



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FİNİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 117. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisi'nin 03.06.2022 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hasyurt Mahallesi, sahil bandını kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisi'nin 03.06.2022 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hasyurt Mahallesi, sahil bandını kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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
Toplantıya Katılmadı.

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

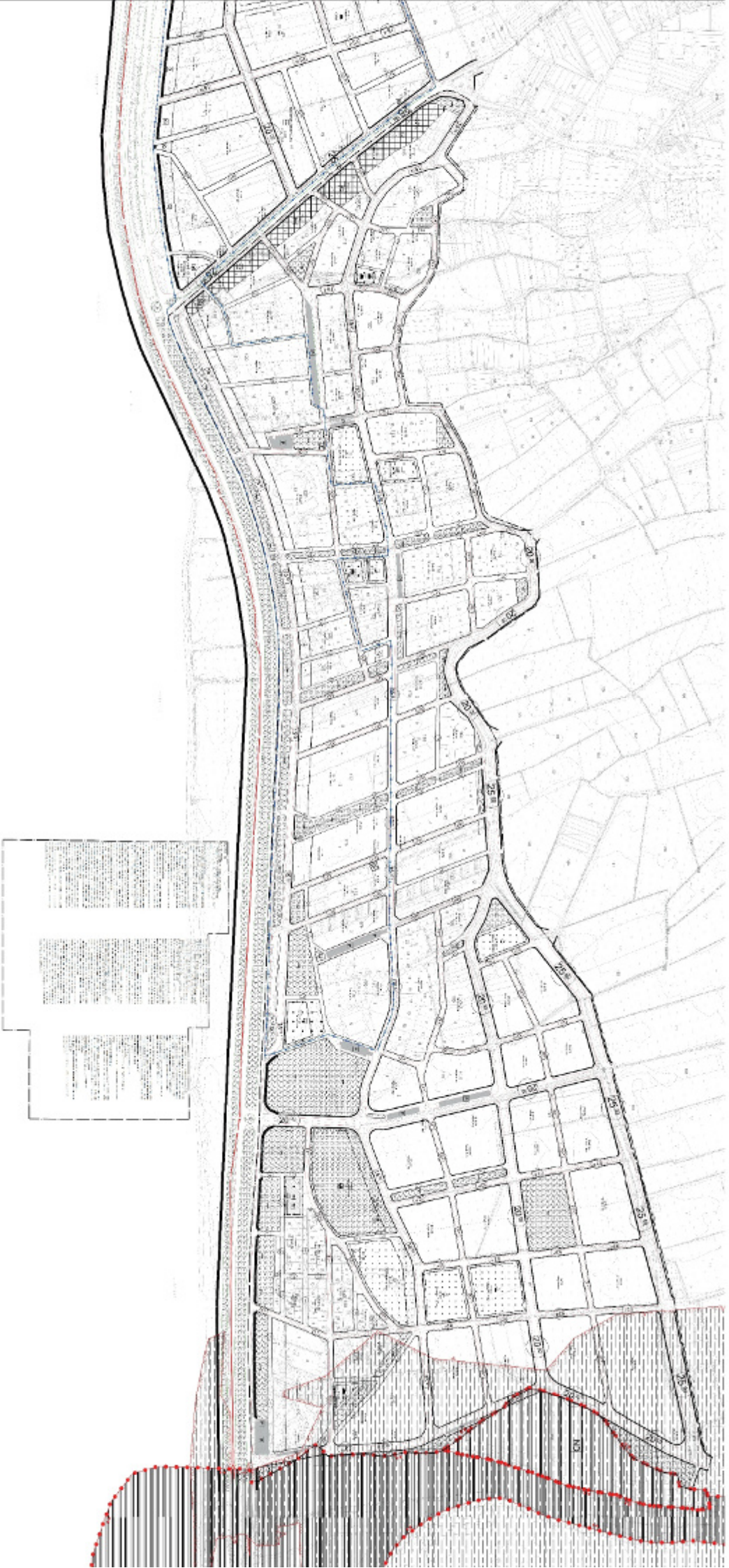
T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : Mustafa GEYİKÇİ Meclis Katibi : Arif ERTUĞ Meclis Katibi : İsmail ŞENTÜRK	Karar Tarihi 03.06.2022
		Karar No 44
KARAR KONUSU	5. Etap olan Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi Sahilkenarı bölgesini kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 03.06.2022 Cuma günü saat 14:30'da yaptığı 2022 dönemi 6. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2022-44 sayılı karardır.		
GÜNDEMİN 3. MADDESİ		
<p>5. Etap olan Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi Sahilkenarı bölgesini kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu, 10.05.2022 tarihli meclis toplantısında gündemin 12. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, 26.05.2022 tarih ve 9 sayılı İmar Komisyonu raporu;</p> <p>Antalya 2. İdare Mahkemesi 2021/1251 E.sayılı ilamı gereğince; Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt ve Turunçova Mahallelerini kapsayan alanda Finike Belediye Meclisinin 06.08.2020 tarih ve 49 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2021 tarih ve 20 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının iptaline karar verilmiştir. Antalya 2. İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih 2021/1251 Esas numaralı Açıklama Kararı 25.05.2022 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir.</p> <p>Bu bağlamda Belediyemizce hazırlatılan, Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi sahilkenarı bölgesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.</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>Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi sahilkenarı bölgesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun görülerek, Finike Belediye Meclisinin 03.06.2022 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle, oy çokluğuyla kabul ve kararlaştırılmıştır. (CHP: 7 kabul oyu, 1 hayır oyu, MHP: 3 kabul oyu, Ak Parti: 1 kabul oyu, İyi Parti: 1 kabul oyu, 1 hayır oyu)</p>		
		

