



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında önerge verilmiş olup, gündemin 180. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 03.11.2022 tarih ve 146 sayılı kararı ile uygun bulunan Konyaaltı Belediye sınırları içerisinde kat serbestisi uygulanacak alanlarda uyulacak plan hükümlerinin 2-a maddesinde yer alan "1200m <sup>2</sup> -1599m <sup>2</sup> " parsel büyüklüğü aralığının emsal ve taban alanı kat sayısı (TAKS) değerlerini aşmamak kaydıyla "800m <sup>2</sup> -1599m <sup>2</sup> " olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 03.11.2022 tarih ve 146 sayılı kararı ile uygun bulunan Konyaaltı Belediye sınırları içerisinde kat serbestisi uygulanacak alanlarda uyulacak plan hükümlerinin 2-a maddesinde yer alan "1200m <sup>2</sup> -1599m <sup>2</sup> " parsel büyüklüğü aralığının emsal ve taban alanı kat sayısı (TAKS) değerlerini aşmamak kaydıyla "800m <sup>2</sup> -1599m <sup>2</sup> " olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk BENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

<b>MECLİS BAŞKANI</b> : Semih ESEN <b>DİVAN KATİBİ</b> : İlter AYDIN <b>DİVAN KATİBİ</b> : Hasan AKKOYUN	<b>DÖNEMİ</b>	KASIM/2022	
	<b>TARİHİ</b>	03/11/2022	
	<b>BİRLEŞİM</b>	1	
	<b>OTURUM</b>	2	
	<b>KATILAN ÜYE SAYISI</b>	32/27	
<b>HAZİRUN:</b> Belediye Başkanı Semih ESEN, Meclis Üyeleri; Şevket KORKUT, Şafak OTUZALTI Ali POLAT, Hasan AKKOYUN, Hacet KAVAK, Yüksel DOY, Nail AVCI, Özlem ŞAHİN, Hasan KİRAZ, Özgür ERDOĞAN, İlter AYDIN, Fatma DURMUŞ, Demet GÜNDÜZ, Nurten ERENLER, Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU, Tuğba ERKE BOSTAN, Ayhan Adnan ABAY, Abdurrahman YILMAZ, Ruhi BEŞİKTAŞ, Durali KOLPAK, Ayla DUYGULU, Mahmut AHI, Mustafa ÇOLAK, Meryem GÖKAY BALKIÇ, Kazım BUYRUK ve Hayri KÖSE.			
<b>MÜDÜRLÜĞÜ</b> İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27/10/2022 tarih ve 4968 sayılı yazısı.			
<b>ÖZÜ</b>	İlçemiz sınırları dâhilinde (PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi tanımlı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği; İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
<b>GÜNDEM NO</b>	<b>11</b>	<b>KARAR NO</b>	<b>146</b>

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 03/11/2022 TARİH,  
146 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi sınırları dahilinde PS (Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi) tanımlı parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği dosyası yazımız ekinde gönderilmekte olup konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27/10/2022 tarih ve 4968 sayılı yazısı.

**İMAR KOMİSYONU RAPORU**

Tarih: 3/11/2022

<b>Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	3/11/2022
	<b>Karar No</b>	144
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlçemiz sınırları dâhilinde (PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi tanımlı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği.	

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi sınırları dâhilinde “(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi” tanımlı parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri değişikliği dosyası hazırlanmış olup plan hükmüne konu alan; Belediyemiz merkez bölgesi yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi” tanımlı imar parsellerini kapsamaktadır.

Konyaaltı ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin “Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uyulacak Plan Hükümleri” Konyaaltı Belediyesi’nin 12.04.2001 tarih Meclis Kararı ile uygun görülerek 06.07.2001 tarih KA-218 sayılı plan değişikliği numarası ile Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olup “(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi” tanımına ilişkin;

“2- PS: Parsel ölçeğinde kat serbestisi:

*Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, aşağıdaki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.*

**(PS) Parsel ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği,**

- a) 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.
- b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez
- c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.”

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre kat serbestisinden faydalanacak olan parsellerin minimum büyüklüğünün 1200 m<sup>2</sup> olarak sınırlandırıldığı ve PS tanımlı parsellerdeki yapılaşmalarda aynı plan hükümlerinde yer alan Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo'daki bina cephe ve derinliği ile yan ve ön bahçe mesafelerine uyulduğu görülmektedir.

Ancak imar planında PS kararı getirilen 1200 m<sup>2</sup>'nin altındaki parsellerde; Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablo'sunda belirtilen hususlara bağlı olarak taban alanı kat sayısı (TAKS) kullanılmamakta veya hazırlanan mimari projelerin esnekliği açısından kısıtlamalara neden olmaktadır.

Ayrıca konu, mevcut yerleşik alanlar açısından incelendiğinde; geçmiş tarihlerde yapılaşmış ve kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında yeniden inşaat yapılması talep edilen parsellerde 1200 m<sup>2</sup> büyüklüğü sınırlamasından dolayı PS kullanım hakkının kullanılmaması, riskli yapıların yenilenememesine, esnek ve nitelikli mimari projelerin üretilmemesi ve vatandaşların mağduriyet yaşamalarına neden olurken parsel büyüklüğü (1200 m<sup>2</sup>) sınırlamasından dolayı farklı yapı yüksekliklere sahip yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Dolayısıyla, bu durum hâkim rüzgâr ve güneş ışığı kaynağından faydalanabilmeyi engellemektedir.

Bu kapsamda imar adalarındaki kat yüksekliklerinin dengelenerek kent estetiği açısından sorunlu yapılaşmanın önüne geçilmesi, kentlilerin hâkim rüzgâr ve güneş ışığı kaynağından faydalanabilmesi, parsel büyüklüğü, çekme mesafeleri ve TAKS kullanımından kaynaklı mağduriyetlerin giderilmesi ve riskli yapıların kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yenilenerek kentlilerin sağlıklı ve güvenli bir yaşam biçimine kavuşmaları amacıyla “Konyaaltı Belediyesinde Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uygulacak Plan Hükümleri”nin 2-a maddesinde yer alan “1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü aralığı, emsal ve taban alanı kat sayısı(TAKS) değerlerini aşmamak kaydıyla “800 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup>” olarak değiştirilmiştir.

Değişiklik talebi Komisyonumuzca incelenmiş olup, **uygun görüş** ile Meclisin takdirlerine sunulmuştur. İfadeli, Komisyon Başkanı Şevket KORKUT (imzalı), Başkan Vekili Ayla DUYGULU (Çekimser-imzalı), Sözcü Meryem GÖKAY BALKIÇ (imzalı), Üye Hasan KİRAZ (imzalı), Üye Şafak OTUZALTI (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

Başkan; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçilmiştir.

Yapılan oylama sonucunda;

İlçemiz sınırları dahilinde PS (Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi) tanımlı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişiklikleri; İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

Semih ESEN  
Belediye Başkanı  
Meclis Başkanı

İlter AYDIN  
Divan Kâtibi

Hasan AKKOYUN  
Divan Kâtibi

# SERBESTİSİ UYGULANACAK ALANLARDA UYULACAK PLAN HÜKÜMLERİ

1-AS : Ada ölçeğinde kat serbestisi

Asgüdüdeki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan alanlardaki kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.

(AS) Ada ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki parsellerde yapı yüksekliği;

a-) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş kat adedinin 1,5 katını ve yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

b-) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş kat adedinin 2 katını ve yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

c-) 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

d-) Bu adalarda kat serbestisi uygulanması durumunda, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0,20 yi geçemez.

e-) Kat serbestisi uygulanan alanlarda otopark ihtiyacı kendi parseline karşılanacaktır. Otoparkın bodrumunda düzenlenmesi durumunda Büyükşehir İmar Yönetmeliği Hükümlerine uymak koşuluyla bodrumun kat sayısında sınırlama yoktur.

Ancak:

a, b ve c maddeleri ile belirlenen hususların uygulanabilmesi için AS plan notu ile tanımlı alan bütünü içerisindeki parsellerin her birinde asgari 1200 m<sup>2</sup> alan büyüklüğü şartı aranır. Bu şartın gerçekleştirmediği adalarda herhangi bir parsel 1200 m<sup>2</sup> ve üzerindeki parsel büyüklüğünü sağlasa bile serbest kat uygulanmasından yararlanamaz.

Bunun dışında AS plan notu ile tanımlı alan bütünü içinde serbest kat uygulanmasından yararlanmadan ruhsat alınsı ve/veya yapılaşmış bir ya da birden fazla parsel olması halinde de ancak yapılaşmış parsellerden muvafakat alınması halinde diğer parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir.

Bu hüküm Konya'nın Belediyesi sınırları içerisinde, İmar Planı üzerine işlenmiş AS plan notu olan tüm imar adalarında geçerlidir.

2-PS: Parsel ölçeğinde kat serbestisi:

Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, asgüdüdeki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.

**(P S) Parsel ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği;**

a) 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.

b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez

c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez

3-PT: Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi:

Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi işaretli olan imar adaları potansiyel olarak kat serbestisi alabilecek imar adalarıdır.

Bu parsellerin bulunduğu imar adalarında farklı arazi kullanımdaki parsellerin birleştirilmesi durumunda kat serbestisi ancak imar plan değişikliği yolu ile olur.

Mevcut durumda asgüdüde belirtilen parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan parsellerde kat serbestisi uygulanır.

**(PT) Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği;**

a) 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi, 100, Y11 bulvarından cephe alan ticaretlerde de 10 katı geçemez.

b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.

c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.

4- Kat serbestisi uygulanan imar adası veya imar parsellerinde tek katlı binalar yapılması durumunda 2,50 metre yüksekliğindeki subasman kolları da inşaat alanına dahil edilir.

5- 1/1000 uygulama imar planlarında yalnız inşaat emsali (K.A.K.S, T.L.A., E ) verilmiş imar parsellerinde taban alanı katsayısı değeri, parselin % 30' unu geçemez.

6- Konut alanlarında imar parsellerinde taban alanı Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 3.04. maddesindeki kriter alınmanın hesabında belirtilen katsayılar oranında artırılabilir.

Bu durumda bulunacak taban alanı, imar planında aksine bir hüküm yoksa, Parselin % 30' unu geçemez ve bu yapılarda kapalı çıkma izdüşümü, dekoratif çıkınlar hariç, bina oturma alanı dışına taşınmaz.

2,50 metre subasman kotunun uygulandığı alanlarda Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 3.04. geçici maddesinin uygulanması durumunda ise, planada verilen taban alanı sabit kalmak kaydı ile, kapalı çıkma izdüşüm alanı içinde mültemadi kolon ayakları yerleştirilebilir. Her iki durumda da yönetmelikteki en az beşçe mesalelerine uyulması zorunludur.

7- 7 ve daha çok katlı binalarda da taban alanı 160 m<sup>2</sup> den küçük olamaz.

8- 01. Mayıs 1999 tarihinden evvel alınan ruhsatlara göre oluşan yapılardaki müktesep haklar Kat Serbestisi açısından geçerlidir.

# SERBESTİSİ UYGULANACAK ALANLARDA UYULACAK PLAN HÜKÜMLERİ

1-AS : Ada ölçeğinde kat serbestisi

Asgüdüdeki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan alanlardaki kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.

(AS) Ada ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki parsellerde yapı yüksekliği;

a-) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş kat adedinin 1,5 katını ve yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

b-) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş kat adedinin 2 katını ve yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

c-) 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

d-) Bu adalarda kat serbestisi uygulanması durumunda, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0,20 yi geçemez.

e-) Kat serbestisi uygulanan alanlarda otopark ihtiyacı kendi parseline karşılanacaktır. Otoparkın bodrumunda düzenlenmesi durumunda Büyükşehir İmar Yönetmeliği Hükümlerine uymak koşuluyla bodrumun kat sayısında sınırlama yoktur.

Ancak:

a, b ve c maddeleri ile belirlenen hususların uygulanabilmesi için AS plan notu ile tanımlı alan bütünü içerisindeki parsellerin her birinde asgari 1200 m<sup>2</sup> alan büyüklüğü şartı aranır. Bu şartın gerçekleştirmediği adalarda herhangi bir parsel 1200 m<sup>2</sup> ve üzerindeki parsel büyüklüğünü sağlasa bile serbest kat uygulanmasından yararlanamaz.

Bunun dışında AS plan notu ile tanımlı alan bütünü içinde serbest kat uygulanmasından yararlanmadan ruhsat alınsı ve/veya yapılaşmış bir ya da birden fazla parsel olması halinde de ancak yapılaşmış parsellerden muvafakat alınması halinde diğer parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir.

Bu hüküm Konya'nın Belediyesi sınırları içerisinde, İmar Planı üzerine işlenmiş AS plan notu olan tüm imar adalarında geçerlidir.

2-PS: Parsel ölçeğinde kat serbestisi:

Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, asgüdüdeki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.

**(P S) Parsel ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği;**

a) 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.

b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez

c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez

3-PT: Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi:

Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi işaretli olan imar adaları potansiyel olarak kat serbestisi alabilecek imar adalarıdır.

Bu parsellerin bulunduğu imar adalarında farklı arazi kullanımdaki parsellerin birleştirilmesi durumunda kat serbestisi ancak imar plan değişikliği yolu ile olur.

Mevcut durumda asgüdüde belirtilen parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan parsellerde kat serbestisi uygulanır.

**(PT) Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği;**

a) 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi, 100, Y11 bulvarından cephe alan ticaretlerde de 10 katı geçemez.

b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.

c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.

4- Kat serbestisi uygulanan imar adası veya imar parsellerinde tek katlı binalar yapılması durumunda 2,50 metre yüksekliğindeki subasman kolları da inşaat alanına dahil edilir.

5- 1/1000 uygulama imar planlarında yalnız inşaat emsali (K.A.K.S, T.L.A., E ) verilmiş imar parsellerinde taban alanı katsayısı değeri, parselin % 30' unu geçemez.

6- Konut alanlarında imar parsellerinde taban alanı Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 3.04. maddesindeki kriter alınmanın hesabında belirtilen katsayılar oranında artırılabilir.

Bu durumda bulunacak taban alanı, imar planında aksine bir hüküm yoksa, Parselin % 30' unu geçemez ve bu yapılarda kapalı çıkma izdüşümü, dekoratif çıkınlar hariç, bina oturma alanı dışına taşınmaz.

2,50 metre subasman kotunun uygulandığı alanlarda Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 3.04. geçici maddesinin uygulanması durumunda ise, planada verilen taban alanı sabit kalmak kaydı ile, kapalı çıkma izdüşüm alanı içinde mültemadi kolon ayakları yerleştirilebilir. Her iki durumda da yönetmelikteki en az beşçe mesalelerine uyulması zorunludur.

7- 7 ve daha çok katlı binalarda da taban alanı 160 m<sup>2</sup> den küçük olamaz.

8- 01. Mayıs 1999 tarihinden evvel alınan ruhsatlara göre oluşan yapılardaki müktesep haklar Kat Serbestisi açısından geçerlidir.





## ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ SINIRLARI DAHİLİNDE PS (PARSEL ÖLÇEĞİNDE KAT SERBESTİSİ) TANIMLI PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

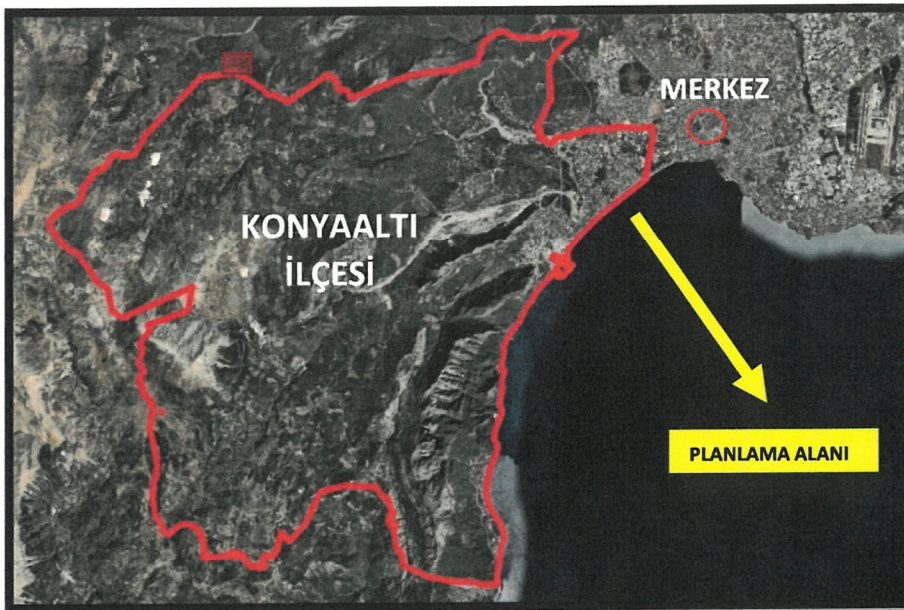
### 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

#### 1.1. Planlama Alanının Konumu

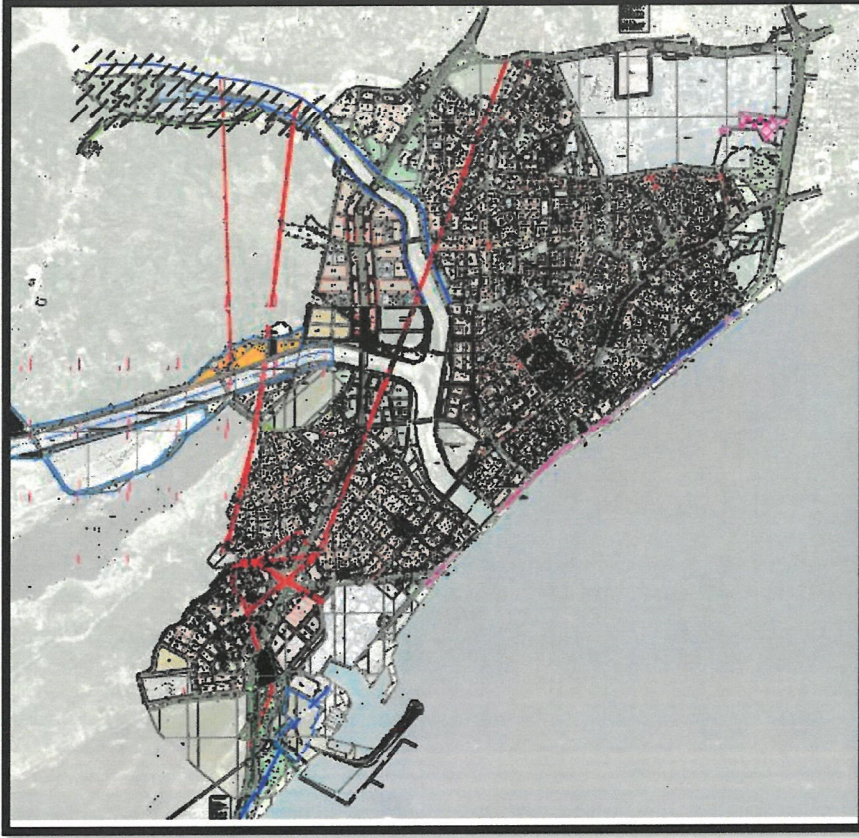
Planlama Hükümleri değişikliğine konu alan; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi merkez bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi" notasyonu tanımlanmış imar parsellerini kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Antalya İlindeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının Konyaaltı İlçesindeki Yeri



Şekil 3: Konyaaltı İlçesi Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 2.MEV CUT PLAN KARARLARI

Konyaaltı ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin “Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uyulacak Plan Hükümleri” 12.04.2001 tarih 70 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek 06/07/2001 tarih KA-218 sayılı plan değişikliği numarası ile Büyükşehir Belediyesince onaylanmıştır.

### **KONYAALTI BELEDİYESİNDE KAT SERBESTİSİ UYGULANACAK ALANLARDA UYULACAK PLAN HÜKÜMLERİ**

#### **1-AS: Ada ölçeğinde kat serbestisi:**

Hiç yapılaşma olmayan adalar ile mevcut plan üzerinde yazılı plan koşullarına göre maksimum iki parselin yapılaştığı adalarda imar adasındaki yapılaşmamış tüm mülkiyetlerin birleştirilmesi koşulu ile yönetmelik ve lejant koşullarına göre kat serbestisi uygulanacak imar adalarıdır. Bu imar adalarında maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.

#### **2-PS: Parsel ölçeğinde kat serbestisi:**

Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m2 veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, aşağıdaki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.

**(P S) Parsel ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği,**

**a) 2000m2 veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.**

**b) 1200 m2 ile 1599 m2 arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez**

*Handwritten signature and initials.*



c) 1600 m2 ile 1999 m2 arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez

**3-PT: Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi:**

Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi işareti olan imar adaları potansiyel olarak kat serbestisi alabilecek imar adalarıdır.

Bu parsellerin bulunduğu imar adalarında farklı arazi kullanımındaki parsellerin birleştirilmesi durumunda kat serbestisi ancak imar plan değişikliği yolu ile olur.

Mevcut durumda aşağıda belirtilen parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan parsellerde kat serbestisi uygulanır.

**(PT) Parsel ölçeğinde potansiyel kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği,**

a) 2000m2 veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi, 100. Yıl bulvarından cephe alan ticaretlerde de 10 katı geçemez.

b) 1200 m2 ile 1599 m2 arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.

c) 1600 m2 ile 1999 m2 arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.

4- Kat serbestisi uygulanan imar adası veya imar parsellerinde tek katlı binalar yapılması durumunda 2,50 metre yüksekliğindeki subasman kotları da inşaat alanına dahil edilir.

5- 1/1000 uygulama imar planlarında yalnız inşaat emsali (K.A.K.S, T.I.A., E ) verilmiş imar parsellerinde taban alanı katsayısı değeri, parselin % 30' unu geçemez

6- Konut alanlarında imar parsellerinde taban alanı Büyükşehir İmar yönetmeliğinin 3.04. maddesinde katlar alanının hesabında belirtilen katsayılar oranında arttırılabilir.

Bu durumda bulunacak taban alanı, imar planında aksine bir hüküm yoksa. Parselin % 30' unu geçemez ve bu yapılarda kapalı çıkma izdüşümü, dekoratif çıkmalar hariç, bina oturma alanı dışına taşamaz.

2,50 metre subasman kotunun uygulandığı alanlarda Büyükşehir İmar yönetmeliğinin 3.04. geçici maddesinin uygulanması durumunda ise, planda verilen taban alanı sabit kalmak kaydı ile, kapalı çıkma izdüşüm alanı içinde mütemadi kolon ayakları yerleştirilebilir. Her iki durumda da yönetmelikteki en az bahçe mesafelerine uyulması zorunludur.

7- 7 ve daha çok katlı binalarda da taban alanı 160 m2 den küçük olamaz.

8- 01. Mayıs 1999 tarihinden evvel alınan ruhsatlara göre oluşan yapılardaki müktesep haklar Kat Serbestisi açısından geçerlidir.

9- Kat serbestisi uygulanacak alanlarda farklı emsal değerleri olan parsellerin tevhidî durumunda oluşacak yeni parselin inşaat alanı parsellerin eski inşaat alanları toplamı kadardır.

10- Bu bölgedeki tüm yapılaşmalarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

11- Bu bölgedeki bütün yapılaşmalarda zemin etüdü yapılacaktır.

12- Kat Serbestisi uygulanacak alanlarda aşağıdaki Yoğunluklu Yapı Düzenine ilişkin Tablo uygulanacaktır.

13-Kat serbestisi uygulanacak imar ada veya parsellerinde (AS,PS,PT) kat serbestisi koşullarının sağlanamaması durumunda buralarda imar planı üzerinde yazılı yapı nizamı uygulanacaktır.

14-Yukarıdaki hükümler dışındaki konularda Konyaaltı Belediyesi İmar Planı ve plan lejantı ile Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Chy 88



# inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

Kat Adedi	Bina Yüksekliği	Bina Cephe Hattının Yol Aksından Uzaklığı (H/2)	Minimum Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe	Minimum Arka Bahçe (+)	Minimum Bina Cephesi	Minimum Bina Derinliği	Minimum Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe (Normal Kat Dış Konturlarından)
1	3,50	<b>İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.</b>	6,00	6,00	6,00	6,00	-
2	6,50		6,00	6,00	6,00	6,00	-
3	9,50		8,50	8,50	6,00	6,00	-
4	12,50		11,50	11,50	6,00	6,00	-
5	15,50		13,50	13,50	7,00	7,00	-
6	18,50		15,50	15,50	7,00	7,00	-
7	21,50		17,50	17,50	8,00	8,00	14,50
8	24,50		19,50	19,50	8,00	8,00	16,50
9	27,50		21,50	21,50	9,00	9,00	18,50
10	30,50		23,50	23,50	10,00	10,00	20,50
11	33,50		25,50	25,50	11,00	11,00	22,50
12	36,50		27,50	27,50	12,00	12,00	24,50
13	39,50		29,50	29,50	13,00	13,00	26,50
14	42,50		31,50	31,50	14,00	14,00	28,50
15	45,50		33,50	33,50	15,00	15,00	30,50
16	48,50		35,50	35,50	16,00	16,00	32,50
17	51,50		37,50	37,50	17,00	17,00	34,50
18	54,50		39,50	39,50	18,00	18,00	36,50
19	57,50		41,50	41,50	19,00	19,00	38,50
20	60,50		43,50	43,50	20,00	20,00	40,50

(+) Arka Bahçe mesafeleri ihlal edilemez.

12.04.2001 tarih 70 sayılı Konyaaltı BMK - Antalya Büyükşehir Belediyesi 06.07.2001 KA-218 sayılı plan değişikliği numarası

Elçay ŞŞ





Bu plan hükümlerinde yer AS ile ilgili maddelerde değişiklik yapılmış ve 02.05.2005 tarih 112 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek 13/11/2006 tarih 708 sayılı Büyükşehir Belediye meclis kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Halen yürürlükte olan ve Konyaaltı Belediyesince uygulanan söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri aşağıda verilmektedir.

## **KONYAALTI BELEDİYESİNDE ADA ÖLÇEĞİNDE KAT SERBESTİSİ UYGULANACAK ALANLARDA UYULACAK PLAN HÜKÜMLERİ**

**1-AS : Ada ölçeğinde kat serbestisi**

Aşağıdaki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhid edilerek sağlayan alanlardaki kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.

(AS) Ada ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki parsellerde yapı yüksekliği;

a-) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş kat adedinin 1.5 katını ve yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

b-) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş kat adedinin 2 katını ve yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

c-) 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça yapı yüksekliği 7 katı geçemez.

d-) Bu adalarda kat serbestisi uygulanması durumunda, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0,20 yi geçemez.

e-) Kat serbestisi uygulanan alanlarda otopark ihtiyacı kendi parselinde karşılanacaktır. Otoparkın bodrumda düzenlenmesi durumunda Büyükşehir İmar Yönetmeliği Hükümleri'ne uymak koşuluyla bodrum kat sayısında sınırlama yoktur.

Ancak;

