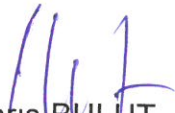




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Korkuteli Belediye sınırları içerisinde; Yenimahalle 590 ada 1 parselin sağlık alanından konut alanına, 597 ada batısındaki park alanının bir kısmının sağlık alanına, İmrahor Mahallesi 194 ada batısındaki otopark alanının bir kısmının park alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Korkuteli Belediye sınırları içerisinde; Yenimahalle 590 ada 1 parselin sağlık alanından konut alanına, 597 ada batısındaki park alanının bir kısmının sağlık alanına, İmrahor Mahallesi 194 ada batısındaki otopark alanının bir kısmının park alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 590 ada 1 parselin özel sosyal tesisi alanı olarak planlanması ve yol cephesinde otopark ayrılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KORKUTELİ) BELEDİYESİ

MAHALLE : YENİMAHALLE VE İMRAHOR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 590 ADA 1 PARSEL ve 597 ADA BATISI ile 194 ADA BATISI

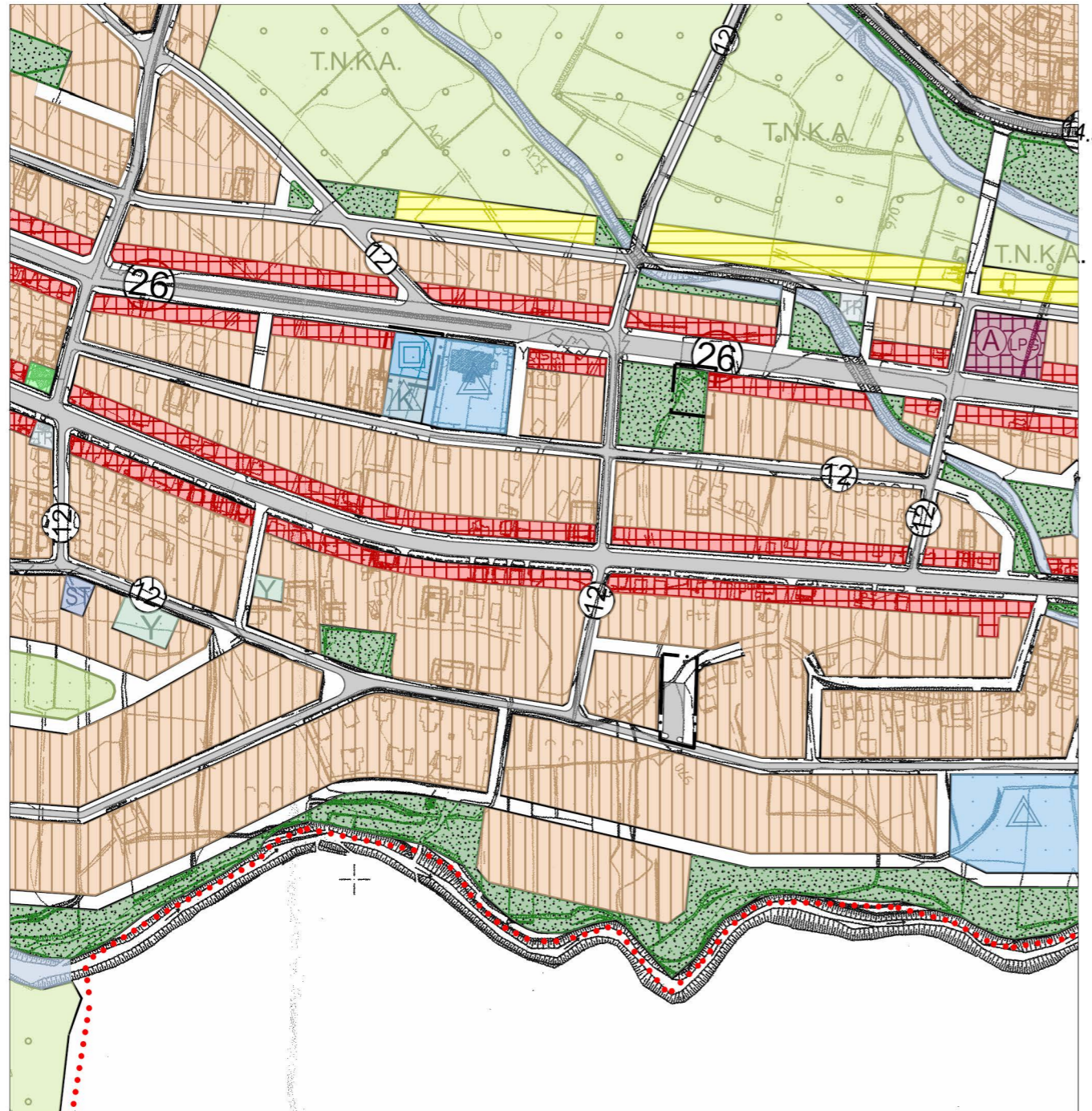
PAFTA NO: N24-d-20-d

MEVCUT PLAN

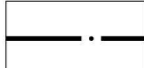

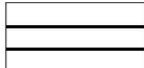

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

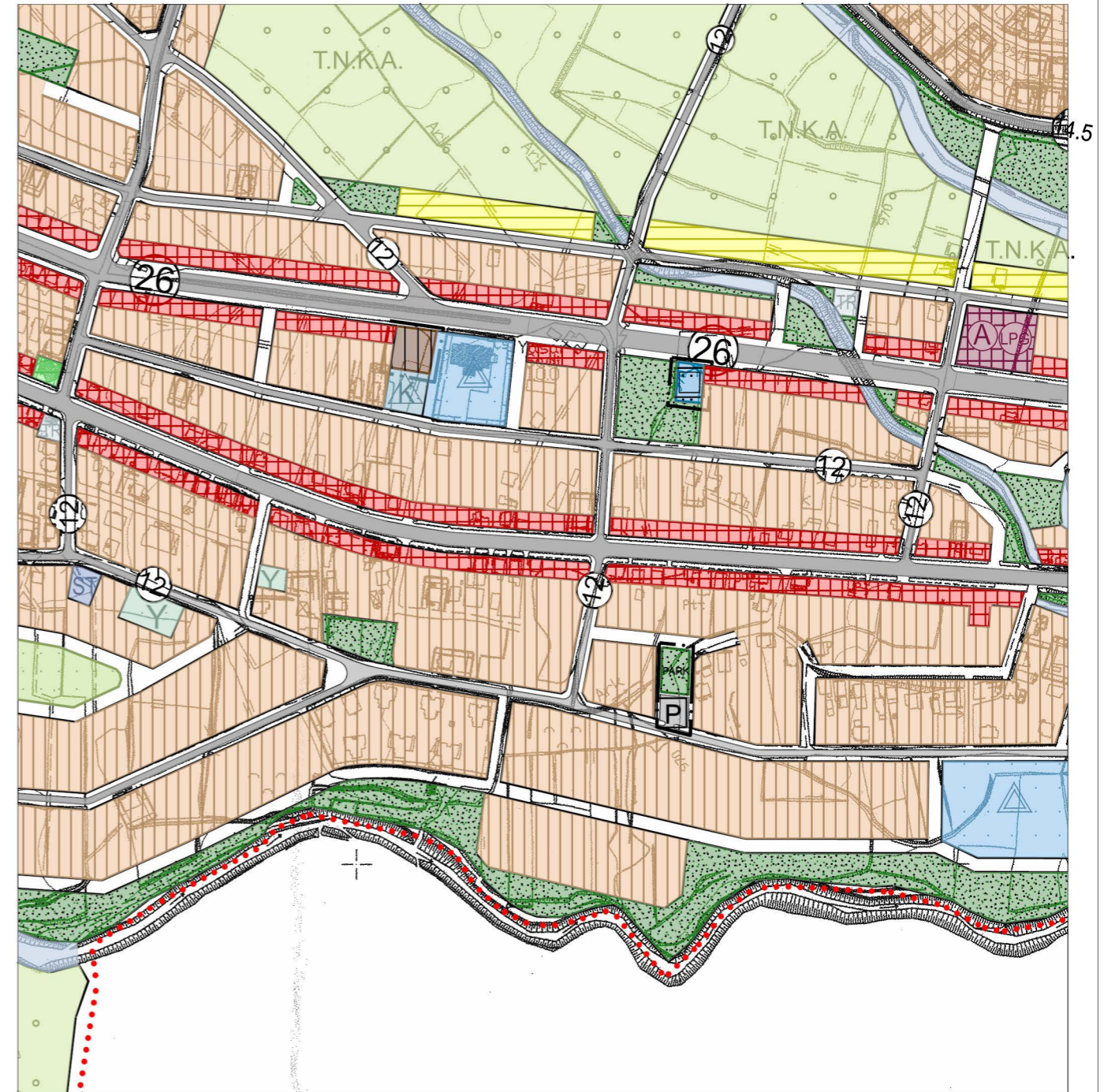
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		SAĞLIK ALANI		PARK VE YEŞİL ALAN
	YAYA YOLU		GENEL OTOPARK		



