



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.11.2022

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 84. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU:	Antalya İli Aksu İlçesi Çalkaya Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Bütünü İlave Plan Hükümleri” değişikliği ve ilave plan notu eklenmesi.

KOMİSYON RAPORU:	<p>Antalya İli Aksu İlçesi Çalkaya Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Bütünü İlave Plan Hükümleri” değişikliği ve ilave plan notu eklenmesine ilişkin konu Komisyonumuzca incelenmiş,</p> <p>1.1-Tamamen Emsal Harici Alanlar: maddesinde yer alan;</p> <p>“1.1.1- Ortak alan niteliğindeki; son katın üzerinde bulunan, ortak alandan veya ortak merdivenden ulaşılabilen teras çatılar, çatı terasları, çatı bahçeleri ve katların farklı büyüklüklerde tertiplenmesi ile oluşan kat terasları,” fıkrasının</p> <p>“1.1.1- Ortak alan niteliğindeki; son katın üzerinde bulunan, ortak alandan veya ortak merdivenden ulaşılabilen teras çatılar, çatı terasları, çatı bahçeleri ve katların farklı büyüklüklerde tertiplenmesi ile oluşan kat terasları ile tek bağımsız bölümü olan yapılardaki teras çatılar,” şeklinde değiştirilmesi,</p> <p>“1.1.3- Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 misli,” fıkrasının;</p> <p>“1.1.3- Bodrum katlarda yapılan otopark alanları,” şeklinde değiştirilmesi,</p> <p>“1.1.5- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı ek ve eklentiler,” fıkrasının;</p> <p>“1.1.5- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız</p>
------------------	---

bölmelere ait depo amaçlı ek ve eklentiler ile ortak depolar," şeklinde değiştirilmesi,

"1.1.9- Güneş kırıcılar ile genişliği 20 cm. yi geçmeyen motif çıkmalar," fıkrasının;

"1.1.9- Döşemenin uzantısı olarak betonarme de yapılabilen güneş kırıcılar ile motif çıkmalar," şeklinde değiştirilmesi,

"1.1.16- Üstü açık veya sökülür takılır hafif malzemeyle kapatılmış olsa dahi zemin terasları," fıkrasının eklenmesi,

"1.1.17- Ortak alandan ulaşılacak kaydıyla asgari ölçülerdeki klima dış üniteleri için düzenlenen alan," fıkrasının eklenmesi,

"1.1.18- Asgari ölçülerdeki, enerji odası, elektronik haberleşme sistem odası," fıkrasının eklenmesi,

"1.1.19- Güneş enerjisi santralleri (ges) alanlarındaki güneş panelleri," fıkrasının eklenmesi,

1.2- Parselin Toplam Emsale Esas Alanının %30' Unu Aşmaması Şartı İle Katlar Alanına Dahil Edilmeyen Alanlar: maddesinde yer alan;

1.2.1- Üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, fıkrasının kaldırılması

1.2.2 madde numarasının 1.2.1; 1.2.3 madde numarasının 1.2.2 olarak değiştirilmesi;

"**1.2.4- Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçeleri, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri,**" fıkrasının;

"**1.2.3- Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar, gömme balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçeleri, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri,**" şeklinde değiştirilmesi,

1.2.5 madde numarasının 1.2.4 olarak değiştirilmesi,

"**7- Ön bahçeli nizam yapı adalarındaki zemin kat işyerlerinin, 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 20 cm x 20 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 olmaksızın yapılabilir." maddesinin;

"**7- Gölgelik Yapılması Şartları:**

a) Ön bahçeli nizam yapı adalarındaki zemin kat işyerlerinin, ön ve yan bahçelerinde gölgelik yapılabilir.

Gölgelik yapılması halinde; üst kısımda açılır kapanabilir sistem

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

yapılabilir. Gölgelekler araç ve yaya giriş-çıkışını engellemeyecek şekilde ön ve yan parsel sınırları içinde yapılabilir. Yapılacak gölgelekler kesinlikle betonarme olamaz. Destek aldığı kolonlar kesiti 20 cm x 20 cm' yi aşmayan ahşap, çelik, alüminyum veya demir doğramalardan, sökülebilir-takılabilir tarzda yapılacaktır.

b) Açık otoparkların üzerine, ruhsata tabi olmaksızın tek yön taşıyıcı üzerinde konsol çalışan, sökülür takılabilir çelik veya alüminyumdan, yüksekliği 3,00 metreyi geçmeyen, parselde bulunan yapılara 2,00 metreden fazla, ön bahçelerde 5,00 metreden fazla yaklaşmayan araç gölgesi yapılabilir.

c) Gölgelekler kent estetiğine ve iklim koşullarına uygun şekilde tasarlanmalı, her türlü güvenlik tedbiri alınmalıdır. 634 sayılı kanun hükümlerine uyulmak kaydıyla yapı ruhsatına tabi olmaksızın yapılabilir." şeklinde değiştirilmesi,

"8- İç Bahçeler:

a) İç bahçeler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki diğer koşulları sağlamak şartıyla, mimari tasarıma bağlı olarak, binanın herhangi bir katından başlayıp, bahçe boşluğu bina yüksekliğince devam edebilir.

b) Çatıya kadar devam etmeyen iç bahçeler ise; en az bir kenarı dış cepheyle irtibatlı olarak minimum 9,00 metre yüksekliğinde yapılmak koşuluyla, binanın herhangi bir katında düzenlenebilir." maddesinin eklenmesi,

"9- Yapı İnşaat Alanı:

Işıklıklar, galeri boşlukları, tesisat şaftları ve avlular, ortak çatı ve ortak kat terasları, ortak çatı ve ortak kat bahçeleri hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır." maddesinin eklenmesi,

"10- Park Alanları:

Bu alanlarda encümen kararıyla;

a) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,

b) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile parkın ihtiyacı için gerekli olan tuvalet, mescit, bebek emzirme, oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla asgari ölçülerdeki trafo,

c) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için tse standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması kaydıyla kapalı otopark,

ç) 10.000 m² üzerindeki parklarda emsal alanı%5'i geçmemek üzere restoran, kafeterya, çay bahçesi, büfe, sosyal mekanlar,

kapalı spor alanları, oyun ve hobi mekanları, kapalı sergi alanları ile bunların dışında park alanları için yapılan her biri muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit, muhtarlık, güvenlik kulübesi, parkın ihtiyacı için gerekli tuvalet, çocuk bakım odaları, çocuk oyun alanları, açık yüzme ve süs havuzları, otopark alanları, oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak asgari ölçülerdeki trafo, kameriye, pergola, sundurma, açık sergi alanları, gölgelikler, sığınak alanları, bahçe düzenlemeleri ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir.” maddesinin eklenmesi,

“11- Bacalar:

a) Merkezi ısıtma sistemi ile ısınan binalar ve yoğunmalı (hermatik) kombi kullanılan binalarda duman bacası yapılması zorunluluğu yoktur.

b) Binalarda dükkân ve iş yeri (ofisler hariç) kullanımlı bağımsız bölümlerinin girişinin olduğu kattaki alanının brüt 100,00 m² ve daha büyük olması halinde; en az 0,50 x 0,50 m baca veya en az 0,40 m çapında paslanmaz malzemeli baca tesis edilmesi zorunludur.

Mimari projesinde belirtmek kaydıyla nitelik olarak baca gerektirmeyen bağımsız bölümlerde bu hüküm uygulanmaz.” maddesinin eklenmesi,

“12- Bahçe Mesafeleri:

a) Bahçe mesafeleri içerisinde trafo, pano ve sistem odaları yapılabilir.

b) 5 mt ve daha fazla ön bahçe mesafesi olup, otopark ihtiyacının yan ve arka bahçelerde karşılanamadığı parsellerde, bina cephesinden itibaren olan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir.

c) 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 3 metreden fazla yaklaşmamak ve ön bahçe mesafesinin yarısını geçmemek koşuluyla ön, yan ve arka bahçe mesafesi içinde yapılabilir.” maddesinin eklenmesi,

“13- Gün ısı sistemleri; güneş enerjisinden faydalanarak sıcak su elde edilmesini sağlayan sistemlerdir. Gün ısı yapılması isteğe bağlıdır.

Yapılması halinde;

a) Görüntü kirliliğinin oluşmaması için her türlü tedbir alınmalıdır.

b) Gün ısı sistemlerinin yerleşim düzeni mimari projenin çatı planında projelendirilecektir.

c) Çatı altı uygulamalarda su yalıtımının yapılması zorunludur.

ç) Yapılarda enerji performansı yönetmeliğine göre merkezi ısıtma sistemi yapılan binalarda, gün ısı yapılması istenirse merkezi sıcak su ısıtma sistemi ile entegre edilerek uygulanır. Bu yapılarda münferit gün ısı yapılamaz.

d) Teras çatılarda yapılacak gün ısılar kapalı sistem olacaktır. Teras parapetlerinin yüksekliği 1,20 metre olacak, yapılacak gün ısıların yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları teras parapetinden 1,20 metre uzakta projelendirilecektir.

e) Eğimli çatılarda gün ısı kolektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. bu tip uygulamalarda sıcak su tankının çatı altı veya teras kat kotunda bırakılması ve cebri sirkülasyonlu sistem kullanılması veya çatı eğimine uygun konacak kolektöre entegre yatay silindirik depolu sistem kullanılması zorunludur.

f) Gün ısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının rengini bina rengi ile uyumlu olması, firma isim ve telefonları yazılacak ise, bunların tanklar yerine kolektörleri arkasına yazılması zorunludur.

g) Gün ısı sistemleri için gün ısının konacağı yer ile bağımsız bölüm giriş vanası arasına sirkülasyon borusu çekilmesi iskân edilen kat sayısı 4 kat ve üzeri yapılarda zorunludur.” maddesinin eklenmesi,

“14- Kat Yükseklikleri:

Kat yükseklikleri uygulama imar planında belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan, üst döşemenin üst kotuna olmak üzere en fazla;

- Ticaret bölgelerinde ve ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 5,00 metre, asma katlı zemin katlarda en az 6.50 m.,en fazla 8.50 m. diğer normal katlarda 4,00 metre,

- Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3,60 metre,

- Zemin katında ticaret yapılabilen konut yapılarında ise zemin katlarda 5,00 metre, asma katlı zemin katlarda en az 6.50 m.,en fazla 8.50 m. diğer normal katlarda 3,60 metre,

yapılabilir.” maddesinin eklenmesi,

“15- Merdivenler:

a) Merdivenlerin teras çatı, çatı bahçesi ve piyes kullanımlı çatı arasına ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak su depoları ve hidrofor hariç bodrum katlarında ortak alan bulunmayan binalarda “binaların yangından korunması hakkında yönetmelik” hükümlerini sağlamak kaydıyla, ana merdivenin bodrum katlara ve kullanılmayan çatı arasına, gezilemeyen teras çatılara ulaşması zorunlu değildir.

b) Kullanılmayan çatı aralarına, gezilemeyen teras çatılara, çatıya ve su deposu hidrofor dairesine 1,00 m x 1,00 m ebatlarında çıkış / müdahale kapağı ile ulaşılabilir.” maddesinin eklenmesi,

“16- Parsellerdeki Otopark Rampaları:

Parsel ön cephesi boyunca yola paralel yapılamaz. Ancak birden fazla yola cephesi olan parsellerde ön cephenin yer aldığı bahçe dışında güvenlik önlemleri alınması şartıyla

yapılabilir.” maddesinin eklenmesi,

“17- Binalarda Isıtma Ve Soğutma Sistemlerinin Tasarım Ve Uygulanması

a) Yapı ruhsatına esas her bir blok için toplam kullanım alanının 15.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır.

b) Soğutma ihtiyacı 2.000 kw’ dan büyük olan konut dışı binalarda merkezi soğutma sistemi yapılır.” maddesinin eklenmesi,

“18- Yağmur Suyu Toplama Sistemi

5.000 m² üstü parsellerde yağmur suyu deposu yapmak zorunludur. Kullanım fonksiyonu depo, sanayi vb. olan parsellerde yağmur suyu deposu yapması zorunluluğu yoktur.

Yağmur suyu toplama sisteminde biriktirilen yağmur suyu sadece bahçe veya ortak alanlarda kullanılacaktır.” maddesinin eklenmesi,

“19- Sistem Odası

Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan, binaya ait elektronik haberleşme sistem odası çatı katında çözülebilir.” maddesinin eklenmesi,

“20- Parsel Bahçe Tesviyesi:


Parsel bahçelerinin su basman seviyesine kadar doldurulmasında ilgili idaresi yetkilidir.” maddesinin eklenmesi hususlarının uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

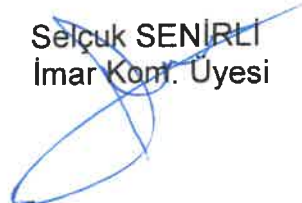

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi