



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.12.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Kale Mahallesi 71 ada 13 parselin ticaret alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Kale Mahallesi 71 ada 13 parselin ticaret alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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

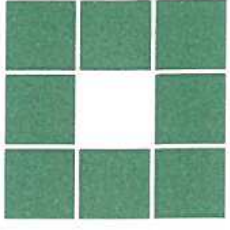
Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



Sayı : 07.17.520

23.11.2017

Konu : Antalya İli Finike İlçesi Kale Mahallesi 71 ada 13 parsel üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Hakkında

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.10.2017 tarih ve 854 sayılı kararı ile onaylanan Finike Belediyesi sınırları içerisinde, 19K nolu imar plan paftalarında yer alan Kale Mahallesi 71 ada 13 parsel üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde 23.10.2017-23.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

İlgili plan değişikliği tarafımızca incelenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Söz konusu plan revizyonunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında, Madde 21. 10.fikrasında "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur..." ve Madde 26'nın 5.fikrasında "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, 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..." denilmektedir. Yapılan nazım plan revizyonunda konut alanı kullanımından kaynaklı inşaat alanı artışı söz konusudur. Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporu incelendiğinde; konut inşaat alanı artışı 172 m² dir. İlave nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı Mekansal Alanlar Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen standartlarda sosyal donatı alanı ayrılmamıştır. Plan değişikliği yapılan parsel 215 m² olup parsel bazlı bir düzenleme sebebiyle donatı ihtiyacı karşılanmamıştır. Bu tür plan değişikliklerinin en azından ada bazlı yapılarak donatı ihtiyaçlarının karşılanması gerekmektedir.

Plan değişikliği ile gelen nüfusun ihtiyacı sosyal ve teknik altyapı alanı yeterli olmadığı görülmektedir. Mekansal anlamda sosyal ve teknik altyapı eksikliğine sebep olacaktır.

Finike Belediyesi sınırları içerisinde, 19K nolu imar plan paftalarında yer alan Kale Mahallesi 71 ada 13 parsel üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tekrar gözden geçirilerek, nüfus artışının yapılmaması, eğer nüfus artışı yapılacaksa nüfus artışı hesabı üzerinden sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması gerekmektedir. Bu tür plan değişikliklerinin en azından ada bazlı yapılarak donatı ihtiyaçlarının karşılanmalıdır.

Askı süresi içerisinde yapmış olduğumuz itirazımızın yasal süreler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim.

Saygılarımızla,

Gürdal YILMAZ
Antalya Şube Sekreteri

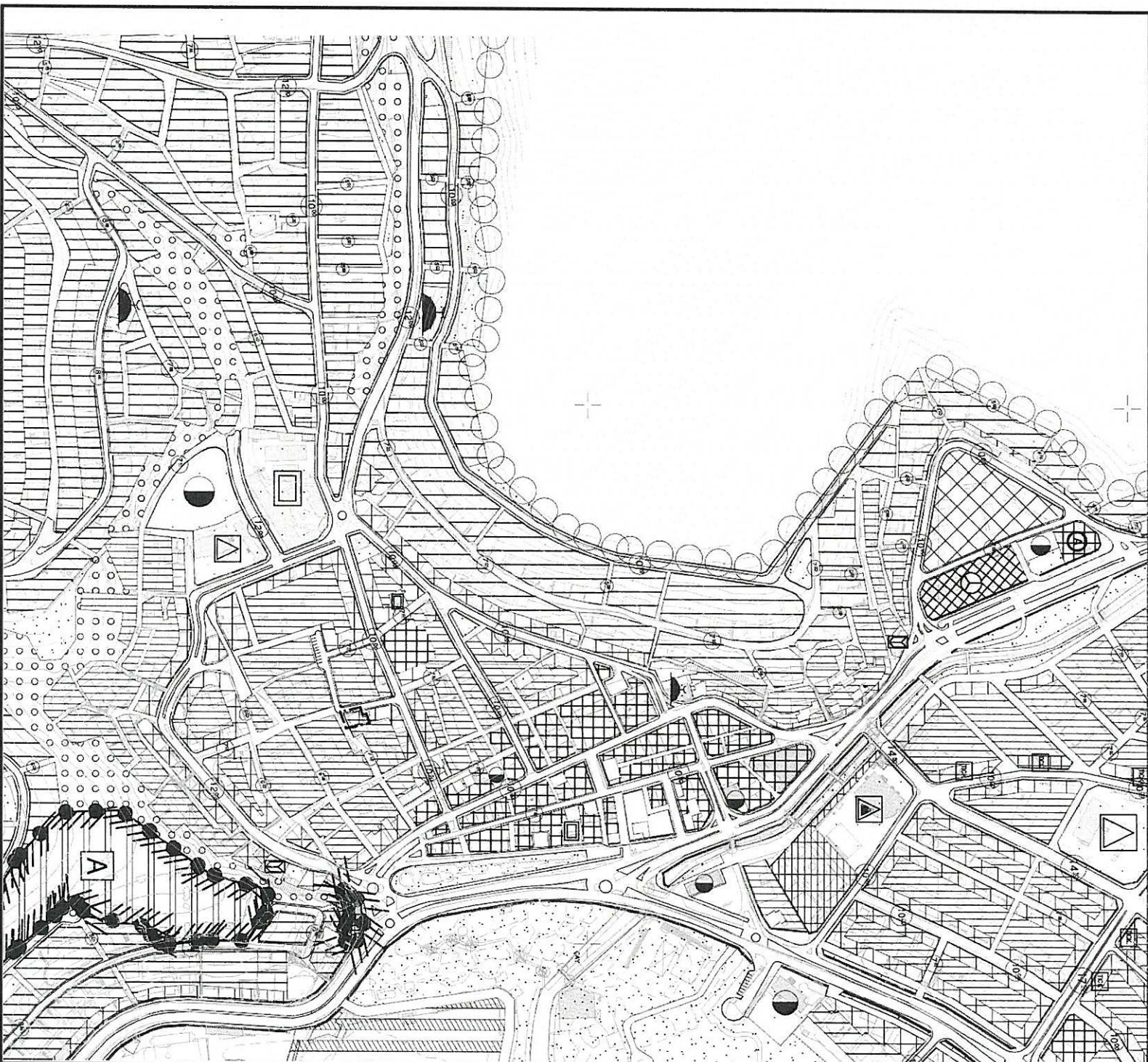
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-217947
EVRAK KAYIT NO	2017-84450
KAYIT TARİHİ	23-11-2017

İMAZ

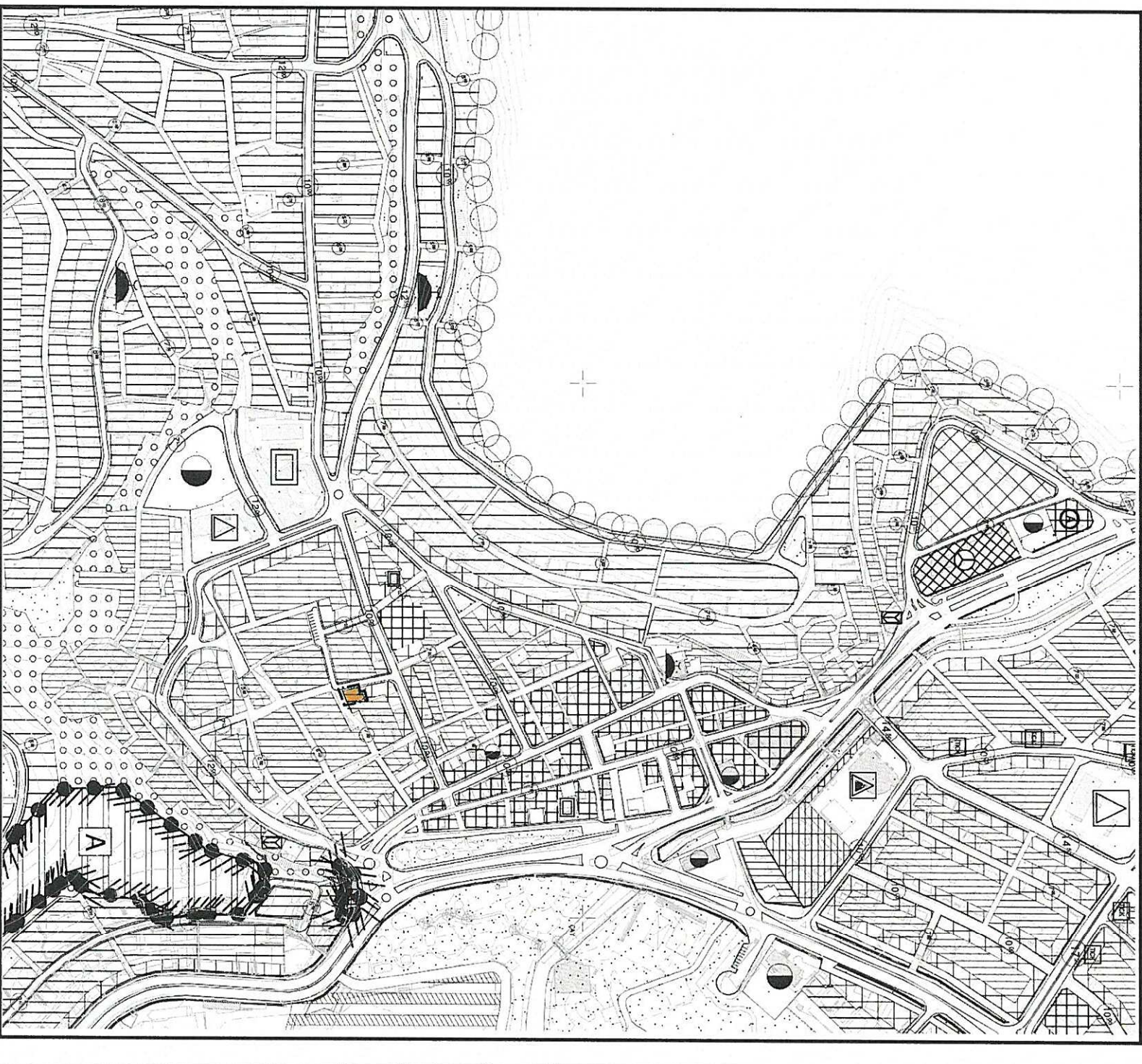
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : FINIKE MERKEZ -ESKİ MAHALLE
PAFTA NO : 19K
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



ÖLÇEK 1/5000


ÖNERİ PLAN



ÖLÇEK 1/5000


ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ KALE MAHALLESİ

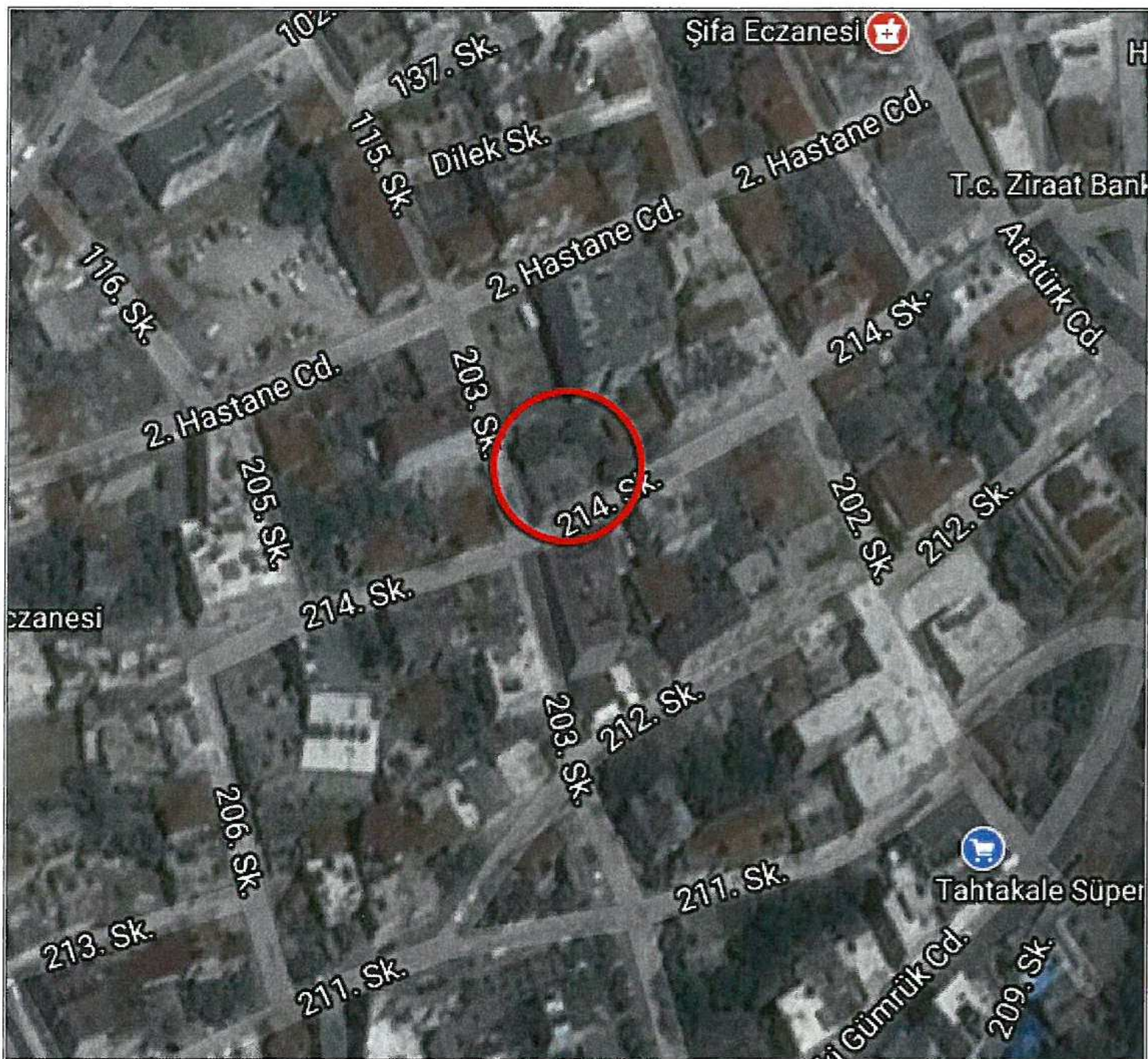
71 ADA 13 PARSEL /5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Finike İlçesi sınırları içerisindeki Kale Mahallesi 71 ada 13 parsel kapsamaktadır. Bu alanlarda imar planlarında Ticaret alanlarının olması fakat mevcut teşekkülde ticaret alanlarının oluşmaması, bu plan değişikliğine yön vermiştir.

Planlama alanı 19K nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



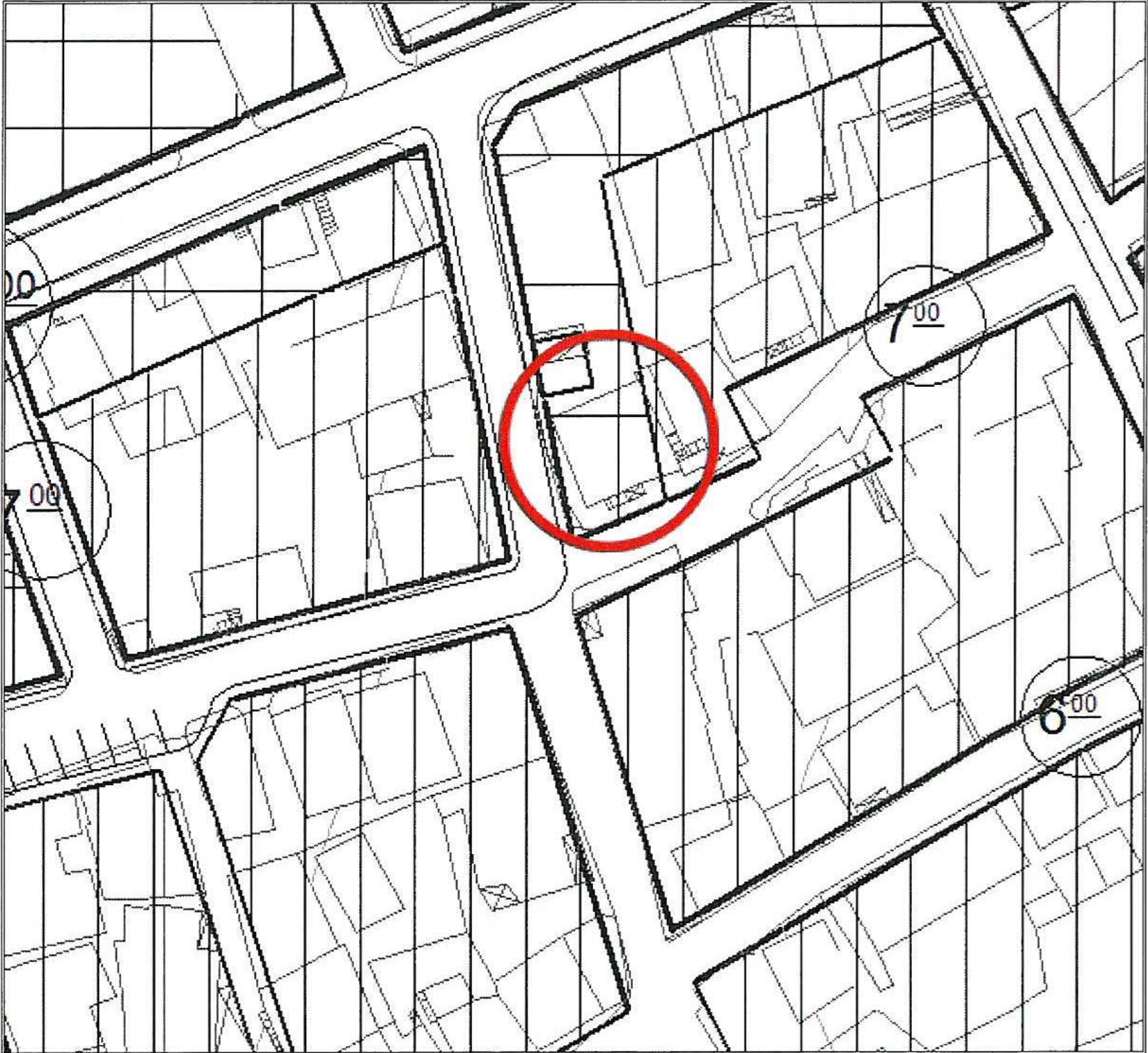
Şekil.1 Hava Fotoğrafı

2-PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Finike İlçesi sınırları içerisindeki Kale Mahallesi 71 ada 13 parsel kapsayan alanlarda imar planlarında Ticaret alanlarının olması fakat mevcut teşşekülde ticaret alanlarının oluşmaması bu sebeplerden dolayı alandan bulunan konut altı ticaret alanlarının kaldırması amaçlanmıştır.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

