



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



Sayı : E-90852262-105.03-244931
Konu : Finike, İncirağacı Mah. 1/5000 NİP.

07.02.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Finike Belediyesi sınırları içerisinde, İncirağacı Mahallesi sınırları içerisinde Konut Alanlarının Konut-Ticaret (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Tuncay SARIHAN
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - 1/5000 ölç. NİP değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

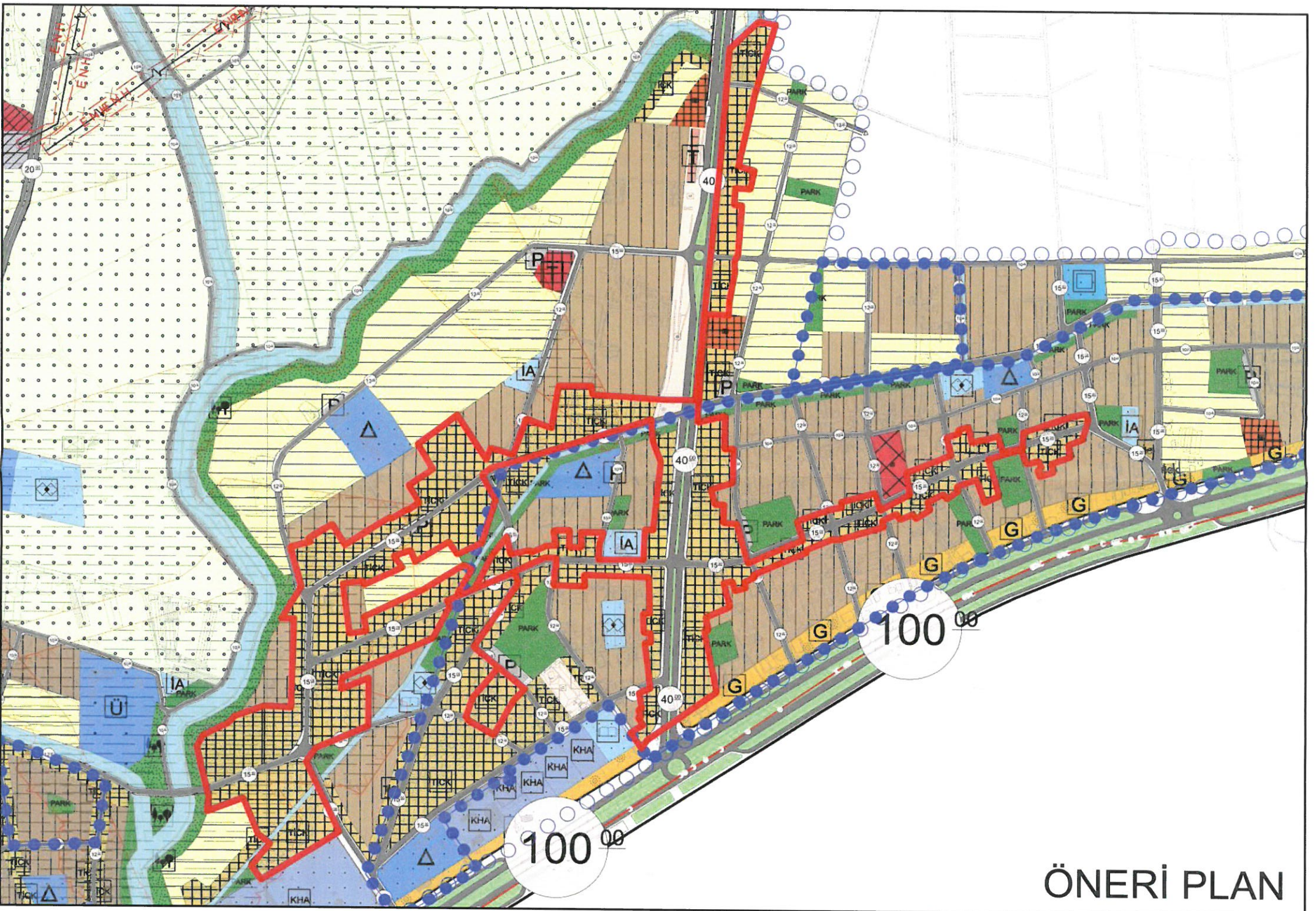
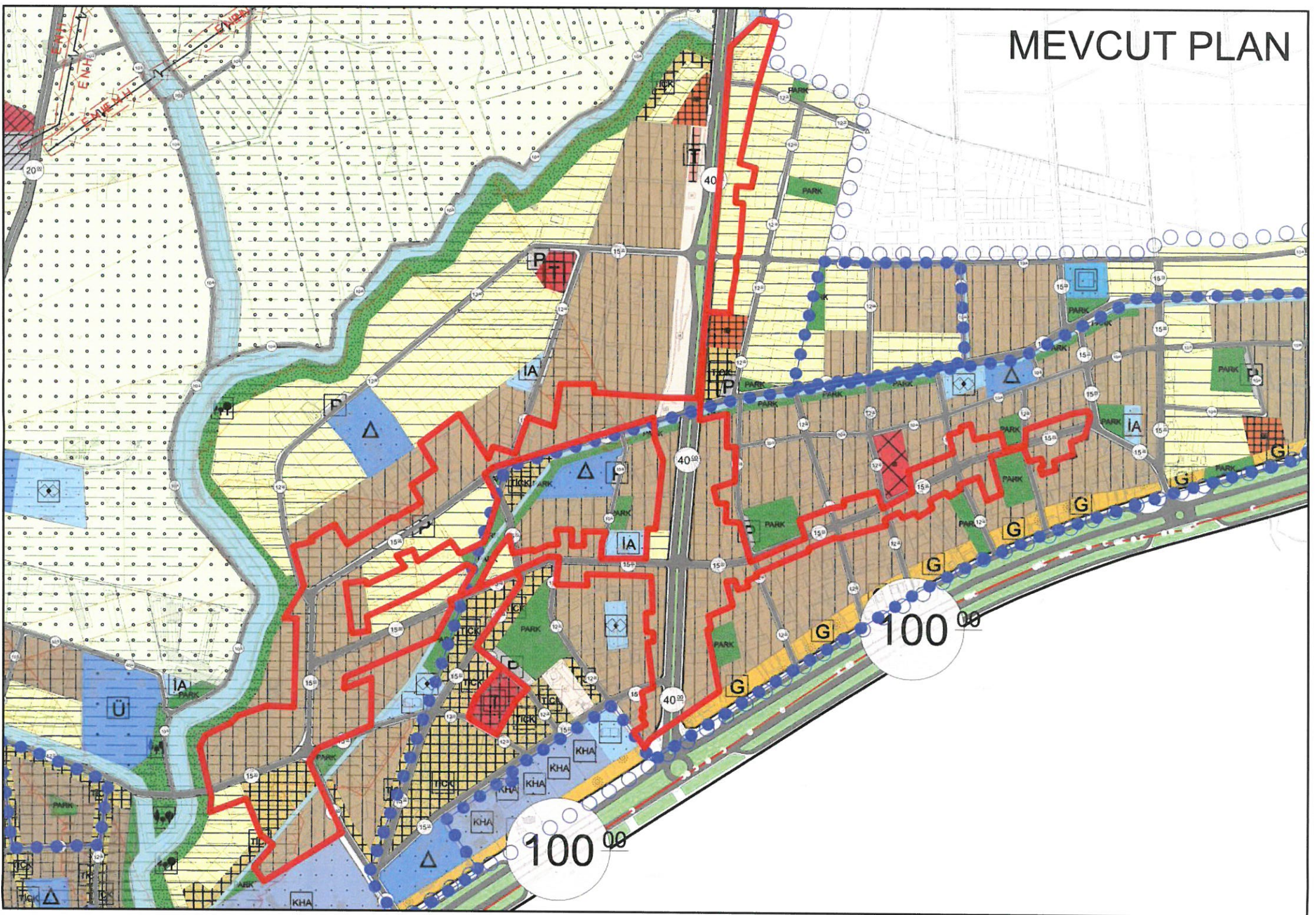
Doęrulama Kodu: oqEtAF-yacu80-1s/Mjk-cxkWpu-rtf2DTC7 Doęrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ İNCİRAĞACI MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

