



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.05.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Yeni Mahallede konut alanlarının ticaret-konut alanına (TİCK) dönüştürülmesine ve plan notları eklenmesine ilişkin 4442,15 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Yeni Mahallede konut alanlarının ticaret-konut alanına (TİCK) dönüştürülmesine ve plan notları eklenmesine ilişkin 4442,15 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, yürürlükte bulunan plan notları ile subasman kotu hakkı verilmekte olup, 2 nolu plan notunda belirtilen "...kot farkının değişmesinden dolayı giriş katları 2.40 metre yüksekliğinde yapılabilir" hükmünün kaldırılması kaydıyla itirazın kısmen kabulü ve kabul edilen itiraz doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğinin 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

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına

Konu: Plan Değişikliğine
İtiraz

1)Plan kararları başlığı altında verilen plan notları ancak sunulan plan değişikliği onama sınırları içinde değerlendirilebilir. Plan değişikliği onama sınırı dışındaki alanları bağlamaz. Plan notunun geçerli olduğu alanlar plan değişikliği onama sınırı ile sınırlıdır. O nedenle plan notları Finike-Yenimahalle mevkinde plan değişikliği onama sınırları dışında uygulanamaz.

2)Kot farkının değiştiği iddiasıyla 2.40m yüksekliğindeki subasman kotunun altı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin (02/11/1985-RG 18916) madde 16 yapı düzenine ait tanımlar 11 (Değişik 08/09/2013-RG 28759) kat yüksekliği "Uygulama imar planında daha yüksek belirlenmemiş ise genel olarak ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlar 4.5m, asma katlı zemin katlarda 5.5m, diğer katlarda 3.80m, konut bölgelerinde ise zemin katlarında 4m, asma katlı zemin katlarda 5.5m, diğer katlarda 3.5m kabul edilerek yapılabilir." denilmesine rağmen plan değişikliği ile TİCK yapılan alanlar zemin kat yüksekliğinin 2.40m verilmesi yönetmeliğe aykırıdır. Zemin katı ticaret olan yerlerde en az zemin kat yüksekliğinin 4.5m olması gerekir.

Konut bölgelerinde ise en az zemin kat yüksekliğinin 4m olması gerekir.

Aynı yönetmeliğin madde 39 (Değişik 12/08/1987-RG 19542) iç yükseklikler tanımında: "Konut alanlarında normal katlarda genel olarak iskan edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan önyüz iç yüksekliği 2.40m'den az olamaz." denilmektedir. Önerilen giriş katların 2.40m olarak yapılabilir ifadesi yönetmeliğin bu maddesine de aykırıdır.

3)Subasman kotunun 0m'ye indirilerek Finike Uygulama İmar Planında Yenimahalle'de 2.40m olarak belirlenen subasman kotundan kat çıkarma gayreti vardır. Çıkarılacak katın iskanı mümkün değildir. Ayrıca %20 emsal artışına neden olunacaktır. Artan emsalin ihtiyaç olan sosyal donatı ve altyapı ihtiyaçları hiç göz önüne alınmamıştır.

4)Ayrıca mekansal planlar yönetmeliğinin 7. maddesinin a fıkrasının " planlar kamu yararı amacıyla yapılır" ilkesine:

Madde 26 (1) imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

Madde 26 (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır, yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Madde 26 (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adetinin ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde; a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adetinin arttırılmasının istenmesi durumunda, önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari yükseklik sağlanacaktır.

$K = (Y_1 + Y_2 / 2) + 7m$ olmalıdır. Buna göre $((15+2.40)+(15+2.40)/2)+7m$, $17.40+7m=24.40m$ plan değişikliği ile 2+5 olarak değiştirilen alanlarda iki bina arası mesafe en az 24.40m olmalıdır.

Bu nedenlerle onaylanan plan değişikliği mekansal planlar yönetmeliğinin 7 ve 26 maddelerine tamamen aykırıdır.

5)Finike Uygulama İmar Planı halihazır verileri incelendiğinde Yenimahalle Bölgesinde (Jeolojik Etütlerin bulunduğu yerel paftalarda) arazi zemin kotlarının -0.10, -0.30, -0.20 ve 0.00 kotlarında olduğu görülmektedir. Zemin kotunun deniz seviyesinin altında olması, zemin su seviyesinin çok yüksek olması, bu bölgenin etrafının Acı Çay, Tatlı Çay'la çevrili olması nedeniyle çok yağışlı günlerde yağmur suyunun gideceği yer olmaması, suyun zeminde derinliği 1.00m'yi bulan göletler oluşmasına neden olmaktadır.

Finike Revizyon Uygulama İmar Planında bu nedenle subasman kotu 2.40m olarak belirlenmiş ve bu kotun altındaki alanın otopark, sığınak ve depo olarak kullanılabileceği belirtilmiştir.

Onaylanan plan değişikliği yerel iklimsel ve fiziki veriler hiç dikkate alınmadan, kamu yararı gözetilmeden yapılmış olup, plan ana kararlarının sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozucu niteliktedir.

Ayrıca 5846 sayılı Kanun uyarınca plan bir "fikir ve sanat eseri" olup, planda değişiklik yapılabilmesi için eser sahibinin uygun görüşünün alınması gerekir. Plan müellifinin, plan üzerindeki sorumluluğu plan onaylanıp yürürlüğe girdikten sonra bitmemekte, eser ortadan kalkana kadar devam etmektedir.

Antalya-Finike-Sahilkent-Yeşilyurt Çevre Düzeni Plan Revizyonu,

Antalya Finike Sahilkent Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı,

Antalya Finike İlave, Nazım ve Uygulama İmar Planı,

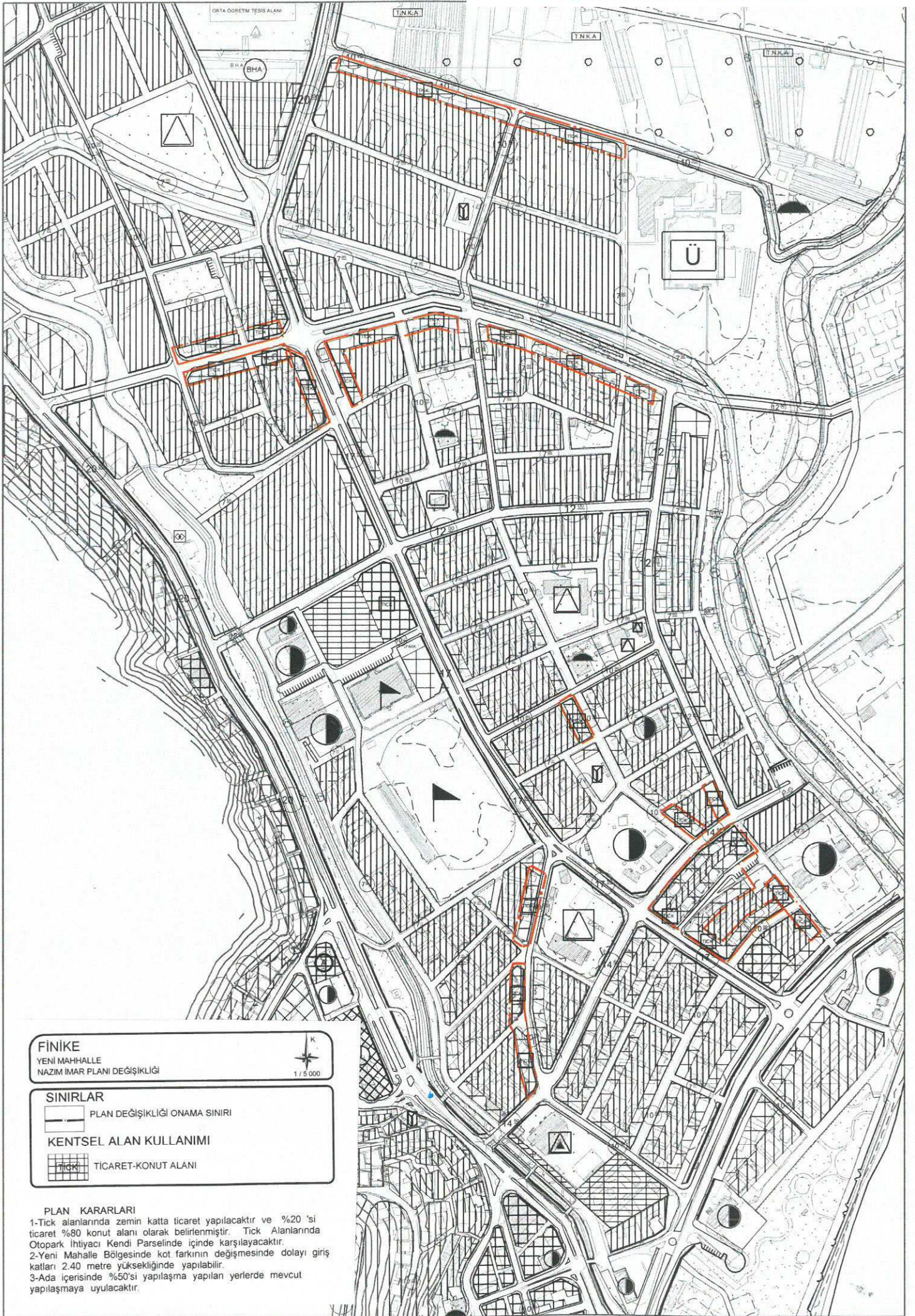
Antalya Finike Yeşilyurt Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı

Yukarıda belirtilen alanlarda yapılacak her türlü plan değişikliğinde müellif görüşünün alınması gerekir. Plan müellifi olarak uygun görüşümüz alınmadan yapılan işlerdeki yasal

Yukarıda belirttiğim gerekçelerle onaylanan Finike Belediyesi Yenimahalle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin iptal edilmesini talep ediyorum.

Sadettin GÜNDÜZ
Y. MİMAR - ŞEHİR PLANCISI
CCa No: 1847 / 13

İTİRAZA KONU PLAN



FINİKE

YENİ MAHALLE
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

TICK TİCARET-KONUT ALANI

PLAN KARARLARI

- 1-Tick alanlarında zemin katta ticaret yapılacaktır ve %20 'si ticaret %80 konut alanı olarak belirlenmiştir. Tick Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde içinde karşılayacaktır.
- 2-Yeni Mahalle Bölgesinde kot farkının değişmesinde dolayı giriş katları 2.40 metre yüksekliğinde yapılabilir.
- 3-Ada içerisinde %50'si yapılaşma yapılan yerlerde mevcut yapılaşmaya uyulacaktır.