



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.05.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FINİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisinin 03.05.2017 tarih ve 35 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Finike İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisinin 03.05.2017 tarih ve 35 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Finike İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, önerilen plan notunun "Plan bütününde 18. Madde uygulaması gören alanlarda, yol genişlemesi sonucu zorunlu terke konu parsellerde TAKS ve KAKS hesabı terkten önceki parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır." şeklinde düzeltilmesi kaydıyla değiştirilerek 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

	Meclis Başkanı : Kaan Osman SARIOĞLU	<u>Karar Tarihi</u>
	Meclis Katibi : İsmail İSEN	03.05.2017
	Meclis Katibi : Fatih VEZİROĞLU	<u>Karar No</u>
		35
KARAR KONUSU	İlçemiz, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına Ekleme yapılması hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 03.05.2017 Çarşamba günü, saat 16:00'de yaptığı 2017 dönemi 5. Toplantısının 1. Birleşiminin 2. Oturumunda alınan 2017-35 sayılı karardır.		

GÜNDEMİN 7. MADDESİ

İlçemiz, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı plan notlarına ekleme yapılması ile ilgili konu; Belediye Meclisinin 03.05.2017 tarihli meclis toplantısında gündemin 5. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar Komisyonunun 03.05.2017 tarihli ve 9 sayılı raporuyla da uygun bulunmuştur.

Konu yapılan müzakereler sonunda, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunularak,

İlçemiz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına “ **Onaylanan bir önceki imar planı ve sonrasında İmar planı genelinde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması gören veya ada parselasyon planı neticesinde imar kanunun 15. ve 16. maddesi ile oluşan parsellerde yeni kamusal alanlar yaratılabilmesi amacı ile (yol genişlemesi vb.) Yeniden terk oluşturulan parseller bedelsiz rıza-i terk vermesi şartı ile terkten önceki brüt parsel oranına göre inşaat alanı hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır.**” plan notunun eklenmesi, Finike Belediye Meclisinin 03.05.2017 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle mevcudun oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır.


Kaan Osman SARIOĞLU
Meclis Başkanı


İsmail İSEN
Meclis Katibi


Fatih VEZİROĞLU
Meclis Katibi

ONAY
03/05/2017

Kaan Osman SARIOĞLU
Belediye Başkanı



E:2.40 Hmax:9.50m dir. Emsale dahil olmak kaydıyla bir alt katın yarısı kadar çatı kat yapılabilir.

Şerbetçi Bulvarı:

E:2.40 Hmax: 23.50m. ön cephe. Zemin kat TAKS:0.40 Hmax: 4.50 ticaret diğer katlar konut. Son kat döşemesi kırma çatı şeklinde yapılacaktır.

Diğer Alanlarda:

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, dumsansız, 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 dumsansız, 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 (görüntü, 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 alanının ortasından verilir. Deniz seviyesinde veya deniz seviyesinden en fazla 2m.yükseklikteki arazilerde subastman 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. Çıkmalar

Her tür çıkma 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 çıkmadan sayılmazlar. Kapalı konsol çıkmalar ile gömme balkonlar emsale dahildir. Açık konsol çıkmalar 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

Bu alanda yapılan mimari projeler üç boyut ve maket çalışması ile birlikte Belediye meclisinin onayına sunulacaktır. Belediye meclisi gerekirse mimari projeyi halkın onayına sunabilir. Belediye meclisinin onayından sonra mimari proje için ruhsat verilebilecektir.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TABLO

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		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	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MIN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA	17.5	17.5	8	8	14.5
8	24.5	YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	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 onanıp, 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.

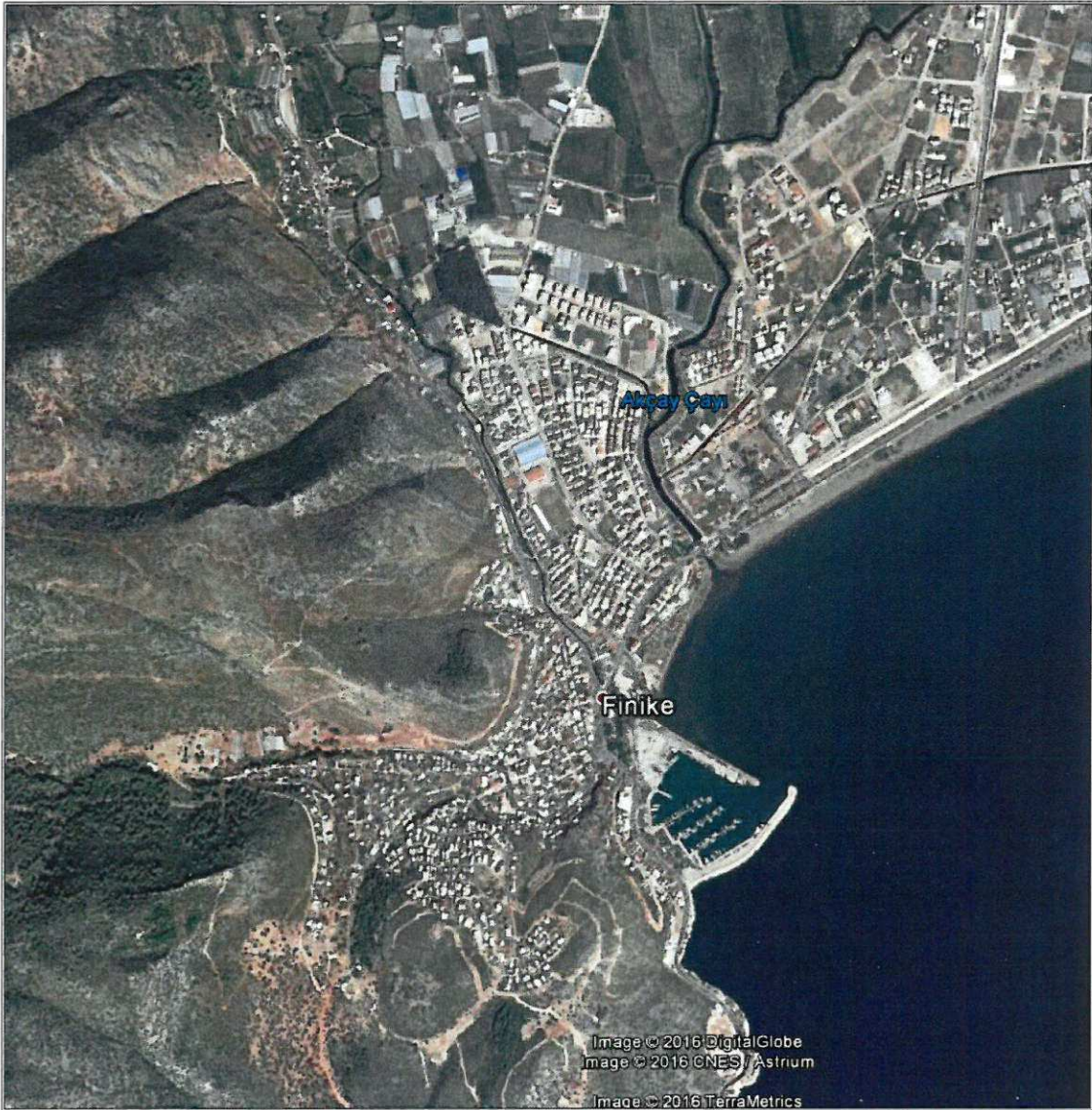
Onaylanan bir önceki revizyon imar planı ve sonrasında imar planı genelinde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması gören veya ada parselasyon planı neticesinde imar kanunun 15. ve 16. maddesi ile oluşan parsellerde yeni kamusal alanlar yaratılabilmesi amacı ile (yol genişlemesi vb.) Yeniden terk oluşturulan parseller bedelsiz rıza-i terk vermesi şartı ile terkten önceki bürüt parsel oranına göre inşaat alanı hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır.

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Finike İlçesi uygulama imar planı plan notlarını kapsamaktadır.

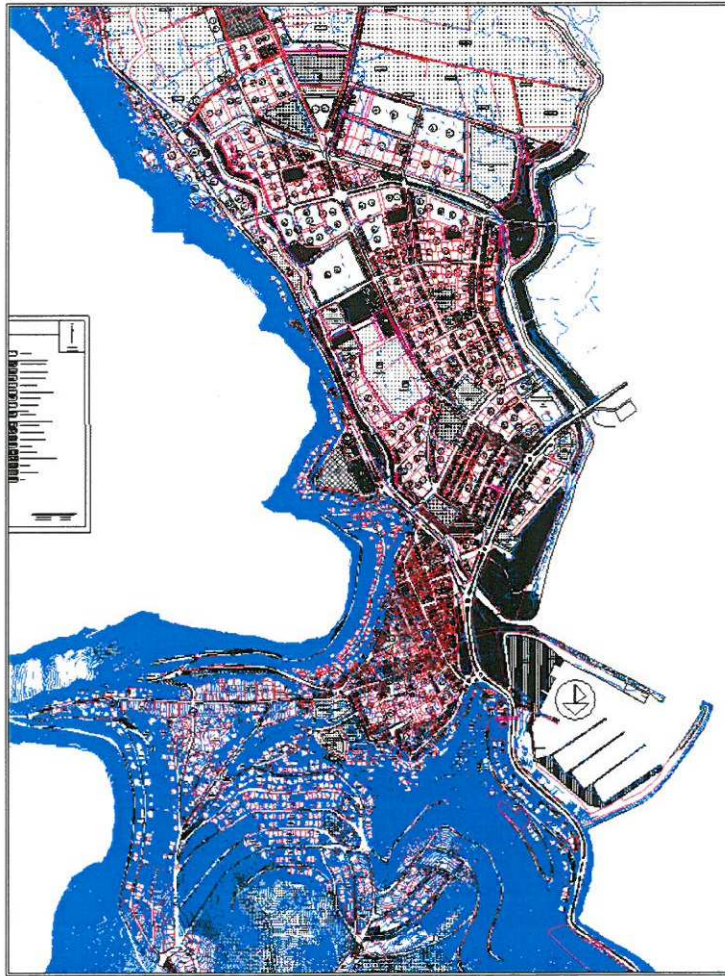
Planlama alanı 19K4B nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



Şekil.1 Hava Fotoğrafı

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Finike Kentinin artan taşıt sayısı ile orantılı bir şekilde, sürücülerin park yeri ihtiyacını karşılayamamaları aynı zamanda yolların dar olması sonucu, ortaya çıkan taşıt sirkülasyonu problemi ve bunun doğurduğu olumsuz etkilerinin tümü ulaşım bağlantı, erişim ve hareket fonksiyonlarını icra edemeyen bir sistem haline getirmekte olduğu görülmektedir. Antalya İli Finike İlçesi imar planı incelendiğinde mevcut ulaşım yolların zaten dar olduğu görülmektedir. Gerekli akışın sağlanamadığı bir ulaşım ağında, önlenemez tıkanıklıklar ve darboğazlar meydana gelmektedir Bu sebeplerden dolayı ulaşımın tıkanığında yangın vb gibi durumlarda acil müdahalelerin yapılamadığından dolayı 7 metrelik yollar 10 metreye, 10 metrelik yollar 12 metreye, 12 metrelik yollar 15 metreye çıkarılmıştır. Ancak bu yolların büyümesi daha önce parsellerine imar uygulaması(15,16 ve 18 uygulaması) yaptırmış vatandaşları mağdur edeceğinden ve bu vatandaşlar dava açarsa kazanacağından dolayı inşaat haklarının brüt parsel üzerinden verilmesi için plan notu değişikliği gidilmiştir.



Şekil.1 Mevcut İmar Durumu

3-ÖNERİ UYLAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

“ Onaylanan bir önceki imar planı ve sonrasında İmar planı genelinde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması gören veya ada parselasyon planı neticesinde imar kanunun 15. ve 16. maddesi ile oluşan parsellerde yeni kamusal alanlar yaratılabilmesi amacı ile (yol genişlemesi vb.) Yeniden terk oluşturulan parseller bedelsiz rıza-i terk vermesi şartı ile terkten önceki bürüt parsel oranına göre inşaat alanı hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır.” Maddesi eklenmiştir.

Serbest Şehir Plancısı
Mehmet PALA

Mural BAYAR
A Grubu Şehir Plancısı
Dip. No/ 207 Oda No: 3091
Kaşe Dosya No: 1653