



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:13.09.2023

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Korkuteli Belediyesi Meclisi'nin 04.04.2023 tarih 56 sayılı Kararı ile kabul edilen Merkez Mahalleleri ilgilendiren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları değişikliğinin görüşülmesi.

KOMİSYON RAPORU:	<p>Korkuteli Belediyesi Meclisi'nin 04.04.2023 tarih 56 sayılı Kararı ile kabul edilen Merkez Mahalleleri ilgilendiren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup;</p> <p>“15. maddeye eklenen ‘tevhid yoluyla 2000 m2 ve üzeri parsel oluşturulması taleplerinde farklı yollara bakan parseller tevhid edilebilir.” Fıkrasının reddine,</p> <p>“39-Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce oluşmuş parsellerdeki 3 kata kadar (3 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: bina cephesi 5.00 metreden az olamaz. Maddesinin;</p> <p>“39-Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce oluşmuş parsellerdeki 3 kata kadar (3 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: bina cephesi 5.00 metreden az olamaz.” Şeklinde değiştirilmesine,</p> <p>“42- İmar planında yapı nizamı 4 kata kadar olan imar parsellerin ifrazında parsel derinliği; 18 m'yi geçmesi durumunda 18 m olarak ifraz edilebilir. Köşe başı parsellerde yapılacak ifraz işlemlerinde; geniş yola bakan parsel cephesi kabul edilerek parsel derinliği geniş yola göre belirlenir. Yolların eşit olması durumunda cephelerden en az birinde parsel derinliği şartı aranır.” Maddesinin;</p> <p>“42- İmar planında yapı nizamı 4 kata kadar olan imar parsellerin ifrazında parsel derinliği; geniş yola bakan parsel cephesi kabul edilerek belirlenir.” Şeklinde değiştirilmesine,</p> <p>“43- Zorunlu hallerde farklı yollara bakan parsellerde parsel omurgasına göre parselleri imar planına uygun hale getirmek için tevhid-ifraz işlemi yapılabilir. Sadece tevhid işlemi yapılamaz. Ancak bu ifraz işlemi yapılırken ada omurgasına uyulur. Ada omurgasının bulunmaması durumunda parselin sağı veya solundaki ifraz hattına uyulur. Emsal hesabı yeni oluşacak parseller üzerinden belirlenir.” Maddesinin reddine,</p> <p>“44- Binaların kotlandırılması:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması bina hizasındaki en yüksek yol kotundan 2m yukarıda olması durumunda tabii zeminden kot verilebilir.- Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek veya aşağıda ve ön bahçe mesafesi 7.00 metre veya daha fazla ise tabii
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[Handwritten signatures and stamps]

zeminden kot verilebilir.

- Tabi zeminden kotlandırılmalarda bina köşelerinin en yüksek kotu veya bina köşe kotları ortalamasından kot alınabilir.

- Köşe başı parsellerde; parselin cephe aldığı yollardan kotu düşük olan yolun bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kotlandırma yapılabilir.

- İki yola bakan ara parsellerde; bina köşeleri yaklaşma mesafesi en yakın olan yola göre kotlandırma yapılabilir. Her iki yoldan da 10m ve daha fazla çekme mesafesi uygulanması, parselin bulunduğu adanın parsel omurgasına göre belirlenen hava koridorunun ihlal edilmemesi şartıyla bina köşelerinin en yüksek kotu veya bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasından kot alınabilir.

- Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda;

a) Tek yola cephesi bulunan parsellerde, yola cephesi olan bloklar yoldan kotlandırılır. Arka cepheye düşen blokların kotları; bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması yoldan 2 metre aşağıda ya da yukarıda olması durumunda, tabi zeminden kotlandırma verilir.

b) Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yoldan kotlandırma veya tabi zeminden kotlandırma; ilgilisi tarafından sunulan vaziyet planına göre adanın yol güzargahındaki mevcut kotlandırılmaları da dikkate alınarak idaresince belirlenir." Maddesinin reddine,

"45- İmar planlarında TİCK olarak gösterilen karma kullanım alanlarında konut kullanım oranı belirtilmeyen parsellerde zemin üstü katlarda en fazla emsalin % 50 'si kadar konut kullanımını yapılabilir." Maddesinin reddine,

"46-Tamamı toprağın altında kalan bodrum katlarda bodrum kat dış duvarları betonarme perde yapılması zorunludur. Ancak eğimden dolayı açıkta kalan ve iskan edilmesi talep edilen cephelerde bodrum perde uygulaması idarece değerlendirilir." Maddesinin reddine,

"48- Eğimden dolayı tamamı veya 2/3 'ü toprak üstünde kalan bodrum katlarda talep edilmesi halinde noter taahhütnamesi ile üst kattaki emsal ve kat hakkını açıkta kalan bodrum katta kullanılabilir." Maddesinin reddine,

"49- Yeni yapılacak binalarda temel pabuçlarının alt kotu tabi zeminden en az 1.5 metre altında yapılması zorunludur." Maddesinin reddine,

"50- Bodrum Katlı yapılarda bodrum katı bina oturma alanından küçük olamaz. Kısmi bodrum kat yapılamaz." Maddesinin reddine,

"51- OTOPARK DÜZENLEMELERİ

OTOPARKLAR:

Yeni Yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, Otopark Yönetmeliği ve 3194 İmar Kanunu kapsamında zorunludur. Ancak Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlarda; karşılanamadığının proje müellifi onaylı bir teknik rapor ile idareye sunulması halinde ve aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının binada veya parselinde karşılanma zorunlu değildir. Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlarda yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamasında hesaplanan otopark miktarına göre belirlenen otopark bedelinin %25'i peşin olarak tahsil edilir, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında ise iskan alınan yıl için belirlenen birim otopark bedeli üzerinden hesaplanan

otopark bedelinin kalan %75'i peşin olarak tahsil edilir ve tapu kütüğüne şerh düşülür.

Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar:

1) 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde bulunup, ilgili mevzuat uyarınca otopark yapılamaması, 5366 Sayılı "Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" kapsamında bulunan tüm parsellerde,

2) 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm ve rezerv yapı alanı ilan edilen resmi Kurumlara ait alanlarda yapılacak yapılarda,

3) Bitişik veya blok nizam parsellerde; bitişik binaların temellerinin alt kotundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamadığı durumlarda,

4) Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edildiği durumlarda,

5) Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yer altı su seviyesinin yüksekliği gibi nedenlerle, tüm teknik tedbirler alınmasına rağmen, bodrum kat yapılamadığının ve parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığına idarece tespit edilen parsellerde,

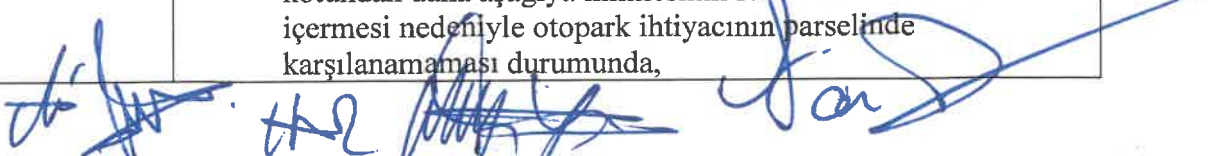
6) Parselin, meskûn alanlarda yaya yollarından veya merdivenli yollardan ya da araç trafiğine kapatılmış yol veya yaya bölgelerinde kalan ve Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME) ya da yerel trafik/ulaşım komisyonu tarafından otopark giriş-çıkışına izin verilmeyen yollardan cephe alması ve başka yollardan araç giriş ve çıkışının mümkün olmaması durumunda,

5) UKOME tarafından araç trafiğine kapatılmış yollardan yüz alan ve arka bahçesine geçiş yapılamayan parsellerde,

Yapı Ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında bina bünyesinde veya parselinde otopark yeri aranmaz; otopark çözümü yapılmadan ve parseli dışında otopark yeri tahsis edilmeden yapı ruhsatı (yeni yapı, yeniden, güçlendirme, restorasyon, ilave, tadilat ruhsatı, vb) ve/veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir." Maddesinin,

"51-3194 sayılı İmar Kanununun 37. ve 44. maddelerine dayanarak Muratpaşa Belediyesi sınırları dahilinde inşaat yapacak parsel malikleri, yapılan inşaatın otopark ihtiyacını karşılamak zorundadırlar. Ancak; aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanma zorunluluğu yoktur.

- a- Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yeraltı suyu seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabii zemininin çok düşük (otopark rampasının %20'yi geçmesi durumunda) olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi mümkün olmayan parsellerde,
- b- UKOME tarafından araç trafiğine kapatılmış yollardan yüz alan ve arka bahçesine geçiş olamayan parsellerde,
- c- Bitişik nizam parsellerde, bitişik binaların temellerinin alt kotundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması durumunda,



- d- Parselin, meskûn alanlarda yaya yollarından veya merdivenli yollardan ya da araç trafiğine kapatılmış yol veya yaya bölgelerinde kalan ve UKOME ya da yerel trafik/ulaşım komisyonu tarafından otopark giriş çıkışına izin verilmeyen yollardan cephe alması ve başka yollardan araç giriş ve çıkışının mümkün olmaması durumunda,
- e- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında korunması gerekli tescilli taşınmaz, kültür varlığı parselleri ile kentsel ve Arkeolojik Sit alanlarında, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında bulunan tüm parsellerde, yapı ruhsatı (Yeni yapı, tadilat, güçlendirme, restorasyon vb.) veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken bina bünyesinde veya parselinde otopark yeri aranmaz.
- Yukarıdaki maddelerde belirtilen hususlar ile otopark ihtiyacının tamamen ya da kısmen kendi parselinde karşılanamaması durumunda, yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamasında peşin olarak tahsil edilir ve tapu kütüğüne şerh düşülür.

Birim Otopark Bedeli:(A+B)x20xY formülü ile hesaplanır.

A: Birim Otopark Arsa Payı, ruhsat düzenlenecek arsaların, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl için yeniden belirlenen değerinin planda belirlenen katlar alanı hesabına konu alana bölünmesi ile tespit edilir

B: Birim otopark bedeli yapı payını ifade eder. Yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlara karşılık gelen bedeli ifade eder.

20: Binek otolar dikkate alınarak belirlenen manevra alanı dahil en az birim park alanını ifade eder. Mekanik ve asansörlü otoparklarda birim park alanı, onaylı projesinde gösterilen ölçüde alınabilir.

Y : %100 ifade eder.” Şeklinde değiştirilmesine,

Diğer maddelerin belediyesinden geldiği şekliyle kabulünün uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat AKAS
İmar Kom. Başkanı

- KATILMADI -

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi