

T.C.
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İNCELEME RAPORU

Belediye :Korkuteli Belediyesi
Mahalle :Uzunoluk Mahallesi
Ada/Parsel :286 ada 31, 68, 75 parseller.
Ölçek :1/5000

Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde, Uzunoluk Mahallesi, . 286 ada 31, 68 ve 75 parsellerin taşıt yollarının yeniden düzenlenmesi ve ticaret alanı ve ibadet alanı eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 8,7 ha alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında alan, "Gelişme Konut Alanı, Park ve Yol" olarak planlıdır.

Planlamaya konu 286 ada 68 ve 75 parseller "maliye hazinesi" adına kayıtlı bulunmaktadır. 286 ada 31 parsel ise **özel mülkiyete** konu olup "**taşınmazın 600,11 m²'lik kısmı tescilli lalelik devlet ormanı içinde kalmaktadır**" şerhi bulunmaktadır.

Korkuteli ilçesi Uzunoluk Mahallesi mülkiyeti maliye hazinesine ait 286 ada 68 ve 75 parsellerin toplu konut alanı olarak planlanmasının TOKİ Başkanlığı'ndan talep edildiği, bu kapsamda TOKİ Başkanlığı'nın 19.03.2020 tarihli ve 33161 sayılı yazısı ile iletilen taslak projenin incelenerek planlama, imar uygulaması ve altyapı işlemlerinin yapılarak taraflarına iletilmesi hususunda gereğinin yapılması istenildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 06.10.2020 tarihli ve 4459 sayılı Korkuteli Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile tarafımıza iletilmiştir. Yazı ekinde iletilen plan değişikliği incelendiğinde 286 ada 68 ve 75 parsellerin dışında özel mülkiyete konu 286 ada 31 parselin de plan değişikliğine dahil edildiği ve tek bir ada içerisinde bırakıldığı görülmüştür. Söz konusu alanı TOKİ Başkanlığı tarafından yapılacağı belirtilse de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanan Toplu Konut Alanı Sınırının belirtilmediği görülmüştür.

Korkuteli Belediyesi Başkanlığı'nın 27.10.2020 tarihli ve 4745 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen 2. Teklifte ise Belediye Hizmet Alanı Kullanımının da plana eklendiği, Toplu Konut Alanı Sınırının da planda belirlendiği görülmüştür. Alan kullanımlarına bakıldığında donatı ortaklık payı oranının ayrılan Belediye Hizmet Alanı ile birlikte %40 olduğu görülmüştür. 22 Şubat 2020 Cumartesi tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" in Madde 4-(ç)'de "Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre **yüzde kırk beşe (% 45)** kadar düşülebilen miktardır." denilmektedir.

TOKİ Başkanlığı yazı ekinde gönderilen taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Konut Alanı Toplam İnşaat Alanı 49445 m² olarak önerildiği,

mevcut imar planında ise bu değerin 43662 m² olduğu görülmektedir. 5783 m²'lik bir konut artışıında 1/25000 lekli Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonu hesaplarına göre Korkuteli İlçesinde kişi başi 40m² konut alanı kullanımı hesabına göre yaklaşık **145 kişi**nin daha planlama alanı için ngrldği ancak park alanı kullanımının bu doğrultuda artırılmadığı tespit edilmiştir. (neri Nüfus: 1236 kişi; Mevcut Nüfus: 1092 kişi)Korkuteli Belediyesi'nin 27.10.2020 tarihli yazı ekinde iletilen teklifte ayrılan Belediye Hizmet Alanı ile birlikte konut alanındaki düşüş sayesinde **25 kişi** ek nüfus ngrldği tespit edilmiştir. (2. neri Nüfus: 1116 kişi; Mevcut Nüfus: 1092 kişi)

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.11.2020 tarihli Tarım ve Orman Mdrlği görüşü bulunmadığından uygun olmadığına dair raporu bulunmaktadır.

1/5000 lekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında görüşülmüş, 850 nolu karar ile İmar ve şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verilmiştir.

Korkuteli Belediyesi Başkanlığı'nın 31.03.2021 tarihli ve 2436 sayılı yazısı ile tarafımıza Orman Bölge Mdrlği'nden alınmiş olan "...konu parsellerde kurum açısından sakınca bulunmamaktadır" görüşü doğrultusunda hazırlanmiş yeni teklif plan sunulmuştur.

Teklif Plan ile mevcut planda yer almayan Belediye Hizmet alanı, Ticaret alanı ve İbadet alanı ilavesi yapılarak mevcut yol bağlantıları büyük oranda korunmuştur. Planlamaya konu toplam 8.7 ha alanda, 5.1 ha konut alanı planlanmiş ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değerin 0.90 olacağı kabulü ile nüfus hesaplanmiştir. Buna göre; 5.1 ha üzerinde 4.6 ha inşaat alanı yer almaktadır. Konut büyüklükleri ortalama 135 m² olarak ve TÜİK 2019 verilerine göre ortalama hane halkı byklği 3.1 kişi/hane kabul edilerek planlama alanı toplam nüfusu yaklaşık 1058 kişi olarak hesaplanmiştir. Söz konusu nüfusa karşılık gelen brüt yoğunluk ise 206 kişi/ha olarak hesaplanmaktadır. Plan teklifi incelendiğinde mevcut nüfusa karşılık gelen Park ve Yeşil Alan standartlarının sağlanmış olduğu görülmektedir.

Açıklamalar doğrultusunda 1/5000 lekli Nazım İmar Planı değişikliğinin karara bağlanması hususunu;

Bilgilerinize arz ederim. 17.05.2021



Melike ÜRE
şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama şube Md. V.



Hüsamettin ELMAS
İmar ve şehircilik Dairesi Başkanı



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde, Uzunluk Mahallesi, 286 ada 31, 68 ve 75 parsellerin taşıt yollarının yeniden düzenlenmesi, ticaret alanı ve ibadet alanı eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde, Uzunluk Mahallesi, 286 ada 31, 68 ve 75 parsellerin taşıt yollarının yeniden düzenlenmesi, ticaret alanı ve ibadet alanı eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 19.03.2020 tarihli ve 33161 sayılı yazısı ile iletilen vaziyet planı dışında kalan 286 ada 31 parselin plan onama sınırı içerisine alınması ve ilgili parselde "Taşınmazın 600,11 m ² 'lik kısmı Tescilli Lalelik Devlet Ormanı içinde kalmaktadır" şerhi olması nedeni ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü bulunmadığından uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ

UZUNOLUK MAHALLESİ

286 ADA 31, 68 VE 75 NOLU PARSELLER

PAFTA NO: N24-D-15-C , N24-D-15-D

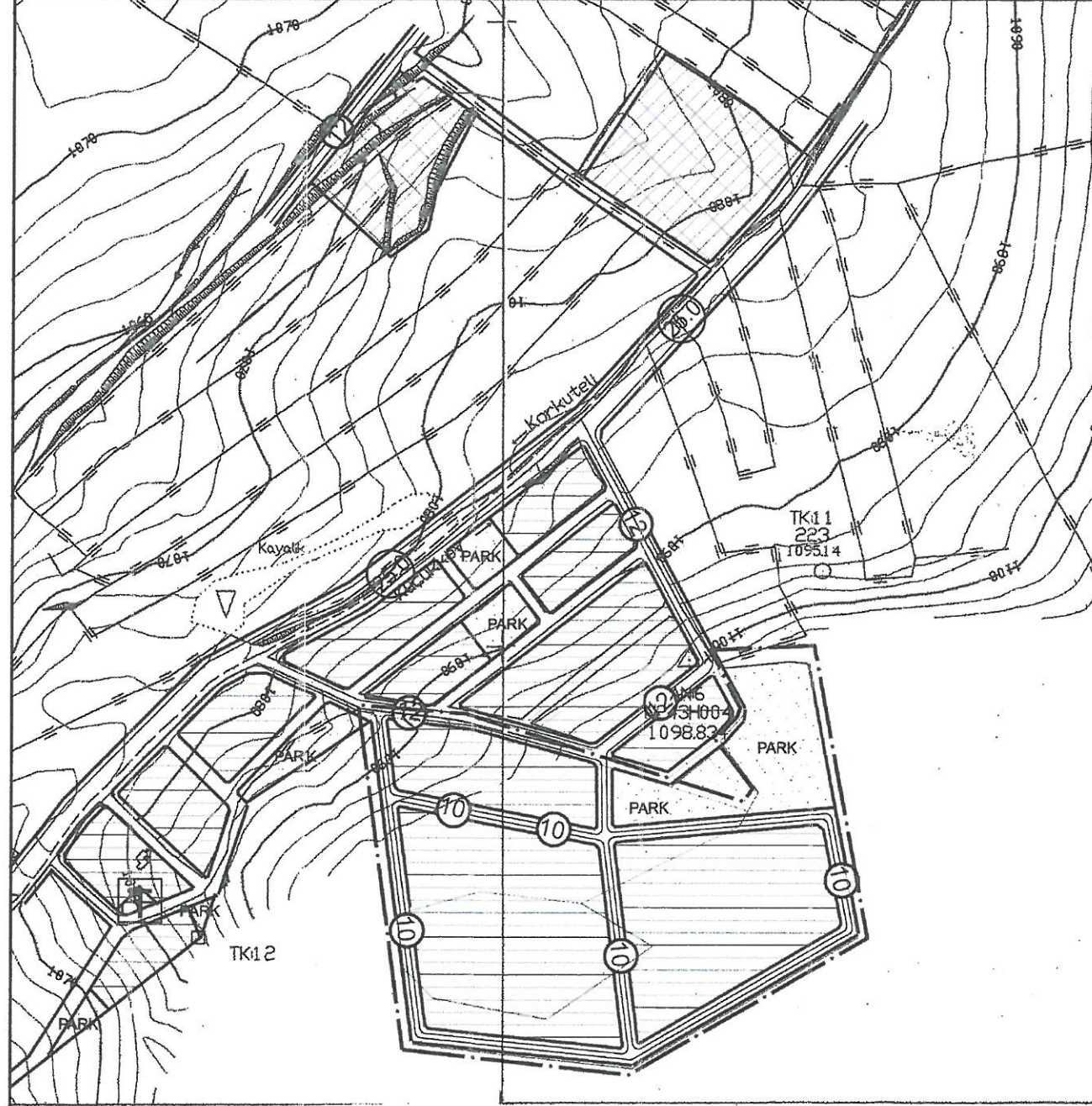
MEVCUT PLAN

30.03.2021/2436 yazı eki plan teklifi

ÖLÇEK: 1/5000

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		GELİŞME KONUT ALANI ORTA (121-250 KİŞİ/HA)
	TAŞIT YOLU		PARK VE YEŞİL ALAN

GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		TOPLU KONUT ALANI SINIRI		GELİŞME KONUT ALANI ORTA (121-250 KİŞİ/HA)		BELEDİYE HİZMET ALANI
	TİCARET ALANI		İBADET ALANI		TAŞIT YOLU		PARK VE YEŞİL ALAN

ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ

UZUNOLUK MAHALESİ
286 ADA 31, 68 VE 75 NOLU PARSELLER

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya ili , Büyükşehir Belediyesi , Korkuteli İlçesi , Uzunoluk Mahallesi sınırları içinde Maliye hazinesi adına kayıtlı 286 ada 68 ve 75 nolu parseller , Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamına alınmış ve bu yönde imar planı çalışmalarına başlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği teklifi ile Toplu Konut Projesi kapsamına alınan 286 ada 68 ve 75 nolu parseller ile bu parsellerin arasında kalan 31 nolu parseli de kapsayan toplamda yaklaşık 8.7 ha'lık alanda , N24-D-15-C ve N24-D-15-D numaralı paftalara giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı (Ölçeksiz)

2. PLANLAMANIN AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇESİ

Antalya İli Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 286 ada 68 ve 75 nolu parseller maliye adına kayıtlı olup Korkuteli Merkez yerleşiminin yaklaşık 2 km kuzeyinde yer almaktadır. Karayollarına bağlı D-635 nolu karayoluna ise yaklaşık 800 metre mesafede yer almaktadır.

Antalya İlinin en gözde ilçelerinden olan Korkuteli sürekli artan bir ivme ile büyüyerek gelişmektedir. Gelişen ve büyüyen ilçemiz gerek ekonomik açıdan gerek sosyal açıdan da sürekli gelişme eğilimindedir. Nüfus projeksiyonlarında ve ilçemizin demografik yapısı gereği ilçemizde sürekli nüfus artmakta ve yeni gelişme alanı ihtiyaçları doğmaktadır.

İlçedeki sosyo-ekonomik skaladan dolayı barınma ihtiyaçlarının karşılanacağı bir çok çeşitte yapılar üretilmektedir. Bu yapılar konut sahibi olmak isteyen vatandaşlarımızın bir çoğunun ihtiyacını karşılar kimileri için bu yapılar ekonomik olarak avantajlı durumda değildir. Bu durumun sadece Korkuteli ilçemiz genelinde olmayıp Ülkemiz genelinde olduğunu değerlendiren Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız bu nedenle Ülkemiz genelinde başlatılan "Her Yıl 100.000 Sosyal Konut" projesi ile Türkiye'mizin 81 ilinde farklı projelerle yılda 100.000 sosyal konut üretme yolunda büyük adımlar atmış kuralar çekilmiş ve birçok alanda neredeyse projeler tamamlanmıştır.

Korkuteli ilçesi de bu projede yer almış ve bu proje için Uzunoluk Mahallesi Maliye Hazinesi adına kayıtlı 286 ada 68 ada 75 nolu parseller uygun görülmüştür.

Bu doğrultuda Korkuteli Belediyesine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı , Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazı ile Antalya İli, Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi, 286 ada 31, 68 ve 75 nolu parseller için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifini uygun bulunduğunu , gerekli üst ölçekli plan ve meclis kararlarının alınarak plan sürecinin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat gereği planların üst ölçekli planlara uygun olarak yapılması hususunda hükümler yer almaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunda; "Madde 6 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:29/11/2018-7153/11 md.)

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.

Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmez." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri Başlığı altında; "MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademedeki alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

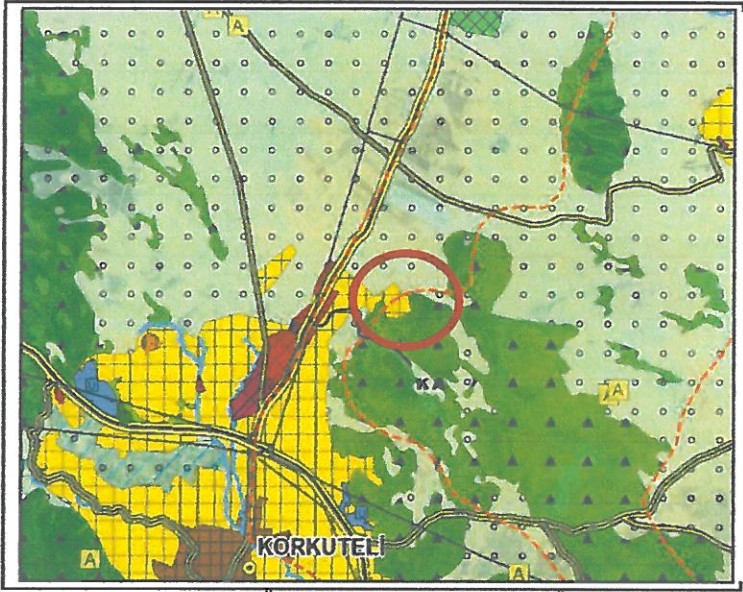
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı eklerindeki imar planının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde yukarıda belirtilen hükümler gereği öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda yapılacak olan imar planı değişikliği , Korkuteli İlçesi Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ada 75 nolu parsellerde yukarıda belirtilen amaç ve Ülkemiz genelinde yürütülen proje gereğince belirlenen alanda Sosyal Konut alanı yapılması amacı ile hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

3. MEVCUT MEKANSAL PLAN KARARLARI

3.1.- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

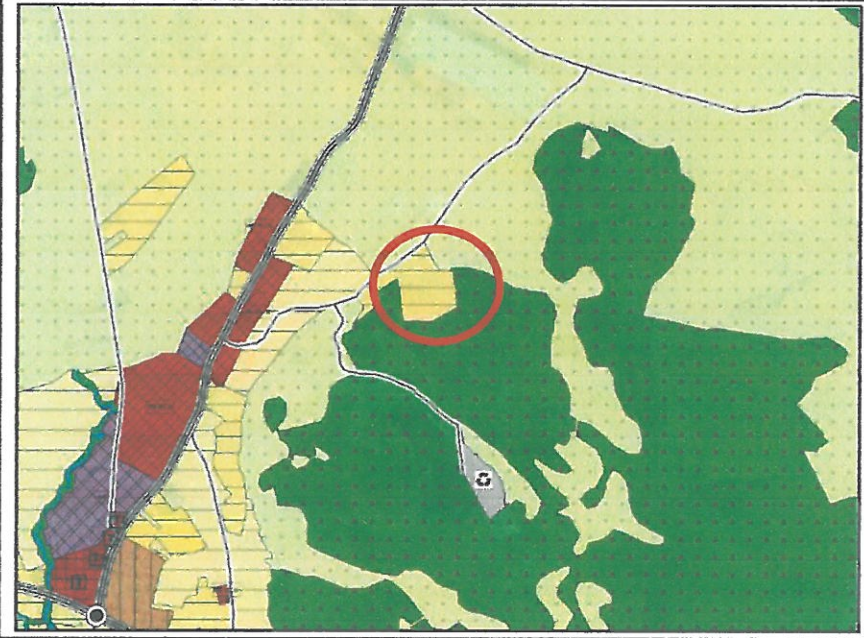
Planlama alanında mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda N24 numaralı paftada Kentsel Gelişme Alanı olarak tanımlıdır.



Plan 1: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

3.2. Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

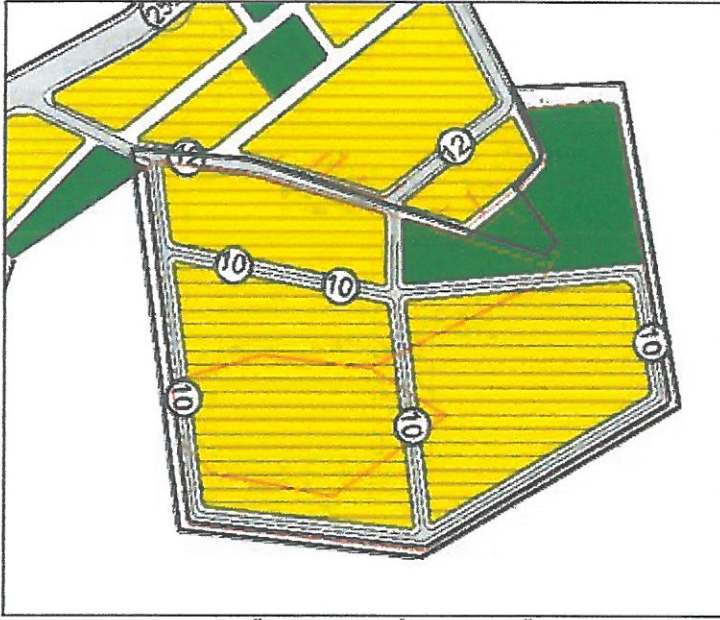
Planlama Alanının yer aldığı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 10.09.2019 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.



Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

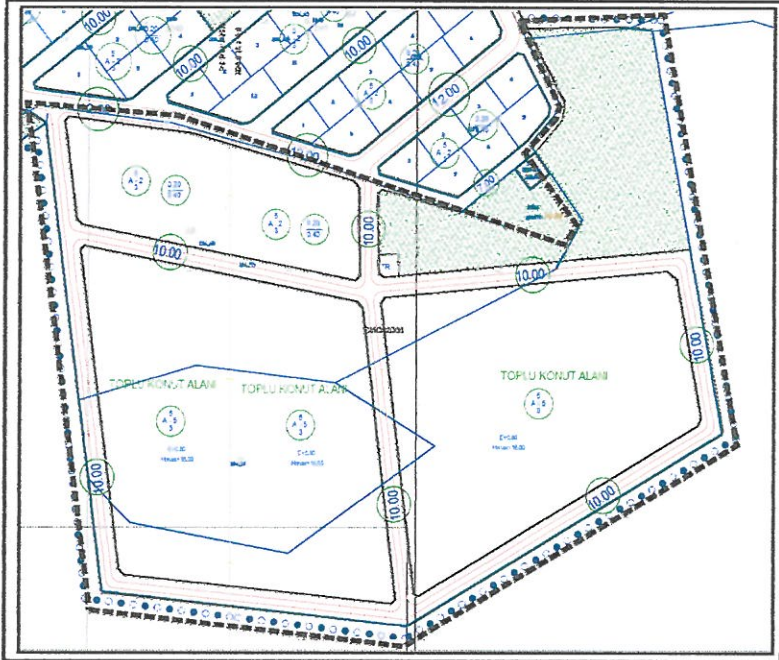
3.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve taşıt yolları yer almaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Planlama alanını kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı kararları , park ve taşıt yolları kararları yer almaktadır.

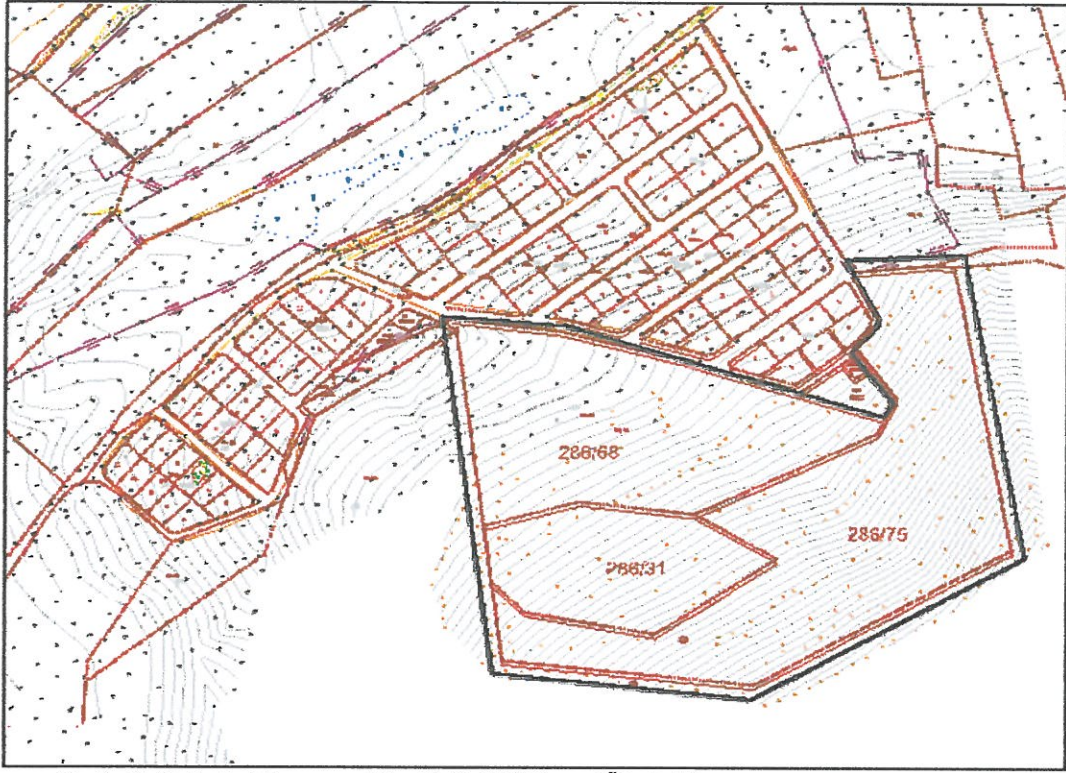


Plan 4: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

4. BUGÜNKÜ ARAZİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 286 ada 68 (31.675,52 m²) ve 75 (41.191,83 m²) nolu parseller Maliye Hazinesine 31 (14.744 m²) parsel özel mülkiyete aittir. Plan Değişikliğine konu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ve 75 nolu parsellerin kadastral durumu Resim 2'deki gibidir.



Resim 2: Kadastral Durum ve Plan Değişikliği Sınırı (Ölçeksiz)

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya Korkuteli Belediyesi ,Uzunluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ve 75 parsellerin plan değişikliği alanı sınırları içerisinde kalan kısmında herhangi bir yapı yada tarihi ya da kültürel yapı bulunmamaktadır.

Plan değişikliği alanı sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı eklerindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini ve 1/1000 ölçekli taslak vaziyet planını esas alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile mevcut planda yer almayan , Belediye Hizmet Alanı , Ticaret alanı ve İbadet Alanı ilavesi yapılarak , mevcut planın yol bağlantıları ekseriyetle korunmuştur.

Her Yıl 100.000 Sosyal Konut Projesinin uygulanacağı alanlardan biri olan bu alanda bölgeye hizmet edecek Ticaret Alanı ve İbadet Alanı önerilmiştir. Bu alanlar bölgede yapılan toplu konut tasarımı ile bir bütün halinde ele alınacak ve Ticaret alanı da İbadet Alanı da bir bütün olarak tasarıma katılacaktır.

Planlamaya konu yaklaşık 8.7 ha alanda, mevcutta yaklaşık 5.9 ha konut alanı , önerilen Plan değişikliği teklifi ile 5.1 ha olarak planlanmıştır. Planlama alanında konut alanları için Uygulama İmar Planında Emsal değerinin 0.90 olacağı kabulü ile nüfus hesapları ve yoğunluk hesapları yapılmıştır.

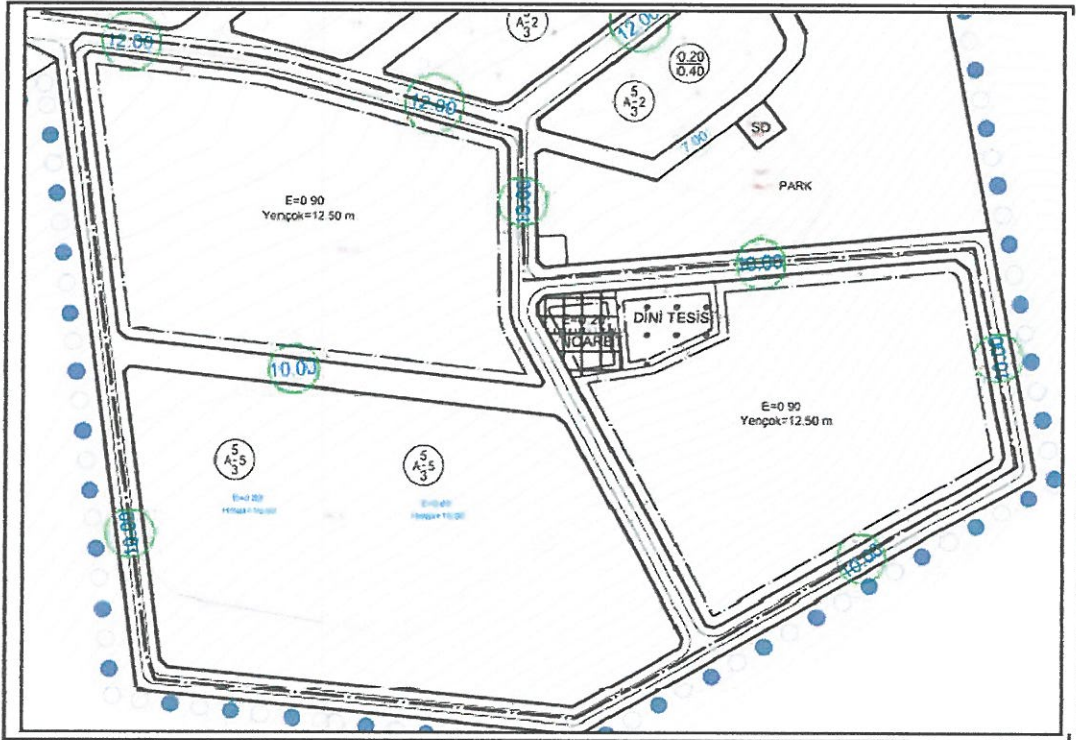
Teklif plandaki konut alanları toplamı yaklaşık 5.1 ha üzerinden plan değişikliğine konu alanda 4.6 ha inşaat alanı yer almaktadır. Konut büyüklükleri ortalama 135 m² olarak ve TÜİK 2019 verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3.1 kişi/hane üzerinden , planlama alanı toplam nüfusu yaklaşık 1058 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu nüfusa karşılık gelen brüt yoğunluk ise 206 kişi/ha olarak hesaplanmaktadır.

A

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği karşılaştırmalı (Mevcut-Öneri) alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

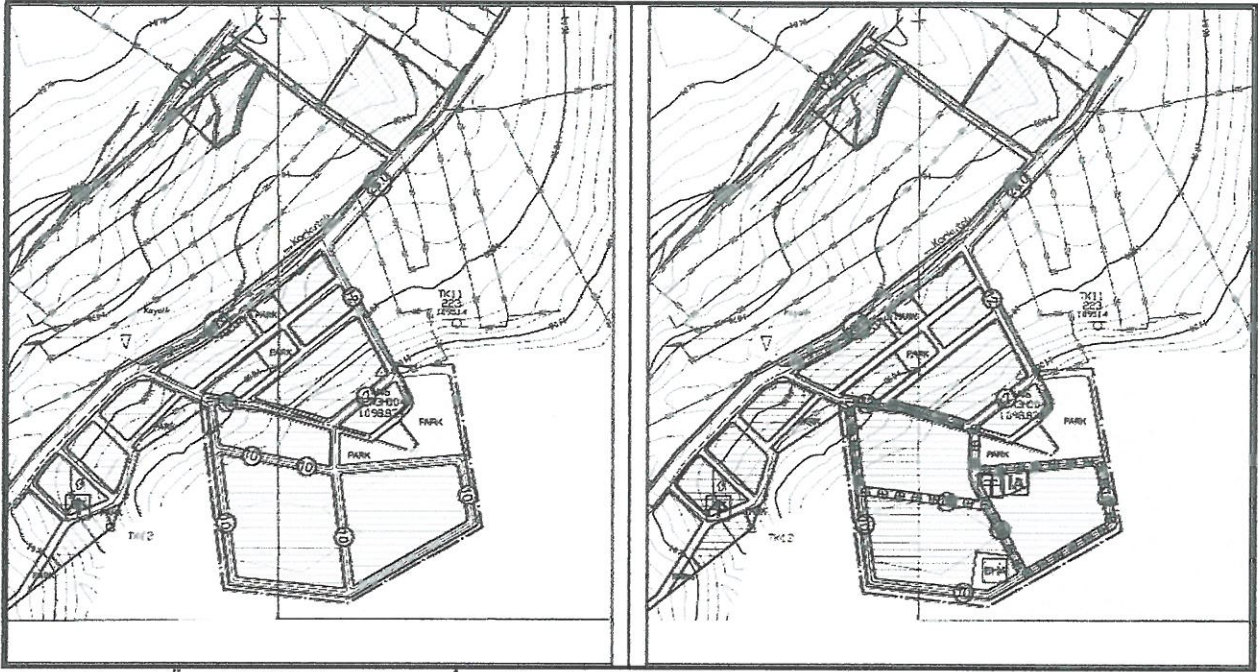
ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ UZUNOLUK MAHALLESİ 286 ADA 31, 68 VE 75 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU				
	MEVCUT PLAN		TEKLİF PLAN	
	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	5.90	67.81	5.10	58.62
Belediye Hizmet Alanı	-	-	0.30	3.43
Ticaret Alanı	-	-	0.10	1.15
İbadet Alanı	-	-	0.10	1.15
Park ve Yeşil Alan	1.10	12.64	1.20	13.80
Otopark ve Yol	1.70	19.55	1.90	21.85
TOPLAM	8.70	100	8.70	100

Tablo 1: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu



Plan 6: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

6



Plan 5: Mevcut-Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

6. PLAN NOTLARI

1. Planlama alanında 1/5000 ölçekli Korkuteli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir
2. Lejant Hükümleri ve Plan Notlarında yer almayan konular hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Antalya Orman Bölge Müdürlüğü
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

Sayı : E-27588883-265.99-639367

17.03.2021

Konu : Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi
Hakkında. (Kurum Görüşü)

KORKUTELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Antalya İli, Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ve 75 nolu parseller ile ilgili kurumumuzca herhangi bir sakınca olup olmadığı konusunda kurum görüşümüz istenmişti. Konunun incelenmesi için 18.01.2021 tarih ve 129590 sayılı yazımız ile Korkuteli Orman İşletme Müdürlüğüne yazı yazılmıştır.

Korkuteli Orman İşletme Müdürlüğümüzün 15.03.2021 tarih ve 628440 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde; 6831 sayılı yasanın 1. maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığını, aynı yasa ile değişik 2. ve 2/B maddesi ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığını bildirmiştir.

Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi sınırları içinde ilgili dilekçeye konu parsellerde kurumumuz açısından **sakınca bulunmamaktadır.**

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet KARABACAK
Bölge Müdür Yardımcısı

Belge Doğrulama Kodu : FAPDFEYU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Muratpaşa/ANTALYA

Telefon No:0.242.3451448 Belgegeçer No:0.242.3451456

e-posta adresi:ismailbuke@ogm.gov.tr

Bilgi için:Ercüment
BOZDEMİR
Orman Mühendisi



ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ

UZUNOLUK MAHALLESİ

286 ADA 31, 68 VE 75 NOLU PARSELLER

PAFTA NO: N24-D-15-C , N24-D-15-D

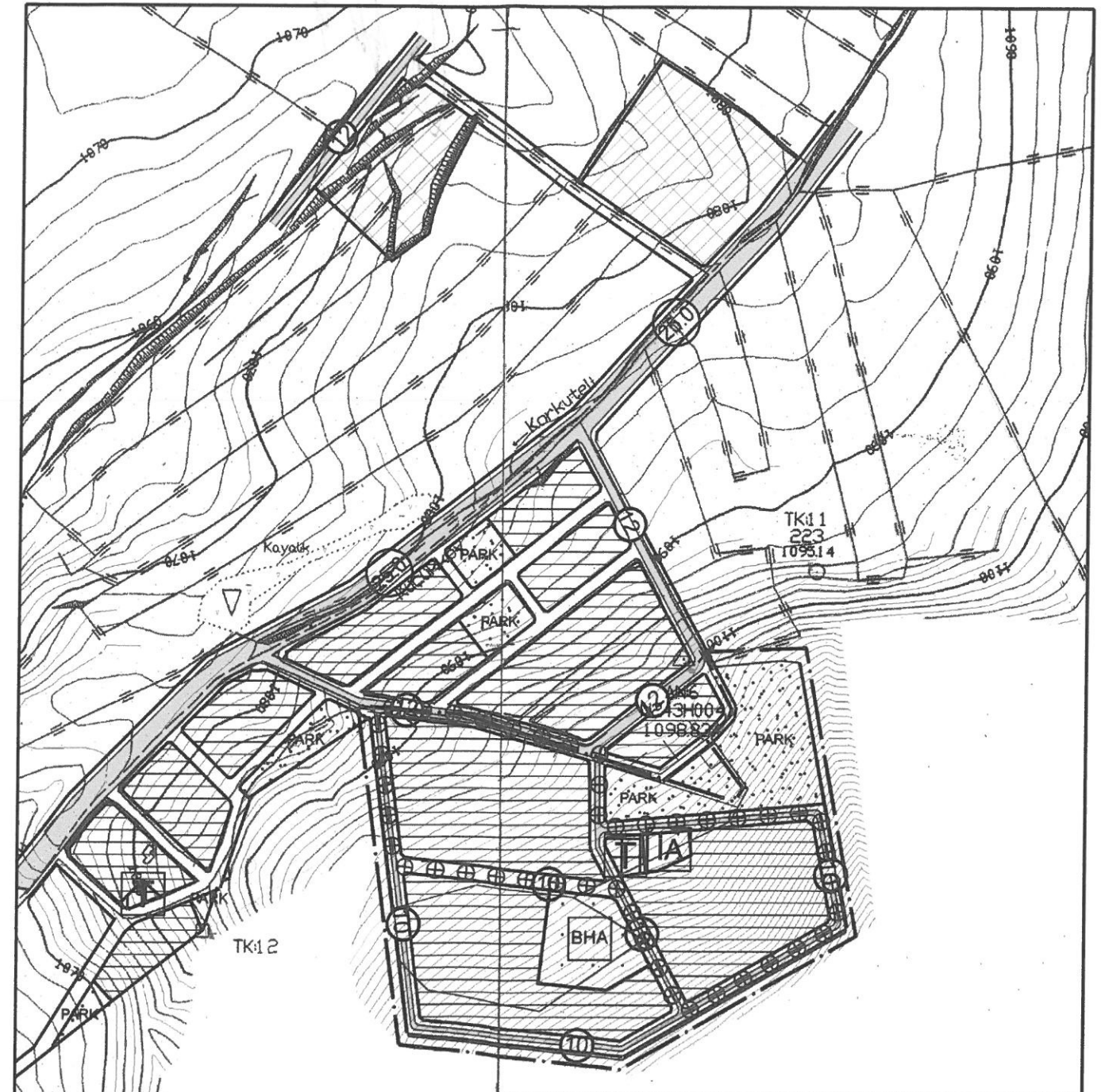
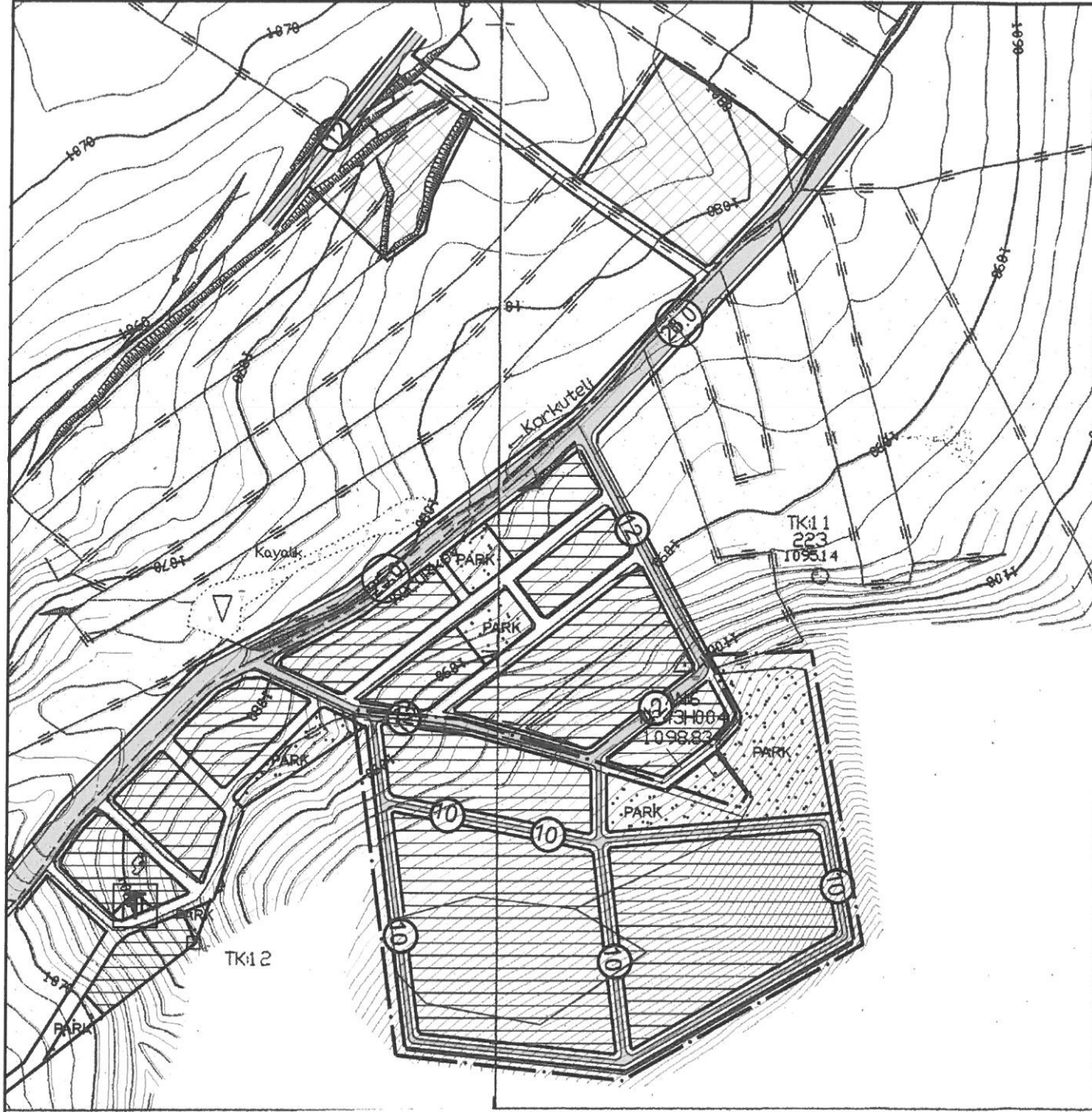
MEVCUT PLAN

27.10.2020/4745 sayılı yazı eki plan teklifi

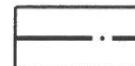

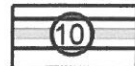

ÖLÇEK: 1/5000

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ


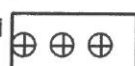



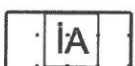
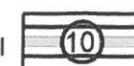

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		GELİŞME KONUT ALANI ORTA (121-250 KİŞİ/HA)
	TAŞIT YOLU		PARK VE YEŞİL ALAN

GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		TOPLU KONUT ALANI SINIRI		GELİŞME KONUT ALANI ORTA (121-250 KİŞİ/HA)		BELEDİYE HİZMET ALANI
	TİCARET ALANI		İBADET ALANI		TAŞIT YOLU		PARK VE YEŞİL ALAN

ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ

UZUNOLUK MAHALESİ
286 ADA 31, 68 VE 75 NOLU PARSELLER

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya ili , Büyükşehir Belediyesi , Korkuteli İlçesi , Uzunoluk Mahallesi sınırları içinde Maliye hazinesi adına kayıtlı 286 ada 68 ve 75 nolu parseller , Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamına alınmış ve bu yönde imar planı çalışmalarına başlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği teklifi ile Toplu Konut Projesi kapsamına alınan 286 ada 68 ve 75 nolu parseller ile bu parsellerin arasında kalan 31 nolu parseli de kapsayan toplamda yaklaşık 8.7 ha'lık alanda , N24-D-15-C ve N24-D-15-D numaralı paftalara giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı (Ölçeksiz)

2. PLANLAMANIN AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇESİ

Antalya İli Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 286 ada 68 ve 75 nolu parseller maliye adına kayıtlı olup Korkuteli Merkez yerleşiminin yaklaşık 2 km kuzeyinde yer almaktadır. Karayollarına bağlı D-635 nolu karayoluna ise yaklaşık 800 metre mesafede yer almaktadır.

Antalya İlinin en gözde ilçelerinden olan Korkuteli sürekli artan bir ivme ile büyüyerek gelişmektedir. Gelişen ve büyüyen ilçemiz gerek ekonomik açıdan gerek sosyal açıdan da sürekli gelişme eğilimindedir. Nüfus projeksiyonlarında ve ilçemizin demografik yapısı gereği ilçemizde sürekli nüfus artmakta ve yeni gelişme alanı ihtiyaçları doğmaktadır.

2

İlçedeki sosyo-ekonomik skaladan dolayı barınma ihtiyaçlarının karşılanacağı bir çok çeşitte yapılar üretilmektedir. Bu yapılar konut sahibi olmak isteyen vatandaşlarımızın bir çoğunun ihtiyacını karşılarken kimileri için bu yapılar ekonomik olarak avantajlı durumda değildir. Bu durumun sadece Korkuteli ilçemiz genelinde olmayıp Ülkemiz genelinde olduğunu değerlendiren Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız bu nedenle Ülkemiz genelinde başlatılan "Her Yıl 100.000 Sosyal Konut" projesi ile Türkiye'mizin 81 ilinde farklı projelerle yılda 100.000 sosyal konut üretme yolunda büyük adımlar atmış kuralar çekilmiş ve birçok alanda neredeyse projeler tamamlanmıştır.

Korkuteli ilçesi de bu projede yer almış ve bu proje için Uzunoluk Mahallesi Maliye Hazinesi adına kayıtlı 286 ada 68 ada 75 nolu parseller uygun görülmüştür.

Bu doğrultuda Korkuteli Belediyesine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı , Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazı ile Antalya İli, Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi, 286 ada 31, 68 ve 75 nolu parseller için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifini uygun bulunduğunu , gerekli üst ölçekli plan ve meclis kararlarının alınarak plan sürecinin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat gereği planların üst ölçekli planlara uygun olarak yapılması hususunda hükümler yer almaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunda; "Madde 6 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:29/11/2018-7153/11 md.)

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.

Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmez." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri Başlığı altında; "MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademedeki alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

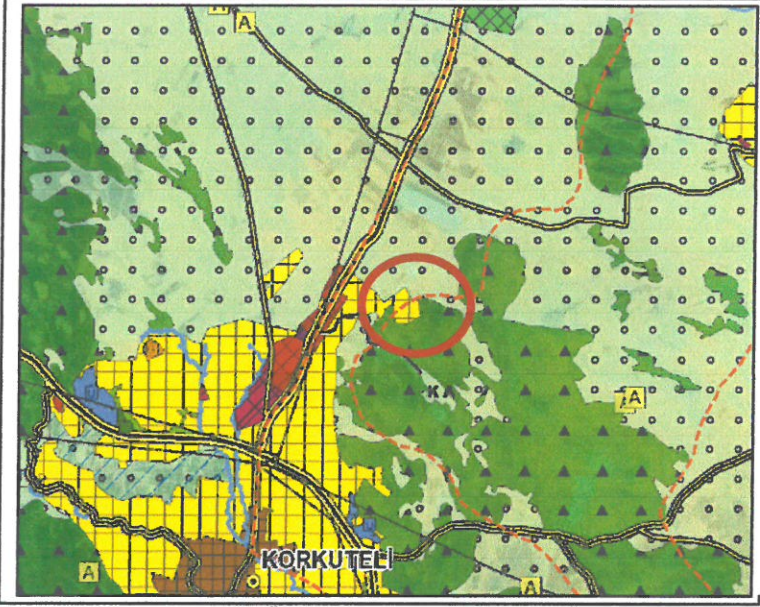
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı eklerindeki imar planının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde yukarıda belirtilen hükümler gereği öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda yapılacak olan imar planı değişikliği , Korkuteli İlçesi Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ada 75 nolu parsellerde yukarıda belirtilen amaç ve Ülkemiz genelinde yürütülen proje gereğince belirlenen alanda Sosyal Konut alanı yapılması amacı ile hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

3. MEVCUT MEKANSAL PLAN KARARLARI

3.1.- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

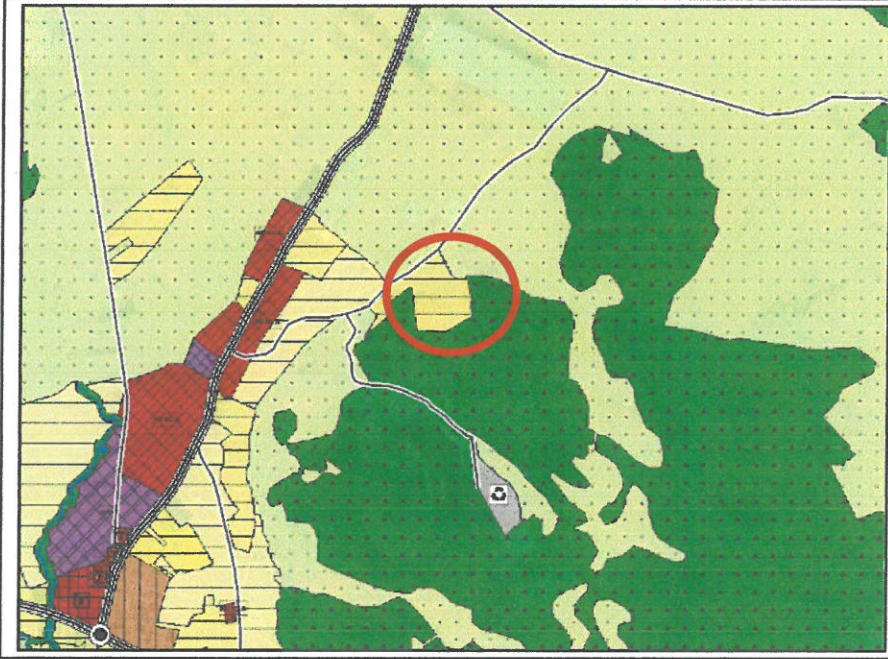
Planlama alanında mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda N24 numaralı paftada Kentsel Gelişme Alanı olarak tanımlıdır.



Plan 1: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

3.2. Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanının yer aldığı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 10.09.2019 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.

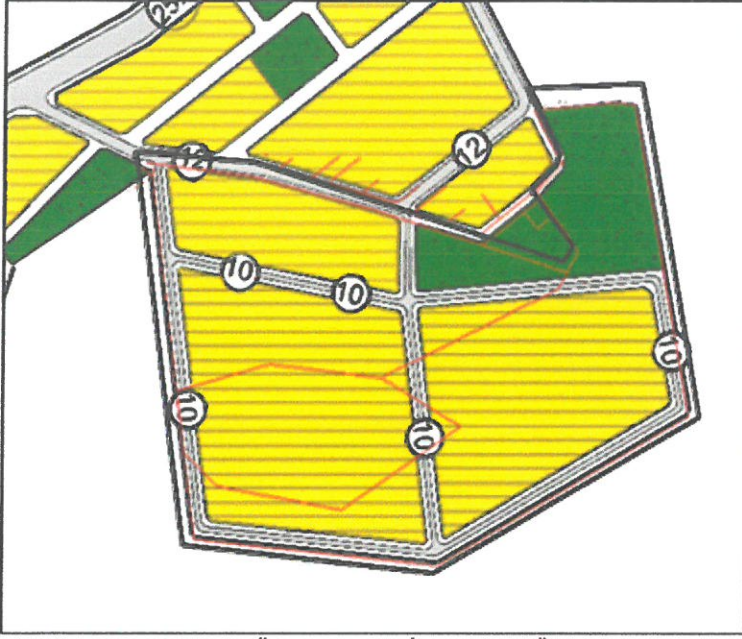


Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

3.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

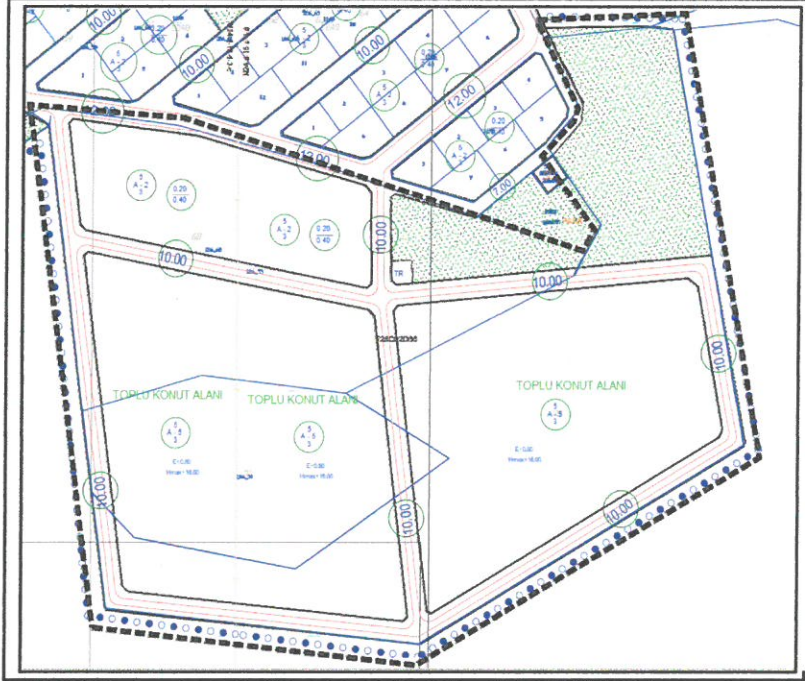
Söz konusu planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve taşıt yolları yer almaktadır.

A



Plan 3: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Planlama alanını kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı kararları , park ve taşıt yolları kararları yer almaktadır.

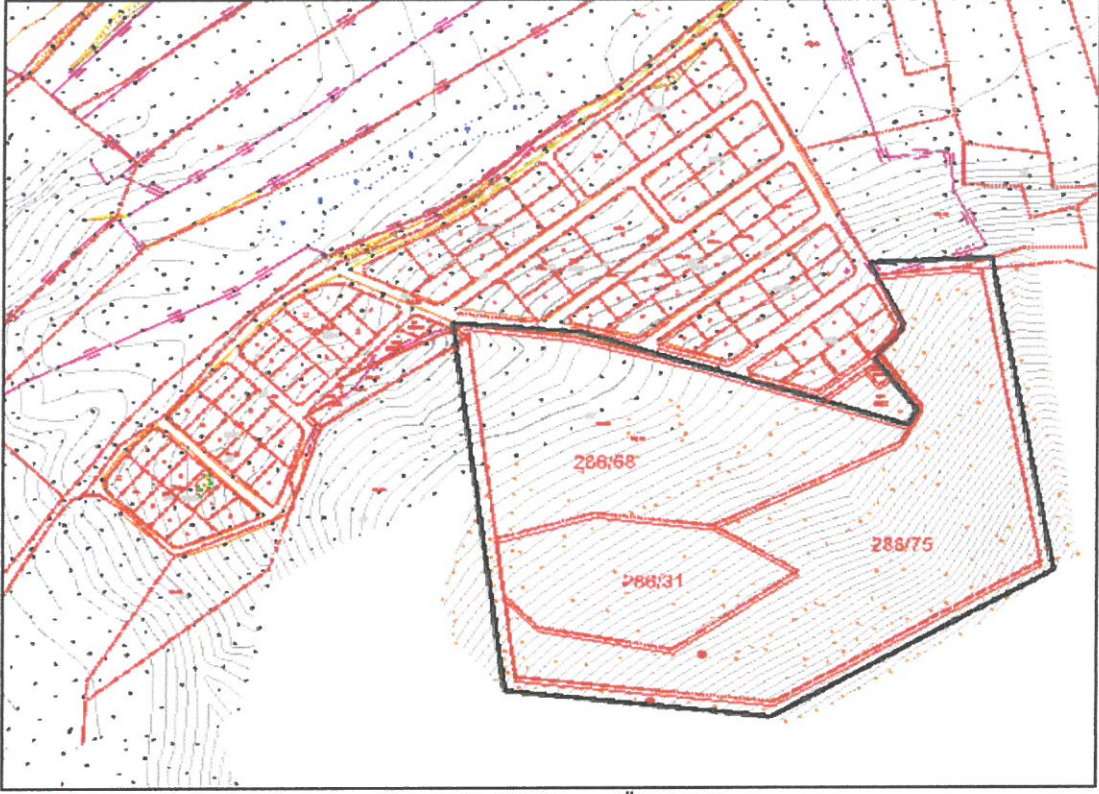


Plan 4: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

4. BUGÜNKÜ ARAZİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 286 ada 68 (31.675,52 m²) ve 75 (41.191,83 m²) nolu parseller Maliye Hazinesine 31 (14.744 m²) parsel özel mülkiyete aittir. Plan Değişikliğine konu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ve 75 nolu parsellerin kadastral durumu Resim 2'deki gibidir.



Resim 2: Kadastral Durum ve Plan Değişikliği Sınırı (Ölçeksiz)

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya Korkuteli Belediyesi ,Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ve 75 parsellerin plan değişikliği alanı sınırları içerisinde kalan kısmında herhangi bir yapı yada tarihi ya da kültürel yapı bulunmamaktadır.

Plan değişikliği alanı sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı eklerindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini ve 1/1000 ölçekli taslak vaziyet planını esas alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile mevcut planda yer almayan , Belediye Hizmet Alanı , Ticaret alanı ve İbadet Alanı ilavesi yapılarak , mevcut planın yol bağlantıları ekseriyetle korunmuştur.

Her Yıl 100.000 Sosyal Konut Projesinin uygulanacağı alanlardan biri olan bu alanda bölgeye hizmet edecek Ticaret Alanı ve İbadet Alanı önerilmiştir. Bu alanlar bölgede yapılan toplu konut tasarımı ile bir bütün halinde ele alınacak ve Ticaret alanı da İbadet Alanı da bir bütün olarak tasarıma katılacaktır.

Planlamaya konu yaklaşık 8.7 ha alanda, mevcutta yaklaşık 5.9 ha konut alanı , önerilen Plan değişikliği teklifi ile 5.1 ha olarak planlanmıştır. Planlama alanında konut alanları için Uygulama İmar Planında Emsal değerinin 0.90 olacağı kabulü ile nüfus hesapları ve yoğunluk hesapları yapılmıştır.

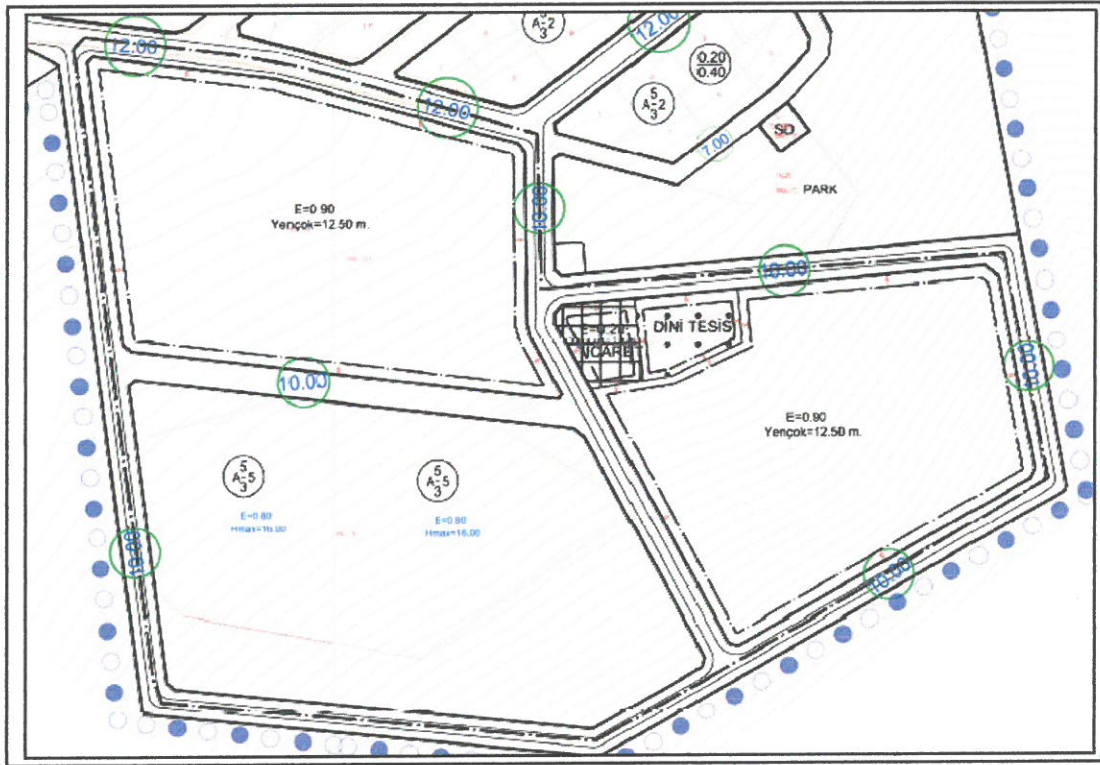
Teklif plandaki konut alanları toplamı yaklaşık 5.1 ha üzerinden plan değişikliğine konu alanda 4.6 ha inşaat alanı yer almaktadır. Konut büyüklükleri ortalama 135 m² olarak ve TÜİK 2019 verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3.1 kişi/hane üzerinden , planlama alanı toplam nüfusu yaklaşık 1058 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu nüfusa karşılık gelen brüt yoğunluk ise 206 kişi/ha olarak hesaplanmaktadır.

✓

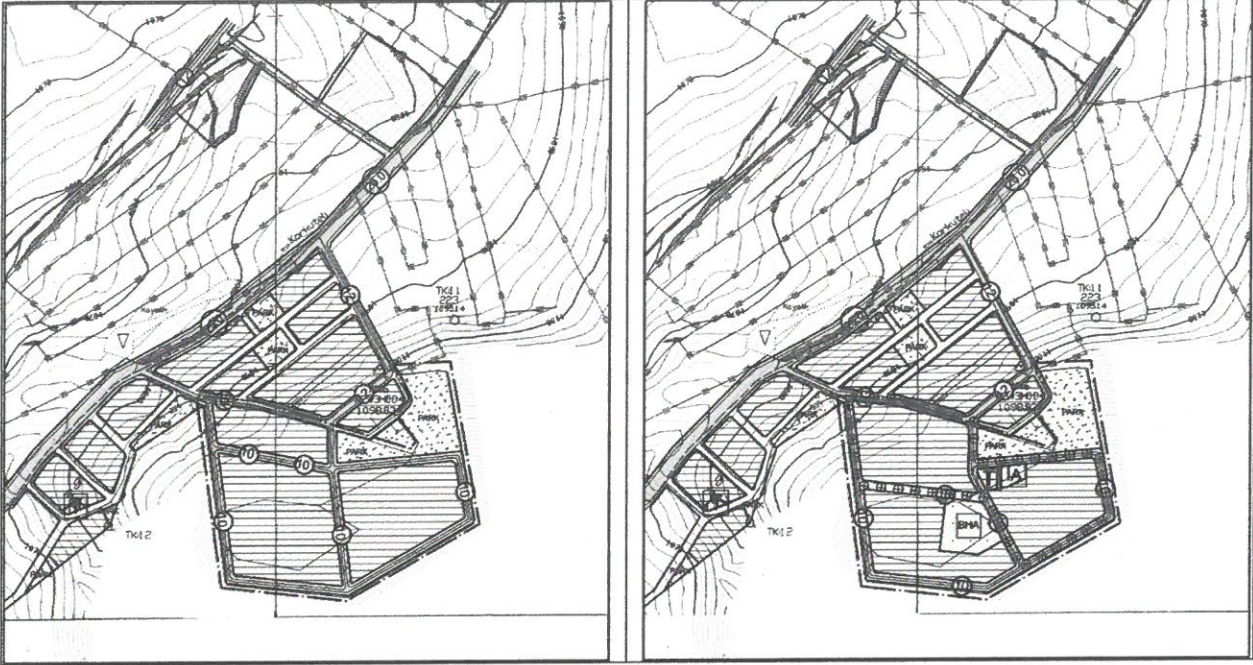
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği karşılaştırmalı (Mevcut-Öneri) alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ UZUNOLUK MAHALLESİ 286 ADA 31, 68 VE 75 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU				
	MEVCUT PLAN		TEKLİF PLAN	
	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	5,90	67.81	5.10	58.85
Belediye Hizmet Alanı	-	-	0.60	6.66
Ticaret Alanı	-	-	0.10	1.15
İbadet Alanı	-	-	0.10	1.15
Park ve Yeşil Alan	1,10	12.64	1.10	12.64
Otopark ve Yol	1.70	19.55	1.70	19.55
TOPLAM	8.70	100	8.70	100

Tablo 1: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu



Plan 6: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



Plan 5: Mevcut-Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

6. PLAN NOTLARI

1. Planlama alanında 1/5000 ölçekli Korkuteli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir
2. Lejant Hükümleri ve Plan Notlarında yer almayan konular hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.