



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:28.04.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	KORKUTELİ BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 153. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Korkuteli Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih ve 37 sayılı kararı ile uygun bulunan, Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde kalan ve imar planında belirlenen yol güzergâhlarına cephe parsellere zemin katlarda ticaret kullanım hakkının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Korkuteli Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih ve 37 sayılı kararı ile uygun bulunan, Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde kalan ve imar planında belirlenen yol güzergâhlarına cephe parsellere zemin katlarda ticaret kullanım hakkının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, gösterim tekniğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olmadığından ve plan değişikliğine konu alanların (yol genişliği, otopark ihtiyacı, trafik yoğunluğu vb.) analiz çalışmaları yapılmadığından Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



T.C  
ANTALYA KORKUTELİ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 KORKUTELİ BELEDİYESİ	Belediye Başkanı : Ömer Niyazi İŞLEK Divan Katibi : Nazan YAVUZ Divan Katibi : Hatice DEMİR	Birleşim: 1
		Oturum : 1
		Karar tarihi: 01.03.2022
İlgili Müdürlük :	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	Saat: 14:30:00
Evrakın Özü :	IBZT KULLANIM HAKKININ GETİRİLMESİ	Karar No : 37

**KONU :** İlçe sınırlarımız içerisinde onaylı imar planında belirlenen yol güzergahlarında , geçmiş dönem imar hakları çerçevesinde zemin katı ticari olmayan imar parsellerin zemin katlarının isteğe bağlı ticari kullanılabilmesi amacıyla , belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere IBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanım hakkının getirilmesini konu alan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik dosyasının Belediye Meclisi'nce değerlendirilerek karara bağlanması hususunda; İmar Komisyonunun 22/02/2022 tarih ve 14 sayılı raporunun görüşülmesi

**KARAR:** İmar Komisyonu Raporu:14 Komisyonumuzda yapılan inceleme sonucu;

İlçe sınırlarımız içerisinde onaylı imar planında belirlenen yol güzergahlarında, geçmiş dönem imar hakları çerçevesinde zemin katı ticari olmayan imar parsellerin zemin katlarının isteğe bağlı ticari kullanılabilmesi amacıyla, belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere Zemin Katlara Ticari kullanım hakkının da getirilmesini konu alan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik dosyası, ilgili yönetmelik ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 30.11.2021 tarih ve 2272046 sayılı yazısına istinaden zorunluluk arz eden bir imar planı çalışması olduğu için,Değer Artış Payına konu olmadığı görüşüne varılmıştır. Bu hususlar doğrultusunda zemin katı ticari olmayan imar parsellerin zemin katlarının isteğe bağlı ticari kullanılabilmesi amacıyla, belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere Zemin Katlara Ticari kullanım hakkının da getirilmesini konu alan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik dosyası,

Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür.

Komisyon Raporu üzerinde Belediye Meclisimizde yapılan görüşme ve müzakere sonucu, **İmar Komisyonu Raporu** komisyondan geldiği şekli ile kabul edilmesi için yapılan açık oylamada oy birliği ile kabul edildi.

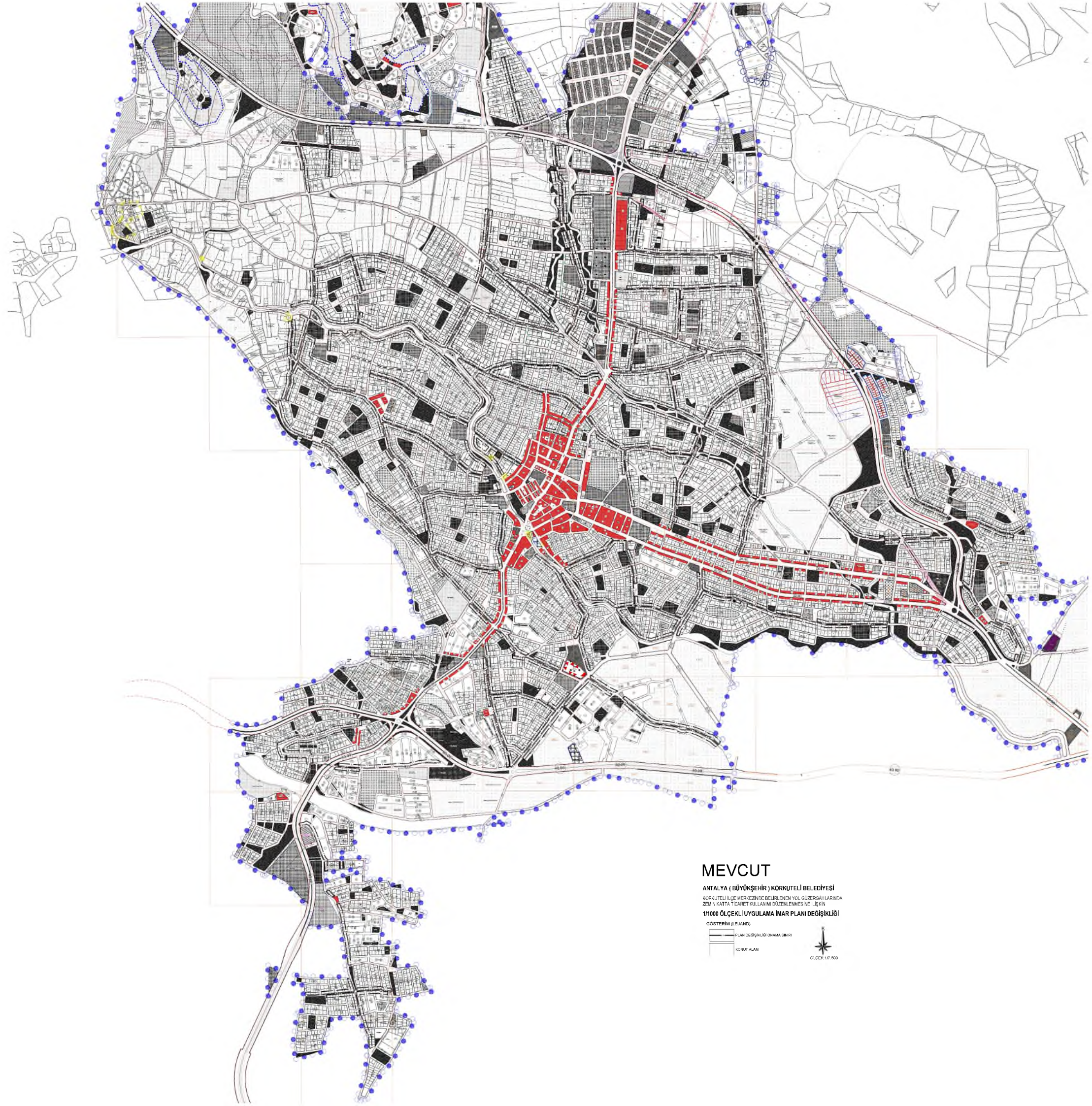
Ömer Niyazi İŞLEK  
Belediye ve Meclis Başkanı