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MEVCUT KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKTA)		SAĞLIK ALANI
	PARK VE YEŞİL ALAN		GENEL OTOPARK		

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KORKUTELİ) BELEDİYESİ

YENİMAHALLE MAHALLESİ 590 ADA 1 PARSEL ve 597 ADA BATISI ile
İMRAHOR MAHALLESİ 194 ADA BATISI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili , Büyükşehir Belediyesi , Korkuteli İlçesi , Yenimahalle Mahallesi 590 Ada 1 Parsel ve 597 Ada Batısı ile İmrahor Mahallesi 194 Ada Batısında N24-d-20-d numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2- PLANLAMANIN AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇESİ

Dünyamızın içinde bulunduğu küresel salgın sebebi ile sağlık tesislerinin ve sağlık tesislerine olan ihtiyacın karşılanması ne denli önemli olduğu bir kez daha gündeme gelmiştir. Bu nedenle sağlığa ulaşılmadaki kolaylığın önemi gün geçtikçe artmaktadır. Yapılan incelemelerde bölgenin donatı durumları ve mevcut hâlihazırdaki sağlık tesisleri incelendiğinde mahallenin gelişen ve artan nüfusuna karşılık mahalle ölçeğinde bir Sağlık Alanının inşa edilmesi ve bölgedeki sağlık tesislerinin sayısının artırılması ve mevcut sağlık alanlarındaki yoğunluğun azaltılması gibi ihtiyaçlar tespit edilmiştir.

Ayrıca İlçe merkezinin turizm ve yük taşıma amaçlı kullanılan yolların kesişim noktasında konumlanması ilçeye ekonomik canlılık kazandırmaktadır. Korkuteli ilçesi Antalya ilinin ve bölgenin önemli bir yayla merkezi olup , buna dayalı olarak yaz aylarında ilçede nüfus artışı yaşanmakta ve

ikinci konut niteliğinde konutlar bulunmaktadır. Bu sebeple İmrahor mahallemizde de mevsimsel olarak nüfus artışları yaşanmaktadır.

İmrahor Mahallesinde Korkuteli sakinlerinden bir hayırseverin Sağlık Tesisi inşaa etme arzusunun gerçekleştirilmesi amacıyla bölgede inceleme yapılmıştır.

Bu çerçevede mevcut imar planlarında Sağlık Alanı olarak planlı 590 ada 1 parselin Kamu Ortaklık payından (KOP) gelen özel mülkiyete ait alan olması nedeniyle kamulaştırma yapmadan tesis inşaa edilmesi mümkün görünmediği , buna karşılık bu alanın yaklaşık 200 m doğusunda aynı yol güzergahı üzerinde yaklaşık 5000 m² büyüklüğündeki park alanının yaklaşık 750 m² sinin Sağlık Tesisi olarak ayrılabilceğinin idarece uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Park alanının bir kısmının Sağlık tesisi olarak ayrılması sonrası , yaklaşık 200 m uzaklıkta mevcut imar planında Sağlık Tesisi olarak ayrılmış olan 1013 m² büyüklüğündeki 590 ada 1 parselin de , kamuya (Sağlık Bakanlığı) kamulaştırma yükünü ortadan kaldırmak amacıyla konut alanına çevrilmesi öngörülmüş , yeni yapılacak sağlık tesisi için kaldırılan yaklaşık 750 m² park alanı ile yaklaşık 1013 m² konut alanının nüfus ihtiyacının gerektirdiği yeşil alan yine planlama bölgesinde 200 m güneyinde 194 ada batısındaki otopark alanında ve yaya yolunda düzenleme yapılmak suretiyle sağlanmıştır.

