



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FİNİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 161. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisi'nin 04.07.2017 tarih ve 49 sayılı kararı ile uygun bulunan; Merkez ve Sahilkent Mahalleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına parsel genişlik ve derinlikleri ile ilgili plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisi'nin 04.07.2017 tarih ve 49 sayılı kararı ile uygun bulunan; Merkez ve Sahilkent Mahalleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına parsel genişlik ve derinlikleri ile ilgili plan notları eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü'nün 18.08.2017 tarih ve 402 sayılı görüşü doğrultusunda uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Belediye Başkan V. : Recep ÖZKAYA Meclis Katibi : İsmail İSEN Meclis Katibi : Fatih VEZİROĞLU	<u>Karar Tarihi</u> 04.07.2017 <u>Karar No</u> 49
KARAR KONUSU	Finike Merkez ve Sahilkent Mahallesi Uygulama İmar Planı plan notlarında 20 metre parsel cephelerinin imar planına göre yeniden düzenlenmesi için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesi hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 04.07.2017 Salı günü, saat 15:00'de yaptığı 2017 dönemi 7. Toplantısının 1. Birleşiminin 2. Oturumunda alınan 2017-49 sayılı karardır.		
GÜNDEMİN 9. MADDESİ		
Finike Merkez ve Sahilkent Mahallesi Uygulama İmar Planı plan notlarında 20 metre parsel cephelerinin imar planına göre yeniden düzenlenmesi için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesi ile ilgili konu; Belediye Meclisinin 04.07.2017 tarihli meclis toplantısında gündemin 5. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar Komisyonunun 04.07.2017 tarihli ve 1 sayılı raporuyla da uygun bulunmuştur. Konu yapılan müzakereler sonunda, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunularak, Finike Merkez ve Sahilkent Mahallesinde daha önceki imar planında oluşan adalarda parsel cepheleri 20 metre olarak belirlenmiştir. Ancak yeni yapılan imar planında oluşan adalar daha önceki parsel standartlarını sağlamamaktadır. Bu sebepten dolayı plan notu değişikliğine gidilerek,		
İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI:		
Bir parsel birden fazla yapı yapılabileceğinden kentsel kaliteyi artırmak için ifrazla ada üretimi yoluna gidilmemesi; bunun yerine kat mülkiyeti hakkının kullanılması önerilmektedir. Ancak zorunlu hallerde aşağıdaki kurallara uyulur. Kentsel yerleşim karakterini bozucu tevhid yapılamaz.		
Parsel genişlikleri:		
1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:		
a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:		
aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,		
ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,		
ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.		
b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:		
ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,		
bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.		

Uygulama imar planı imar adalarında gösterildiği gibidir.

3.a.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, otoparklar, teşhir ve satış birimleri ve bu faaliyetlere ilişkin teknik altyapının yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda E:0.70, h.max:7.50 mt. Olup sergi alanları, showroom'lar, akaryakıt/LPG istasyonları dumansız, kokusuz, gürültüsüz imalathaneler, atölyeler, fabrikalar vb. yapılabilir. KDKÇA'da yapılar doğal yapıyı rehabilite etmek kaydıyla yer altına yapılabilir. Emsal içinde kalmak kaydıyla 1 adet büro binası (hmax:15.50m) yapılabilir.

KDKÇA' ların da mevcut ağaç dokusunun korunması esastır.

3.a.2.3. Ticaret Alanlarında:

Konut altı ticaret ve ticaret bölgelerinde Liman üstü birinci sırada konut altı ticaret TAKS:1.00 Hmax: 6.50 olarak, Şerbetçi bulvarında ön cephe zemin kat TAKS:0.40 Hmax: 4.50 ticaret olarak, diğer merkez ticaret ve konut altı ticaret merkezlerinde zemin katlar TAKS:1.00 Hmax: 5.50 m. ticaret kullanımına ayrılmıştır.

Hmax. 6.50m ve 5.50m olan ticaret ve konut altı ticaret alanlarında zemin kat alanının %50 sini geçmemek kaydıyla asma kat yapılabilir. Asma kat alanı emsale dahil değildir.

Kent yerleşik alanı içinde hiçbir yerde toptan ticaret, yapı malzemeleri (tuğla, kiremit, çakıl, demir vb.) ile odun, kömür ve çevre kirliliğine (gürültü, gürültü, toz vb.) sebep olan imalathaneler ile parlayıcı ve patlayıcı madde satış yerleri yapılamaz.

Konut altı ticaret bölgelerinde binanın tamamı eğitim ve sağlık amaçlı kullanılabilir.

