

T. C.
FİNİKE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 07.12.2017
SAYI : 25
TOPLANTIYA KATILANLAR Ertürk YAZAR, Hürriyet KARAKAYA, İsmail İSEN,
Berrin PEHLİVAN, Mustafa GEYİKÇİ

GÜNDEM

Belediye Meclisinin 07.12.2017 tarihinde imar komisyonuna havale edilen; Sahilkent mahallesi eski 300 parsel (yeni 1826 ve 1829 parseller) ve çevresinde yapılan 24A19D1C, 24A19D2D, 24A19D3A, 24A19D3B, 24A19D4A, 24A19D4B, 24A19D4D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde yer alan uygulama imar planı revizyonuna ilişkin itirazlar, komisyonumuzca incelendi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜMÜZ

İlçemiz Sahilkent mahallesi eski 300 parsel (yeni 1826 ve 1829 parseller) ve çevresinde yapılan 24A19D1C, 24A19D2D, 24A19D3A, 24A19D3B, 24A19D4A, 24A19D4B, 24A19D4D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde yer alan uygulama imar planı revizyonu, 08.09.2017 tarih ve 58 sayılı Belediye Meclis Kararımız ile uygun bulunmuş, 09.10.2017 tarih ve 914 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş ve 06.11.2017 tarihinde belediyemizde askıya çıkartılmış olup, askı süresi içerisinde uygulama imar planı revizyonuna ilişkin yapılan itirazlar ile ilgili ; .

- 28.11.2017 tarihli Ali Çoban tarafından 430 sanal parsel de yeni yapılan imar planında kavşak düzenlemesinde parselden 150 m2 kavşağa ayrıldığı yeniden düzenleme yapılması istenmektedir. Eski imar planı ve onaylanan yeni imar planı incelenmiş olup belirtilen alanda parsel üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ayrıca eski 300 parsel (yeni 1826 ve 1829 parseller) de imar kanununun 18. maddesi uygulanarak tüm parsel maliklerinden eşit oranda düzenlenme ortaklık payı (DOP) alınacağından zayıfının olmayacağı kanısına varılmıştır.

İmar Kanunu 18.maddesi : *İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.*

Bu nedenlerden dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

- 01.12.2017 tarihli Niyazi Yıldız tarafından eski 300 parsel Göksu caddesi 12 metreden 15 metreye çıkartılmış olup 12 metreye düşürülmesi istenmektedir. Paftalara bakıldığında belirtilen yol devamlılığı olan bir yol olması sebebiyle ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 5 bendinde belirtilen 'a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.' Gereğince daraltılması veya kaydırılması söz konusu değildir. Bu nedenlerden dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

- 06.12.2017 tarihli Ramazan Biçer tarafından eski 300 parsel imar planında 132 sokakla başlayıp 133 sokakla birleşen yeni açılan 12 metre yolu 10 metreye düşürülmesi istenmektedir. Paftalara bakıldığında belirtilen yol devamlılığı olan bir yol olması ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 5 bendinde belirtilen 'a)

Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.' sebebiyle daraltılması veya kaydırılması söz konusu değildir. Bu nedenlerden dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

- 06.12.2017 tarihli Osman Çevik tarafından 108 nolu sanal parselin üzerinden 20 metrelik yol geçtiğini ve bu yolun parselin yukarısından geçirilmesi istenmektedir. Belirtilen alan imar planının incelendiğinde alanda 20 metrelik yol bulunması 10 metrelik yol bulunduğu görülmektedir. Plan ilke ve esaslarıyla göz önünde bulundurulduğunda planın bütünlüğü açısından yolun kaydırılamayacağı ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 5 bendinde belirtilen '*a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.*' Denilmektedir. Bu nedenlerden dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

- 04.12.2017 tarihli Ahmet Hamdi Aksoy , Kemal Devrimci, Ergün Duran, Hasibe Meserret Karayılan , Oray Kutlu, Ayhan Kutlu, Osman Kutlu, Yılmaz Ambarcı kişiler tarafından belirtilen dilekçede Dop kesintisinin yaklaşık yüzde 32 olduğu tespit edilmiş olduğu konut- ticaret alanlarını ve günübirlik turizm tesis alanlarının emsal ve yapılaşma şartlarının farklı olmasına rağmen aynı kesintinin yapıldığı söylemiştir. İmar kanununun 18. Maddesine bakıldığından Fonksiyon ve yapılaşma koşulları gözetilmesizin tüm parsel maliklerinden eşit oranda düzenlenme ortaklık payı (DOP) alındığı görülmektedir. Yine aynı dilekçede 405 -406 nolu sanal parsellerin doğusundan yol geçerken bu yolun doğuya kaydırıldığını ve parsellerin yol cephesi yok olduğundan bahsedilmiştir. Belirtilen alanda yapılacak olan imar kanununun 18. Maddesi uygulaması ile bütün parseller yoldan cephe alacak şekilde uygulama yapılacaktır. Belirtilen dilekçenin son maddesinde parsellerinin günübirlik tesis alanında kalmasından dolayı emsal ve yapılaşma şartlarının düşünülürse imar haklarının ilişkin kayıplarının büyük olduğunu ve kıyı kenar çizgisinin düzeltilmesi gerektiğini söylemişlerdir. Belirtilen alan 09.01.1976 da belirlenmiş olan kıyıkenar çizgisi sahil şeridinin ikinci 50 metrelik kısmında kalmasından dolayı 3621/3830 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca uygulama imar planı kararı ile sahil şeridinin ikinci 50 metrelik kısmında toplum yararına açık olmak koşuluyla konaklama dışında "günübirlik turizm yapı ve tesisleri" yapılabileceği hüküm doğrultusunda yapılaşma şartları belirlenmiştir. Yine kıyı kenar çizgisi 3621/3830 sayılı Kanunun 9. Maddesinde belirtilen '*Kıyı kenar çizgisi, valiliklerce, kamu görevlilerinden oluşturulacak en az 5 kişilik bir komisyonca tespit edilir. Bu komisyon; jeoloji mühendisi, jeolog veya jeomorfolog, harita ve kadastro mühendisi, ziraat mühendisi, mimar ve şehir plancısı, inşaat mühendisinden oluşur. Komisyonca tespit edilip valiliğin uygun görüşü ile birlikte gönderilen kıyı kenar çizgisi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.*' Bu doğrultuda kıyı kenar çizgisi düzeltilir. Bu nedenlerden dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

-04.12.2017 tarihli Saadettin Gündüz tarafından verilen dilekçe söz konu itiraz eden kişinin ; "*D.6.D.; 19.06.2014 tarih ve E:2011/6577 ,K:2014/4921 sayılı kararı, "... Genel düzenleyici işlem niteliğinde olan imar planı yada imar planı tadilatlarında , menfaat ihlalden söz edilmek için; yapılan plan ya da plan değişikliğinin, yol, yeşil alan, altyapı, eğitim ve sağlık alanları gibi , ortak kullanım alanlarına ilişkin olması yada bu alanlara ilişkin olmasa da bu alanları yerleşim biriminde yaşayanların ortak yararını , başka bir ifadeyle kamu yararını yakından ilgilendiren bir hususun bulunması gerektiği .. Bakılan uyumsuzlukta ise;3 . kişilere ait belli parsellerde ilişkin olarak yapılan ve sadece anılan taşınmazın birebir çevresindeki taşınmaz maliklerinin menfaatini etkileyecek plan değişikliğine ilişkin dava konusu işlem ile davacı arasında, yukarıda belirtilen anlamda aktüel, kişisel ve meşru bir menfaat ilişkisi bulunmadığından ,davacının imar planı yönünden de dava ehliyetinden söz edilmesine olanak bulunmadığı..."* denilmektedir. Bu sebepten dolayı alana itiraz eden kişinin alana itiraz ehliyeti bulunmamasından dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

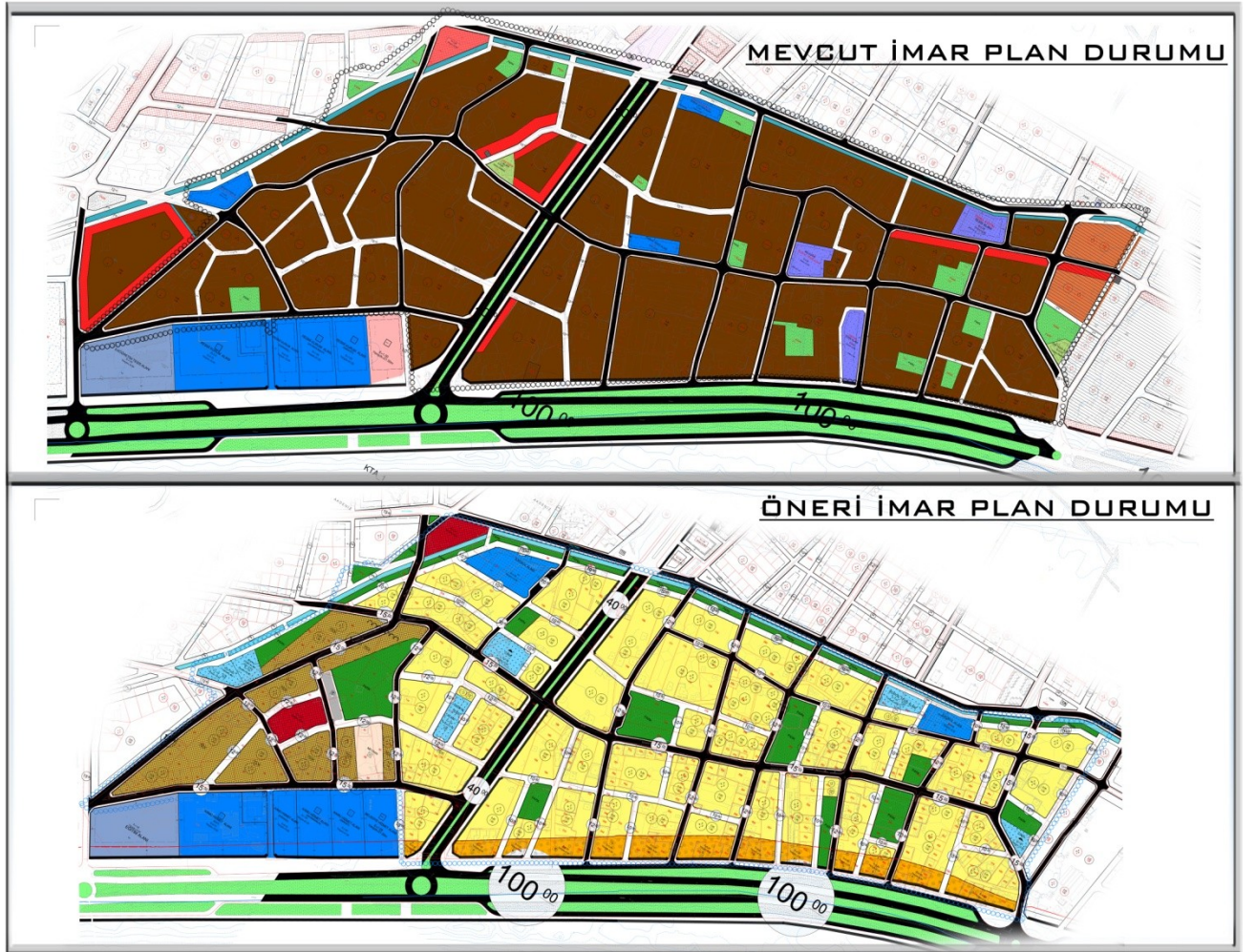
- 04.12.2017 tarihli Yakup Korkmaz tarafından Finike –Elmalı ile Finike –Kumluca karayolunun kavşağı eski imar planına göre kalması konusunda incelemeler yapılmış olup, ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

- 29.11.2017 tarihli Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesinin dilekçesi ile ilgili imar planı revizyonunu yapan Şehir plancısı ve imar planı raporunda da alınan bilgiler doğrultusunda;

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.10.2017 tarih ve 914 sayılı kararı ve Finike Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih ve 58 sayılı kararı ile onaylanan, Finike Belediye imar planı sınırları içerisinde yapılan çalışma 300 parsel ve yakın çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı **REVİZYONUDUR**.

İtiraza konu dilekçenin 1. Paragrafında Revizyon İmar planı olarak belirtilen alanla ilgili dilekçenin ikinci paragrafında bu çalışmanın plan değişikliği olarak bahsedilip incelendiği belirtilmiştir bu durumda askıya çıkartılan bu planın sağlıklı incelenmesi mümkün değildir. Zira revizyon imar planı ile imar planı değişikliği birbirinden ayrı tanımlardır.

