



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	FINİKE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 73. ve 16.06.2023 tarihli toplantısında 16. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike Belediyesi sınırları içerisinde, İncirağacı Mahallesi, 357 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerin Ticaret Alanından Konut-Ticaret (TICK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Finike Belediyesi sınırları içerisinde, İncirağacı Mahallesi, 357 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerin Ticaret Alanından Konut-Ticaret (TICK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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 KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

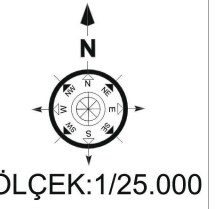
ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ

ADA-PARSEL NO:357 ADA 1, 2, 3, 4 VE 5 NO.LU PARSELLER

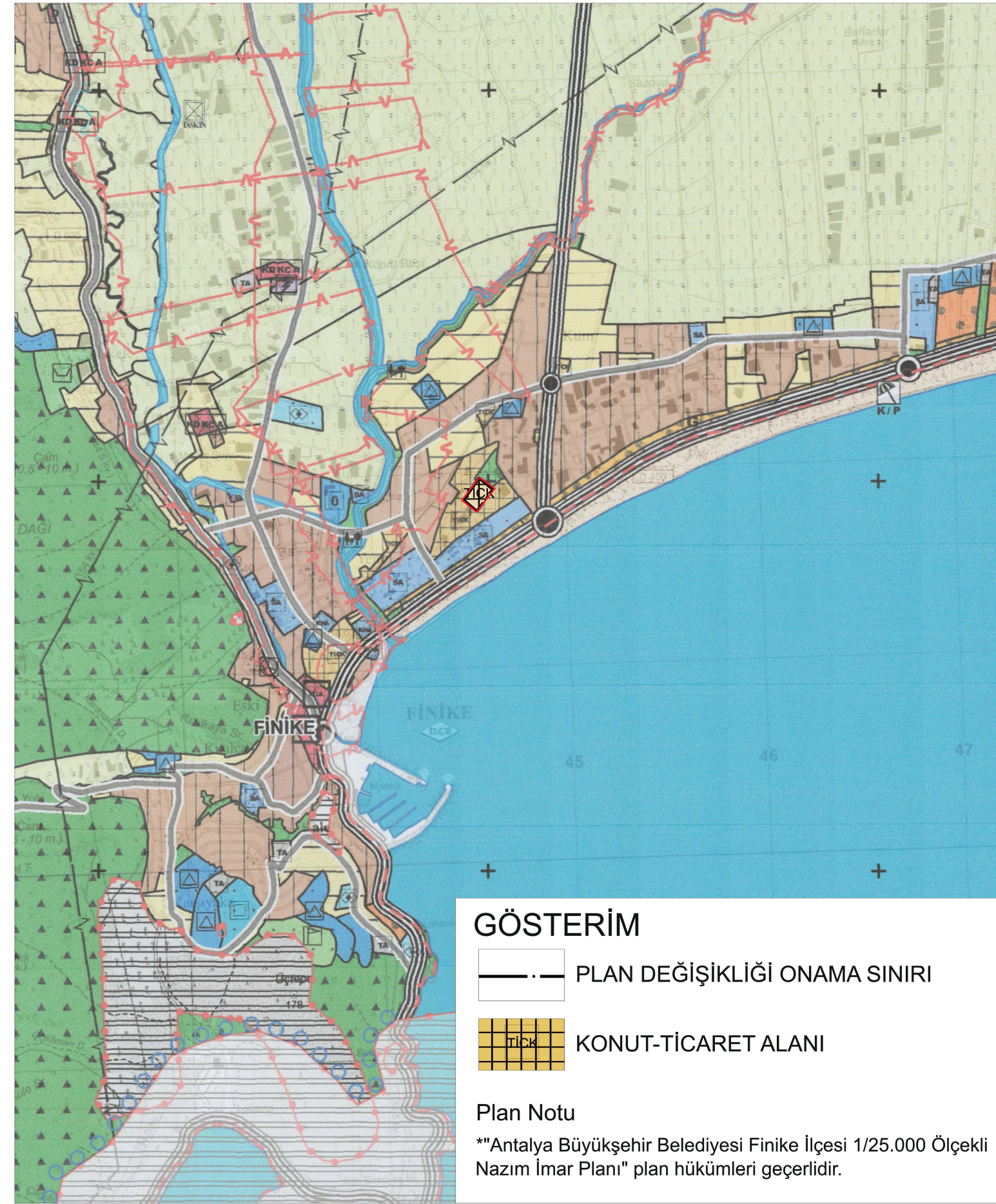
PAFTA NO: P24A3

MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- · — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KONUT-TİCARET ALANI

Plan Notu

**Antalya Büyükşehir Belediyesi Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ
357 ADA 1, 2, 3, 4 VE 5 PARSELLERDE
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

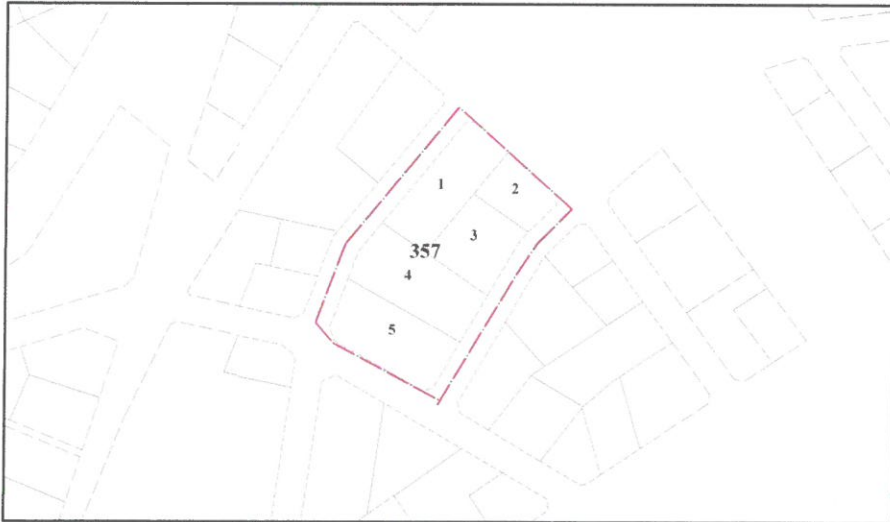
1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Finike İlçesi, İncirağacı Mahallesi sınırlarında, P24-a-3 no.lu 1/25.000 ölçekli hâlihazır paftasına isabet eden yaklaşık 0,6 ha yüz ölçümlü 357 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu parsellerin yer aldığı alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Antalya-Alanya D-400 (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu'nun kuzeyinde, D-635 Elmalı-Finike Karayolu'nun batısında konuşlanmıştır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