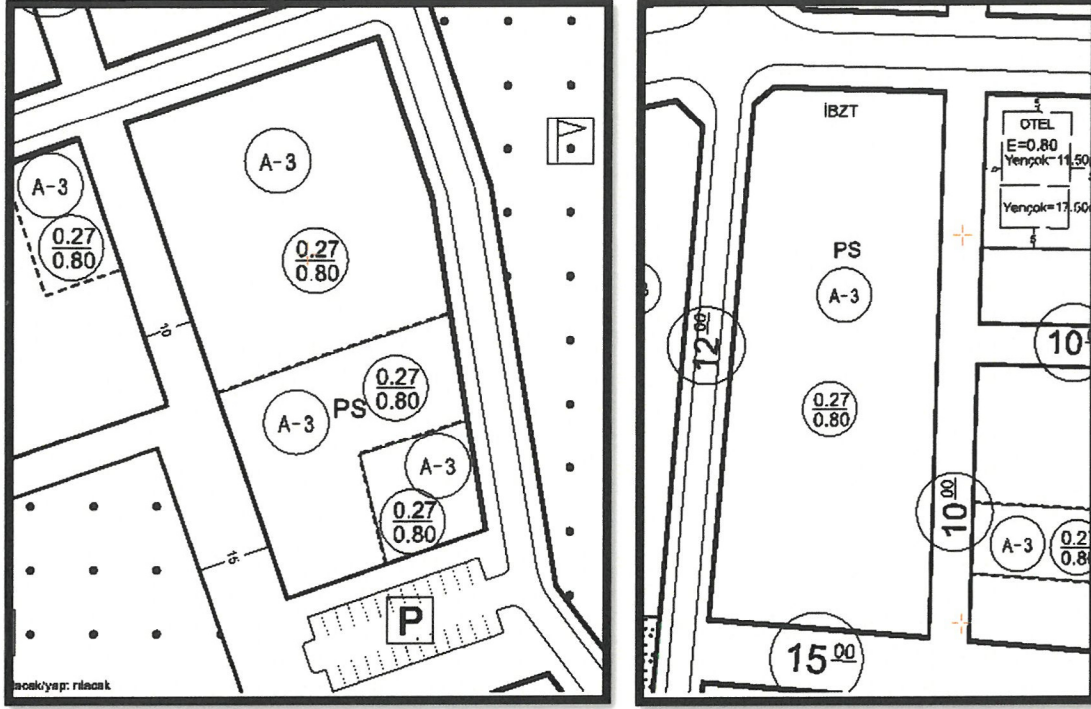
a, b ve c maddeleri ile belirlenen hususların uygulanabilmesi için AS plan notu ile tanımlı alan bütünü içerisindeki parsellerin her birinde asgari 1200 m<sup>2</sup> alan büyüklüğü şartı aranır. Bu şartın gerçekleşmediği adalarda herhangi bir parsel 1200 m<sup>2</sup> ve üzerindeki parsel büyüklüğünü sağlasa bile serbest kat uygulamasından yararlanamaz.

Bunun dışında AS plan notu ile tanımlı alan bütünü içinde serbest kat uygulamasından yararlanmadan ruhsat almış ve/veya yapılaşmış bir ya da birden fazla parsel olması halinde de ancak yapılaşmış parsellerden muvafakat alınması halinde diğer parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir.

Bu hüküm Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, İmar Planı üzerine işlenmiş AS plan notu olan tüm imar adalarında geçerlidir.

02.05.2005 tarih 112 sayılı Konyaaltı BMK 13/11/2006 tarih 708 sayılı Antalya Büyükşehir BMK

*Elçay Şiş*



Şekil 4: "PS" Notasyonlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örnekleri

### 3. PLANLAMA GEREKÇESİ

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 2. maddesinde; "(PS) Parsel ölçeğinde kat serbestisi: Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, aşağıdaki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir." olarak tanımlanmaktadır.

**2-PS: Parsel ölçeğinde kat serbestisi:**

*Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, aşağıdaki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.*

**(P S) Parsel ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği,**

**a) 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.**

**b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez**

**c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez**

Buna göre kat serbestisinden faydalanacak olan parsellerin minimum büyüklüğü 1200 m<sup>2</sup> olarak sınırlandırılmıştır. Bununla birlikte PS olarak tanımlanmış olan parsellerdeki yapılaşmalarda plan hükümlerinde yer alan tablodaki bina cephe ve derinliği, yan ve ön bahçe mesafelerine de uyulmaktadır.

*Elif 88*



Ancak imar planında PS kararı olan 1200 m<sup>2</sup>'nin altındaki bazı parsellerde imar planında belirtilen kat adetleri ve yoğunluklu yapı düzeni tablosunda belirtilen bina cephe ve derinliği ile bahçe mesafelerine uyulması, taban alanı kat sayısının (TAKS) kullanılmamasına sebep olmakta veya yapılan projelerde mimari açıdan esneklik sağlanmasına kısıtlama getirmektedir. Yine aynı ada içerisindeki yapılaşmalarda PS kullanımlı yapılarla bu haktan yararlanamayan parsellerde yükseklik açısından da uyumsuzluklar yaşanmaktadır.

Konu mevcut yerleşik alanlar açısından incelendiğinde; çok eski tarihlerde yapılaşmış ve kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında yeniden inşaat yapılması talep edilen parsellerde de yukarıda bahsedildiği üzere 1200 m<sup>2</sup> büyüklüğü sağlayamadığından PS kullanım hakkının olmaması esnek ve nitelikli mimari projeler ile çevresiyle yapı yükseklikleri açısından uyumlu binalar üretilmemesine, riskli yapıların yenilenememesine ve vatandaşların mağduriyetine neden olmaktadır.

