



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.07.2022 tarih ve 14246 sayılı kararı ile uygun bulunan; Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 80 sayılı kararıyla kabul edilen; Turunçova Mahallesi 357 Ada 84 Parseldeki Koruma Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.07.2022 tarih ve 14246 sayılı kararı ile uygun bulunan; Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 80 sayılı kararıyla kabul edilen; Turunçova Mahallesi 357 Ada 84 Parseldeki Koruma Alanına 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.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : Mustafa GEYİKÇİ Meclis Katibi : Arif ERTUĞ Meclis Katibi : İsmail ŞENTÜRK	<u>Karar Tarihi</u> 01.09.2022
		<u>Karar No</u> 80
KARAR KONUSU	İlçemiz, Turunçova Mahallesi 357 ada 84 nolu parselin koruma alan sınırlarının imar planlarına işlenerek plan notu eklenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 01.09.2022 Perşembe günü saat 14:30'da yaptığı 2022 dönemi 9. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2022-80 sayılı karardır.		
<p style="text-align:center">GÜNDEMİN 6. MADDESİ</p> <p>04.08.2022 tarihli meclis toplantısında gündemin 7. Maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz, Turunçova Mahallesi 357 ada 84 nolu parselin koruma alan sınırlarının imar planlarına işlenerek plan notu eklenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin 22.08.2022 tarihli ve 18 sayılı İmar Komisyon Raporu;</p> <p>İlçemiz, Turunçova Mahallesi 357 ada 84 nolu parselin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2022 tarih ve 635 sayılı Meclis kararı ile 1/5000 Nazım İmar Planı onaylanmış ve Antalya Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 06.07.2022 tarih ve 14246 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Buna istinaden Belediyemizce, Koruma Alanı sınırlarını imar planlarına işlenerek, plan notu eklenmesine ilişkin hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, plan notları ve plan açıklama raporu 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18.Maddesinin (c) fıkrası uyarınca komisyonumuzca uygun görülmüştür.</p> <p>Komisyon raporumuz imza altına alınarak, konunun Belediye Meclisimizin takdirine sunulması arz olunur.</p> <p>Konu yapılan müzakereler sonunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulur,</p> <p>İlçemiz, Turunçova Mahallesi 357 ada 84 nolu parselin koruma alan sınırlarının imar planlarına işlenerek plan notu eklenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, plan notları ve plan açıklama uygun görülerek, Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle, mevcudun oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır. (CHP: 6 kabul oyu, MHP: 2 kabul oyu, İyi Parti: 2 kabul oyu)</p>		
Mustafa GEYİKÇİ Meclis Başkanı	Arif ERTUĞ Meclis Katibi	İsmail ŞENTÜRK Meclis Katibi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:06.07.2022/387
Karar Tarihi ve No. :06.07.2022/14246

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Finike İlçesi, Turunçova Mahallesinde, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.03.2015 tarih ve 3583 sayılı kararıyla koruma alanı belirlenen tescilli sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının planlara işlenmesine yönelik Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.02.2022 tarih ve 13568 sayılı kararı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iletildiği Finike Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23.06.2022 tarih ve 10687 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 04.07.2022 tarih ve 1482350 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Finike İlçesi, Turunçova Mahallesinde, Kurulumuzun 30.03.2015 tarih ve 3583 sayılı kararıyla koruma alanı belirlenen tescilli sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının planlara işlenmesine yönelik sunulan kararımız eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 24.02.2022 tarih ve 13568 sayılı kararımız dikkate alınarak hazırlandığı anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Adem ÖZKENT
Finike Bld. Tem.
İMZA

Üye

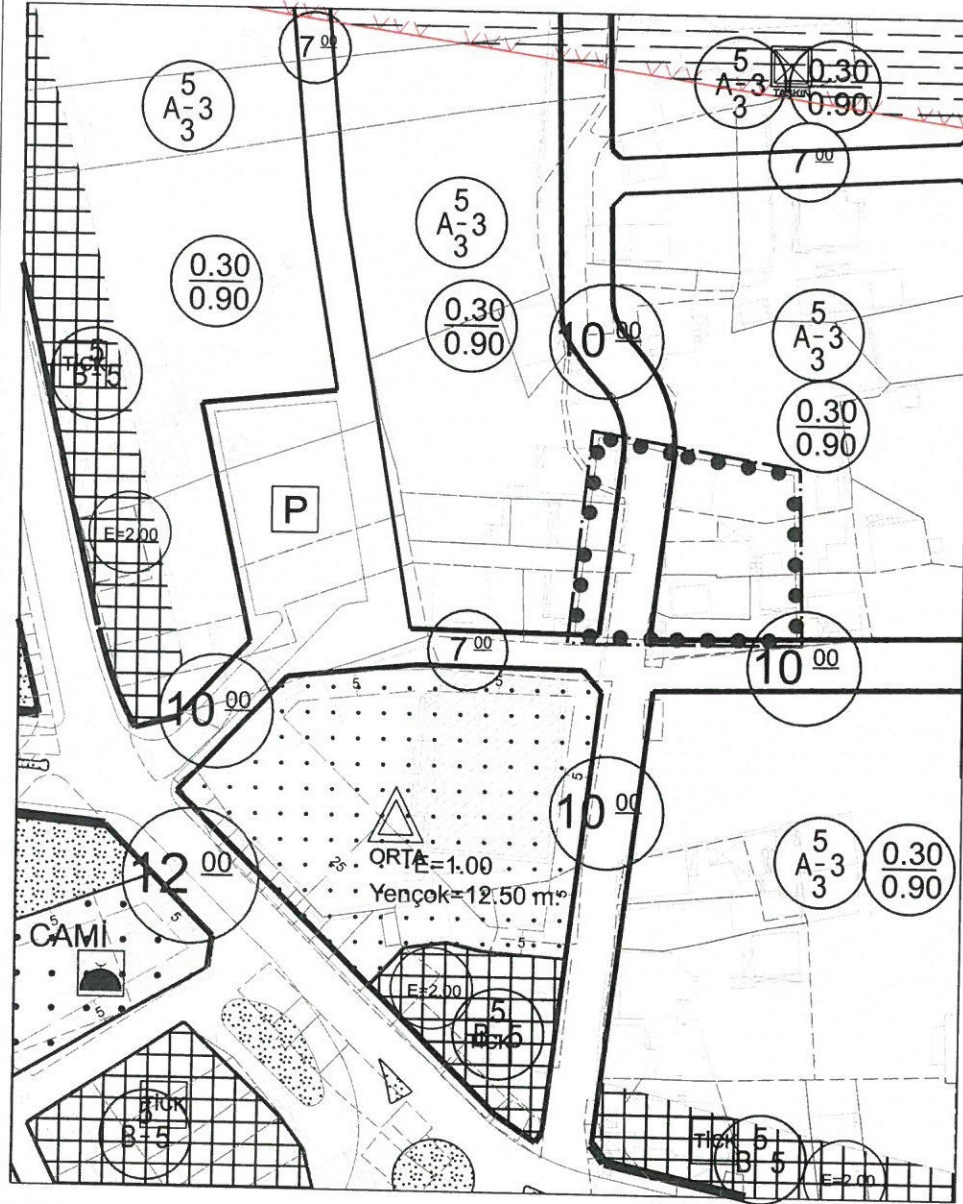
Üye

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ TURUNÇOVA MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 357 ADA 84 PARSELİN KORUMA ALANINDA

PAFTA NO: P24-a-13-c-4-c

MEVCUT PLAN

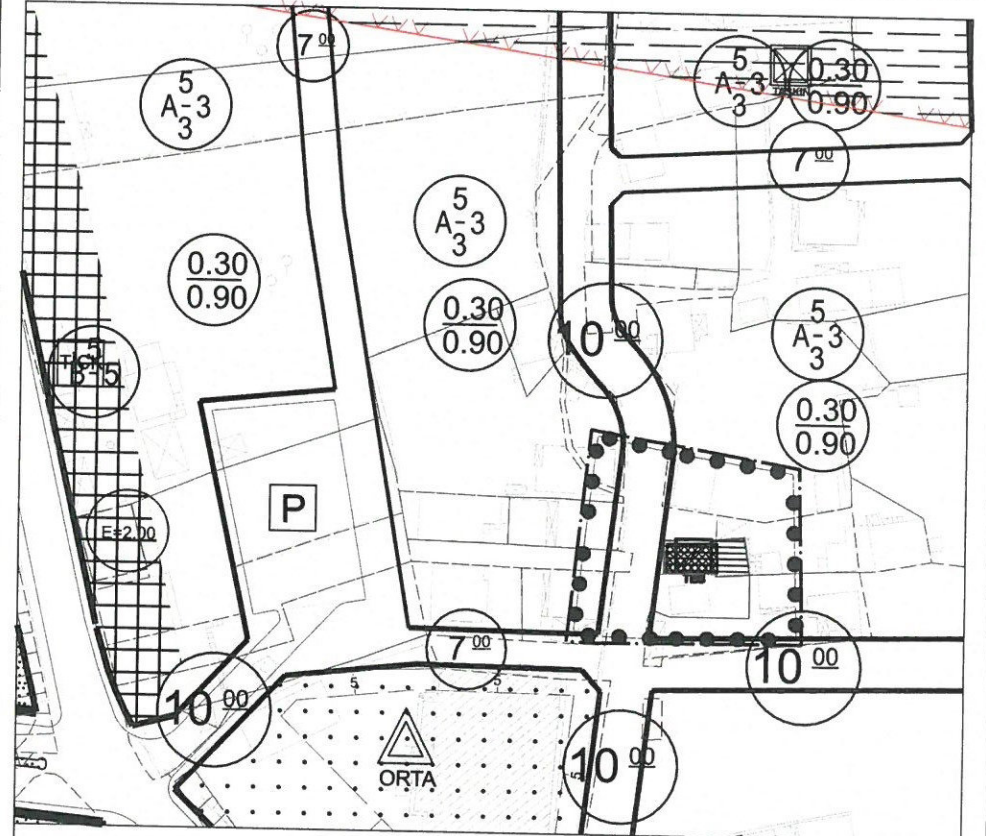


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KORUMA ALANI SINIRI
- TESCİLLİ BİNA
- TESCİLLİ PARSEL

PLAN NOTLARI

- KORUMA ALANINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE BU KANUNA DAYALI YÖNETMELİKLER, YÜKSEK KURUL İLKE KARARLARI VE KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR.
- TESCİLLİ YAPININ FONKSİYONU 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİNİN ONAYLANMASI AŞAMASINDA ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENECEKTİR.
- KORUMA ALANLARINDAKİ HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VEYA KONUSUNA GÖRE KÜDEB UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU KAPSAMDA, KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK İFRAZ, TEVHİT, TERK İŞLEMLERİ VE YENİ YAPILAMALAR ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.
- KONUT ALANLARINDA YAPILAMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDİR:

- 0.30 T.A.K.S
- 0.90 K.A.K.S
- 5- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- A-3 KAT ADEDİ
- 3- YAN BAHÇE MESAFESİ
- YAPI DÜZENİ

- SUBASMAN KOTU +1.00 M KOTUNUN ÜSTÜNE ÇIKANAZ.
- YAPILAMAYA İLİŞKİN DİĞER HUSUSLARDA "FİNİKE MERKEZ, SAHİLKENT, HASYURT, YEŞİLYURT, TURUNÇOVA MAHALLELER 1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ"NE UYULACAKTIR.

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ TURUNÇOVA MAHALLESİ
357 ADA 84 PARSELİN KORUMA ALANINDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

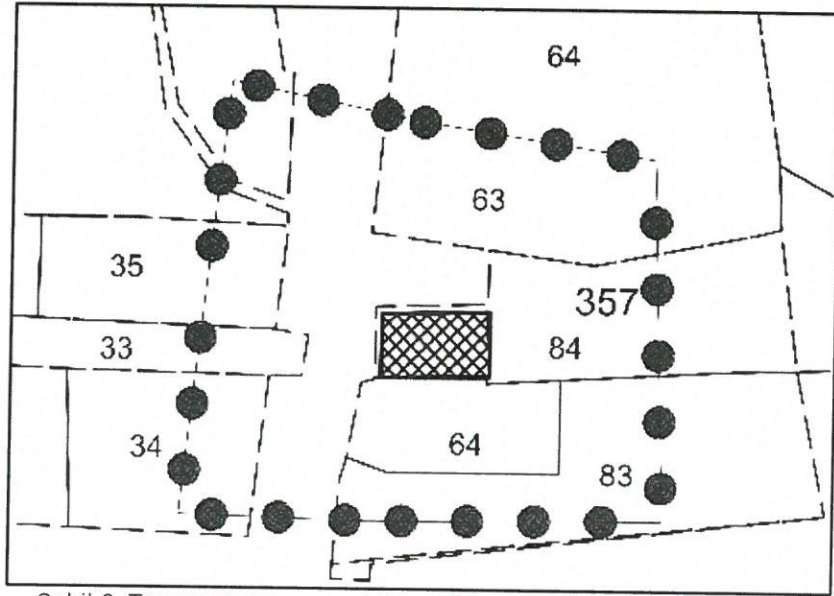
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Finike İlçesi, Turunçova Mahallesi sınırlarında, P24-a-13-c-4-c no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 1.469 m² yüz ölçümlü, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.03.2015 tarih ve 3583 sayılı kararı ile tescil edilen koruma alanının tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 500 m doğusunda eski Elmalı-Finike Devlet Karayolu bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

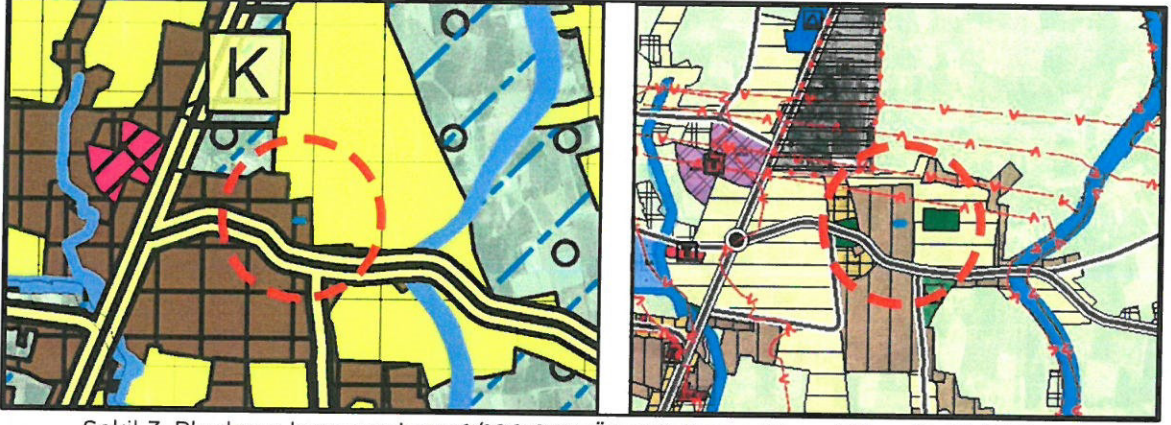
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz konut alanı olarak planlı olup imar uygulaması henüz yapılmamıştır. Tapuda "Kargir Ev ve Avlusu" vassındadır. Hâlihazırda 2 katlı tescilli bina bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

