

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : Mustafa GEYİKÇİ Meclis Katibi : Özgür ATICI Meclis Katibi : Vecihi KARABAY	<u>Karar Tarihi</u> 02.05.2025
		<u>Karar No</u> 41
KARAR KONUSU	İlçemiz, Merkez-Sahilkent-Hasyurt-Yeşilyurt-Turunçova 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarına ek, ilave imar planı notlarının eklenmesi hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	

Meclisin 02.05.2025 Cuma günü saat 14:30'da yaptığı 2025 dönemi 6. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2025-41 sayılı karardır.

GÜNDEMİN 4. MADDESİ

İlçemiz, Merkez-Sahilkent-Hasyurt-Yeşilyurt-Turunçova 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarına ek, ilave imar planı notlarının eklenmesine ilişkin konu, 07.04.2025 tarihli meclis toplantısında gündemin 13. maddesinde görüşülerek, komisyona havale edilmiş olup, 21.04.2025 tarihli ve 5 sayılı İmar Komisyon Raporu;

Antalya İli Finike İlçesi Uygulama İmar Planı plan notlarında yer alan;

“**2.21.** Ticaret ve Konut altı Ticaret alanlarında asma kat yapılması durumunda dükkân yüksekliği en fazla 6.30 m’dir. İmar planda yükseklik belirtildiği parsellerde, dükkân yüksekliğinin 6.30 m uygulanması sonucunda yüksekliğin yetersiz kaldığı durumlarda Yençok 1.50 m’ye kadar arttırılabilir. Ticaret ve Konut altı Ticaret alanlarında bulunan yapı adalarındaki parsellerin %50’sinden fazlasında yapılaşmanın olması durumunda dükkân yüksekliği 5.80 m olarak uygulanacaktır.”

Plan notunu Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği Madde-5 (30) (Ek:RG-12/5/2023-32188)(8) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkra da belirtilen kurallara uyulması zorunludur:

a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat (Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277) yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur. Maddesi gereği asma kat yapılmaması ile ilgili düzenleme neticesinde plan notlarından kaldırılmıştır. Kaldırılan maddeleri sonucu plan notlarının madde numaralarında güncelleme yapılmıştır.

- Plan notlarında yer alan **2.33.** Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar maddesine -Su Deposu, Hidrofor Odası

Alt maddeleri eklenmiştir.

- Yeni binalarda ısıtma sistemleri ile ilgili;

2.41. Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 15.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır. Bu binalar, bağımsız bölümlerin ısı sayacı kullanılmasına olanak verecek şekilde, tek kolon hattına sahip ısıtma sistemli ve ısı sayaçlarının bağımsız bölümün dışında olacak şekilde projelendirilir.

- Yağmur suyu toplama sistemlerinin yapılması ile ilgili;

2.42. 15.000 m²’den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilecek bir tankta toplanması ve bina sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan hususlara uyulacaktır.

- Hasyurt Mahallesinde 12 metre ve üzeri yoldan cephe parsellerde alt katta ticaret yapılması ile ilgili;

2.43. Hasyurt Mahallesi Sahil kısmında yol genişliği 12 metre ve üzeri yoldan cephe alan parsellerde alt katlar ticaret yapılabilir.

- İlçemiz sınırları içerisinde parselde karşılanması gereken otopark zorunluluğunun eğim ve kottan kaynaklı karşılanamaması ile ilgili;

2.44. İlçemiz Sınırları içerisinde otopark ihtiyacının karşılanması ile ilgili olarak; 3194 sayılı İmar Kanunun 37. Ve 44. Maddelerine dayanarak Finike Belediyesi sınırları dahilinde inşaat yapılacak parsel malikleri, yapılan inşaatın otopark ihtiyacını karşılamak zorundadır. Ancak; aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanma zorunluluğu yoktur.

a) Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yeraltı su seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabii zemininin çok düşük(otopark rampasının %20'yi geçmesi durumunda) olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi olmayan parsellerde,

b) UKOME tarafında araç trafiğine kapatılmış yollardan yüz alan ve arka bahçesine geçiş olmayan 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, meskun 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 Varlıkları 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.

Yukarıda maddelerde belirtilen hususlar ile otopark ihtiyacının tamamen ya da kısmen kendi parselinde karşılanamaması durumunda, yapı ruhsatı düzenlemesi aşamasında 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, 29/07/1970 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, İklim ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlar 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. Plan notları eklenmiştir.

Bu bağlamda Belediyemizce hazırlatılan, Finike Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt ve Turunçova Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Notlarına ilave imar planı notları Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Komisyon raporumuz imza altına alınarak, konunun Belediye Meclisimizin takdirine sunulması arz olunur.

