



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:22.08.2024

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | FİNİKE BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 49. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Sahilkent Mahallesi 337, 431 ve 446 adaların bir kısmı, 199 ve 200 adalar ile 173 ada 2 parsel, 498 ada 1 parsel, 499 ada 1 parsel ve 500 ada 1 parseli kapsayan D-400 karayolu kuzeyinde 28.6 ha yüzölçümlü alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği |
| KOMİSYON RAPORU: | Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Sahilkent Mahallesi 337, 431 ve 446 adaların bir kısmı, 199 ve 200 adalar ile 173 ada 2 parsel, 498 ada 1 parsel, 499 ada 1 parsel ve 500 ada 1 parseli kapsayan D-400 karayolu kuzeyinde 28.6 ha yüzölçümlü alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur |

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

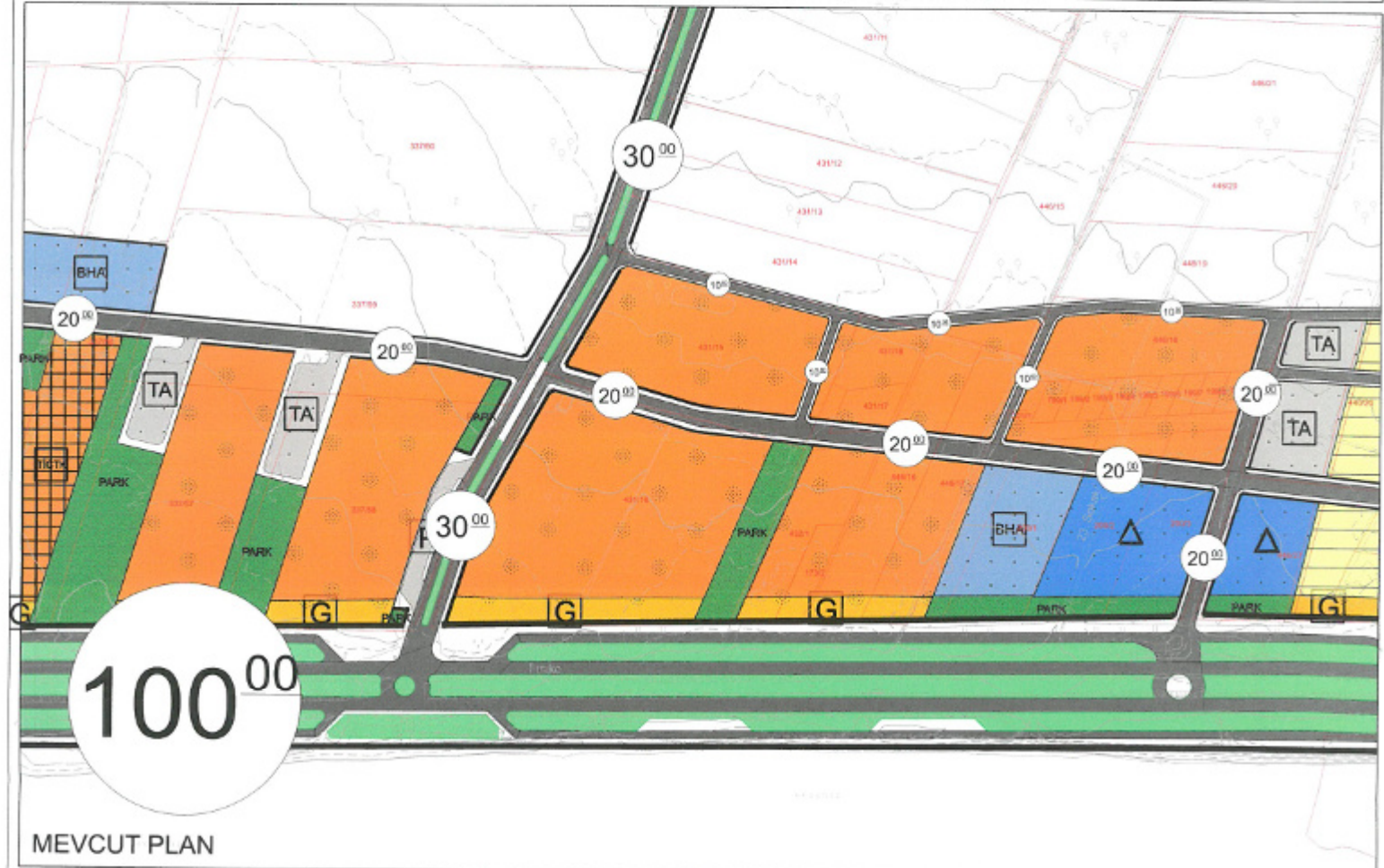
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ SAHİLKENT MAHALLESİ
ANTALYA-ALANYA D-400 KARAYOLU KUZEYİNDE 28.6 HA YÜZ ÖLÇÜMLÜ ALANDA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

