



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.07.2017

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında gündemin 173. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Finike İlçesi, Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli krokide koordinatlı sınırları yer alan 467 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parseller, 468 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 298 ada 1, 2 ve 3 parseller, 299 ada 1, 2 ve 3 parseller, 300 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller, 325 ada 1, 2 ve 3 parseller, 133 ada 15, 22, 25 ve 27 parseller ile 493 ada 1 parseli içine alan yaklaşık 7 hektarlık alanın 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesi; sonraki süreçlerde gerçekleştirilecek işlemler için Finike Belediyesine yetki verilmesi hususunun görüşülerek karara bağlanması.
KOMİSYON RAPORU:	Finike İlçesi, Kızılca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli krokide koordinatlı sınırları yer alan 467 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parseller, 468 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 298 ada 1, 2 ve 3 parseller, 299 ada 1, 2 ve 3 parseller, 300 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller, 325 ada 1, 2 ve 3 parseller, 133 ada 15, 22, 25 ve 27 parselle ile 493 ada 1 parseli içine alan yaklaşık 7 hektarlık alanın 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesi; sonraki süreçlerde gerçekleştirilecek işlemler için Finike Belediyesine yetki verilmesi hususu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. İşbu Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
FİNİKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : Kaan Osman SARIOĞLU	Karar Tarihi
	Meclis Katibi : İsmail İSEN	03.02.2017
	Meclis Katibi : Fatih VEZİROĞLU	Karar No
		8
KARAR KONUSU	Kızılca Mahallesinde Bulunan Yaklaşık 7 Hektarlık Alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesi hakkında karar.	
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Meclisin 03.02.2017 Cuma günü, saat 15:00'de yaptığı 2017 dönemi 2. Toplantısının 1. Birleşiminin 1. Oturumunda alınan 2017-8 sayılı karardır.		

GÜNDEMİN 3. MADDESİ

Belediyemiz sınırları içerisinde Kızılca Mahallesinde bulunan yaklaşık 7 Hektarlık, 467 ada, 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsel, 468 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 parsel, 298 ada 1,2 ve 3 parsel, 299 ada 1,2, ve 3 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 parsel, 325 ada 1,2 ve 3 parsel, 133 ada 15,22,25 ve 27 parsel, 493 ada 1 parselleri kapsayan ekli krokide koordinatları belirtilen alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesi ile ilgili konu; Belediye Meclisinin 04.01.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar Komisyonunun 11.01.2017 tarihli ve 2 sayılı raporuyla da uygun bulunmuştur.

Konu yapılan müzakereler sonunda, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunularak,

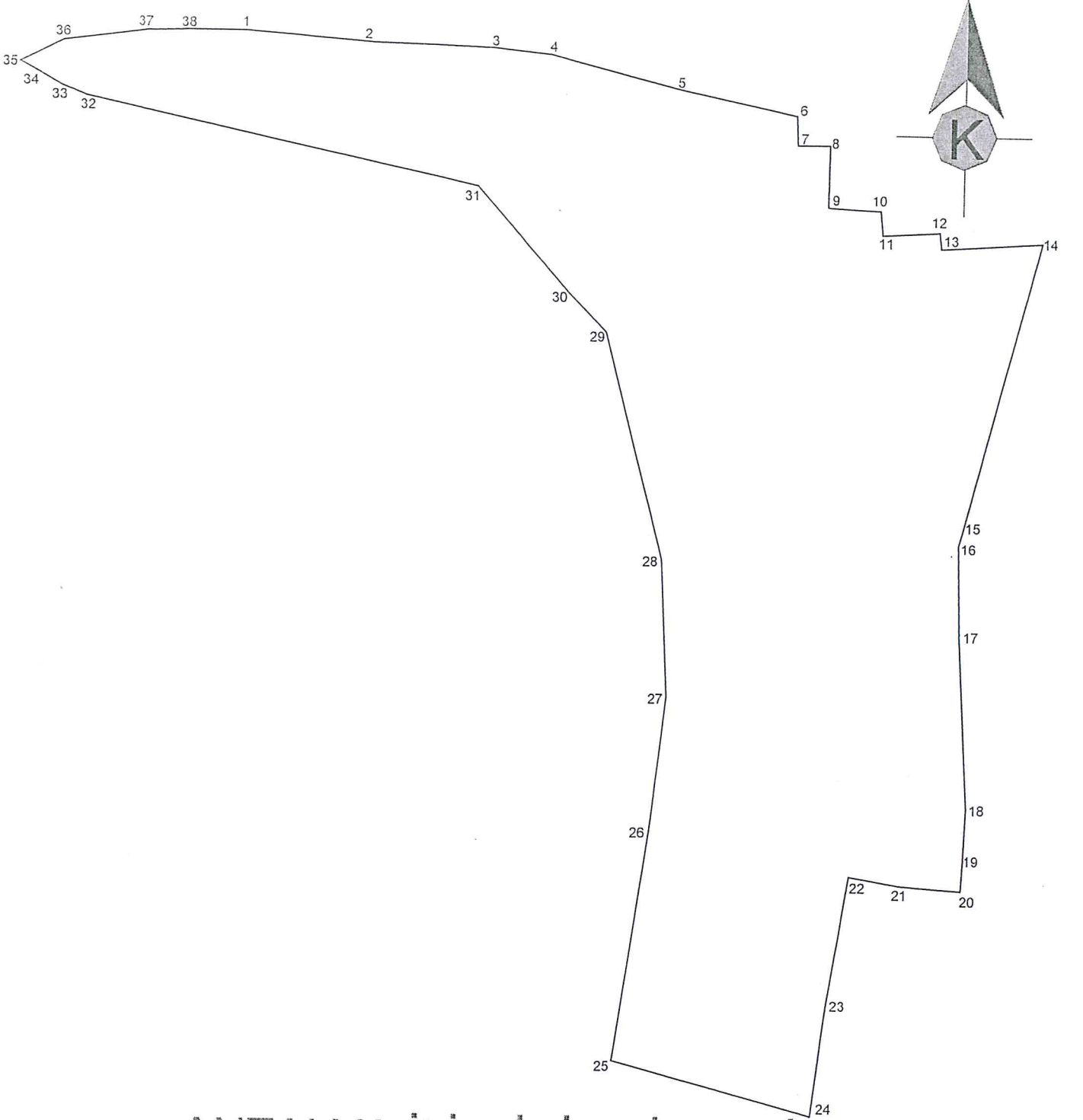
Belediyemiz sınırları içerisinde Kızılca Mahallesinde bulunan yaklaşık 7 hektarlık, 467 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsel, 468 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 parsel, 298 ada 1,2 ve 3 parsel, 299 ada 1,2 ve 3 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 parsel, 325 ada 1,2 ve 3 parsel, 133 ada 15,22,25 ve 27 parsel, 493 ada 1 parselleri kapsayan ekli krokide koordinatları belirtilen alanın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesinden yetki alınması, Finike Belediye Meclisinin 03.02.2017 tarihli olağan toplantısında, komisyondan geldiği şekliyle mevcudun oy birliğiyle kabul ve kararlaştırılmıştır.

Kaan Osman SARIOĞLU
Meclis Başkanı

İsmail İSEN
Meclis Katibi

Fatih VEZİROĞLU
Meclis Katibi





ANTALYA İLİ, FİNİKE İLÇESİ
KIZILCA MAHALLESİ
KENSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI
SINIR KROKİSİ

Selçuk OKUR
Finike Belediyesi
İmarat ve Kentsel Dönüşüm Müd. V.

ANTALYA İLİ, FİNİKE İLÇESİ
KIZILCA MAHALLESİ
KENSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI
SINIR KROKİSİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
14	512361.62	4018144.17	18	512336.42	4017928.23
19	512335.58	4017908.95	20	512334.89	4017897.45
15	512333.60	4018036.32	17	512332.38	4017993.77
16	512331.45	4018028.80	13	512322.59	4018141.62
12	512321.77	4018147.82	21	512311.11	4017899.06
11	512300.20	4018146.48	10	512299.26	4018155.70
22	512291.75	4017902.29	23	512283.96	4017853.38
8	512279.38	4018180.57	9	512279.14	4018156.93
24	512278.72	4017811.09	7	512267.02	4018180.60
6	512266.49	4018191.81	5	512220.87	4018201.60
27	512220.61	4017969.79	28	512217.77	4018021.99
26	512214.83	4017918.60	25	512202.41	4017831.47
29	512194.93	4018108.50	30	512179.63	4018123.86
4	512171.83	4018214.30	3	512150.07	4018216.61
31	512144.28	4018163.50	2	512101.50	4018218.21
1	512054.80	4018221.85	38	512031.55	4018221.78
37	512016.17	4018221.32	32	511993.47	4018195.96
36	511984.22	4018217.07	33	511984.10	4018199.68
34	511975.00	4018204.89	35	511968.02	4018208.77

PROJEKSİYON:UTM 3

CORAFİ VERİLERE İLİŞKİN DATUM:ITRF 96

DİLİM ORTA MERİDYENİ:30 (DERECE)

DİLİM GENİŞLİĞİ:3(DERECE)



"Çizgisel eskizden, uygulanabilir imara."
"Çizgisel eskizden, uygulanabilir imara."

PALA

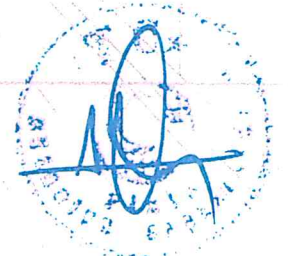
PLANLAMA & TASARIM

MEHMET PALA
SERBEST ŞEHİR PLANCISI

ANTALYA İLİ FINİKE İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİNDE
BULUNAN YAKLAŞIK 7 HEKTARLIK ALANIN KENTSEL
DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İLAN EDİLMESİNE
DAİR GEREKÇE RAPORU

ADRES: İSTİKLAL MAHALLESİ 1109 SOKAK NO:21 DAİRE:1
(VAKIFBANK KARŞISI) ISPARTA

TEL-FAX : 0246 223 72 52 CEP : 0532 282 53 96 E-mail : palaplanlama@hotmail.com



İÇİNDEKİLER

HARİTA DİZİNİ

FOTOGRAFLAR VE TABLO DİZİNİ

1. PLANLAMA ALANIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	5
3. PLANLAMA ALANININ İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	6
4. PLANLAMA ALANININ SOSYAL EKONOMİK VE DEMOGRAFİK YAPISI.....	7
5. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDE BULUNAN SİT ALANLARI	8
6. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	8
7. İDARİ YAPI VE SINIRLAR.....	10
8. MÜLKİYET DURUMU.....	11
9. MEVCUT ALAN KULLANIMI	11
9.1 PLANLAMA YAPILACAK ALANIN GÜNÜMÜZDEKİ DURUMU.....	11
9.1.1 PLANLAMA YAPILACAK ALANININ ANALİZİ.....	15
9.1.2 MEVCUT PLAN.....	17
10. ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ NE AİT 467 ADA ,2,3,4,5,6 VE 7 PARSEL, 468 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,13 VE 14 PARSEL, 298 ADAL 2 VE 3 PARSEL, 299 ADA 1,2, VE 3 PARSEL, 300 ADA 1,2,3,4,5,6,7 VE 8 PARSEL, 325 ADA 1,2 VE 3 PARSEL, L33 ADA 15,22,25 VE 27 PARSEL, 493 ADA 1 PARSELLERE AİT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI.....	22
10.1. AMAÇ	22
10.2. KAPSAM	22
10.3. YASAL DAYANAK.....	22
10.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI TESPİTİNDE KULLANILAN KRİTERLER.....	22
10.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI TESPİTİNDE KULLANILAN KRİTERLER.....	23

10.6. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANINDA UYGULANACAK PROJENİN KULLANIM AMACI	24
---	----

HARİTA DİZİNİ

HARİTA 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	4
HARİTA 2: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	9
HARİTA 3: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	10
HARİTA 4 : Antalya İl Sınırları.....	10
HARİTA 5: Finike İlçe Sınırları.....	10
HARİTA 6: Kadastro Mülkiyet Sınır.....	11
HARİTA 7: Varsayılan Kadastro Sınırı.....	15
HARİTA 8: 1/100 000 Ölçekli ÇDP.....	17
HARİTA 9: 1/25 000 Ölçekli ÇDP.....	18
HARİTA 10: Nazım İmar Planı.....	19
HARİTA 11: Nazım İmar Planı Lejantı.....	19
HARİTA 12: Uygulama İmar Planı	20
HARİTA 13: Uygulama İmar Planı Lejantı.....	20

FOTOGRAF DİZİNİ

RESİM 1 : Finike İlçesi Konumu Ölçeksiz Uydu Fotoğrafi.....	5
RESİM 2 : Finike İlçesi Kızılca Mah. KDGPA Ölçeksiz Uydu Fotoğrafi.....	5
RESİM 3: Finike İlçesi Kızılca Mah. KDGPA Ölçeksiz Uydu Fotoğrafi.....	12

TABLO DİZİNİ

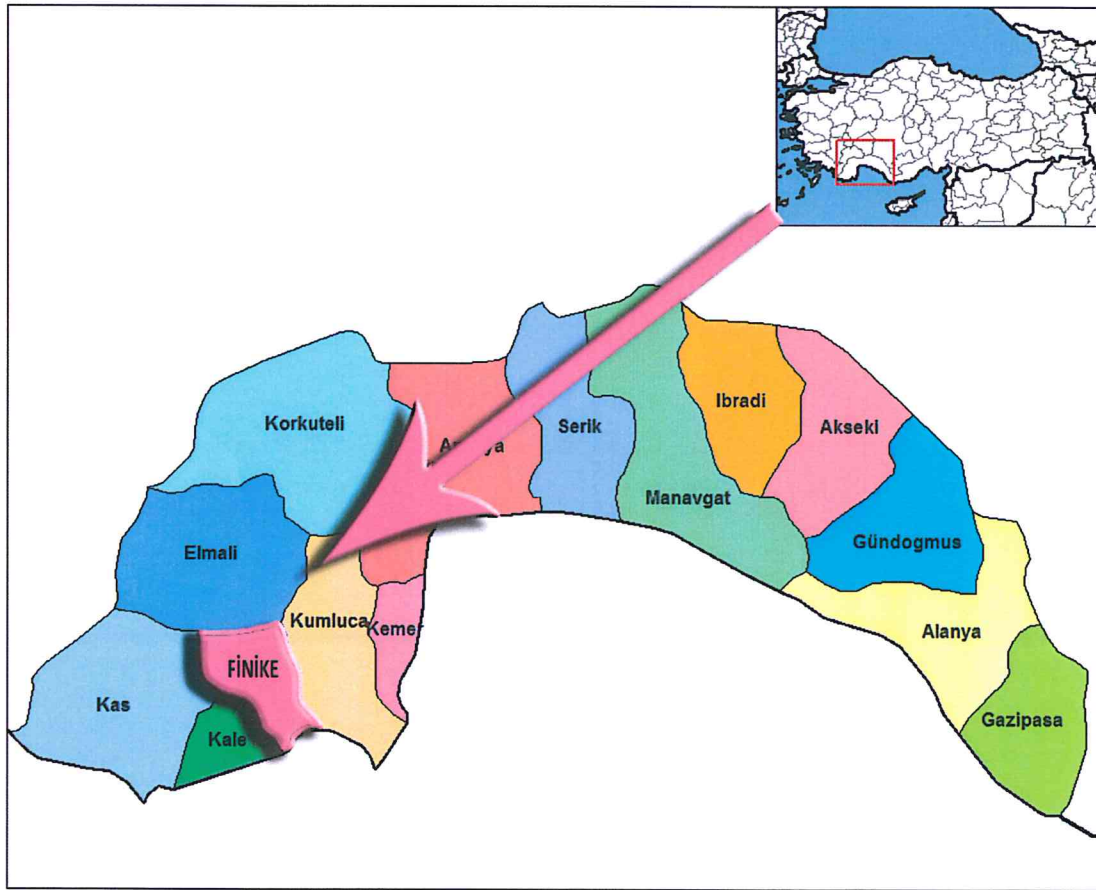
TABLO 1: ADNKS Göre Güncel nüfus verileri.....	8
TABLO 2: Bölgede Bulunan Kara Yolları Ve Diğer Merkezlere Olan Mesafeler Tablosu.....	8
TABLO 3: Kat Adeti- Yaş- Yapı Tekniği Tablosu.....	15
TABLO 4: Kadastral Parsel Bazında Yoğunluk Analizi.....	16
TABLO 5: Emsal Analiz Tablosu.....	17
TABLO 6: İmar Planı Fonksiyon Tablosu	21
TABLO 7: İmar Planı Fonksiyon Tablosu.....	21

1. Planlama Alanın Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Finike merkez ilçesi, Anadolu'nun güney-batısında, Antalya topraklarının batı kesiminde yer alır. Akdeniz Bölgesi'nde yönetsel olarak Antalya İline Bağlı olup 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı'na göre 9746 kişi yaşamaktadır.

Finike merkez ilçesi, doğuda doğusunda Sahilkent beldesi ile Hasyurt beldesi, kuzeyde Yeşilyurt beldesi, batıda Demre ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. 36°-42° kuzey paralelleri 26°-45° doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Finike ilçe merkezi Akdeniz kıyısında verimli bir ovada 2458 dönümlük alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 655 km²'dir. Antalya iline olan uzaklığı 141 km'dir.

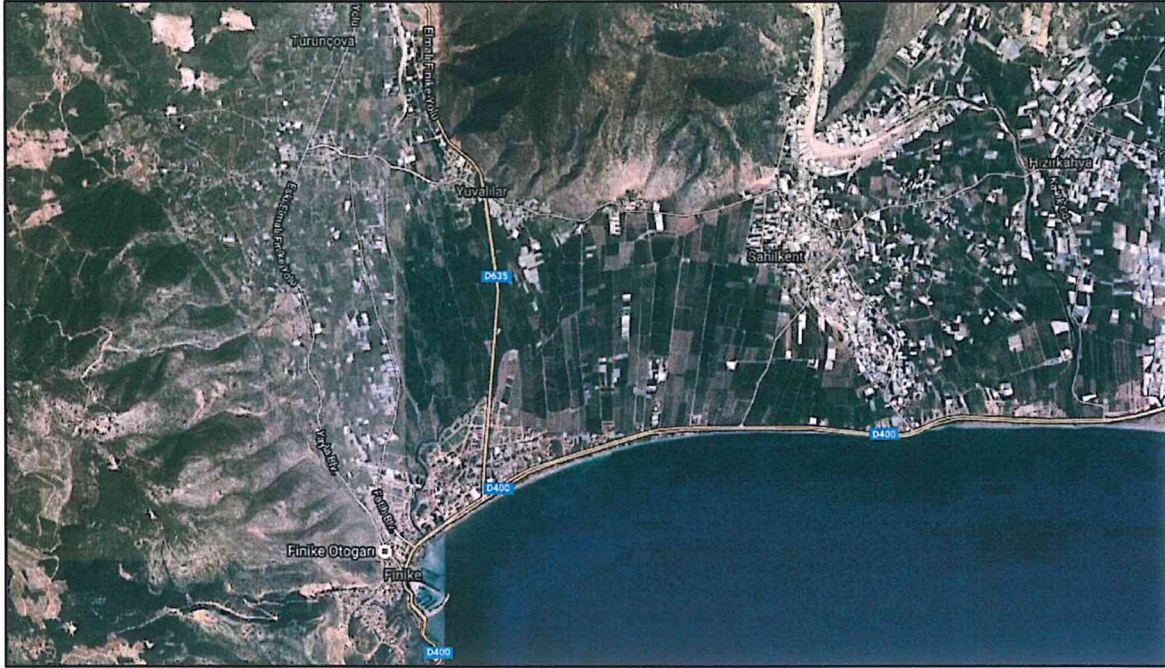
Finike ilçesinin yüzölçümü 728 km²'dir.



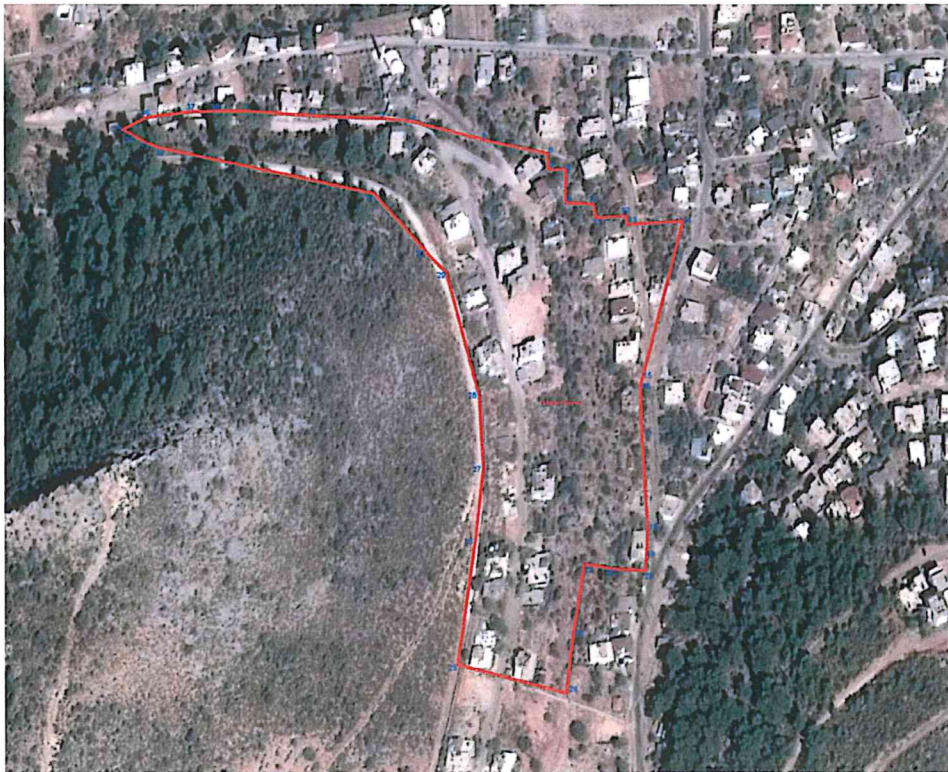
Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Finike ilçesi mülki alanı 699 km² 'dir. İlçenin toplam olarak 28 km sahil şeridi bulunmaktadır.



Resim 1 : Finike İlçesi Konumu Ölçeksiz Uydu Fotoğrafi



Resim 2 : Finike İlçesi Kızılcıca Mah. KD GPA Ölçeksiz Uydu Fotoğrafi

Finike’de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı, tipik Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Dağlık coğrafi yapı, iç kesimlerle kıyı arasında, doğal bir set oluşturmuştur. Finike meteoroloji istasyonunun 30 yıllık verilerine göre (1961-1990) yıllık ortalama sıcaklık değeri 18.4° C dir. Finike’de don olayına uzun aralıklarla ve ender olarak rastlanmaktadır. Don olayı yalnız kış aylarında soğuk hava kütlelerinin Akdeniz bölgesine sokulabildiği zamanlarda olabilmektedir.

Bölgede hakim rüzgar yönü ‘güney-güneybatı’dır. Rüzgar hızının 17.2 km/saat’ten fazla olduğu ortalama fırtınalı günler sayısı en çok Ocak, Şubat ve Aralık ayıdır.

Toprak sıcaklığı da, ortalama hava sıcaklığı gibi, yıl içerisinde değişiklikler göstermektedir. Toprakaltı sıcaklıklarını, iklim özelliklerinin yanı sıra toprak strüktürü, tekstürü, toprak nemi gibi faktörler de etkilemektedir. Toprak sıcaklığı en çok tarım üzerinde etkilidir. Özellikle Finike gibi büyük ölçüde turuncgil üretimi yapılan bir yörede bu konunun önemi daha belirgin halde ortaya çıkmaktadır.

Finike’de 13 yıllık gözlemlere göre deniz suyu sıcaklığının yıllık ortalama değeri 21.1° C dir.

Kızılcı Mahallesi 36.292988 enlem ve 30.138559 boylamda yer almaktadır.

3. Planlama Alanının İklim ve Bitki Örtüsü

Finike meteoroloji istasyonunun 30 yıllık verilerine göre (1961-1990) yıllık ortalama sıcaklık değeri 18.4° C dir. Finike’de don olayına uzun aralıklarla ve ender olarak rastlanmaktadır. Don olayı yalnız kış aylarında soğuk hava kütlelerinin Akdeniz bölgesine sokulabildiği zamanlarda olabilmektedir.

Bölgede hakim rüzgar yönü ‘güney-güneybatı’dır. Rüzgar hızının 17.2 km/saa t’ten fazla olduğu ortalama fırtınalı günler sayısı en çok Ocak, Şubat ve Aralık ayıdır.

Toprak sıcaklığı da, ortalama hava sıcaklığı gibi, yıl içerisinde değişiklikler göstermektedir. Toprakaltı sıcaklıklarını, iklim özelliklerinin yanı sıra toprak strüktürü, tekstürü, toprak nemi gibi faktörler de etkilemektedir. Toprak sıcaklığı en çok tarım üzerinde etkilidir. Özellikle Finike gibi büyük ölçüde turuncgil üretimi yapılan bir yörede bu konunun önemi daha belirgin halde ortaya çıkmaktadır.

Finike’de 13 yıllık gözlemlere göre deniz suyu sıcaklığının yıllık ortalama değeri 21.1° C dir. Finike’de deniz suyu sıcaklığı, ekim ile nisan ayları arasında hem hava hem de toprak

sıcaklığından daha yüksek değerdedir. Bu durumu oluşturan en büyük etken deniz suyunun güneş ışınlarını daha iyi absorbe etmesi ve daha yavaş ısınıp, soğumasıdır. Deniz suyunun en sıcak olduğu ay 27.1° C ile Ağustos ayıdır, en soğuk olduğu ay ise 16.4 ile Şubat ayıdır. Nisan ayı sonlarından Kasım ayı başlarına kadar deniz suyu sıcaklığı 20° C in altına inmez.

İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcağa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Yüksek yerlerde kızılçam ve maki bitki örtüsü hakimdir.

Kızılçam ormanlarının çeşitli yollarla tahrip edildiği alanlarda maki grubundan; ardıç, sandal, akçakesme, zakkum, tesbih, kermes meşesi, pırnal meşesi, böğürtlen, geven, ayı üzümü ve ladesden oluşan türler yer almaktadır. Bunlar arasında en yaygın olan maki üyesi kermes meşesidir. Bölgede çalılık alanlarda ve tarımsal alanlarda çok sayıda otsu bitkilerde bulunmaktadır.

Finike yöresinde, turunçgillerden Finike portakalı meşhurdur. Yaygın bir meyve türü olarak Finike ve çevresinde bütün turunçgiller çeşitleri yetişmektedir. Bunun yanında biber, domates, patlıcan gibi sebze çeşitleri de yetiştirilmektedir.

4. Planlama Alanının Sosyal Ekonomik ve Demografik Yapısı

Kızılca Mahallesinde çalışma alanından yerinde yapılan çalışmalarla belirlenen 168 hane sayısına göre ortalama aile büyüklüğü 3 çıkmaktadır. 2016 tuik verilerine göre kızılca mahallesi toplamında 932 kişi yaşamaktadır, yerinde yapılan çalışmalara göre ise çalışma alanında yaklaşık 600 kişi yaşamaktadır. Aile büyüklüğünün büyük çıkması Finike genelinde yerleşmesinin son 10-15 yıla kadar kırsal yerleşme özelliği gösteren ve geçimini büyük ölçüde tarımla sürdürmesine rağmen, günümüzde ticaret ve hizmet sektörünün yanında tarımsal faaliyetlerle de kazanan insanların yaşadığı bir yer olduğu gözlenmektedir.

Alüvyonla kaplı olan Finike ovası, bu özelliğinden dolayı her türlü tarımsal bitkinin kolaylıkla yetişebildiği verimli topraklarla kaplıdır. Finike'nin dışa açılması ve ekonomisinin gelişmesi 1965 yılından itibaren başlar. İlçe ekonomisinde seracılık ve narenciye üretimi çok önemlidir. Cumhuriyet döneminde ovadaki bataklık kurutulmuş ve çeltik, yer fıstığı, pamuk ekimi yapılmıştır. Narenciye ve seracılık 1070'li yıllarda başlayınca, bu ekimlerden vazgeçilmiştir. Finike'ye ilk portakal fidanı Finikeli İdris Ağa tarafından Rodos'tan getirilmiştir. Bölgedeki hayvancılık ise, seracılık ve meyveciliğin yoğunluğu nedeniyle gelişmemiştir.

Hayvancılık bir ekonomik değer olmaktan çok, aile içi ihtiyaçları karşılamak için yapılmaktadır.

YILLAR	FİNİKE MERKEZ	SAHİL KENT	TURUNÇOVA	HASYURT	YEŞİLYURT	KÖYLER
2016	11,515	8,627	8,356	6,429	3,773	7,556
TOPLAM						

Tablo 1: ADNKS Göre Güncel nüfus verileri

5. Planlama Alanının Çevresinde Bulunan Sit Alanları

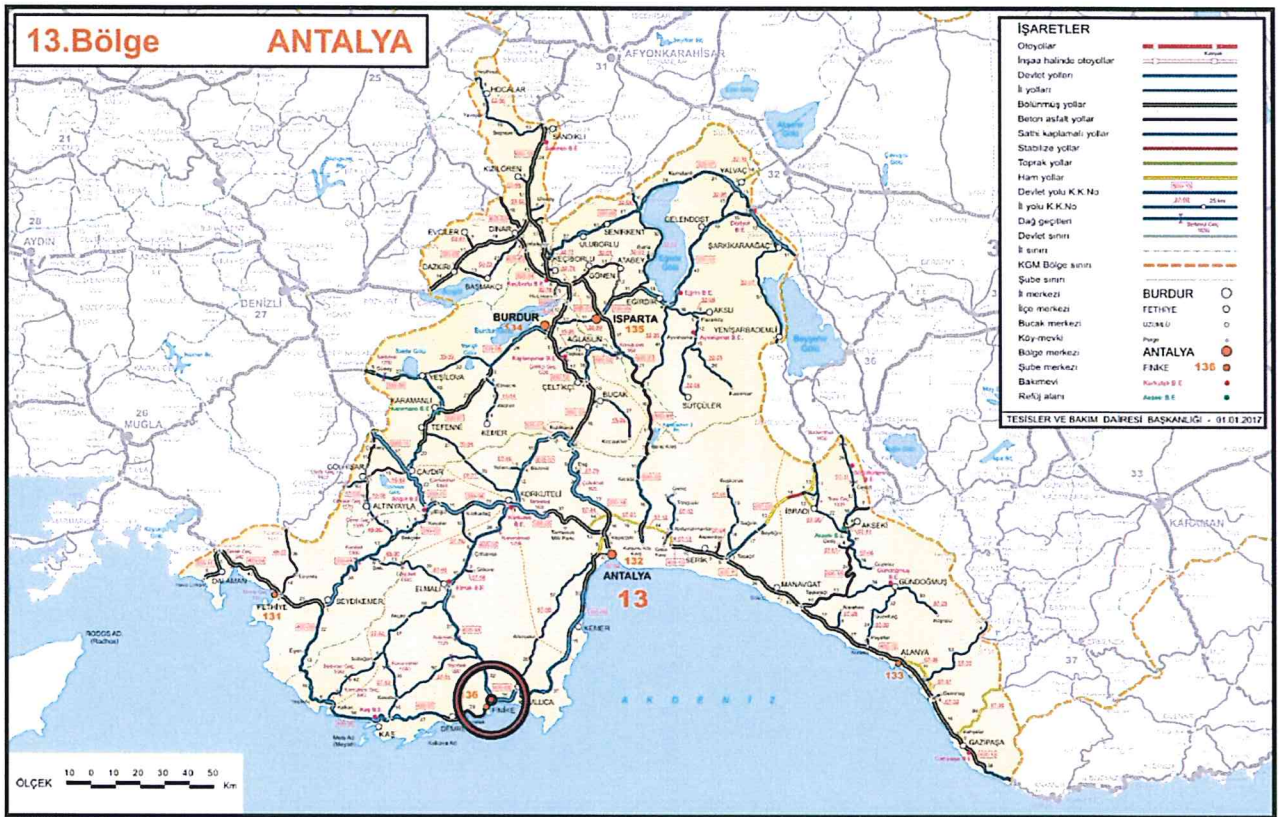
Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde sit alanı bulunmamaktadır. Fakat KDGPA'nın yaklaşık 600 metre Kuzey doğusundan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Koruma Kurulu Kararı ekte bulunmaktadır.

6. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

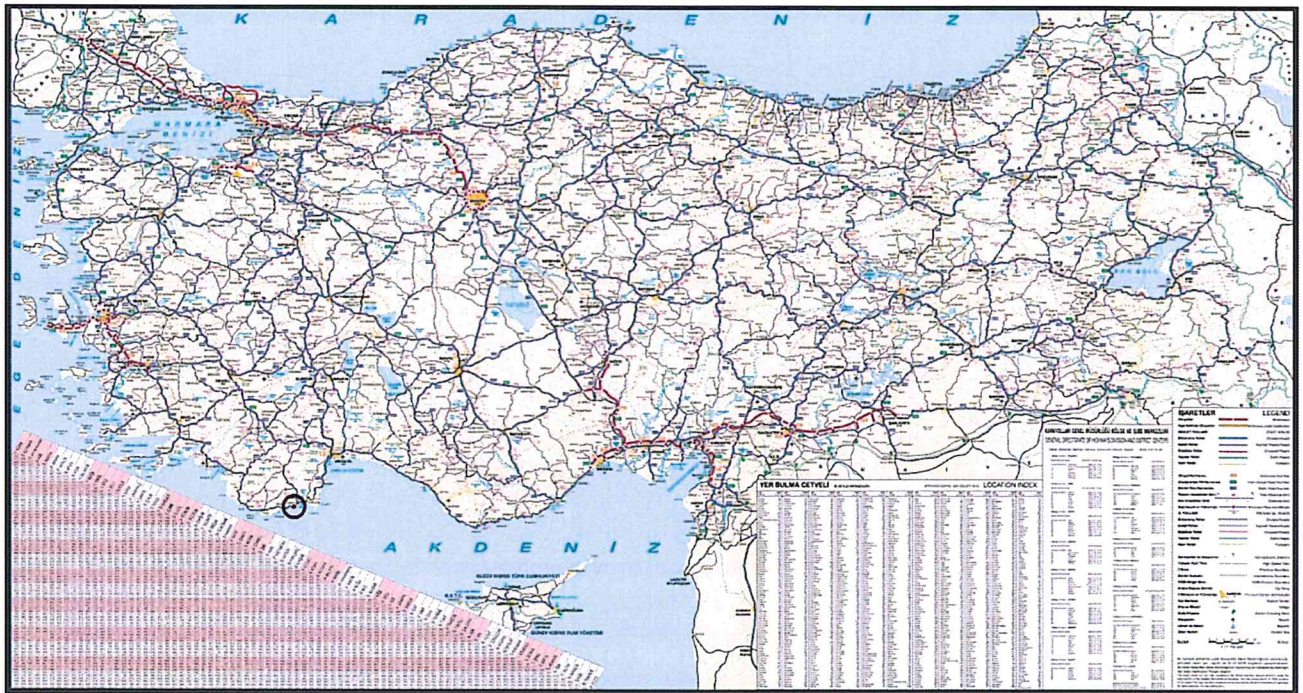
İlçe Antalya merkeze 120 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Kale-Demre Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yola, kuzeyden Elmalı yolu birleşmektedir. Antalya' da ulaşımı olmayan bir belde veya köy bulunmamaktadır. Antalya'daki devlet yolları;

-D-350 (Antalya-İzmir)	Kızılca Mah.-Finike arası 2 km mesafededir.
-D-400 (Finike -Kemer-Antalya-Alanya)	Kızılca Mah.-Kumluca 19,8km mesafededir.
-D-645 (Batı çevre yolu)	Kızılca Mah.-Demre 29,8 km mesafededir.
-D-650 (Antalya-Afyon)	Kızılca Mah.-Kemer 72,6 km mesafededir.
-D-685 (Antalya-Isparta)	Kızılca Mah.-Kaş 76,5 km mesafededir.
	Kızılca Mah.-Antalya 115 km mesafededir.

Tablo 2: Bölgede Bulunan Kara Yolları Ve Diğer Merkezlerle Olan Mesafeler Tablosu



Harita 2: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



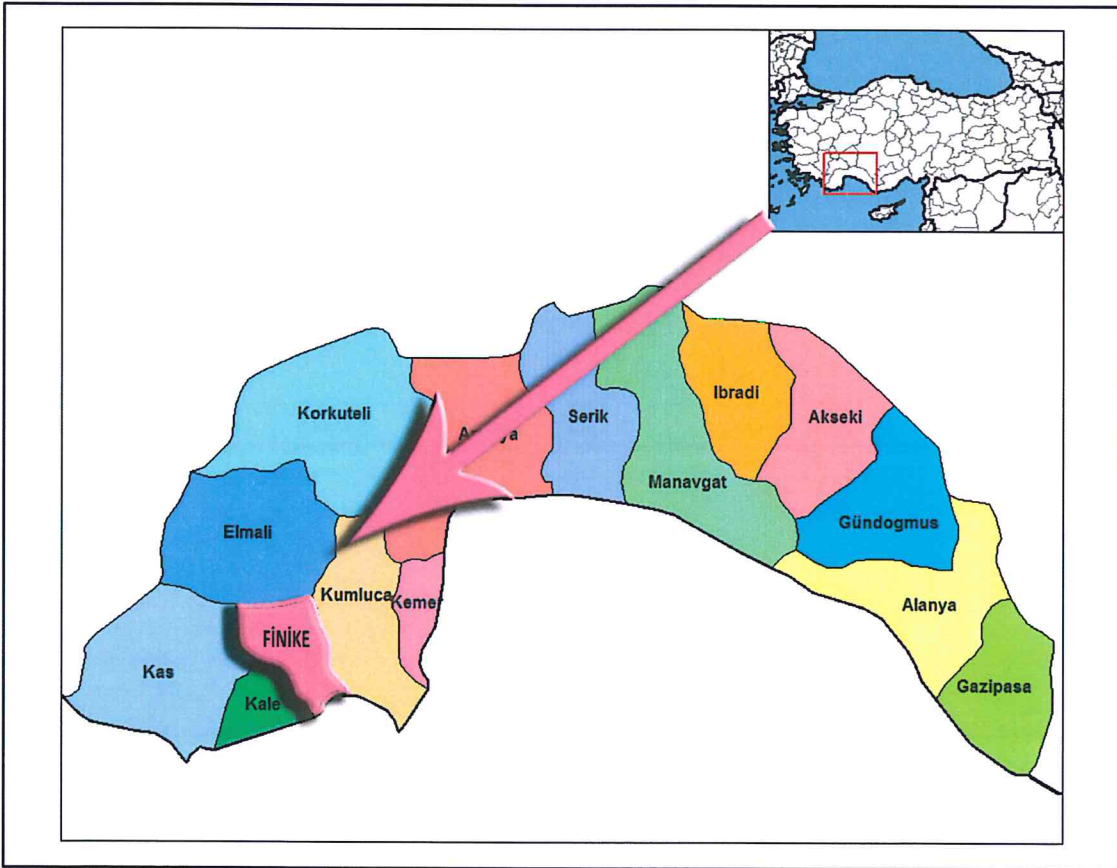
Harita 3: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

7.İdari Yapı ve Sınırlar

Antalya il sınırları içinde Finike ilçesinde yer alan planlama alanı Kızılca mahallesinin doğu kısmında kalmaktadır.



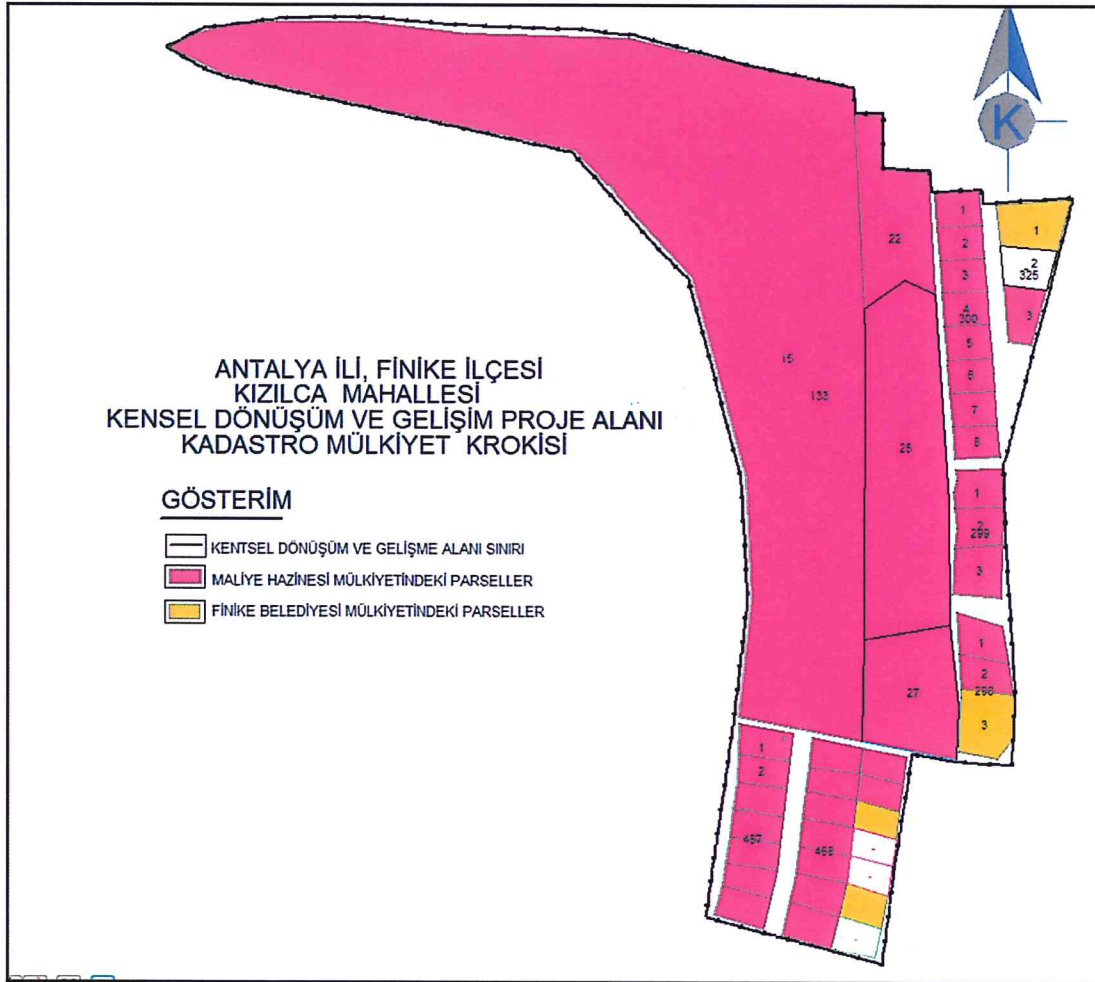
Harita 4 : Antalya İl Sınırları



Harita 5: Finike İlçe Sınırları

8.Mülkiyet Durumu

Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alan sınırı içerisinde Kamu ve Özel mülkiyetler bulunmaktadır. Yaklaşık 7 hektar olup alanda doğal, arkeolojik veya kentsel sit alanı bulunmamaktadır.



Harita 6: Kadastro Mülkiyet Sınır

9.MEVCUT ALAN KULLANIMI

9.1 Planlama Yapılacak Alanın Günümüzdeki Durumu

Mevcut Planlama alanı hâlihazırda konut ve çok az yeşil alana imarı olup yoğun gecekondulaşmanın gerçekleştiği bölgelerdir.



Resim 3: Finike İlçesi Kızılca Mah. KDGPA Ölçeksiz Uydu Fotoğrafi



Fotoğraf 1



Fotoğraf 2



Fotoğraf 3



Fotoğraf 4



Fotoğraf 5

9.1.1 Planlama Yapılacak Alanının Analizi

-Kızılca Mahallesi 932 kişi planlama alanında ise yaklaşık olarak 675 kişilik nüfusa sahiptir.

- 224 adet konut binası bulunmaktadır.

-Alanın büyük bir bölümü maliye hazinesinden oluşması sebebiyle birçok kişi işgalci olarak buraya yerleşmiştir ve burada bir yerleşim alanı oluşturmuştur.

-Yerleşim alanında bulunan binaların çoğu 2000 yılından önce yapılmış olup, ruhsatsız, betonarme ve karkas olarak yapılmıştır.

KAT	ADET	BİNAYAŞI	BİNA FOKSİYONU
1	19	16-40	Konut
2	15	16-40	Konut
3	8	16-40	Konut
4	5	16-40	Konut
5	2	16-40	Konut

Tablo 3: kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde Kat Adeti- Yaş- Yapı Tekniği Tablosu



Harita 7: Varsayılan Kadastro Sınırı

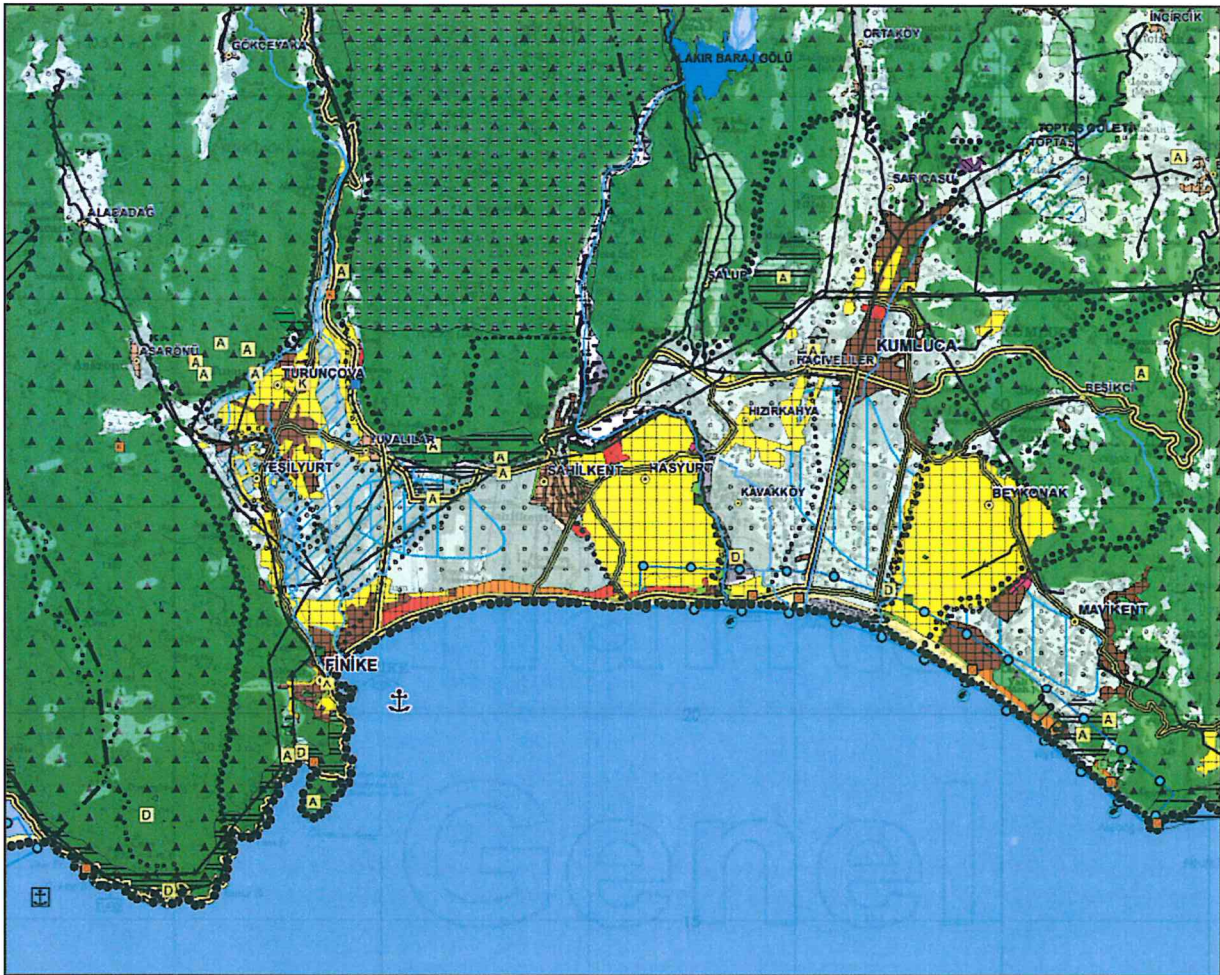
Sıra no	Ada	Parsel	Parsel Alanı	Zemin Kat	Katlar	TAKS	KAKS	Hak Sahibi	
								Evet	Hayır
1	133	15	27254,44	11942.418	24477.405	0.43	1.11		x
2	133	22	1915,00	120.579	241.158				x
3	133	25	5195,00						x
4	133	27	2084,43						x
5	298	1	346,50	147.194	147.194	0.42			x
6	298	2	317,14						x
7	298	3	616,8	188.081	362.859	0.30		x	
8	299	1	342,38	136.267	408.801	0,39			x
9	299	2	347,12		12.050	0.03			x
10	299	3	459,74						x
11	300	1	296,84	79.839	159.678	0.26	0.53		x
12	300	2	281,75						x
13	300	3	281,51	92.551	92.551	0.32			x
14	300	4	291,19	159.102	318.204	0.54	1.09	x	
15	300	5	286,01	153.204	459.612	0.53	1.60		x
16	300	6	288,60						x
17	300	7	285,63	145.794	583.176	0.51	2.04	x	
18	300	8	285,63						x
19	325	1	562,23	64.121	64.121	0.11		x	
20	325	2	373,99					x	
21	325	3	350,85	109.090	218.18	0.31	0.62	x	
22	467	1	296,19	126.235	504.94	0.42	1.70		x
23	467	2	273,27	121.873	487.492	0.46	1.78		x
24	467	3	263,37	102.745	308.235	0.39	1.17		x
25	467	4	267,54						x
26	467	5	264,73						x
27	467	6	248,37	130.823	130.823	0.52			x
28	467	7	306,99	103.809	311.427	0.33	1.01		x
29	468	1	269,79	173.890	347.04	0.64	1.28		x
30	468	2	227,95						x
31	468	3	225,02						x
32	468	4	229,68					x	
33	468	5	224,62					x	
34	468	6	230,16					x	
35	468	7	273,38					x	
36	468	8	268,45	136.205	681.025	0.50	2.53	x	
37	468	9	337,23						x
38	468	10	304,51						x
39	468	11	271,01						x
40	468	12	273,80	118.890	237.78	0.43	0.86		x
41	468	13	271,56						x
42	468	14	240,90	74.032	148.064	0.30	0.61		x

Tablo 4: Kadastral Parsel Bazında Yoğunluk Analizi

Sıra No	EMSAL	PARSEL SAYISI
1	1	1
2	1.20	32
3	1.40	8
Toplam		41

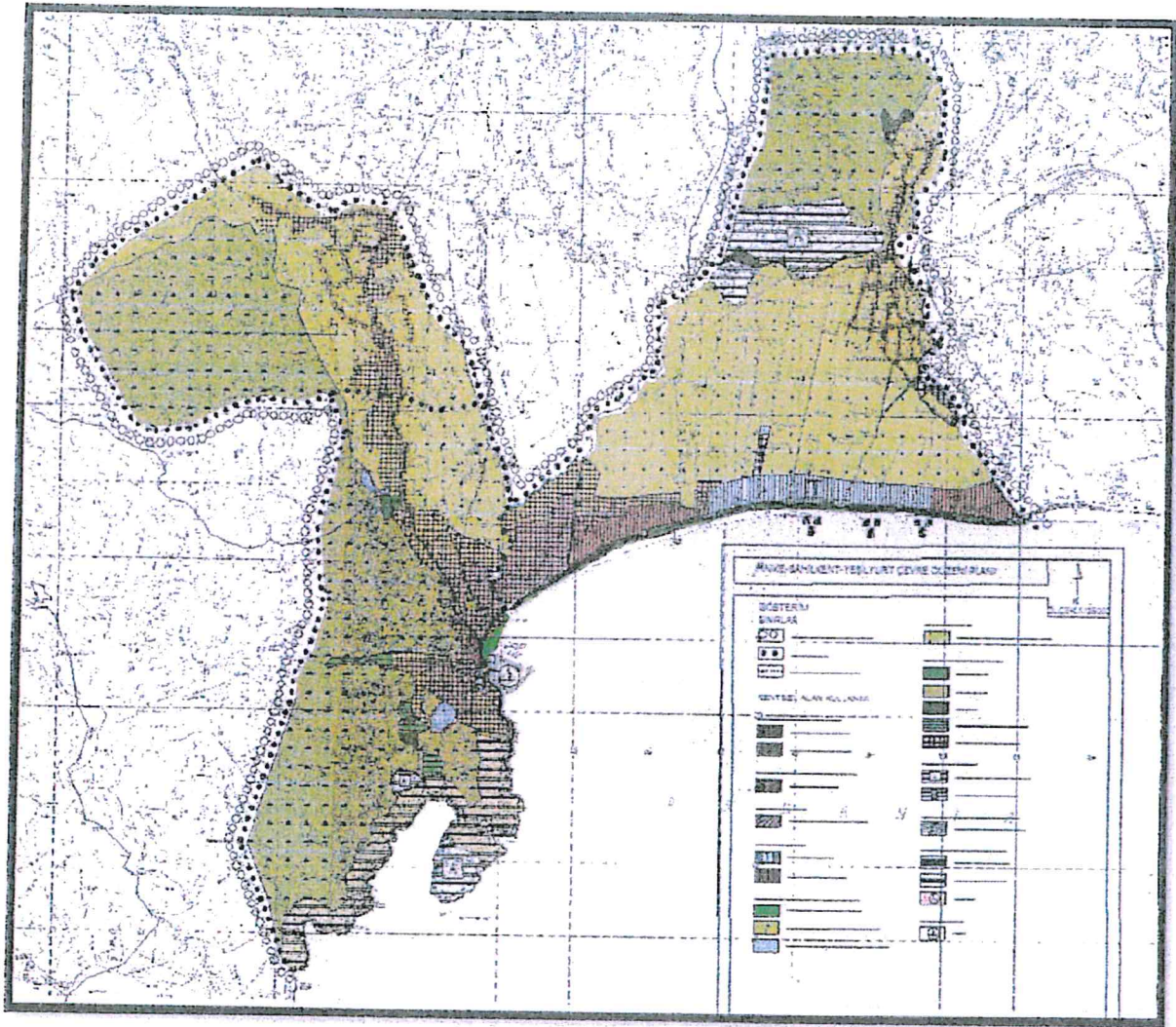
Tablo 5: Emsal Analiz Tablosu

9.1.2 Mevcut Plan



Harita 8: 1/100 000 Ölçekli ÇDP

Üst ölçek olan, 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı incelenmiş ve bu inceleme ile Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı ve yakın çevrenin durumu yerleşim alanı çevresi konut şeklinde planlama yapılmış olduğu görülmektedir.



Harita 9: 1/25 000 Ölçekli ÇDP

Üst ölçek olan, 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planı incelenmiş ve bu inceleme ile Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı ve yakın çevrenin durumu yerleşim alanı çevresi konut şeklinde planlama yapılmış olduğu görülmektedir.

Mevcut İmar Planı Fonksiyon Tablosu	
ALANLAR	M2
PARK ALANI	654.49 m ²
KONUT ALANI	38465.43 m ²
TRAFO ALANI	125.79 m ²
YOL ALANI	28754,3 m ²
TOPLAM ALAN	68000 m ²

Tablo 6:İmar Planı Fonksiyon Tablosu

Mevcut imar planında 38465 m² konut alanı bulunmaktadır.Kızılca mahallesine ortalama daire büyüklüğü 150 m² olarak tespit edilmiştir.Onun için kapasite nüfus hesabında daire büyüklüğü 150 m² alınacaktır.Ayrıca ortalama aile büyüklüğü 3 kişi olarak kabul edilecektir.Bu kabullerine göre ve alanın önümüzdeki 20 yıl içerisinde %70 doluluğa ulaşılacağı varsayılarak nüfus ve gerekli donatı alanları hesaplanmıştır.

$$38465.43\text{m}^2/150\text{m}^2 = 256,4 * 3 \text{ kişi (aile büyüklüğü) } * \%70 = 555,24 \text{ kişi}$$

555,24 kişi için eksik donatı alanı konut alanından çıkarılınca

$$38465,43 - 555,24 = 37910,10$$

$$37910,10\text{m}^2/150 \text{ m}^2 = 252,73 \text{ konut } * 3\text{kişi} = 758,19 \text{ kişi} / 555,24 = \%73 \text{ doluluk eder.}$$

Mevcut imar planında 38465 m² konut alanı bulunmaktadır. Kızılca mahallesine

Gerekli Donatı Alanı ile Mevcut Donatı Alanı Karşılaştırması				
NÜFUS	DONATI KİŞİ/m ²	GEREKLİ DONATI	MEVCUT DONATI	EKSİK DONATI
555,24	PARK 10m ²	5552,4	654.49 m ²	4897,81
555,24	TEKNİK ALTYAPI 0,5m ²	277,62	-	277,62

Tablo 7:İmar Planı Fonksiyon Tablosu

10.ANTALYA İLİ FİNİKE İLÇESİ KIZILCA MAHALLESİ NE AİT 467 ADA 2,3,4,5,6 VE 7PARSEL, 468 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,13 VE 14 PARSEL, 298 ADAL 2 VE 3 PARSEL, 299 ADA 1,2, VE 3 PARSEL, 300 ADA 1,2,3,4,5,6,7 VE 8 PANEL, 325 ADA 1,2 VE 3 PARSEL, 133ADA 15,22,25 VE 27 PARSEL, 493 ADA 1PARSELLERE AİT KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI

10.1. AMAÇ

Antalya ili Finike ilçesi Kızılca mahallesi ne ait 467 ada, 2,3,4,5,6 ve 7parsel, 468 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,13 ve 14 parsel, 298 ada 2 ve 3 parsel, 299 ada 1,2, ve 3 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 panel, 325 ada 1,2 ve 3 parsel, 133ada 15,22,25 ve 27 parsel, 493 ada 1parsellerde toplamda 59 adet bina bunlarda 19 adet yığma tek katlı bina, 40 adet 2-5 katlı betonarme bina bulunmaktadır ve bunların 49 adeti ruhsatsız binalardır.Bu yapıların %80 nin yenilenmesi gerekmektedir.Bu nedenle bu bölgede kentsel dönüşüm ve gelişim projesi hazırlanarak hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmek ana hedeflerdendir.

10.2. KAPSAM

Antalya ili Finike ilçesi Kızılca Mahallesi ne ait 467 ada, 2,3,4,5,6 ve 7parsel, 468 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,13 ve 14 parsel, 298 ada 2 ve 3 parsel, 299 ada 1,2, ve 3 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 panel, 325 ada 1,2 ve 3 parsel, 133ada 15,22,25 ve 27 parsel, 493 ada 1parsellerin bulunduğu alanları kapsamaktadır.

10.3. YASAL DAYANAK

5393 Sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesi, 3194 sayılı imar kanunu

10.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI TESPİTİNDE KULLANILAN KRİTERLER

35 adet işgal parsele dönüşen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak düşünülen alanda 49 adet ruhsatsız bina bulunmaktadır. Toplamda yaklaşık 7 hektar olan bu alanda 132 adet binanın 51 adet yığma tek katlı bina, 81 adet 2-5 katlı betonarme bina ve toplamı konut yapısıdır. Mevcut yapıların %80 i deprem yönetmeliğine uymayan sağlıklı yapıardan oluşmaktadır. Bu alanda yaklaşık 675 kişi yaşamaktadır.

Bu alanda yaklaşık 675 kişi yaşamaktadır ve bunların %50 si çalışır durumdadır ve çalışanlar hizmet ve tarım sektöründe çalışmaktadır. Halk geneli orta ve düşük gelir düzeyindedir.

5393 sayılı yasanın 73. üncü maddesinin 1. fıkrasında belirtilen “konut alanları, ticaret alanları, her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak ve deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla yaklaşık 7 hektalık 467 ada, 2,3,4,5,6 ve 7parsel, 468 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,11,12,13 ve 14 parsel, 298 ada 2 ve 3 parsel, 299 ada 1,2, ve 3 parsel, 300 ada 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 panel, 325 ada 1,2 ve 3 parsel, 133ada 15,22,25 ve 27 parsel, 493 ada 1parsellerin oluşturduğu alanda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi gerekmektedir.

10.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İLAN EDİLMESİNİN GEREKÇESİ

Çağımızda toplumlar bir değişim süreci içindedir. Bu toplumsal yapıdaki değişimin en belirgin göstergesi giderek artan kentleşme olayıdır. Demografik bir olay sonucu olan kentleşme sürecinde ekonomisinin de bileşimi ile giderek değişime uğrarken, işgücü tarım dışı uğraşılara yönelmektedir..Bu süreç özellikle kentlerimizin işgal edilerek gecekondulaştırılan kentsel bölgelerde kentsel dokunun olumsuz etkilenmesine neden olmuştur. Kentsel yaşam yapıların iskân edilmeleri ve kullanılmaları nedeniyle toplumun can ve mal güvenliğini tehdit eder duruma gelmiştir. Bu bölgelerde güvenliğin sağlanması özellikle gelişen şehirlerimizde büyük problem teşkil etmektedir.

Bu düşünceden hareketle, kent dokularını ve yerleşim alanlarını, koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorunu çözüme kavuşturmak günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür,turizm ve sosyal donatı oluşturmak ve böylelikle yaklaşık 650 kişinin yaşadığı 35 adet işgal parsellerin , 49 adet ruhsatsız ve denetimsiz konut yapısının bulunduğu bu alanda neredeyse tamamının konut alanından oluştuğu kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak düşünülen bölgede sağlıklı bir şekilde iskan edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarılıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları “ kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı “ ilan etmek ve bu alanlarda daha sağlıklı ve güvenli yapılaşmanın olmasına imkan vermek gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Yenilenen alanın yaşanılabilir bir bütünlük temin etmesi için kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgenin belediye sınırları içerisinde bulunması ve en az 10000 m² olması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak düşünülen bölge Finike Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup 70000 m² 'dir. Dolayısıyla alan kentsel dönüşüm ve gelişim projesi yapmaya ve uygulamaya son derece uygun bir bölge olduğu düşünülmektedir.

10.6. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANINDA UYGULANACAK PROJENİN KULLANIM AMACI

35 adet işgal parsellerin, 49 adet ruhsatsız ve denetimsiz alanlarının bulunduğu ve sağlıklı yapılaşmanın görüldüğü kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı yaklaşık 7 hektar alan olup mevcut imar planına göre %73 doluluk oranı esas alınarak 555 kişinin sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılanmış olarak istihdam edebilmektedir.

Yeni yapılacak planda 150 m² konut büyüklüğü 3 kişi/ aile ve kaks =1,20 kabul edilerek işlem yapılacaktır.

Önerimiz jeolojik ve jeofizik etütler dikkate alınarak konut adalarından farklı emsaller değil hepsi aynı olarak E= 1.20 Yençok =9,50 m, sosyal donatı alanlarında E=1 Yençok 12,50 m olacak şekilde planlama yapılacaktır.

İşgal 35 adet parselde hak sahibi parsellerin mevcut plandaki yapı hakları yeni planda yeni yapılacak sağlıklı binalardan verilecektir. Ancak yapıları karot testinde depreme dayanıksız çıkan yapıların maliyetleri hak sahiplerinden tahsil edilecektir. Ya da konutları çürük çıkan yapıların maliyetleri hak sahiplerinden tahsil edilecektir. Ya da konutları çürük çıkan hak sahipleri bir ada ölçeğinde bir araya getirilerek konutlarının kendilerinin yapmaları istenecektir. Yapıları deprem yönetmeliğine uygun ve sağlam çıkanlar mümkünse yerinde korunacaktır. Mümkün değilse bu hak sahiplerinden yapı maliyeti tahsil edilecektir.