Yine aynı imar adası içerisinde parsel büyüklüğü 1200 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olup kat serbestisinden faydalanan ve yapılaşması tamamlanmış yüksek katlı yapılar ile parsel büyüklüğü 1200 m<sup>2</sup> altında olup bu haktan yararlanmayan parsellerdeki yapı yükseklikleri arasında ciddi farklar bulunmaktadır. Bu durum gerek hakim rüzgardan gerekse güneşlenmeden faydalanabilmeyi engellemekte olup kent estetiği açısından da sorunların yaşanmasına sebebiyet vermektedir.

Sonuç olarak, imar adalarındaki kat yüksekliklerinin dengelenerek estetik açısından sorunlu yapılaşmanın önüne geçilmesi, binalarda yaşayan vatandaşlarımızın hakim rüzgar ve güneşlenmeden faydalanabilmesi, parsel büyüklüğü, çekme mesafeleri ve TAKS kullanımından kaynaklı mağduriyetin giderilmesi ve riskli yapıların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenerek vatandaşlarımızın daha sağlıklı, güvenli binalarda yaşamlarını sürdürebilmesi amacıyla plan hükümlerinde değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur.

## 5.PLANLAMA KARARLARI

Plan gerekçesinde bahsedilen hususlar dikkate alındığında söz konusu sıkıntıların ortadan kaldırılması ve 1200 m<sup>2</sup> altındaki PS tanımlı olan parsellerin de kat serbestisi hakkından faydalanabilmesi amacıyla plan hükümlerinde değişiklik yapılmış ve "Konyaaltı Belediyesinde Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uygulacak Plan Hükümleri"nin 2-a maddesinde yer alan "1200 m<sup>2</sup> ve 1599 m<sup>2</sup>" parsel büyüklüğü aralığı emsal değerlerini aşmamak koşulu ile "800 m<sup>2</sup> ve 1599 m<sup>2</sup>" olarak değiştirilmiştir.



T.C.  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Konyaaltı Belediyesi  
**Ölçek** : 1/1000 UİP Hüküm Değişikliği

Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 03.11.2022 tarih ve 146 sayılı kararı ile uygun bulunan Konyaaltı Belediye sınırları içerisinde kat serbestisi uygulanacak alanlarda uyulacak plan hükümlerinin 2-a maddesinde yer alan "1200m<sup>2</sup>-1599m<sup>2</sup>" parsel büyüklüğü aralığının emsal ve taban alanı kat sayısı (TAKS) değerlerini aşmamak kaydıyla "800m<sup>2</sup>-1599m<sup>2</sup>" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.11.2022 tarihli toplantısında önerge olarak verilmiş olup, gündemin 180. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporunda, Konyaaltı ilçesi 1/1000 Uygulama İmar Planına ilişkin "Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uyulacak Plan Hükümleri" 12.04.2001 tarih ve 70 sayılı Konyaaltı Belediye Meclis Kararı ile uygun görülerek, 06.07.2001 tarih ve KA-2018 plan değişikliği numarası ile Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandığı, AS (Ada Ölçeğinde Kat Serbestisi) ile ilgili yapılan değişikliğin 02.05.2005 tarih ve 112 sayılı Konyaaltı Belediye meclisi kararı ile uygun görülerek 13.11.2006 tarih ve 708 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile değiştirilerek onaylandığı belirtilmektedir.

Mevcut plan hükümlerinde kat serbestisinden faydalanacak parsellerin minimum büyüklüğünün 1200 m<sup>2</sup> olarak sınırlandırıldığı, ancak imar planında PS kararı olan 1200 m<sup>2</sup> altındaki bazı parsellerde planda belirtilen kat adetleri ve yoğunluklu yapı düzeni tablosunda belirtilen bina cephe ve derinliği ile bahçe mesafelerine uyulmasının, taban alanı katsayısının (TAKS) kullanılmamasına sebep olduğu ya da yapılan projelerde mimari açıdan esneklik sağlanmasına kısıtlama getirdiği, ayrıca aynı imar adasında bulunan parsel büyüklüğü 1200 m<sup>2</sup> den fazla olan yapıların kat serbestisinden yararlanarak yüksek katlı olması, 1200 m<sup>2</sup> den küçük parsellerin ise bu haktan yararlanamayarak yükseklik açısından uyumsuzluk yaşanacağı gerekçesiyle söz konusu plan hükmü değişikliğinin yapıldığı belirtilmektedir.

Plan hükmü değişikliği ile 1200 m<sup>2</sup> altındaki parsellerin PS tanımlı parsellerin kat serbestisinden yararlanabilmeleri amacıyla Konyaaltı Belediyesinde kat serbestisi uygulanacak alanlarda uyulacak Plan Hükümleri" nin 2-a maddesinde yer alan 1200 m<sup>2</sup> ve 1599 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü aralığı emsal değerlerini aşmamak koşulu ile 800 m<sup>2</sup> ve 1599 m<sup>2</sup> olarak değiştirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 21.11.2022

Elif Can BESTELCİ  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.