MEVCUT



ÖNERİ



ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ
HASYURT MAHALLESİ (SAHİL KENARI)
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, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde, P24-a-20-d-2-b, P24-a-20-d-2-c, P24-a-20-c-1-a, P24-a-20-c-1-b, P24-a-20-c-1-c, P24-a-20-c-1-d, P24-a-20-c-2-a, P24-a-20-c-2-b, P24-a-20-c-2-c, P24-a-20-c-2-d, P24-b-16-d-1-a ve P24-b-16-d-1-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, yaklaşık 134 ha yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır. Değişikliğe konu alan sahil şeridinde 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



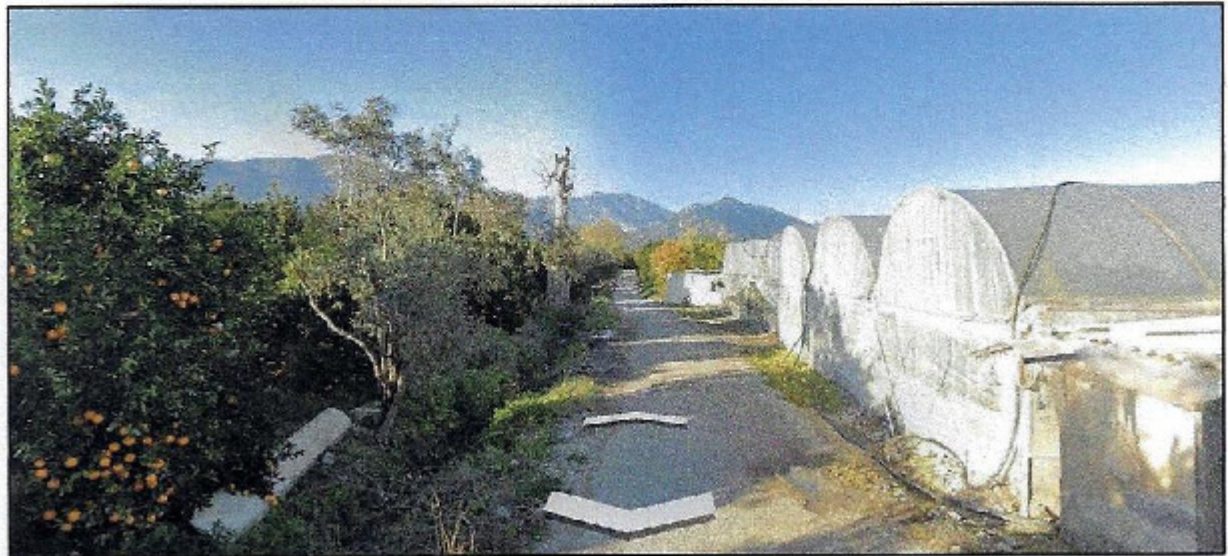
Şekil 4. Planlama konusu alanda 5 ve 8 katlı konut dokusu



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



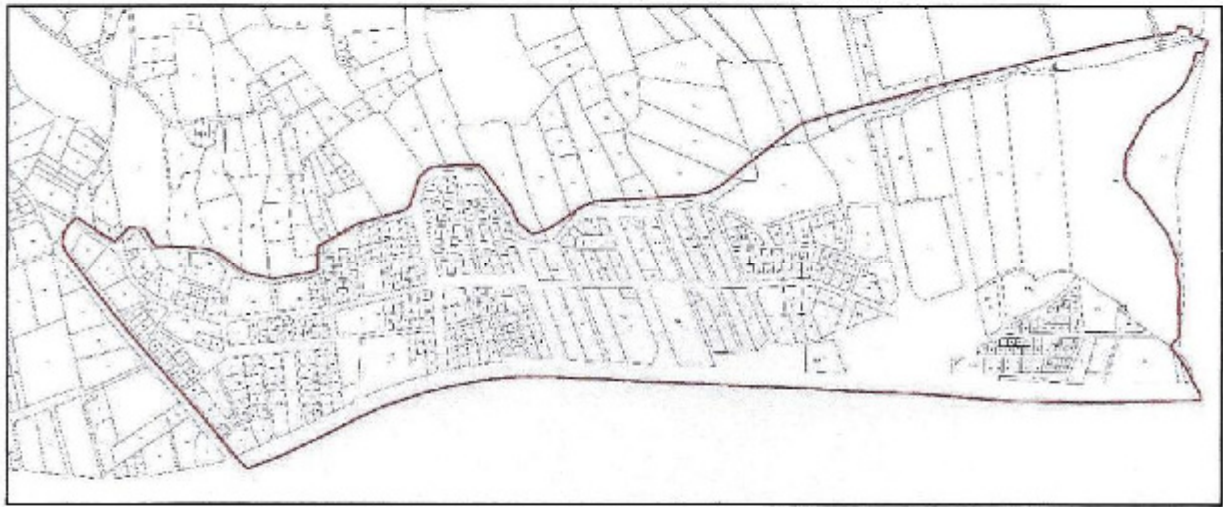
Şekil 6. Planlama konusu alanda 3 katlı konut dokusu



Şekil 7. Planlama konusu alanda tarım dokusu



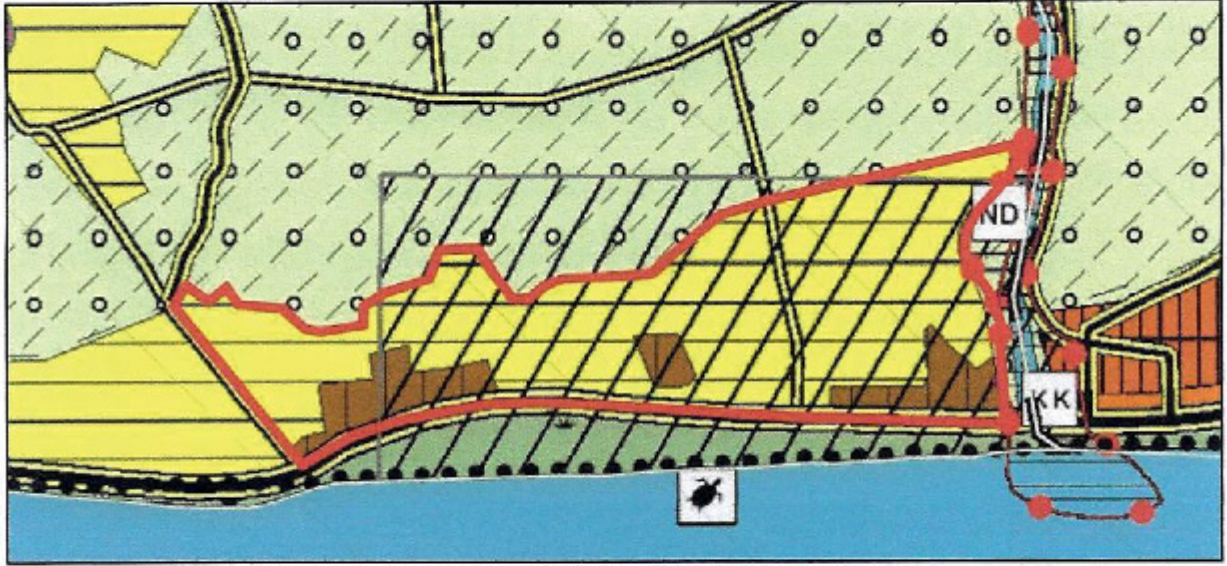
Şekil 8. Planlama konusu alanda ticaret dokusu



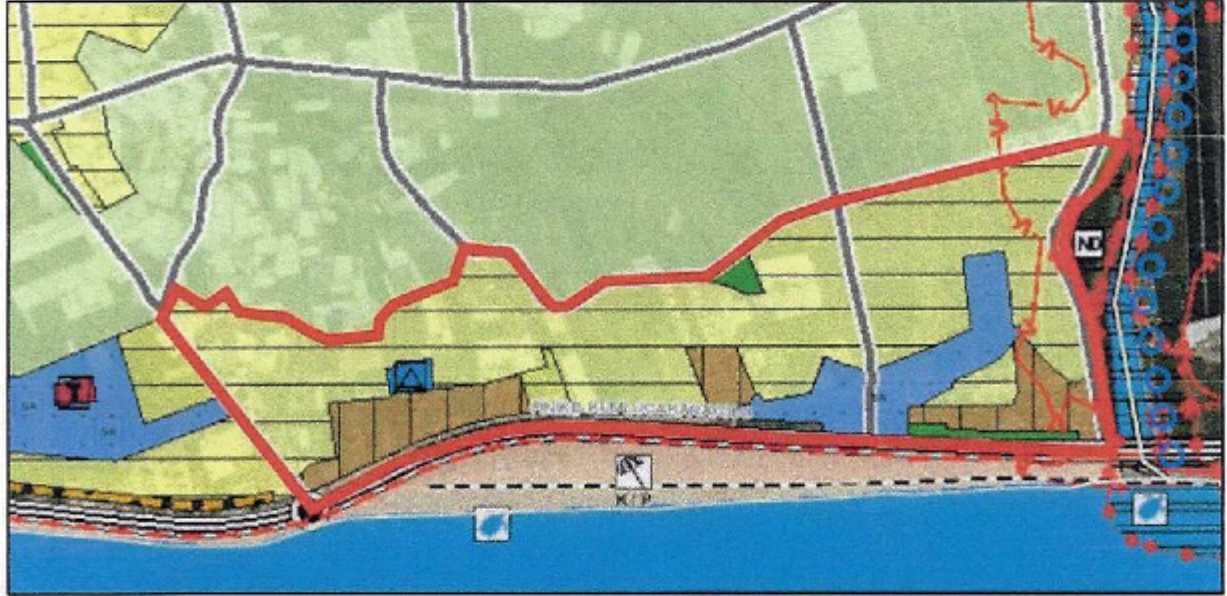
Şekil 9. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

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.

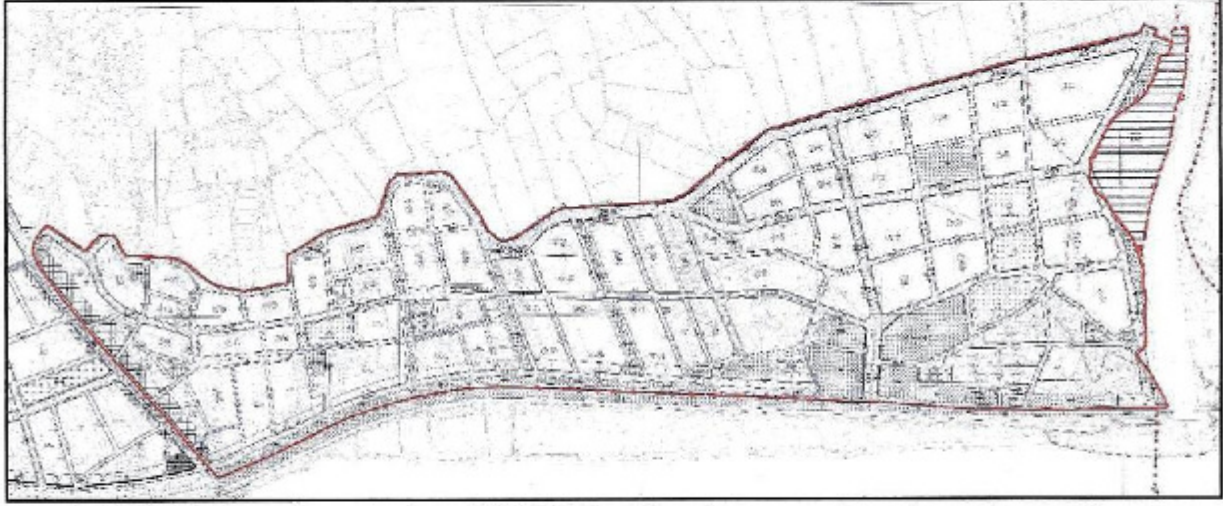
Planlama alanı içerisinde, nüfusun sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla farklı konum ve büyüklüklerde eğitim alanları, belediye hizmet alanları, ibadet alanları, kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları ve park alanları öngörülmüştür.

Hasyurt Mahallesi'ni de kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise Finike Belediye Meclisi'nin 06.08.2020 tarih ve 71 sayılı kararıyla 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 değerleriyle kat adetleri şu şekilde oluşturulmuştur:

- * Ticaret+konut alanlarında, E=1.25 Yençok=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 Yençok=9.50 m ve TAKS=0.25 KAKS=0.75 3 kat
- * Mevcut düşük-2 yoğunluklu yapı adalarında; Emsal=1.20 Yençok=4 kat
- * Eğitim, ibadet, sağlık, kültür, BHA vb. donatı alanlarında Emsal=1.00 Yençok=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 mahallelerinin 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 kararlarında kaynaklı bu soruna yönelik olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 2020 tarihinde onanlı 1/5.000 revizyon nazım ve 2021 tarihinde onanlı 1/1000 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 vermiştir.

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'ne tekabül etmekte olup alanın güneydoğusunda Alakır Deresi yakınlarında yoğunlaştığı görülmektedir.

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ		
Parsel Büyüklükleri (m ²)	Yüz lm (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 zeri	41,54	46,44
Toplam	89,45	100,00

Yürürlükteki 1/1.000 lekli 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.

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

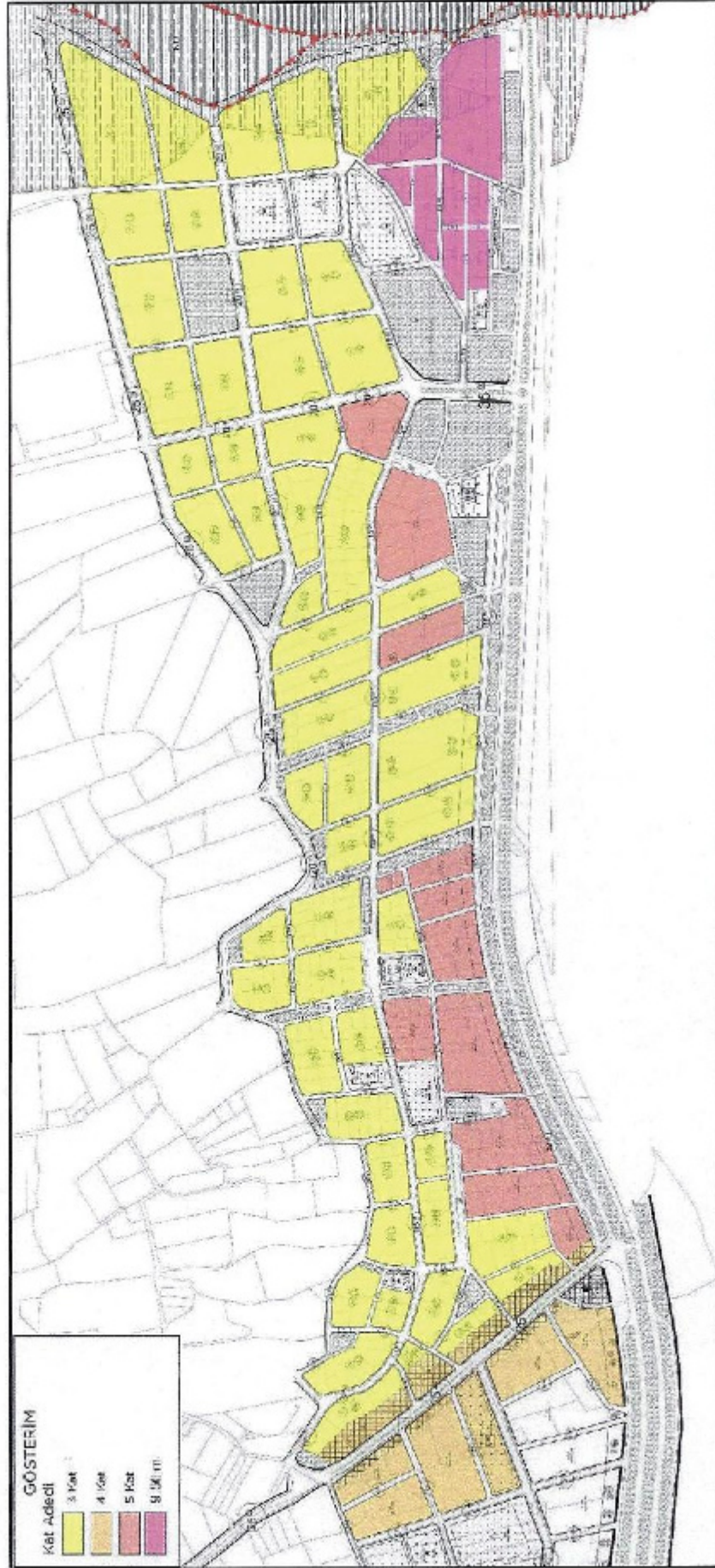
* Sahil şeridinde benzer özellikte ve yan yana bulunan toplamda 13 yapı adasından 4 tanesinin 0.75 KAKS değeri ile 3 kat olarak planlandığı,

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

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



Şekil 14. Planlama alanının parsel yükseklikleri analizi



Şekil 15. Planlama alanının kat yükseklikleri analizi

Şekil 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 Deresi 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 tanımı yapılmamıştır. 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, 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 ilkeleri 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 içerisinde 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 ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında rasyonel gerekçelere dayanmayan bazı plan kararlarında değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile onaylı planda kurgulanmış olan ulaşım sistemi büyük oranda korunmakla birlikte planlama alanının orta kısmında karayolundan uç olarak 35 m genişliğinde başlayıp, 20 m olarak devam eden taşıt yolu plan bütünlüğü, devamlılık ve fiili durum kriterleri esas alınarak 20 m olarak düzenlenmiş, 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 yapılmış, uygun konumda yeni otopark alanları oluşturulmuştur.

Plan değişikliği önerisi ile Emsal, TAKS/KAKS değerleri ve kat yükseklikleri plan bütünlüğü ilkesinden yola çıkılarak yeniden ele alınmıştır. Bu kapsamda karayoluna bakan konut yapı adalarında aynı konum ve özelliklerde olmasına rağmen 0.25 TAKS, 0.75 KAKS oranlarıyla 3 kat ve 1.20 Emsal oranıyla 5 kat olarak ortaya çıkan farklılığın ve adaletsizliğin giderilmesine yönelik değişiklik önerilmiştir. Bu itibarla, önerilen plan değişikliği ile alanın batı sınırından itibaren doğudaki büyük ölçekli park alanına kadar olan tüm konut yapı adalarında Emsal değeri 1.20 olmak üzere 5 kat plan kararı getirilmiştir. Yapılan düzenlemeyle sahil karayoluna cepheli toplamda 4 adet konut yapı adasında emsal ve kat artışı gerçekleşmiştir. Ayrıca plan genelinde yapılan teknik ve sosyal altyapı alanlarındaki düzenlemelere bağlı olarak konut alanı miktarlarında onaylı plana göre küçük ölçekli değişiklikler ortaya çıkmıştır. Aynı gerekçe ile planlama alanının batı sınırını oluşturan 25 m genişliğe sahip yoldan cephe alan ticaret konut karma kullanım alanlarında 4 kat olarak belirlenmiş olan kat adedi de emsal değeri değiştirilmeksizin 5 kat olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının güney doğusunda yer alan ve diğer bölgelerden sosyal donatı alanlarıyla ayrılmış olan villa bölgesindeki 0.45 olan emsal değeri değiştirilmemiş ancak 9.50 olarak belirlenmiş olan kat yüksekliği plan dili itibarıyla bütünlük arz etmesi için 3 kat olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının büyük çoğunluğunu oluşturan 0.25 TAKS, 0.75 KAKS olmak üzere 3 katlı

konut alanlarında, yoğunluk değeri değiştirilmeksizin kat adedi 5 kat olarak düzenlenmiştir. Plan genelindeki tüm TAKS ve KAKS gösterimleri kaldırılarak Emsal değeri verilmiştir. Yapılaşma koşullarına ilişkin önerilen düzenlemeler sonrasında plan genelinde kat yüksekliklerinde bütünlük sağlanmış, emsal değerleri ise sahil şeridi içerisindeki 4 adet konut yapı adası haricinde değiştirilmeksizin korunmuştur.

Planlama alanının doğu sınırındaki Alakır Deresi'nde bağlanan, DSİ kurum görüşünde ifade edilmeyen, tamamı özel mülkiyet içerisinde geçen tahliye kanalı onaylı planda yapılaşmaya konu edilmişken, plan değişikliği önerisiyle yol, park ve yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılarak, yapılaşmaya konu edilmeyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Plan genelindeki sosyal donatı alanlarında farklılıklar gösteren yapı yaklaşma mesafeleri, özel durumlar haricinde 5 m olarak düzenlenmiş, cami alanları için Emsal 1.00 olmak üzere 12.50 m, diğer donatılar için Emsal 1.00 olmak üzere 15.50 m en fazla yapı yüksekliği belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanın doğusunda yer alan kesin korunacak ve nitelikli doğal sit alanı sınırları ve taşkın koruma alanı sınırları değiştirilmeksizin korunmuş, doğal sit sınırları esas alınarak plan onama sınırı belirlenmiştir. Plan genelinde yapılan düzenlemelerin ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı verileri esas alındığında oluşan onaylı plan ve plan değişikliği önerisi sonrasında oluşan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

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 denecek 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 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

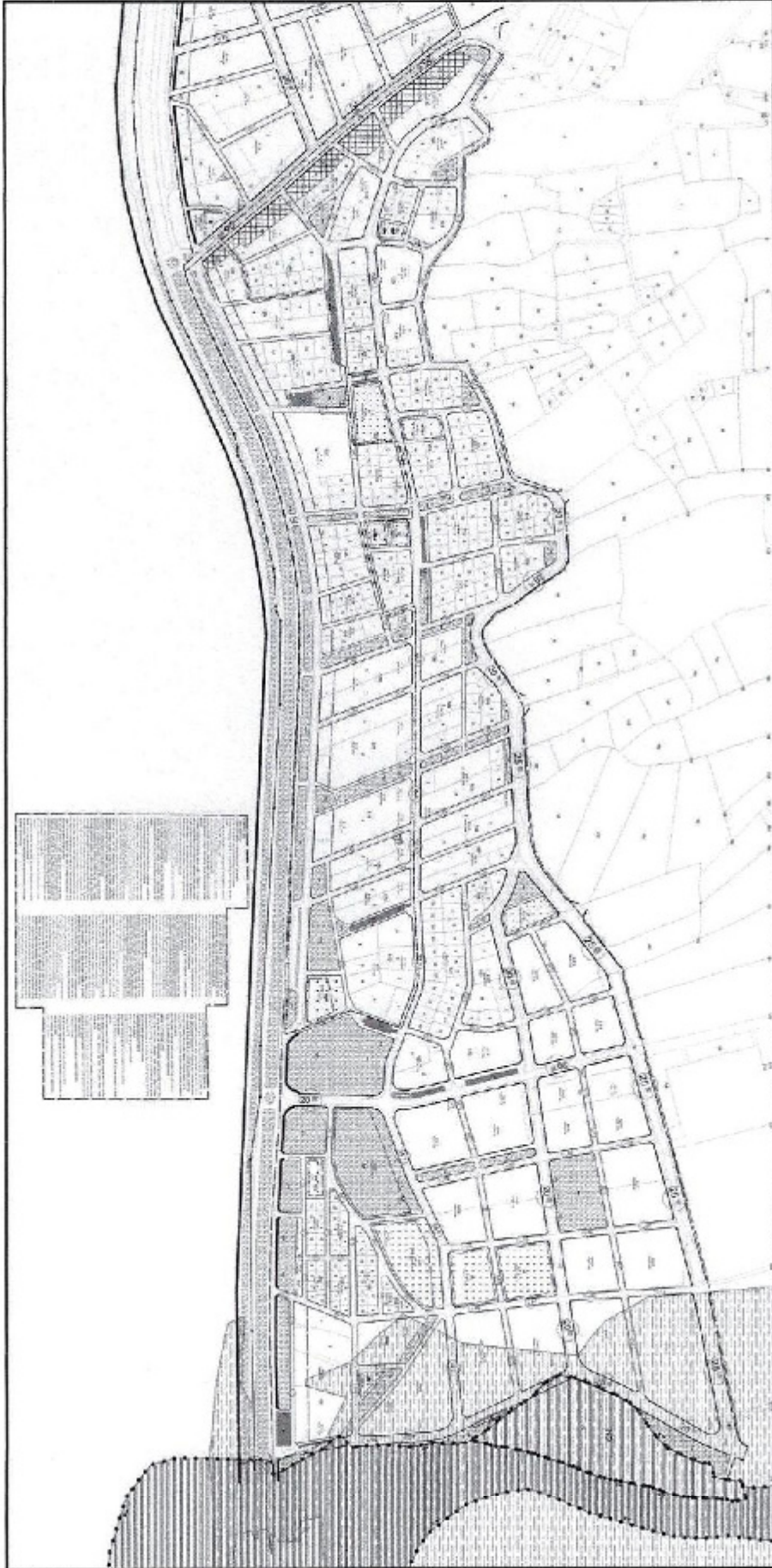
Ortaöğretim Tesis Alanı	8.463	8.463
Lise Alanı	10.214	10.214
Konut Alanı (1.20 Emsal)	124.777	172.604
Konut Alanı (0.75 Emsal)	563.319	507.401
Konut Alanı (0.45 Emsal)	54.130	54.271
Konut+Ticaret Alanları	21.062	21.062
Kültürel Tesis Alanı	3.617	3.617
Park Alanı	125.743	132.659
Pasif Yeşil Alan	1.687	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

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. Belediye 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. Plan değişikliği önerisiyle onaylı plana ait plan hükümleri büyük oranda korunmakla birlikte, yazım hataları, anlam bozulmaları ve günümüz mevzuatı çerçevesinde gerek duyulmayan bir takım hükümlerde düzenlemeler yapılmış ve plan değişikliği onama sınırına bütün olarak dâhil edilmiştir.



Şekil 17. Onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

Sekil 18. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Finike Belediyesi
Mahalle : Hasyurt
Ölçek : 1/1000 NİP değişikliği

Finike Belediye Meclisi'nin 03.06.2022 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hasyurt Mahallesi, sahil bandını kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 117. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Finike İlçesi, Hasyurt Mahallesi, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri 10.10.2022 tarih 878, 879 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararları ile kabul edilmiştir.

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
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

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. 24.10.2022

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.