



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.10.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FINİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye sınırları içerisinde yer alan, Hasyurt Mahallesi 5. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye sınırları içerisinde yer alan, Hasyurt Mahallesi 5. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca görüşülmüştür. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Serhi mi 2 ekledim

Serhi mi 2 ekledim

ŞERH:

İmar Planı revizyonunda yer alan 4 adet adanın revizyon öncesi imar planlarında (TTA) Turizm Tesis Alanı ve Tercihli Kullanım Alanı olarak planlı olduğu, geçmiş revizyonlar ile bu adaların emsal değerinin korunduğu ve E:0.75 konut alanı planlandığı görülmüştür. Bahse konu adalarda sunulan nazım imar planı revizyonunda yapılaşma koşulu E:1.20 uygun değildir.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi



ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ
HASYURT MAHALLESİ (SAHİL KENARI)
1/5.000 ÖLÇEKLİ 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, P-24-a-20-d, P-24-a-20-c ve P-24-b-16-d no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, yaklaşık 134 ha yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır. Değişikliğe konu alan sahil şeridine paralel konumda olup batıda Sahilkent yolu kavşağı ile doğuda Alakır Deresi arasında kalan yaklaşık 2.250 m uzunluğunda ve ortalama 400 m derinliğindeki bölgeyi kapsamaktadır. Alanın güney sınırı Akdeniz, kuzey sınırı ise 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenen kentsel alan sınırlardır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında, çoğunluğu sahile ve karayoluna yakın kesimlerde olmak üzere 3, 4, 5 ve 8 katlı konut yapılaşmaları yaygındır. Kuzey kesimlerde narenciye bahçeleri ve kısmen örtü altı tarımsal üretim yaygındır. Bazı güzergâhlarda ticaret dokusu mevcut olup ayrıca küçük ölçekli imalathaneler de bulunmaktadır.

Planlama alanında imar uygulaması büyük oranda tamamlanmış durumdadır. Parsel büyüklükleri ortalama 700-800 m² civarında olup çoğunluğu sahil yoluna cepheli olmak üzere 15.000 m²'ye kadar parseller mevcuttur. Alanın doğu sınırındaki Alakır Deresi kenarında ise nispeten küçük parseller bulunmakla birlikte, bu bölgede ortalama parsel büyüklükleri 350-400 m² civarındadır.



Şekil 2. Planlama konusu alanda 8 katlı konut dokusu



Şekil 3. Planlama konusu alanda 5 katlı konut dokusu



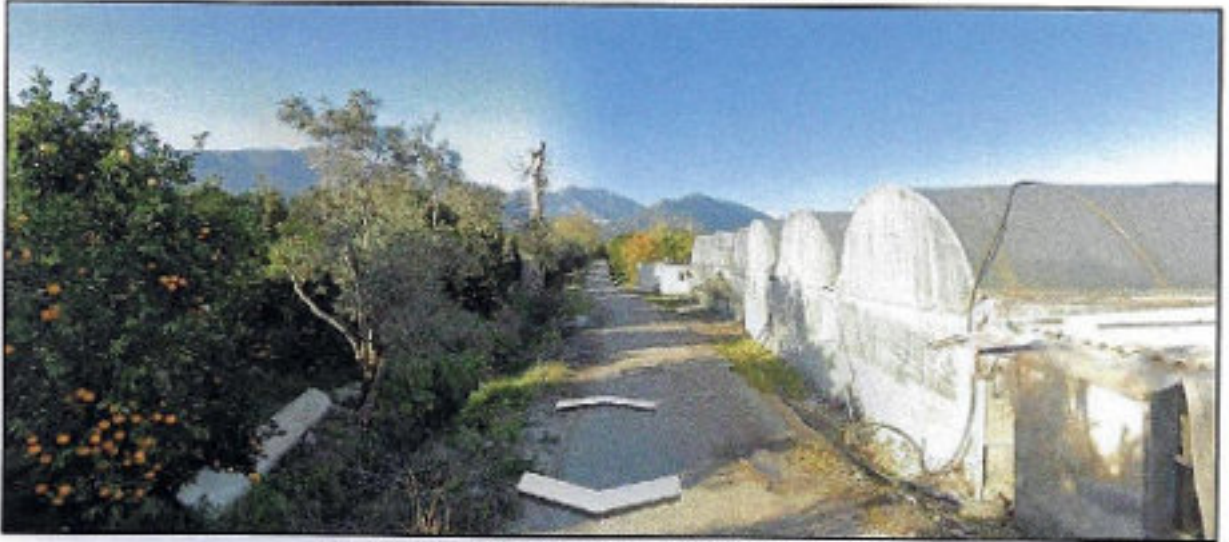
Şekil 4. Planlama konusu alanda 5 ve 8 katlı konut dokusu



Şekil 5. Planlama konusu alanda 3 ve 5 katlı konut dokusu



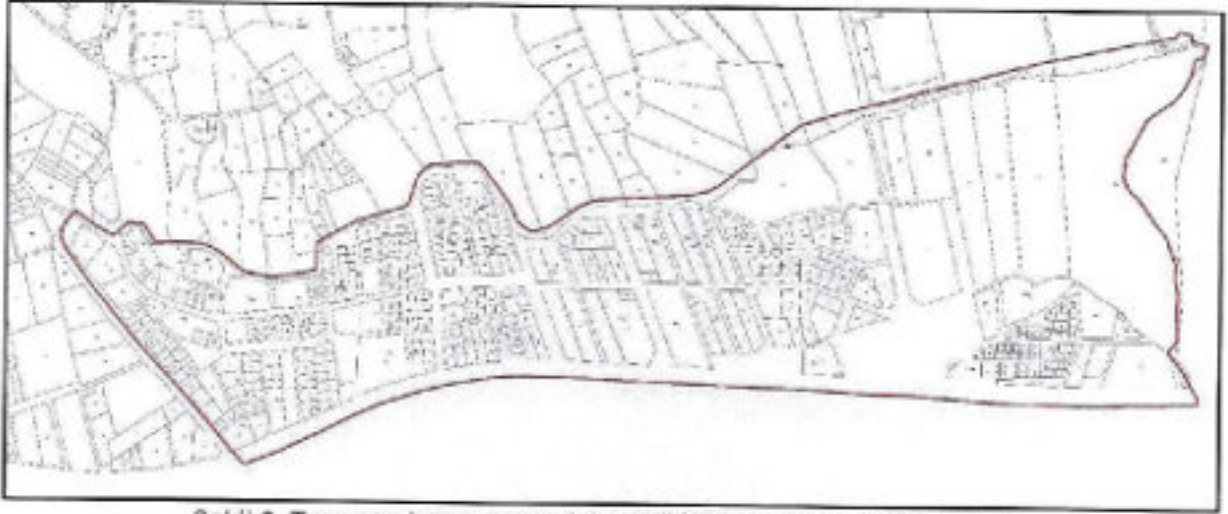
Şekil 6. Planlama konusu alanda 3 katlı konut dokusu



Şekil 7. Planlama konusu alanda tarım dokusu



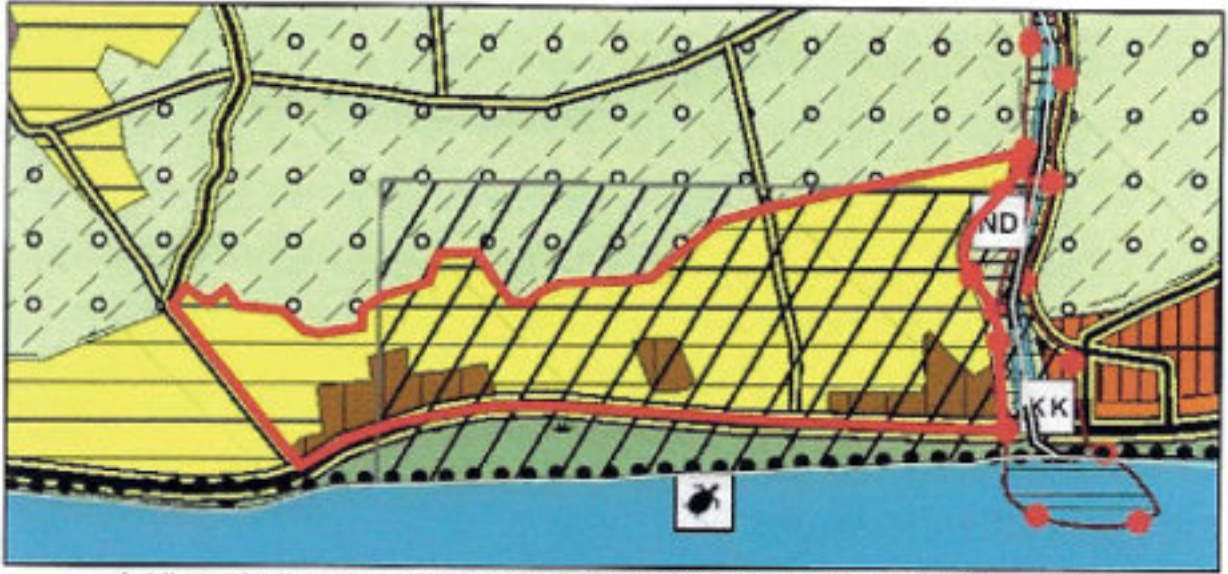
Şekil 8. Planlama konusu alanda ticaret dokusu



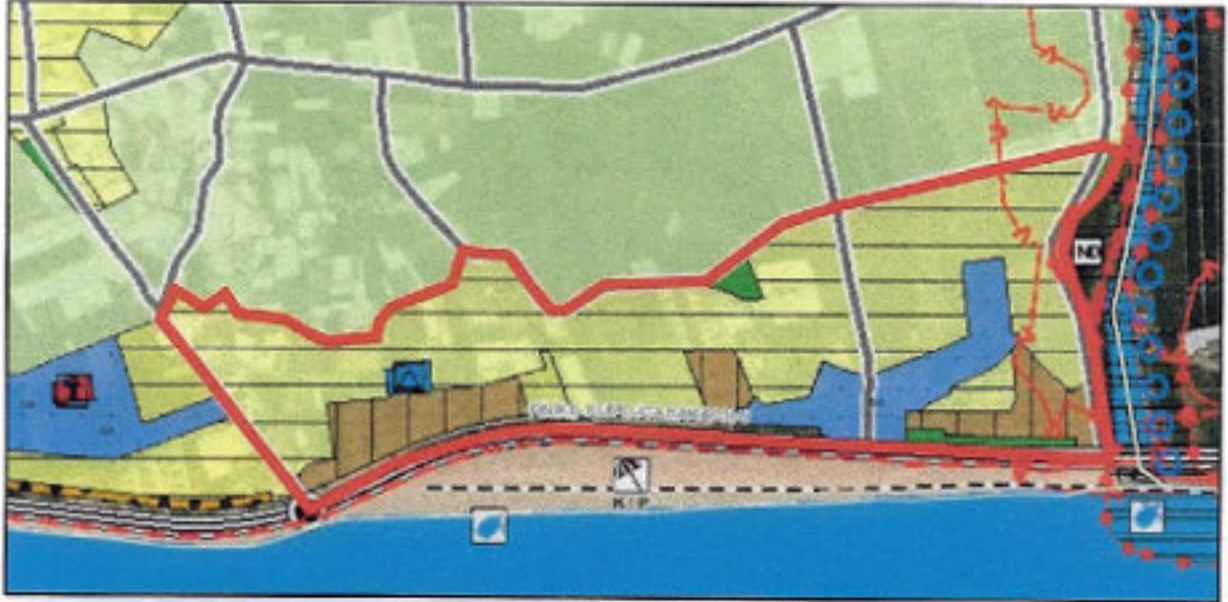
Şekil 9. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel yerleşik alan, kentsel gelişme alanı ve kaplumbağa yuvalama alanı; 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-1 (51-100 kişi/ha), düşük yoğunluklu gelişme konut alanı-1 (51-120 kişi/ha), düşük yoğunluklu gelişme konut alanı-2 (121-200 kişi/ha), sosyal altyapı alanı, eğitim alanı ile park ve yeşil alan şeklinde tanımlanmıştır.



Şekil 10. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki yeri



Şekil 11. Planlama konusu alanın 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Planlama alanı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Antalya İli, Finike İlçesi, Merkez, Sahilkent, Yeşilyurt, Hasyurt, Turunçova İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında sahildeki mevcut karayolu plana aktarılmış, ayrıca planlama alanının kuzey sınırı doğu batı istikametinde 25, 20, 15 ve 10 m genişliğindeki yollarla sınırlandırılmıştır. Alanın batı sınırını oluşturan mevcut Sahilkent yolu da 25 m olarak planlanmıştır. Alan genelindeki ulaşım ağı 20, 15, 12 ve 10 m genişliğindeki ikinci ve üçüncü derece yollarla desteklenmiştir. Batıda, Sahilkent yolu üzerinde yer alan yapı adalarının yola bakan kısımlarında ticaret+konut alanı, arkada kalan kısımlarda ise düşük-1 yoğunluklu gelişme konut alanları önerilmiştir. Planlama alanının orta kısımlarında, doğu batı istikametinde sahil karayoluna paralel olarak önerilen 15 m genişliğine sahip yolun kuzeyinde kalan konut yapı adaları da düşük-1 yoğunluklu konut alanları olarak belirlenmiştir. Aynı yolun güneyinde, sahil

karayoluna kadar olan kısmında ise mevcut düşük-1 yoğunluklu konut alanları, mevcut düşük-2 yoğunluklu konut alanları, gelişme düşük-1 yoğunluklu konut alanları, gelişme düşük-2 yoğunluklu konut alanları önerilmiştir. Yapı yoğunluğu ve Emsal aralıkları ise;

- * Gelişme düşük 1 tanımlı alanlarda 51-120 k/ha, 0.40 ila 0.90 Emsal aralığı,
- * Gelişme düşük 2 tanımlı alanlarda 121-200 k/ha, 1.00 ila 1.60 Emsal aralığı,
- * Mevcut düşük 1 tanımlı alanlarda 51-100 k/ha, 0.40 ila 0.80 Emsal aralığı,
- * Mevcut düşük 2 tanımlı alanlarda 101-150 k/ha, 0.80 ila 1.20 Emsal aralığı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde, nüfusun sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla farklı konum ve büyüklüklerde eğitim alanları, belediye hizmet alanları, ibadet alanları, kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları ve park alanları öngörülmüştür.

Hasyurt Mahallesi'ni de kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise Finike Belediye Meclisi'nin 06.08.2020 tarih ve 71 sayılı kararı ile uygun görülerek, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2021 tarih ve 20 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bu planda 1/5.000 ölçekli plan ile belirlenen ulaşım kademelenmesi korunmuş, 7 m genişliğine sahip yaya yolları ile desteklenmiştir. Ayrıca nazım imar planı kararlarıyla uyumlu olarak sosyal donatı alanları alan genelinde dağıtılmıştır. Konut alanları için nazım imar planında belirlenen yoğunluk değerleri ve emsal aralıklarına uygun olarak TAKS/KAKS ve emsal değerleri ile kat adetleri şu şekilde oluşturulmuştur:

- * Ticaret+konut alanlarında; E=1.25 Yançok=4 kat
- * Gelişme düşük-1 yoğunluklu yapı adalarında; TAKS=0.25 KAKS=0.75 3 kat
- * Gelişme düşük-2 yoğunluklu yapı adalarında; Emsal=1.20 5 kat
- * Mevcut düşük-1 yoğunluklu yapı adalarında; Emsal=0.45 Yançok=9.50 m ve TAKS=0.25 KAKS=0.75 3 kat
- * Mevcut düşük-2 yoğunluklu yapı adalarında; Emsal=1.20 Yançok=4 kat
- * Eğitim, ibadet, sağlık, kültür, BHA vö. donatı alanlarında; Emsal=1.00 Yançok=12.50 m



Şekil 12. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri



Şekil 13. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli revizyon uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Hasyurt Mahallesi genel itibarıyla kırsal nitelikli olup tarım ve konut kullanımları iç içe geçmiş durumdadır. Mahallede genelinde iki farklı doku mevcuttur ve fiziksel olarak iki farklı bölgede gelişme göstermektedir. Denizden yaklaşık 2 km kuzeyde konumlanmış olan mahalle merkezinde kırsal nitelikli yapılaşmalar ve tarımsal üretim bir aradadır. Ayrıca halkın günlük ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik ticaret birimleri ile tarım ve hayvancılık tesisleri mevcuttur. Mahallenin gelişme alanı niteliğinde olan ve daha çok kentsel ağırlıklı yapılaşmaların görüldüğü bölge ise aynı zamanda planlama alanını da oluşturan Hasyurt'un sahil kenarında konumlanmıştır. Bu bölgede çoğunluğu yüksek katlı, yazlık konut olarak kullanılan apartman tarzı yapılaşmalar karayolu kenarında bulunmaktadır. Daha iç kesimlerde ise tarımsal faaliyetler yürütülmekte ve kırsal konut dokusu gözlenmektedir. Yukarıdaki fotoğraflardan da görüleceği üzere bölgede 3, 4, 5 ve yer yer 8 katlı yapılaşmalar mevcuttur. Planlama alanının batı sınırını oluşturan Hasyurt ve Sahilkent Mahalleleri'nin merkezine ulaşımı sağlayan yol kenarındaki tek katlı yapılarda ve de apartmanların zemin katlarında ticaret birimleri mevcuttur. Hasyurt merkezi ile karayolu kenarındaki planlama bölgesi, aradaki tarım alanları nedeniyle birbirinden kopuk olarak gelişme göstermektedir.

Plan değişikliğine konu bölgede yapılan analizler sonucunda, onaylı ilk imar planından 11.01.2021 tarihli plan revizyonuna kadar tüm planlarda, bölgenin konut alanı olarak tasarlandığı fakat kat adeti ve yapılaşma yoğunluklarında bir bütünlük sağlanamadığı, aynı yapı adası içerisinde bile farklı kat adetlerinin belirlendiği tespiti yapılmıştır. Bunun sonucu olarak bölgede kent silüetini bozan kat adetlerine bağlı farklı yüksekliklerde yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Yürürlükteki planlara uygun olarak farklı yoğunluk değerleri ve kat adetlerinin uygulanması durumunda aynı yapı adası içerisinde bulunan ya da aynı yoldan cephe alan parsellerde farklı yükseklik ve yoğunlukta yapılaşmaların oluşması, ilçe merkezinin Antalya girişini tanımlayan bölgede kent estetiğini bozan bir silüet yaratması kaçınılmaz olacaktır. Mevcut

yapılaşmalar incelendiğinde kat farklılaşmalarının izleri görülebilmektedir. Eski plan kararlarından kaynaklanan bu soruna yönelik olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 2020 tarihinde onanlı 1/5.000 revizyon nazım ve 2021 tarihinde onanlı 1/1.000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarında maalesef bir çözüm üretilmemiştir. Belediyesince, son dönemde artan imar durumu talepleri karşısında kent silueti açısından sorun oluşturan bu konu gündeme alınarak, Hasyurt Mahallesi sahil kenarında kat ve yoğunluk değerlerinde plan bütünlüğü ilkesi çerçevesinde düzenleme yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda öncelikle plana konu bölgedeki konut ve ticaret+konut alanları için parsel büyüklükleri analizi, kat analizi ve yoğunluk analizi çalışmaları yapılmıştır.

Parsel büyüklükleri analiz edildiğinde, Sahilkent Kavşağı ile Alakır Deresi arasında kalan bölgenin yaklaşık %97'sinin 500 m² ve üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Alanın yaklaşık %46'sı 10.000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsellerden, %27'si ise 500 ila 2.500 m² büyüklüğe sahip parsellerden oluşmaktadır. 500 m²'nin altında yüz ölçümüne sahip olan parseller ise alanın yaklaşık %3'üne tekabül etmekte olup alanın güneydoğusunda Alakır Deresi yakınlarında yoğunlaştığı görülmektedir.

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ		
Parsel Büyüklükleri (m ²)	Yüz Ölçümü (ha)	Oran (%)
0-500	2,56	2,86
500-2.500	24,28	27,14
2.500-5.000	10,31	11,53
5.000-7.500	8,08	9,03
7.500-10.000	2,68	3,00
10.000 ve üzeri	41,54	46,44
Toplam	89,45	100,00

Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararları temel alınarak hazırlanan kat yükseklikleri analizi incelendiğinde;

* 3 kat olarak planlı bölgelerin çoğunlukla alanın orta kısmında doğu batı yönünde oluşturulan 15 m genişliğindeki taşıt yolunun kuzey kısmında toplanmakla birlikte karayolu kenarında da planlandığı,

* Karayolundan cephe alan aynı özellikte ve sıralı yapı adalarının herhangi bir nesnel gerekçe olmamasına karşın kısmen 3 kat, kısmen 5 kat olarak planlandığı,

* Planlama alanının batı sınırını oluşturan, Hasyurt ve Sahilkent Mahalle merkezlerine bağlantı sağlayan yol kenarındaki ticaret+konut olarak planlı yapı adalarının yol kenarına rastlayan kısımlarının 4 kat, diğer kısımlarının ise 3 kat olarak planlandığı,

* Doğuda Alakır Deresi'nin karayoluna yakın kısımlarının 3 kat olarak planlandığı, bu bölgenin park ve eğitim alanlarıyla diğer bölgelerden ayrıldığı, aynı bölgenin doğu

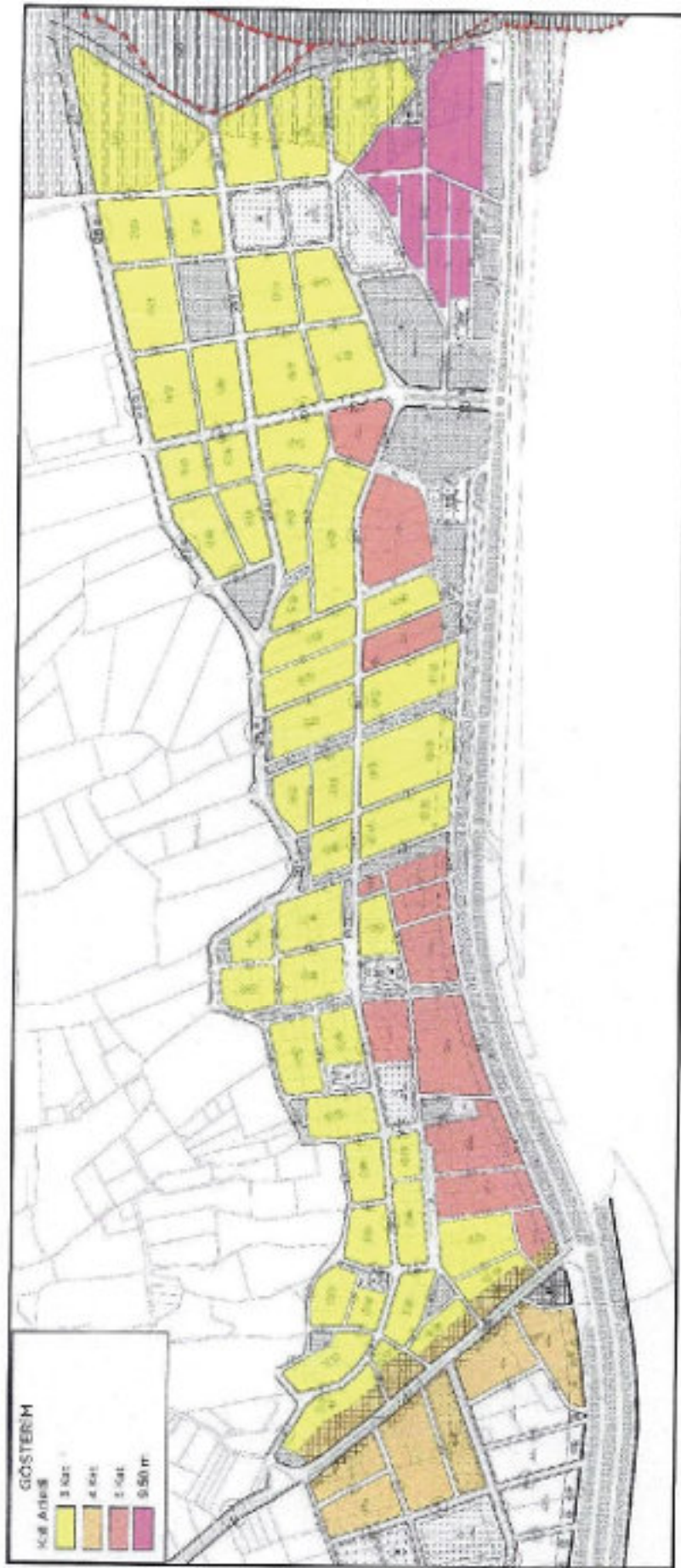
yönde devamında (plan onama sınırı dışında) 2 katlı yapılaşma dokusunun bulunduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında konut alanları için belirlenen KAKS (Emsal) değerleri esas alınarak yapılan yoğunluk analizinde ise;

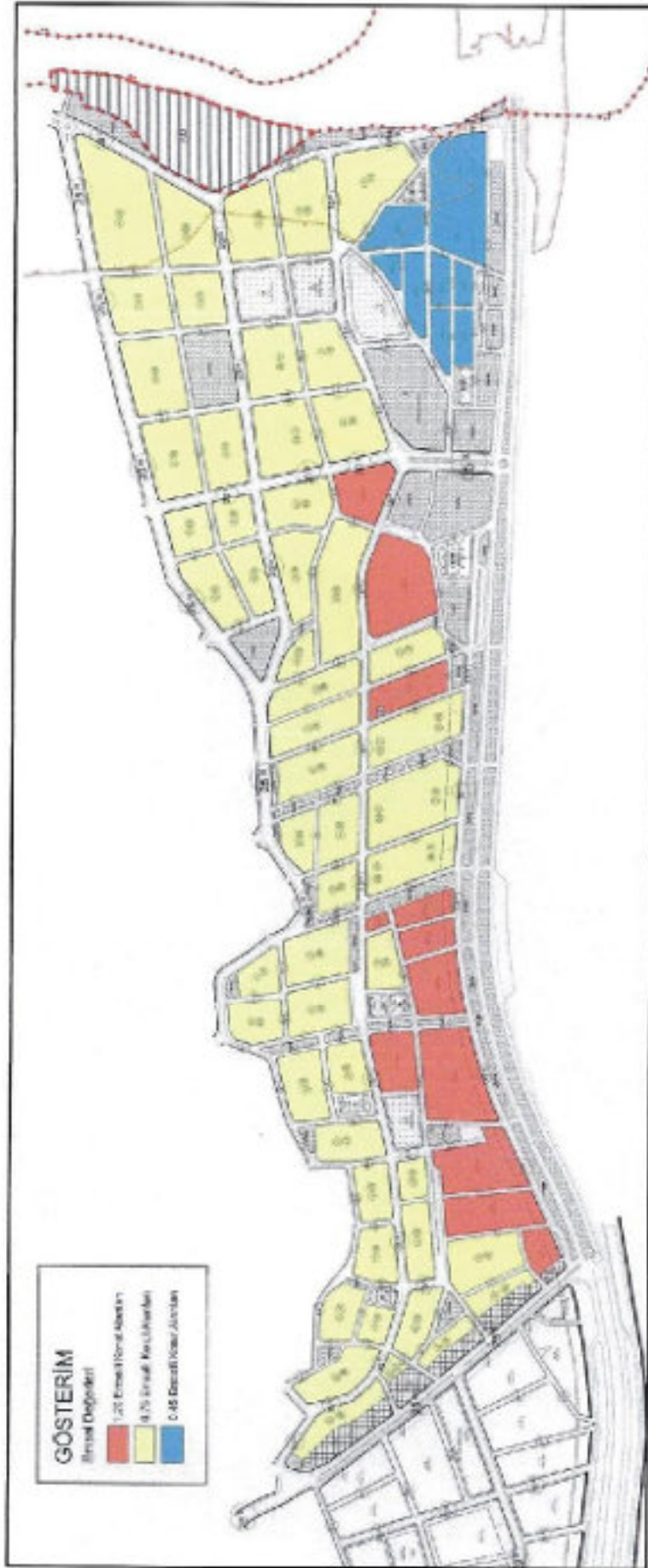
* Sahil şeridinde benzer özellikte ve yan yana bulunan toplamda 13 yapı adasından 4 tanesinin 0.75 KAKS değeri ile 3 kat olarak planlandığı,

* Sahil şeridinde benzer özellikte ve yan yana bulunan toplamda 13 yapı adasından 9 tanesinin ise 1.20 Emsal değeri ile 5 kat olarak planlandığı,

* Doğuda Alakır Deresi'nin karayoluna yakın kısmında bulunan ve diğer bölgeden donatı alanlarıyla ayrılan 8 yapı adasının 0.45 Emsalle Yençok=9.50 m olarak planlandığı tespit edilmiştir.



Şekil 15. Planlama alanının kat yükseklikleri analizi



Sekil 16. Planlama alanının konut yoğunluk analizi (Emsal ve KAKS değerlerine göre)

Bölgede 12.01.2018 tarihinde, Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanlı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu mevcuttur. Söz konusu raporda kat farklılıklarına ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte zemin suyu seviyesi yüksek olan yerlerde 2.80 subasman kotu tanımlanmış, ayrıca Alakır Dorosi kenarında taşkın alan sınırı planlara aktarılarak, DSİ 13. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda uygulama yapılacağı ifade edilmiştir. Bölgede kat adedine bağlı ya da başka gerekçelerle belirlenmiş yerleşmeye uygun olmayan alan tanımlanmamıştır. Onaylı nazım ve uygulama imar planlarına ait plan açıklama raporunda kat adetlerinin hangi gerekçelerle farklılaştırıldığına ilişkin açıklama bulunmamaktadır.

Parsel büyüklükleri analizi, kat adedi analizi, yoğunluk analizi, doğal ve yapay eşikler ve onaylı nazım ve uygulama imar planı kararları birlikte değerlendirildiğinde, planlama alanı genelinde başladığı gözlemlenen çarpık yapılaşmanın kat adedi ve yoğunluk farklılıklarından kaynaklandığı görülmektedir. Farklı yoğunluk ve kat adetlerinden kaynaklanan sorunların çözümüne yönelik bölgede gerçekleşen yapılaşmalar, plan genelinde öngörülen yoğunluklar, sosyal yapı analizi, halkın ve yerel yönetimin plandan beklentileri, parsel büyüklükleri analizi ve bölgesel yapı emsalleri esas alınarak plan kararları üretilmiştir. Bu kapsamda;

1. Hasyurt Mahallesi'nin plana konu olan bölgesinin daha çok kentsel ağırlıklı olarak yapılaştığı ve bu özelliğiyle Hasyurt Mahalle merkezinden ayrıştığı,

2. Plan kararlarının da yönlendirmesi ile bölgede hâkim olması beklenen dokunun ikinci konut dokusu olacağı ve bu bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarının kırsal nüfusun ihtiyaçlarından farklı olacağı,

3. Mevcut yapılaşmalar ve yerinde yapılan tespitler dikkate alındığında, bölgede kentsel ağırlıklı bir planlama beklentisinin ve yaşam tarzının gelişeceği,

4. Parsel büyüklüklerinin doğu kısımda, dere kenarında ve karayoluna yakın kesimler dışında nitelikli yapılaşma için uygun olduğu,

5. Onaylı nazım imar planında belirlenen yoğunluklarla, onaylı uygulama imar planında belirlenen Emsal, KAKS ve kat yükseklikleri, cephe, konum, coğrafi yapı, plan kararı gibi eşik teşkil eden kararların, somut bir ölçüt olmamasına rağmen hiçbir gerekçeye dayandırılmadan farklılıklar göstermesinin planlama ilkeeleri ve kent silüeti açısından sorunlara yol açacağı,

6. Sosyal donatı alanları için belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin standart dışı olduğu, bazı bölgelerde 5 m olarak belirlenen yapı yaklaşma mesafesinin, bazı bölgelerde 10 ya da 15 m olarak belirlendiği,

7. Konut alanları için komşu yapı adalarında bazen 3 m, bazen de 5 m yan bahçe mesafeleri belirlendiği,

8. İmar uygulaması gören parsel sınırları ile imar planı sınırlarının bazı bölgelerde çakışmadığı, bununla birlikte plan üzerinde tanımlı yol genişlikleri ile uygulama sonucu oluşan yol genişliklerinin birbirleriyle uyumlu olmadığı,

9. DSİ kurum görüşünde ifade edilmemesine rağmen alanının güneydoğu kısmında karayoluna yakın bir güzergâhta, Alakır Deresi'ne bağlanan tamamı özel mülkiyet içerisinden geçen tahliye kanalının yapı yaklaşma mesafesi vb. önlemlerle yapılaşmaya kapatılmadığı tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda ifade edilen analiz ve tespitler doğrultusunda 1/5.000 ölçekli nazım imar planında rasyonel gerekçelere dayanmayan bazı plan kararlarında değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile onaylı planda kurgulanmış olan ulaşım sistemi büyük oranda korunmakla birlikte planlama alanının orta kısmında karayolundan uç alarak 35 m genişliğinde başlayıp, 20 m olarak devam eden taşıt yolu plan bütünlüğü, devamlılık ve fiili durum kriterleri esas alınarak 20 m olarak düzenleniş, yoldaki daralmadan kaynaklı kazanılan alan park alanına dâhil edilmiştir. Aynı yolun kuzey kısmında mevcut parselasyon planı esas alınarak genişletme yapılmış, genişleyen alan otopark alanı olarak planlanmıştır. Alanın doğusundaki ibadet alanının kuzeyinde öngörülen 10 m genişliğindeki taşıt yolu ise, tahliye kanalında planlandığından kaldırılarak park alanına dâhil edilmiştir. Rekreasyon alanının kuzeyinde yer alan ve onaylı nazım imar planında 12 m olarak öngörülen yol, parselasyon planı esas alınarak genişletilmiş ve kazanılan alan park alanına dâhil edilmiştir. Ayrıca plan genelinde uygulaması kesinleşmiş olan bölgelerde plan üzerinde tanımlı yol genişliği esas alınarak ulaşım sisteminde düzenlemeler yapılmıştır.

Plan değişikliği önerisi ile yoğunluk değerleri yeniden ele alınmıştır. Bu kapsamda karayoluna bakan konut yapı adalarında aynı konum ve özelliklerde olmasına rağmen düşük 1 yoğunluklu ve düşük 2 yoğunluklu mevcut konut alanı, düşük 1 yoğunluklu ve düşük 2 yoğunluklu gelişme konut alanı olarak yoğunluk farklılığının giderilmesine yönelik değişiklik önerilmiştir. Bu itibarla, mevcut düşük 1 yoğunluklu olarak planlanan bir adet yapı adasında yoğunluk, doğu ve batısındaki yapı adalarıyla uyumlu olacak şekilde mevcut düşük 2 yoğunluklu konut alanı olarak değiştirilmiştir. Benzer şekilde gelişme düşük 1 yoğunluklu olarak planlı olan 3 adet yapı adasındaki yoğunluk kararı da gelişme düşük 2 yoğunluklu konut alanı olarak değiştirilmiştir. Ayrıca plan genelinde yapılan teknik ve sosyal altyapı alanlarındaki düzenlemelere bağlı olarak konut alanı miktarlarında onaylı plana göre küçük ölçekli değişiklikler ortaya çıkmıştır. Plan genelinde yapılan düzenlemelerin ardından taslak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı verileri esas alındığında oluşan onaylı plan ve plan değişikliği önerisi sonrasında oluşan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

1/5.000 ölçekli alan dağılım tablosuyla, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı alan dağılım tablosu arasındaki farklılıklar, 1/5.000 ölçekte sadece ana ulaşım sistemi dikkate alınırken, 1/1.000 ölçekte yaya yolları ve trafo alanlarının da hesaba katılmasından kaynaklanmaktadır. Nitekim nazım imar planında yolların toplam yüz ölçümü 300 ila 321.000 m² aralığında iken, uygulama imar planında 357.000 ila

362.000 m² aralığındadır.

Taslak uygulama imar planı verileri net veriler olduğundan nüfus hesabı yapılırken bu veriler esas alınmıştır. Tablodan da görüleceği üzere plan değişikliği sonrasında 1.20 Emsalli konut alanlarında bir miktar artış, 0.75 Emsalli konut alanlarında ise bir miktar azalma söz konusu olmuştur. 0.45 Emsalli konut alanı yüz ölçümündeki değişiklik ise yok deneye kadar azdır. Yapılan düzenleme sonrasında onaylı uygulama imar planındaki Emsal ve KAKS değerlerine göre oluşan toplam inşaat alanı miktarı 596.580 m² iken, plan değişikliği önerisi sonrasında oluşan toplam inşaat alanı miktarı 612.098 m² olarak gerçekleşmiştir. Buna göre plan değişikliği onama sınırları içerisinde 15.518 m² emsale konu toplam inşaat alanında artış gerçekleşmektedir. Oluşan nüfus artışında, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı miktarı 40 m²/kişi olarak varsayılmıştır. Bu kapsamda plan genelinde onaylı plana oranla 388 kişilik ilave nüfus artışı söz konusu olmaktadır.

ONAYLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	9.798	9.713
Eğitim Alanı	40.814	46.450
Günöbirlik Tesis Alanı	2.947	2.454
İbadet Alanı	6.262	6.436
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı-1	50.807	40.347
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı-2	76.774	104.134
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı-1	585.512	529.618
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı-2	54.792	104.134
Konut+Ticaret Alanı	21.183	21.226
Kültürel Tesis Alanı	3.869	3.869
Park Alanı	138.897	139.858
Rekreasyon Alanı	22.170	24.431
Sağlık Alanı	2.296	2.270
Pasif Yeşil Alan	1.388	643
Yol ve Otopark Alanı	321.140	303.066
TOPLAM	1.338.649	1.338.649

ONAYLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	8.505	8.505
Cami	5.667	5.803
Günöbirlik Tesis Alanı	1.861	1.871
İlköğretim Tesis Alanı	22.127	27.311

Ortaöğretim Tesis Alanı	8.463	8.463
Lise Alanı	10.214	10.214
Konut Alanı (1.20 Emsal)	124.777	172.604
Konut Alanı (0.75 Emsal)	563.319	507.401
Konut Alanı (0.45 Emsal)	54.130	54.271
Konut+Ticaret Alanları	21.062	21.062
Kültürel Tesis Alanı	3.617	3.617
Park Alanı	125.743	132.659
Pasif Yeşil Alan	1.687	460
Rekreasyon Alanı	22.170	24.019
Aile Sağlığı Merkezi	1.973	1.973
Trafo Alanı	525	525
Yollar ve Otopark Alanı	362.809	357.891
TOPLAM	1.338.649	1.338.649

Bölge genelinde ihtiyaç olan sosyal donatı alanları belediyesi ile görüşülmek suretiyle tespit edilmiştir. Planlama alanındaki mevcut sosyal donatı alanları analiz edildiğinde ibadet alanı, kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, belediye hizmet alanı, park alanı ve rekreasyon alanı önerildiği görülmektedir. Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde yoğunluk artışından kaynaklı 388 kişilik ilave nüfusa karşılık mevcuttaki ibadet alanlarının yeterli olacağı, aile hekimliği sistemine geçilmesinden dolayı sağlık tesis alanı ilavesine ihtiyaç duyulmayacağı, kültürel tesis alanı ve belediye hizmet alanlarının ise mevcut haliyle ihtiyaçları karşılamaya yeteceği sonucuna ulaşılmıştır. Bu kapsamda bölge genelinde oluşacak nüfus artışına karşılık eğitim tesis alanlarında ve park alanlarında yüz ölçümsel olarak artış yapılması kararı alınmıştır. Önerilen plan değişikliği ile planlama alanı genelinde devamlılık arz etmeyen, herhangi bir parselde cephe vermeyen bazı yollar kapatılarak park alanlarına dâhil edilmiştir. Benzer şekilde bazı bölgelerde park olarak kamuya terkin edilmesine rağmen daha sonra yapılan düzenlemelerle konut alanına dâhil edilen taşınmazlar, yeniden park alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucunda planlama alanındaki park alanı yüz ölçümü önceki plana oranla 6.916 m² artırılarak oluşan 388 kişilik ilave nüfusa kişi başı 17,82 m² düşecek şekilde park alanı planlanmıştır. Benzer bir çalışma eğitim tesis alanları için yapılmıştır. Onaylı imar planındaki eğitim tesis alanları yerlerinde korunmuş, yapılan küçük iyileştirmelerle yüz ölçümlerinde artış sağlanmıştır. Ayrıca planlama alanının orta kuzey kısmında yeni bir eğitim tesis alanı ihdas edilmiştir. Eğitim tesis alanlarında yapılan düzenleme sonucunda toplamda 5.184 m² artış sağlanmış ve 388 kişilik ilave nüfusa karşılık kişi başı 13,36 m² düşecek şekilde ilave eğitim tesis alanı planlanmıştır.



Sekil 17. Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı



Şekil 18. 1/5.000 ölçekli nazım İmar planı değişikliği önerisi

İDEAL

Dr. Oytun Eylem DOĞRUS
Yüksek Şehir Plancısı (DEU)

idealsehircilik.com



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Finike Belediyesi
Mahalle : Hasyurt
Ölçek : 1/5000 NİP değişikliği

Finike Belediye sınırları içerisinde yer alan, Hasyurt Mahallesi, 5. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Hasyurt Mahallesi, 5. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı arasında uyumsuzluklar olduğundan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında da değişiklik yapılmaktadır.

Plan müellifi tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda bulunan alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ONAYLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	8.505	8.505
Cami	5.667	5.803
Günübirlik Tesis Alanı	1.861	1.871
İlköğretim Tesis Alanı	22.127	27.311
Ortaöğretim Tesis Alanı	8.463	8.463
Lise Alanı	10.214	10.214
Konut Alanı (1.20 Emsal)	124.777	172.604
Konut Alanı (0.75 Emsal)	563.319	507.401
Konut Alanı (0.45 Emsal)	54.130	54.271
Konut+Ticaret Alanları	21.062	21.062
Kültürel Tesis Alanı	3.617	3.617
Park Alanı	125.743	132.659
Pasif Yeşil Alan	1.687	460
Rekreasyon Alanı	22.170	24.019
Aile Sağlığı Merkezi	1.973	1.973
Trafo Alanı	525	525
Yollar ve Otopark Alanı	362.809	357.891
TOPLAM	1.338.649	1.338.649

Plan değişikliği ile bölge genelinde kat yüksekliği 5 kat yapılarak kat artışı meydana gelmekte olup ayrıca sahil bölgesinde yer alan dört adada emsal değeri E:0.75'den E:1.20 olarak düzenleme yapılmıştır. Plan değişikliği ile planlama alanının kuzeyinde bir eğitim alanı oluşturulmuş park alanlarında da artış sağlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.09.2022

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.