3.a.3. En az çekme mesafeleri:

İmar planında çekme mesafeleri belirtilmeyen ayrık ve ikiz nizam imar adalarında yollardan 5m, arka bahçeden h/2, yan komşudan Hmax: 12.50 ye kadar 3m. Sonraki her kat için 0.50m. eklenerek çekilir.

Bitişik nizam çekme mesafeleri belirtilmeyen yapı adalarında yoldan sıfır metre, arka komşudan h/2 m. çekilir.

Ayrık, ikiz ve blok nizam yapı adalarında çekme mesafeleri belirtilmemiş ise mevcut oluşuma göre çekme mesafelerini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Ayrık nizam konut altı ticaret alanlarında, taşıt yoluna bakan parseller yoldan 5m., yan parselden 3m. Çekmek zorundadır. İki bina arası 6m.'den az olamaz. Bina cephesi 20m.'yi geçemez.

3.a.4.Binalara kot verilmesi:

Binalara kot; genel olarak binanın tabi zemine oturum alanın ortasından verilir. Deniz seviyesinde veya deniz seviyesinden en fazla 2m.yükseklikteki arazilerde subasman kotu 2.40m. olarak verilir. Deniz seviyesinde 2m.den yüksek düz arazilerde subastman kotu binanın araziye oturduğu alanın kot ortalamasından 0.50m.olarak verilir. %10-40 eğimli arazilerde subastman kotu binanın oturduğu en düşük kottan 1.5m.olarak verilir.

3.a.5. Çıkmlar

Her tür çıkmda tabii ve düzeltilmiş zeminlerle çıkma arasındaki düşey mesafe 2.40m den az olmamalıdır.1.5m'yi geçmeyen üzeri ve altı kapatılmamış giriş köprüleri, sahanlıklar ile saçaklar çıkmdan sayılmazlar. Kapalı konsol çıkmlar ile gömme balkonlar emsale dahildir. Açık konsol çıkmlar emsale dahil değildir.

3.a.6. Bodrumlar

Kotu deniz seviyesinden en fazla 2m. yükseklikte olan alanlarda verilen 2.20m. subastman kotu sığınak, otopark ve depo olarak kullanılabilir. Eğimli arazilerde binanın oturduğu alanın en düşük kotundan +1.50m verilen kottan sonra oluşan tüm katlar normal kat olarak kabul edilir ve emsale dahildir. Binanın oturduğu en düşük kotun altındaki gömülü katlar bodrum kat olarak kabul edilir. Bu alanlar yaşam alanı dışında kullanılması halinde emsale dahil edilmezler.

Ticaret ve konut altı ticaret alanlarında bodrum katlar zemin katların izdüşümünde yapılır ve kat adedinde sınırlama yoktur. Bu alanlarda en az daire başı bir otopark ve 40m2 ticari alana bir otopark ayrıldıktan sonra kalan alanda yapılacak özel otoparklar bağımsız bölüm olarak yalnızca otopark için kullanılabilir. Ayrıca gerekli olan sığınak ve otopark ayrıldıktan sonra kalan alanda yapılacak sosyal içerikli tesisler (hamam, sauna, aletli spor salonu, toplantı salonu vb.) emsale dahil değildir ve bağımsız bölüm olarak kullanılabilir.

3.a.7. Çatılar

Max. Bina yüksekliğini geçmemek ve emsale dahil olmak kaydıyla çatı katı yapılabilir.

Kat Adedi	Bina Yüksekliği	Bina Cephe Hattının Yol Aksından Uzaklığı (H/2)	Min Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe	Min Arka Bahçe	Min Bina Cephesi	Min Bina Derinliği	Min Yan Bahçeler Toplamı veya Bloklar Arası Mesafe (Normal Kat Dış Konturlarından)
1	3.5	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6	6	6	6	-
2	6.5		6	6	6	6	-
3	9.5		8.5	8.5	6	6	-
4	12.5		11.5	11.5	6	6	-
5	15.5		13.5	13.5	7	7	-
6	18.5		15.5	15.5	7	7	-
7	21.5		17.5	17.5	8	8	14.5
8	24.5		19.5	19.5	8	8	16.5
9	27.5		21.5	21.5	9	9	18.5
10	30.5		23.5	23.5	9	9	20.5
11	33.5		25.5	25.5	10	10	22.5
12	36.5		27.5	27.5	10	10	24.5
13	39.5		29.5	29.5	11	11	26.5
14	42.5		31.5	31.5	11	11	28.5
15	45.5		33.5	33.5	12	12	30.5
16	48.5		35.5	35.5	12	12	32.5
17	51.5		37.5	37.5	13	13	34.5
18	54.5		39.5	39.5	13	13	36.5
19	57.5		41.5	41.5	14	14	38.5
20	60.5		43.5	43.5	14	14	40.5

3.d. Yürürlük Ve Uygulama

Belediye Meclisince onayı, askıya çıkarılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Finike Revizyon İmar Planı, bu planın ekleri 30 gün süre ile ilan edilir. İtiraz olmazsa yürürlüğe girer. Olası itirazlar, Belediye meclisince değerlendirilip karara bağlandıktan sonra planlar yürürlüğe girer. İlgili mevzuata göre hazırlanmış planların (ilave, revizyon vb.) da onaylanmasında aynı süreç izlenir.

1/5000 ve 1/1000 ölçekli Finike Revizyon İmar Planı genel arazi kullanım kararlarını göstermektedir. Tüm uygulamalar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, plan hükümleri ve uygulama koşullarına göre yapılacaktır.

Zemin seviyesi yüksek olan Finike, sahil kent mahallesi ve acı -tatlı çaylar arasında su basman kotu kaldırımından +2.5 metredir.0 metre kotundan +2.5 metre kotuna kadar olan giriş katlarında ortak alan yapılabilir. Otopark, sığınak, odunluk, kömürlük olarak kullanılabilir.Sadece odunluk ve kömürlük eklenti yapılabilir ve bu alanlar iskân edilemez.

FİNİKE İMAR PLANI İÇERİSİNDE YAPILAŞMADA UYULACAK GENEL HUKÜMLER İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI: Bir-parsele birden fazla yapı yapılabileceğinden kentsel kaliteyi artırmak için ifrazla ada üretimi yoluna gidilmemesi; bunun yerine kat mülkiyeti hakkının kullanılması önerilmektedir. Ancak zorunlu hallerde aşağıdaki kurallara uyulur. Kentsel yerleşim karakterini bozucu tevhid yapılamaz. Parsel genişlikleri: 1. İkamet ve ticaret bölgelerinde: a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde: aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den, ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den, ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz. b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde: ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den, bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz. bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz. c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde: ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den, cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den, cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz. Parsel derinlikleri: 1. İkamet ve ticaret bölgelerinde: a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den, b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.
--

bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,

cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,

cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz.

Parsel derinlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.”

Maddelerinin eklenmesi, Finike Belediye Meclisinin 04.07.2017 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle mevcudun oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır.

Recep ÖZKAYA
Belediye Başkan V.