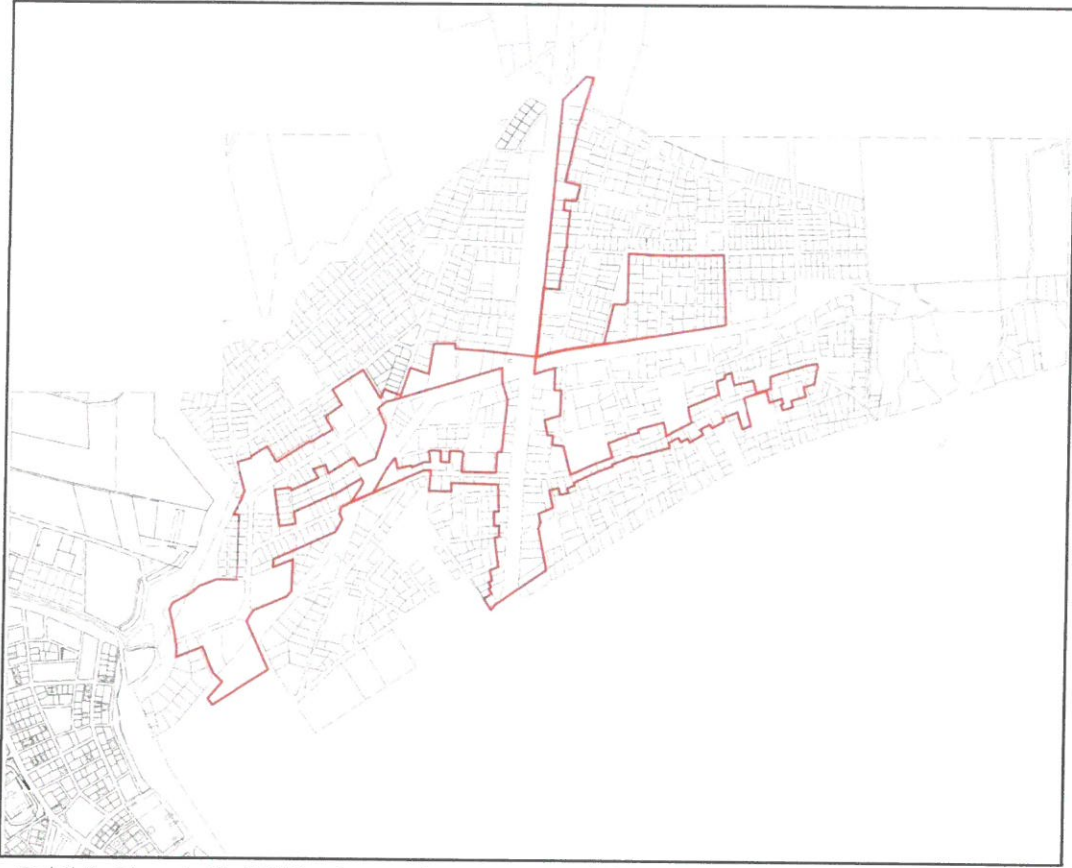
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Finike ilçesi, İncirağacı Mahallesi sınırlarında, P24-a-18-c ve P24-a-19-d no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalarına isabet eden yaklaşık 36,8 ha yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Antalya-Alanya D-400 (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu kuzeyinde, D-635 Elmalı-Finike Karayolu'nun doğu ve batısındaki bazı imar yollarından cephe alan taşınmazları içermektedir.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

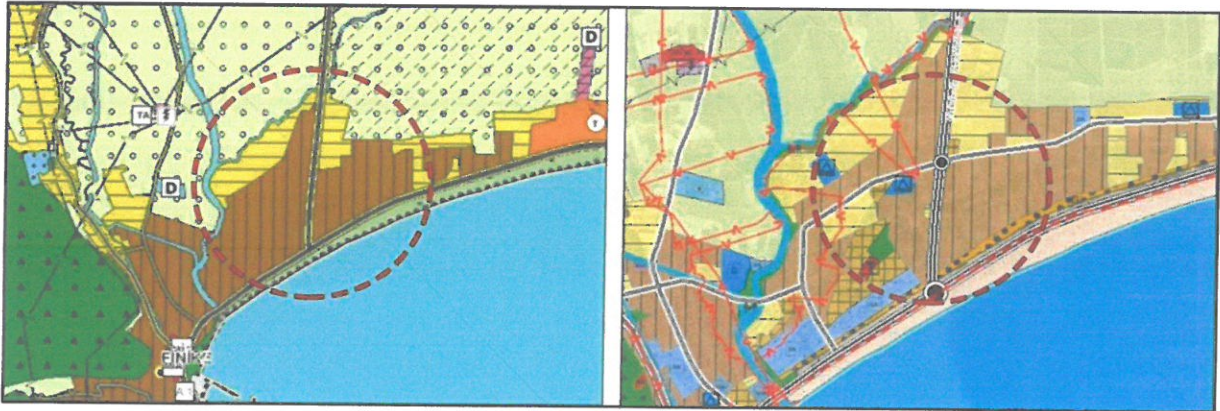
Nazım imar planı değişikliğine konu bölge konut ve tarımsal ağırlıklı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yolların kenarlarında konut kullanımları, konut dışında kalan bölgelerde ise narenciye bahçeleri ve seralar görülmektedir. Planlama alanındaki konutların büyük çoğunluğu 1, 2 ve 3 katlı eski yapılar olup onaylı imar planına göre yapılaşmış 4 ve 5 katlı yapılar da yer almaktadır. Yapılaşma yoğunluğu kuzey ve kuzeybatı kesimlerde daha fazladır. Bu bölgede Akçay Çayı'na yakın olan kesimlerde site şeklinde yer yer 9 ve 10 katı bulan konut yapılaşmaları mevcuttur. Planlama alanında Akçay Çayı'ndan başlayan, doğu yöndeki tarım alanlarını sulayan kanallar bulunmaktadır. Ayrıca bölge içerisinde karayolu kenarında ve iç kesimlerde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret birimleri, zirai ilaç satış dükkanları ve fidanlıklar ile araç satışı yapılan oto galerileri bulunmaktadır. Mülkiyet dokusu analiz edildiğinde, bölgenin büyük kısmında imar uygulamalarının tamamlanarak arsa vasıflı taşınmazların olduğu, bununla birlikte imar planı ile mülkiyet sınırları arasında uyumsuzluklar bulunduğu ve imar uygulamasının yenilenmesi gerektiği tespitleri yapılmıştır. Planlama alanı Finike ilçe merkezinin yaklaşık 1,5 km doğusunda olup gelişme alanı niteliğindedir.



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

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan dâhilinde 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, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan "Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ve bu planlara bağlı olarak onaylanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları mevcuttur. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanı, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise düşük yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanı, ticaret-konut alanı, ticaret alanı ve yol alanı olarak tanımlanmıştır.



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

1/5.000 ölçekli "Antalya İli Finike İlçesi Merkez-Sahilkent-Yeşilyurt-Turunçova-Hasyurt Nazım İmar Planı İlave-Revizyonu" Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 191 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planlar kapsamında hazırlanan 1/1.000 ölçekli "Antalya İli Finike İlçesi Merkez-Sahilkent-Yeşilyurt-Hasyurt-Turunçova İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı" ise yine Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ise 11.01.2021 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

"Antalya İli Finike İlçesi Merkez-Sahilkent-Yeşilyurt-Hasyurt-Turunçova İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı"na bölgede yaşayan bazı vatandaşlar tarafından çeşitli gerekçelerle iptal davaları açılmıştır. Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce alınan 31.03.2022 tarihli ve E:2021/1251, K:2022/413 sayılı kararla söz konusu uygulama imar planının iptaline karar verilmiştir. İptal kararının ilçe belediyesine ulaşmasının ardından, alınan kararın plan bütünü mü, yoksa dava açılan parseller açısından mı iptali gerektirdiği hususunda tereddüde düşülmüş ve mahkemeden görüş istenmiştir. Antalya 2. İdare Mahkemesi'nden alınan 12.05.2022 tarihli açıklama kararında ise, E:2021/1251, K:2022/413 sayılı dosyadaki iptalin sadece dava konusu parseller yönünden olduğu belirtilmiştir.

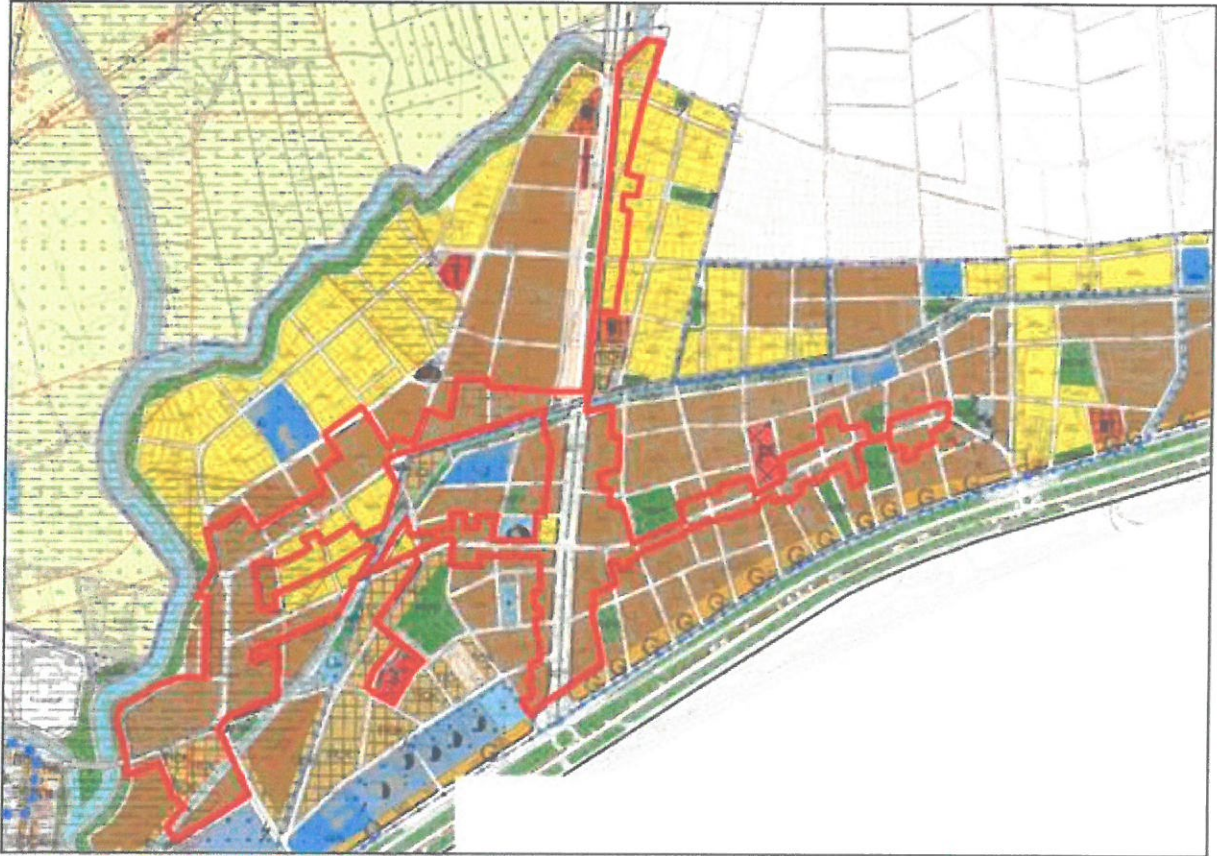
Mahkemece verilen kısmî iptal kararının ardından belediyesince hem dava konusu parseller açısından hem de plan bütününde tespit edilen aksaklıkların giderilmesine yönelik yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre yeniden hazırlanan "Antalya İli Finike İlçesi Merkez-Sahilkent-Yeşilyurt-Hasyurt-Turunçova İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı" Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ise 14.11.2022 tarih ve 1010 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu planlar halen yürürlüktedir.

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, plan değişikliği onama sınırları içerisinde kalan bölge düşük yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanı, ticaret-konut karma kullanım alanı ve ticaret alanı kullanımlı olarak planlanmıştır. D-635 Elmalı-Finike Karayolu 40 m genişliğinde, mahalle içine ulaşımı sağlayan ana arterler ise 15 m olarak kademelendirilmiştir. Bölgede mevcut sulama kanalları ve taşkın alanları plan üzerinde tanımlanmıştır. Konut kullanımları sosyal donatı alanları ile desteklenmiştir. Planlama alanının doğu kısmı özel proje alanı olarak gösterilmiştir. Onaylı nazım imar planına göre plan değişikliğine konu alan içerisinde 26,4 ha konut alanı, 1,3 ha ticaret-konut alanı, 0,6 ha ticaret alanı ve 8,5 ha yol bulunmaktadır.

Yürürlükteki uygulama imar planında ise nazım imar planı ile oluşturulan konut, ticaret-konut, ticaret kullanımları ve ulaşım şeması korunmuştur. Sulama kanalları, taşkın alanları ve özel proje alan sınırları nazım imar planı ile uyumlu olarak belirlenmiştir. Konut alanları için özel proje alanı olarak tanımlı kuzeydeki bölgede E:1.00 olmak üzere 2 kat, diğer konut alanlarında ise E:1.00 olmak üzere 4 ve 5 katlı yapılaşma kararı getirilmiştir. Değişiklik sınırı içerisinde yer alan ticaret ve ticaret-konut alanlarında da E:1.00 olmak üzere 4 ve 5 katlı yapılaşma izni bulunmaktadır.



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

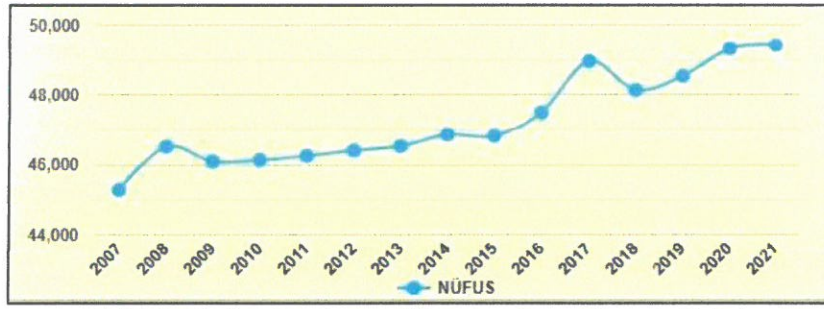


Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Finike ilçesinin tarihi M.Ö. 5. yüzyıla dayanmakta olup uzun yıllar Likya'nın başkenti Limyra'nın tarım ürünleri ihrac ettiği bir liman görevi üstlenmiştir. Bu özelliği ile Fenikeliler'in en önemli ticaret merkezlerinden biri olmuştur. Bizans'ın da hüküm sürdüğü ilçe, Arap saldırılarından sonra Anadolu Selçuklu egemenliğine geçmiştir. Anadolu Selçuklular'ın yıkılmasından sonraki 1308-1361 yılları arasında ilçe, Tekeoğulları Beyliği'nin hâkimiyetinde kalmıştır. Osmanlılar tarafından 1426'da ortadan kaldırılan Tekeoğulları Beyliği'nden sonra yörede Osmanlı idaresi başlamıştır. Cumhuriyet döneminde ise Finike adı ile ilçe olmuştur.

Finike ilçe nüfusu TÜİK tarafından yayımlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı için 49.407 kişi olarak açıklanmıştır. İlçe nüfusunda 2017 yılına oranla 2018 yılında bir miktar azalma yaşansa da müteakip yıllarda nüfus düzenli olarak artmıştır.



Şekil 6. Finike ilçesinde nüfusun yıllara göre değişimi

İlçe merkezi Akçay Çayı'nın batısında konumlanmış olup planlama alanını da içine alan Kum ve Sahilkent (İncirağacı) Mahalleleri ilçenin potansiyel gelişme alanı içerisindedir. 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 içerisindedir. 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.

Planlama alanı Kum ve Sahilkent (İncirağacı) mahallelerinde yer alan ve devamlılığı olan bazı yolların kenarında bulunan taşınmazları kapsamaktadır. İncirağacı Mahallesi ilçe merkezinin doğusunda ve bitişik konumdadır. Finike merkezinde yapılaşma büyük oranda tamamlanmış durumdadır. Merkezin kuzeyinde yer alan alanlar yüksek eğimli topoğrafik yapı nedeniyle, ovalar ise tarım alanı özelliği nedeniyle yapılaşmaya kapalıdır. İlçenin batı kısmı tamamıyla orman alanlarıyla, kuzey kısmı ise tarım alanlarıyla çevrilidir. Bu nedenle doğu yöndeki planlama alanını da içine alan sahile paralel olarak konumlanmış bölgeler dışında gelişme alanı bulunmamaktadır. İlçenin düzenli olarak artan nüfusu da dikkate alındığında, merkez bölgelerdeki doğal ve yapay eşiklerden kaynaklı olarak plan değişikliğine konu İncirağacı Mahallesi ile birlikte Sahilkent ve Kum mahallelerindeki inşaat faaliyetlerinin hızlanması beklenmektedir.

Yürürlükteki imar planı revizyonu görece olarak yeni onaylanmış olsa da bu onay plan kararlarında esaslı değişiklikler içermekten öte yargı kararlarının gereğinin yerine getirilmesine yönelik parçacıl çözümler üretmiştir. Kentin gelişme potansiyellerine yönelik projeksiyonlar içermemektedir. Bu nedenle belediyesince kentin gelişme alanı niteliğindeki bölgelerde talep ve ihtiyaçlara göre planların yenilenmesi kararı alınmıştır. Bu kapsamda, İncirağacı Mahallesi'ni kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gündeme gelmiştir. Önerilen düzenleme ile belediyesi tarafından ana trafik arterleri boyunca, bu yollardan cephe alan parsellerde zemin katın ticaret amaçlı kullanımının sağlanması, mahalle içerisinde oluşacak nüfusun günlük ihtiyaçlarının karşılanması ve ilçe bütününe hizmet edecek ticari birimlerin zemin katlarda oluşması hedeflenmektedir. Bölgedeki imar planı analiz edildiğinde sadece merkeze yakın konumda olan, alanın batı kısmında ticaret konut alanı şeklindeki plan kararlarının üretildiği, doğu kısmın ise tamamen konut alanı olarak planlandığı görülmektedir. Alansal bazda bakıldığında, plan değişikliği onama sınırının yakın çevresinde planlı olan yaklaşık 200 hektarlık alanın sadece 0,6 ha büyüklüğündeki kısmının ticaret alanı, 13 ha büyüklüğündeki kısmının ise ticaret-konut alanı olarak planlandığı görülmektedir. Ticaret-konut alanı olarak planlı bölge ise Akçay Çayı'na ve merkeze yakın olarak belirlenmiştir. Buna karşılık doğuda 1,5 km'lik bantta ticaret-konut alanı bulunmamaktadır. Bu durum yapılaşmaların gerçekleşmesi sonrasında halkın ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik ticaret alanlarının yetersiz kalmasına, parçacıl ve parsel ölçeğinde zemin katta ticaret taleplerinin oluşmasına yol açacaktır. Bu itibarla, belediyesince bölgesel ölçekte ve bütüncül bir plan değişikliği yapılması tercih edilmektedir.

Plan bütünlüğünün bozulmaması açısından doğu-batı aksında devamlılığı bulunan 15 m ve üzerinde genişliğe sahip yollardan cephe alan imar parselleri esas alınarak bu parsellerdeki "konut" plan kararının "ticaret-konut" olarak yeniden düzenlenmesi yoluna gidilmiştir. Ayrıca kuzeydeki D-635 Elmalı-Finike Karayolu boyunca da benzer şekilde "ticaret-konut" olarak düzenleme yapılması talep edilmektedir. 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. E:1.00 ve Yençok: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 şehir merkezinde üst katların ticaret amaçlı kullanıldığı, merkez dışında üst katlarda ticaret talebinin olmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda yapılan düzenleme ile 357 no.lu adadaki ticaret kararının da ticaret-konut olarak değiştirilmesi söz konusu olacaktır.

Yukarıda ifade edilen gerekçelerle, 357 no.lu adadaki ticaret alanı plan kararının değiştirilmesinden kaynaklı 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli plan değişikliğinin birlikte yapılması zorunluluğu oluşmuştur. Diğer bölgelerde ise sadece 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

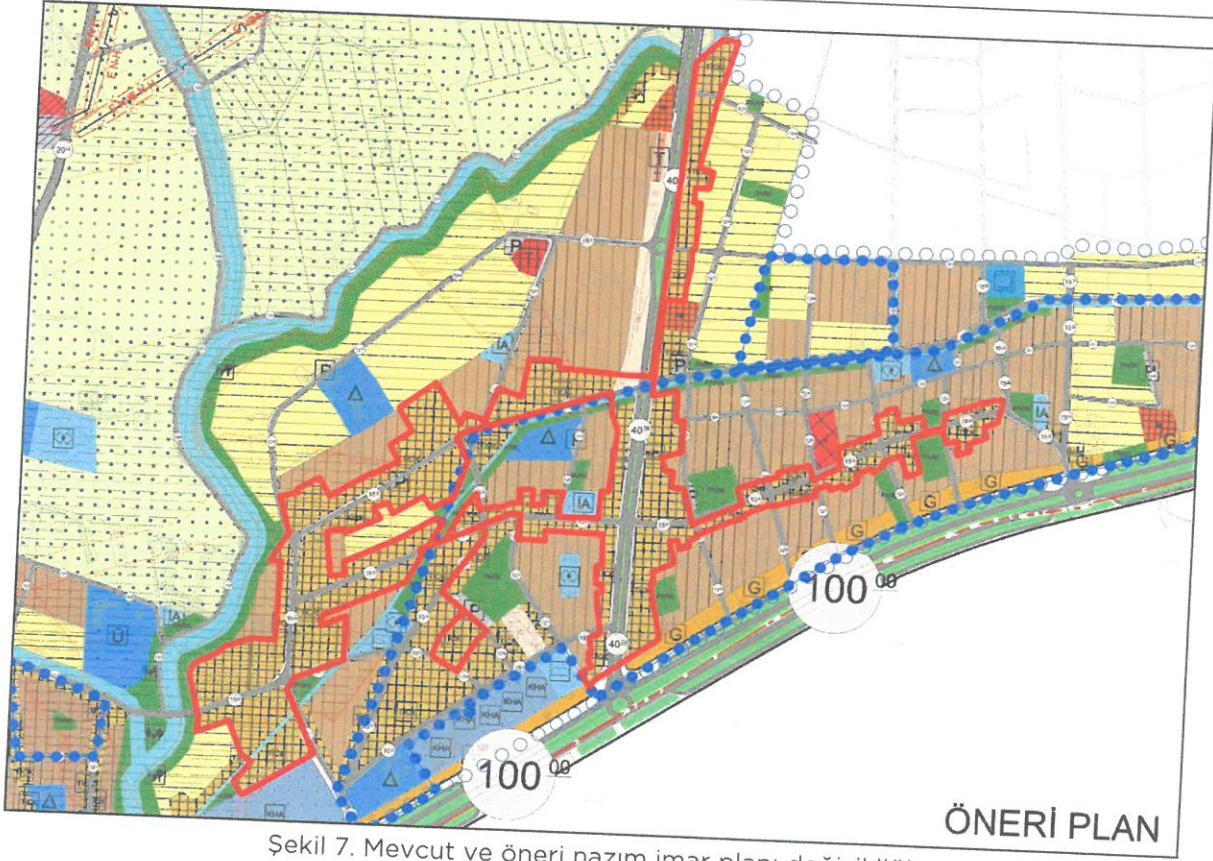
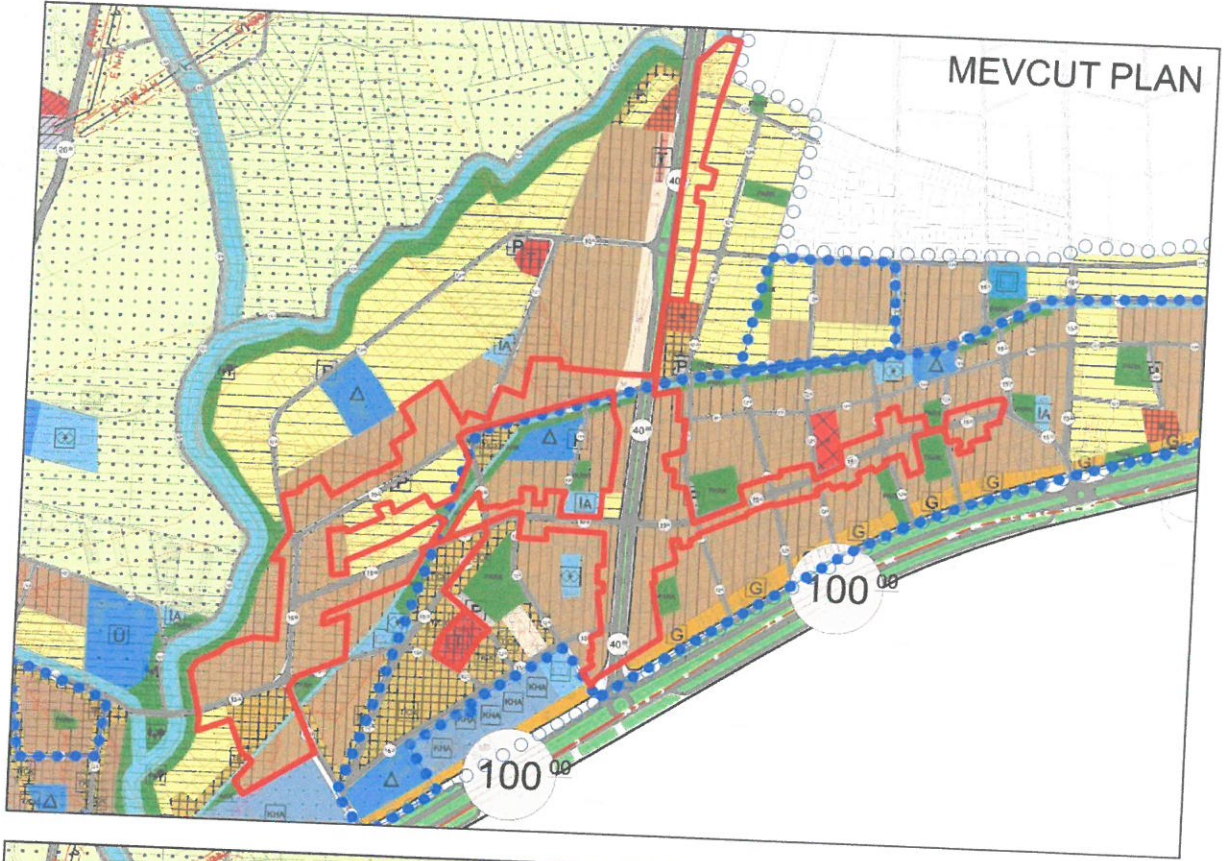
Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile belediyesi tarafından tespit edilen 15 m ve üzerinde genişliğe sahip yol güzergâhları ticaret konut alanı kullanımına uygunluk, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları açısından irdelenmiştir. Yapılan irdeme neticesinde, D-635 Elmalı-Finike Karayolu'nun batısı ile onaylı planda ticaret-konut olarak planlı bölge arasında kalan konut alanları mevcut planla bütünleşecek şekilde 15 m genişliğinde yol güzergâhları ve bu yollardan cephe alan imar parsel sınırları esas alınacak şekilde ticaret-konut karma kullanım alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Aynı bölge içerisinde yer alan 357 no.lu adadaki ticaret alanı kararı da yine plan bütünlüğü ilkesi çerçevesinde ticaret-konut alanı olarak düzenlenmiştir. D-635 Elmalı-Finike Karayolu'nun doğusunda kalan bölgede ise kuzeyde kanal kenarında yer alan 15 m genişliğindeki yolda kanal formu nedeniyle bir düzenleme önerilmeden onaylı plandaki şekli ile korunmuş, güneydeki ikinci 15 m genişliğindeki arterde ise Fatih Camisi'ne kadar, yaklaşık 850 m uzunluğundaki hatta imar parseli sınırları baz alınarak konut olan plan kararı ticaret-konut olarak değiştirilmiştir. Bahse konu yol yaklaşık olarak planlı bölgelerin ortasında ve doğu-batı aksında devamlılık arz edecek nitelikte planlanmış olduğundan hem kuzeydeki hem de güneydeki planlı alanlara hizmet verecek ve halkın yürüme mesafesinde ticaret hizmetlerine ulaşımını sağlayacak konumdadır. Ayrıca D-635 Elmalı-Finike Karayolu boyunca yaklaşık 620 m uzunluğundaki bantta çift taraflı, yaklaşık 750 m uzunluğundaki hatta ise doğu tarafta tek taraflı olarak, konut alanı olan plan kararı ticaret-konut alanı olarak değiştirilmiştir. Bu hattın batı kısmında meydan düzenlemesi yapılmış olması ve kısmen ticaret birimlerinin oluşmuş olması nedeniyle ticaret-konut şeklinde düzenleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile oluşan alan dağılımından da görüldüğü üzere yaklaşık 2,64 ha büyüklüğündeki konut alanı, mevcut plandan gelen 1,27 ha ticaret-konut alanı ve 0,66 ha ticaret alanı ile birlikte 2,83 ha olarak yeniden düzenlenmiştir.

Önerilen düzenleme neticesinde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş olan 1.00 emsal ve 5 kat hesabı referans alınarak nüfus hesabı yapıldığında, zemin katların konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi neticesinde 52.746 m^2 ($263.729 \text{ m}^2/5$) konut alanlarında azalma gerçekleştiği bu durumda ortalama 100 m^2 bağımsız bölüm ve 3 kişi hanehalkı büyüklüğü kabulleriyle nüfusta 1.582 kişilik bir azalma olacağı, buna mukabil ticaret alanının ticaret-konut alanına dönüştürülmesi nedeniyle 5.264 m^2 ($6.580 \text{ m}^2/5 \times 4$) ilave konut alanı oluşacağı ve aynı kabullerle nüfusun 158 kişi artacağı hesaplanmıştır. Artan ve azalan nüfus birlikte ele alındığında önerilen düzenleme sonrasında plan değişikliği onama sınırları içerisinde sürekli olarak yaşayacak nüfusun 1.424 kişi azalması beklenmektedir.

Fonksiyon	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Konut Alanı	263.729	0
Ticaret-Konut Alanı	12.706	283.015
Ticaret Alanı	6.580	0
Yollar	85.090	85.090
Toplam	368.105	368.105

Tablo 1. Onaylı plan ve plan değişikliği alan dağılımı tablosu



Şekil 7. Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği