



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarihli toplantısında gündemin 82. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 76 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilyurt Mahallesi konut-ticaret alanı planlı 180 ada 5 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 76 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilyurt Mahallesi konut-ticaret alanı planlı 180 ada 5 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Enver BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRÇİ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : Mustafa GEYİKÇİ Meclis Katibi : Arif ERTUĞ Meclis Katibi : Mete APAYDIN	Karar Tarihi 03.10.2019
		Karar No 76
KARAR KONUSU	İlçemiz Yeşilyurt Mahallesi, 180 ada 5 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 03.10.2019 Perşembe günü saat 15:00'de yaptığı 2019 dönemi 10. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2019-76 sayılı karardır.		

GÜNDEMİN 3. MADDESİ

Yeşilyurt Mahallesi, 180 ada 5 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu 06.09.2019 tarihli meclis toplantısında gündemin 3. maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, 11.09.2019 tarih ve 8 sayılı İmar Komisyonu raporunda;

İlçemiz, Yeşilyurt Mahallesine ait plan notlarında, “Konut Altı Ticaret Alanları” alt başlığında “Planda belirlenen konut altı ticaret, o konut bölgesi için belirlenen yoğunluk değerlerine bağlı kalıp zemin katta yapılacaktır. Zemin kat 5.50 m olarak yapılacak zemin kattan sonra 3 kat konut yapılacaktır. Hmax:15.50 metredir. TAKS/KAKS:0.30/1.20’dir” denilmektedir.

İmar planında ise Konut Altı Ticaret Alanı, E:1.20, Hmax:15.50 m. olan, Yeşilyurt Mahallesi, 180 ada 5 parselin; **TAKS: 0.40, KAKS: 1.20, Yençok 4 kat** olacak şekilde değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hususu; Komisyonumuzca uygun bulunmuş olup, konunun Belediye Meclisimizin takdirine sunulması arz olunur.

Konu yapılan müzakereler sonunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunularak,

Yeşilyurt Mahallesi, 180 ada 5 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülerek, Finike Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır.

Mustafa GEYİKÇİ
Meclis Başkanı

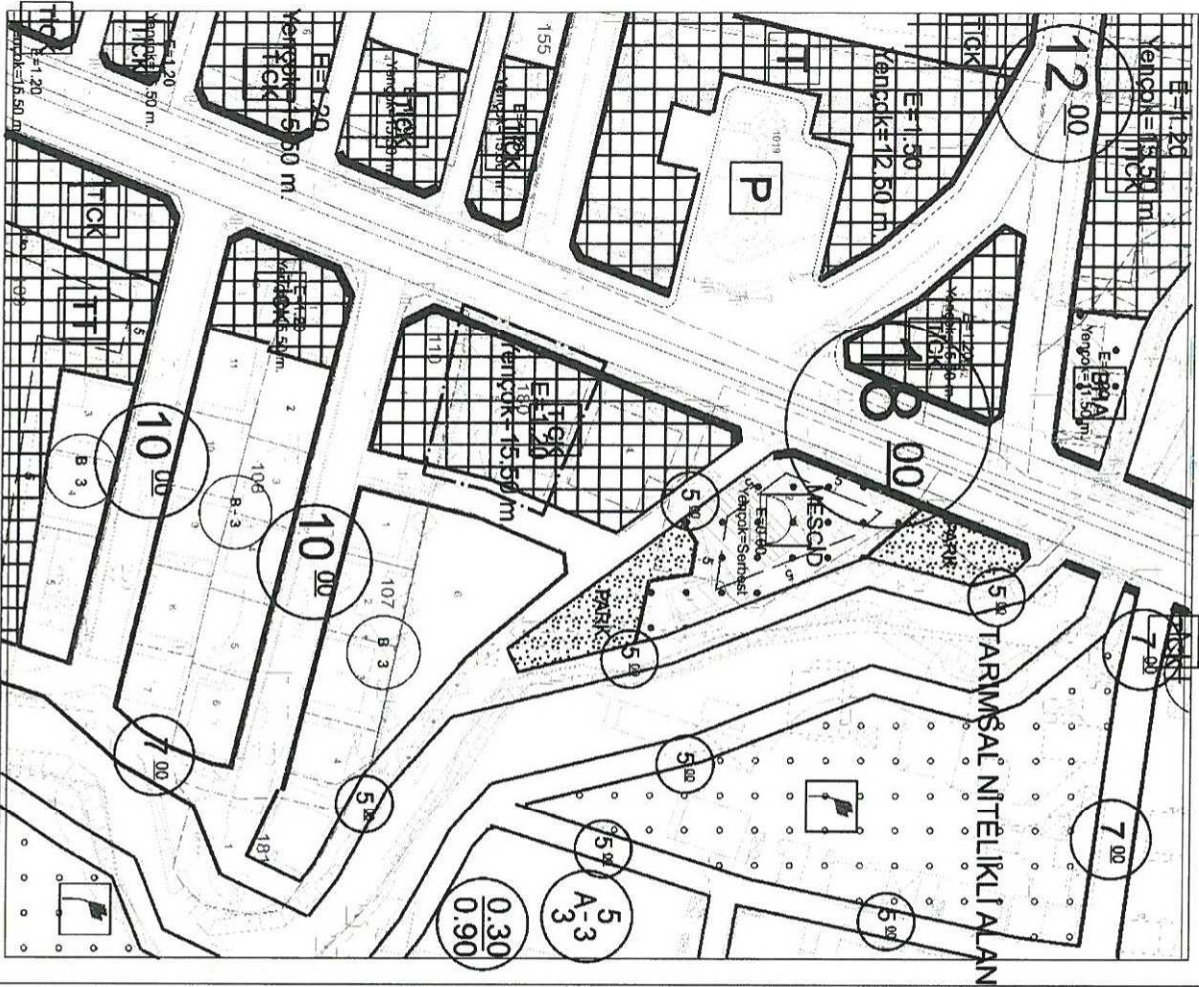
Arif ERTUĞ
Meclis Katibi

Mete APAYDIN
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ
ADA/PARSEL NO: 180 ADA 5 PARSEL

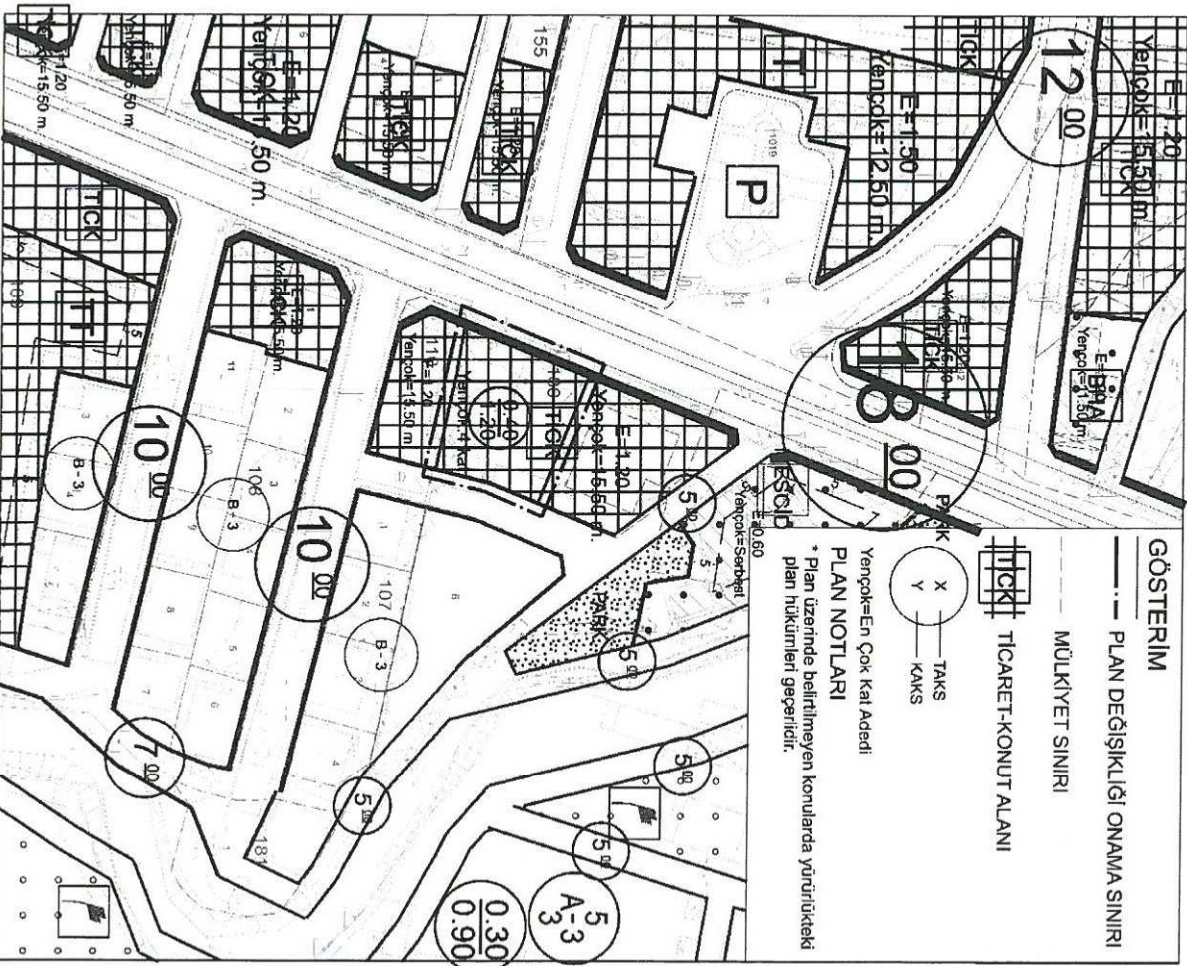
PAFTA NO: P24A18B1A

MEVCUT PLAN



YEŞİLYURT MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ YEŞİLYURT MAHALLESİ
180 ADA 5 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği Antalya İli, Finike İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi, 180 ada 5 parselin tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü toplam 697,14 m²'dir.



Şekil 1. Planlama alanını gösterir topografik harita

180 ada 5 parsel eski Elmalı-Finike kara yolu üzerinde olup mülga Yeşilyurt Belediyesi hizmet binasının 80 m kuzeyinde ve Karaçay Deresi'nin 70 m doğusunda bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

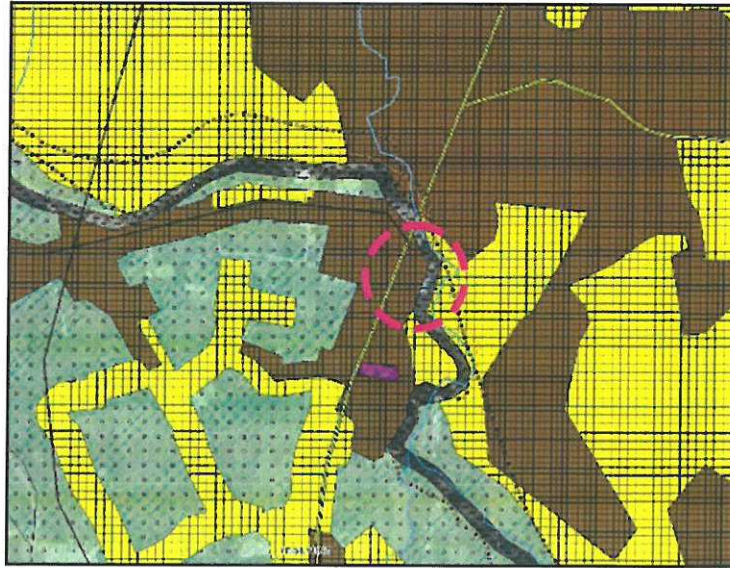
Plan değişikliğinin konusu 180 ada 5 parsel, 239 numaralı kadastral parselde yapılan ifraz ve kamuya terk işlemleri sonucunda elde edilmiştir. Arsa vasıflı söz konusu taşınmaz hâlihazırda boş olup çalılık bitki örtüsü yaygındır.



Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" mevcuttur. Taşınmaz, söz konusu planda "Kentsel Yerleşik Alan"da kalmaktadır.

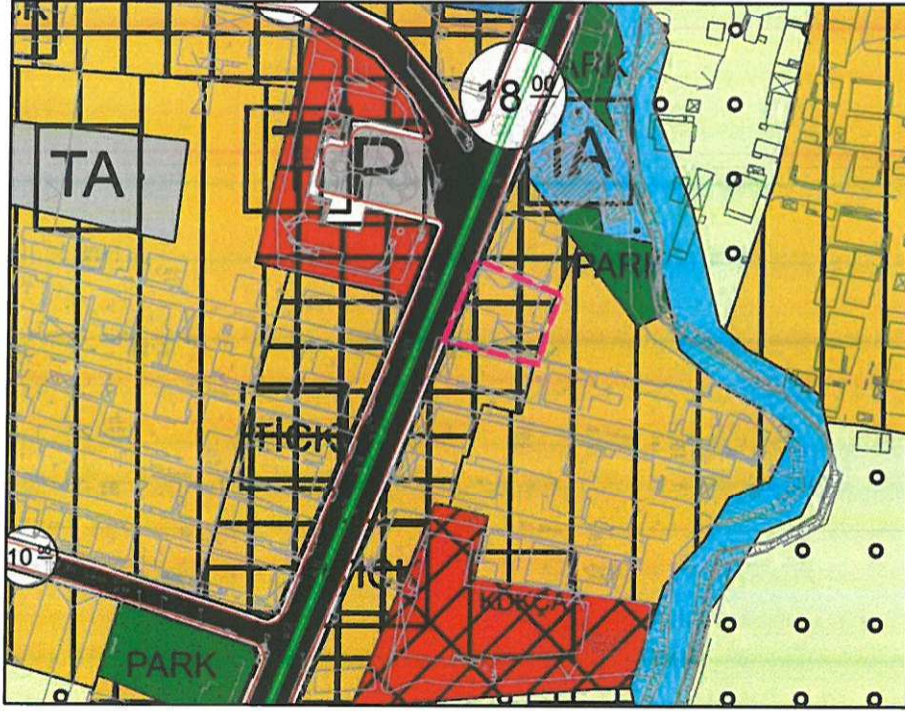


Şekil 4: Plan Değişikliğine konu alanın "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"ndaki Yeri

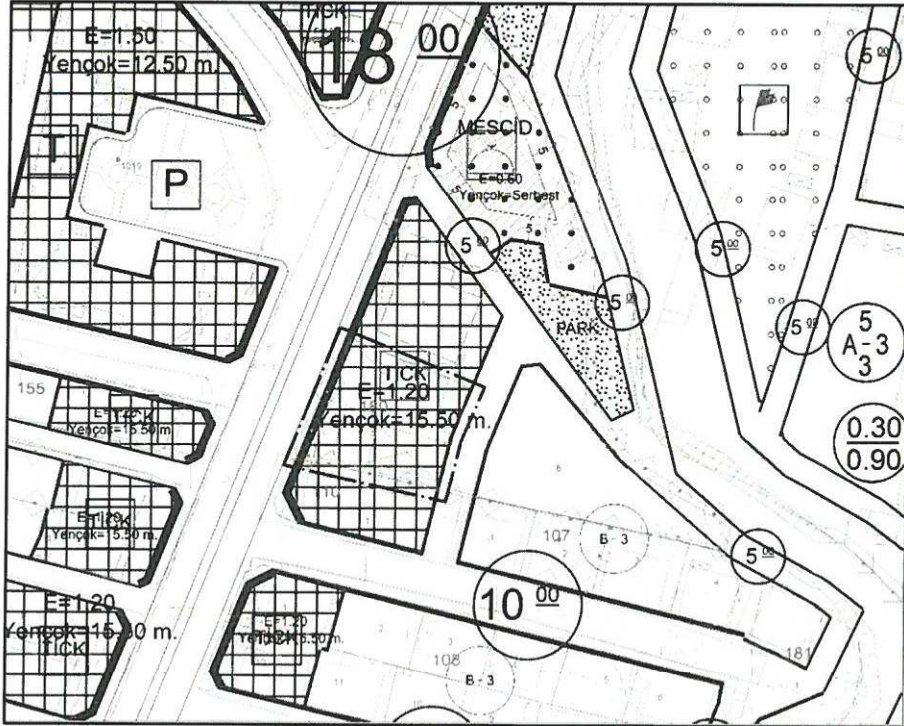


İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 180 ada 5 parsel "Konut-Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Uygulama imar planında ise yapılaşma koşulları E: 1,20 olup bina yüksekliği en fazla 15,50 metredir. Taşınmazın batısında 18 m kesit genişliğinde taşıt yolu, doğusunda 7 m ve güneyinde 10 m genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür.



Şekil 5: Plan değişikliğine konu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 6: Plan değişikliğine konu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel eski Elmalı-Finike kara yolu üzerinde bulunmakta olup mülga Yeşilyurt Belediyesi hizmet binasının ve Turunçova Sanayi Sitesi'nin güneyinde kalmaktadır. Yeşilyurt ve Turunçova mahalle merkezlerinin birbirlerine yakın konumda olması eski Elmalı-Finike kara yolu üzerinde ticaret kullanımının ön plana çıkmasını sağlamıştır. Finike İlçesi'ne ait revizyon nazım ve uygulama imar planlarında parsel "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlı olup E: 1,20 olarak belirlenmiştir. Plan açıklama raporunda "Yapılaşma Koşulları" başlıklı "8.1.2.2. Konut Altı Ticaret Alanları" alt başlığında *"Planda belirlenen konut altı ticaret, o konut bölgesi için belirlenen yoğunluk değerlerine bağlı kalıp zemin katta yapılacaktır. Zemin kat 5.50 m olarak yapılacak zemin kattan sonra 3 kat konut yapılacaktır. Hmax:15.50 metredir. TAKS/KAKS:0.30/1.20'dir"* ibaresi bulunmaktadır. Her ne kadar plan paftası üzerinde TAKS kısıtlaması bulunmasa da plan açıklama raporunda ifade edildiği üzere plan genelindeki "Ticaret-Konut Alanları"nda TAKS oranı 0,30 ile kısıtlanmıştır.

Taşınmaz konum itibarıyla ticaret faaliyetlerinin yoğun olarak görüldüğü bölgelerden biri olan Elmalı-Finike kara yolu güzergâhındadır. Çevresinde gerek kamu binaları, gerekse ticari aktiviteler oldukça yaygındır. Bu nedenle, konut kullanımından ziyade ticaret kullanım talepleri daha fazla olmaktadır. Finike merkez ticaret gelişim aksı üzerinde kalan taşınmazda, nitelikli ticari birimlerin oluşturulması kentin planlı gelişmesi açısından önemlidir. Taşınmazın cephe aldığı taşıt yolunun genişliğinin yeterli olması nedeniyle, artan ticari yapılaşma kaynaklı ilave trafik yükünün olumsuz etki yaratmayacağı öngörülmektedir. Ayrıca halen yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Genel İlkeler" başlıklı 5. maddesinin 6. fıkrasında *"Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır"* ifadesi bulunmaktadır. Bu madde ile planlarda TAKS ve çekme mesafesi tanımlanmayan parseller için, planda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde TAKS %40 olarak uygulanabilmektedir. Söz konusu plan değişikliği ile plan bütünlüğü bozulmadan bölgedeki ticari gelişimin teşvik edilmesi ve daha nitelikli ticari birimlerin oluşması amaçlanmaktadır.

Önerilen plan değişikliği nazım imar planı ölçeğinde müdahale gerektirmemektedir. Uygulama imar planı değişikliğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde ifade edildiği şekilde TAKS: 0,40 olarak uygulama yapılabilmesi amacıyla plan üzerinde yer alan E: 1,20 ibaresi kaldırılarak, TAKS: 0,40, KAKS: 1,20 ibaresi eklenmiştir. Yençok: 15,50 m olarak belirlenmiş olan yapı yüksekliği ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değişen hükümleri doğrultusunda Yençok: 4 kat olarak değiştirilmiştir.