Nazan YAVUZ  
Katip Üye

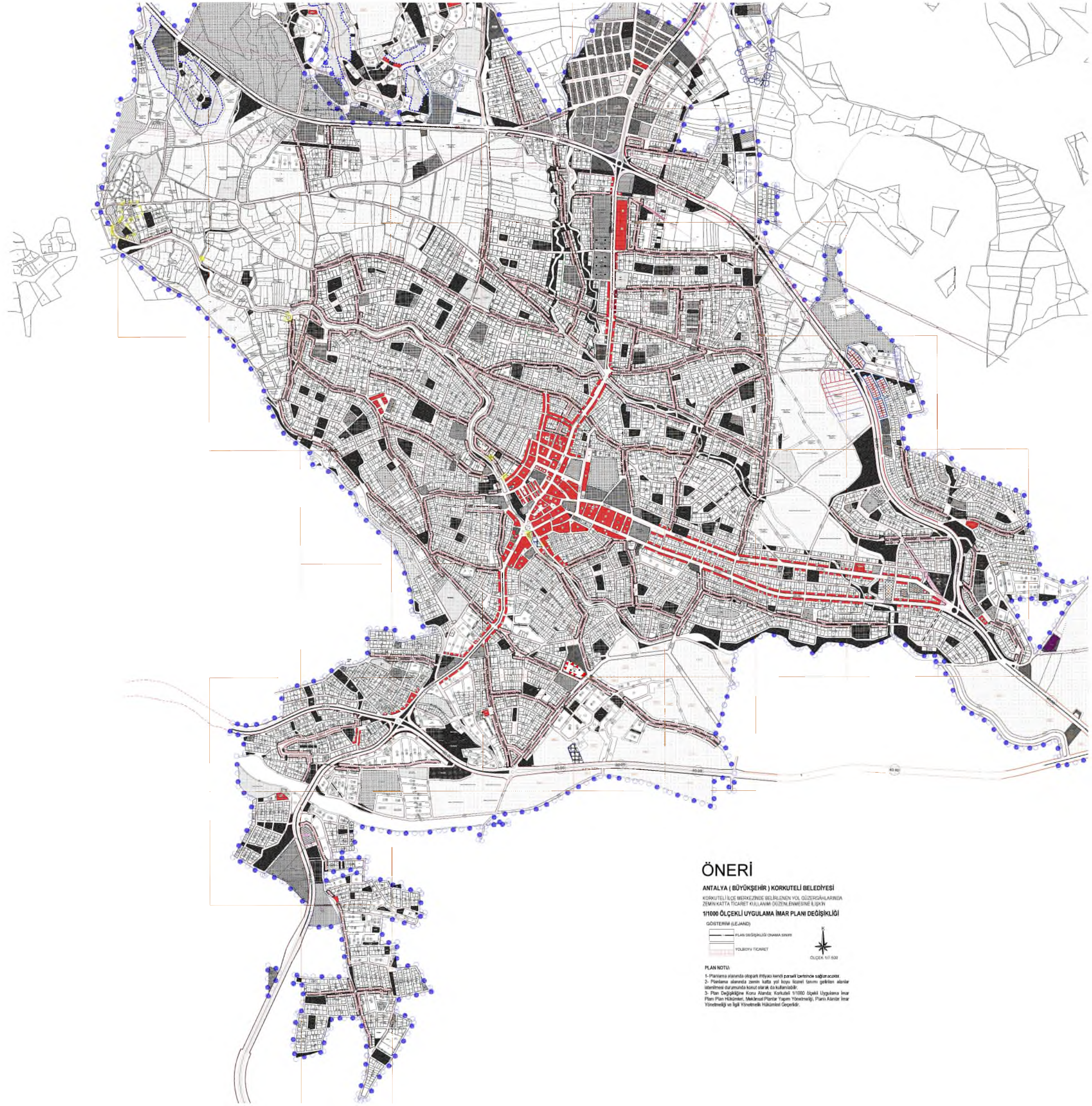
Hatice DEMİR  
Katip Üye

ASLI GİBİDİR









## ÖNERİ

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KORKUTELİ BELEDİYESİ  
KORKUTELİ İLÇE MERKEZİNDE BELİRENEN YOL GÜZERGAHLARINDA  
ZEMİN KATTA TİCARİET KULLANIMI ÖZÜNENİMİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇIKARILAN ALAN  
— YOLBİTİ TİCARİET



ÖLÇEK 1/1.000

### PLAN NOTU:

- 1- Planlama alanında öngörülen yapıya ilişkin parsel bazında sınırlar olacaktır.
- 2- Planlama alanında zemin katta yol boyu ticariet tanımı getirilen alanlar alanlarımıza dâhil edilmiştir.
- 3- Plan Değişikliğine Kuru Alanlar: Korkuteli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri, Mevzuat Planlar Yagm Yönetmeliği, Planlar Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.



# ANTALYA ( BÜYÜKŞEHİR ) KORKUTELİ BELEDİYESİ

KORKUTELİ İLÇE MERKEZİNDE BELİRLENEN YOL GÜZERGAHLARINDA  
ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIMI DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili Büyükşehir , Korkuteli İlçesi merkez yerleşim alanı sınırları içerisinde onaylı imar planında belirlenen yol güzergâhlarında, geçmiş dönem imar hakları çerçevesinde zemin katta ticari kullanım hakkı olmayan imar parsellerinin zemin katlarında ticaret kullanımına olanak sağlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

### 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanı, Antalya ili, Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde merkez yerleşim alanı içerisinde belirlenen yol güzergâhlarına cephe parselleri kapsamaktadır.

Antalya ilinin en gözde yaya ilçelerinden olan Korkuteli sürekli artan bir ivme ile büyüyerek gelişmektedir. Gelişen ve büyüyen ilçemiz gerek ekonomik açıdan gerek sosyal açıdan da sürekli gelişme eğilimindedir.

İlçemizin demografik yapısı gereği ilçemizde sürekli nüfus artmakta ve yeni gelişme alanı ihtiyaçları doğmaktadır.

Korkuteli İlçe merkezi ve gelişme alanlarında konut kullanımında bulunan alanlar artarken bu alanlarda gerek gününbirlik ihtiyaçlara yönelik gerekse turistik ihtiyaçlara yönelik ticari işletme ihtiyaçları da artmaktadır.

