



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	09 / EYLÜL		
Toplantı Tarihi ve Günü	05-09-2022 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	232
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	05-09-2022

II. OTURUM
(Gündemin 19. Maddesi)

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi genelinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına Plan Notu Eklenmesine yönelik hazırlanan konu.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi genelinde, ruhsata ilişkin işlemlere yönelik tanımlara ilişkin plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına eklenmesine ilişkin hazırlanan konu.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına plan notu eklenmesine ilişkin konunun uygun olduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Eren KURT ve Cafer TURGAY uygun imzalı olup;

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur:

K A R A R :

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki “**İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.**” hükmüne istinaden; Kepez İlçesi genelinde, ruhsata ilişkin işlemlere yönelik tanımlara ilişkin plan notlarının;

ÖNERİ PLAN NOTLARI

TANIMLAR:

- 1) ASMAKAT:** Asmakatlar, yaklaşma mesafeleri dışında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki diğer koşulları sağlamak koşuluyla, yola bakan cephelerden en az birine, merdiveni de dâhil 3,00 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla yapılabilirler.
- 2) ÇATI PİYESİ:** Gerekli teknik koşulların sağlanması halinde mimari çözümlerde; çatı piyeslerinin tamamının ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarına uyma zorunluluğu yoktur.
- 3) ÇAY BAHÇELERİ:** Çayhane, kafeterya gibi tesislerin yapılabileceği topluma açık alanlardır.
- 4) DEPOLAMA ALANLARI:** Bu alanlarda, Tarım, Sanayi ve Ticari Ürünler ile Akaryakıt, LPG ve CNG vb. yakıtların depolanacağı tesisler ile bu kullanımlar için gerekli Sosyal ve Teknik Altyapının yer aldığı ve de teknolojinin gereği özel yapılaşma koşulları olan yapılar yapılabilir.
- 5) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:** Bu alanlarda konaklama içermeyen, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve açık spor alanları yer alabilir.
- 6) 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.
- 7) PORTİK:** İmar planları ve plan notlarında “Arkut” olarak tanımlanan gösterimler “Portik” olarak değerlendirilir.

8) TOPTAN TİCARET ALANLARI: Bu alanlarda, ticari faaliyet olarak toptan satışların yapıldığı, bu kullanımlar için gerekli Sosyal ve Teknik Altyapının yer aldığı ve de teknolojinin gereği özel yapılaşma koşulları olan yapılar yapılabilir.

9) YAPI İNŞAAT ALANI: 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 alanını,

10) YAPI NİZAMI:

a) Yoğunluklu Yapı Nizamı: Sadece yapı yoğunluğu (TAKS, KAKS, E, T.İ.A. (İmar Planlarındaki TİA gösterimi toplam katlar alanıdır.) vb. gibi) verilen; plan ve plan notlarında aksine bir hüküm yok ise, diğer yapılaşma koşulları bu yönetmelik hükümleri ile belirlenen yapı nizamıdır.

11) YÜKSEK ZEMİN KAT: İç yüksekliği içerisinde, bu yönetmelik koşullarına uygun asma katlı olarak da düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yüksek yapılan zemin kattır.

12) TABAN ALANI VE KATLAR ALANINA İLİŞKİN HUSUSLAR:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İlgili Maddelerine İlave Ve Değişiklik Olarak;

A) TABAN ALANINA DÂHİL EDİLMEMEYEN KULLANIMLAR:

a) Üstü açık veya sökülür takılır hafif malzemeyle kapatılmış olsa dahi zemin terasları (arka bahçe 5mt yan bahçe 3mt yi ihlal etmeyecek şekilde yapılan),

b) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

c) Asgari ölçülerdeki, Enerji Odası, Elektronik Haberleşme Sistem Odası, Trafolar;

d) Güneş Enerjisi Santralleri (GES) alanlarındaki güneş panelleri,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

B) % 30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN TAMAMEN EMSAL HARİCİ OLAN ALANLAR:

a) Katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları (markizler),

b) Tek bağımsız bölümü olan yapılardaki teras çatılar ile birden fazla bağımsız bölümü olan yapılarda ortak alandan ulaşılmak kaydıyla kullanılan ve/veya kullanılmayan teras çatılar ve çatı bahçeleri,

c) Üstü açık veya sökülür takılır hafif malzemeyle kapatılmış olsa dahi zemin terasları

ç) Ortak alandan ulaşılmak kaydıyla asgari ölçülerdeki klima dış üniteleri için düzenlenen alan,

d) Asgari ölçülerdeki, Enerji Odası, Elektronik Haberleşme Sistem Odası, Trafolar,

e) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan kameriye, pergola, sundurmanın bahçe alanının % 20'sini geçmeyen kısımları,

f) Döşemenin uzantısı olarak betonarme de yapılabilen Güneş kırıcılar ile motif çıkmalar,

g) Güneş Enerjisi Santralleri (GES) alanlarındaki güneş panelleri,

ğ) Bahçe ve istinat duvarları, süs havuzları ve açık yüzme havuzları, bir ana kütle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, çatılı, teras çatı veya yeşil çatı olarak düzenlenebilen alanlar;

h) Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi hizasındaki boşluk, % 30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

13) PARK ALANLARI:

Bu alanlarda encümen kararıyla;

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

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.

14) GENEL HÜKÜMLER:

1) BACALAR:

a) Merkezi ısıtma sistemi ile ısınan binalar ve yoğunlaşmalı (hermetik) 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 0,50x 0,50 m baca veya en az 0,40 m çapında paslanmaz malzemeli baca tesis edilmesi zorunludur. Bağımsız bölüm içerisinde düzenlenememesi halinde bina dışında çözülmesi talep edilmesi durumunda Mimari Estetik Komisyon kararına göre uygulama yapılabilir. Dükkân büyüklüklerine göre proje müellifi makine mühendislerince baca hesabı yapılarak gerekli durumlarda baca boyutları büyütülebilir.

2) BAHÇE MESAFELERİ: İmar planı, plan notları ve yönetmeliklerde verilen bahçe mesafeleri minimum mesafeler

olup, ilgili idarenin uygun görmesi halinde arttırılabilir.

3) KAT YÜKSEKLİKLERİ:

a) Bodrum kat yükseklikleri 4,50 metreye kadar yapılabilir. Teknik gerekliliklere göre bu ölçüyü arttırmaya ilgili idaresi yetkilidir.

b) 01.10.2017 tarihinden önce dörtte üçü yapılaşmış imar adalarında mevcut teşekkülün kat yüksekliklerine uyulması zorunluluğu yoktur.

c) 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 7,30 metre, 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 kat yapılabilen zemin katlarda 7,30 metre, diğer normal katlarda 3,60 metre,

yapılabilir.

* Eğitim, Sağlık, Spor Salonları, Sanayi Yapıları, Depolama Yapıları ile Sinema, Tiyatro ve Konferans Salonları, Katlı Otoparklar, Düğün Salonları, Akaryakıt ve Servis İstasyonları, alışveriş Merkezleri, Otel Yapıları, Resmi Kurum ve Kuruluşları gibi Özellik Arz Eden Yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre ilgili idaresince belirlenir.

4) MERDİVENLER:

a) Merdivenlerin teras çatı, çatı bahçesi ve piyes kullanımlı çatı arasına ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak, bodrum katlarında ortak alan bulunmayan (su depoları ve hidrofor hariç) 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 0,80 m x 0,80 m ebatlarında çıkış / müdahale kapağı ile ulaşılabilir.

5) PARSELLERDEKİ OTOPARK RAMPALARI: 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.

6) BİNALARDA ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİNİN TASARIM VE UYGULANMASI:

a) Yapı ruhsatına esas her bir blok için toplam kullanım alanının 10.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır.

b) Soğutma ihtiyacı 1000 kW'dan büyük olan konut dışı binalarda merkezi soğutma sistemi yapılır.

7) YAĞMUR SUYU TOPLAMA SİSTEMİ: 5000,00 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.

8) SİSTEM ODASI: Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan, binaya ait elektronik haberleşme sistem odası çatı katında çözülebilir.

9) PARSEL BAHÇE TESVİYESİ: Parsel bahçelerinin su basman seviyesine kadar doldurulmasında ilgili İdaresi yetkilidir.

10) OTOPARKLAR: İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan konut alanlarında; otopark yönetmeliğinin ön gördüğü sayıda otopark ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölümlere eklenti olarak bağlanabilir ya da ayrı bağımsız bölüm numarası alarak işletilebilir. Ancak bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz.

11) UMUMİ BİNALAR: Teknik gereklilik ve ihtiyacına göre asansör yapma zorunluluğunda ilgili idare yetkilidir.

Öneri Plan Notlarının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına eklenmesinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Süleyman ACAR
Meclis I. Başkan Vekili

Fatma TUTAN
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi

