilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 1) (21)

Konut kullanımlı yapıların zemin katlarında; zemin kat döşeme tabliyesinin şakûl mesafesinde ve zemin kat tabliyesinin devamı niteliğinde (yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine uyulmak şartı ile) açık çıkma yapılabilir.

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
Tanımlar madde 4)**

cccc) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi 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 ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.50 metreden fazla yaklaşmayan ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları ifade eder. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 2) (22)

Binalarda yapılacak açık çıkmalar; ayrık nizam yapı adalarında, yeni ruhsat alınacak olan parselin sağında veya solunda bulunan, 01.10.2017 tarihinden önce ruhsat almış ve inşaatı tamamlanmış olan komşu parselde yapılarından herhangi bir cephesinde açık çıkmanın var olması halinde, mevcut teşekküldeki bina emsal alınarak, yeni ruhsat alacak yapıda bina cephesi gözetmeksizin talep edilen cephe veya cephelerde açık çıkma yapılabilir.

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
Mevcut teşekkül**

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı

adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişindeki komşu parsellerin yapılmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'î plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 3) (23)

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, bulunduğu katın döşeme tabliyesinin devamı niteliğinde ancak kullanım alanına dâhil edilmeyen, açık ve kapalı çıkma önüne motif çıkmalar yapılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Çıkmalar

MADDE 41 - (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

- a) Kapalı çıkmalar;
 - 1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
 - 2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
 - 3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.
 - b) Açık çıkmalar;
 - 1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
 - 2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
 - 3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.
 - 4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.
- (2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır.

3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. **Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir. Denilmektedir.**

Öneri Plan Notları madde 4) (24)

Mülga yönetmeliklere uygun olarak ruhsatı alınmış mevcut yapılara; (ruhsat süresi içerisinde tamamen veya eksik katlı olarak inşaa edilmiş yapılar ile ruhsatı hükümsüz hale gelmiş ancak ruhsat aldığı dönemdeki hükümlere uygun olarak tamamlanmış/tamamlanmamış yapılar da dahil) imar planına aykırı olmamak koşuluyla, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği dönemdeki Yönetmelik hükümlerine göre; kat ilavesi, tadilat, ilave, yeniden veya yenileme ruhsatı düzenlenebilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
Yapı Ruhsatına İlişkin Hükümler

Madde 54) (9) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyünün giderilmesinde bina bedeli bu tespiti göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır. Denilmektedir.

Eksik katlı bina yapılması

MADDE 25-

(2) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 5) (25)

Uygulama imar planına göre kat adedi 3'den daha az katlı yapılarda talep edilmesi halinde asansör yapılabilir veya asansör yeri bırakılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Genel İlkeler

Madde 5)

(27) Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 6) (26)

Pis su kuyuları ile Fosseptikler; ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin uygun olmaması durumunda, mesafe şartı aranmaksızın, parsel sınırlarını taşmamak, gerekli güvenlik önlemlerinin alınması kaydıyla parsel içerisinde projesine uygun bir yerde tertiplenebilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Fosseptikler

MADDE 37 - (1) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 7) (27)

Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotudur. Subasman kotu, yolun kırmızı kotu (yolun kullanıma hazır kotu) üzerinden +1.20 metre'dir. Subasman kotu hiçbir şekilde ± 0.00 kotunun altına düşemez.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Tanımlar madde 4)

yyy) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşemez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.)

Öneri Plan Notları madde 8) (28)

Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm, Karma ve Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde asma katlı zemin katlarda kat yüksekliği; ada bazında mevcut teşekkülün kat yükseklikleri de dikkate alınarak en fazla 6.00 metre yapılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Kat yükseklikleri

MADDE 28- (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 9) (29)

Yapıların komşu parsel sınırlarında; talep doğrultusunda iki parsel sınırına, betonarme veya tuğla uygulamalı bahçe duvarı yerine, iki parseli ayırıcı, temeli betonarme, temel üst kısmı klasik germe işlemi ile yapılmış tel uygulaması olmayan, panel çit yapılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde önerilen bu maddenin tam olarak karşılığı bulunmamaktadır.

Öneri Plan Notları madde 10) (30)

Arka bahçe mesafesi $h/2$ 'dir. Arka bahçe mesafesinde dördüncü kattan sonra her kat için artış yapılmaz.

Planlı Alanlar Yönetmeliği

Bahçe mesafeleri

MADDE 23 -

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) ⁽²⁾ Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 11) (31)

a. Binalar için gerekli olan otopark alanının binanın içinde veya parselin arka cephesinde karşılanmadığı durumlarda; Parsellerin gerekli olan tüm yol cephelerinde, yol cephe çekme mesafesi olan 5.00 metre içerisinde bahçe duvarı/duvarları projede ve yerinde yapılmayarak otopark alanı olarak kullanılabilir.

b. Yan yana bitişik aynı kişiye ait veya mülkiyeti farklı kişilerde olan, komşu parsellerde yapılacak binaların bahçe düzenlemesi yapılırken yeşil alan, otopark alanları ve hareket alanlarının daha fazla kalması için farklı mülkiyetteki parsellerde mülkiyet sahiplerinden muvafakat almak şartı ile parsel aralarına bahçe duvarı yapılmayabilir.(Not: Resmi binalar ve okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden umumi bina ve tesislerin

bahçe duvarları ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabii değildir.)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir. Denilmektedir.

Öneri Plan Notları madde 12) (32)

ÇATILAR:

- Çatılar parapet üzerine oturtulamaz, saçak ucundan hesaplanır.
- Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir.
- Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturmamak, çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasındaki çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak, minimum iç yüksekliği 1.80 metreden az olmamak koşuluyla piyes kullanımında bağımsız bölüm eklentileri yapılabilir. Çatı aralarında yapılacak piyes kullanımlı iskân edilen bu bağımsız bölüm eklentileri emsale dâhil değildir.
- Çatılarda saçak genişliği; binada çıkma yok ise en fazla 1.00 metre, binada çıkma var ise saçak genişliği çıkmadan itibaren en fazla 0.50 metre yapılabilir.
- Çatılarda dekoratif pencere ve güvercinlik yapılabilir, ancak bu yapı elemanlarının yatay uzunlukları toplamı baktıkları cephe uzunluğu 'nın 1/3'nü geçemez, eğim ve yükseklikleri ise bağlı oldukları çatının eğim ve yüksekliği 'ni hiçbir şekilde geçemez.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Çatılar

MADDE 40- (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

(4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

(6) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

Öneri Plan Notları madde 13) (33)

a. Binalar için gerekli olan otopark alanının binanın içinde veya parselin arka cephesinde karşılanamadığı durumlarda; Parsellerin gerekli olan tüm yol cephelerinde, yol cephe çekme mesafesi olan 5.00 metre içerisinde bahçe duvarı/duvarları projede ve yerinde yapılmayarak otopark alanı olarak kullanılabilir.

b. Yan yana bitişik aynı kişiye ait veya mülkiyeti farklı kişilerde olan, komşu parsellerde yapılacak binaların bahçe düzenlemesi yapılırken yeşil alan, otopark alanları ve hareket alanlarının daha fazla kalması için farklı mülkiyetlerdeki parsellerde mülkiyet sahiplerinden muvafakat almak şartı ile parsel aralarına bahçe duvarı yapılmayabilir.(Not: Resmi binalar ve okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden umumi bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabii değildir.)

Öneri Plan Notu 33, Madde 31'in tekrarıdır.

Öneri Plan Notları madde 14) (34)

Bina Derinliği 7 m'nin altında olan parsellerde arka bahçe mesafesi olarak 3m'yi ihlal etmemek şartıyla bina derinliği 7 m'ye tamamlanır.

Planlı Alanlar Yönetmeliği

Bahçe mesafeleri

MADDE 23 -

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Denilmektedir.

Konunun Planlama Şube Müdürlüğünce değerlendirilerek İmar Komisyonuna bilgi verilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

Ömer Ali ACAR
Kent Estetiği Dairesi Başkanı