Yine itiraza konu dilekçenin 3. Paragrafın da plan açıklama raporu incelendiğinde alan kullanım tablosundaki veriler ile nüfus tablosundaki verilerin uyuşmadığı belirtilmiş olup alan kullanım tablosundaki mevcut konut altı ticaret kullanımının 13.782,96 m² nüfus hesap tablosunda ise bu rakamın 137.822,96 m² olduğu belirtilmiş ve hesaplar belirtilen bu rakam doğrultusunda yapıldığı belirtilmiştir. Ancak şekil 1 ve şekil 2 mevcut ve öneri imar planı durumları ve alan kullanım durumları incelendiğinde mevcut konut altı ticaret kullanımının nüfus tablosundaki rakama ulaşması imkansızdır.



Şekil 1 : Mevcut ve öneri imar planı durumu

ALAN KULLANIMI				
	MEVCUT ALANLARI		DURUM	
Adı	Alan (m2)	%	ÖNERİ DURUM ALANLARI	
Konut	505372.72	71,9	Alan (m2)	%
Güntübirlik Tesis Alanı			303926.13	43,27
			34249.35	4,87

Dini Tesis	2612.01	0,37	5598.39	0,79
Eğitim	4248.81	0,60	12017.06	1,71
Ticaret Alanları	3854.5	0,54	9775.51	1,39
Konutaltı	13782.96	1,96	-	-
TİCK	-	-	56441.26	8,03
Meydan	-	-	5253.27	0,74
Park	23781.12	3,38	59522.31	8,47
Sağlık tesisi	2251.33	0,32	-	-
Sosyo-Kültürel Tesis	7661.76	1,09	9919.62	1,41
Tercihli kullanım	22109.58	3,14	-	-
BHA	1963.67	0,27	-	-
OTOPARK	-	-	2144.05	0,30
DERE	13263.98	1,88	13263.98	1,88
YOLLAR	101403.1	14,4	190194.6	27,08
TOPLAM	702305.5	100	702305.5	100

Şekil 2: Alan kullanım tablosu

Nüfus tablosu aşağıdaki şekil 3 deki gibidir ve tüm hesaplar bu doğrultuda yapılmıştır. Bu çalışmalar planlama alanında 5 alternatif yapıldığından dolayı yukarıdaki belirtilen reel olandır. Belirtilen alanla ilgili planlama ilke ve esasları doğrultusunda projeksiyon nüfus hesabına göre hesaplandığında nüfus hesabı aşağıdaki belirtildiği şekilde 4574 kişi olarak belirlenmiştir.

YILLAR	USSEL YON.	EKK YON.	BF YON.	ARIT YON.	ORTALAMA
2015	2536	2511	2531	2419	2499
2020	3085	2825	3067	2693	2918
2025	3753	3140	3717	2967	3394
2030	4566	3454	4505	3241	3941
2035	5554	3769	5459	3515	4574
2040	6756	4083	6616	3789	5311
2035	8219	4398	8018	4063	6174

Şekil 3: Belirtilen alanın projeksiyon nüfusu

Yeterlilik hesapları yukarıda belirtilen projeksiyon hesabına göre bütün sosyal donatılar yeterli olmaktadır

Aşağıdaki belirtilen bu çalışma Nüfus Bilgilendirme Tablosu olup alan kullanımında belirtilen konut alanlarının %100 nün dolu olması durumunda oluşacak nüfusu göstermektedir. Fakat Mülkiyet sıkıntılarından dolayı %100 dolması mümkün değildir.

	Mevcut Alan Nüfusu		Öneri Alan Nüfusu	
	Konut	Konutaltı Ticaret	Konut	TİCK
Ada Alanı	505372,72	13782,96	303926.13	56441.26
Emsal	1	0,8	1	0,8
İnşaat Alanı	505372,72	11026,36	303926.13	45153,008
Ortalama Ev Büyüklüğü	149	149	149	149
Hanehalkı Büyüklüğü	3,26	3,26	3,26	3,26
Nüfus	11057,148	241,24	6649,658	987,911
Toplam	11298,39		7637,569	

Şekil 4: Nüfus Bilgilendirme Tablosu

Belirtilen dilekçenin 5. Paragrafına Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esalar başlığı altında Madde 21.10 fıkrasında **İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. Denilmektedir bu alanda belirtilen Tick alanı bir katta yapılacak olup oralar nüfus hesabı tablosunda ve (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE konu alana hizmet vermek üzere ayrılır...**denilmektedir. Yapılan plan REVİZYONUNDA , Şekil 2 belirtilen alan kullanım tablosundaki konut alanları ve şekil 3 de belirtilen nüfus projeksiyon hesaplarına bakıldığında **NÜFUS ARTIŞI OLMADIĞI AKSİNE KONUT ALANLARINDA VE NÜFUSTA AZALMA OLDUĞU** açıkça görülmektedir.

NÜFUS ARTIŞI OLMAMASINA rağmen Şekil 2 deki alan kullanım tablosuna bakıldığında sosyal ve teknik alanlarının **ARTTIRILDIĞI** hatta toplamda 2 katına çıkarıldığı görülmektedir.

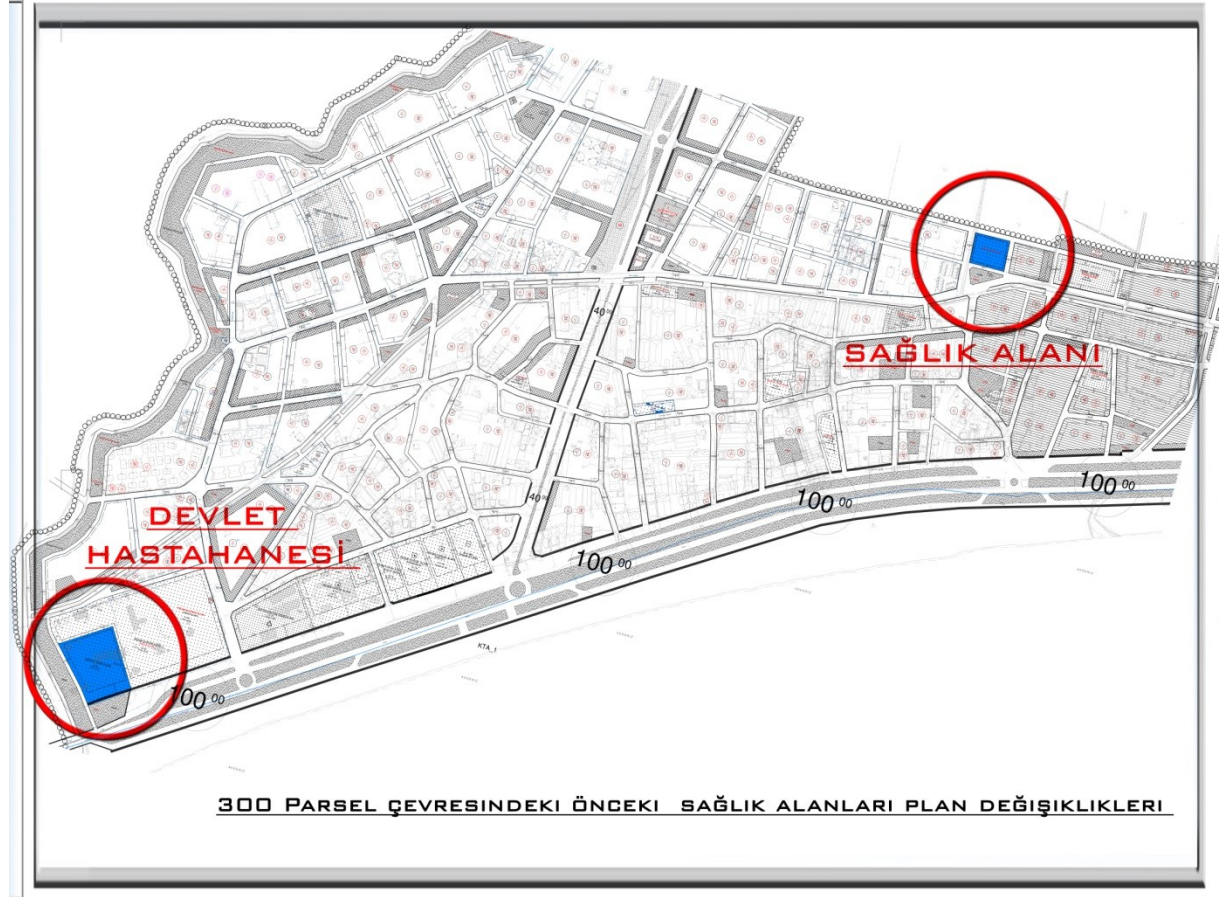
	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Dinitesis++Eğitim+Meydan+Park+Sağlık Tesisleri +Sosyo kültürel tesis alanı	40555.03	94454,7

Belirtilen dilekçenin 6. Paragrafında Nüfus tablosunda belirtilen Ortalama Ev Büyüklüğü 149 m2 ibaresi revizyon planın ilke ve kararını yansıtıyorsa minimum daire büyüklüğünün plan notu olarak yazılması gerektiği belirtilmiştir. Fakat planlama çalışmaları başlarken alan ve arazi kullanım çalışmaları doğrultusunda Finike belediyesine dilekçe ile ortalama hane büyüklükleri sorulmuş olup Finike belediyesinden alınmış olan 17.02.2016 tarihli yazısındaki cevap doğrultusunda 149 m² olarak alınmıştır.

Belirtilen dilekçenin 7. Paragrafında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca yapılan imar planı revizyonu, Yönetmeliğin 26. Maddesine de aykırılık teşkil etmektedir. 26/2. maddesine göre, “ *İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz*” denilmektedir.Belirtilen paragrafta askıya çıkan plan revizyon planı olarak adlandırılıp itiraza konu madde ilgili yönetmeliğin imar PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ başlığı altındadır.Belirtilen alan değişiklik olarak bakıldığında yukarıda da belirtilmiş olduğu gibi sosyal ve teknik alt yapı standartları **DÜŞÜRÜLMEMİŞ AKSİNE ARTTIRILMIŞTIR**.Yapılan plan çalışması plan değişikliği olmayıp **PLAN REVİZYONUDUR**.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esalar başlığı altında Madde 26/3 **İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur..** denilmektedir.Belirtilen çalışma Revizyon imar planı olup belirtilen madde imar planı değişiklikleri ile ilgilidir. Fakat yinede yapılan çalışmada plan açıklama raporunun 12 sayfasında belirtilmiş olduğu gibi 300 parselin 450 metre batısında Finike Belediye Meclisinin 16.10.2012 tarih ve 55 sayılı kararı ile 15828 m² lik yeni bir sağlık alanı plan değişikliği yapılmış olup ve devlet hastanesi yapılmakta ve yine 300 parselin 150 metre kuzeyinde **Nazım İmar Planı 08.01.2015 tarih ve 46 sayılı** Antalya

Büyükşehir Belediye Meclis kararı, **uygulama imar planı 04.12.2014 tarih ve 117 sayılı** Finike belediye meclis kararı ile 5090 m²lik yeni bir sağlık alanı plan değişikliği yapıldığı görülmektedir.



Şekil 5: 300 Parsel çevresindeki önceki sağlık alanları plan değişiklikleri

Yapılan bu çalışmalar doğrultusunda alanda bulunan 2152 m²lik sağlık alanı kaldırılmış olup 'D.6.D. 07.10.2013 tarih ve E.201/435, K.2013/sayılı kararı , ‘ ‘... Otopark alanının da bir sosyal donatı alanı olduğu göz önünde bulundurulduğunda sosyal donatı alanı başka bir sosyal donatı alanına çevrilirken eş değer parsel ayrılması gerekmediğinden plan değişikliği ile getirilen işlevin bölgenin sosyal alt yapı gereksinimi çerçevesinde kamu yararına dayanması gerektiği değerlendirilmektedir...’ ’ gereğince iki fonksiyonda sosyal donatı alanı olduğundan dolayı yerine yine sosyal donatı alanı olan **PARK** alanı önerilmiştir.

Bu nedenlerden dolayı ilgili dilekçe uygun bulunmayarak komisyonumuzca **RED** edilmiştir.

Konunun Belediye Meclisimizin takdirine sunulması arz olunur.

Ertürk YAZAR
Komisyon Başkanı

İsmail İSEN
Üye

Berrin PEHLİVAN
Üye

Hürriyet KARAKAYA
Üye

Mustafa GEYİKÇİ
Üye

