

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS BAŞKANLIĞINA

İlçemiz Yeşilyurt Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ilave yapılmasına yönelik hazırlanan, karar ekindeki hükümlerin Yeşilyurt Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hükümlerine eklenmesi konusunun meclis gündemine alınarak değerlendirilmesi hususunda,

Gereğini arz ederim. 03.07.2019

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
Meclis Üyesi



Mustafa GEYİKÇİ
Finike Belediye Başkanı



T.C.
FİNİKE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 03.07.2019
SAYI : 7
TOPLANTIYA KATILANLAR : Sıdika GÖKYAR KIZILCA, Mete APAYDIN, Selçuk YİĞİT, Mehmet SARIÇOBANOĞLU, Remzi KOCA

GÜNDEM

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Yeşilyurt Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na plan hükümleri ilavesine yönelik talebi incelendi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜMÜZ

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na plan hükümleri ilavesine yönelik hazırlatılan karar ekindeki hükümlerin Yeşilyurt Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Komisyon raporu imza altına alınarak meclisin takdirine sunulmuştur.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
Komisyon Başkanı

Mete APAYDIN
Üye

Selçuk YİĞİT
Üye

Mehmet SARIÇOBANOĞLU
Üye

Remzi KOCA
Üye

(Kabul edilmiştir)

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis 1. Başkan V. : Ertürk YAZAR Meclis Katibi : Arif ERTUĞ Meclis Katibi : Mete APAYDIN	<u>Karar Tarihi</u> 03.07.2019
		<u>Karar No</u> 58
KARAR KONUSU	Yeşilyurt Mahallesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarına ekleme yapılmasına ilişkin karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	

Meclisin 03.07.2019 Çarşamba günü saat 15:00'de yaptığı 2019 dönemi 7. Toplantısının 1. Birleşiminin 2. Oturumunda alınan 2019-58 sayılı karardır.

GÜNDEMİN 22. MADDESİ

İlçemiz, Yeşilyurt Mahallesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarına ekleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, 03.07.2019 tarihli meclis toplantısında gündemin 17. maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar Komisyonunun 03.07.2019 tarih ve 7 sayılı raporuyla da uygun bulunmuştur.

Konu yapılan müzakereler sonunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunularak,

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, plan hükümlerine ilave yapılmasına yönelik hazırlatılan karar ekindeki hükümlerin eklenmesi uygun görülerek, Finike Belediye Meclisinin 03.07.2019 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle mevcudun oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır.

Ertürk YAZAR
Meclis 1. Başkan V.

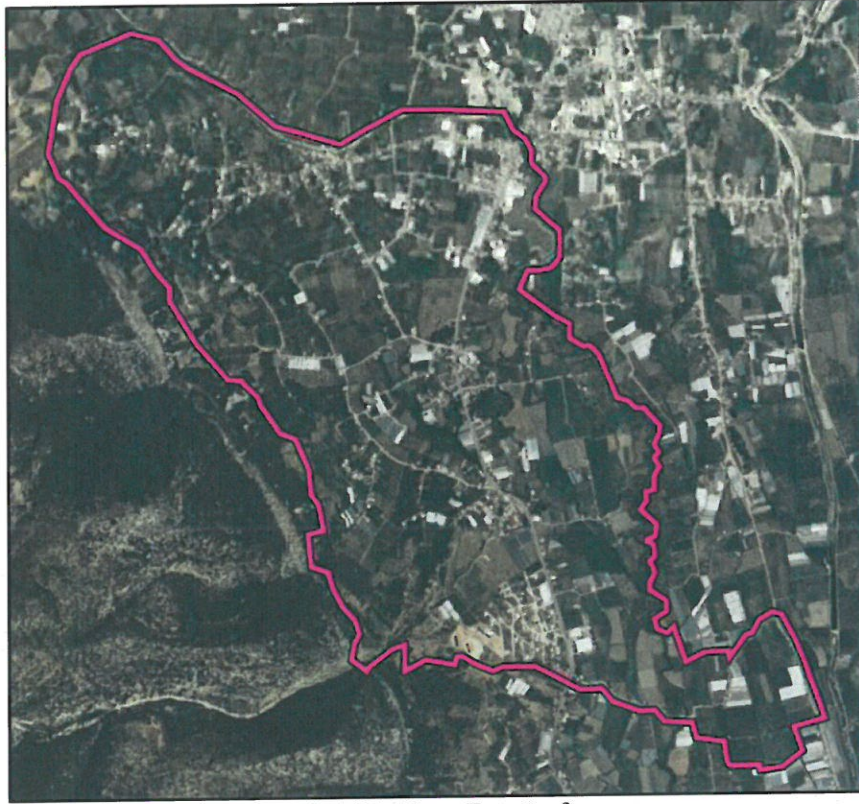
Arif ERTUĞ
Meclis Katibi

Mete APAYDIN
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ
YEŞİLYURT MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ OLUŞTURULMASINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

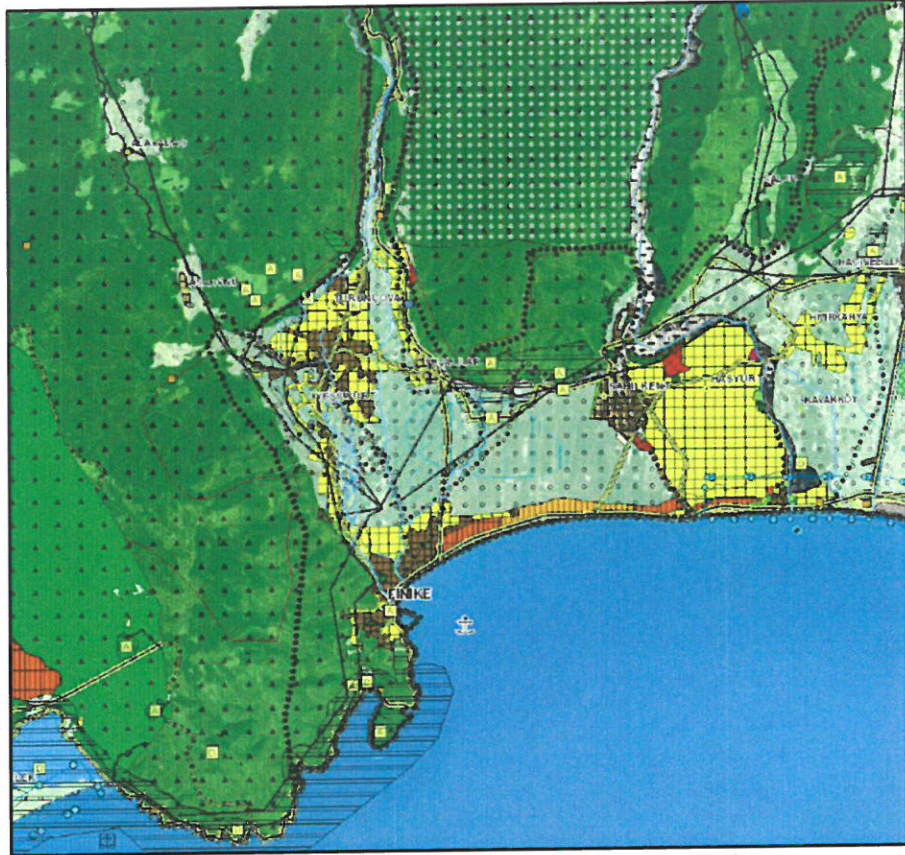
Finike İlçesi kuzeyde Elmalı, doğuda Kumluca, batıda Kaş ve Demre ilçeleri ile çevrili olup, güney yönde Akdeniz ile sınırlanmaktadır. İlçe merkezinin kuzeyinde yer alan Yeşilyurt Mahallesi'ni kapsayan yaklaşık 465 hektar büyüklüğündeki alanda Yeşilyurt 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planları mevcuttur. Yeni plan hükümleri yukarıda ismi geçen imar planını kapsayan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı onama sınırları içerisinde geçerli olacaktır.



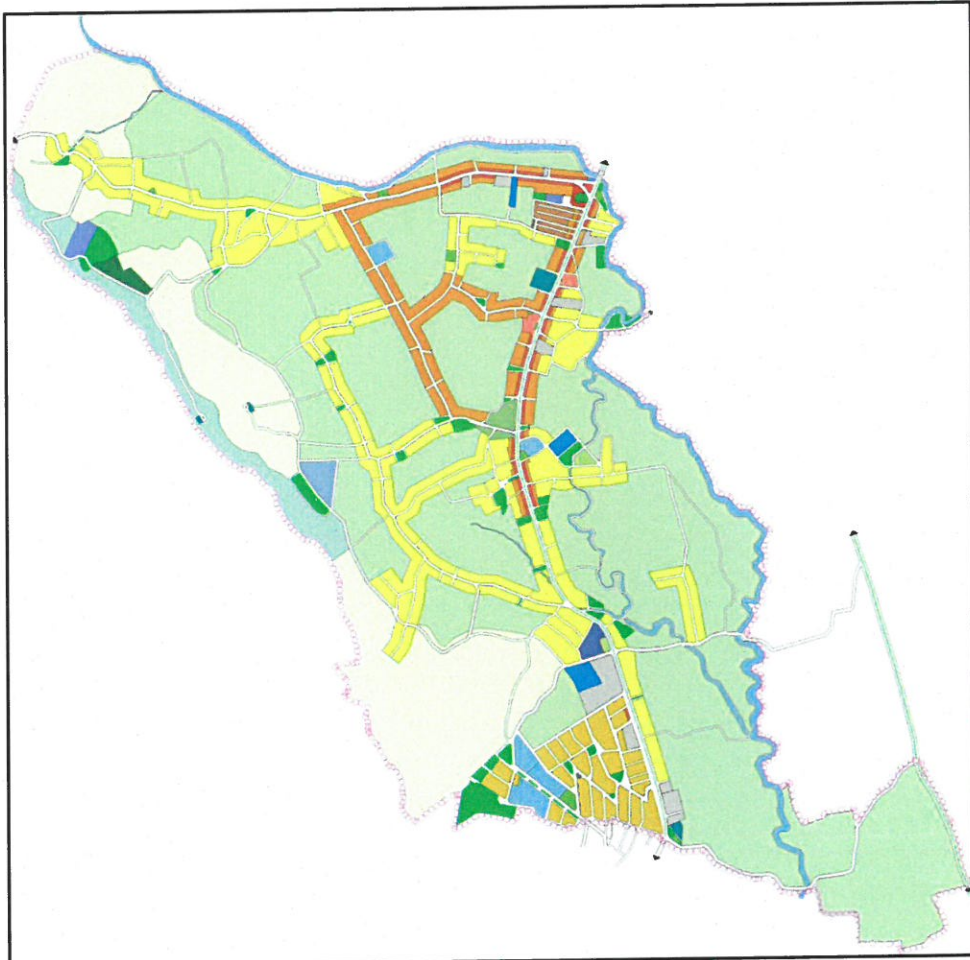
Şekil1. Hava Fotoğrafı

2. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı mevcut olup, bu planda yeni plan hükmü getirilen uygulama imar planının bulunduğu bölge kentsel yerleşme alanı olarak tanımlıdır. Finike İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapım çalışmaları Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından halen sürmektedir. Yürürlükte olan ve Yeşilyurt Mahallesi'ni kapsayan revizyon nazım ve uygulama imar planında kentsel ihtiyaçları karşılayacak şekilde plan kararları getirilmiştir.



Şekil2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Görseli



Şekil3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Görseli

3. PLANLAMAMANIN 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; bölgede hüküm süren sıcak ve nemli iklimden dolayı açık alanlara diğer bölgelere oranla çok daha fazla ihtiyaç duyulmaktadır. Balkon ihtiyacı, çatı terasları, zemin terasları, normal kat terasları, kat bahçeleri vb. yapı üzerindeki açık alanlar iç bölgelerde yer alan diğer yerleşmelere oranla çok daha fazla kullanılmaktadır. Benzer şekilde engebeli arazi yapısı nedeniyle tamamen toprak üstünde ya da yarı gömülü bodrum katlar oluşmakta ve bodrumların kullanımı yönünde talepler oluşmaktadır. Bölgede 2. Konut sektörünün gelişmiş olması ve doğrudan yabancıya satışlar nedeniyle yeni yapılaşmalar sosyal, kültürel tesisleriyle birlikte gerçekleşmektedir. Pek çok Anadolu kentinde ihtiyaç hissedilmeyen, site içinde ortak kullanıma yönelik cep sinemaları, toplantı salonları, spor merkezleri, açık ve kapalı yüzme havuzları, saunalar, süs havuzları, hobi odaları, kamariye, pergola vs yapılmaktadır. Alışıldan farklı olarak inşa edilen bu tip ekstra kullanımlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yeterince etüt edilmediğinden belediyeler uygulamada sorunlarla karşılaşmaktadır.

4. PLAN KARARLARI

Finike İlçesi içerisinde halen uygulanmakta olan 1/1000 ölçekli 5 farklı uygulama imar planı mevcuttur. Bu planlardan Finike ve Hasyurt Uygulama İmar Planları'nda plan hükümleri düzenlenmiş, diğer planlarda ise plan hükmü önerilmemiştir. Belediye büyük çoğunlukla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde uygulama yaptığından yukarıda anlatılan gerekçelerle yapılaşmada sorunlar ortaya çıkmakta, nitelikli bir yapılaşma gerçekleşmemektedir. İfade edilen ihtiyaçların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nden farklı olarak bölgesel ve iklimsel ihtiyaçlar çerçevesinde karşılanabilmesi amacıyla Sahilkent Revizyon Uygulama İmar Planı, Turunçova Uygulama İmar Planı ve Yeşilyurt Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırları içerisinde uygulanmak üzere yeni plan hükümleri hazırlanmış, Finike Revizyon Uygulama İmar Planı ve Hasyurt Uygulama İmar Planı kapsamında kalan alanlarda ise ilave plan hükümleri önerilmiştir.

Finike İlçesi Yeşilyurt Mahallesi revizyon uygulama imar planı kapsamında hazırlanan yeni 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 düzenlemeler yapılmıştır.

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ

YEŞİLYURT MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

- Bu plan hükümleri 1/1000 ölçekli Yeşilyurt Revizyon 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 İMAR MÜHÜRÜ ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Bulvarı Can Apt. No: 209/4
Tel: 0242 511 0865 Alanya / Antalya
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. No: 548 132 0165

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd Şti.
İMMÜS ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Büro Tesisi No: 06 40179
Menevis Sokak No: 72/1
06590 A.Ç.Ç.Ç.Ç. ÇANKAYA
Tel: 0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hizmet V.D. No: 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O.D.T.U. 1946 23004

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ YEŞİLYURT MAHALLESİ

REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

- Bu plan hükümleri 1/1000 ölçekli Yeşilyurt Revizyon 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 hani, 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 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.

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİS. ENJ. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keşkek Bulvarı San. Apt./No: 209/4
Tel: 0242 541 0856 Alanya / Antalya
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. No: 548 132 0165

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
İMMAR ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Bura Teskil No: 06 40179
Menevis Sokak No: 72/1
06630 4. Ayazacı / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
E-mail: planevi@planevi.com.tr
Hattı V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO: 590
O.D.T.U. 1986 23004