




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

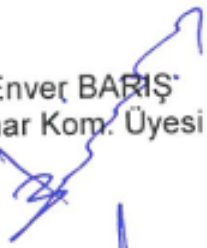
Tarih:23.07.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2020 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Hallaç Mahallesi 146 ada 2 ve 3 parsellerin "Konut Alanı" kullanımından "Konut Altı Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Hallaç Mahallesi 146 ada 2 ve 3 parsellerin "Konut Alanı" kullanımından "Konut Altı Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Merkez, Sahilkent, Yeşilyurt, Hasyurt ve Turunçova Mahallelerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar kapsamında değerlendirildiğinden karar verilmesine yer olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Başkanı


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

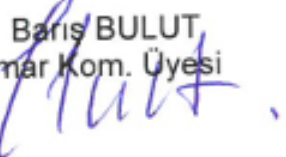

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

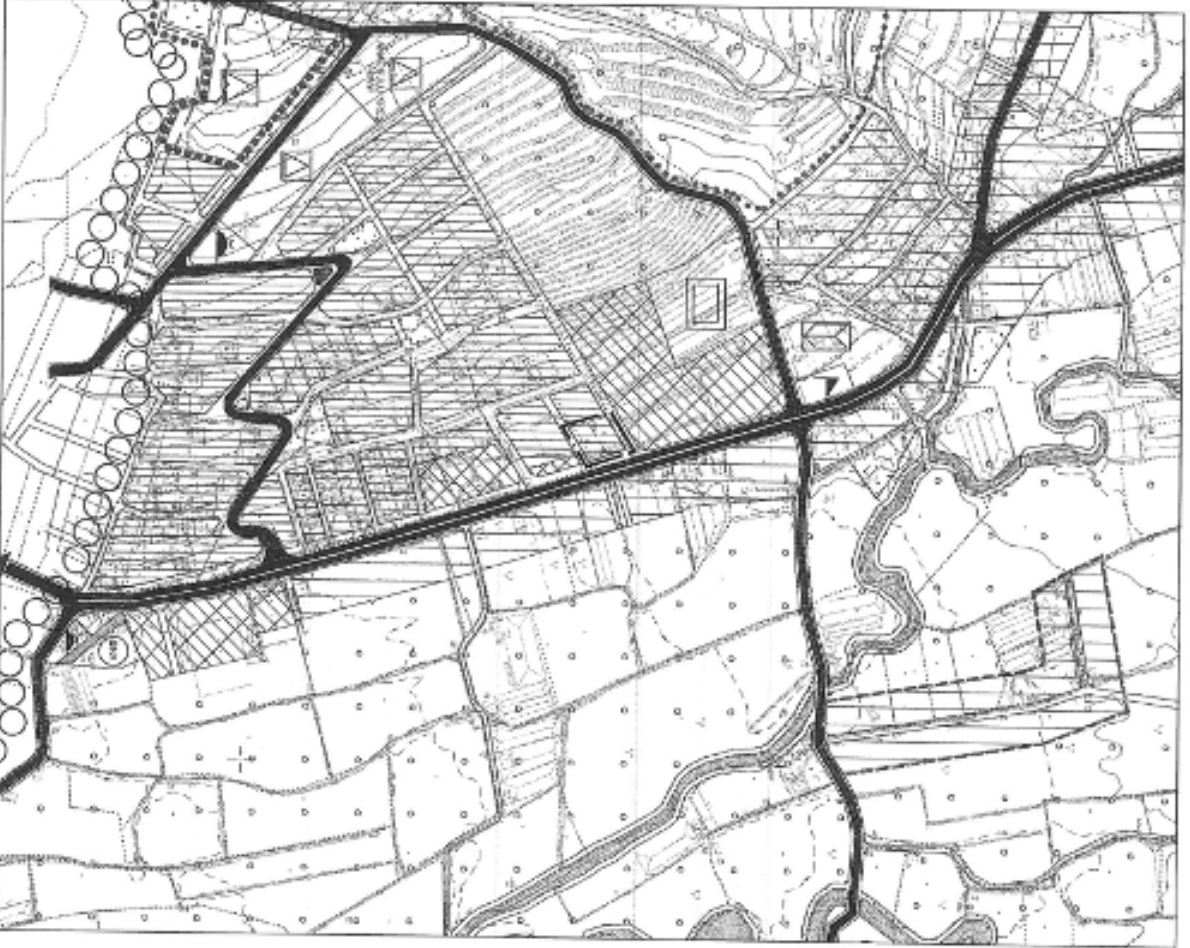

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi


Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ

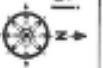
ADA/PARSEL NO: 146 ADA 2 VE 3 PARSELLER
PAFTA NO: P24A18B

MEVCUT PLAN



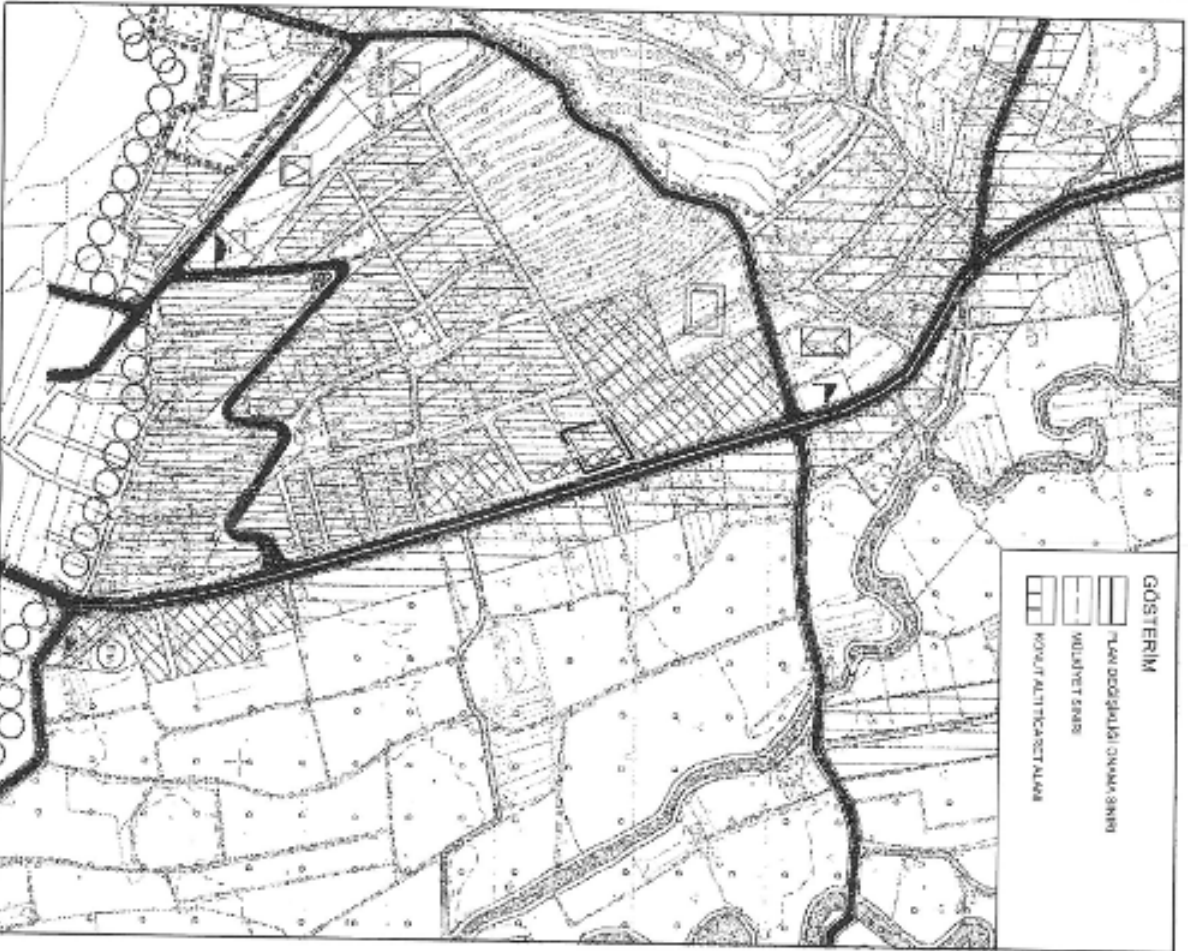
HALLAÇ MAHALLESİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DÜZGÜNLÜĞÜ ÖN İMAR SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- MEVCUT ALTIYERLİ ALAN



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

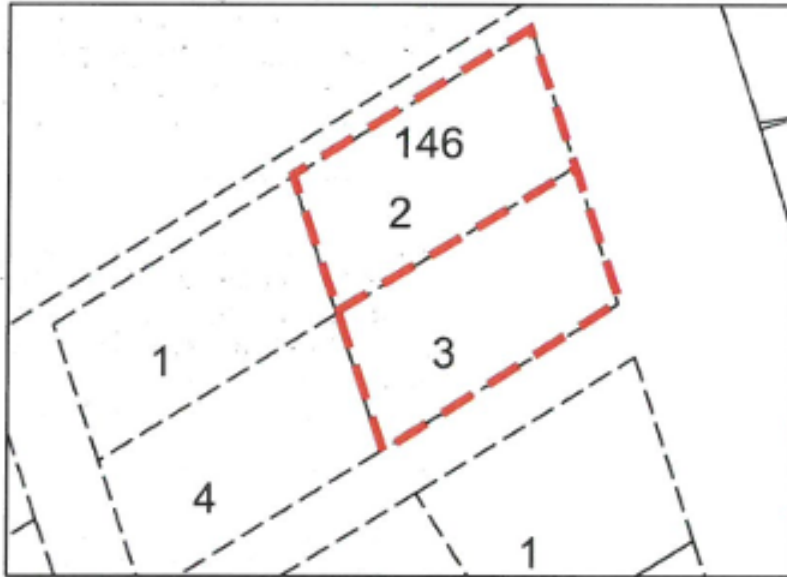
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Finike İlçesi, Hallaç Mahallesi sınırları içerisinde, P24-A-18-B no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, 649,21 m² yüz ölçümlü 146 ada 2 parsel ve 650,75 m² yüz ölçümlü 146 ada 3 parsel numaralı taşınmazların tamamını kapsamaktadır. Parseller eski Elmalı-Finike karayolu üzerindedir.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlar arsa vasıflı olup imar uygulaması tamamlanmıştır. Taşınmazlarda, hâlihazırda narenciye ağaçları bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmazlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise düşük yoğunlukta (51-100 kişi/ha) gelişme konut/yerleşme alanı olarak planlıdır. Nazım imar planına göre taşınmazların kuzeyi konut dışı kentsel çalışma alanı, güneyi ise depolama alanı olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Taşınmazlar, üst ölçekli planlara uygun olarak 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise TAKS 0.30, KAKS 0.90 olmak üzere ayırık nizam 3 kat konut alanı olarak planlanmıştır. Taşınmazların doğusunda 18 m en kesitinde taşıt yolu, kuzey cephesinde 10 m ve güney cephesinde ise 7 m en kesitinde yaya yolu öngörülmüştür.



Şekil 4: Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

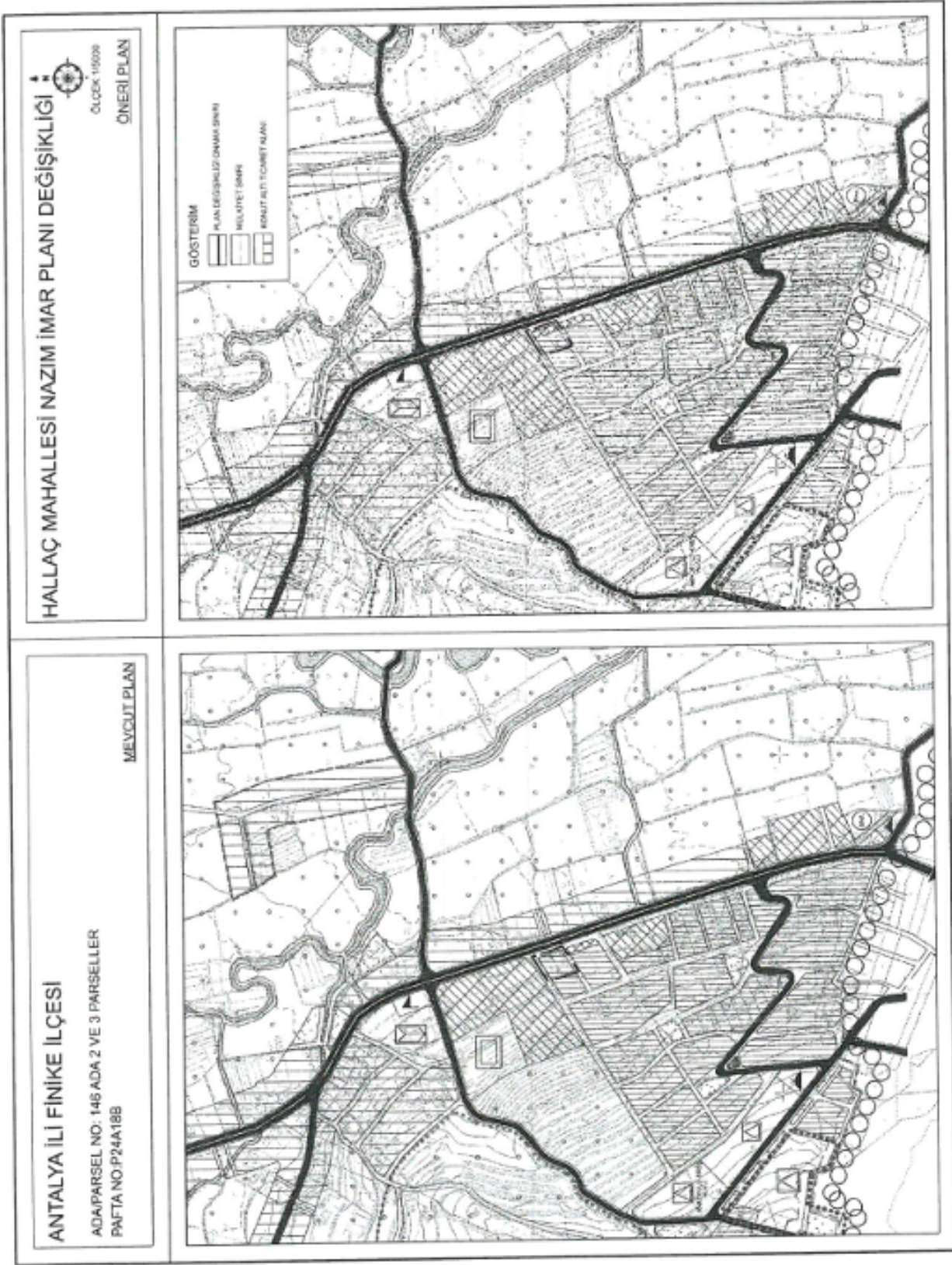


konumlanacağı ticari alanlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Nitekim benzer ihtiyaçlardan ötürü, plan değişikliğine konu taşınmazların güneyinde kalan ve aynı yoldan cephe alan 147 ada 1 ve 2 parseller yol boyu ticaret alanı (konut altı ticaret) olarak planlanmak suretiyle, zemin katlarda ticaret kullanımına müsaade edilmiştir.

Önerilen plan değişikliği ile konut alanı azalırken, ticaret alanında nispi bir artış söz konusudur. Dolayısıyla bölgede yerleşik nüfus azalacağından çevresindeki sosyal donatı alanlarının kullanımı da bir miktar azalacaktır. Buna karşılık artan ticari kullanımlara bağlı olarak araç trafiğinde yoğunluk söz konusu olabilecektir. Ancak 18 m olan yol genişliğinin yeterli olması ve Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark ihtiyacının parselinde karşılanacak olması nedeniyle plan değişikliğinin trafiğe etkisinin minimumda kalacağı öngörülmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda 146 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlar için onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak belirlenen plan kararı, yapılaşma koşulları korunmak suretiyle konut altı ticaret alanı olarak değiştirilmiş ve zemindeki ticaret kullanım oranı (TAKS) en fazla 0.45 olarak belirlenmiştir. Yapılan düzenleme ile güneyden kuzeye doğru depolama alanı, konut altı ticaret alanı ve toplu işyeri alanı olmak üzere kullanım ve fonksiyon bütünlüğü de sağlanmış olmaktadır.





Şekil 6: Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği



HALLAÇ MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

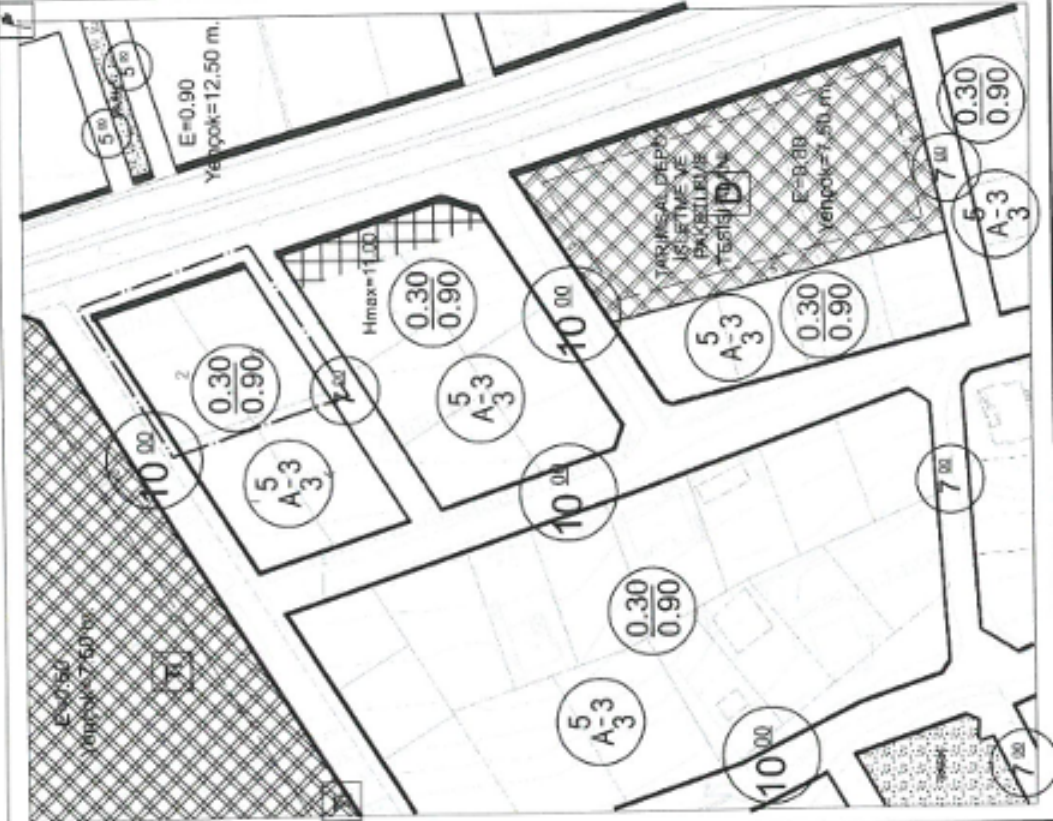
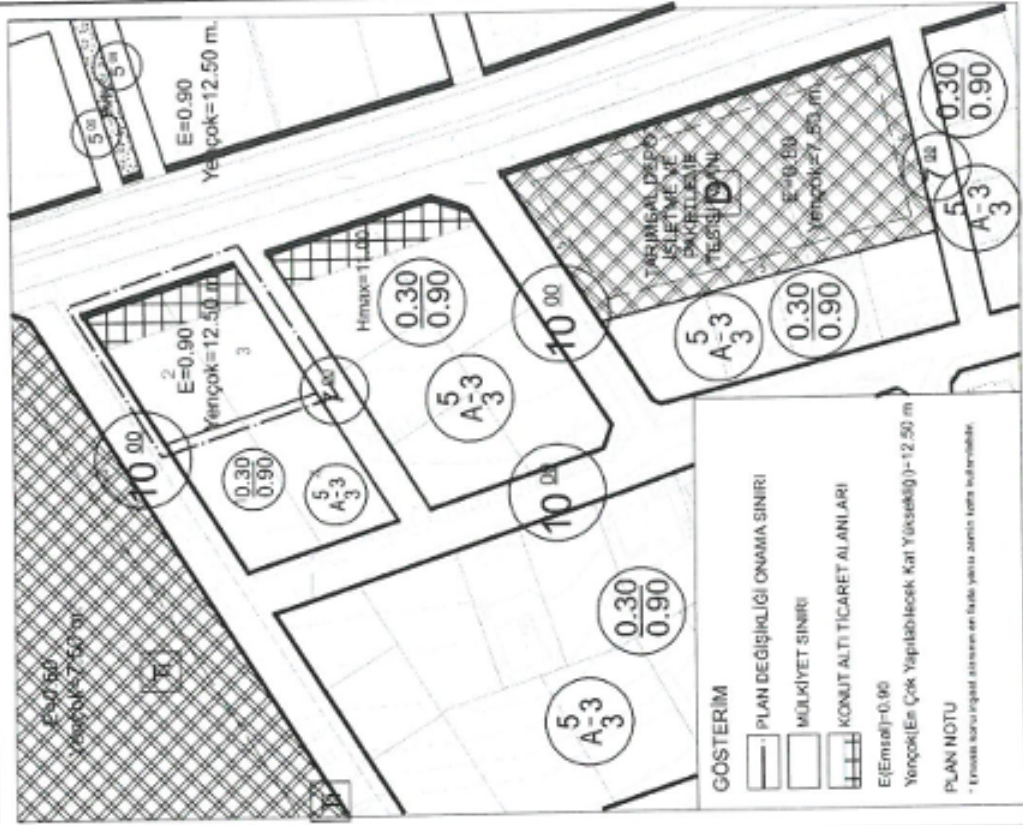
GLÇEK 1/1000

ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ

ADA/PARSEL NO: 146 ADA 2 VE 3 PARSELLER

PAFTA NO: P24A18B4A

MEVCUT PLAN



Şekil 7: Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 Manavgat Y.C.: 1/167664808
Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13
07600 Manavgat / ANTALYA

Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