İsmail İSEN
Meclis Katibi

Fatih VEZİROĞLU
Meclis Katibi

ONAY

07./07/2017

Kaan Osman SARIOĞLU
Belediye Başkanı

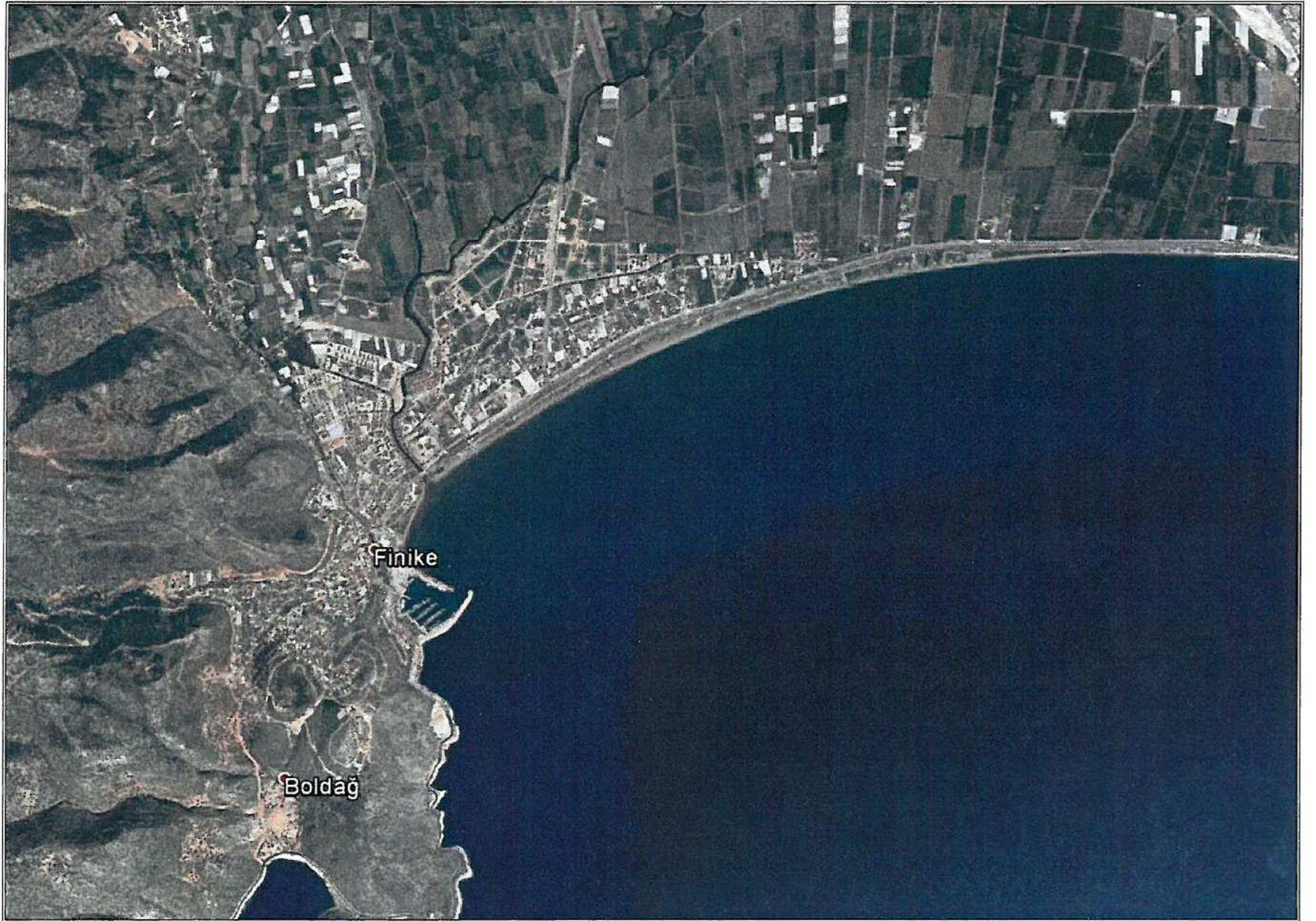


ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Finike İlçesi ,Finike merkez ve sahilkent mahallesini uygulama imar planı plan notlarını kapsamaktadır.

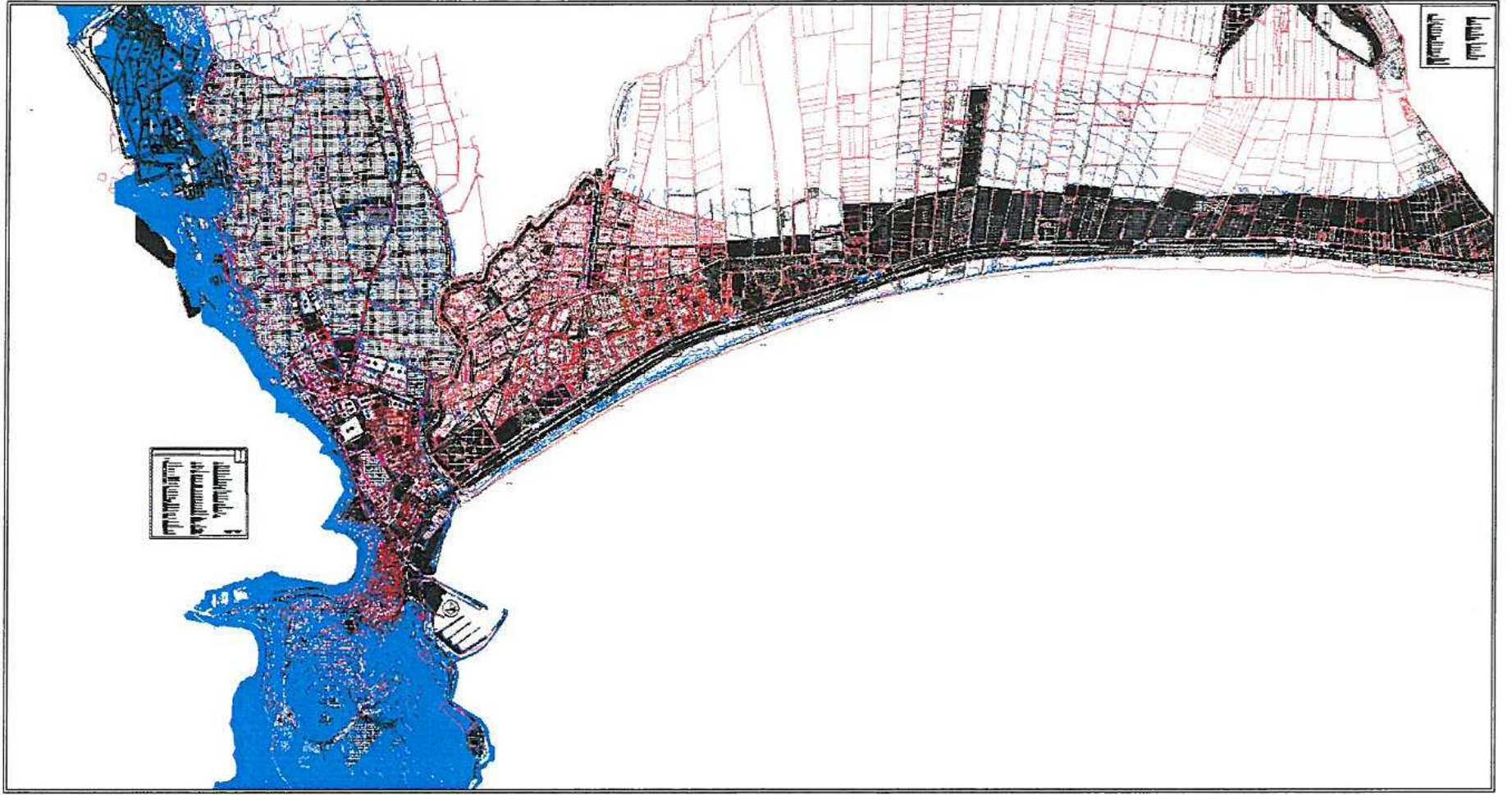
Planlama alanı 19K4B nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



