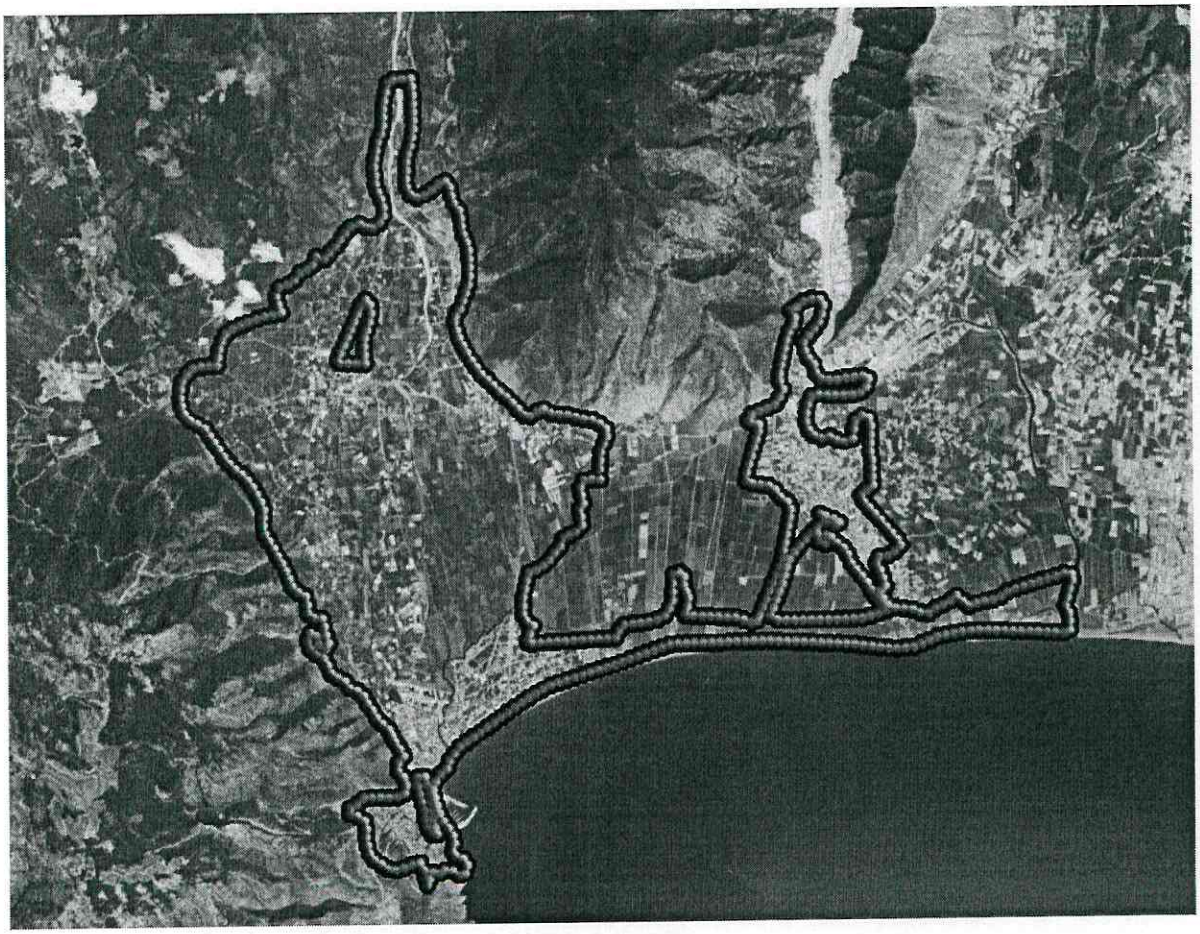
ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ FİNİKE BELEDİYESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

2022



1. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI

Çevre düzeni planları, plan notları ve raporuyla bir bütün olduğu gibi nazım ve uygulama imar planları da plan notlarıyla bir bütündür ve Danıştay 6. Dairesinin T.18.1.1994 E:1993/1302; K: 1994/97 sayılı kararında "*İmar planları, imar yönetmeliklerinden önce uygulanması gereken genel düzenleyici işlem niteliğinde olduklarından, imar planında yapılaşma ile ilgili kuralların bulunması halinde, bu konuda yönetmelik hükümlerine göre karar verilmeyeceği hk.*" denilmektedir. Yapı şartının temel ve net kaynağı plan notları olmakla birlikte plan notları imar planlarında bize birçok konuda kolaylık sağlamaktadır. Kentsel alanlarda, fiziksel mekân düzenlemede çizili olarak ifadelendirilmeyen konularda, uygulamayı yönlendirmek için plan notları planlar üzerine getirilir. Düzenleyici işlem niteliğindeki imar planları, plan hükümlerini açıklayıcı nitelikteki plan notları ile bir bütün olduğu gibi, bu plan notları planın ayrılmaz bir parçası konumunda bulunması nedeniyle imar plan notu ile getirilen hükümlerin de imar planı gibi kesin ve düzenleyici işlem olarak yürütülmesi zorunludur.

Antalya İli Finike İlçesi mekânsal konumu ve sahil kenarı bir kent olması sebebiyle turizm potansiyelinin ilçe gelişimi açısından büyük bir öneme arz etmekte olup gelişen ve büyüyen kentin artan yoğunluğa cevap verebilmesi, yerleşik ve gelişme alanlarında yapılaşmalarda daha düzenli ve kent silueti açısından uygun bir yerleşim formu oluşturabilmesi, eğimli arazi yapısına sahip bölgelerde verimli alan kullanımı sağlamak amacıyla plan notlarında değişiklik yapılması amaçlanmıştır. Bu durum çerçevesinde Finike İlçesi imar planı plan notlarında düzenlemeye gidilmiştir.

2. PLAN KARARLARI

Yapılan plan notu değişikliği sonucunda;

- Yol üstünde bulunan eğimli alanlarda kalan parsellerde subasman kotu verilirken, parselin ön bahçe sınırından yapılan 5 m çekme sınırının doğal eğimle çakıştığı nokta altında oluşan alan kat bağımız bölüme eklenmeyecek şekilde otopark, odunluk ve ortak alan olarak kullanılacaktır. Yükseklik (subasman yüksekliği dâhil) 2.60 m'yi geçemez.
  Burada oluşan kat imar planında belirtilen kattan sayılmaz. Yolun altındaki eğimli alanlarda kalan parsellerde imar planında belirtilen kat adedi haricinde birden fazla açığa çıkan bodrum kat oluşturulamaz. Bu doğrultuda kotlandırma eğimin durumuna göre belirlenecektir.
- 2 ve 3 katlı arsalar hariç olmak üzere, 2000 m²'yi geçen parsellerde emsalin sabit kalması, arsa zemininin jeolojik ve jeoteknik raporlarda uygun çıkması ve otoparkının parselinde karşılanması şartıyla, yençok:6 katı geçmemek üzere yapı yapılabilir. 6 katlı yapılaşma durumunda yapı yaklaşma mesafeleri planda belirtilmemişse 5 metre olarak uygulanır.
- Kum ve Sahilkent Mahallelerinde emsal uygulaması olan adalarda komşu parsel çekme mesafesi 4 metre olarak uygulanacaktır.
- Açık yüzme havuzu taban alanına, toplam emsale ve emsal harici %30 alana dahil edilemez. Bu alanlarda yan bahçeye 2 metreye, ön bahçede 3 metreye kadar yaklaşılabilir.
- Kale mahallesinde bulunan karma kullanım (Ticaret+Turizm+Konut TİCTK) alanlarında parsel büyüklüğü minimum 1200 m² ve bloklar arası mesafe Y/2 olacaktır.
- Teras çatı yapılan binalarda, güneş kollektörlerinin ve depolarının yerleri mimari projede çatı planında gösterilecek ve numaralandırılacaktır. Yükseklik 1.5 metreyi geçmeyecektir.

Maddelerinde düzenleme yapılmıştır. Ayrıca aşağıda belirtilen maddeler ise plan notlarına eklenmiştir.

- 5 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olup, otopark ihtiyacının yan ve arka bahçelerde karşılanamadığı parsellerde, bina cephesinden itibaren olan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir.
- Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan, binaya ait elektronik haberleşme sistem odası ve elektrik pano odasının asgari ölçülerdeki alanı emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.
- Parsel büyüklüğü ve yapı sayısı şartı aranmaksızın en fazla 12 m2 kontrol kulübesi yapılabilir. Parsellerde yapılacak kontrol kulübeleri hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde yapılabilir.

- Açık veya kapalı otopark rampa eğimleri parselin ihtiyacına göre belirlemeye ilgili belediye yetkilidir.
- %30 hesabına dahil edilmeksizin tamamen emsal harici olan alanlar:
    - Katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları (markizler)
    - Asansör boşlukları
    - Bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının % 50'sini geçmeyen depo amaçlı ek ve eklentiler
    - Trafolar
    - Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, çatı terasları, çatı bahçeleri ve katların farklı büyüklüklerde tertiplenmesi ile oluşan kat terasları
    - Açık yüzme havuzu
    - Bodrum katlarda yapılan, taban alanına dahil olmayan ve asgari ölçüleri geçmemek kaydıyla yapılacak olan ortak alan niteliğindeki alanlar (asansör boşlukları ve asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, kat holleri, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, enerji odası, kömürlükler, bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, eşanjör ve hidrofor bölümleri, yağmur suyu toplama havuzu vb.)
    - Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanları
    - Bodrum katlarda yer alan, bina için gerekli sığınak alanları
    - Mevzuat gereği yapılması zorunlu olan yağmur suyu toplama havuzu
    - Ortak alandan ulaşılmak kaydıyla asgari ölçülerdeki klima dış üniteleri için düzenlenen alan
    - Bahçe ve istinat duvarları, süs havuzları ve açık yüzme havuzları, bir ana kütle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan çatılı, teras çatı veya yeşil çatı olarak düzenlenebilen alanlar.
- Parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşmaması şartı ile katlar alanına dâhil edilmeyen kullanımlar:
    - Çatı katında düzenlenen merdiven evi ve asansör kulesi
    - Katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.
    - Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri

- Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10 'unu geçmemek şartı ile üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.

➢ Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar:

- Açık yüzme havuzu
- Yağmur suyu toplama havuzu
- Sistem odası
- Elektronik haberleşme sistem odası
- Elektrik pano odası
- Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10 'unu geçmemek şartı ile üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.

➢ Karma kullanım (Ticaret+Turizm+Konut TİCTK) alanlarında %80 oranına kadar konut yapılabilir.

➢ Doğal eğime göre tevhit ve kotlandırma ilgili belediyesince belirlenir.

➢ Kullanılmayan çatı aralarına ve çatıya 0,80 m x 0,80 m ebatlarında çatı çıkış kapağı ile ulaşılabilir.

Yapılan plan notu değişikliği ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak düzenlenmiştir. Diğer hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Yapılan çalışma, genel yerleşme ve plan prensipleri açısından ilgili kurumların görüşleri de dikkate alınarak 1 / 1000 uygulama imar planı plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

A Karne Şehir Plancısı

Mehmet PALA