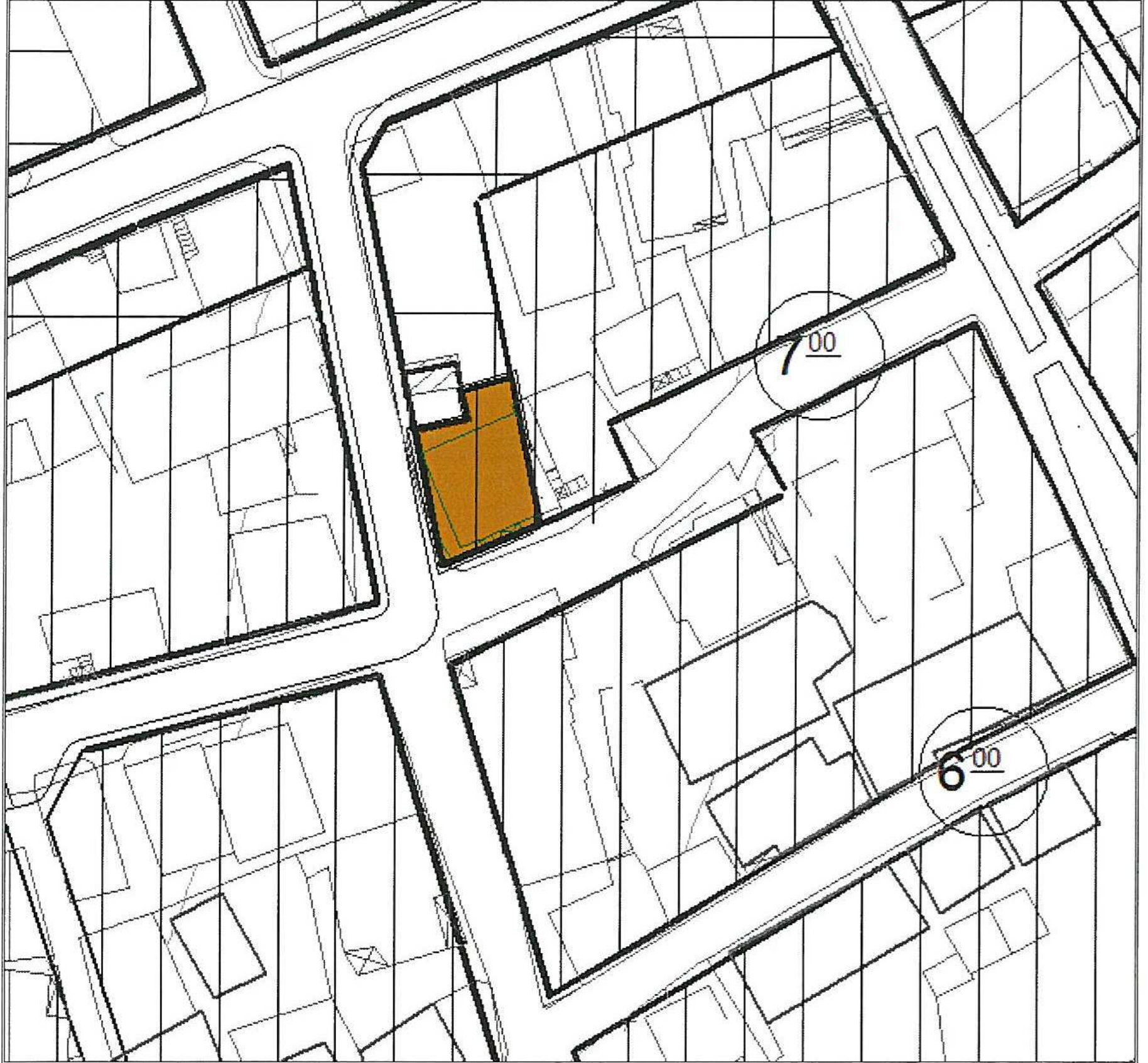
Planlama değişikliği yapılan alanının genel arazi kullanımı konut alanlarından oluşmaktadır.



Şekil.2 Mevcut Nazım İmar Planı

4-ÖNERİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Antalya İli, Finike İlçesi sınırları içerisindeki Kale Mahallesi 71 ada 13 parsel yaklaşık 215,03m² (0,02 ha)lik alanda bulunan konut altı ticaret alanı konut alanına dönüştürülmüştür.



Şekil.2 Öneri Nazım İmar Planı

Ayrıca değişen yönetmelik gereğince planlama gösterimleri de farklılaşmış ve yapılan İmar Planı Değişikliği bu çerçevede hazırlanmıştır.

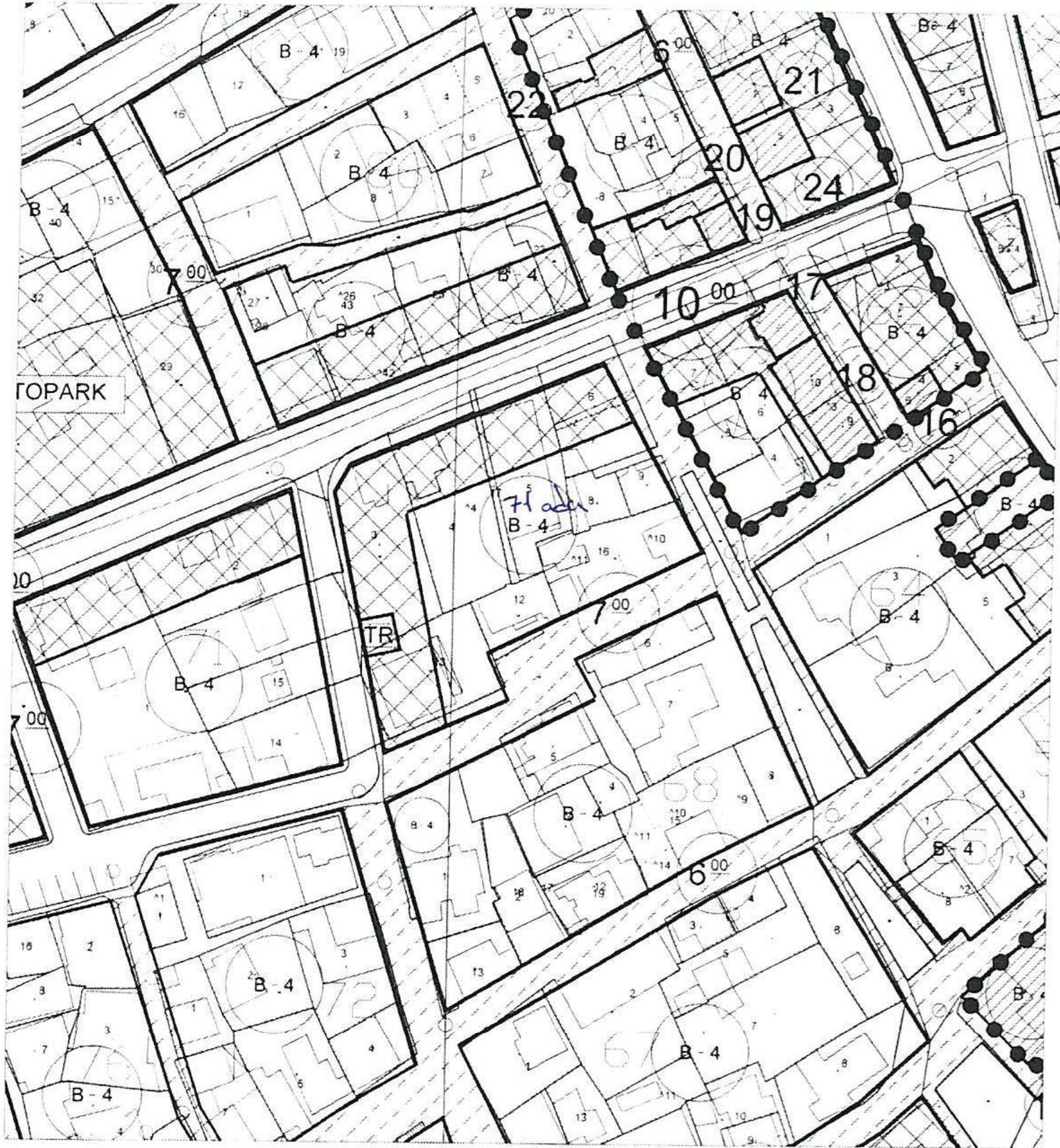
MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır

Diğer hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Serbest Şehir Plancısı
Mehmet PALA

Abdurrahim ULUSOY
A grubu Şehir plancısı
Karne No:1785 Dip no:18863
Oda Üye 522



KONUT ALTI TİCARET BÖLGELERİNDE :

TOPLAM EMSAL : ARSA M2 *3,40

KONUT TAKS :0,80

TİCARET TAKS :1,00

3,40 :0,80*3KAT KONUT +1*1KAT TİCARET

BİTİŞİK NİZAM 4 KAT MAKSİMUM YÜKSEKLİK :15 M

KONUT BÖLGELERİNDE :

TOPLAM EMSAL : ARSA M2 *3,20

KONUT TAKS :0,80

3,20 : 0,80*4KAT KONUT

BİTİŞİK NİZAM 4 KAT MAKSİMUM YÜKSEKLİK :15 M

Çiğdem ÇETİNKAYA
Finike Belediyesi
Harita Kadastro Teknikeri