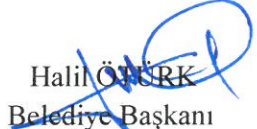


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA

Elmalı Belediye Meclisinin 02/07/2019 tarih ve 45 Sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan Elmalı Belediye sınırları içinde uygulanacak ilave plan notları ile ilgili dosyanın Belediye Meclis Toplantısında görüşülmesi için gündeme alınması hususunda :

Gereğini arz ederiz.


Halil ÖZÜRK
Belediye Başkanı

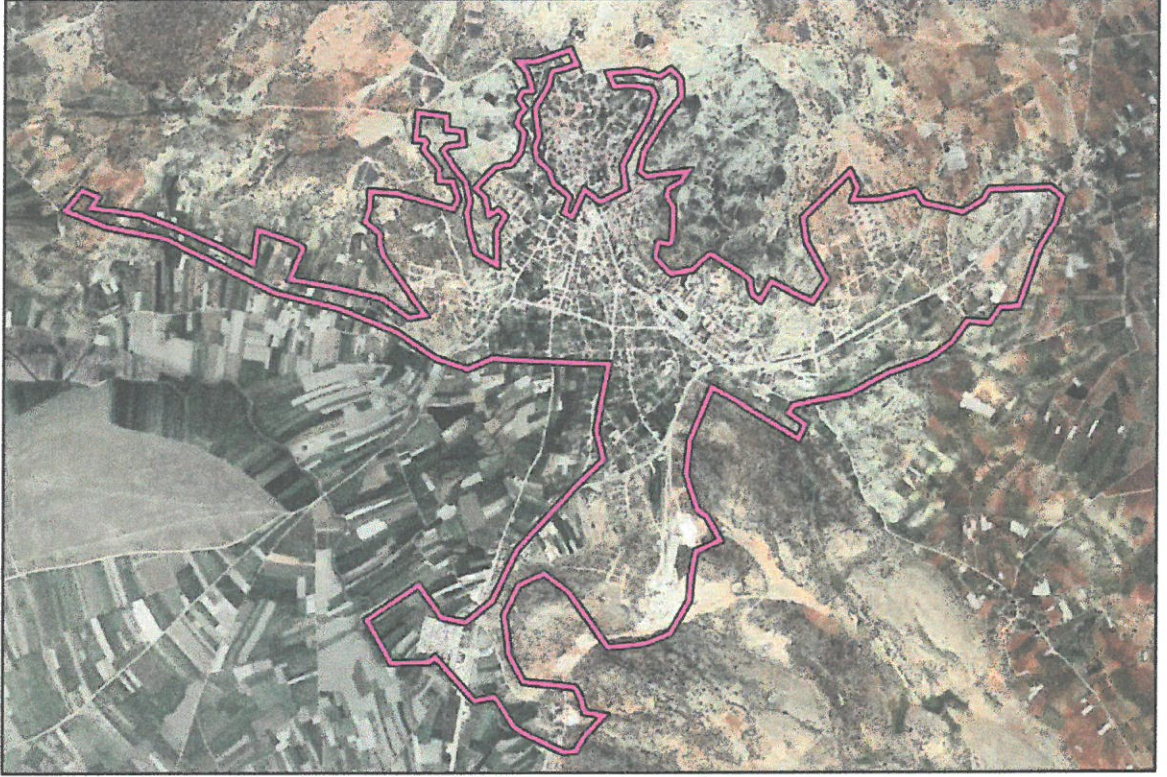

Belediye Meclis Üyesi



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ
GÖKPINAR GÜNDOĞAN YENİMAHALLE VE KARYAĞDI MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ PLAN RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Elmalı İlçesi güneyde Finike ve Kaş, doğuda Kumluca, kuzeyde Korkuteli ilçeleri ile çevrili olup, batı yönde Muğla ili ile komşudur. İlçe merkezinde yer alan Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı mahallelerini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur. İlave plan hükümleri yukarıda ismi geçen mahalleleri kapsayan ve yaklaşık 920 hektar büyüklüğündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırları içerisinde geçerli olacaktır.



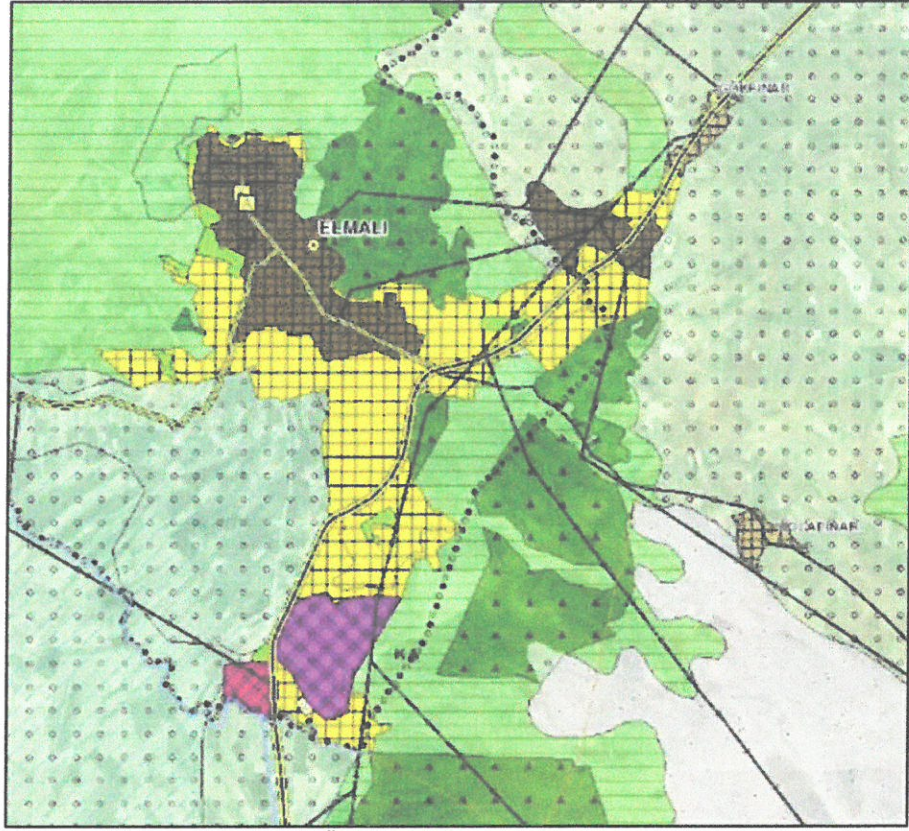
Şekil1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

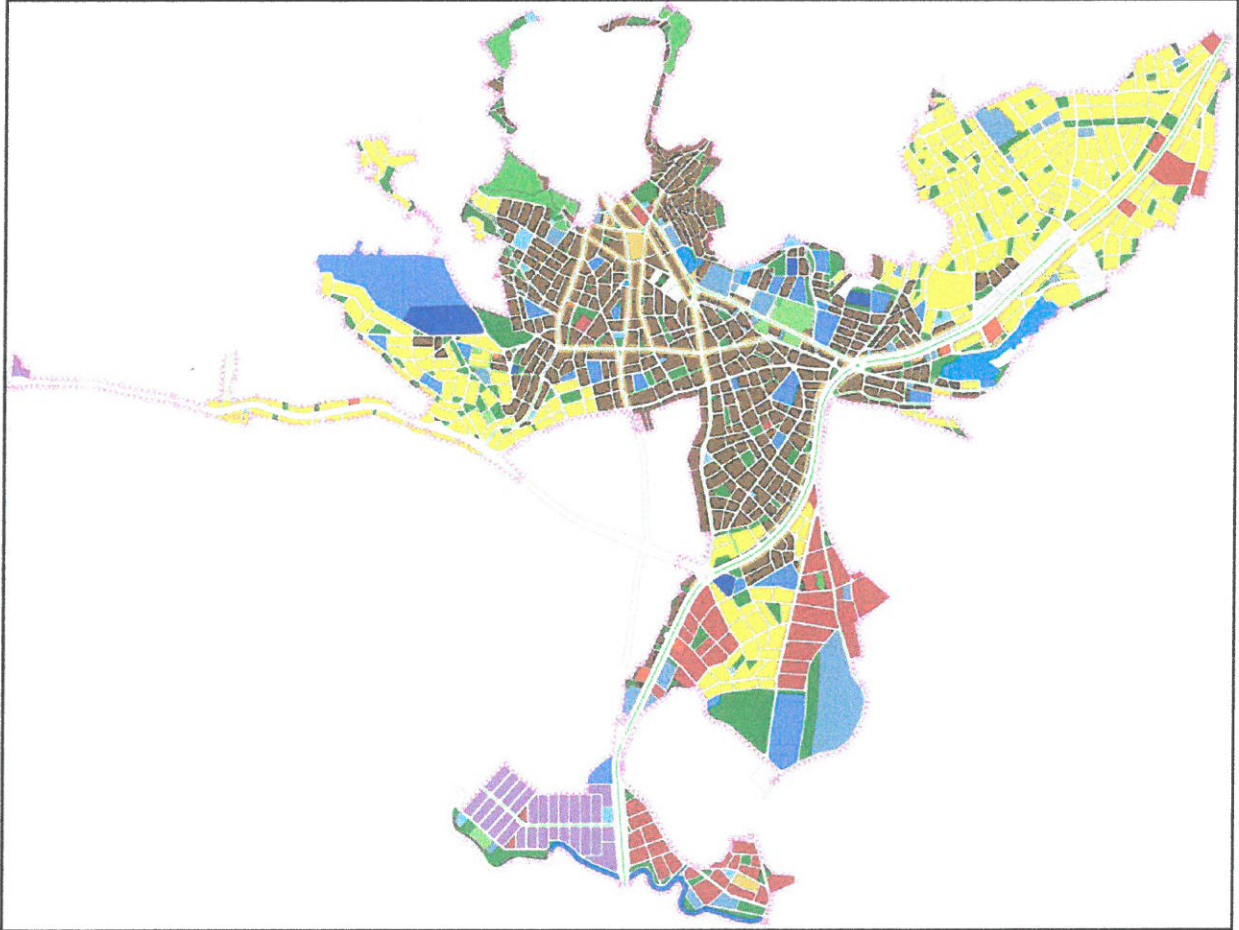
1/1000 ölçekli Elmalı uygulama imar planı Elmalı Belediye meclisi ve Antalya Büyükşehir Belediye meclisi tarafından onaylanmış olup, imar uygulamaları etap etap devam etmektedir.

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı mevcut olup, bu planda ilave plan hükmü getirilen uygulama imar planının bulunduğu bölge kentsel yerleşme alanı olarak tanımlıdır. Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından halen sürmektedir. Halen yürürlükte olan ve elmalı kent merkezindeki mahalleleri kapsayan nazım ve uygulama imar planlarında ise kentsel ihtiyaçları karşılayacak şekilde plan kararları getirilmiştir.



Şekil2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Görseli



Şekil3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Görseli

- a) Trafolar,
- b) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, güvenlik kulübesi, pergola, kameriye,
- c) Encümen kararıyla; kat adedi 1'i, yüksekliği 5.00 metreyi, kapalı alanları %3'ü geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık binası gibi sosyal amaçlı mekanlar (günlük sosyal ihtiyaçların karşılandığı mekanlar)

Yapılabilir.

3-Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli hükümlerine ek olarak;

(1)Tamamen emsal harici alanlar:

- a) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,
- b) Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- c) Bodrum katlarda yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- d) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölümün net alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- e) Bodrum katlarda yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 100 m²'si
- f) Açık Yüzme Havuzu
- g) Trafolar

(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 zemim terasları,
- b) Ortak alan çatı bahçeleri
- c) Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- d) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- e) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan; bir bağımsız bölümün eklentisi ya da parçası olmayan veya umumi binalarda yapılan, müşterek kullanıma açık olan ticari amaç içermeyen, bodrum katta ilave kat görünümüne neden olmayan ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan, 1000m²'yi ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depoları,
- f) Bütün cephesi toprağın altında kalan ya da yola cephesi olmayan ve kısmen açıkta kalan bodrumlarda yer alan konut ve ticari kullanımlı eklenti depolar,
- g) Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, 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 katlar alanına dahil edilmez.

4-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 zemim 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 taban alanına dahil edilmez.

4. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

İmar planları plan hükümleri ve açıklama raporlarıyla birlikte bütün olarak uygulanmakta olduğundan imar planı paftalarında belirlenen mekansal plan kararları kadar açıklama raporu ve plan hükümleriyle belirlenen koşullar da kentin düzenli yapılaşmasına doğrudan etki etmektedir. Plan paftası üzerinde ifade edilemeyen unsurlar plan hükümlerinde dile getirilmekte ve planın uygulanmasını yönlendirmektedir. Plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda ise planlama alanı büyükşehir belediye sınırları içerisinde ise varsa büyükşehir imar yönetmelikleri, büyükşehir belediyesi imar yönetmeliğinin olmaması durumunda da planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri uygulanmaktadır.

Antalya özelinde konu irdelendiğinde imar planlarının uygulanması safhasında, öncelikle ilgili imar planı hükümleri dikkate alınmakta, plan hükümlerinde yeterli veri bulunmaması durumunda ise Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği bulunmadığından doğrudan Planlı alanlar İmar Yönetmeliği koşulları uygulanmaktadır. Planlı alanlar İmar Yönetmeliği plan paftaları üzerinde ifade edilemeyen pek çok konuda açıklayıcı hüküm barındırmasına rağmen ülke geneli için hazırlandığından zaman zaman Antalya coğrafyasının özelliklerine uymamakta, ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır.

Konu teklif plan hükümleri kapsamında detaylandırılacak olursa; Elmalı İlçesi yüksek rakımı ve merkeze oranla düşük nemli havası nedeniyle yaz aylarında yayla amaçlı kullanımlarla nüfusu artan bir yerleşim merkezidir. Yayla amaçlı kullanımlarda balkon, çardak, çatı terası, zemin terası, pergola, kamariye vb. kullanımlara yoğun olarak ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca yüksek eğimli arazi yapısı nedeniyle tamamen toprak üstünde ya da yarı gömülü bodrum katlar oluşmakta ve bodrumların kullanımı yönünde talepler oluşmaktadır. İlçenin yayla özellikleri göstermesi nedeniyle 2. Konut sektörü gelişme potansiyeli barındırmaktadır. Yeni yapılaşmalar öncekilere oranla site tarzında ve kendi içerisinde ortak kullanım alanlarını barındıracak şekilde gerçekleşmektedir. Alışıldan farklı olarak inşa edilen bu tip ekstra kullanımlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yeterince etüt edilmediğinden belediyeler uygulamada sorunlarla karşılaşmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Elmalı İlçe merkezinde halen uygulanmakta olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana ilişkin plan hükümleri mevcuttur. Ancak mevcut plan hükümlerinde bodrum katların, terasların, çatıların, kapıcı dairelerinin, yangın holü ve sahanlıklarının, açık ve kapalı koridorların, balkonların, binalarda yer alan ortak kullanım alanlarının yapılaşma koşulları ve emsal hesabının nasıl yapılacağına ilişkin düzenlemeler önerilmemiştir. Bu tip düzenlemeler onaylı plan hükümlerinde yer almadığından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanmakta ve yönetmeliğin bölgesel gereklilik ve talepleri karşılamamasından dolayı nitelikli yapılaşmalar gerçekleşmemekte, uygulamada sorunlarla karşılaşmaktadır. Yukarıda ifade edilen ihtiyaçların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde öngörülenlerden farklı olarak bölgesel taleplere ve ihtiyaçlara göre karşılanabilmesi amacıyla Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yeni Mahalle ve Karyağdı Mahalleleri uygulama imar planı onama sınırları içerisinde uygulanmak üzere ilave uygulama imar planı hükümleri hazırlanmıştır.

Teklif ilave plan hükümlerinde bodrum katların kullanımı, teras yapımı, çatı bahçesi yapımı, kapıcı daireleri, parklarda yer alabilecek yapılaşmalar, açık yüzme havuzlarının yapım koşulları, binalardaki ortak alan olarak kullanılacak sosyal alt yapı alanlarının kullanımı vb. konularda bölgenin iklimsel yapısı, sosyal yapısı ve ihtiyaçları doğrultusunda ilave düzenlemeler yapılmıştır.

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÖKPINAR, GÜNDOĞAN, YENİMAHALLE VE KARYAĞDI MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN NOTLARI

- Bu plan hükümleri 1/1000 ölçekli Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı Mahalleleri Uygulama İmar Planı onama sınırları içerisinde geçerlidir.
- Burada belirtilmeyen hususlarda varsa 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1-Tanımlar:

Ticaret Alanı : İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve İş merkezi, ofis, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, etüt merkezi gibi fonksiyonların yer alabildiği alanlardır.

2-Park Alanları Yapılaşma Koşulları:

Bu alanlarda;

T.C.
ANTALYA İLİ
Elmalı Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



E-İmzalıdır

Sayı : 97440127-622.3-E.2513
Konu : İlave Plan Hükümleri Plan Raporu

08/07/2019

DAĞITIM YERLERİNE

Antalya İli Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı Mahalleleri İlave Plan Hükümleri Plan raporu 02/07/2019 tarih ve 45 sayılı Elmalı Belediyesi Meclis kararı ile uygun görülerek 6360 Sayılı Büyükşehir Kanunu gereği görüşülmesi için yazımız ekinde sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Halil ÖZTÜRK
Belediye Başkanı

Ekler :

- 1- Meclis Kararı
- 2- Komisyon Kararı
- 3- İlave Plan Notları ve Paftaları

Dağıtım:

T.c. Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

T.c. Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü

Karyağdı Mah.Hükümet Cad.No:2 07700 - Elmalı/ANTALYA
Tel: +90 (242) 618 67 01-02 Faks: +90 (242) 618 12 78 Web: www.elmali.bel.tr
Ayrıntılı Bilgi İçin: Ruhi Kılınç
Tel: E-Posta: ruhikilinc@elmali.bel.tr

T.C.
ANTALYA İLİ
Elmalı Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR KOMİSYON RAPORU

02/07/2019 tarih ve sayılı Elmalı Belediyesi Meclis Kararıyla İmar komisyonuna havale edilen imar ve şehircilik müdürlüğünün talebi 02/07/2019 tarihinde imar komisyonumuz tarafından incelenerek karara bağlanmıştır. Buna göre;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02/07/2019 tarihli teklifinde, Belediyemiz yapı ruhsatı işlerinde farklı uygulamaya mahal vermemek , yapı ruhsatına esas proje kontrollerinde eş güdüm ve uygulamada birlikteliğin sağlanması ve mağduriyetlere sebep olunmaması amacıyla 1/1000 lik uygulama imar planında uygulanmasına esas olmak üzere Antalya İli Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan notlarının planlı alanlar imar yönetmeliğinin değiştirilebilir hükümleri ile ilgili yapılaşma koşullarına yönelik;

1-Tanımlar:

Ticaret Alanı : İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve İş merkezi, ofis, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, etüt merkezi gibi fonksiyonların yer alabildiği alanlardır.

2-Park Alanları Yapılaşma Koşulları:

Bu alanlarda;

- a) Trafolar,
 - b) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, güvenlik kulübesi, pergola, kameriye,
 - c) Encümen kararıyla; kat adedi 1'i, yüksekliği 5.00 metreyi, kapalı alanları %3'ü geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık binası gibi sosyal amaçlı mekanlar (günlük sosyal ihtiyaçların karşılandığı mekanlar)
- Yapılabilir.

3-Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli hükümlerine ek olarak;

(1)Tamamen emsal harici alanlar:

- a) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,
- b) Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- c) Bodrum katlarda yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat satandart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- d) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölümün net alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- e) Bodrum katlarda yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 100 m²'si
- f) Açık Yüzme Havuzu
- g) Trafolar

(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 zemim terasları,
- b) Ortak alan çatı bahçeleri
- c) Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat satandart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları.

- d) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
e) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan; bir bağımsız bölümün eklentisi ya da parçası olmayan veya umumi binalarda yapılan, müşterek kullanıma açık olan ticari amaç içermeyen, bodrum katta ilave kat görünümüne neden olmayan ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan, 1000m²'yi ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depoları,
f) Bütün cephesi toprağın altında kalan ya da yola cephesi olmayan ve kısmen açıkta kalan bodrumlarda yer alan konut ve ticari kullanımlı eklenti depoları,
g) Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, 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
katlar alanına dahil edilmez.

4-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 zemim 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
taban alanına dahil edilmez.

İfadelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına eklenmesi imar komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisine havale edilmesi arz olunur.

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

ŞÜKRÜ ERCAN
İmar Komisyon Başkanı

HASAN İYİLİKÇİ
İmar Komisyon Bşk. Yardımcısı

ERHAN DURKAN
Üye

ALİ RIZA ÖZEKOĞLU
Üye

HASAN AYDIN
Üye
(Bulunmadı)

Meclis'e
Başkan
01/07/2019

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :02/07/2019

YILI:2019

NOSU : 45

AYI: TEMMUZ

MADDE : 06/a-1

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 02

KONU : Antalya İli Elmalı İlçesi Gökpınar,Gündoğan,Yenimahalle
ve Karyağdı Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Notlarına Plan Notu eklenmesinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Mehmet ÇETİN,Mehmet TUFAN,İsmail DEMİR,Erhan DURKAN,Ömer DOĞAN, Hasan İYİLİKCİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Yasemin AY' ın iştirakleriyle,(Üyeler Hasan AYDIN ve Kâmuran ÜNAL İzinli)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin 02/07/2019 tarihli toplantısının birinci oturumunda Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen,Antalya İli Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan,Yenimahalle ve Karyağdı Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarına Plan Notu eklenmesi konusu Belediye Meclisinin 02/07/2019 tarihinde saat 11.30' daki ikinci oturumunda gündeme gelmiş olup,

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02/07/2019 tarihli teklifinde, Belediyemiz yapı ruhsatı işlerinde farklı uygulamaya mahal vermemek, yapı ruhsatına esas proje kontrollerinde eş güdüm ve uygulamada birlikteliğin sağlanması ve mağduriyetlere sebep olunmaması amacıyla 1/1000 lik uygulama imar planında uygulanmasına esas olmak üzere Antalya İli Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan notlarının planlı alanlar imar yönetmeliğinin değiştirilebilir hükümleri ile ilgili yapılaşma koşullarına yönelik;

1-Tanımlar:

Ticaret Alanı : İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve İş merkezi, ofis, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, etüt merkezi gibi fonksiyonların yer alabildiği alanlardır.

2-Park Alanları Yapılaşma Koşulları:

Bu alanlarda;

a) Trafolar,

b) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, güvenlik kulübesi, pergola, kameriye,

c) Encümen kararıyla; kat adedi 1'i, yüksekliği 5.00 metreyi, kapalı alanları %3'ü geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık binası gibi sosyal amaçlı mekanlar (günlük sosyal ihtiyaçların karşılandığı mekanlar)

Yapılabilir.

3-Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli hükümlerine ek olarak;

(1)Tamamen emsal harici alanlar:

a) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,

- b) Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- c) Bodrum katlarda yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat satandart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- d) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölümün net alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- e) Bodrum katlarda yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 100 m²'si
- f) Açık Yüzme Havuzu
- g) Trafolar

(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 zemim terasları,
- b) Ortak alan çatı bahçeleri
- c) Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat satandart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- d) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- e) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan; bir bağımsız bölümün eklentisi ya da parçası olmayan veya umumi binalarda yapılan, müşterek kullanıma açık olan ticari amaç içermeyen, bodrum katta ilave kat görünümüne neden olmayan ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan, 1000m²'yi ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depoları,
- f) Bütün cephesi toprağın altında kalan ya da yola cephesi olmayan ve kısmen açıkta kalan bodrumlarda yer alan konut ve ticari kullanımlı eklenti depoları,
- g) Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, 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 katlar alanına dahil edilmez.

4-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 zemim 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 taban alanına dahil edilmez.

İfadelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarına eklenmesine **oy birliği** ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy birliği ile kesinleşmesinin kabulüne, Kararın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 23. Maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 18. Maddesi gereğince Mülkiye Amirliğine sunulmasına ve ayrıca Belediye Meclisinin Çalışma Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Antalya Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.

Halil ÖZTÜRK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

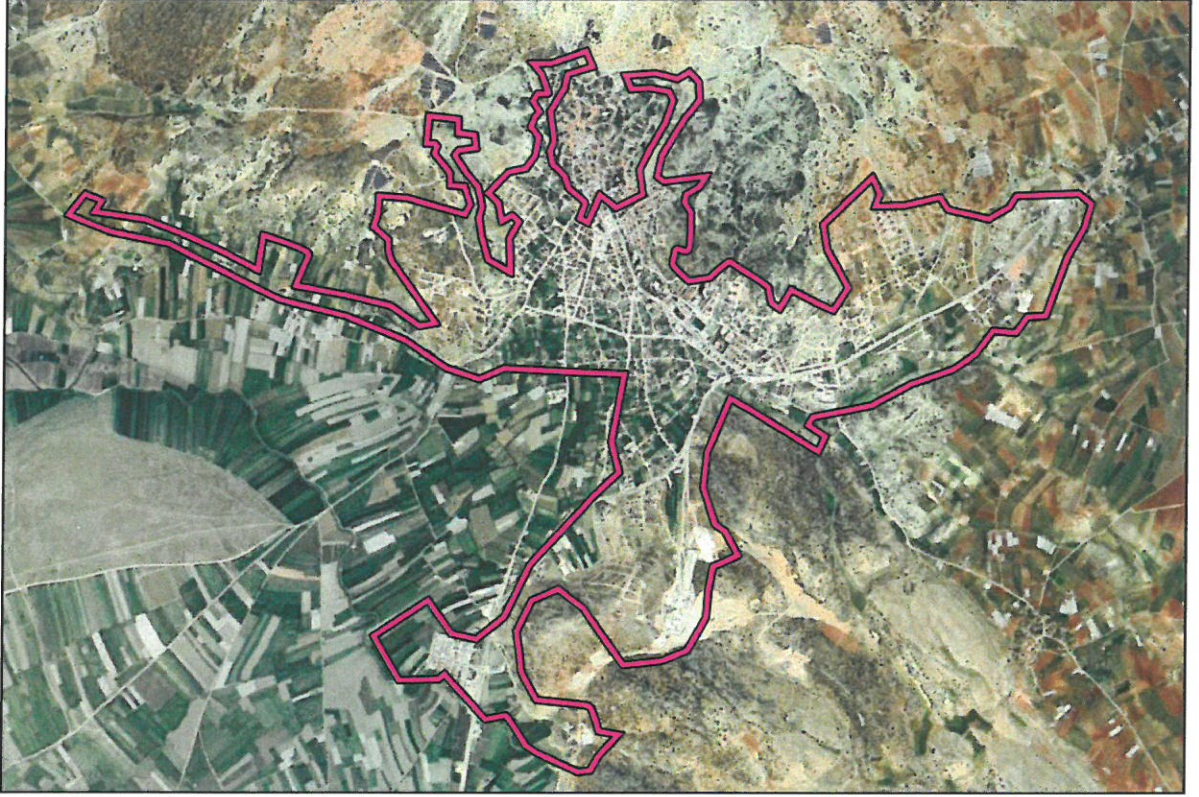
Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ
GÖKPINAR GÜNDOĞAN YENİMAHALLE VE KARYAĞDI MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ PLAN RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Elmalı İlçesi güneyde Finike ve Kaş, doğuda Kumluca, kuzeyde Korkuteli ilçeleri ile çevrili olup, batı yönde Muğla ili ile komşudur. İlçe merkezinde yer alan Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı mahallelerini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur. İlave plan hükümleri yukarıda ismi geçen mahalleleri kapsayan ve yaklaşık 920 hektar büyüklüğündeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırları içerisinde geçerli olacaktır.



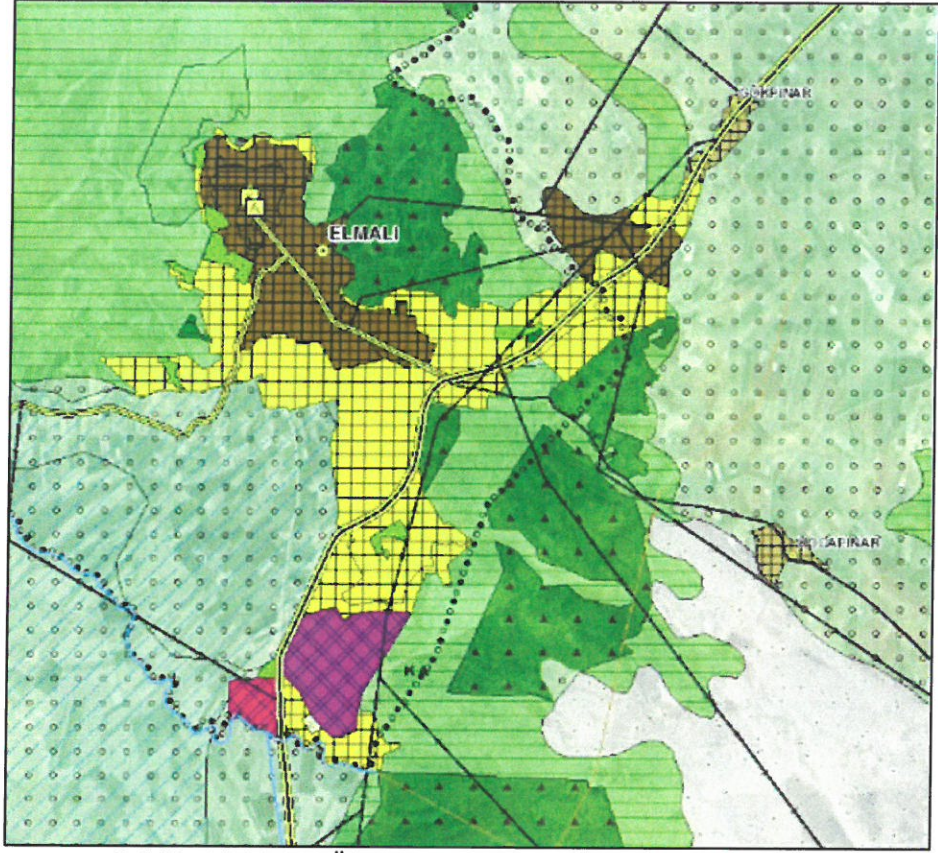
Şekil1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

1/1000 ölçekli Elmalı uygulama imar planı Elmalı Belediye meclisi ve Antalya Büyükşehir Belediye meclisi tarafından onaylanmış olup, imar uygulamaları etap etap devam etmektedir.

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı mevcut olup, bu planda ilave plan hükmü getirilen uygulama imar planının bulunduğu bölge kentsel yerleşme alanı olarak tanımlıdır. Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından halen sürmektedir. Halen yürürlükte olan ve elmalı kent merkezindeki mahalleleri kapsayan nazım ve uygulama imar planlarında ise kentsel ihtiyaçları karşılayacak şekilde plan kararları getirilmiştir.



Şekil2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Görseli



Şekil3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Görseli

4. PLANLAMANNIN AMACI VE KAPSAMI

İmar planları plan hükümleri ve açıklama raporlarıyla birlikte bütün olarak uygulanmakta olduğundan imar planı paftalarında belirlenen mekansal plan kararları kadar açıklama raporu ve plan hükümleriyle belirlenen koşullar da kentin düzenli yapılaşmasına doğrudan etki etmektedir. Plan paftası üzerinde ifade edilemeyen unsurlar plan hükümlerinde dile getirilmekte ve planın uygulanmasını yönlendirmektedir. Plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda ise planlama alanı büyükşehir belediye sınırları içerisinde ise varsa büyükşehir imar yönetmelikleri, büyükşehir belediyesi imar yönetmeliğinin olmaması durumunda da planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri uygulanmaktadır.

Antalya özelinde konu irdelendiğinde imar planlarının uygulanması safhasında, öncelikle ilgili imar planı hükümleri dikkate alınmakta, plan hükümlerinde yeterli veri bulunmaması durumunda ise Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği bulunmadığından doğrudan Planlı alanlar İmar Yönetmeliği koşulları uygulanmaktadır. Planlı alanlar İmar Yönetmeliği plan paftaları üzerinde ifade edilemeyen pek çok konuda açıklayıcı hüküm barındırmasına rağmen ülke geneli için hazırlandığından zaman zaman Antalya coğrafyasının özelliklerine uymamakta, ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır.

Konu teklif plan hükümleri kapsamında detaylandırılacak olursa; Elmalı İlçesi yüksek rakımı ve merkeze oranla düşük nemli havası nedeniyle yaz aylarında yayla amaçlı kullanımlarla nüfusu artan bir yerleşim merkezidir. Yayla amaçlı kullanımlarda balkon, çardak, çatı terası, zemin terası, pergola, kameriye vb. kullanımlara yoğun olarak ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca yüksek eğimli arazi yapısı nedeniyle tamamen toprak üstünde ya da yarı gömülü bodrum katlar oluşmakta ve bodrumların kullanımı yönünde talepler oluşmaktadır. İlçenin yayla özellikleri göstermesi nedeniyle 2. Konut sektörü gelişme potansiyeli barındırmaktadır. Yeni yapılaşmalar öncekilere oranla site tarzında ve kendi içerisinde ortak kullanım alanlarını barındıracak şekilde gerçekleşmektedir. Alışılardan farklı olarak inşa edilen bu tip ekstra kullanımlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yeterince etüt edilmediğinden belediyeler uygulamada sorunlarla karşılaşmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Elmalı İlçe merkezinde halen uygulanmakta olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana ilişkin plan hükümleri mevcuttur. Ancak mevcut plan hükümlerinde bodrum katların, terasların, çatıların, kapıcı dairelerinin, yangın holü ve sahanlıklarının, açık ve kapalı koridorların, balkonların, binalarda yer alan ortak kullanım alanlarının yapılaşma koşulları ve emsal hesabının nasıl yapılacağına ilişkin düzenlemeler önerilmemiştir. Bu tip düzenlemeler onaylı plan hükümlerinde yer almadığından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanmakta ve yönetmeliğin bölgesel gereklilik ve talepleri karşılamamasından dolayı nitelikli yapılaşmalar gerçekleşemekte, uygulamada sorunlarla karşılaşmaktadır. Yukarıda ifade edilen ihtiyaçların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde öngörülenlerden farklı olarak bölgesel taleplere ve ihtiyaçlara göre karşılanabilmesi amacıyla Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yeni Mahalle ve Karyağdı Mahalleleri uygulama imar planı onama sınırları içerisinde uygulanmak üzere ilave uygulama imar planı hükümleri hazırlanmıştır.

Teklif ilave plan hükümlerinde bodrum katların kullanımı, teras yapımı, çatı bahçesi yapımı, kapıcı daireleri, parklarda yer alabilecek yapılaşmalar, açık yüzme havuzlarının yapım koşulları, binalardaki ortak alan olarak kullanılacak sosyal alt yapı alanlarının kullanımı vb. konularda bölgenin iklimsel yapısı, sosyal yapısı ve ihtiyaçları doğrultusunda ilave düzenlemeler yapılmıştır.

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÖKPINAR, GÜNDOĞAN, YENİMAHALLE VE KARYAĞDI MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN NOTLARI

- Bu plan hükümleri 1/1000 ölçekli Elmalı İlçesi Gökpınar, Gündoğan, Yenimahalle ve Karyağdı Mahalleleri Uygulama İmar Planı onama sınırları içerisinde geçerlidir.
- Burada belirtilmeyen hususlarda varsa 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1-Tanımlar:

Ticaret Alanı : İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve İş merkezi, ofis, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, etüt merkezi gibi fonksiyonların yer alabildiği alanlardır.

2-Park Alanları Yapılaşma Koşulları:

Bu alanlarda;

- a) Trafolar,
- b) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, güvenlik kulübesi, pergola, kameriye,
- c) Encümen kararıyla; kat adedi 1'i, yüksekliği 5.00 metreyi, kapalı alanları %3'ü geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık binası gibi sosyal amaçlı mekanlar (günlük sosyal ihtiyaçların karşılandığı mekanlar)

Yapılabilir.

3-Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerli hükümlerine ek olarak;

(1) Tamamen emsal harici alanlar:

- a) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,
- b) Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- c) Bodrum katlarda yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
- d) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölümün net alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- e) Bodrum katlarda yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 100 m²'si
- f) Açık Yüzme Havuzu
- g) Trafolar

(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 zemim terasları,
 - b) Ortak alan çatı bahçeleri
 - c) Kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen asgari sayısı ve alanları,
 - d) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
 - e) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan; bir bağımsız bölümün eklentisi ya da parçası olmayan veya umumi binalarda yapılan, müşterek kullanıma açık olan ticari amaç içermeyen, bodrum katta ilave kat görünümüne neden olmayan ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan, 1000m²'yi ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depoları,
 - f) Bütün cephesi toprağın altında kalan ya da yola cephesi olmayan ve kısmen açıkta kalan bodrumlarda yer alan konut ve ticari kullanımlı eklenti depolar,
 - g) Katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, 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
- katlar alanına dahil edilmez.

4-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 zemim 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
- taban alanına dahil edilmez.

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHÜR TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Bulvarı Can Apt. No: 209/4
Tel: 0242 511 0860 Alanya / Antalya
www.keykubatplanlama.com.tr
Alanya V.D. No: 548 132 0165

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Bursa Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No: 72-1
06690 - 4. Ayrancı - ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 457 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hizir V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 43751

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı: SPO 550
O D T U 1986 23004