



T.C.
SERİK BELEDİYE MECLİSİ
KOMİSYON RAPORLARI

Rapor No:
34

İMAR KOMİSYON RAPORU

Tarih:
10.10.2024

Talep Sahibi: Plan ve Proje Müdürlüğü

Konunun Özü:

Antalya İli, Serik İlçesi, Serik Merkez Plan Hükümleri düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hk.

Talep:

Antalya İli, Serik İlçesi, Serik Merkez Plan Hükümlerinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Serik Belediye Meclisi'ne sunularak incelenmek üzere İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

Mer'i Planlardaki Durumu:

04.05.2023 tarih ve 52 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin Meclis Kararı ile onaylanan Serik-Merkez Plan Notu İle İlgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile onaylanmıştır.

Komisyon İncelemesi:

Antalya İli, Serik İlçesi, Serik-Merkez Plan Hükümlerinin;

12.4 Planlama alanında yapılacak binalarda toplam emsal alanı, çatı piyeslerinin alanı kadar arttırılabilir. Bu artış çatı haricinde kullanılamaz. Çatı arasında ortak alan niteliğindeki alanlar emsale dahil değildir.

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 ~~en fazla % 50-si~~) 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.

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.

MADDE14.

H/2 mesafesinin uygulanmasından sonra 10.00m'den az çıkan bina derinliklerinde arka bahçe mesafesi 3.00m olmak kaydı ile bina derinliği 10.00 m ye tamamlanabilir. **Parkların arka bahçeye gelmesi durumunda çekme mesafesi arka bahçe olarak değerlendirilir. Parkların yan bahçeye gelmesi durumunda çekme mesafesi yan bahçe olarak değerlendirilir.**

23.1 Parsel cephesi; parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bu parsellerde iki yol üzerinde farklı yapı nizamı ve kullanım var ise cephe aldığı yolun yapılanma koşullarına tabiidir. Ancak yolların eşit olması durumunda; yol boyu ticaret alanı olarak planda gösterilen alanlarda ticaret aksının devamlılığının sağlanması amacıyla yapı kullanma koşullarında “ticaret alanı” esaslarına uyulacak olup parsel cephesi de ticaret olan taraftan alınacaktır.

İmar Planı üzerinde belirtilmemiş ise parsellerde ön bahçe mesafesi 5.00m'den, yan bahçe mesafesi 3.00m'den ve arka bahçe mesafesi de H/2'den (H=bina yüksekliği) az olamaz. Yan bahçe mesafesi; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50m arttırılır.

Parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda ön bahçe çekme mesafesi cephe aldığı yoldan uygulanıp parselin cephesi dışındaki yollarda 5.00m çekme mesafesi uygulanacaktır.

En az iki yola cepheli parsellerde (**ticaret alanları hariç**) ve köşe başı parsellerde hiçbir şekilde H/2 (H=bina yüksekliği) uygulanmayacaktır.

23.2 Bodrum katlar; 2 kattan fazla yapılamaz. Bodrum katlar kömürlük, sığınak, depo, garaj, odunluk vb. müştemilatlar olarak kullanılır. Gerekli fiziki şartları sağladığı takdirde iskan edilebilir fakat bağımsız bölüm numarası verilemez. Bodrum katta yapılacak olan depolar bağımsız bölüm numarası alamaz. **Zemin katla bağlantılı kullanımlar hariç bodrum katlar emsale dahil değildir.**

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.

Parsellerde toplam emsal alanı; 2.000-5.000m² arası parsellerde %10, 5.001-10.000m² arası parsellerde %20, 10.001m² ve üstü parsellerde %30 arttırılabilir.

24.2 Bu Plan Notu yürürlüğe girdiği tarihten önce planlanan alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m² ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir. **Tevhid yolu ile** 2.000 m² ve daha büyük olma koşulu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve / veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı almak koşulu ile kat serbestliğinde kat yüksekliği 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

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.

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 üniteler aşmamak üzere emsal harici yapılabilir.*

28.8.2. Parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşmaması şartı ile emsale dahil edilmeyen alanlar:

- a) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,
- b) Ortak alan çatı bahçeleri
- c) ~~Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,~~
- d) Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, çatı terasları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri, asansör önü sahanlığı katlar alanına dahil edilmez.

28.9. Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar:

- a) Açık Yüzme Havuzu,
- b) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,
- c) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, süs havuzları,
- d) Trafolar,
taban alanına dahil edilmez.

e) Asgari ölçülerde makine dairesi, trafo sistem odası, enerji odası, haberleşme odası vb üniteler aşmamak üzere emsal harici yapılabilir.

28. 10 Ayrık nizam yapılaşmaya konu alanlarda; yan bahçe mesafesinin 4 kattan sonra 50cm arttırılması sebebiyle minimum bina cephesini sağlamayan parsellerde bina eksik katlı inşa edilebilir. Bu binalarda bahçe mesafeleri uygulamadaki kat adedine göre yapılabilir. Bina eksik katlı yapılması durumunda ilave kat talep edilemez."

Şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Komisyon Görüşü:

Antalya İli, Serik İlçesi, Serik Merkez Plan Hükümlerin de bulunan 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 14, 23.1, 23.2, 24.1, 24.2, 28.7, 28.8.1, 28.8.2, 28.9, maddelerinin düzenlenerek;

Antalya İli, Serik İlçesi, Serik-Merkez Plan Hükümlerinin;

12.4 Planlama alanında yapılacak binalarda toplam emsal alanı, çatı piyeslerinin alanı kadar arttırılabilir. Bu artış çatı haricinde kullanılamaz. Çatı arasında ortak alan niteliğindeki alanlar emsale dahil değildir.

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 ~~en fazla % 50-si~~) 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.

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.

MADDE14.

H/2 mesafesinin uygulanmasından sonra 10.00m'den az çıkan bina derinliklerinde arka bahçe mesafesi 3.00m olmak kaydı ile bina derinliği 10.00 m ye tamamlanabilir. **Parkların arka bahçeye gelmesi durumunda çekme mesafesi arka bahçe olarak değerlendirilir. Parkların yan bahçeye gelmesi durumunda çekme mesafesi yan bahçe olarak değerlendirilir.**

23.1 Parsel cephesi; parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bu parsellerde iki yol üzerinde farklı yapı nizamı ve kullanım var ise cephe aldığı yolun yapılanma koşullarına tabiidir. Ancak yolların eşit olması durumunda; yol boyu ticaret alanı olarak planda gösterilen alanlarda ticaret aksının devamlılığının sağlanması amacıyla yapı kullanma koşullarında "ticaret alanı" esaslarına uyulacak olup parsel cephesi de ticaret olan taraftan alınacaktır.

İmar Planı üzerinde belirtilmemiş ise parsellerde ön bahçe mesafesi 5.00m'den, yan bahçe mesafesi 3.00m'den ve arka bahçe mesafesi de H/2'den (H=bina yüksekliği) az olamaz. Yan bahçe mesafesi; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50m arttırılır.

Parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda ön bahçe çekme mesafesi cephe aldığı yoldan uygulanıp parselin cephesi dışındaki yollarda 5.00m çekme mesafesi uygulanacaktır.

En az iki yola cepheli parsellerde **(ticaret alanları hariç) ve köşe başı parsellerde** hiçbir şekilde H/2 (H=bina yüksekliği) uygulanmayacaktır

23.2 Bodrum katlar; 2 kattan fazla yapılamaz. Bodrum katlar kömürlük, sığınak, depo, garaj, odunluk vb. müştemilatlar olarak kullanılır. Gerekli fiziki şartları sağladığı takdirde iskan edilebilir fakat bağımsız bölüm numarası verilemez. Bodrum katta yapılacak olan depolar bağımsız bölüm numarası alamaz. **Zemin katla bağlantılı kullanımlar hariç bodrum katlar emsale dahil değildir.**

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. **Parsellerde toplam emsal alanı; 2.000-5.000m² arası parsellerde %10, 5.001-10.000m² arası parsellerde %20, 10.001m² ve üstü parsellerde %30 arttırılabilir.**

24.2 Bu Plan Notu yürürlüğe girdiği tarihten önce planlanan alanlarda ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile 2.000 m² ye ve daha büyük parsellerde serbest kat uygulaması yapılabilir. **Tevhid yolu ile** 2.000 m² ve daha büyük olma koşulu sağlayan parsellerde; komşu parseller ve / veya yapılarla ilişkisini de kapsayan vaziyet planı onayı almak koşulu ile kat serbestliğinde kat yüksekliği 7 kat olarak sınırlandırılmıştır.

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.

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.**

28.8.2. Parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşmaması şartı ile emsale dahil edilmeyen alanlar:

- a) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,
- b) Ortak alan çatı bahçeleri
- c) **Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,**
- c) Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, çatı terasları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri, asansör önü sahanlığı katlar alanına dahil edilmez.

28.9. Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar:

- a) Açık Yüzme Havuzu,
- b) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,
- c) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, süs havuzları,
- d) Trafolar, taban alanına dahil edilmez.

e) **Asgari ölçülerde makine dairesi, trafo sistem odası, enerji odası, haberleşme odası vb üniteler aşmamak üzere emsal harici yapılabilir.**

28. 10 Ayrık nizam yapılaşmaya konu alanlarda; yan bahçe mesafesinin 4 kattan sonra 50cm arttırılması sebebiyle minimum bina cephesini sağlamayan parsellerde bina eksik katlı inşa edilebilir. Bu binalarda bahçe mesafeleri uygulamadaki kat adedine göre yapılabilir. Bina eksik katlı yapılması durumunda ilave kat talep edilemez.” şeklinde düzenlenerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği konusu İmar Komisyonu tarafından OYBİRLİĞİ İLE UYGUN OLDUĞU görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Belediye Meclisinin onayına arz olunur.

Komisyon Başkanı
Ayşegül YILMAZ

Komisyon Başkan Yardımcısı
Mustafa ALKAN

Komisyon Üyesi
Osman GÜNGÖR

Komisyon Üyesi
İbrahim AKIN

Komisyon Üyesi
Ahmet ANIL