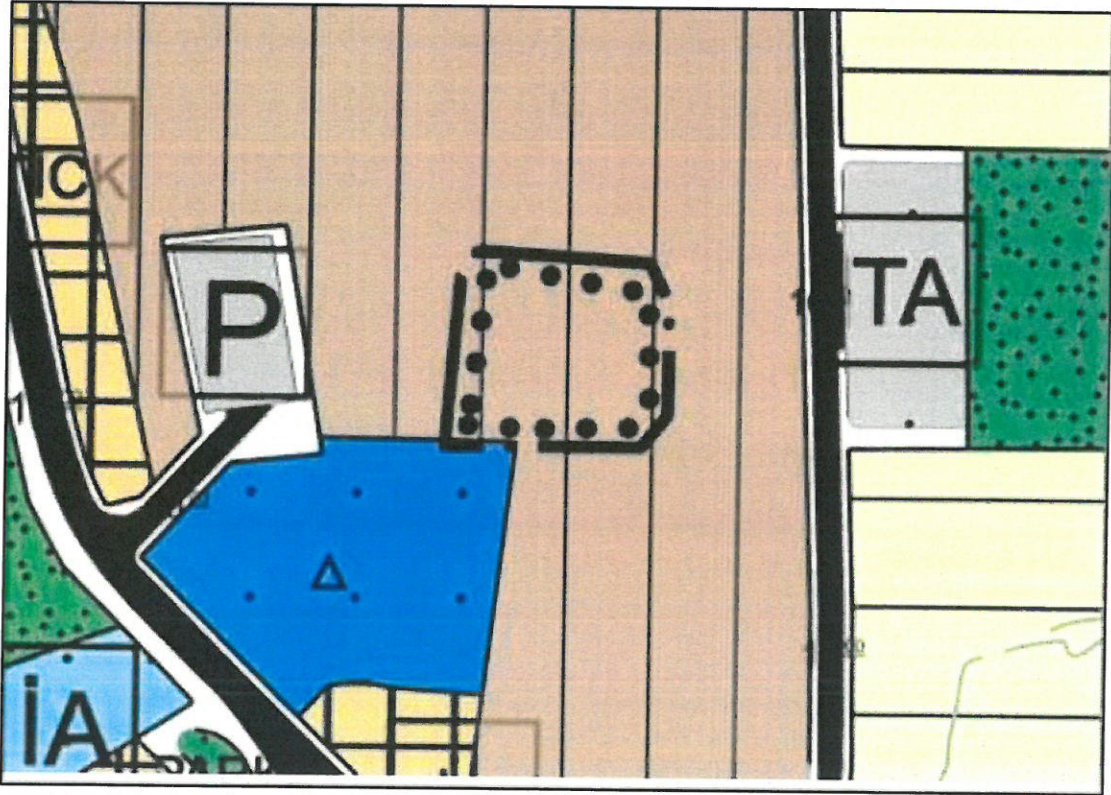
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel yerleşik alan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda düşük yoğunluklu mevcut konut alanı (51-150 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.

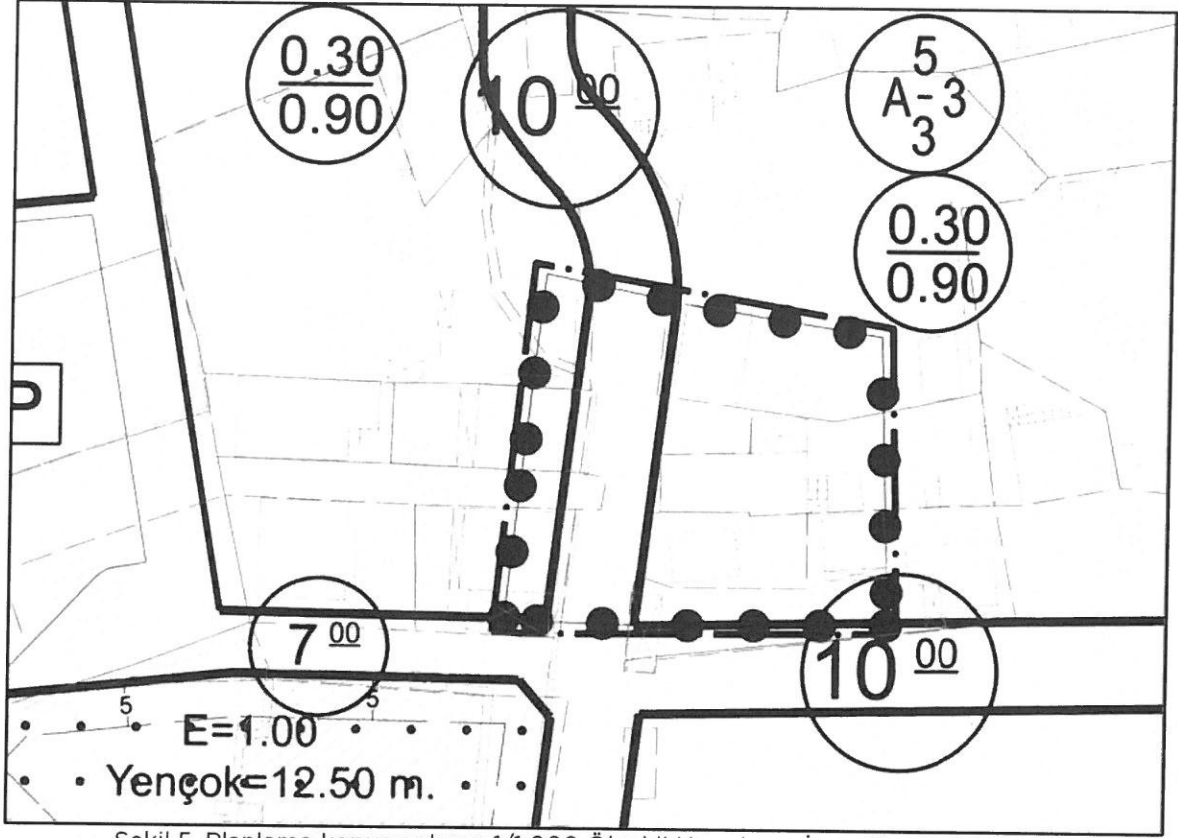


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda koruma alanı, düşük yoğunluklu mevcut konut alanı-2 olarak planlanmıştır. Uygulama imar planında konut alanının yapılaşma koşulları 0.30 TAKS, 0.90 KAKS olmak üzere ayırık nizam 3 kat olarak önerilmiştir. Ulaşım kuzey-güney istikametinde 10 m genişliğinde yaya yolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Finike İlçesi Antalya İli'nin batısında, ekonomik olarak tarımın hâkim olduğu önemli ilçelerden birisidir. İlçenin tarihi M.Ö. 5. yüzyıla dayanmakta olup uzun yıllar Likya'nın başkenti olan Limyra'nın tarım ürünleri ihraç ettiği bir liman görevi yapmıştır. Bu özelliği ile Fenikelilerin en önemli ticaret merkezlerinden biri olmuştur. Finike adının, Fenikelilerden dolayı verildiği de rivayetler arasındadır. Bizans egemenliğinin hüküm sürdüğü ilçe, Arap saldırılarından sonra zayıflamış Anadolu Selçuklu egemenliğine geçmiştir. Anadolu Selçuklular'ın yıkılmasından sonraki 1308-1361 yılları arasında ilçe, Tekeoğulları Beyliği'nin hâkimiyetinde kalmıştır. Osmanlılar tarafından 1426'da ortadan kaldırılan Tekeoğulları Beyliği'nden sonra yörede Osmanlı idaresi başlamıştır. Cumhuriyet döneminde ise Finike adı ile ilçe olmuştur. Birçok medeniyete ev sahipliği yapan ilçede, geçmişten günümüze kadar hâlâ ayakta kalan yapılar bulunmaktadır.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.09.2006 tarih ve 1200 sayılı kararı ile Finike İlçesi, Turunçova Beldesi, 633 no.lu parseldeki yapı II. grup, "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmiştir. 2013 yılında onaylanan parselasyon planı sonrasında 633 no.lu parsel, 260 ada 6 parsel olarak yeniden düzenlenmiştir. Sonrasında, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.03.2015 tarih ve 3583 sayılı kararında, tescilli yapının ada ve parsel numarası güncellenmiş ve koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin

24.03.2016 tarihli ve E.2015/576 ve K.2016/276 ile bölgedeki tescilli imar uygulaması iptal olmuştur. Yargı kararı uyarınca yapılan düzenleme ile, 2015 yılında tescil edilen 260 ada 6 parsel ortadan kalkmış, kadastral 633 parsel sınırlarına geri dönmüştür. Ardından 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi kapsamında, bölgede 2016 yılında yenileme yapılarak, 633 parsel, 357 ada 84 parsel olarak son şeklini almıştır.

Yürütülen kadastral süreç sonrasında, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.03.2015 tarih ve 3583 sayılı kararının konusu tescilli yapının, güncel ada ve parsel numarası ile tescilli parsel sınırlarının yanı sıra koruma alanı sınırlarının imar planlarına işlenerek koruma kurulu onayına sunulması adına, işbu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ulaşım şeması ve düşük yoğunluklu mevcut konut alanı-2 kararı korunmuş, güncel ada ve parsel bilgileri ile tescilli parsel ve koruma alanı sınırları plan paftasına işlenmiştir. Tescilli yapının fonksiyonu ve koruma alanı sınırları içerisinde yapılaşmaya ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.

Koruma alanı 1.469 m² yüz ölçümlü olup 357 ada 84 parselin tamamını, 329 ada 1 no.lu parsel; 357 ada 63, 83, 84 parseller; 328 ada 33, 34, 35, 37 parseller ve bu parsellerin çevresindeki kadastral yolları kısmen veya tamamen kapsamaktadır.

Tescilli yapıyı içine alan 357 ada 84 parsel 375,06 m², tescilli yapının taban oturumu ise 57 m²'dir. Koruma alanı içerisinde bulunan diğer parsellerin büyük oranda boş ve büyüklük olarak yapılaşmaya uygun olması nedeniyle, koruma kullanma ilkesi esas alınarak onaylı plandaki ayırık nizam 3 kat, 0.30 TAKS ve 0.90 KAKS yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan değişikliği teklifinde korunmuştur. Ayrıca tescilli yapının fonksiyonu ve koruma alanında yapılaşmaya ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)
TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Finike Belediyesi
Mahalle : Turunçova Mahallesi
Ada/Parsel : 357 Ada 84 Parsel
Ölçek : 1/1000
Yüzölçümü : 1469 m2

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.07.2022 tarih ve 14246 sayılı kararı ile uygun bulunan; Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 80 sayılı kararıyla kabul edilen; Turunçova Mahallesi 357 Ada 84 Parseldeki Koruma Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi; 1469 m2 yüz ölçümlü, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.03.2015 tarih ve 3583 sayılı kararı ile tescil edilen koruma alanının tamamını kapsamaktadır. Söz konusu alan "Konut Alanı" olarak planlı olup imar planı uygulaması henüz yapılmamıştır. Tapuda "kargir ev ve avlusu" vasfındadır, parsel üzerinde 2 katlı tescilli yapı bulunmaktadır.

Koruma alanının bulunduğu bölge; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı", 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı-2" olarak düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Konut Alanı" yapılaşma koşulları TAKS:0.30, KAKS:0.90, ayırık nizam ve 3 kat olarak planlanmış olup, ulaşım kuzey-güney istikametinde 10 m. genişliğinde yaya yolu ile sağlanmaktadır.

Koruma alanı 1469 m2 yüz ölçümlü olup; 357 ada 84 parselin tamamını, 329 ada 1 parsel, 357 ada 63, 83, 84 parseller, 328 ada 33, 34, 35, 37 parseller ve bu parsellerin çevresindeki kadastral yolları kısmen veya tamamen kapsamaktadır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli İmar Planı teklifi değişikliğinde ulaşım şeması ve plan kararlarında değişiklik yapılmamış, tescilli yapının fonksiyonu ve koruma alanına ilişkin plan notları düzenlenmiştir.

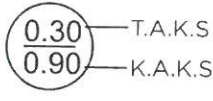
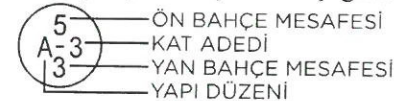
Plan değişikliğine ait plan notları;

1. Koruma Alanında, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Bu Kanuna Dayalı Yönetmelikler, Yüksek Kurul İlke Kararları ve Koruma Bölge Kurulu Kararları Geçerlidir.

2. Tescilli Yapının Fonksiyonu 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projelerinin Onaylanması Aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca Belirlenecektir.

3. Koruma Alanlarındaki Her Türlü Uygulama İçin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu veya Konusuna Göre KUDEB Uygun Görüşünün Alınması Gerekmemektedir. Bu Kapsamda, Koruma Alanı Sınırları İçerisinde Gerçekleştirilecek İfraz, Tevhit, Terk İşlemleri ve Yeni Yapılaşmalar Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Uygun Görüşü Doğrultusunda Belirlenecektir.

4. Konut Alanlarında Yapılaşma Koşulları Aşağıdaki Şekildedir:

	T.A.K.S.		ÖN BAHÇE MESAFESİ
	K.A.K.S.		KAT ADEDİ
			YAN BAHÇE MESAFESİ
			YAPI DÜZENİ

5. Subasman Kotu +1.00 M Kotunun Üstüne Çıkamaz.

6. Yapılaşmaya İlişkin Diğer Hususlarda "Finike Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt, Turunçova Mahalleler 1/1.000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri"ne Uyulacaktır.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.26.09.2022

Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı (KUDEB Uzmanı)

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.