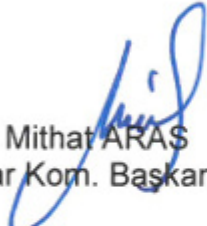




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.03.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FİNİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan, İncirağacı Mahallesi 263 ila 270 nolu adalarda emsal değişmeksizin kat sayısının Yençok=2 kattan, Yençok=3 kata çıkarılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan, İncirağacı Mahallesi 263 ila 270 nolu adalarda emsal değişmeksizin kat sayısının Yençok=2 kattan, Yençok=3 kata çıkarılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 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


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Toplantıya Katılmadı.


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
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 05.02.2024
		Karar No 15
KARAR KONUSU	İlçemiz, Kum (İncirağacı) Mahallesi, Özel Proje Alanındaki 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 ve 270 nolu yapı adalarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 05.02.2024 Pazartesi günü saat 14:00'de yaptığı 2024 dönemi 2. Toplantısının 1. Birleşiminin 2. Oturumunda alınan 2024-15 sayılı karardır.		

GÜNDEMİN 11. MADDESİ

05.02.2024 tarihli meclis toplantısında gündemin 3. maddesinde görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilen, İlçemiz, İncirağacı Mahallesi, Özel Proje Alanındaki 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 ve 270 nolu yapı adalarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin, 05.02.2024 tarihli ve 2 sayılı İmar Komisyon Raporu;


İlçemiz Kum (İncirağacı) Mahallesi, ÖPA 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 ve 270 nolu adalar Konut Alanı, E:1.00 Yençok:2 kat olarak tanımlı olup civar konut alanlarındaki yapılaşma koşulları ve alan içerisindeki mevcut yapılaşma durumu ile oluşmuş parsel büyüklükleri de göz önünde bulundurularak Emsal değişmeksizin Yençok:3 kat olmak üzere hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Komisyon raporumuz imza altına alınarak, konunun Belediye Meclisimizin takdirine sunulması arz olunur.

Konu yapılan müzakereler sonunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulur,

İlçemiz Kum (İncirağacı) Mahallesi, ÖPA 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 ve 270 nolu adalar Konut Alanı, E:1.00 Yençok:2 kat olarak tanımlı olup civar konut alanlarındaki yapılaşma koşulları ve alan içerisindeki mevcut yapılaşma durumu ile oluşmuş parsel büyüklükleri de göz önünde bulundurularak Emsal değişmeksizin Yençok:3 kat olmak üzere hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun görülerek, Finike Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarihli olağan toplantısında komisyondan geldiği şekliyle, mevcudun oy birliğiyle kabul edilmiştir. (CHP: 8 kabul oyu, MHP: 2 kabul oyu, İyi Parti: 1 kabul oyu)


Mustafa GEYİKÇİ
Meclis Başkanı


Arif ERTUĞ
Meclis Katibi


İsmail ŞENTÜRK
Meclis Katibi

ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ
ADAPARSEL NO: 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 VE 270 ADALAR

PAFTA: P24-A-19-D-1-C VE P24-A-19-D-2-D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.000
ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

Plan No: 1/1.000
Etiler Mahallesi, S. 1.00, S. 1.20, S. 1.40, S. 1.60, S. 1.80, S. 2.00, S. 2.20, S. 2.40, S. 2.60, S. 2.80, S. 3.00, S. 3.20, S. 3.40, S. 3.60, S. 3.80, S. 4.00, S. 4.20, S. 4.40, S. 4.60, S. 4.80, S. 5.00, S. 5.20, S. 5.40, S. 5.60, S. 5.80, S. 6.00, S. 6.20, S. 6.40, S. 6.60, S. 6.80, S. 7.00, S. 7.20, S. 7.40, S. 7.60, S. 7.80, S. 8.00, S. 8.20, S. 8.40, S. 8.60, S. 8.80, S. 9.00, S. 9.20, S. 9.40, S. 9.60, S. 9.80, S. 10.00
Mülkiyet: 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Uygulama
İmar Planı plan hükümlerine göre hazırlanmıştır.



ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ
ÖZEL PROJE ALANINDAKİ 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269
VE 270 NO.LU YAPI ADALARINDA 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, İncirağacı Mahallesi sınırlarında, P24-a-19-d-1-c ve P24-a-19-d-2-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarına isabet eden yaklaşık 5,8 ha yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında özel proje alanı olarak tanımlanmıştır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

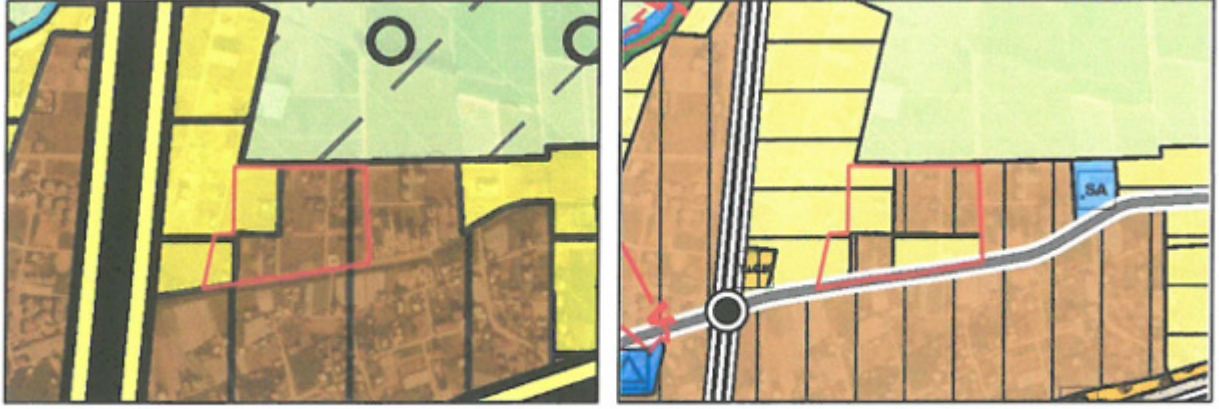
Uygulama imar planı değişikliğine konu alandaki mülkiyet dokusu analiz edildiğinde, imar uygulamasının tamamlanmış olduğu görülmektedir. Fiili durumda 73 adet imar parseli mevcut olup, bunlardan 21 tanesi yapılaşmış durumdadır.



Şekil 2. Plan değişikliğine konu alan ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 08.02.2022 tarihinde onaylanan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kısmen kentsel meskûn (yerleşik) alan, kısmen kentsel gelişme alanı; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan "Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı"nda ise kısmen düşük yoğunlukta mevcut konut alanları, kısmen gelişme konut alanları olarak tanımlanmıştır.

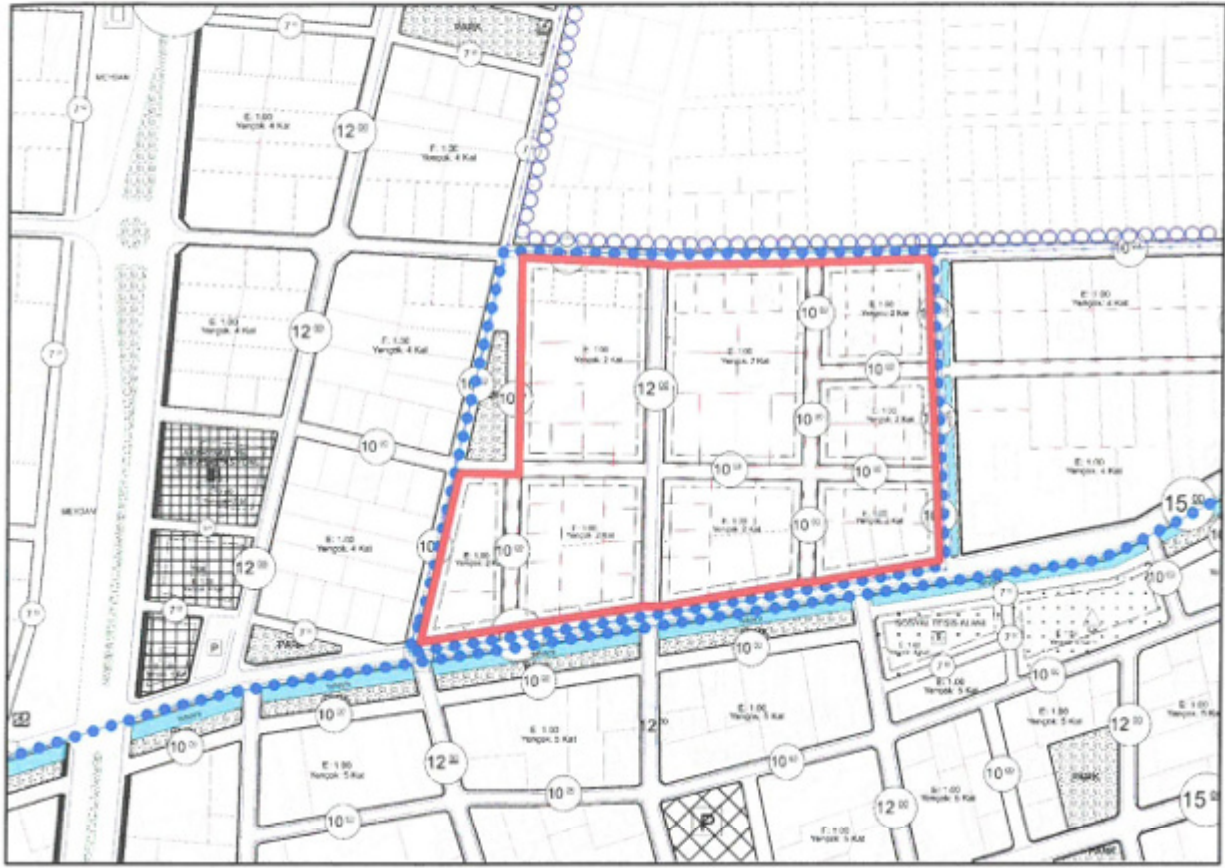


Şekil 3. Planlama alanının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alan kısmen düşük yoğunluklu mevcut konut alanı, kısmen düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır. Nazım plan kararları doğrultusunda hazırlanan uygulama imar planında yapılaşma koşulları E: 1.00 ve Yençok: 2 kat şeklindedir.



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



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında özel proje alanı olarak sınırlandırılan 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 ve 270 no.lu yapı adalarında önerilen emsal değeri 1.00 olup, en fazla kat yüksekliği 2 kat olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan kararı çevre plan kararlarıyla birlikte değerlendirildiğinde emsal değeri komşu yapı adalarında aynı olmasına rağmen, kat yüksekliğinin plan değişikliği onama sınırı dışında kalan alanlarda 4 ve 5 kat olduğu görülmektedir. İlave olarak parsel büyüklüğüne bağlı olarak verilen 8 kat ve üzeri yapılaşmalar bölgede kent silüetini bozmaktadır. Aşağıdaki resimde de görüldüğü üzere bölgede yüksek katlı ve 2 katlı yapılaşmalar yan yana geldiğinde kent estetiği bozulmaktadır.



Şekil 5. Bölgedeki fiili yapılaşma durumu

Onaylı plan ile getirilen emsal ve kat adedine göre yapılaşma durumunda yapı taban alanı oturumu parselin %50'sine tekabül etmektedir. Oysa çevre yapı adalarında yapı taban alanı oturumu 4 katlı yapılaşmalarda %25'e, 5 katlı yapılaşmalarda ise %20'ye tekabül etmektedir. Bölgede en küçük imar parselinin 500 m² olduğu dikkate alındığında onaylı plana göre emsale konu yapı taban alanı 250 m² olarak gerçekleşecek buna emsale dâhil edilmeyen en fazla 0.30 oranındaki kısımlar da eklenince yapı taban alanı oturumu 325 m²'ye kadar yükselecektir. Bu durumda 500 m² yüz ölçümlü bir parselde yapı yaklaşma payları da düşünülünce otopark ve diğer sosyal tesisler için gerekli açık alan miktarı oluşmayacaktır.

Bölgede hâlihazırda imar uygulaması tamamlanmış olup fiili durumda 73 adet imar parseli mevcuttur. Bu parsellerden 21 tanesi yapılaşmış durumda olduğundan plan değişikliğine konu alanın yaklaşık %70'lık kısmı boş durumda olduğu görülmektedir. Bu itibarla, hazırlanan plan değişikliği ile alanın yapılaşmasını tamamlarken gerek kent estetiği açısından gerekse parsel ölçeğinde açık alanların çoğaltılması açısından yapı taban alanının düşürülmesi amaçlanmaktadır.

Ayrıca 03.03.2006 tarihinde Sahilkent Belediyesi tarafından onaylanan revizyon imar planında alana ilişkin yapılaşma koşulu Yençok: 4 kat iken 11.01.2021 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan "Antalya İli Finike İlçesi Merkez, Sahilkent, Hasyurt, Yeşilyurt, Turunçova 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave+Revizyonu"nda Yençok: 2 kat olarak düzenlenmiştir.

Sonuç olarak, alana ilişkin geçmiş yapılaşma kararları da göz önünde bulundurularak, hem bölgedeki kat sayısının çevredeki diğer yapı adalarıyla uyumlu hale getirilmesi, hem plan değişikliği onama sınırı içerisindeki mevcut yapıların haklarının korunması, hem de parsellerde kullanılabilir açık alanların artırılması amacıyla emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın kat adedinin arttırılmasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Öneri kat adedi belirlenirken hem mevcut yapıların kat adetleri, hem de çevredeki yapıların kat adetleri birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle özel proje alanı olarak tanımlı bölgede yer alan konut alanlarında ve ulaşım sisteminde değişiklik yapılmaksızın, onaylı planda E: 1.00 Yençok: 2 kat olarak belirlenen yapılaşma koşulları, civar konut alanlarındaki yapılaşma koşulları ve alan içerisindeki mevcut yapılaşma durumu da göz önünde bulundurularak emsal değiştirilmeksizin Yençok: 3 kat olarak düzenlenmiştir.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

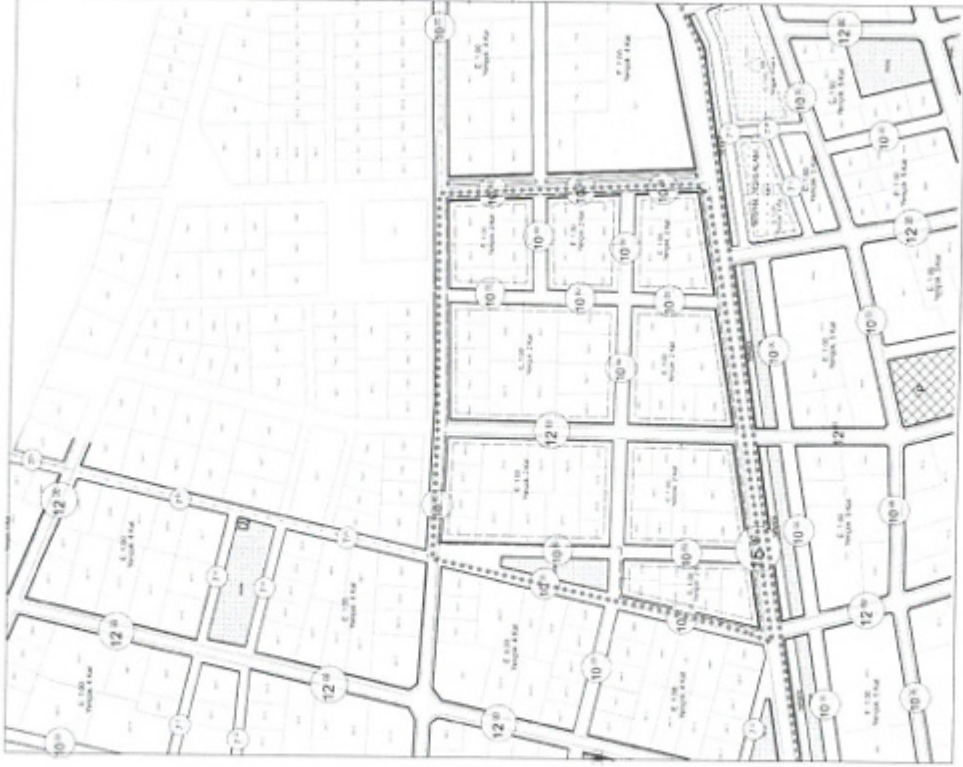
ÖLÇEK: 1/10.000
ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ ADA/PARSEL NO: 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 VE 270 ADALAR

PAFTA: P24-A-19-D-1-C VE P24-A-19-D-2-D

MEVCUT PLAN



Şekil 7. Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Finike Belediyesi
Mahalle : İncirağacı Mahallesi
Ada/Parsel : 263 ila 270 Adalar
Ölçek : 1/5000

Finike Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan, İncirağacı Mahallesi 263 ila 270 nolu adalarda emsal değişmeksizin kat sayısının Yençok=2 kattan, Yençok=3 kata çıkarılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen düşük yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1.00 Yençok=2 kat yapılaşma koşullu konut alanı kullanımındadır. Plan değişikliğine konu olan alanın çevre yapılaşma koşullarının Yençok=4 kat ve Yençok=5 kat olduğu görülmektedir.

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde; konut alanlarına ilişkin yapılaşma emsal oranları değiştirilmeksizin, yapılaşma kat oranlarının Yençok=3 kat olarak planlandığı görülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 29.02.2024

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.