



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEMER BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 155. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kemer Belediye Meclisinin 01.03.2018 gün ve 23 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arslanbucak-Kuzdere 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin 1.43 çatılar başlığı adı altında "Çatı arası kullanım hakkı bulunan binalarda 80cm. parapet yapılabilir ve çatılar parapet üzerine oturtulabilir" şeklinde plan hükmü ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kemer Belediye Meclisinin 01.03.2018 gün ve 23 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arslanbucak-Kuzdere 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin 1.43 çatılar başlığı adı altında "Çatı arası kullanım hakkı bulunan binalarda 80cm. parapet yapılabilir ve çatılar parapet üzerine oturtulabilir" şeklinde plan hükmü ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar 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

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

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA İLİ
Kemer Belediye Meclisi

Karar No : 23
Karar Tarihi : 01/03/2018
Evrak No :
Geliş Tarihi : 01/03/2018

Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Birimi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK SERVİSİ
Konusu : PLAN HÜKMÜ
Saati : 13 55

KARARIN KONUSU: Çatı arası kullanım hakkı bulunan parsellerde çatılarda parapet yapılabilmesine ilişkin Hükmün, Kuzdere-Arslanbucak uygulama imar planı plan hükümlerine eklenmesi konusunun görüşülmesi.

MECLİS KARARI

Gündemin 7.maddesinde yer alan Çatı arası kullanım hakkı bulunan parsellerde çatılarda parapet yapılabilmesine ilişkin hükmün, Kuzdere-Arslanbucak uygulama imar planı plan hükümlerine eklenmesi konusunun görüşülmesine geçildi.

Kemer Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarih ve 10 sayılı kararı ile emsalin %20' si kadar çatı arası kullanım hakkı bulunan tüm mahallelerdeki tüm parsellerde çatılarda parapet yapılması ve çatının parapet üzerine oturtulması ile ilgili talebin imar komisyonuna gönderilmesi uygun olduğuna karar verilmişti.

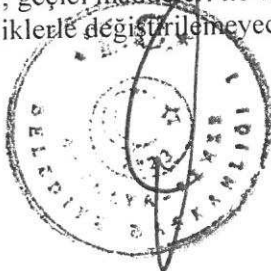
Belediyemiz imar komisyonu konu ile ilgili olarak 24.01.2018 tarihinde saat 14:00' de toplanmış ve yapılan görüşmeler neticesinde;

- 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Çatılar Başlıklı 40.maddesi
- (1) numaralı alt bendi ile; Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olmasının şart olduğu,
- (3) numaralı alt bendi ile; Çatı eğiminin saçak ucundan hesaplanacağı, Çatıların parapet üzerine oturtulamayacağı,
- (4) numaralı alt bendi ile; Mahya yüksekliğinin 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 belirleneceği,
- (11) numaralı alt bendi ile; Belediyelerin 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 yetkili olduğu, bu yetkinin bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabileceği,
- (12) numaralı alt bendi ile; çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorunda olduğu, ancak bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresinin yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yine yönetmeliğin 69.maddesi;

- (1) numaralı alt bendi ile ;Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabileceği, İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamaların bu Yönetmeliğe göre yapılacağı,
- (2) numaralı alt bendi ile; Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19. ve 20. maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümlerin uygulanamayacağı,
- (3) numaralı alt bendi ile; Yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, ikinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanacağı" hüküm altına alınmıştır.

Belirtilen hükümler kapsamında planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19. ve 20. maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği,



Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 20.12.2017 tarih ve 13967 sayılı yazılarında 1 nolu maddenin son bendinde "kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarece belirlenecek çatı eğiminin saçak ucundan hesaplanması ve çatıların parapet üzerine oturtulmaması gerektiği ancak, planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 5. maddesi kapsamında Belediyelerce Meclis kararı ile veya 69. Maddesi kapsamında **imar planı ya da çıkartacakları yönetmeliklerle** çatılara ilişkin hükümler getirilebileceği belirtilmiş olduğundan,

"Arslanbucak- Kuzdere ve Göynük mahallelerinde çatı arası kullanım hakkı bulunan binalarda 80cm. parapet yapılabilir ve çatılar parapet üzerine oturtulabilir" şeklinde plan hükmü eklenmesinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Kemer Belediye Meclisinin 01.02.2018 tarih ve 16 sayılı kararı ile Arslanbucak- Kuzdere ve Göynük mahallelerinde çatı arası kullanım hakkı bulunan binalarda 80cm parapet yapılabilir ve çatılar parapet üzerine oturtulabilir" şeklinde plan hükmü eklenmesinin uygun görüldüğüne dair alınan imar komisyonu raporunun uygun olduğuna karar verilmiştir.

