



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.05.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2018 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 130. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 03.05.2018 tarih ve 49 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konyaaltı İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 03.05.2018 tarih ve 49 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konyaaltı İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI**

BELEDİYESİ

MECLİS BAŞKANI : Edip Kemal BAHADIR
DİVAN KATİBİ : Buşra ÖZDEMİR
DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI

DÖNEMİ	MAYIS/2018
TARİHİ	03/05/2018
BİRLEŞİM	1
OTURUM	1
KATILAN ÜYE SAYISI	32/25

HAZİRUN: Belediye Başkan V. Edip Kemal BAHADIR, Şafak OTUZALTI, Ali POLAT, Ayhan Adnan ABAY, Nail AVCI, Ünal CANKO, Ömer Faruk DALBUDAK, Hacet KAVAK, Buşra ÖZDEMİR, Nazife DEMİRTAŞ, Fatma DURMUŞ, Candan LATİFOĞLU SİVRİKAŞ, Sevilay ÖZDEMİR, Ömer ÖZGÜR, Buket DAĞLI, Nurten ERENLER, Abdurrahman YILMAZ, Osman Ali ECIŞ, Durali KOLPAK, Gaye DOĞANOĞLU, Elif İSTEK, Ruhi BEŞİKTAŞ, Ali TAŞKIN, Durmuş AVCIOĞLU ve Ali DÜDÜKÇÜ

MÜDÜRLÜĞÜ Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 18/04/2018 tarih ve 748 sayılı yazısı.

ÖZÜ Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan projeler ve inşaatlarda oluşan sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanan uygulama imar planı plan notu revizyonu, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

GÜNDEM NO	06	KARAR NO	49
------------------	-----------	-----------------	-----------

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 03/05/2018 TARİH,
49 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.01.2018 gün ve 92345746-310.99-171 sayılı yazısı

İlgi yazı ile Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan projeler ve inşaatlarda oluşan sıkıntıların çözülmesi amacıyla plan notu revizyonu yapılması talep edilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesiyle birlikte ilçe sınırları içerisinde karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik imar planı plan notu revizyonu hazırlanmıştır.

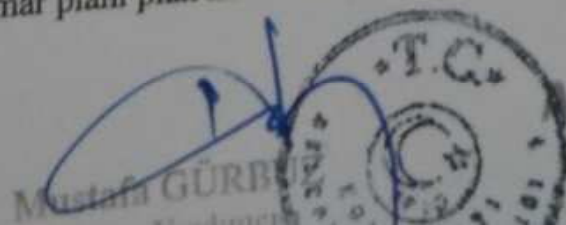
Konu, 03.04.2018 gün ve 45 sayılı Konyaaltı Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonun 17.04.2018 gün ve 10 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadedi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 18/04/2018 tarih ve 748 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALE EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	03.04.2018	Karar Tarihi	17.04.2018
Karar No	45	Karar No	10
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizyonu		

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan projeler ve inşaatlarda oluşan sıkıntıların çözülmesi amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.01.2018 gün ve 92345746-310.99-171 sayılı yazısına istinaden imar planı plan notu revizyonu hazırlanmıştır.



ASLI GİBİDİR

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş;

- 03.07.2017 gün ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin uygulanması ile ilçe sınırları içerisinde karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik olarak imar planı plan notlarında revizyon yapıldığı,

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanan plan notu düzenlemesi sonrasında Konyaaltı Belediye Meclisinin 06.01.2016 gün ve 16 sayılı kararı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 gün ve 232 sayılı kararıyla onaylanan imar planı plan notu ile Konyaaltı Belediye Meclisinin 04.12.2013 gün ve 161-162 sayılı kararı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2014 gün ve 56 sayılı kararıyla onaylanan imar planı plan notu değişikliklerinin yürürlükten kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Belirtilen hususlar çerçevesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları revizyonu komisyonumuzca uygun bulunmuş olup iş bu Komisyon raporu imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulmuştur.” İfadeli; Komisyon Başkanı Av. Cansel TUNCER (imzalı), Komisyon Başkan Vekili Av. Buşra ÖZDEMİR (imzalı), Sözcü Ali POLAT(imzalı), Üye Ünal CANKO (imzalı), Üye Osman Ali ECİŞ (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

Meclis Başkanı Edip Kemal BAHADIR; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçilmiştir.

Yapılan oylama sonucunda;

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan projeler ve inşaatlarda oluşan sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanan uygulama imar planı plan notu revizyonu, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

Edip Kemal BAHADIR
Belediye Başkan V.
Meclis Başkanı

Buşra ÖZDEMİR
Divan Kâtibi

Buket DAĞLI
Divan Kâtibi

 ASLI GİBİDİR

T.C.
KONYAALTI BELEDİYESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU REVİZYONU
AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANIN GENEL TANIMI

Planlama alanı Konyaaltı Belediyesinin tamamını kapsamaktadır.



Planlama Alanın Genel Görünümü

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ, KAPSAM ve GEREKÇE

Amaç; Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Resmi Gazetenin 03.07.2017 gün ve 30113 sayılı yayını ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmiş olup yönetmeliğin değişmesine bağlı olarak ilçe sınırları içinde karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik plan notunun revizyon hazırlanması

Kapsam; Belediye sınırlarında bulunan 39 adet mahalleyi kapsamaktadır.

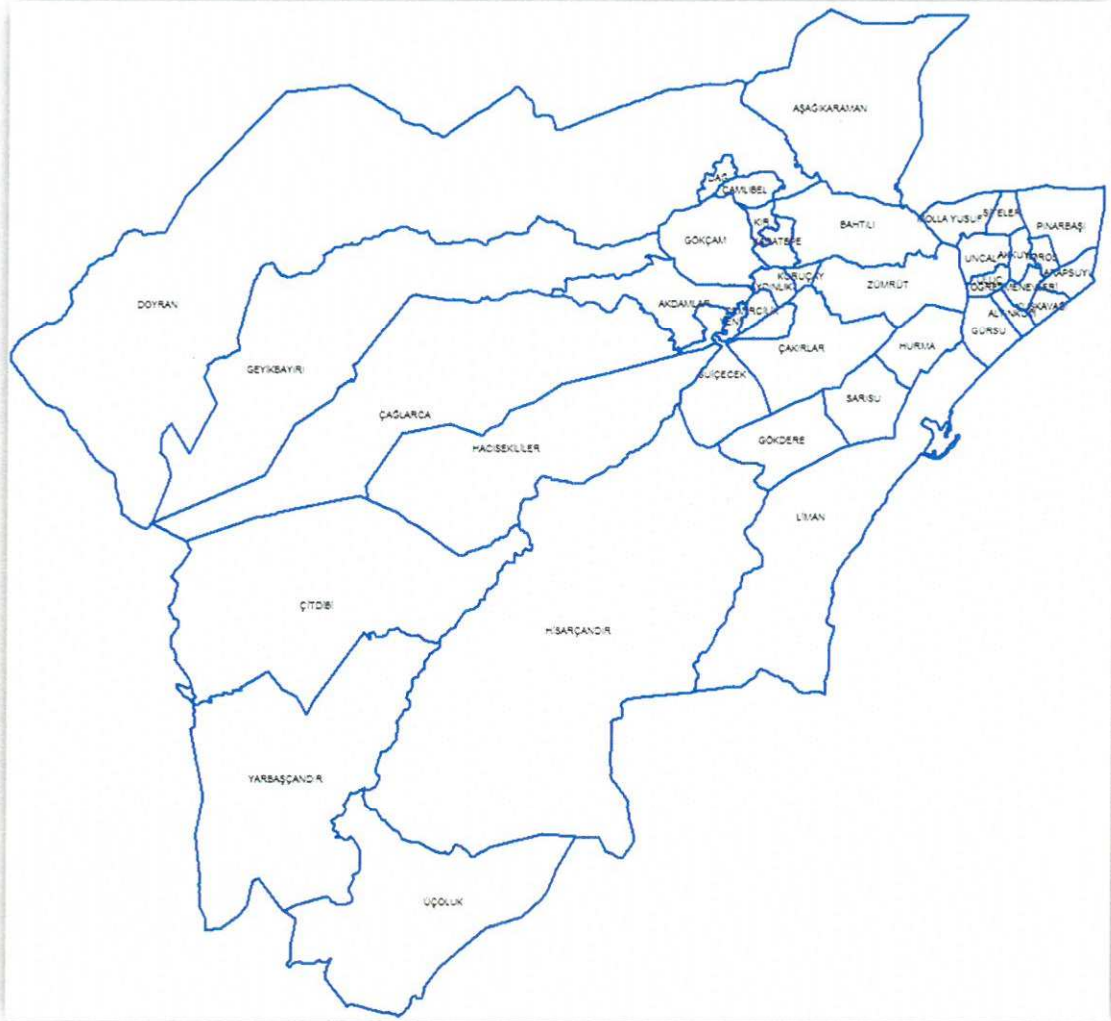
Gerekçe; Planlı alanları Tip İmar Yönetmeliği Resmi Gazetenin 03.07.2017 gün ve 30113 sayılı yayını ile "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmesi

Kurum Görüşleri;

1- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.01.2018 gün ve 92345746-310.99-171 sayılı yazısı

3-MERİ İMAR PLANI KARARLARI, BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Planlı Alanlar Tip İmar Planı” plan notları ve 2 adet (Konyaaltı Belediye Meclisinin 06.01.2016 gün ve 16 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 gün ve 232 sayılı kararı ile onaylanan plan notu değişikliği ve Konyaaltı Belediye Meclisinin 04.12.2013 gün ve 161-162 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2014 gün ve 56 sayılı kararıyla onaylanan plan notu değişikliği) plan notu hükümleri geçerlidir.



Belediye sınırlarında bulunan 39 adet mahalle sınırı

4-PLANLAMA KARARLARI

Plan notu Düzenlemesi sonrasında;

Konyaaltı Belediye Meclisinin 06/01/2016 gün ve 16 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12/02/2016 gün ve 232 sayılı kararı ile onaylanan plan notu değişikliği, aşağıdaki plan notlarının kesinleşmesinden sonra hükümsüzdür.

Konyaaltı Belediye Meclisinin 04/12/2013 gün ve 161-162 sayılı kararları ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 13/01/2014 tarih ve 56 kararı ile onaylanan yapılaşma koşulları aşağıdaki plan notlarının kesinleşmesinden sonra hükümsüzdür.

Plan Notu Revizyonu;

1. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, parselin ön cephesini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

2. Yüksek zemin kat olarak yapılacak ticari zemin katlarda teknik gereklilik olması durumunda kat yüksekliğinin asma kat dâhil 7,30 mt olarak belirlenmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.

3. Yoğunluklu yapı düzeni dışında kalan, plan kararı veya plan notu ile derinlik belirlenmemiş parsellerde ve planda derinlik özel koşulu bulunan parseller dışında kalan parsellerde arka bahçe mesafesi $h/2$ olarak uygulanacaktır. Minimum yaklaşma mesafeleri içinde taban alanı hakkının kullanılamaması durumunda (imar planlarında kat sınırlamasız serbest kat verilen parseller hariç) arka bahçe çekme mesafesi minimum 3 mt ye kadar yapılabilir.

4. Katlar alanı kapsamında olmayan; parselin bahçe duvarları, parsel içerisindeki istinat duvarları, açık havuzlar, açık yüzme havuzları, giriş saçakları, parselin girişinde yer alan taklar, pergola ve kameriyeler, asgari ölçüde yapılacak kontrol veya bekçi kulübeleri, taban alanı ve emsal hesabına konu edilmeksizin emsal haricidir.

5. Açık yüzme havuzları tabii veya tesviye edilmiş zemin kotunun altında olduğu için bodrum kat olarak nitelendirilir. Açık yüzme havuzları ve bodrum katta yapılacak, zorunlu otopark ve sığınaklar ön bahçede parsel sınırına 3mt den fazla yaklaşmamak ve ön bahçe mesafesinin yarısını geçmemek koşuluyla ön, yan ve arka bahçe mesafesi içinde yapılabilir. Otopark yapılması koşuluyla bodrumda kat adedi sınırlaması yoktur.

6. Çatı ile ilgili koşullar:

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 dâhil olmak kaydı ile alan sınırlaması yoktur.

Çatı eğimi en çok %40 ve maksimum mahya kotu 5 mt dir. Çıkma ucundan 1mt ye kadar saçak, saçak ucuna 40 cm ye kadar parapet yapılabilir. Çatı eğimi 1mt lik saçak ucundaki parapet üzerinden hesaplanır. Çatı şekli projeye uyumlu olarak istenilen şekilde tasarlanabilir. Çatının tonoz yapılması durumunda, çatı 5mt mahya kotunu geçmemek üzere gabariyi 60 cm aşabilir. Merdiven evi ve asansör kulesi çatı gabarisini 60 cm aşabilir. Tamamı kullanılmayan çatı arasında mahya yüksekliği en fazla 2,2mt dir. Çatı katının başladığı hizadaki çatı yüksekliğini aşmamak koşulu ile sökülüp takılabilir malzemeden, statik sistemi etkilememek kaydıyla, yanları açık, minimum iç yükseklik 2,4 m olmak şartıyla çatı teraslarında ruhsata tabi olmaksızın gölgelik yapılabilir.

7. Yoğunluklu yapı düzeni tablosu uygulanan alanlarda yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabı kat yüksekliğine bakılmaksızın kat adedine göre belirlenir. Subasman kotunun altındaki katlar kat adedinden sayılmaz.

8. Arka ve yan bahçe mesafelerinde parsel sınırına 2 mt den fazla yaklaşmamak koşulu ile açık çıkma yapılabilir.

9. Açık veya kapalı otopark rampalarının eğimleri parselin ihtiyacına göre belediyesince belirlenecektir.

10. Zemin terası yüksekliği, kapıcı dairesi, cephe boyu ile ilgili hususlarda yürürlükteki planlı alanlar imar yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.

11. Ön bahçeli nizam yapı adalarındaki zemin kat iş yerlerinin, ön ve yan bahçelere gölgelik yapılması şartları: gölgeliklerde üst kısımda açılır kapanabilir sistem yapılabilir. Gölgelikler araç ve yaya giriş çıkışını engellemeyecek şekilde ön ve yan parsel sınırları içinde yapılabilir. Yapılacak gölgelikler kesinlikle betonarme olamaz. Destek aldığı kolonlar kesiti 20cmx20 cm yi aşmayan ahşap, çelik, alüminyum veya demir doğramalardan, sökülebilir, takılabilir tarzda yapılacaktır. Gölgelikler kent estetiğine ve iklim koşullarına uygun şekilde tasarlanmalı, her türlü güvenlik tedbiri alınmalıdır. 634 Sayılı kanun hükümlerine uyulmak kaydıyla yapı ruhsatına tabi olmayıp Etüd Proje Müdürlüğünden izin alınmadan gölgelik yapılmayacaktır.

12. Temel vizesi yapılmış ya da yapılmamış olsun inşasına başlanmış yapılarda ilk ruhsat aldığı tarihteki plan, yönetmelik ve mevzuat hükümleri geçerlidir. Bir parselde ruhsata esas birden fazla blok var ise başlanmışlık ilkesine uygun blok veya bloklar olması halinde de bu hükümlere uyulur. Talep olması halinde bu madde hükümlerine göre tadilat ruhsatı düzenlenebilir.

13. Binaların arka bahçelerinde açık otopark olarak gösterilen bölümde, sadece üstü kapalı, yanları açık, hafif malzemeden, derinliği 5mt yi geçmemek koşulu ile projede gösterilmesine gerek olmaksızın sundurma yapılabilir.

14. Yapılaşmaya ilişkin hükümler:

a) Uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise çekme mesafelerine uyulmak şartıyla TAKS %40'ı geçemez.

b) İmar planlarında kamuya ayrılan kısımların bedelsiz terk edilmesi şartı ile emsal hesabı parselin brüt alanı üzerinden yapılır. Emsal hesabının, brüt veya net parsel alanına belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılacaktır.

c) 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.

d) 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.

e) Kat serbestesi olan alanlarda kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin, arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanacaktır.

f) 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.

g) Yangın merdivenleri: komşu parsel sınırlarına (1.50) mt.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile yan ve arka bahçe mesafeleri içinde tertiplenecek.

h) Uydu sistemleri yapının cephesinde, balkonunda, bahçesinde, yangın merdiveninde veya görsel kirlilik oluşturacak şekilde konumlandırılmayacaktır. Anten sistemi ana yapıya ve bağımsız bölümlere zarar vermeden statığı olumsuz yönden etkilemeyerek ortak çatıya takılacaktır. İskân öncesinde en az 2 farklı anten sistemi olarak merkezi sistem kurulması zorunlu olup her bağımsız bölüm bu sistemden yararlanacaktır. Merkezi uydu sistemi yapılmadan iskan düzenlenemez.

i) 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 tek bağımsız bölüm olmak koşuluyla yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılacak.

Fırınlrın Tanziminde;

- Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uyulur.
- Projesinde sınıfı belirtilmelidir.
- 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.
- Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.
- Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.
- Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.
- Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.
- 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı resmi gazetede yayımlanan iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulur.
- Türk standartları enstitüsü standartlarına uyulur.
- Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır. Aksi halde ruhsat düzenlenemez.

Levent HANSU

Şehir Yüksek Plancısı

-A-Karne Bel No:514/291