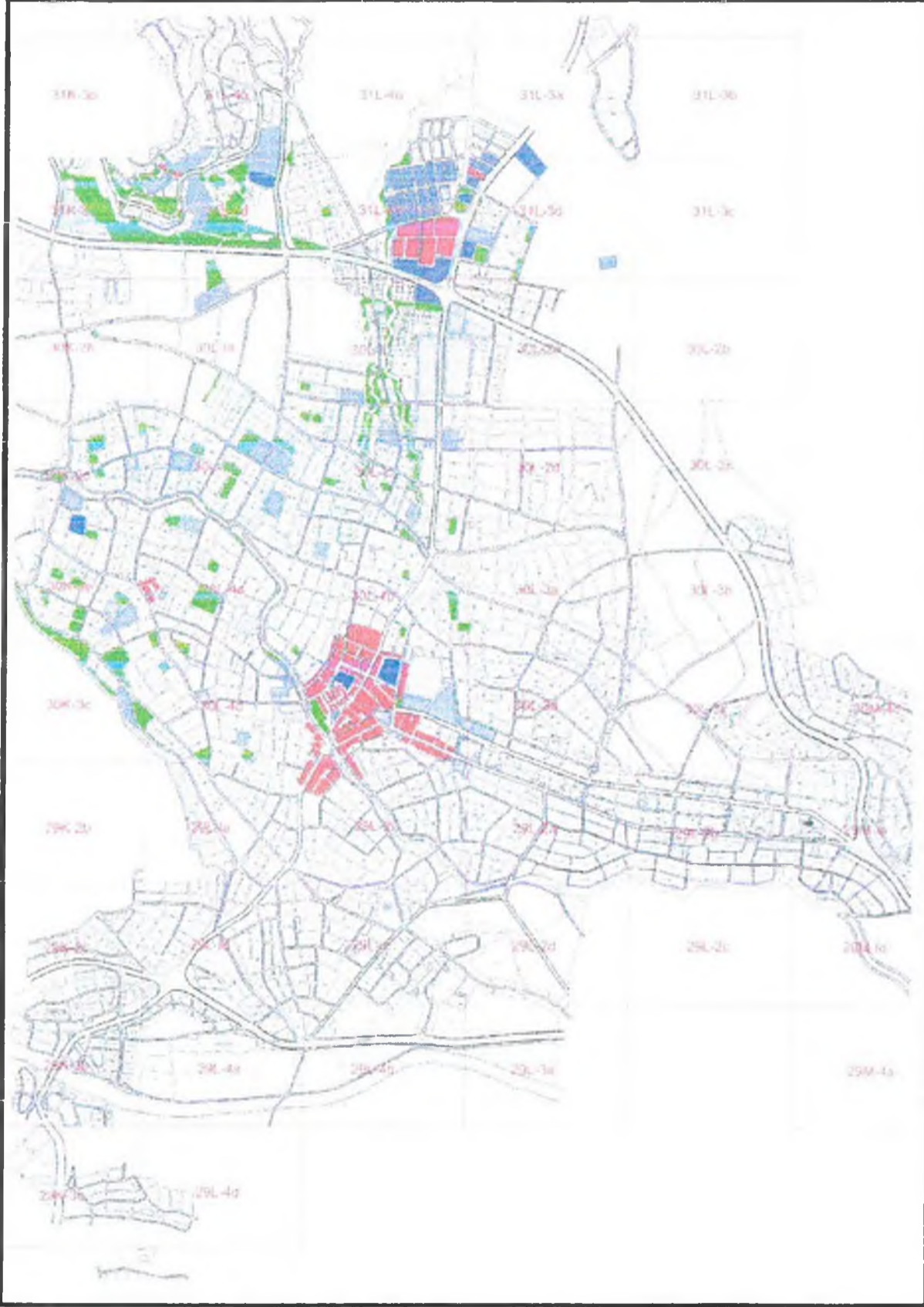


Hızla gelişen ilçemizde yıllarca sadece merkeze sıkışan ticari faaliyetler , mevcutta da zaten yetersiz olan ilçe merkezinde trafik ve otopark olarak çok büyük bir karmaşaya sebep olmaktadır.

Bu durum özellikle yaz aylarındaki 4-5 aylık yaz sezonunda ilçemize yazlamaya gelen ve ilçemizin nüfusunu 3 kat arttıran nüfus yoğunluğu ile birlikte değerlendirildiğinde içinden çıkılmaz kaotik bir hale gelmektedir.

Korkuteli İlçemizin imar planı çok eski yıllara dayanmakla birlikte 1986 yılında İller Bankası Genel Müdürlüğüne genel bir Plan Revizyonu yapılmış olduğu bilinmektedir. Resim 2

Revizyon plan tarihi itibariyle merkez nüfusu 12 bin civarında olan ilçede , görüldüğü üzere tüm kamu kurumlarının da yer aldığı , çok eski yıllardan beri ticaretin yoğunlaştığı bölge olan merkezde ticaret kararı yer almaktadır.



Resim 2: Korkuteli 1986 İller Bankası Revizyon planı (1986 ila 2014 arası)

Esas itibariyle bu plan görünümü , Korkuteli'nin ikinci Revizyon plan tarihi olan 2014 yılına kadarki plan değişikliklerinin de işli olduğu bir görünüme sahip olmaktadır.

Plan yapım tarihi olan 1986 yılı ve yakın tarihe kadar olan yıllar , Korkuteli İlçemizde dışarıdan amaçlı yazlama talep ve isteğinin hiç olmadığı yaz ve kış nüfusun neredeyse hiç değişmediği yıllardır.

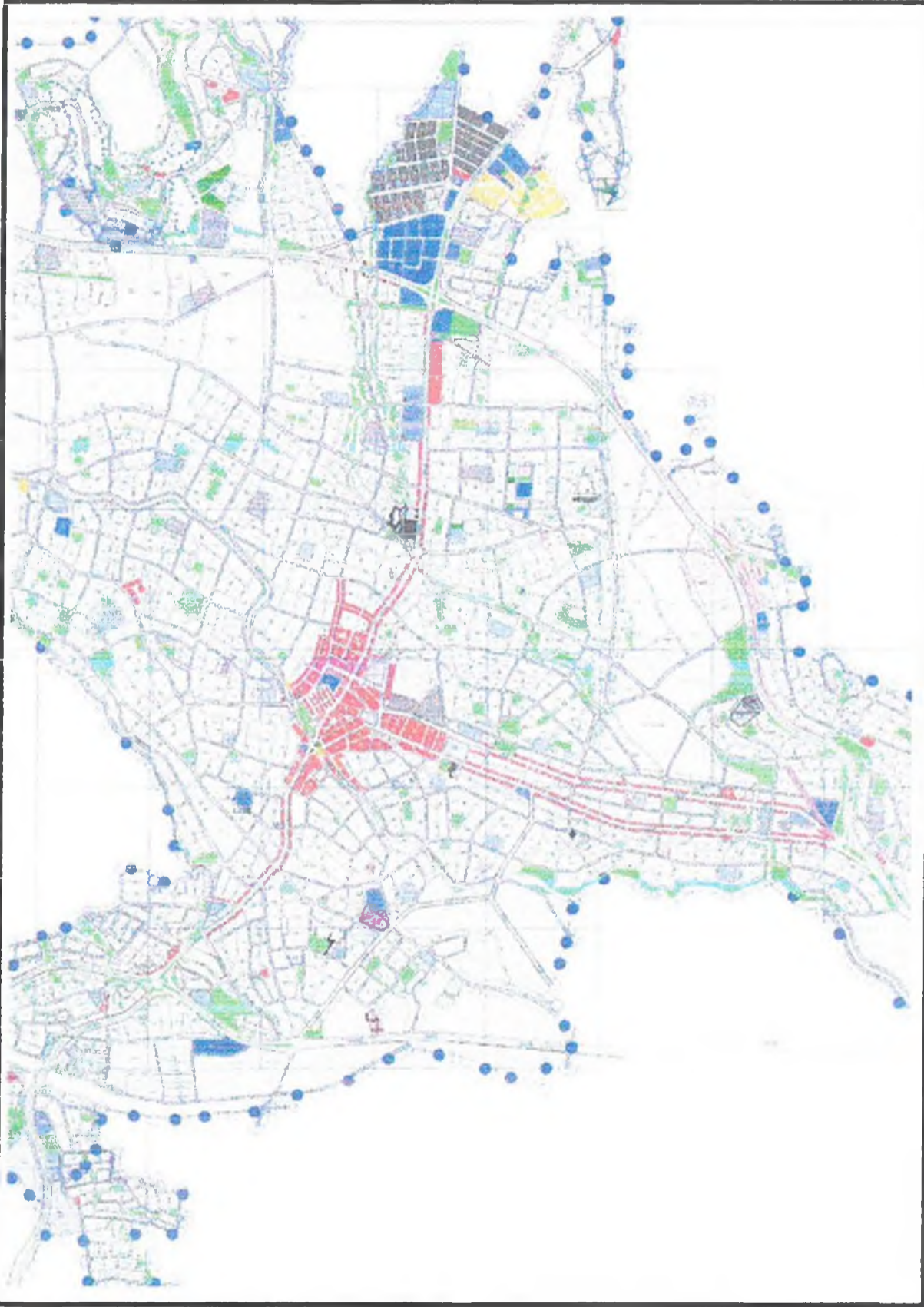


İlerleyen yıllarda özellikle küresel ısınma ve iklim değişiklikleri nedeniyle Korkuteli gibi Antalya'ya en yakın yayla ilçesi olan Korkuteli'de talep patlaması yaşanmış konut yapım ve inşai faaliyetlerden , ticari ve sanayi faaliyetlere kadar bir çok alanda gelişme ve değişiklik göstermiştir.

Korkuteli İlçe merkezini kapsayan ikinci bütüncül plan çalışması 2014 yılında yapılan Plan Revizyonudur.

1986 yılından yakın tarihteki 2014 yılı plan revizyonuna kadar İlçe büyük gelişmeler gösterse de 2014 yılı plan revizyonu genel anlamda eski formatta imar koordinat sisteminde hazırlanmış digital olmayan planların sayısal ve digital hale getirilmesi , ITRF koordinat sisteminde hazırlanarak güncel halihazır harita ile uyumunun sağlanması, değişen yönetmelikler ve plan gösterimlerinin plana yansıtılması gibi daha çok gösterimsel ve yüzeysel bir amaç taşıdığından plandaki en önemli fark İlçe merkezine sıkışan ticaret faaliyetlerin sadece bir kaç ana cadde boyunca ilavesinden ibaret kalmıştır.

Bu plan revizyonunu da ticaret alanları yönüyle yaptığımız kıyaslamasında 1986 yılı planına göre yalnızca İlçenin Bucak , Antalya ve Elmalı yol güzergahları boyunca yol boyu ticaret ilavelerinin yapılmış olduğu görülmektedir.



Resim 3: Korkuteli 2014 Revizyon planı



Gelinen noktada 1986 yılı revizyon planından 2014 yılı revizyon planına kadar ve günümüzde Korkuteli İlçemizin geldiği noktaya kadar görülen gelişme ve yaşamsal ve iklimsel cazibesi nedeniyle artan talepler karşısında Korkuteli İlçe merkezine sıkışmış , altyapı , otopark trafik vs. bir çok yönden sıkıntıların had safhaya çıktığı merkezden ticaretin yayılması ve dağılması gereği bulunmaktadır.

Özellikle basit ticari ihtiyaçların ilçenin her yanında yoğunlaşan yazlık konutların ve yazlık konaklayıcıların yakın bölgelerinden karşılamaları gereği bulunmaktadır. Zira her ihtiyaç için ilçe merkezini kullanmak hem gereksiz hem de lüzumsuzdur.

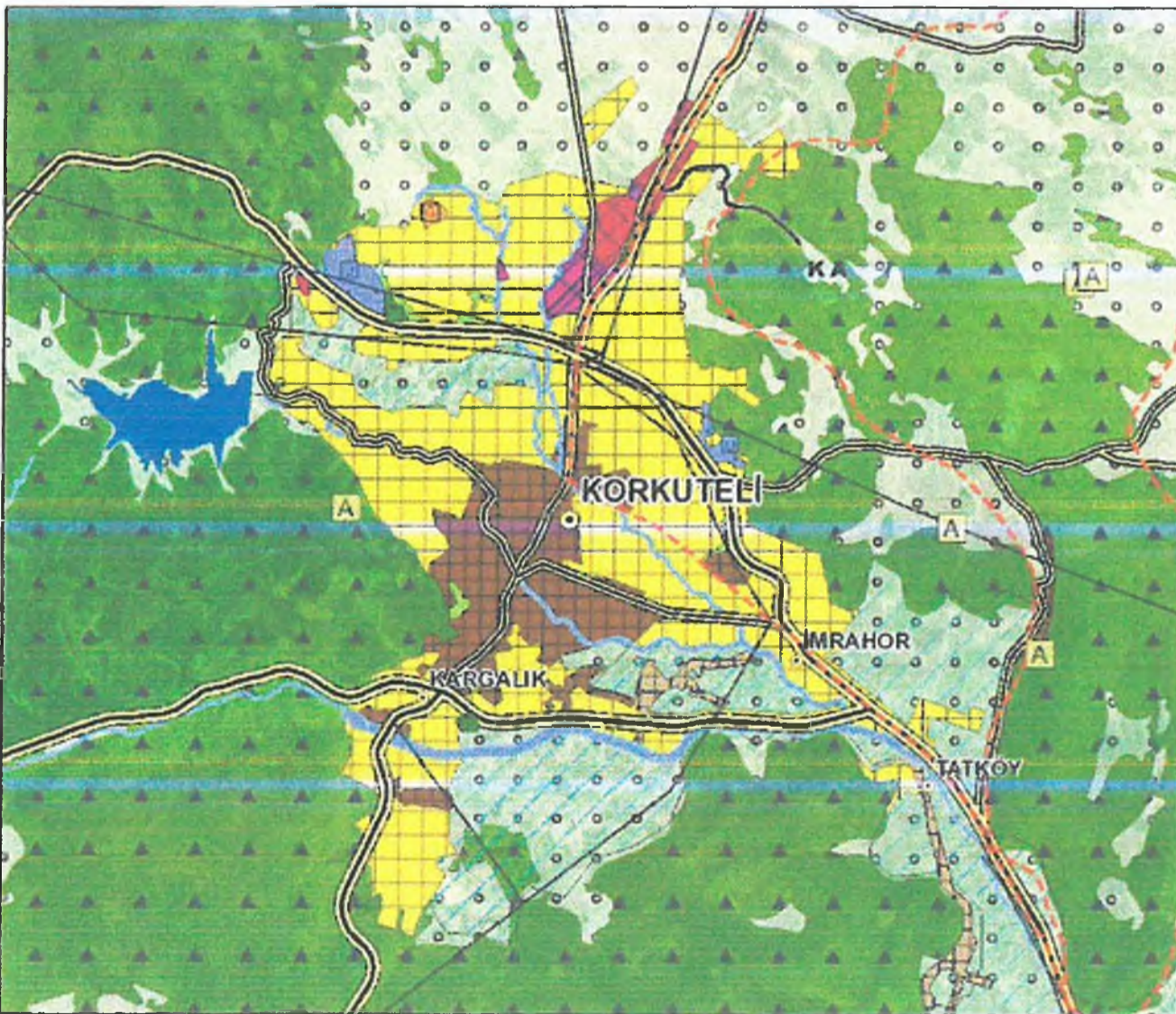
Mevcut ticaret alanlarının artık dolduğu ilçe merkezinde , merkeze bağlanan yollar ile uzak mahallelerdeki yerleşim alanlarında önemli ve çok kullanılan güzergahlarda zemin katta ticaret kullanımına olanak sağlayan , bütüncül bir düzenleme ile ilçe merkezindeki bu önemli ihtiyaca çözüm önerisi getirilmektedir.

Mevcut imar planında konut amaçlı ayrılan alanlarda yoğun talep nedeniyle yürütölmek istenilen ticari faaliyetlerin gerçekleşmesinde ve ruhsatlandırılmasında mevzuatlar yönüyle sorunlar yaşanmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Korkuteli ilçe merkezinde belirlenen yollara cephe konut alanlarında yapılaşma tür ve nizamları aynen korunarak belirtilen yola cephe alanda otopark ihtiyacı kendi içerisinde sağlanmak kaydıyla yol boyu ticaret kullanımı sağlanmış , ayrıca istenilmesi durumunda parselin konut olarak da kullanılabilmesine olanak sağlayan plan değişikliği önerilmiştir.

### 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN BİLGİSİ VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

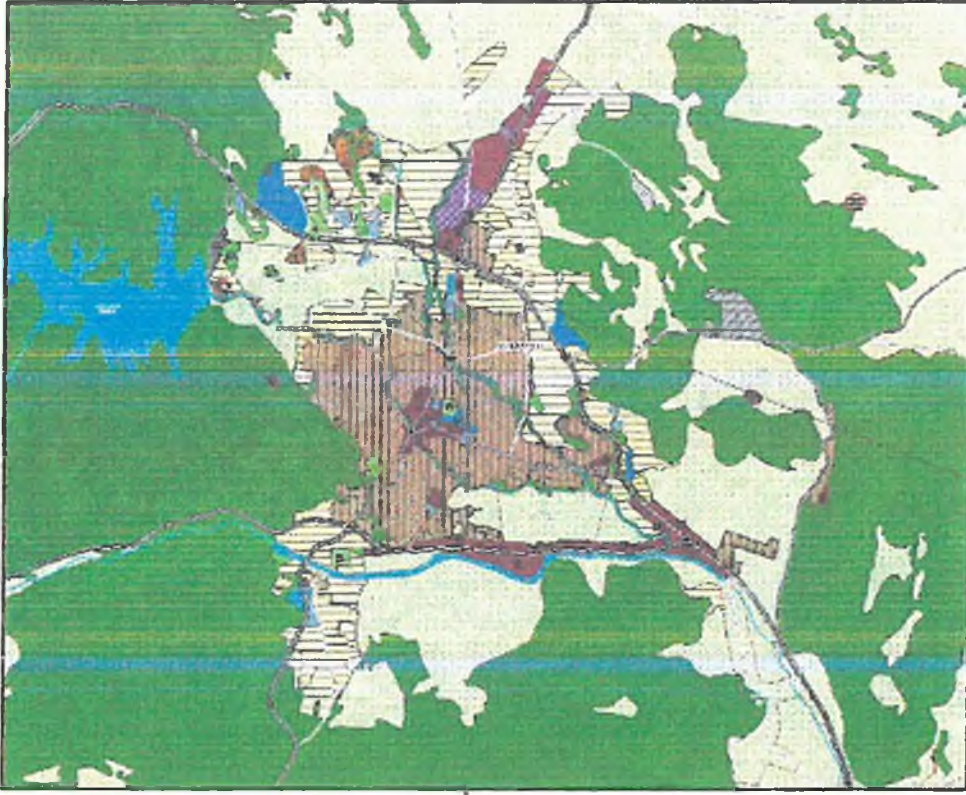
Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında N24 numaralı paftada kalmakta olup bir kısmı Kentsel Yerleşik Alan ve bir kısmı Kentsel Gelişme Alanı kullanım kararı bulunmaktadır.



Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni 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 Kentsel Yerleşik Alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak planlıdır.



Plan 2: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (ölçeksiz)

Korkuteli Merkez yerleşim alanında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yol güzergâhlarında yol boyu ticaret kullanımı önerilen alanlardaki parsellerde çeşitli yapılaşma nizam ve koşulları yer almaktadır.



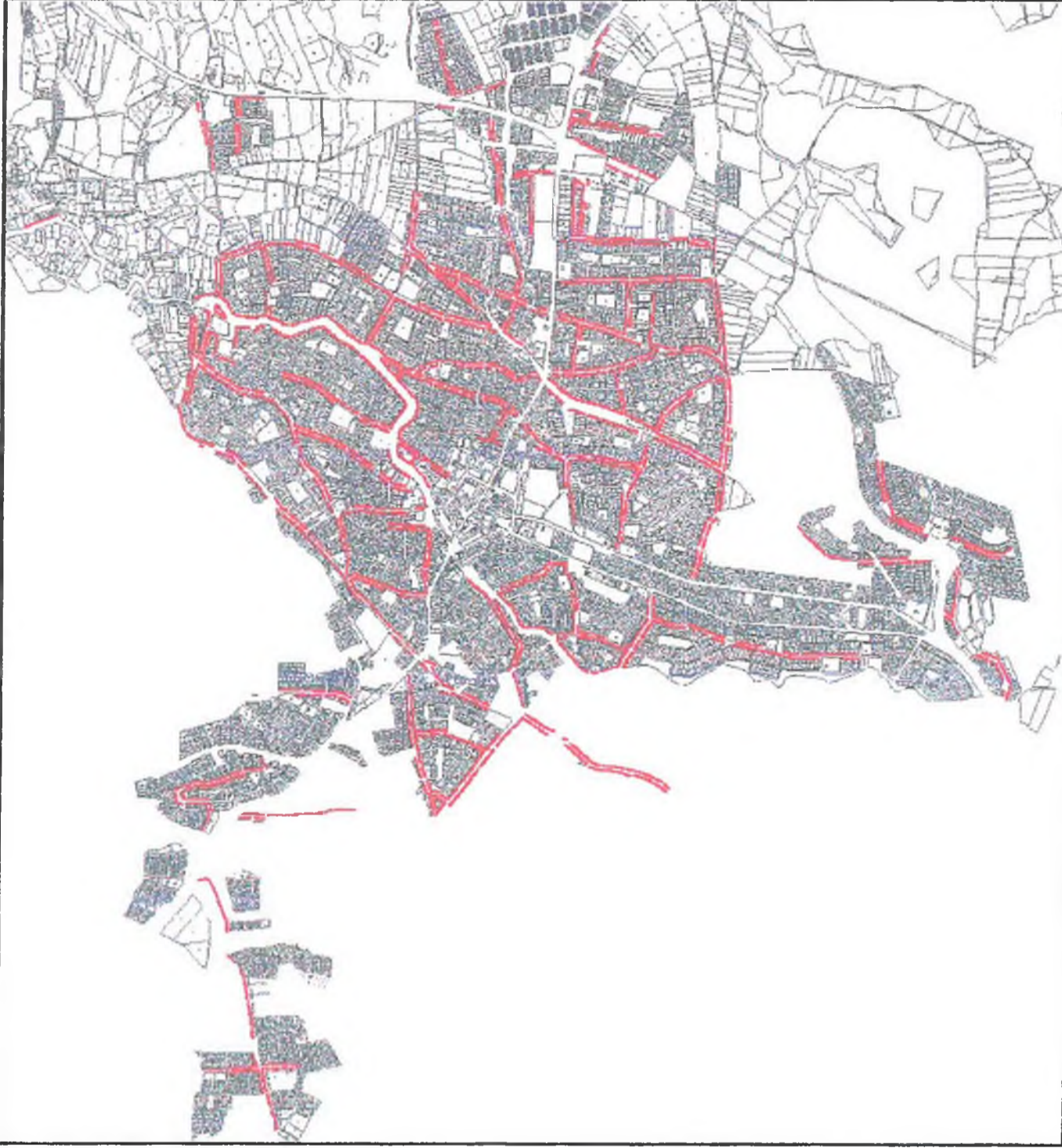
Plan 3: Uygulama İmar Planında Değişiklik Alanları



#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği ile Korkuteli ilçesi merkez yerleşim alanı içerisinde belirlenen , imar uygulaması görmüş ya da görmemiş (cephe aldığı yol gösterilerek) yol güzergahlarındaki imar adalarında , zemin katlarda yol boyu ticaret kullanımı hakkı getirilmek istenilmektedir.

Plan değişikliği sınırları içerisinde yapılaşmasını kısmen tamamlanmış imar adaları bulunmakla birlikte kent çeperlerinde belirlenen güzergâhlarda yapılaşmalar henüz tamamlanmamıştır. Yapılaşması tamamlanmamış bu alanlarda planlı büyüme ve gelişmeyi sağlamak amacı ile ihtiyaçlar doğrultusunda belirlenen yol güzergâhlarında yol boyu ticaret kullanımı tanımlanarak , ilçemiz için çok önemli bir ihtiyaç karşılanmak istenilmektedir.



Harita 1: Kadastral Durum (ölçeksiz)

#### 5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği sınırlarını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Korkuteli ilçe merkezinde belirlenen yol güzergâhlarında imar uygulaması görmüş veya imar uygulaması görmemiş mevcut imar planlarında konut alanı olarak planlı bulunan imar adalarında belirlenen yollar cephe imar adalarında zemin katta yapılaşma türü, nizamları ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden yol boyu ticaret kullanım hakkı getirilerek ilçe genelinde mevcut duruma ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Önerilen plan değişikliği plan notları ile olası artan otopark kullanımının kendi parseli içerisinde karşılanması sağlanmış ayrıca belirtilen güzergâhlardaki konut parsellerinde istenilmesi durumunda zemin katların konut olarak da kullanımının devamı sağlanmıştır.



Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan bir bölgelerden , değişikliğinin daha iyi anlaşılması amacı ile daha ayrıntılı mevcut ve öneri plan görüntüleri aşağıda verilmiştir.



Plan 4: neri 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Sınırları Bütüncül (leksiz)

#### PLAN NOTU:

- 1 - Planlama alanında otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde sağlanacaktır.
- 2 - Planlama alanında yol boyu ticaret tanımı getirilen alanlar istenilmesi durumunda zemin katları konut olarak da kullanılabilir.
- 3 - Plan Değişikliğine Konu Alanda; Korkuteli 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

**Okan ATAK**  
şehir Plancısı  
Oda No: 1070

**Ayřegül ATAK**  
şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yet. Belgesi (A) Gr.





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Korkuteli Belediyesi  
**Mahalle** : -  
**Ada/Parsel** : -  
**Ölçek** : 1/1000

Korkuteli Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih ve 37 sayılı kararı ile uygun bulunan, Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde kalan ve imar planında belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere zemin katlarda ticaret kullanım hakkının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 153. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir

Plan değişikliğine konu alanlar, yürürlükte bulunan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut ve Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; Korkuteli İlçesi merkez yerleşim alanı içerisinde belirlenen yol güzergahlarında zemin katlarda yol boyu ticaret kullanım hakkı getirilmek istenildiği belirtilmiştir. Ayrıca belirtilen güzergahlardaki konut parsellerinde istenilmesi durumunda zemin katların konut olarak da kullanımının devamının sağlanacağı plan notu ile belirtilmiştir.

Plan değişikliğinde genelde 10 metre ve üstü yollar (10, 12, 14.50, 15, 15.50, 16.50, 16, 20, 40 m) güzergah olarak belirlenmiştir. Bu plan değişikliği ile yoğun bir ticaret alanı oluşturulmaktadır. Ancak plan değişikliğine ilişkin gerekli (yol genişliği, otopark ihtiyacı, trafik yoğunluğu gibi) analiz çalışmalarının yapılmadığı düşünülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Özlem KOCABAŞ  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.