Yukarıda açıklanan ilgili mevzuatlar ve Belediye Meclisinin 04.07.2012 tarih 69 sayılı kararı ve Belediye Meclisinin 01.02.2018 tarih 16 sayılı kararlarına göre hazırlanan;

Arslanbucak-Kuzdere 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 1.43 Çatılar başlığı adı altında "**Çatı arası kullanım hakkı bulunan binalarda 80cm. parapet yapılabilir ve çatılar parapet üzerine oturtulabilir**" şeklinde plan hükmü ilavesinin uygun olduğuna, kararın 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesine istinaden Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Belediye Başkanı (Meclis Başkanı) Mustafa GÜL, Belediye Meclis Üyeleri Ahmet CAN, Mustafa BİLİCİ, Semih TOP, Recep YILMAZ, Sedat AKAN, Özcan ÇELİKTAŞ, Ahmet Ali GÜVEN, Cumali AFŞİN, Ramazan ASLANCAN, Emine CANİK, Yunus NERGİZ ve Bayram KARAMANLAR'ın Kabul oyuna istinaden Belediye Meclisimizce **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

MUSTAFA GÜL
MECLİS BAŞKANI
(BELEDİYE BAŞKANI)

SEDAT AKAN
YEDEK MECLİS KATİBİ

ÖZCAN ÇELİKTAŞ
MECLİS KATİBİ

1.38 BİNA DERİNLİĞİNİN EN AZ BİNA DERİNLİĞİ KOŞULUNU SAĞLAMADIĞI DURUMLARDA, BU DERİNLİK SADECE PARSELİN CEPHE ALDIĞI TARAFTA PARSEL ARKA CEPHESİNDE 3 M DEN FAZLA YANAŞMAMAK KOŞULU İLE EN FAZLA 10 M YE TAMAMLANIR.

1.39 BİR İMAR ADASINDA VERİLEN İMAR KOŞULUNA GÖRE TÜM İMAR ADASININ YAPILAŞMA ÖZELLİĞİ BELİRLENMEDEN O ADADAKİ PARSELLERE TEK TEK YAPI İZNI VERİLMEZ.

1.40 BAHÇE MESAFELERİ VEYA İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE (YAN BAHÇE MESAFELERİ HARİÇ) AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.

1.41 TRAFO ALANLARINDA (TR) GEREKLİ TEKNİK ŞARTLARA UYGUN EMSAL VE YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR.

1.42 YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN HUSUSLARDA, BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLARDA BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE VERİLEN HAKLAR GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİN TÜKENMESİ VE/VEYA YENİDEN YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

1.43 ÇATILAR

1.43.1 TÜM YAPILARDA ÇATI YAPILACAKTIR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA, KATTAKI BÖLÜMLERE BAĞLI PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.

1.43.2 BİNALARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK ŞARTI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA, GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMLERİ TESİS EDİLEBİLMESİ İÇİN, KOLLEKTÖRLERİN ÇATIYA PARALEL KONUMLANDIRILMASI VE SU DEPOLARININ ÇATI ARALARINA GİZLENMESİ ZORUNLUDUR. GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMLERİNİN BELİRTİLEN ŞEKİLDE UYGULANMASI, PROJENİN BELEDİYEYE ONAYLATILMASI KOŞULUYLA YAPILABİLİR VE İSKAN RUHSATI KOŞULUDUR.

1.43.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE TÜM YAPI ALANLARINDA İNŞAAT ALANI MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ ASLANBUCAKTA %20 Sİ, KUZDEREDE %25 İ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ SADECE ÇATI KATI OLARAK KULLANILABİLİR.

1.43.4 ÇATI ARASI KULLANIM HAKKI BULUNAN BİNALARDA 80 CM PARAPET YAPILABİLİR VE ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULABİLİR.

1.44 BİNALARDA KOT

1.44.1 İMAR PARSELLERİNDE TABİ ZEMİN, HAFRİYAT VEYA DOLGU YAPILMAK SURETİYLE DEĞİŞTİRİLEMEZ. EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ. TOPOĞRAFYADAN KAYNAKLANAN ZORUNLULUKLARDAN DOLAYI ZEMİN KOTU ALTINDA KAT YAPILMASI HALİNDE BU KAT EMSALE DAHİLDİR. BİNALARDA KOT, BİNANIN OTURACAĞI TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.

1.44.2 PLANDA BAŞKA ŞEKİLDE BELİRTİLMEDİĞİ TAKDİRDE BİNALARDA SU BASMAN KOTU 0.50 M DİR.

1.45 BODRUMLAR

1.45.1 KONUT ALANLARINDA BODRUM KATLARIN ZEMİN KAT OTURUM ALANI İZDÜŞÜMÜNDE DÜZENLENMESİ ESASTIR. BU KATLARA YOL CEPHESİNDEN GİRİŞ DÜZENLENMEZ.

1.45.2 KONUT ALANLARINDA KÖMÜRLÜK, SİĞİNAK, DEPO, KALORİFER DAİRESİ, ODUNLUK VB MÜŞTEMLATIN BİNA BODRUM KATINA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.45.3 KONUT KULLANIMI İÇEREN BİNALARDA EN ÇOK 1 KAT, DİĞER KULLANIMLARI İÇEREN BİNALARDA İSE (TURİZM TESİSLERİ, KAMU BİNALARI ADALARI VB) EN ÇOK 2 KAT BODRUM YAPILABİLİR.

1.45.4 TURİZM TESİS ALANLARINDA TABİ ZEMİN ALTINDA KALAN TAM GÖMÜLÜ BODRUM KATLAR İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARINI TAŞIMAZ. ANCAK;

BU PARSELİNİN ARANMAK DOĞRULTUSUNDA

3.3 GÜN

• G LERİ GÖLGELE TESİSLEF ÖZELLİK VE TESİS

• EMSAL GEÇEME

4. KORU

4.1 BUGİ

4.1.1 TA

* AZAMI YAPI AL

* BU AL GERÇEK

* YUKAF UYULAC

* YAPIL BU ALA YÖNETİ

* TARIN UYGUL

5. KÜÇİ

5.1 BU MARAN BAKIR

5.2 PLU KAYDI

5.3 KÜ DEĞİLT

6. SOS

PLAN AÇIKLAMA RAPORU


Mehmet ARSLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü
Şehir ve Bölge Plancısı


Mustafa GÜL
Belediye Başkanı

ŞUBAT/2018

KEMER ASLANBUCAK VE KUZDERE MAHALLELERİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.) Planlama Alanının Genel Tanımı

Antalya ili Kemer ilçe belediyesi sınırları içerisinde bulunan Aslanbucak ve Kuzdere Mahallesi birbirlerine mücavir konumda bulunan planlı yerleşmeler olup, mahallelerin bir bölümü "Turizm Alanı" içerisinde bir bölümü ise belediyenin plan onay yetki sınırları içerisinde bulunmaktadır.



2.) Planlamanın Amaç ve Kapsamı

Plan değişikliğinin temel amacı Kemer Belediye Meclisinin 01.02.2018 gün ve 16 nolu kararının "Plan Hükümlerinin 1.43 ÇATILAR" maddesine ilavesidir. Plan değişikliği 1.43 maddesi hükümleri ile sınırlıdır. (Ek:1)

3.) Mevcut Plan Kararları

Yürürlükteki planların 1.43 maddesi 3 değişik maddeden oluşmaktadır.

1.41 TRAFİK ALANLARINDA (TR) GEREKLİ TEKNİK ŞARTLARA UYGUN EMSAL VE YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR.

1.42 YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN HUSUSLARDA, BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLARDA, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE VERİLEN HAKLAR GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİN TÜKENMESİ VE/VEYA YENİDEN YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

1.43 ÇATILAR

1.43.1 TÜM YAPILARDA ÇATI YAPILACAKTIR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA, KATTAKI BÖLÜMLERE BAĞLI PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.

1.43.2 BİNALARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK ŞARTI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA, GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMLERİ TESİS EDİLEBİLMESİ İÇİN, KOLLEKTÖRLERİN ÇATIYA PARALEL KONUMLANDIRILMASI VE SU DEPOLARININ ÇATI ARALARINA GİZLENMESİ ZORUNLUDUR. GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMLERİNİN BELİRTİLEN ŞEKİLDE UYGULANMASI, PROJENİN BELEDİYEYE ONAYLATILMASI KOŞULUYLA YAPILABİLİR VE İSKAN RUHSATI KOŞULUDUR.

1.43.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE TÜM YAPI ALANLARINDA İNŞAAT ALANI MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ ASLANBUCAKTA %20 Sİ, KUZDEREDE %25 İ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ SADECE ÇATI KATI OLARAK KULLANILABİLİR.

1.44 BİNALARDA KOT

1.44.1 İMAR PARSELLERİNDE TABİİ ZEMİN, HAFİYAT VEYA DOLGU YAPILMAK SURETİYLE DEĞİŞTİRİLEMEZ. EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ. TOPOĞRAFYADAN KAYNAKLANAN ZORUNLULUKLARDAN DOLAYI ZEMİN KOTU ALTINDA KAT YAPILMASI HALİNDE BU KAT EMSALE DAHİLDİR. BİNALARDA KOT, BİNANIN OTURACAĞI TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.

4.) Öneri Plan Kararları

Yapılan plan değişikliği teklifi ile Plan Hükümleri 1.43 maddesine 1.43.4 nolu "Çati arası kullanım hakkı bulunan binalarda 80 cm parapet yapılabilir ve çatılar parapet üzerine oturtulabilir" değişikliği maddesi ilave edilmiştir.



N. Mücella UYAR

A Grubu Şehir Plancısı

Ş.P.O Sicil No: 520 SSB Tescil No: 0711446

E. Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA

Tel: 0(242) 321 74 68

Kalekapı V.D. 3456 379 5662

GÜNEY ANTALYA PLANLAMA BÜROSU

Burhan KIZILÖZ Şehir Plancısı

Yüksekahşi Mah. Palmelun Alay Cad.

Atatürk İşhanı No: 6/14-15 ANTALYA

Tel: 0(242) 321 74 68

Kalekapı V.D. NO: 36 1 002 9860