Konu yapılan müzakereler sonunda CHP grup sözcüsü İmar Komisyon raporunun **2.44.** maddesinde bulunan “Ancak; aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanma zorunluluğu yoktur.” cümlesinde bulunan “bölgelerde

yer alan" ibaresinin kaldırılarak, "Ancak; aşağıda belirtilen parsellerde, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanma zorunluluğu yoktur." şeklinde değiştirilerek oylanmasını önerdi.

İmar Komisyon raporunda önerildiği şekliyle değişiklik yapılarak, oylamaya sunuldu.

Antalya İli Finike İlçesi Uygulama İmar Planı plan notlarında yer alan;

"2.21. Ticaret ve Konut altı Ticaret alanlarında asma kat yapılması durumunda dükkân yüksekliği en fazla 6.30 m'dir. İmar planda yükseklik belirtildiği parsellerde, dükkân yüksekliğinin 6.30 m uygulanması sonucunda yüksekliğin yetersiz kaldığı durumlarda Yençok 1.50 m'ye kadar arttırılabilir. Ticaret ve Konut altı Ticaret alanlarında bulunan yapı adalarındaki parsellerin %50'sinden fazlasında yapılaşmanın olması durumunda dükkân yüksekliği 5.80 m olarak uygulanacaktır."

Plan notunu Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği Madde-5 (30) (Ek:RG-12/5/2023-32188)(8) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkra da belirtilen kurallara uyulması zorunludur:

a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat (Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277) yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur. Maddesi gereği asma kat yapılmaması ile ilgili düzenleme neticesinde plan notlarından kaldırılmıştır. Kaldırılan maddeleri sonucu plan notlarının madde numaralarında güncelleme yapılmıştır.

- Plan notlarında yer alan **2.33.** Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar maddesine -Su Deposu, Hidrofor Odası

Alt maddeleri eklenmiştir.

- Yeni binalarda ısıtma sistemleri ile ilgili;

2.41. Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 15.000 m² ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır. Bu binalar, bağımsız bölümlerin ısı sayacı kullanılmasına olanak verecek şekilde, tek kolon hattına sahip ısıtma sistemli ve ısı sayaçlarının bağımsız bölümün dışında olacak şekilde projelendirilir.

- Yağmur suyu toplama sistemlerinin yapılması ile ilgili;

2.42. 15.000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilecek bir tankta toplanması ve bina sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan hususlara uyulacaktır.

- Hasyurt Mahallesinde 12 metre ve üzeri yoldan cephe parsellerde alt katta ticaret yapılması ile ilgili;

2.43. Hasyurt Mahallesi Sahil kısmında yol genişliği 12 metre ve üzeri yoldan cephe alan parsellerde alt katlar ticaret yapılabilir.

- İlçemiz sınırları içerisinde parselde karşılanması gereken otopark zorunluluğunun eğim ve kottan kaynaklı karşılanamaması ile ilgili;

2.44. İlçemiz Sınırları içerisinde otopark ihtiyacının karşılanması ile ilgili olarak;

3194 sayılı İmar Kanunun 37. Ve 44. Maddelerine dayanarak Finike Belediyesi sınırları dahilinde inşaat yapılacak parsel malikleri, yapılan inşaatın otopark ihtiyacını karşılamak zorundadır. Ancak; aşağıda belirtilen parsellerde, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanma zorunluluğu yoktur.

a) Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yeraltı su seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabii zemininin çok düşük(otopark rampasının %20'yi geçmesi durumunda) olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi olmayan parsellerde,

b) UKOME tarafında araç trafiğine kapatılmış yollardan yüz alan ve arka bahçesine geçiş olmayan 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, meskun 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 Varlıkları 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.

Yukarıda maddelerde belirtilen hususlar ile otopark ihtiyacının tamamen ya da kısmen kendi parselinde karşılanamaması durumunda, yapı ruhsatı düzenlemesi aşamasında 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, 29/07/1970 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, İklim ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlar 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. Plan notları eklenmiştir.

Bu bağlamda Belediyemizce hazırlatılan, Finike Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt ve Turunçova Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Notlarına ilave imar planı notları eklenmesi, İmar Komisyon Raporunun değiştirilmiş haliyle uygun görülerek, Finike Belediye Meclisinin 02.05.2025 tarihli olağan toplantısında, mevcudun oy birliğiyle kabul edildi. (CHP: 18 kabul oyu, MHP: 4 kabul oyu DP: 1 kabul oyu)

Mustafa GEYİKÇİ
Meclis Başkanı

Özgür ATICI
Meclis Katibi

Vecihi KARABAY
Meclis Katibi