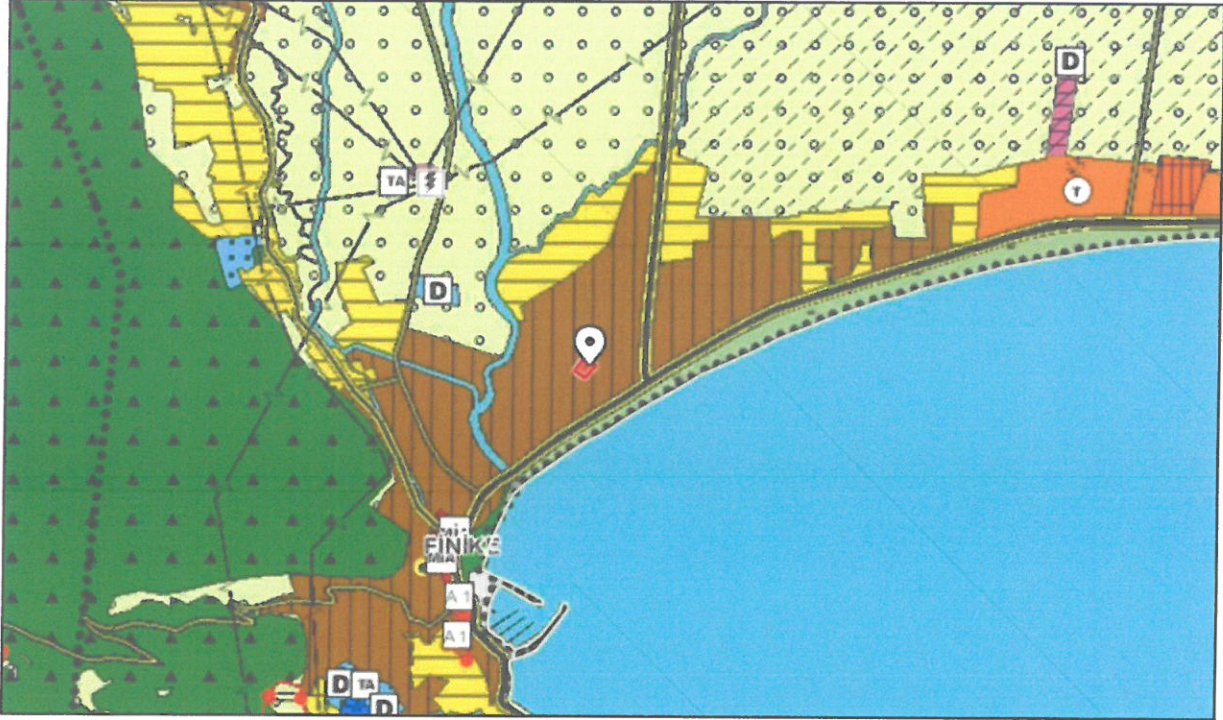
Nazım imar planı değişikliğine konu bölge konut ve tarımsal ağırlıklı olarak kullanılmaktadır. Alanın kuzeyinde 3 katlı ve 2 katlı, kuzeybatısında 4 katlı olmak üzere konut kullanımlı 4 adet yapı mevcuttur. Ayrıca güneydoğu kısmında seralar ve açık bahçe kullanımı mevcuttur. Tüm yönlerden asfalt kaplama yollarla çevrilidir. İmar uygulaması tamamlanmış olan bölge içinde yer alan taşınmazların tamamı arsa vasıflı olup imar planı ve mülkiyet sınırları uyumludur.



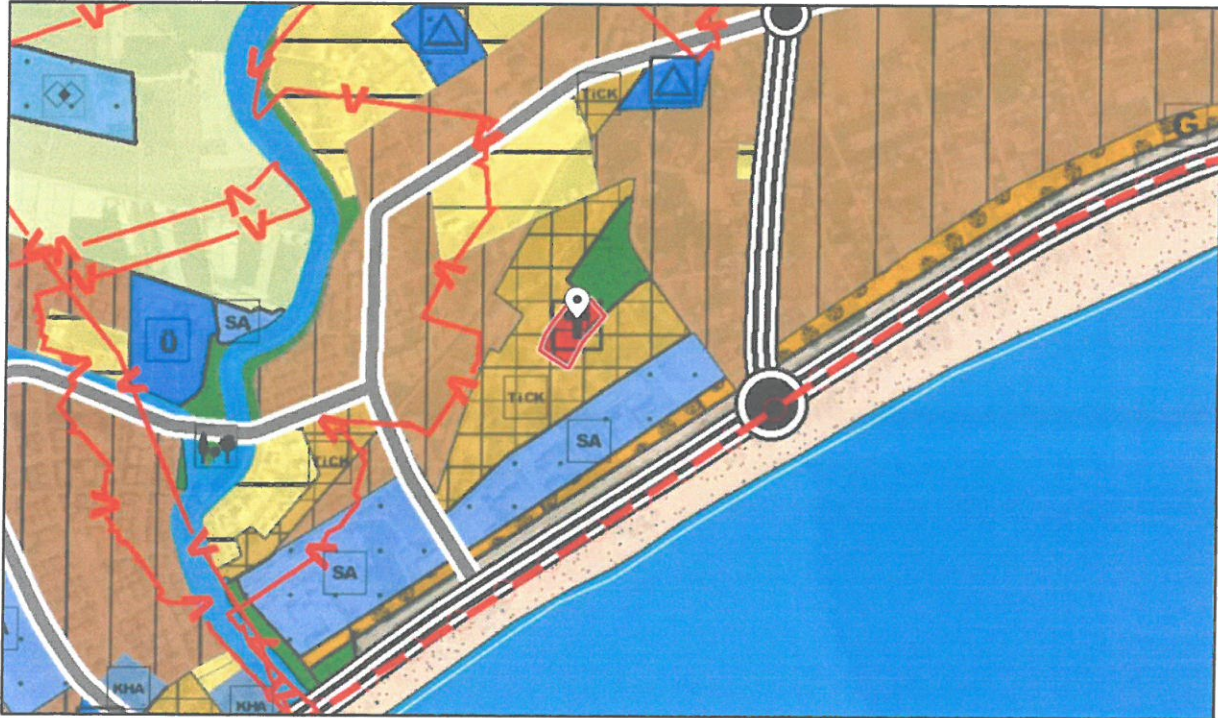
Şekil 2. Taşınmazlar ve çevrelerinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmazlar 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 olarak planlıdır.

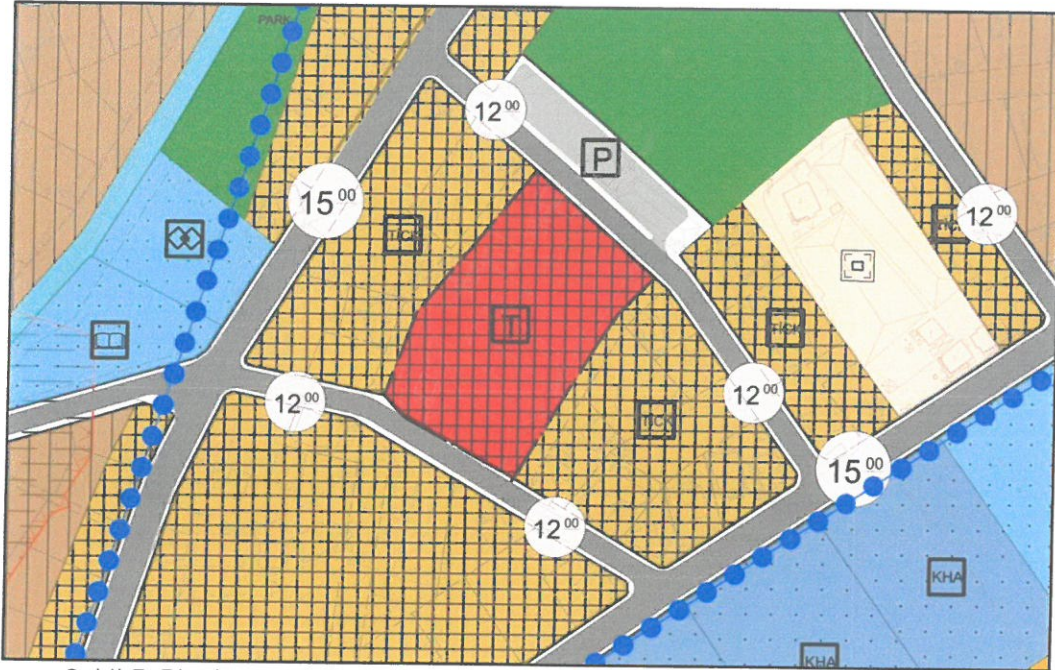


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğindeki yeri Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.



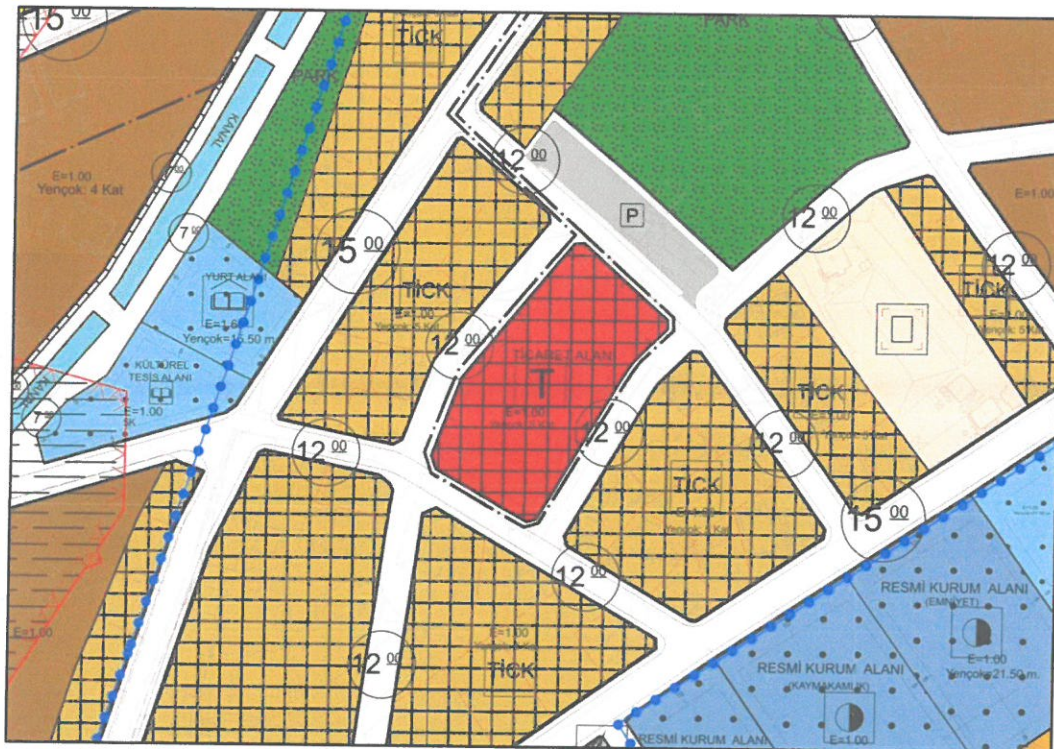
Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliği onama sınırları içerisinde kalan bölge ticaret alanı kullanımlı olarak planlanmış, kuzeydoğu ve güneybatı sınırlarında 12 m genişliğinde taşıt yolları önerilmiştir.



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

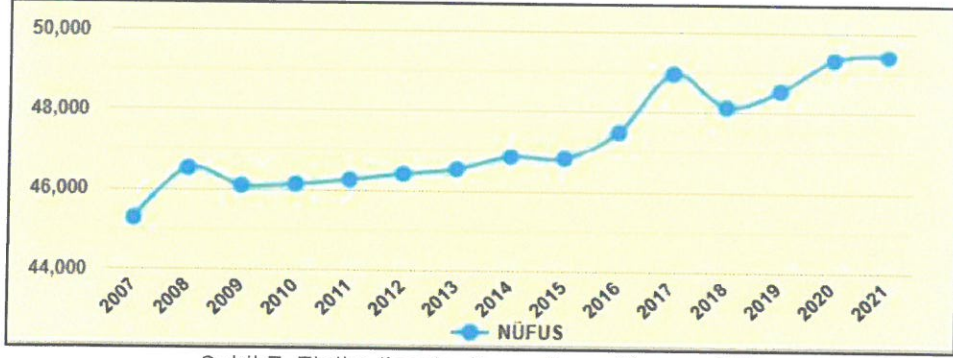
Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planı ile oluşturulan ticaret alanı kararı ve ana ulaşım şeması korunmuştur. Nazım imar planı ile önerilen 12 m genişliğindeki yollara ilave olarak bölgenin kuzeybatı ve güneydoğusunda yine 12 m genişliğinde yollar önerilmiştir. Yapı adası bütününde E:1.00 ve Yençok:5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

TÜİK tarafından yayımlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı için Finike ilçe nüfusu 49.407 kişi olarak açıklanmıştır. 2018 yılında bir miktar azalma yaşansa da devam eden yıllarda ilçe nüfusu düzenli olarak artmıştır.



Şekil 7. Finike ilçesi yıllara göre nüfus grafiği

İlçe merkezi Akçay Çayı'nın batısında konuşlanmış olup planlama alanını da içine alan Kum ve Sahilkent (İncirağacı) Mahalleleri ilçenin potansiyel gelişme alanı içerisinde. Hâkim ekonomik sektörün tarım olduğu ilçe, narenciye bahçeleri ve portakalı ile ülke genelinde bilinmektedir. Örtü altında ve açıkta sebzeçilik faaliyetleri de yürütülmektedir. Tarım sektörünün dışında turizm sektörü de son dönemde gelişim süreci içerisinde. Akdeniz'e olan geniş sınırları ve doğal güzelliği korunmuş koyları ile kısa zaman içerisinde kitle turizminin gelişmesi beklenen ilçede hâlihazırda nispeten küçük ölçekli turizm faaliyetleri yürütülmektedir.

Bölgedeki imar planı kararları analiz edildiğinde değişikliğe konu yapı adasının çevresinde ticaret konut alanı şeklinde plan kararlarının üretildiği sadece 0.6 ha büyüklüğündeki 357 no.lu adada ticaret alanı kararı getirildiği görülmektedir. Ticaret alanı olarak belirlenmiş olan bu bölge, çevresinde ticaret konut alanı olarak planlı alanlardan yapısal ve sosyolojik anlamda bir farklılık arz etmemektedir.

Finike Belediyesi'nce İncirağacı Mahallesi'nin bir kısmında konut alanı olarak planlanmış olan bazı taşınmazlardaki plan kararlarının ticaret konut alanı olarak değiştirilmesine yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği çalışması yürütülmektedir. Bu çalışma 357 no.lu adadaki ticaret alanı olan plan kararının, plan bütünlüğü açısından ticaret-konut alanı olarak değiştirilmesini de kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan 357 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu parsellerin bulunduğu yapı adası, yürürlükteki 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ticaret alanı olarak planlıdır. 1.00 emsal oranı ve 5 kat olarak planlı olan bölgede üst katların ticaret amaçlı kullanımına yönelik bir talep bulunmamaktadır. Ayrıca ilçe genelindeki ticaretin gelişme düzeyi ve üst katlardaki ticaret kullanımları analiz edildiğinde sadece kentin ticari merkezinde üst katların ticaret amaçlı kullanıldığı, merkez dışında üst katlarda ticaret kullanımının görülmediği tespit edilmiştir.

Yukarıda ifade edilen gerekçelerle 357 no.lu adadaki ticaret alanı plan kararının değiştirilmesinden kaynaklı 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin eş zamanlı olarak yapılması gereği hasıl olmuştur. Önerilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile yaklaşık 0,6 ha yüz ölçümlü 357 no.lu imar adasındaki ticaret alanı kararı, plan bütünlüğü ilkesi çerçevesinde ticaret-konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/25.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT-TİCARET ALANI

Plan Notu

**Antalya Büyükşehir Belediyesi Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ

ADA-PARSEL NO:357 ADA 1, 2, 3, 4 VE 5 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO: P24A3

MEVCUT PLAN



Şekil 8. Mevcut ve Öneri Nazım İmar 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 : 357 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller
Alan :5349 m²
Ölçek :1/25000

Finike Belediyesi sınırları içerisinde, İncirağacı Mahallesi, 357 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerin Ticaret Alanından Konut-Ticaret (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller 1/25000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planlı değişikliği ile mevcut durumda ticaret alanı olarak planlı parseller ticaret-konut (TİCK) alanına dönüştürülmüştür.

Plan açıklama raporunda; Finike Belediyesi'nce İncirağacı Mahallesi'nin bir kısmında konut alanı olarak planlanmış olan bazı taşınmazlardaki plan kararlarının ticaret konut alanı olarak değiştirilmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği çalışması yürütülmektedir. Bu çalışma 357 no.lu adadaki ticaret alanı olan plan kararının, plan bütünlüğü açısından ticaret-konut alanı olarak değiştirilmesini de kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan 357 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu parsellerin bulunduğu yapı adası, yürürlükteki 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ticaret alanı olarak planlıdır. 1.00 emsal oranı ve 5 kat olarak planlı olan bölgede üst katların ticaret amaçlı kullanımına yönelik bir talep bulunmamaktadır. Ayrıca ilçe genelindeki ticaretin gelişme düzeyi ve üst katlardaki ticaret kullanımları analiz edildiğinde sadece kentin ticari merkezinde üst katların ticaret amaçlı kullanıldığı, merkez dışında üst katlarda ticaret kullanımının görülmediği tespit edilmiştir.

Yukarıda ifade edilen gerekçelerle 357 no.lu adadaki ticaret alanı plan kararının değiştirilmesinden kaynaklı 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin eşgüdüm halinde eş zamanlı olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir.

Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen plan değişikliği ile, İncirağacı Mahallesi sınırları içerisinde 357 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerinde içerisinde yer aldığı yaklaşık 35.7 ha lık alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut-Ticaret (TİCK) kullanımı önerilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.22.05.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr