



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 12.08.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FINİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediyesi, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 232 ada 40 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediyesi, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 232 ada 40 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİR
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
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

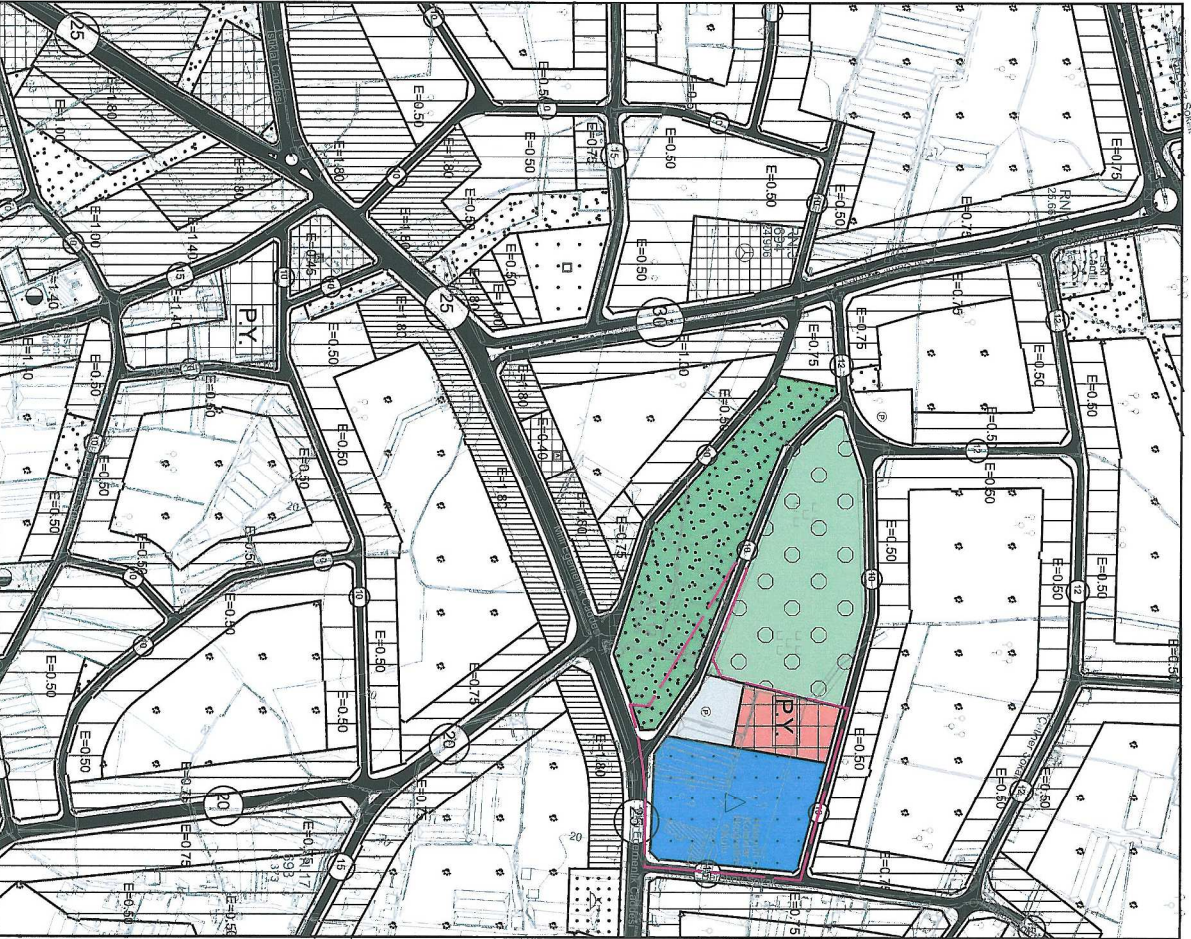
Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ HASYURT MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 232 ADA 40 PARSEL VE ÇEVRESİ

PAFTA NO: P24A20A

MEVCUT PLAN

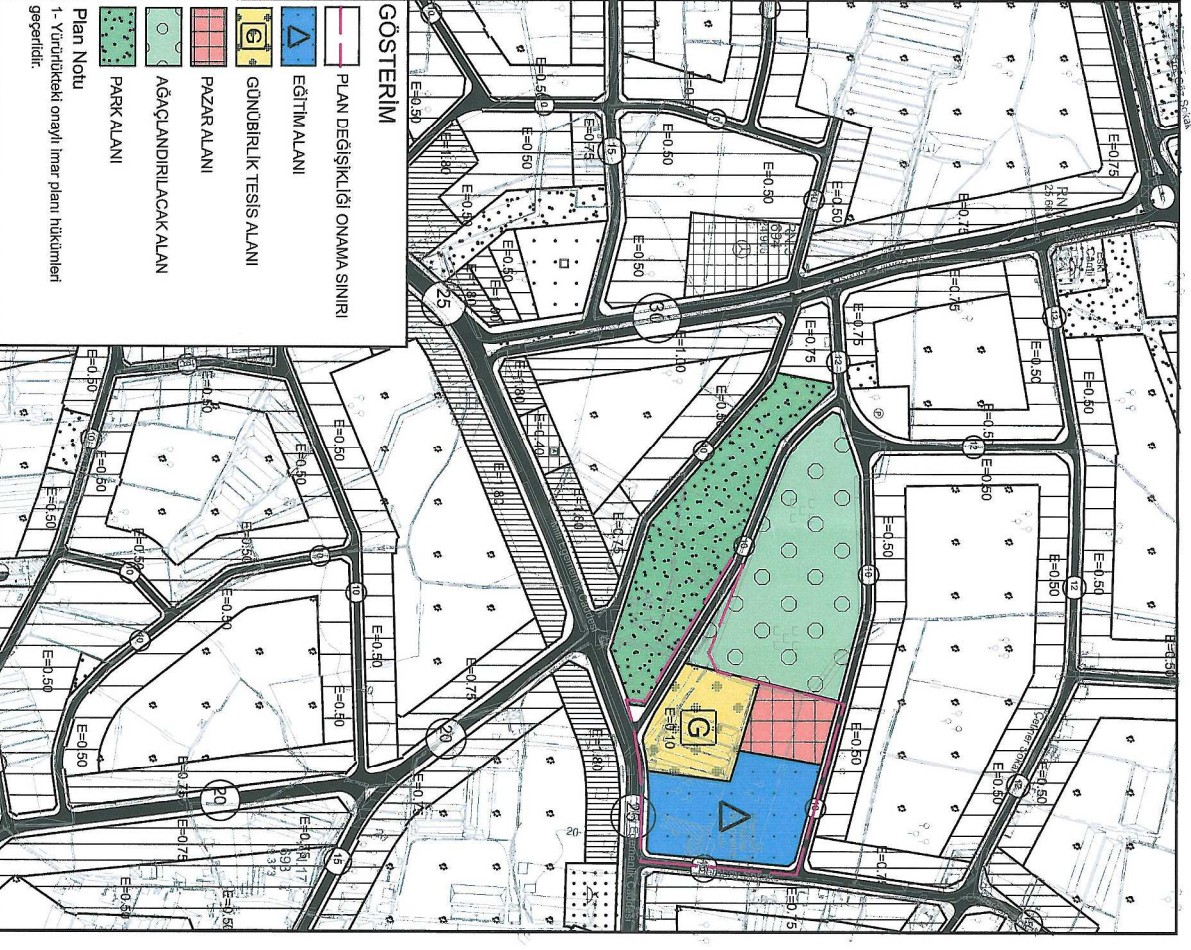


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ÖLÇEK: 1/15000



ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ HASYURT MAHALLESİ
232 ADA 40 PARSEL VE ÇEVRESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

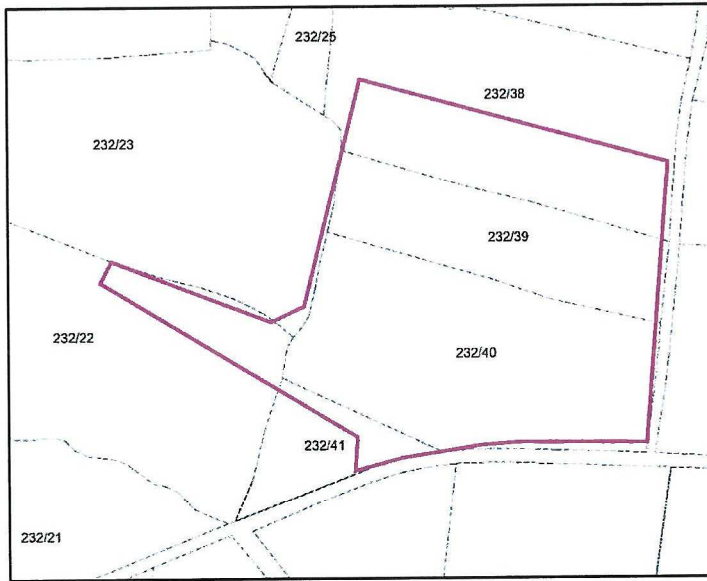
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya İli, Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde, P24A20A no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 3 ha yüz ölçümlü 232 ada 40 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Taşınmazların batısında Kolaklar Mezarlığı, doğusunda ise Hasyurt Kolaklar Anaokulu, İlkokulu ve Ortaokulu bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 232 ada 23 parsel mezarlık, 232 ada 22, 38, 39, 40 ve 41 parseller ise tarla vasıflıdır. Mezarlık dışındaki taşınmazlar özel mülkiyettedir. Bölgede imar uygulaması yapılmamıştır. Planlama alanı genelinde sera, narenciye bahçesi ve bunlara ait çiftçi evleriyle müştemilatları mevcut olup 232 ada 40 parselde Kolaklar Anaokulu, İlkokulu ve Ortaokulu yer almaktadır.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

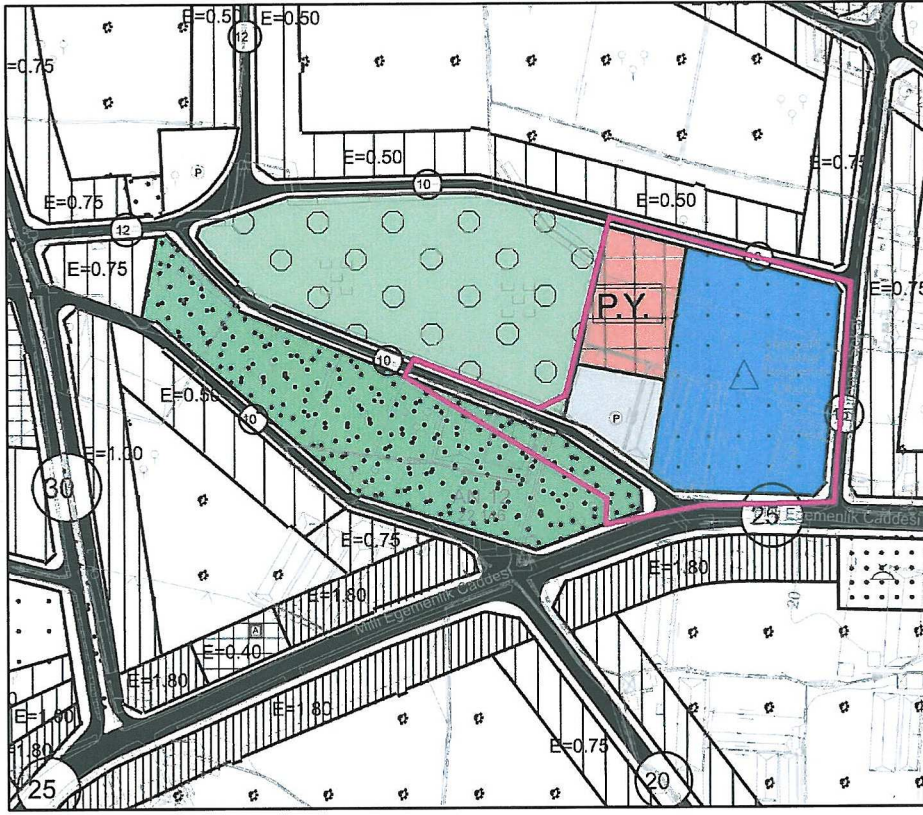


IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

dm

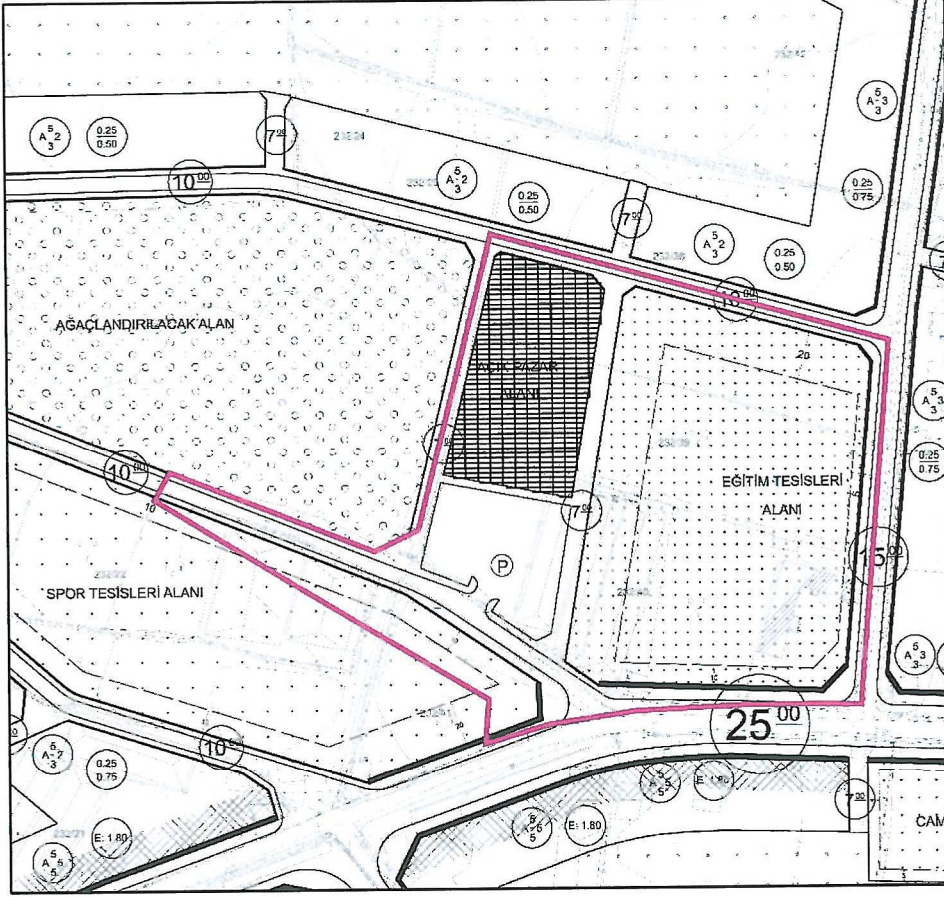
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Halen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Hasyurt (Antalya) Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğine konu taşınmazlar ağaçlandırılacak alan, pazar alanı, park alanı, eğitim alanı, otopark ve yol olarak planlıdır. Planlama alanının güneyi 25 m, doğusu 15 m, kuzey ve güney batısı 10 m kesit genişliğine sahip trafik yolları ile çevrelenmiştir. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise nazım imar planı kararlarıyla gelen ulaşım kademelenmesi ve kullanımlar korunmakla birlikte planlama alanının güney batı kısmındaki nazım imar planında park alanı olarak planlı olan bölge, uygulama imar planında spor alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca pazar alanıyla eğitim tesis arasında ve ağaçlandırılacak alanla pazar alanı arasında 7 metre kesit genişliğine sahip kuzey güney istikametinde yaya yolları öngörülmüştür.



Şekil 3: Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri





Şekil 4: Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 232 ada 40 parselin içerisinde hâlihazırda Hasyurt Kolaklar Anaokulu, İlkokulu ve Ortaokulu bulunmaktadır. Geçmişten günümüze kadar eğitim hizmeti vermeye devam eden söz konusu okul fiziksel ömrünü tamamlamıştır. Ayrıca okulun hizmet ettiği bölgenin zaman içerisinde nüfus yoğunluğunun artması nedeniyle okulun derslik sayısının ve kapasitesinin de artırılması ihtiyacı doğmuştur. Taşınmazın özel mülkiyete konu olması nedeniyle eğitim binasının yıkılıp yeniden yapılması mümkün olamamaktadır. Mülkiyet sorunlarının çözümü imar uygulaması yapımına bağlıdır. Ancak yürürlükteki nazım ve uygulama imar planlarında bölgenin çoğunlukla tarım alanı olarak planlı olması, kentsel alan kullanımlı plan kararlarının sadece yol boyu verilmiş olması, yaklaşık 91 da yüz ölçümlü (plan değişikliğine konu parsellerin toplam yüz ölçümü) bölgede sadece 5,7 dekarlık kısmın konut alanı olarak planlı olması, kalan alanların sosyal ve teknik donatı alanı olarak planlanmış olması, bu nedenle bölgesel zayıflık oranının %94 seviyelerinde olması, kırsal/tarımsal arazi kullanım gibi sebeplerle 18. Madde uygulaması yapımı mümkün olamamaktadır.

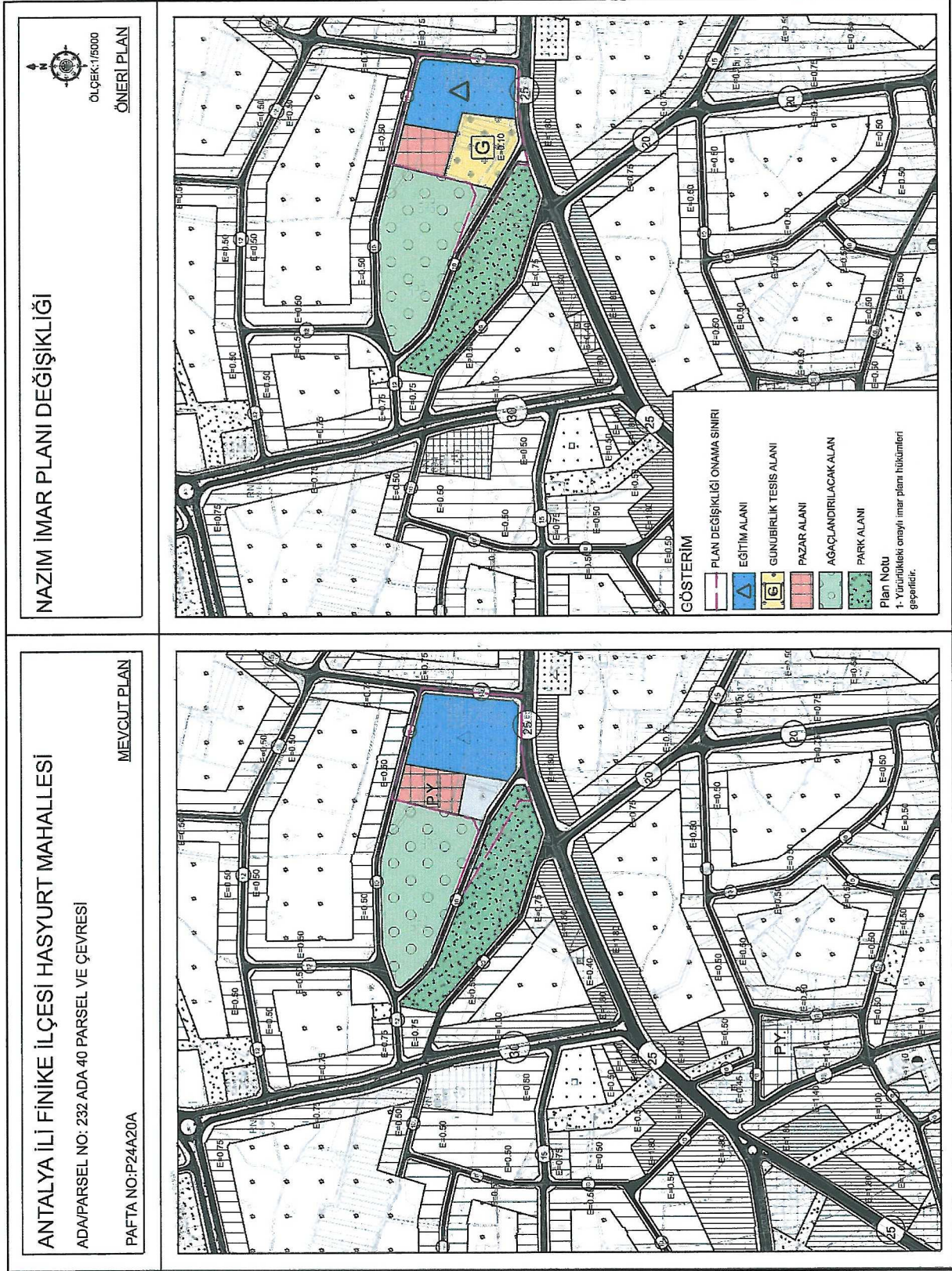
Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi 232 ada 40 parselde yer alan Hasyurt Kolaklar Anaokulu, İlkokulu ve Ortaokulu'nun yıkılıp yeniden yapılabilmesi amacıyla taşınmazın mülkiyetinin kamuya kazandırılması esas alınarak plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu kapsamda idaresince



232 ada 40 parsel malikleriyle görülmüş, malikin %45 olan yasal DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı çerçevesinde imar uygulaması yapılmak suretiyle okul kullanımında olan kısmının kamuya kazandırılması yönünde olur alınmıştır.

Bölge bütünündeki DOP oranının %45 olan yasal üst sınırdan çok fazla çıkması nedeniyle sadece 232 ada 40 parselde imar uygulaması yapılabilecek şekilde 1/5.000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemeyle DOP oranı %45 olacak şekilde 16.410 m² yüz ölçümlü eğitim tesisleri alanının formu yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda eğitim tesis alanı olarak planlı alan yüz ölçümü 12.510 m² olarak gerçekleşmiştir. Onaylı nazım imar planında yaklaşık 4.500 m² yüz ölçümlü olarak planlanan pazar alanının konumu ve yüz ölçümü korunarak formu değiştirilmiştir. %45 olarak kabul edilen DOP oranı esas alınarak 232 ada 40 parselde yeniden düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda 14.802 m² yüz ölçümlü taşınmazın batı kısmındaki otopark alanı ve kısmen eğitim tesis alanı kaldırılarak kazanılan alanın yaklaşık 8.140 m² yüz ölçümlü kısmı ilave nüfus oluşturmayacak nitelikte günöbirlik alan olarak planlanmıştır. Ayrıca alanın güneybatısında bulunan park alanını çevreleyen 10 m genişliğindeki trafik yolu güzergâhı yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda eğitim tesis alanı, otopark alanı, park alanı gibi kamusal alanların büyüklüklerinde bir miktar azalma söz konusu olsa da, kamulaştırma maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle uygulanamaz durumdaki imar planının, uygulanabilir hale gelmesi, mevcut okulun yıllardan bu yana kamulaştırmaz olarak işgal ettiği kısmın kamuya ücretsiz kazandırılarak yasal hale getirilmesi ve yeni okul inşasına bir an önce başlanabilmesinin sağlanması gibi kamusal faydaları da bulunmaktadır.





Şekil 5: Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D.: 11167664608
Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13
07600 Manavgat / ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57