



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:06.01.2025

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	SERİK BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Serik Belediye Meclisi'nin 01.11.2024 tarih 112 sayılı kararı ile kabul edilen, "Antalya İli, Serik İlçesi, Serik Merkez Plan Notu İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" nin görüşülmesi.
KOMİSYON RAPORU:	<p>Serik Belediye Meclisi'nin 01.11.2024 tarih 112 sayılı kararı ile kabul edilen, "Antalya İli, Serik İlçesi, Serik Merkez Plan Notu İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" Komisyonumuzca incelenmiş,</p> <p>"12.4- Planlama alanında yapılacak binalarda toplam emsal alanı, çatı piyeslerinin alanı kadar artırılabilir. Bu artış çatı haricinde kullanılamaz. Çatı arasında ortak alan niteliğindeki alanlar emsale dahil değildir." Maddesinin reddine,</p> <p>"12.5- Çatı arasını kullanma; çatı aralarında (çatı ve çekme kat) bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak; su deposu, asansör kulesi ve son katta olan bağımsız bölüm ile bağlantılı piyesler düzenlenebilir, (son kat ile bağlantılı bölümün en az %20'si kadar) Ayrıca çatı üst kat döşeme kotundan en fazla 0.90 m yükseltilebilir. Kullanılmayan çatı aralarına hiçbir şekilde kapı, pencere veya ışıklık yapılamaz." Maddesinin;</p> <p>"12.4- Çatı arasını kullanma; çatı aralarında (çatı ve çekme kat) bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak; su deposu, asansör kulesi ve son katta olan bağımsız bölüm ile bağlantılı piyesler düzenlenebilir, (son kat ile bağlantılı bölümün en az %20'si, en fazla %50'si kadar) Ayrıca çatı üst kat döşeme kotundan en fazla 0.90 m yükseltilebilir. Çatı arasında kullanılan bu alanlar emsale dahil değildir. Kullanılmayan çatı aralarına hiçbir şekilde kapı, pencere veya ışıklık yapılamaz." Şeklinde değiştirilmesine,</p> <p>"12.9- Tek bağımsız bölüme hizmet etmesi şartıyla, istenilmesi halinde makine dairesi olmamak üzere asansörler çatı arasına hizmet verebilir. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin, çatı örtüsünü minimum ölçüde aşmasına izin verilir." Maddesinin reddine,</p> <p>"24.1 İnşaat nizamı ayrıntı nizam olarak belirlenmiş konut ve ticaret alanlarında kat serbestisi uygulanacak alanlarla ilgili olarak; Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak; uygulama imar planlarında serbest kat verilecek alanlarda uygulanacaktır. Parsellerde toplam emsal alanı, 2000-5000 m² arası %10, 5001-10000 m² arası parsellerde %20, 10001 m² üstü parsellerde %30 artırılabilir." Maddesinin;</p>

[Handwritten signature]

“24.1 İnşaat nizamı ayrıık nizam olarak belirlenmiş konut ve ticaret alanlarında kat serbestisi uygulanacak alanlarla ilgili olarak; Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak uygulama imar planlarında serbest kat verilecek alanlarda uygulanacaktır.” Şeklinde değiştirilmesine,

“28.7 Bitişik nizam yapılaşma koşullarında minimum parsel büyüklüğü 300 m²; Ayrıık nizam yapılaşma koşullarında minimum parsel büyüklüğü 300 m²”dir. (Sanayi alanları hariç) Ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılırken düzenleme sınırı içerisinde yapılaşmanın (halihazırda bulunan yapılar, yapı kayıt belgesi bulunan yapılar ve ruhsatlı yapılar) %50'nin üzerinde olduğu adalarda İmar kanunu ve ilgili yönetmeliklerdeki kat yüksekliğine göre bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanması kaydıyla en az 200 metrekare büyüklüğünde parseller oluşturulabilir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılacak alanlarda parsel derinliği aranmaz. İlk defa yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması haricinde ifraz yoluyla 300 metrekare altında parsel oluşturulamaz.” Maddesinin;

“28.7 Bitişik nizam yapılaşma koşullarında minimum parsel büyüklüğü 300 m²; Ayrıık nizam yapılaşma koşullarında minimum parsel büyüklüğü 300 m²”dir. (Sanayi alanları hariç) Ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılırken düzenleme sınırı içerisinde yapılaşmanın (halihazırda bulunan yapılar, yapı kayıt belgesi bulunan yapılar ve ruhsatlı yapılar) %50'nin üzerinde olduğu adalarda İmar kanunu ve ilgili yönetmeliklerdeki kat yüksekliğine göre bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanması kaydıyla en az 200 metrekare büyüklüğünde parseller oluşturulabilir. İlk defa yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması haricinde ifraz yoluyla 300 metrekare altında parsel oluşturulamaz.” Şeklinde değiştirilmesine,

“28.8.1. Aşağıda yer alan kullanımlar %30 hesabına dahil edilmeden tamamen emsal harici tutulan alanlardır.

- a) Son katın üzerindeki ortak teras çatılar,
- b) Açık yüzme Havuzu (arka bahçe ve yan bahçeye 3 mt'ye kadar yaklaşabilir.)
- c) Yollardan ve binalardan çekme mesafelerinin ayarlanması şartıyla Trafolar
- d) Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- e) Asgari ölçülerde makine dairesi, trafo sistem odası, enerji odası, haberleşme odası vb. üniteleri aşmamak üzere emsal harici yapılabilir.

“28.8.1. Aşağıda yer alan kullanımlar %30 hesabına dahil edilmeden tamamen emsal harici tutulan alanlardır.

- a) Son katın üzerindeki ortak teras çatılar,
- b) Açık yüzme Havuzu
- c) Yollardan ve binalardan çekme mesafelerinin ayarlanması şartıyla Trafolar
- d) Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- e) Asgari ölçülerde makine dairesi, trafo sistem odası, enerji odası, haberleşme odası vb. üniteleri aşmamak üzere emsal harici yapılabilir.” Şeklinde değiştirilmesine,

Diğer maddelerin belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBURUĞLU
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

(toplantıya katılmadı)

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi