

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:04.12.2024

|  |   |
|--|---|
| <b>BİRİM</b>   | KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI  |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | KORKUTELİ BELEDİYESİ  |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 139. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Korkuteli Belediye Meclisi'nin 04.06.2024 tarih 52 sayılı kararı ile kabul edilen, " Korkuteli İmar Planı Plan Notları Revizyonu" nun görüşülmesi.      |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b> | <p>Korkuteli Belediye Meclisi'nin 04.06.2024 tarih 52 sayılı kararı ile kabul edilen, " Korkuteli İmar Planı Plan Notları Revizyonu" Komisyonumuzca incelenmiş,</p> <p>"44-Yeni yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, Otopark Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında zorunludur. Ancak Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlarda; karşılanmadığının proje müellifi onaylı bir teknik rapor ile idareye sunulması halinde ve aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının binada veya parselinde karşılanması 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.</p> <p><u>Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar:</u></p> <p>a) 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,</p> <p>b) 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm veya rezerv yapı alanı ilan edilen resmi Kurumlara ait alanlarda yapılacak yapılarda,</p> <p>c) Bitişik veya blok nizam parsellerde; bitişik binaların temellerinin alt kotundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde</p> |
|-------------------------|--|

*Handwritten signatures and notes in blue ink.*

karşılanamadığı durumlarda,  
d) Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın; Otopark Yönetmeliğinde 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 Otopark Yönetmeliğine 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,  
e) 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 olmadığı idarece tespit edilen parsellerde,  
f) 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,  
g) 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;

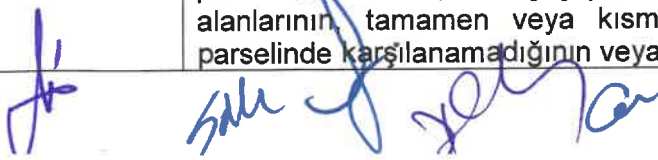
“44-Yeni yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda; binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, Otopark Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında zorunludur. Ancak Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlarda; karşılanamadığının proje müellifi onaylı bir teknik rapor ile idareye sunulması halinde ve aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının binada veya parselinde karşılanması zorunlu değildir.

Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar:

a) 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,

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

c) Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın; Otopark Yönetmeliğinde 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 Otopark



Yönetmeliğine 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,

d) 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 olmadığı idarece tespit edilen parsellerde,

e) 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,

f) 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.

Yukarıdaki maddelerde belirtilen hususlar ile 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.

Birim Otopark Bedeli :  $(A + B) \times 20 \times Y$  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, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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 değiştirilmesi;

"48- 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre konut alanında kalan taşınmazlar ile isteğe bağlı zeminde ticaret+ konut alanında kalan taşınmazların tevhit edilmesi taleplerinde; tevhit sonucunda oluşan taşınmazın konut olarak kullanılacağına dair noter onaylı muvafakatname verilmesi durumunda Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen diğer tevhit hükümlerine uyulması şartıyla taşınmazlar tevhit edilebilir. Tevhit sonucu oluşan

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

taşınmazın imar durumu konut amaçlı olarak düzenlenir.” Maddesinin reddi,

“49-Binaların kotlandırılması:

- Bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması bina hizasındaki en yüksek yol kotundan 2m yukarıda olması durumunda tabi zeminden kotlandırma yapılabilir.
- Arazinin meyilli olması durumunda, ön bahçe mesafesi 7.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kotlandırma yapılabilir.
- 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.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda arka cepheye düşen bloklara tabi zeminden kotlandırma yapılabilir.
- Tabi zeminden kotlandırmalarda bina köşelerinin en yüksek kotu veya bina köşe kotları ortalamasından kotlandırma yapılabilir.” Maddesinin reddi,

“51-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 kullanarak bodrum katı iskan açabilir.” Maddesinin;

“51-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 kullanarak bodrum katı iskan edilebilir.” Şeklinde değiştirilmesi,

Diğer maddelerin belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBURUOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cunnur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi