



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında gündemin 152. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 07.03.2017 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunan, "Kepez İlçesi sınırlarında yer alan Ticaret Alanları için subasman max:0.50 metredir." plan notu eklenmesi ve genel plan notlarının 2. Maddesinin a bendine "yoğunluk yapı düzeni tablosu uygulanan alanlar hariç" ibaresinin eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan notu değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 07.03.2017 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunan, "Kepez İlçesi sınırlarında yer alan Ticaret Alanları için subasman max:0.50 metredir." plan notu eklenmesi ve genel plan notlarının 2. Maddesinin a bendine "yoğunluk yapı düzeni tablosu uygulanan alanlar hariç" ibaresinin eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan notu değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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 SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Berin

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Hakan TÜTÜNCÜ Divan Katibi : Hasan DEMİR Divan Katibi : Ramazan ÇAKIR	Karar Tarihi 07/03/2017
		Karar No 88

Özü; Kepez İlçesi sınırlarında yer alan Ticaret Alanları için hazırlanmış olan plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesinin **kabulü** hk.

Kepez Belediye Meclisinin 24. dönem 07/03/2017 tarihi **Salı** günü saat **14.00'te** yaptığı 2017 yılı **MART** ayı olağan toplantısı 2. birleşimde alınan karardır.

GÜNDEMİN 11. MADDESİ

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu Raporunda;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 01.03.2017 tarihli kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi genelinde "Kepez İlçesi sınırlarında yer alan Ticaret Alanları için subasman max:0,50 metredir." İle Kepez Genel Plan Notlarının 2.maddesinin (a) bendinde yer alan "Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur.(2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedinde tekabül eder." ifadesine "(Yoğunluk yapı düzeni tablosu uygulanan alanlar hariç.)"notunun eklenmesine yönelik hazırlanmış olan plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesine ilişkin konu komisyonumuzca incelenmiş, plan notlarının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, İsmail ULUSOY, Adem ÇELİK, Musa BATU uygun imzalı; Servet YILDIZ (katılmadı) ait deyimli İmar Komisyonu raporu okundu.

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendi "İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek" hükmüne istinaden; Kepez İlçesi genelinde "Kepez İlçesi sınırlarında yer alan Ticaret Alanları için Subasman Max:0,50 metredir." İle Kepez Genel Plan Notlarının 2.maddesinin (a) bendinde yer alan "Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur.(2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedinde tekabül eder." ifadesine "(Yoğunluk yapı düzeni tablosu uygulanan alanlar hariç.)"notunun eklenmesine yönelik hazırlanmış olan plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesinin **kabulüne** ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğu (AK Parti, MHP, CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul) **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TÜTÜNCÜ
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Hasan DEMİR
Divan Kâtibi

Ramazan ÇAKIR
Divan Kâtibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR KEPEZ BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇE GENELİ PLAN NOTU EKLENMESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talepleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde düzenlenen plan notları "Kepez Belediyesi Sınırları Dahilindeki Alanlarda" uygulanacaktır.

PLAN NOTLARI

1-Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:

- a) Taban Alanı; konut alanlarında ve İBZT uygulanan alanlarda su basman kotu max 1.00m. olması halinde planda özel bir hüküm yoksa TAKS max %40'dır.
- b) İmar Planlarında emsal hesabının, brüt veya net parseli göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.
- c) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. 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 m.'den, ön bahçelerde 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır. (0.50) m. ve üzerinde tertiplenen zemin kat teraslarında korkuluk yapılması zorunludur.
- d) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m ; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.
- e) **Bina Cepheleri**
Meskun alanlarda blok boyu ve derinliği Max 40x40 ebatlarında olabilir. Yönetmelikte belirlenmiş olan bina cephe ve derinlik ebatları dışında talep gelmesi durumunda uygulamaya yönelik karar almaya Mimari Estetik Komisyonları yetkilidir. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür.
İmar planı ile belirlenmiş özel bir cephe ve blok boyu koşulu yoksa 2/3 (blok boyunun ait olduğu parsel cephesine oranı) cephe şartı aranmaz.
- f) Umumi binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesisler, planda belirlenen veya planda belirlenmemişse yönetmeliklerdeki bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.



- g) Çatı piyesi; çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmayan, altındaki bağımsız bölüme ait ve bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan mekânlardır. Bu piyeslerde katlar alanına dahil olmak kaydı ile alan sınırlaması yoktur.
- h) Bodrum katlarda; Ön bahçe mesafelerine taşmamak şartı ile binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında, parsel sınırına 1m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla otopark ve sığınak yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Otopark rampası yan parsel sınırına kadar yapılabilir.
- i) Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında açık otopark yapılabilir. Yapılan açık otoparklar, emsale dahil edilmez, ancak yapı inşaat alanına dahil edilir.
- j) Kepez İlçesi sınırlarında yer alan Ticaret Alanları için subasman max:0,50 metredir.

2-Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler:

- a) **Bahçe Mesafeleri** Meskun yapılanma nizamı dışındaki yapılanma nizamlarında yoğunluklu yapı düzeni tablosunda belirtilen min. çekme mesafeleri uygulanacaktır. (Kendi özel plan notu ile planlanan alanlar hariç)
Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.(Yoğunluk yapı düzeni tablosu uygulanan alanlar hariç.)

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez. Kat serbestisi olan alanlarda kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır. (Altınova bölgesi hariç)

- b) İki yol arasındaki kot farkının 3,50m. den fazla olması durumunda kademeli bina yapılabilir. Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m.den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m.den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (± 0.00) kotuna göre imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

c) Çıkmlar

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde çıkma yapılabilir. Ancak:

1. Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
2. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.
3. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.
4. Kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmlar yapılabilir.

d) Kapıcı Dairesi ve Kontrol Kulübeleri

Kapıcı dairesi yapılacak binalar:

1. Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.
 2. Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.
 3. Sıraevler düzeninde, ayırık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.
 4. Kapıcı daireleri, doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.
 5. Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50m. üzerinde olmak zorundadır.
 6. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden ve ya tefsiye edilmiş zeminden en az 0,90m. yukarda konumlanması gerekir.
 7. Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 40m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 7,00m² ve dar kenarı en az 2,50m olmak üzere 2 yatak odası ve 9,00m²den az olmamak üzere bir oturma odası, en az 3,00m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulunur.
 8. Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40m² olmak zorundadır.
- Kontrol kulübeleri:
9. Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.
 10. Kontrol kulübesi 9,00 m²'yi geçemez.
 11. Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 m. dir.
 12. Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.

e) Su Depoları

Gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

f) Açık Yüzme Havuzları

Ön bahçe mesafelerine taşmamak şartı ile komşu parsel sınırlarına 3 m 'den fazla yaklaşmamak koşuluyla açık yüzme havuzları yapılabilir.

g) Asansör

4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.

Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1.50) m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir.

Tek bağımsız bölümlü ticaret yapılan binalarda asansör çatı arasına açılabilir.

h) Yangın Merdivenleri

Komşu parsel sınırlarına (1.50) mt.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile yan ve arka bahçe mesafeleri içinde tertiplenebilir.

ı) Muvakkat yapılar

İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçalan imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması müsait olmayan arsalar, kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m. yi, yapı inşaat alanı (250) m². yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemeden ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile ve yine imkân nisbetinde mevcut ve müstakbel yol güzergâhlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine ilgili idare Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği ilgili idare Encümenince tayin ve tesbit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce ilgili idare encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir inşa tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürölmesi sağlanır.

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²'den, kat adedi 2'den ve yükseklikleri asma katlı binalarda (9.30) m.den, asma katsız binalarda (8.30) m. den fazla olamaz. İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkrada belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhibi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhid edilerek yola cephe kazandırılmadıķa diğer parsellere de yapı ruhsatı düzenlenemez.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

j)Dini Tesisler

İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

k)Fırınlr

Fırınlr; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınlr; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

Fırınlrın tanziminde;

a) Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulur.

b) Projesinde sınıfı belirtilmelidir.

c) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

ç) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

d) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

e) Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.

f) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

g) 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.

h)Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uyulur.

ı) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

aksi halde ruhsat düzenlenemez.

3-Yapı Ruhsatı ile ilgili Hükümler:

a. Yapı Ruhsatı Düzenlenmesi

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 tamamlatılır. Bu yapılardan İmar Kanunu'nun 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 tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki 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, İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite 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.

İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

b. Yapı Ruhsatı İşleri

Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

- Yoğunluklu yapı düzeni uygulanacak alanlarda aşağıdaki tabloda belirtilen minimum çekme mesafeleri uygulanacaktır.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU						
Kat Adedi	Bina Cephe hattının yol aksından uzaklığı (H/2)	Min. Yan bahçeler Toplamı veya Blokler arası Mesafe (m)	Min Arka Bahçe	Min Bina Cephesi	Min Bina Derinliği	Min. Yan bahçeler toplamı veya blokler arası mesafe (normal kat dış konturundan)
1	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MIN.ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6,00	6,00	6	6	-
2		6,00	6,00	6	6	-
3		8,50	8,5	6	6	-
4		11,50	11,50	6	6	-
5		13,50	13,50	7	7	-
6		15,50	15,50	7	7	-
7		17,50	17,50	8	8	14,50
8		19,50	19,50	8	8	16,50
9		21,50	21,50	9	9	18,50
10		23,50	23,50	9	9	20,50
11		25,50	25,50	10	10	22,50
12		27,50	27,50	10	10	24,50
13		29,50	29,50	11	11	26,50
14		31,50	31,50	11	11	28,50
15		33,50	33,50	12	12	30,50
16		35,50	35,50	12	12	32,50
17		37,50	37,50	13	13	34,50
18		39,50	39,50	13	13	36,50
19		41,50	41,50	14	14	38,50
20		43,50	43,50	14	14	40,50


Barış SOYKAN
Şehir Plancısı
Karne Grubu: (A)
Diploma No: 64-2016

binaların teraslarında açık otopark yapılabilir. Yapılan açık otoparklar, emsale dahil edilmez, ancak yapı inşaat alanına dahil edilir.

2-Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler:

a) **Bahçe Mesafeleri** Meskun yapılanma nizamı dışındaki yapılanma nizamlarında yoğunluklu yapı düzeni tablosunda belirtilen min. çekme mesafeleri uygulanacaktır. (Kendi özel plan notu ile planlanan alanlar hariç)

Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez. Kat serbestisi olan alanlarda kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır. (Altınova bölgesi hariç)

b) İki yol arasındaki kot farkının 3,50m. den fazla olması durumunda kademeli bina yapılabilir. Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m.den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m.den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (± 0.00) kotuna göre imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

c) Çıkmalar

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde çıkma yapılabilir. Ancak:

1. Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
2. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.
3. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.
4. Kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir.

d) Kapıcı Dairesi ve Kontrol Kulübeleri

Kapıcı dairesi yapılacak binalar:

1. Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.
2. Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.
3. Sıraevler düzeninde, ayırık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.
4. Kapıcı daireleri, doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.
5. Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50m. üzerinde olmak zorundadır.
6. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere