



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 149. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisi'nin 06.08.2020 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 232 ada 40 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisi'nin 06.08.2020 tarih ve 53 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 232 ada 40 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRÇİ
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 Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

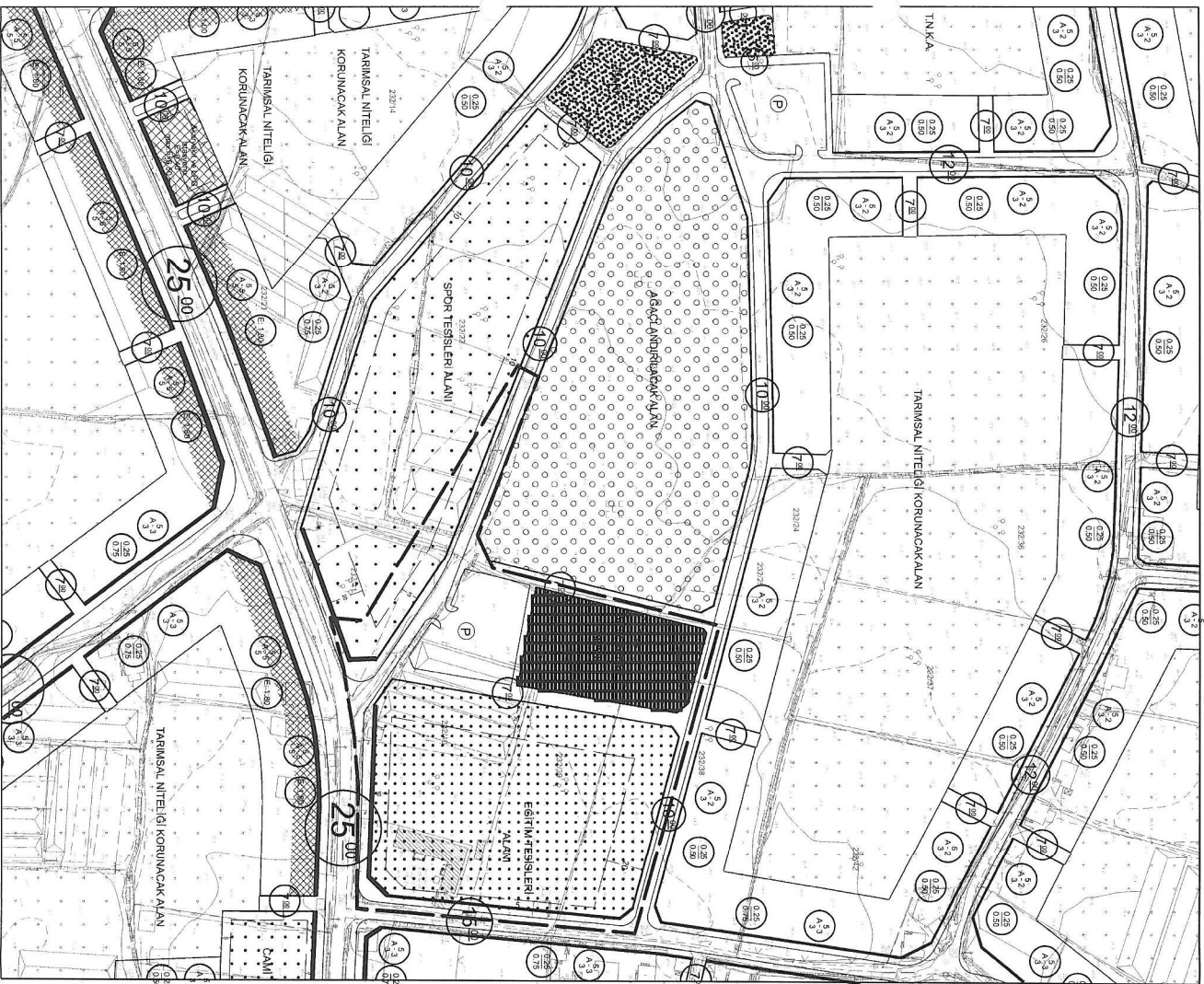
T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : Mustafa GEYİKÇİ Meclis Katibi : Arif ERTUĞ Meclis Katibi : Mete APAYDIN	<u>Karar Tarihi</u> 06.08.2020
		<u>Karar No</u> 53
KARAR KONUSU	İlçemiz Hasyurt Mahallesi, 232 ada 40 parsel ve çevresinde yapılan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 06.08.2020 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı 2020 dönemi 7. Toplantısının 1. Birleşiminin 2. Oturumunda alınan 2020-53 sayılı karardır.		
GÜNDEMİN 10. MADDESİ		
<p>İlçemiz Hasyurt Mahallesi, 232 ada 40 parsel ve çevresinde yapılan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu, 06.08.2020 tarihli meclis toplantısında gündemin 6. maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, 06.08.2020 tarih ve 9 sayılı İmar Komisyonu raporunda;</p> <p>İlçemiz, Hasyurt Mahallesi, 232 ada 40 parsel ve çevresinde bulunan, Eğitim Tesisleri Alanının mülkiyet sorunlarını çözmek amacıyla, “Eğitim Tesisleri Alanı, Pazar Alanı ve Otopark” alanının, “ Pazar Alanı, Günöbirlik Tesis Alanı, İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanına” dönüştürölmesine ilişkin konu komisyonumuzca incelenmiş, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı görölmüş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin, 2. Fıkrası gereğince, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ile eş güdümlü olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince görüşölerek karara bağlanmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.</p> <p>Komisyon raporumuz imza altına alınarak, konunun Belediye Meclisimizin takdirine sunulması arz olunur.</p> <p>Konu yapılan müzakereler sonunda İmar Komisyonu raporu doğrutusunda oylamaya sunularak,</p> <p>İlçemiz Hasyurt Mahallesi, 232 ada 40 parsel ve çevresinde yapılan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu uygun görölerek, Finike Belediye Meclisinin 06.08.2020 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle mevcudun oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır. (CHP: 8 kabul oyu, MHP: 4 kabul oyu, Ak Parti: 2 kabul oyu, İyi Parti: 1 kabul oyu)</p>		
 Mustafa GEYİKÇİ Meclis Başkanı	 Arif ERTUĞ Meclis Katibi	 Mete APAYDIN Meclis Katibi

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ HASYURT MAHALLESİ
ADAPARSEL NO: 232 ADA 40 PARSEL VE ÇEVRESİ

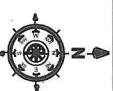
PAFTA NO: P24A-20A-2B

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

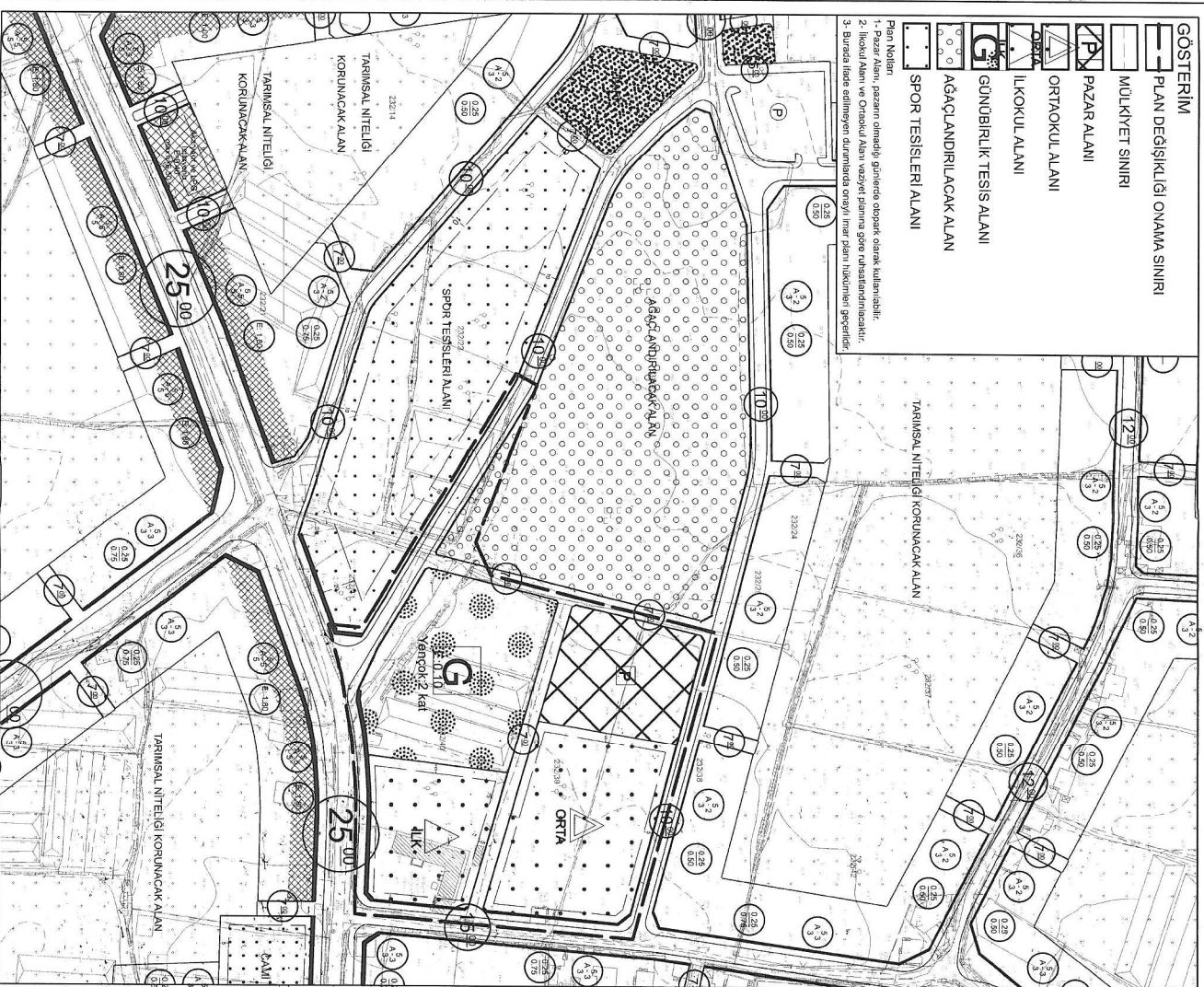
ÖLÇEK: 1/2500
ÖNERİ PLAN



- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - PAZAR ALANI
 - ORTAKUL ALANI
 - İLKOKUL ALANI
 - GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI
 - AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
 - SPOR TESİSLERİ ALANI

Plan Notları

- 1- Pazar Alanı, pazarın emniyetli girişine kadar olarak kullanılabilir.
- 2- İlkokul Alanı ve Ortakul Alanı vaziyet planına göre oluşturulmuştur.
- 3- Burada ilde edilmeyen durumlarda orijinal inşaat planı hükümlerine göre yapılır.



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



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

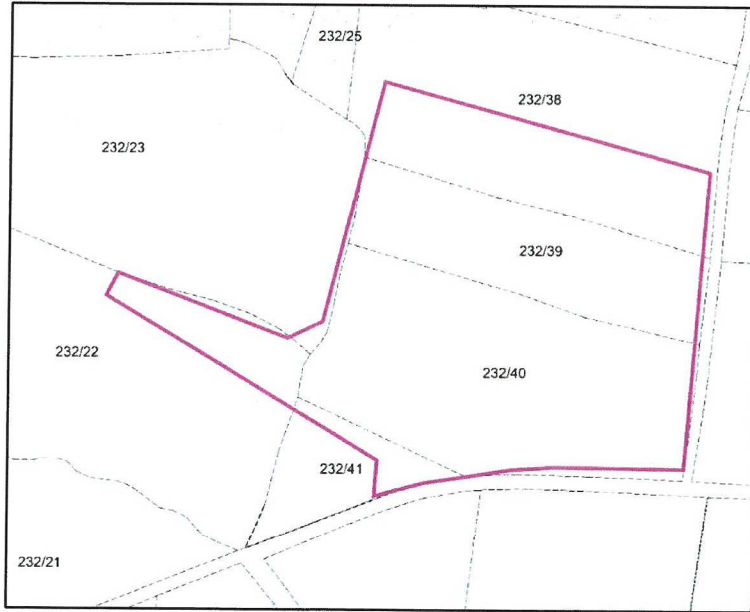
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde, P24A20A2B no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 3 ha yüz ölçümlü 232 ada 40 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Alanın batısında Kolaklar Mezarlığı, doğusunda ise Hasyurt 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

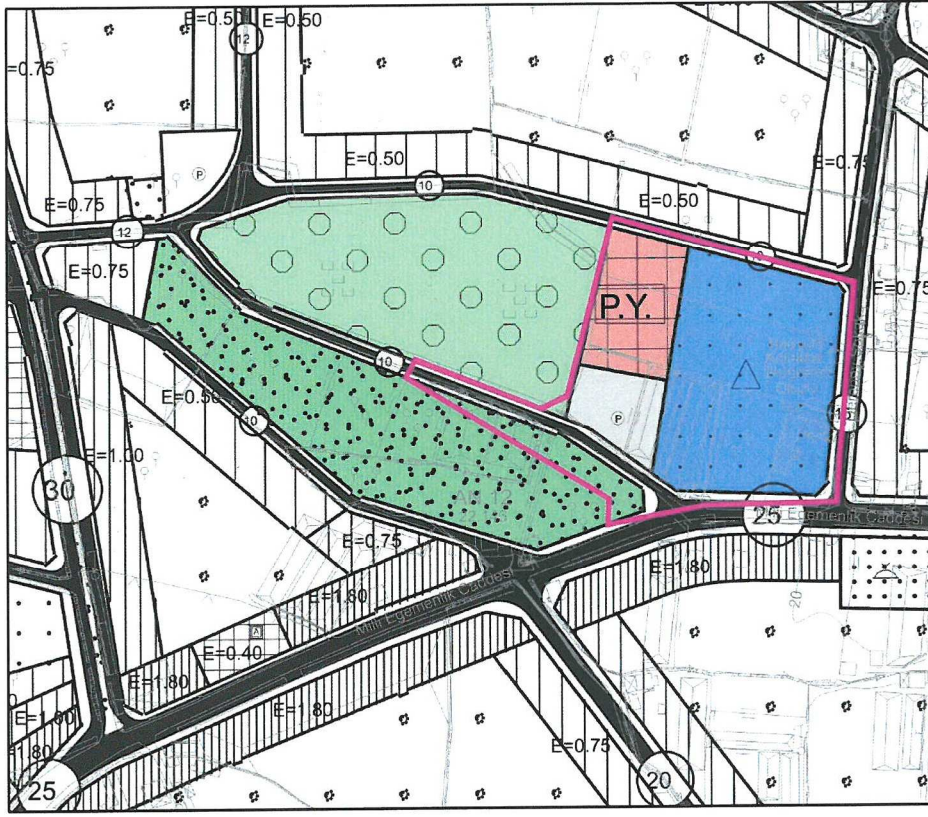


IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

du

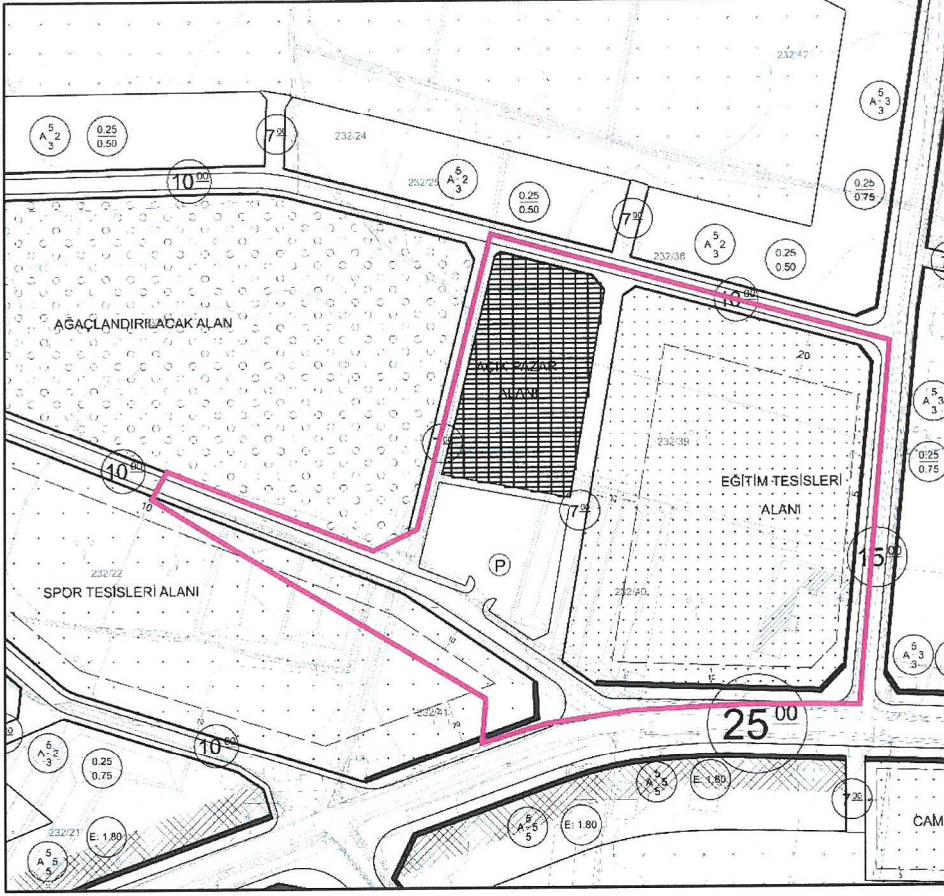
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Halen yürürlükte olan 1/5.000 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 1/1.000 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 alanı arasında ve ağaçlandırılacak alanla pazar alanı arasında 7 m 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.

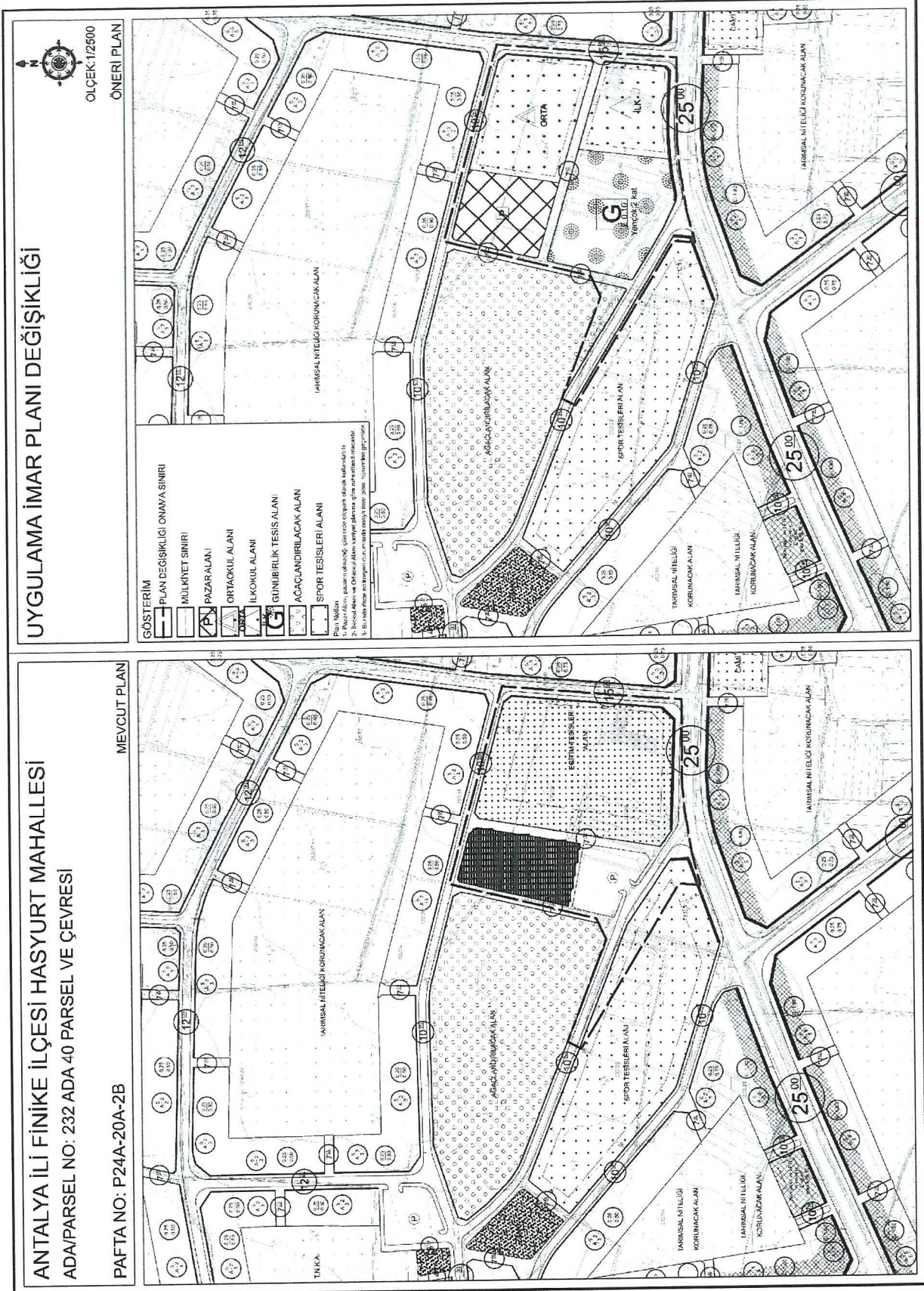
Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi 232 ada 40 parselde yer alan Hasyurt Kolaklar Anaokulu, İlkokulu ve Ortaokulu'nun yıkılıp yeniden yapılabilmesi amacıyla taşınmazın mülkiyetinin kamuya kazandırılması esas alınarak plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu kasamda idaresince



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 yasal sınırın çok üstünde çıkması nedeniyle sadece 232 ada 40 parselde imar uygulaması yapılabilecek şekilde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemeyle DOP oranı %45 olacak şekilde 16.410 m² yüz ölçümlü eğitim tesisleri alanı 232 ada 40 parselin kuzey sınırından doğu batı istikametinde 7 m kesit genişliğinde yaya yolu önerilerek ikiye bölünmüştür. Bölünen eğitim tesis alanının güneyde kalan kısmı (232 Ada 40 parselde tekabül eden kısım) 4.867 m² yüz ölçümlü ilkokul alanı, kuzeyde kalan 7.643 m² yüz ölçümlü kısmı ise ortaokul alanı olarak planlanmıştır. 4.538 m² yüz ölçümlü pazar alanının yüz ölçümü yaklaşık olarak korunmuş (4.520 m²), 232 ada 40 parselin batı kısmında ise otopark alanı kaldırılarak, ilave nüfus oluşturmayacak şekilde 8.142 m² yüz ölçümlü gününbirlik alan kullanımı önerilmiştir. Gününbirlik alan için en fazla yapı yüksekliği 2 kat, yapı emsali (E): 0.10 olarak belirlenmiştir. Ayrıca alanın güney batısında bulunan spor alanını çevreleyen 10 m genişliğindeki trafik yolu güzergâhı yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda eğitim tesis alanı, otopark alanı, spor 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.





UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ HASYURT MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 232 ADA 40 PARSEL VE ÇEVRESİ

PAFTA NO: P24A-20A-2B

ÖLÇEK:1/2500

ÖNERİ PLAN

MEVCUT PLAN

- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNEMİ SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - PAZAR ALANI
 - ORTAKKUL ALANI
 - İLKOKUL ALANI
 - GENİBİRLİK TESİS ALANI
 - AGACLANDIRILACAK ALAN
 - SPOR TESİSLERİ ALANI
- Plan Notları
1. Her alanın, pafta içindeki gösterilen ölçüler ve alanları kapsar.
2. Her alanın, pafta içindeki gösterilen ölçüler ve alanları kapsar.
3. Her alanın, pafta içindeki gösterilen ölçüler ve alanları kapsar.
4. Her alanın, pafta içindeki gösterilen ölçüler ve alanları kapsar.

Şekil 5: Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği



İDEAL 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