



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.10.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sahilkent sınırları içerisinde 444 ada 6 parseldeki Ticaret konut alanında (TICK) yapılaşma koşulları değiştirilmeden çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sahilkent sınırları içerisinde 444 ada 6 parseldeki Ticaret konut alanında (TICK) yapılaşma koşulları değiştirilmeden çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 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

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
Toplantıya Katılmadı.

Düzenleme ile yapılaşma
koşulları değişiyor

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

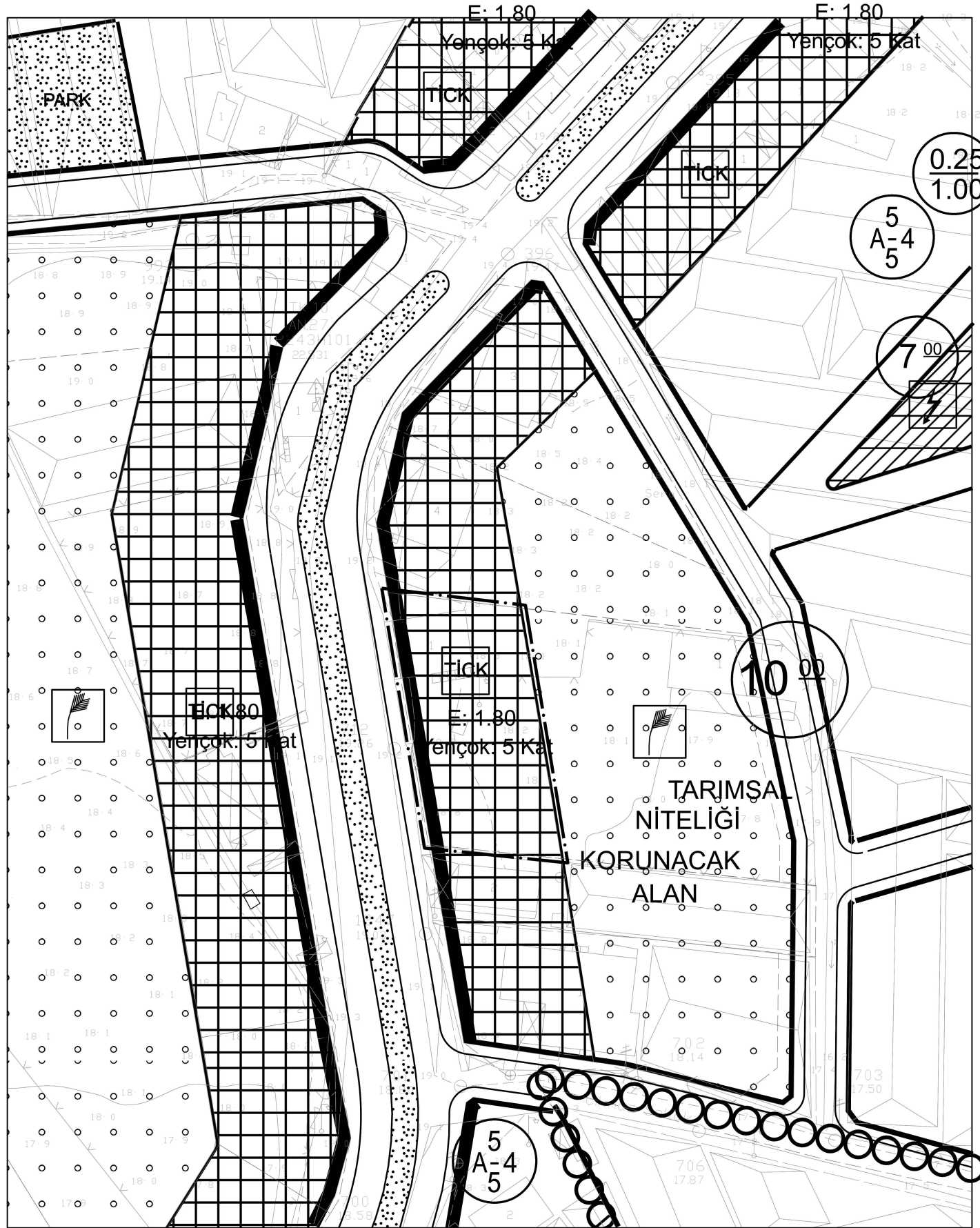
	Meclis Başkanı : Mustafa GEYİKÇİ Meclis Katibi : Arif ERTUĞ Meclis Katibi : İsmail ŞENTÜRK	<u>Karar Tarihi</u> 01.09.2022
		<u>Karar No</u> 81
KARAR KONUSU	İlçemiz, Sahilkent Mahallesi, 444 ada 6 nolu parselin bulunduğu alanda plan üzerinde çekme mesafesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama 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 2022-81 sayılı karardır.		
<p style="text-align:center">GÜNDEMİN 7. MADDESİ</p> <p>04.08.2022 tarihli meclis toplantısında gündemin 8. Maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz, Sahilkent Mahallesi, 444 ada 6 nolu parselin bulunduğu alanda plan üzerinde çekme mesafesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin 22.08.2022 tarihli ve 19 sayılı İmar Komisyon Raporu;</p> <p>İlçemiz, Sahilkent Mahallesi 444 ada 6 parsel nolu taşınmaz üzerine yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmamış olduğundan TAKS 0.40 ile sınırlı kalmaktadır. Bu oran nitelikli ticari inşası için ihtiyaç duyulan kapalı alan ihtiyacını karşılamamaktadır. Bu itibarla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Genel İlkeler' başlıklı 5. Maddesinin 6. Fıkrasında ifade edilen ilgili maddesi kapsamında diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin, parsel üzerinde yoldan 5 m, diğer yönlerden 3,5 m yapı yaklaşma mesafeleri plan paftasına işlenmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 sunulularak,</p> <p>İlçemiz, Sahilkent Mahallesi 444 ada 6 parsel nolu taşınmaz üzerine yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmamış olduğundan TAKS 0.40 ile sınırlı kalmaktadır. Bu oran nitelikli ticari inşası için ihtiyaç duyulan kapalı alan ihtiyacını karşılamamaktadır. Bu itibarla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Genel İlkeler' başlıklı 5. Maddesinin 6. Fıkrasında ifade edilen ilgili maddesi kapsamında diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin, parsel üzerinde yoldan 5 m, diğer yönlerden 3,5 m yapı yaklaşma mesafeleri plan paftasına işlenmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve plan açıklama raporu 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>		
<p style="text-align:center">Mustafa GEYİKÇİ Meclis Başkanı</p> <p style="text-align:center">Arif ERTUĞ Meclis Katibi</p> <p style="text-align:center">İsmail ŞENTÜRK Meclis Katibi</p>		

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ SAHİLKENT MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 444 ADA 6 NO.LU PARSEL

PAFTA: P24-a-20-a-4-b

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

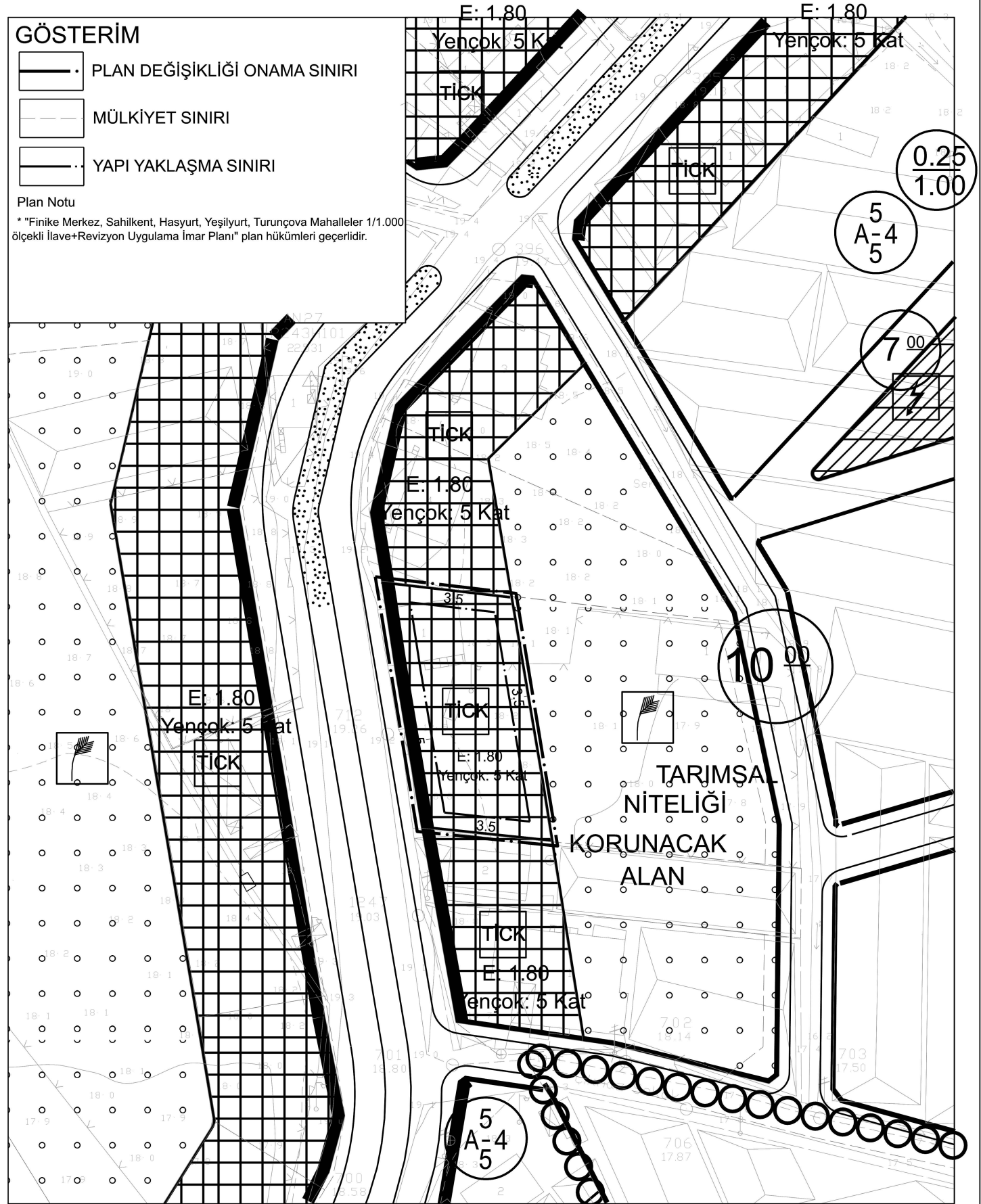
ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

Plan Notu

**Finike Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt, Turunçova Mahalleler 1/1.000 ölçekli ilave+Revizyon Uygulama İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.



ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ
SAHİLKENT MAHALLESİ 444 ADA 6 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

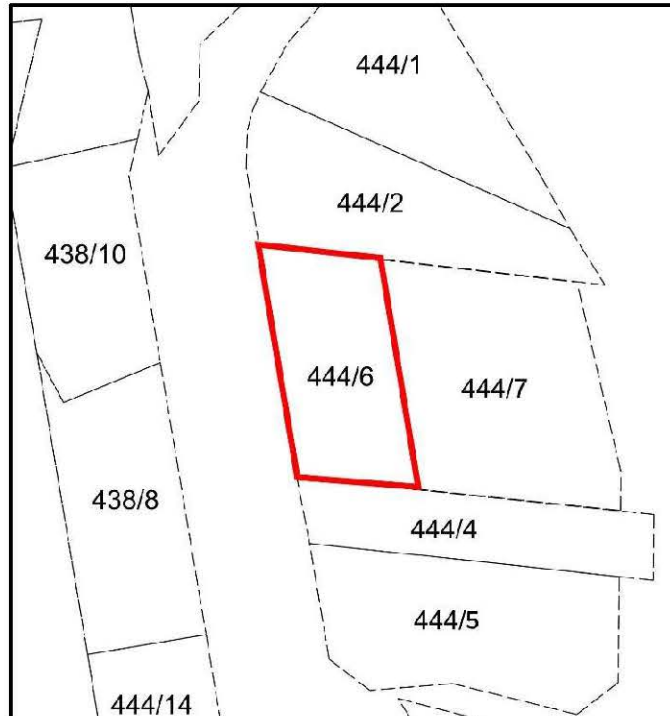
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Finike ilçesi, Sahilkent Mahallesi sınırlarında, P24-a-20-a-4-b no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 1.204,79 m² yüz ölçümlü, 444 ada 6 parsel numaralı taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmazın yaklaşık 100 m güneyinde Sahilkent Toptancı Hali bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

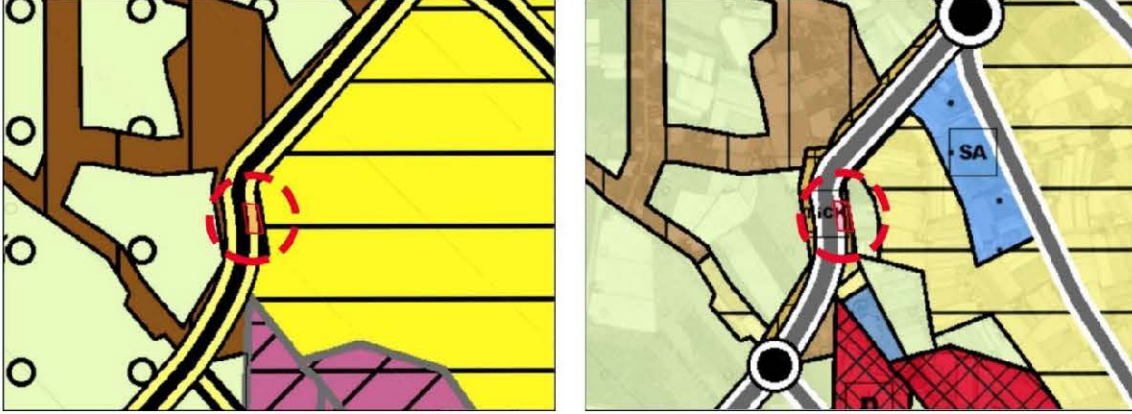
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz 1.80 emsal ve en fazla yapı yüksekliği 5 kat olmak üzere ticaret-konut alanı olarak planlı olup imar uygulaması tamamlanmıştır. Hâlihazırda "arsa" vasfındaki parsel, toptancı haline yönelik geçici kamyon garajı olarak kullanılmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz 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 gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise ticaret-konut alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 444 ada 6 parsel ticaret-konut alanı olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın batısında 25 m genişliğinde taşıt yolu mevcuttur. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen plan kararı ve 25 m genişliğindeki taşıt yolu korunmuştur. Uygulama imar planında ticaret-konut alanının yapılaşma koşulları E=1.80, Yençok=5 kat şeklindedir.

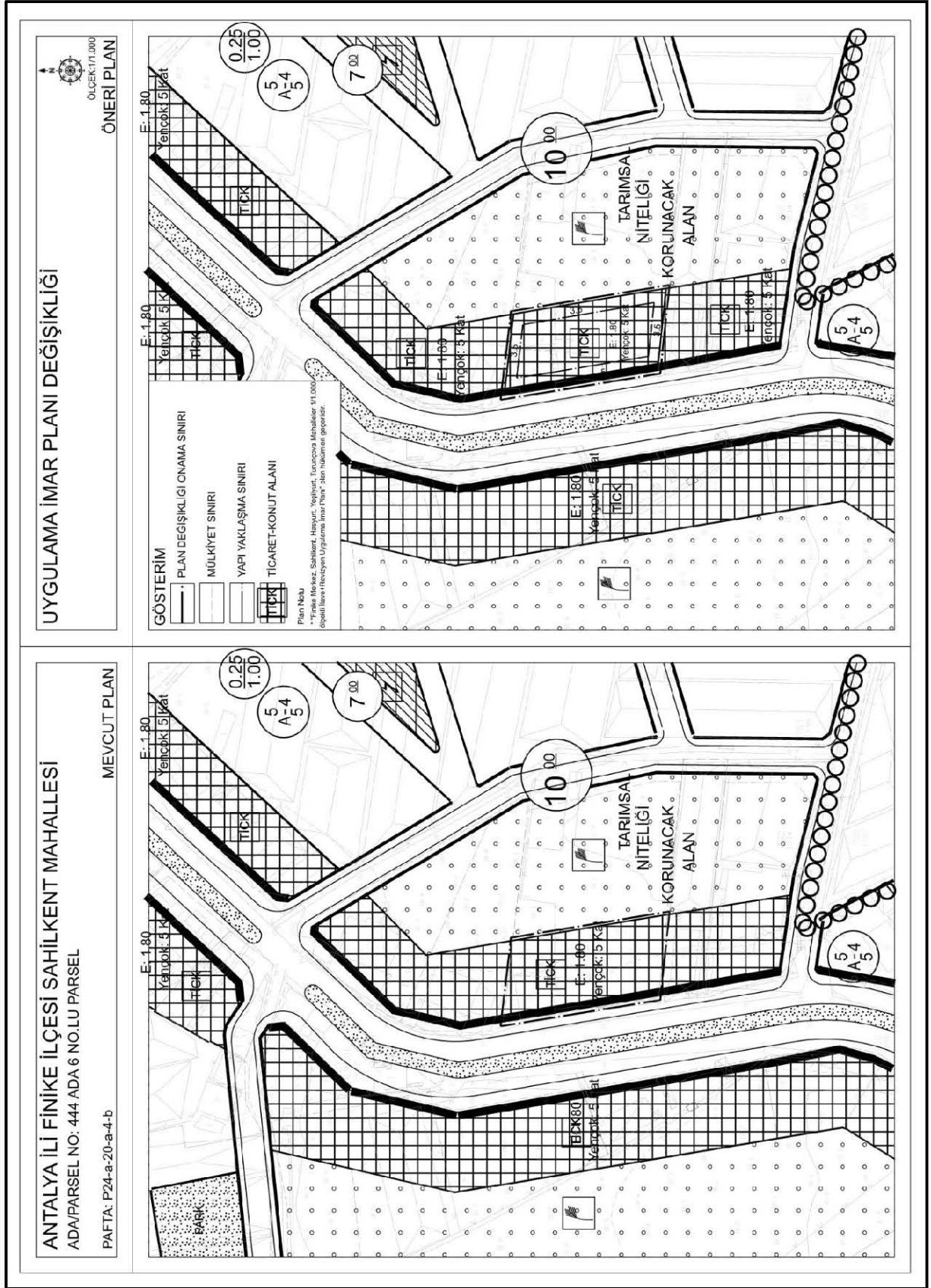


Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Yukarıdaki yapılaşma koşullarıyla yönetmelik maddesi birlikte değerlendirildiğinde parsel özelinde çekme mesafeleri belirlenmemiş olduğundan TAKS 0.40 ile sınırlanmaktadır. Bu durumda tabanda öngörülen 0.40 TAKS oranı, parsel büyüklükleri de dikkate alındığında geniş alan kullanımı gerektiren tarımsal satış işletmeleri açısından kapalı alan ihtiyacını karşılamaya yetmediğinden, zaman içerisinde binaların yan bahçeleri ve ön bahçeleri farklı malzemelerle binaya dâhil edilmek suretiyle kapalı alanlar büyütülmektedir. Plan değişikliğine konu bölgede yer alan pek çok işletme bu şekilde sonradan yapılan eklentilerle genişletilmiş durumdadır. Sonradan yapılan eklentiler hem cadde silüetinin bozularak görsel çirkinliklerin oluşmasına, hem de yapılaşmanın niteliksiz olarak gelişmesine neden olmaktadır.

Finike ticaret gelişim aksı üzerinde kalan ve toptancı haline yaklaşık 100 m mesafede bulunan taşınmazda, nitelikli ticari birimlerin oluşturulması kentin planlı gelişmesi ve kamusal ihtiyaçların karşılanabilmesi açısından önemlidir. Plan değişikliği ile plan bütünlüğü bozulmadan bölgedeki ticari gelişmenin teşvik edilmesi ve daha nitelikli ticari birimlerin oluşması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu 444 ada 6 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yukarıda anlatıldığı üzere yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmamış olduğundan TAKS 0.40 ile sınırlı kalmaktadır. Bu oran nitelikli ticari birimlerin inşası için ihtiyaç duyulan kapalı alan ihtiyacını karşılayamamaktadır. Bu itibarla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yukarıda ifade edilen ilgili maddesi kapsamında diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin, parsel üzerinde yine yönetmelikte belirlenmiş olan asgari mesafelere uygun olarak yoldan 5 m, diğer yönlerden 3,5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Toplam inşaat alanında artış söz konusu değildir. Taşınmazın cephe aldığı taşıt yolunun genişliğinin yeterli olması nedeniyle, artan ticaret amaçlı yapılaşmadan kaynaklı oluşacak ilave trafik yükünün caddedeki trafik akışına olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir. Önerilen plan değişikliği, nazım imar planı ölçeğinde değişiklik gerektirmemektedir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

İlçe : Finike İlçesi.
Mahalle : Sahilkent Mahallesi
Ada/Parsel : 444 ada 6 parsel.
Ölçek : 1/1000 UİP
Alan (m2) : 1205 m²

Finike Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sahilkent sınırları içerisinde 444 ada 6 parseldeki Ticaret konut alanında (TİCK) yapılaşma koşulları değiştirilmeden çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında, gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlı olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında da “Ticaret-Konut(TİCK)” olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli nazım imar planında parsel “Ticaret-Konut(TİCK)” olarak planlı olup emsal E:1.80, Yençok:5 kat olarak yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan değişikliği ile emsal ve kat yüksekliği değiştirilmeden parsele ön bahçeden 5 metre, yan ve arka bahçelerden 3.5 metre çekme mesafeleri belirtilmiştir.

Plan açıklama raporun tadilat gerekçesi olarak; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 6. Fıkrasında “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” Hükmü gereğince yapıldığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.09.2022

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.