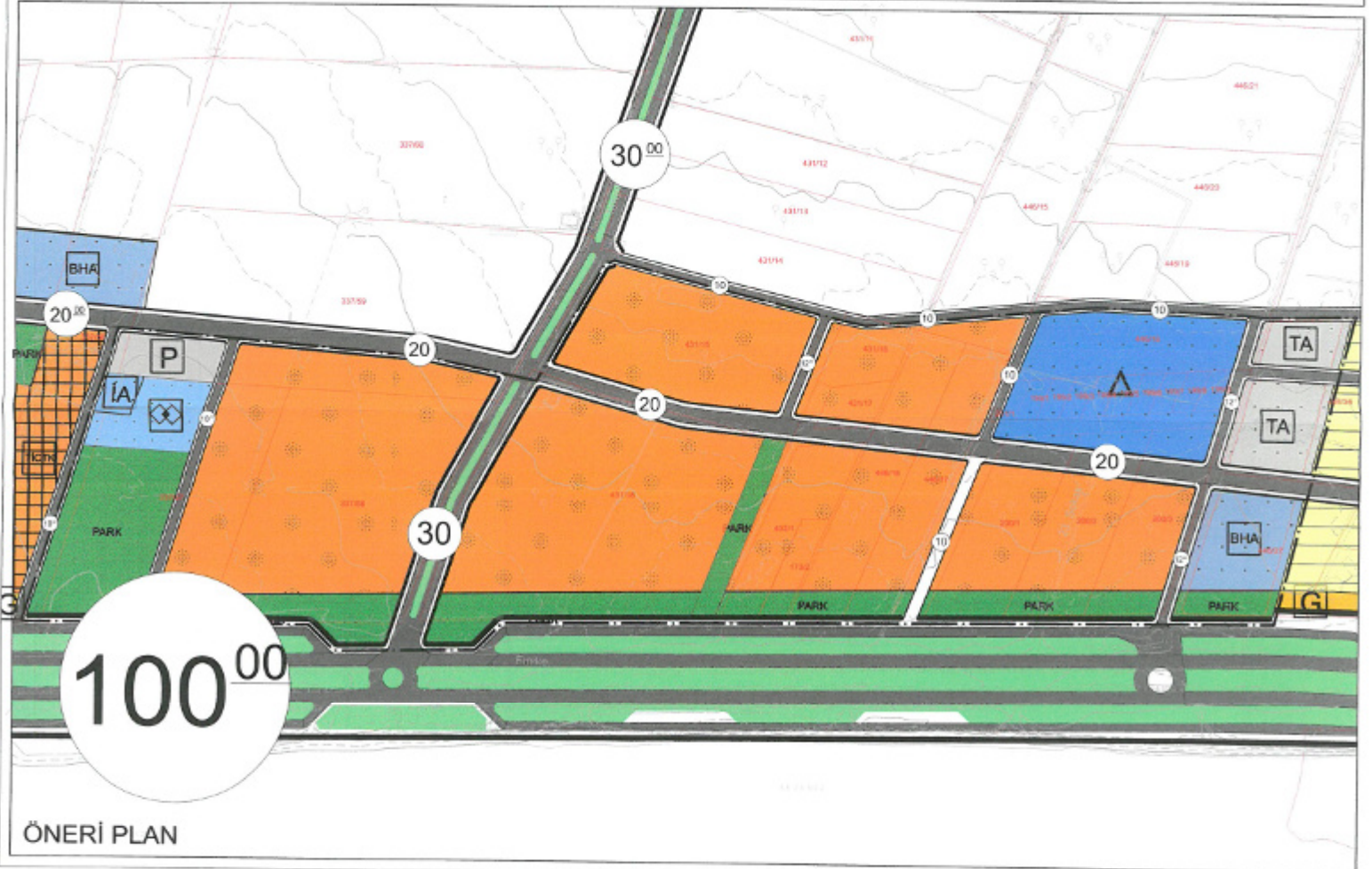
PAFTA: P24-A-19-C & P24-A-20-D



ÖLÇEK: 1/5.000



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ SAHİLKENT MAHALLESİ
ANTALYA-ALANYA D-400 KARAYOLU KUZEYİNDE
28.6 HA YÜZ ÖLÇÜMLÜ ALANDA 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, Sahilkent Mahallesi sınırları içerisinde, P24-a-19-c ve P24-a-20-d no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan 28,6 ha yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Antalya-Alanya D-400 (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu'na cepheli konumdadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

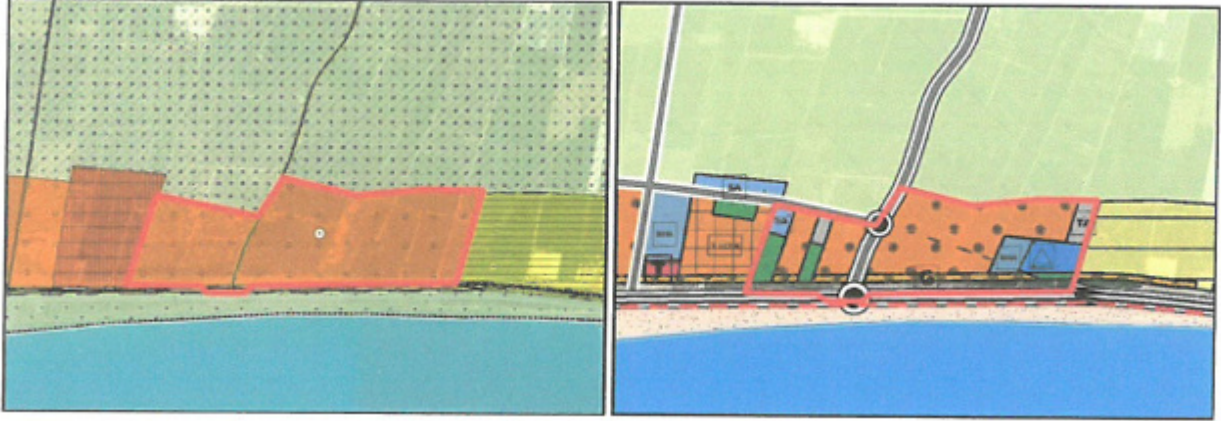
Nazım imar planı değişikliğine konu bölgede tarımsal faaliyetler yaygın olup genel olarak narenciye bahçeleri yer almaktadır. Mülkiyet dokusu analiz edildiğinde, bölgede imar uygulamasının henüz tamamlanmadığı görülmektedir.



Şekil 2. Planlama konusu 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 turizm bölgesi, kısmen yol" ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "kısmen turizm alanları, kısmen günübirlik tesis alanları, kısmen belediye hizmet alanları, kısmen park ve yeşil alan, kısmen eğitim alanı, kısmen teknik altyapı alanları ve kısmen yol" olarak tanımlanmıştır.



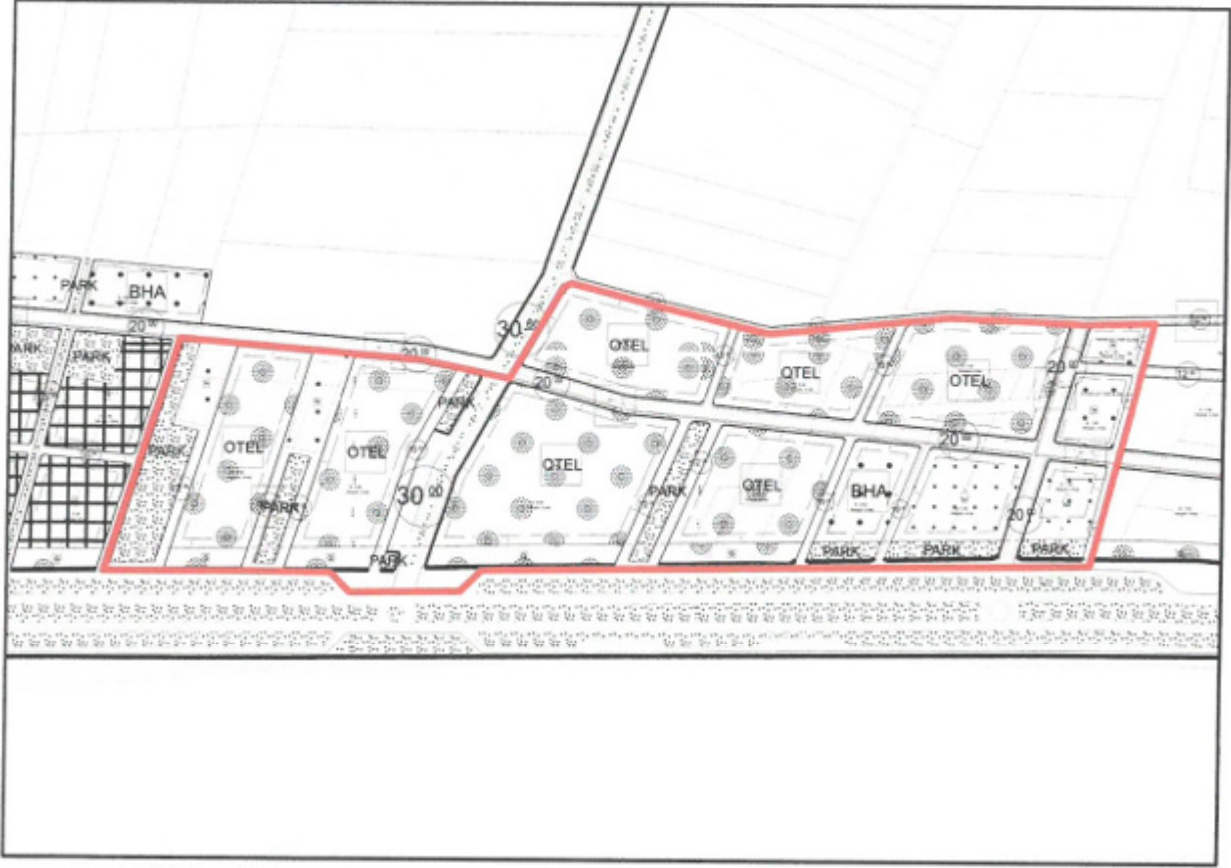
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Söz konusu alan yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında "kısmen turizm alanı, kısmen günübirlik tesis alanı, kısmen belediye hizmet alanı, kısmen park ve yeşil alan, kısmen eğitim alanı, kısmen teknik altyapı alanı, kısmen otopark ve kısmen yol" olarak tanımlanmıştır.



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

Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise "kısmen otel alanı, kısmen günöbirlik tesis alanı, kısmen belediye hizmet alanı, kısmen park, kısmen ilkokul alanı, kısmen anaokulu alanı, kısmen sosyal tesis alanı, kısmen teknik altyapı alanı, kısmen otopark ve kısmen yol" olarak tanımlanmıştır.



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

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan Antalya ili, Finike ilçesi, Sahilkent Mahallesi 337, 431 ve 446 adaların bir kısmı, 199 ve 200 adalar ile 173 ada 2 parsel, 498 ada 1 parsel, 499 ada 1 parsel ve 500 ada 1 parseli kapsamaktadır.

Antalya'nın batısındaki önemli merkezlerden Finike ilçesindeki planlama alanı, bölgede turizm hareketliliğinin yaşanması beklenen öncelikli konumu itibarıyla turizm alanı olarak planlıdır. Ancak üzerinden uzun süre geçmiş olmasına karşın, beklenen yatırımlar maalesef gerçekleşmemiştir. İlçedeki verimli tarım toprakları ve tarımsal üretim alışkanlığının bu sonuçta önemli etkisi bulunmaktadır. Ayrıca sahilden geçen devlet karayolu şehir ile deniz arasında engel teşkil etmektedir. Finike ilçesinin sosyo-ekonomik yapısı analiz edildiğinde, şehir dışından göçün az olduğu, daha ziyade mahalleler arasında nüfus hareketliliğinin yaşandığı gözlenmektedir.

Yukarıda ifade edilen, devlet karayolunun turizm yatırımlarına olumsuz etkisi, ayrıca ilçenin havalimanına uzak olması, kumsalın kalitesi vb. nedenlerle turizm sektörü oldukça yavaş gelişmiştir. Bilhassa planlama alanı özelinde turizm yatırımlarının hızlanması ancak yatırımcıların ilçeye gelmesi ile mümkün olabilecektir. Turizm

gelişiminin ivmelenmesi için yerel yönetim tarafından belirlenen yeni strateji gereği, konumu itibarıyla cazip noktalarda konut ve ikinci konut üretiminin mümkün olması, ilk etapta yazlık amaçlı olarak diğer illerden gelecek olanların zamanla kalıcı olarak Finike'yi tercih etmelerinin sağlanması ve yeni yatırımlarla birlikte şehir ekonomisinin tarımın yanı sıra turizme de evrilmesi hedeflenmektedir.

Yukarıda izah edilen kalkınma hedefi doğrultusunda mekânsal olarak bazı düzenlemeler yapılması da gerekmektedir. İlçedeki imar planı bu kapsamda analiz edildiğinde, plan değişikliği teklifine konu alan turizm alanı olarak planlı olmasına rağmen bugüne kadar hiçbir turizm yatırımının gerçekleşmediği görülmüştür. Bölgede hareketliliğin sağlanması amacıyla otel alanı ile birlikte konut kullanımına yönelik düzenleme yapılarak sürecin yeni strateji kapsamında yürütülmesi ve ikinci konuta bağlı dış göçe birlikte bölgede otel yapılaşmaları hedeflenmektedir. Ayrıca turizm sektörünün emek yoğun olması ve nitelikli bir turizm hizmeti verilebilmesi için ortalama olarak her 2-3 yatak başına bir personel çalıştırılması gerektiğinden, üst düzey turizm yöneticileri ve çalışanları için de bölgede konut ihtiyacı oluşması kaçınılmazdır. Yerel yönetim tarafından belirlenen dış göçe bağlı turizmin geliştirilmesi stratejisi kapsamında oluşacak konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak, imar planlarında düzenleme yapılması zorunluluğu hasil olmuştur. Bölgenin üst ölçekli planlarda turizm alanı olarak planlanmış olması nedeni ile arazi kullanım kararında değişikliğe gidilmemiş, konut kullanımı ve dış göçe bağlı olarak turizm gelişiminin sağlanması stratejisi doğrultusunda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına turizm alanlarında konut yapılabilmesine ilişkin aşağıdaki hüküm ilave edilmiştir:

Turizm alanlarında konut kullanımları yer alabilir. Konut kullanım kararının uygulanacağı parsellerde, parsel alanının en fazla yarısı konuta ayrılabilir. Yapı yoğunluğu ve en fazla yapı yüksekliği alt ölçekli planlarda belirlenir.

Yukarıda bahsedilen gerekçeler ve plan notu doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile ilave nüfusa yönelik eğitim, sosyal tesis alanı, otopark, park ve yeşil alan gibi gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmış olup planlama alanı yakın çevresinde bulunmaması nedeni ile ibadet alanı da önerilmiştir. Gelecek nüfusa yönelik yeşil alan ihtiyacını karşılamak amacıyla turizm alanlarının güneyinde kalan gününbirlik tesis alanları park olarak önerilmiş, buna karşılık ilgili idareleri adına kamulaştırma yükü doğurmamak için turizm alanlarında artışa gidilmiştir.

Mevcut planda eğitim alanlarının (anaokulu ve ilkokul alanı) 100 metrelik yol kenarında konuşlanmasının uygun olmayacağı, eğitim alanlarında olması gereken trafik güvenliğinin, sakinliğin ve izolasyonun sağlanamayacağı düşünülerek eğitim tesis alanları kuzeyde, kuzeydeki turizm alanı ise güneyde 100 metrelik yol cephesinde önerilmiştir. Bu sayede hem eğitim alanlarının hem de turizm alanlarının bütünlüğü sağlanmıştır. Ayrıca otopark alanının 30 metrelik yol kenarında cep otopark olarak

planlanması gerek trafik güvenliği ve gerekse sirkülasyon açısından hatalı değerlendirilerek, kuzeydeki 20 metrelik yol kenarında önerilmiştir.

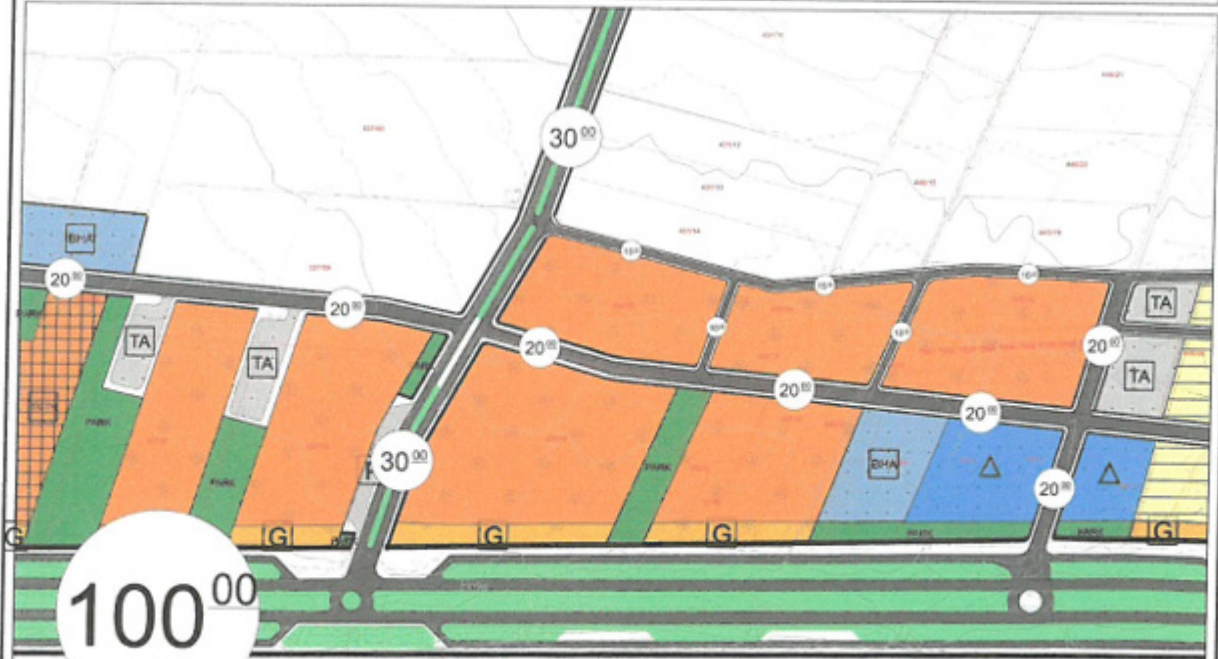
| Kullanım Fonksiyonu | Mevcut Plan (m ²) | Öneri Plan (m ²) |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Turizm Alanı | 152.303,9 | 156.856,7 |
| Günöbirlik Tesis Alanı | 13.776,1 | - |
| Park ve Yeşil Alan | 32.015,9 | 43.083,4 |
| Eğitim Alanı | 18.288,2 | 22.224,0 |
| Sosyal Tesis Alanı | - | 4.827,3 |
| Belediye Hizmet Alanı | 9.515,6 | 7.251,4 |
| Teknik Altyapı Alanı | 8.066,8 | 9434,2 |
| İbadet Alanı | - | 1.165,7 |

Tablo 1. Öneri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı alan kullanım tablosu

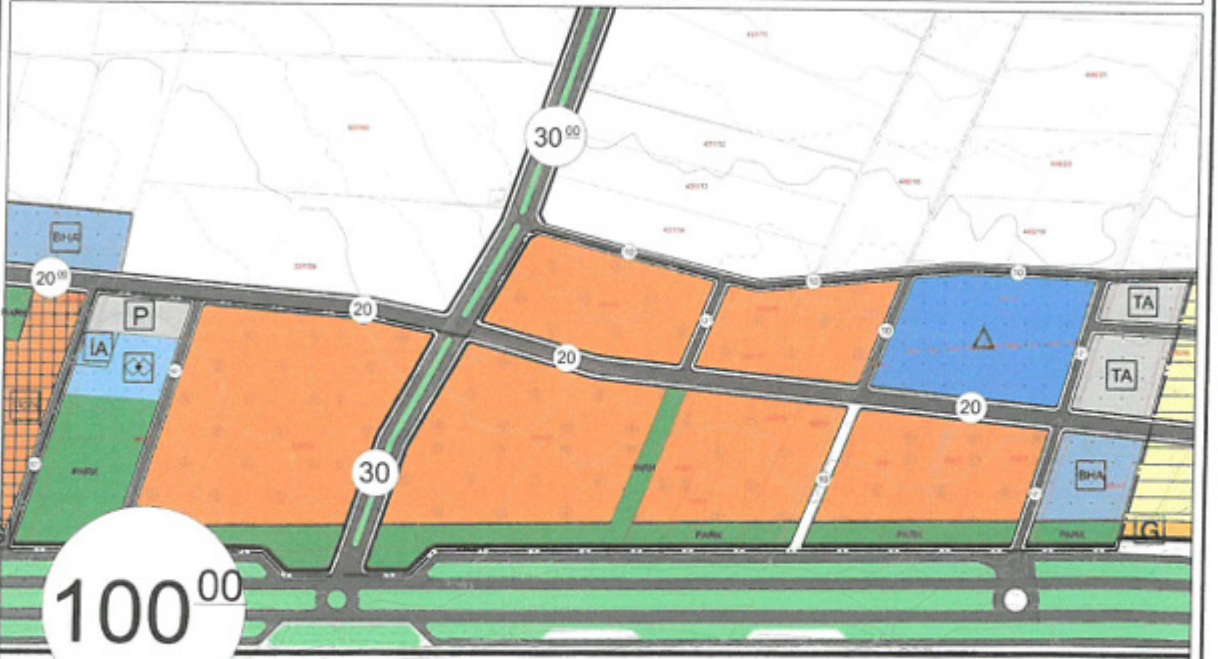
ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ SAHİLKENT MAHALLESİ
ANTALYA-ALANYA D-400 KARAYOLU KUZEYİNDE 28.6 HA YÜZ ÖLÇÜMLÜ ALANDA
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA: P24-A-19-C & P24-A-20-D

ÖLÇEK: 1/5.000



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

Şekil 6. Mevcut ve öneri nazım imar planı değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Finike Belediyesi
Mahalle : Sahilkent Mahallesi
Ada/Parsel : 337, 431 ve 446 adaların bir kısmı, 199 ve 200 adalar, 173 ada 2 parsel, 498 ada 1 parsel, 499 ada 1 parsel ve 500 ada 1 parsel
Alan : 28,6 Ha
Ölçek : 1/5000

Finike Belediyesi sınırları içerisinde, Sahilkent Mahallesi 337, 431 ve 446 adaların bir kısmı, 199 ve 200 adalar ile 173 ada 2 parsel, 498 ada 1 parsel, 499 ada 1 parsel ve 500 ada 1 parseli kapsayan D-400 karayolu kuzeyinde 28.6 ha yüzölçümlü alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 49. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "kısmen turizm bölgesi, kısmen yol" ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.03.2020 tarihinde onaylanan Antalya İli, Finike İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "kısmen turizm alanları, kısmen günübirlik tesis alanları, kısmen belediye hizmet alanları, kısmen park ve yeşil alan, kısmen eğitim alanı, kısmen teknik altyapı alanları ve kısmen yol", 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ise "kısmen turizm alanı, kısmen günübirlik tesis alanı, kısmen belediye hizmet alanı, kısmen park ve yeşil alan, kısmen eğitim alanı, kısmen teknik altyapı alanı, kısmen otopark ve kısmen yol" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu plan açıklama raporu incelendiğinde;

Bölgenin üst ölçekli planlarda turizm alanı olarak planlanmış olması nedeni ile arazi kullanım kararında değişikliğe gidilmediği, konut kullanımı ve dış göçe bağlı olarak turizm gelişiminin sağlanması stratejisi doğrultusunda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına turizm alanlarında konut yapılabilmesine ilişkin;

"Turizm alanlarında konut kullanımları yer alabilir. Konut kullanım kararının uygulanacağı parsellerde, parsel alanının en fazla yarısı konuta ayrılabilir. Yapı yoğunluğu ve en fazla yapı yüksekliği alt ölçekli planlarda belirlenir."

Plan hükmünün eklendiği, plan hükmü doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile ilave nüfusa yönelik eğitim, sosyal tesis alanı, otopark, park ve yeşil alan gibi gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrıldığı, planlama alanı yakın çevresinde bulunmaması nedeni ile ibadet alanı da önerildiği, gelecek nüfusa yönelik yeşil alan ihtiyacını karşılamak amacıyla turizm alanlarının güneyinde kalan günübirlik tesis alanları park olarak önerilip buna karşılık ilgili idareleri adına kamulaştırma yükü doğurmamak için turizm alanlarında artışa gidildiği belirtilmiştir.

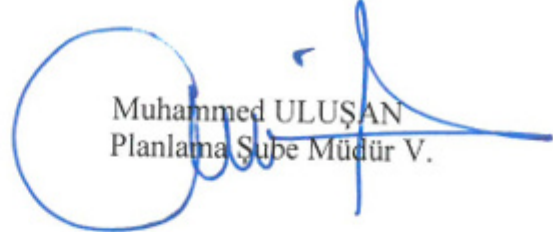


Mevcut planda eğitim alanlarının (anaokulu ve ilkokul alanı) 100 metrelik yol kenarında konuşlanmasının uygun olmayacağı, eğitim alanlarında olması gereken trafik güvenliğinin, sakinliğin ve izolasyonun sağlanamayacağı düşünülerek eğitim tesis alanları kuzeyde, kuzeydeki turizm alanı ise güneyde 100 metrelik yol cephesinde önerildiği, bu sayede hem eğitim alanlarının hem de turizm alanlarının bütünlüğü sağlandığı, ayrıca otopark alanının 30 metrelik yol kenarında cep otopark olarak planlanması gerek trafik güvenliği ve gerekse sirkülasyon açısından hatalı değerlendirilerek, kuzeydeki 20 metrelik yol kenarında önerildiği belirtilmiştir.

| Kullanım Fonksiyonu | Mevcut Plan (m ²) | Öneri Plan (m ²) |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Turizm Alanı | 152.303,9 | 156.856,7 |
| Günöbirlük Tesis Alanı | 13.776,1 | - |
| Park ve Yeşil Alan | 32.015,9 | 43.083,4 |
| Eğitim Alanı | 18.288,2 | 22.224,0 |
| Sosyal Tesis Alanı | - | 4.827,3 |
| Belediye Hizmet Alanı | 9.515,6 | 7.251,4 |
| Teknik Altyapı Alanı | 8.066,8 | 9434,2 |
| İbadet Alanı | - | 1.165,7 |

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.21.08.2024


Ali Can TETİK
Şehir Plancısı


Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür 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