

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS BAŞKANLIĞINA

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

Gereğini arz ederim. 08.07.2019

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
Meclis Üyesi



Mustafa GEYİKÇİ
Finike Belediye Başkanı



T.C.
FİNİKE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 03.07.2019
SAYI : 6
TOPLANTIYA KATILANLAR : Sıdika GÖKYAR KIZILCA, Mete APAYDIN, Selçuk YİĞİT, Mehmet SARIÇOBANOĞLU, Remzi KOCA

GÜNDEM

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Turunçova Mahallesi (ANTALYA) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na plan hükümleri ilavesine yönelik talebi incelendi.

KOMİSYON KARARI

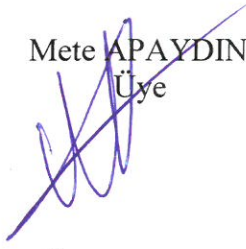
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na plan hükümleri ilavesine yönelik hazırlatılan karar ekindeki hükümlerin Turunçova Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Komisyon raporu imza altına alınarak meclisin takdirine sunulmuştur.

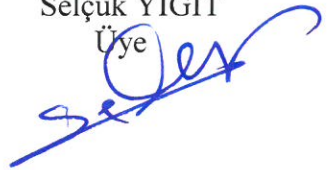
Sıdika GÖKYAR KIZILCA
Komisyon Başkanı



Mete APAYDIN
Üye



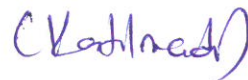
Selçuk YİĞİT
Üye



Mehmet SARIÇOBANOĞLU
Üye



Remzi KOCA
Üye



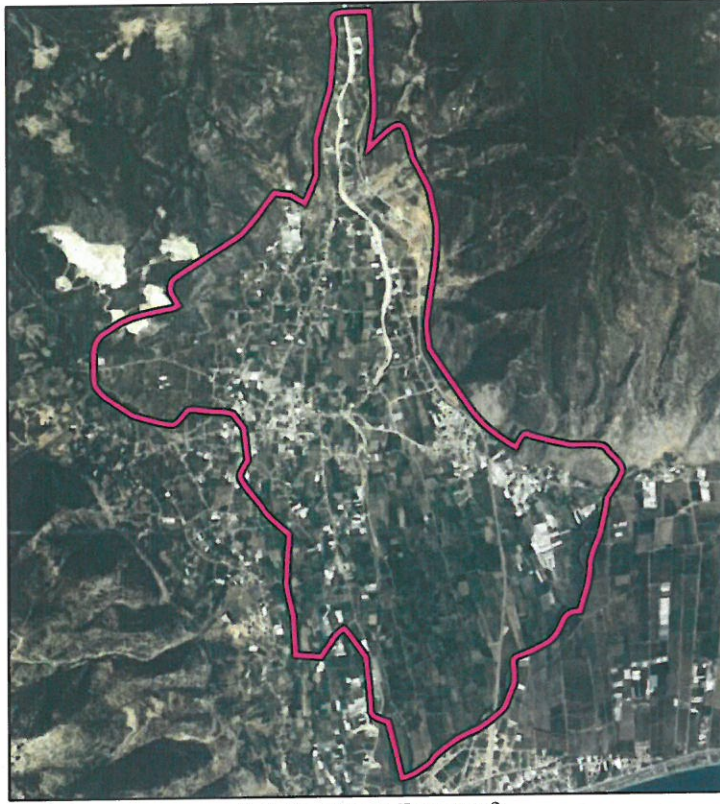
T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	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> 55
KARAR KONUSU	İlçemiz, Turunçova Mahallesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına ilave 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 2019-55 sayılı karardır.		
GÜNDEMİN 19. MADDESİ İlçemiz, Turunçova Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına ekleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, 03.07.2019 tarihli meclis toplantısında gündemin 14. maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar Komisyonunun 03.07.2019 tarih ve 6 sayılı raporuyla da uygun bulunmuştur. Konu yapılan müzakereler sonunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunularak, Turunçova Mahallesi 1/1000 Ölçekli 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
TURUNÇOVA MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ OLUŞTURULMASINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

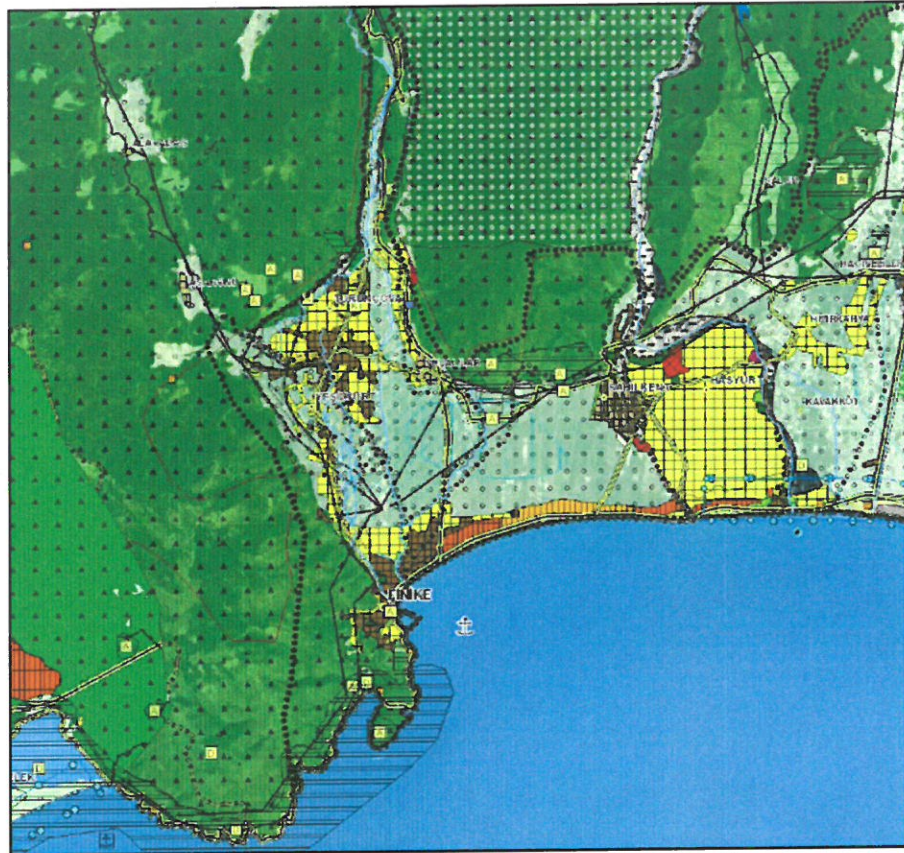
Finike İlçesi kuzeyde Elmalı, doğuda Kumluca, batıda Kaş ve Demre ilçeleri ile çevrili olup, güney yönde Akdeniz ile sınırlanmaktadır. İlçe merkezinin kuzeyinde yer alan Turunçova Mahallesi'ni kapsayan yaklaşık 1775 hektar büyüklüğündeki alanda Turunçova 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları mevcuttur. Yeni plan hükümleri yukarıda ismi geçen imar planını kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırları içerisinde geçerli olacaktır.



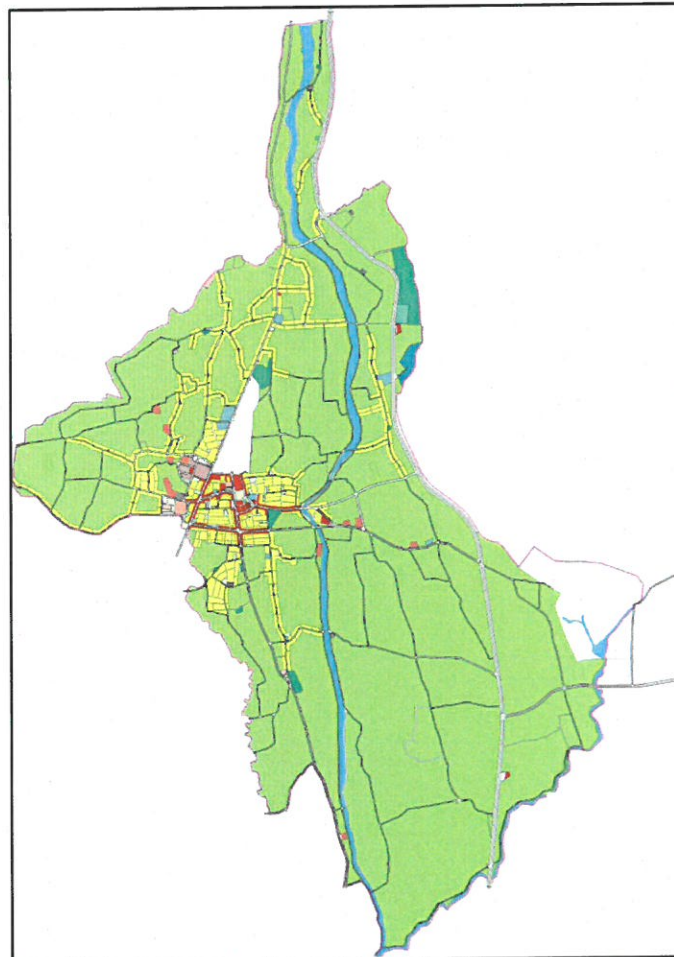
Şekil1. Hava Fotoğrafi

2. 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 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 Turunçova Mahallesi'ni kapsayan 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, kameriye, 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 Turunçova Mahallesi 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

TURUNÇOVA MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- Bu plan hükümleri 1/1000 ölçekli Turunçova 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 LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Bulvarı Kat: No: 209/4
Tel: 0242 811 0858 / Antalya / Antalya
www.keykubatplanlama.com
Antalya V.D. No: 548 132 0165

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
İMAMUŞ ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Buro Tescil No: 06 40179
Menevis Sokak No: 72/1
06650 A. B. Y. / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
E-mail: planevi@planevi.com.tr
Müh. V.D. 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 23758

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

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ TURUNÇOVA MAHALLESİ

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

- Bu plan hükümleri 1/1000 ölçekli Turunçova 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 iş 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 sökölür-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 sökölür-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.

SEYDİHAN ÇAMUR
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHÜR LTD. ŞTİ.
MİMARİ ŞİRKETİ

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHÜR LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keşkeköy Çarşısı Çan Apt. No: 209/4
Tel: 0242 511 0886 Antalya / Antalya
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. No: 548 132 0165

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Büyükdere Tescil No: 06 40173
Meneviz Sokak No: 72/1
06630 & Beyoğlu - ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail : planevi@planevi.com.tr
Hizmet V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83755

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Planlama: SPO 590
O.D.T.U. 1986 23004