Şekil.1 Hava Fotoğrafı

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya ili Finike İlçesinde daha önceki imar planında oluşan adalarda parsel cepheleri 20 metre olarak belirlenmiştir. Ancak yeni yapılan imar planında oluşan adalar daha önceki parsel standartlarını sağlamamaktadır. Bu sebepten dolayı plan notu değişikliğine gidilerek Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 17. maddesi gereğince düzenleme yapılmıştır.



Şekil.1 Mevcut İmar Durumu

3-ÖNERİ UYLAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

“FİNİKE İMAR PLANI İÇERİSİNDE YAPILAŞMADA UYULACAK GENEL HÜKÜMLER

İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI:

Bir parselle birden fazla yapı yapılabileceğinden kentsel kaliteyi artırmak için ifrazla ada üretimi yoluna gidilmemesi; bunun yerine kat mülkiyeti hakkının kullanılması önerilmektedir. Ancak zorunlu hallerde aşağıdaki kurallara uyulur. Kentsel yerleşim karakterini bozucu tevhid yapılamaz.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:**a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:****aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,****ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,****ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.****b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:****ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,****bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.****bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.****c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:****ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,****cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,****cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz.****Parsel derinlikleri:****1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:****a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den,****b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.”**

Maddesi eklenmiştir.

Serbest Şehir Plancısı
Mehmet PALA**Murat BAYAR**
A Grubu Şehir Plancısı
Dip. No: 207, Oda Sic. No: 3091
Kartel Dosya No: 1653



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı

Sayı : 95684697-754-E.402

18.08.2017

Konu : Finike 1/1000 UİP. Plan Notu
Değişikliği.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 31.07.2017 tarih E.2126 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Finike İlçesi, Merkez ve Sahilkent Mahalleleri 1/1000 İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin, Finike Belediye Meclisince uygun bulunduğu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edildiği tarafımıza bildirilerek, Söz konusu plan değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na bilgi vermek amacıyla ekte sunulan Finike 1/1000 İmar Planı Notları ve plan açıklama raporlarının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilerek Müdürlüğüne görüş verilmesi talep edilmektedir.

03.07.2017 tarih 30113 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girecek olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Parsel Büyüklükleri" başlıklı 6. Maddesinin 2. ve 3. bentleri;

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

- 1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: 6.00 metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden az olamaz.
- 2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (9.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden az olamaz.
- 3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (12.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden az olamaz.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden az olamaz.

şeklinde olup; Finike Belediye Başkanlığı'nın 04.07.2017 tarih 49 numaralı Meclis Kararı ile eklenen plan notları ile örtüşmektedir.



Yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. Maddesinin "yyy" bendi;
"Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu
(İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşemez ve $+1.20$
kotunun üzerine çıkamaz.)"

şeklinde olup; Finike Belediye Başkanlığı'nın 04.07.2017 tarih 50 numaralı Meclis Kararı
ile eklenen plan notlarına imkan vermektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Ömer Ali ACAR
Kent Estetiği Dairesi Başkanı