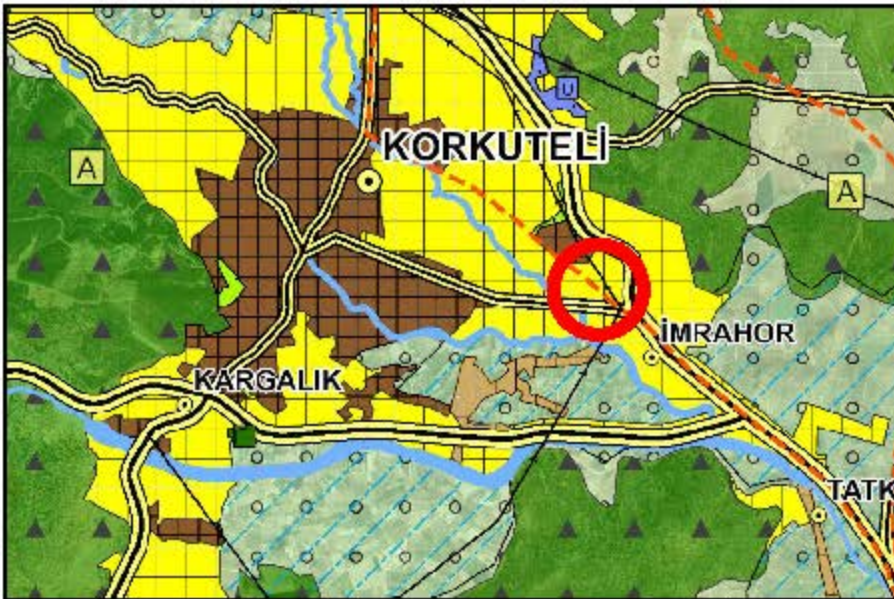
Belirtilen gerekçeler ve amaçlar kapsamında söz konusu 590 Ada 1 Parsel ile 597 Ada Batısı ve 194 Ada Batısını kapsayan alanda mülkiyet sorunu olmayan bir Sağlık Alanı elde edilmesi amacı ile bir kaç bölgede imar planı değişikliğinin yapılması gereği doğmuştur.

Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alanları kapsayan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

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 planlıdır.



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

3.2.Mevcut 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

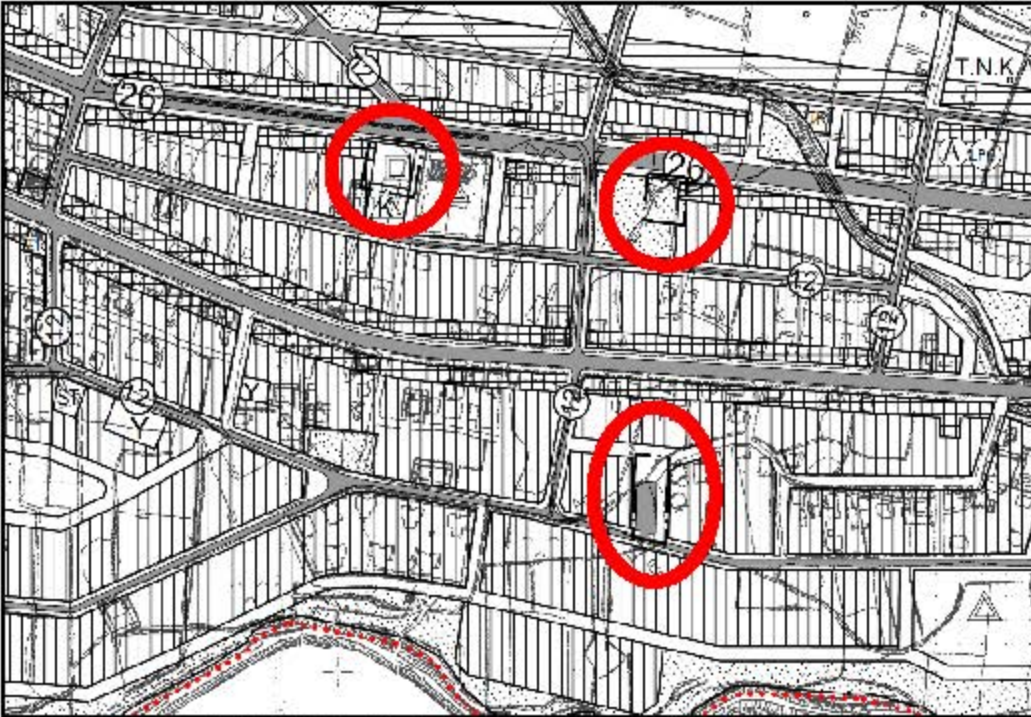
Planlama Alanının yer aldığı adalar Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.03.2019 tarih ve 174 sayılı BMK ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.



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 Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Sağlık Alanı, Park ve Yeşil Alan, Yaya Yolu ve Genel Otopark olarak planlıdır.



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

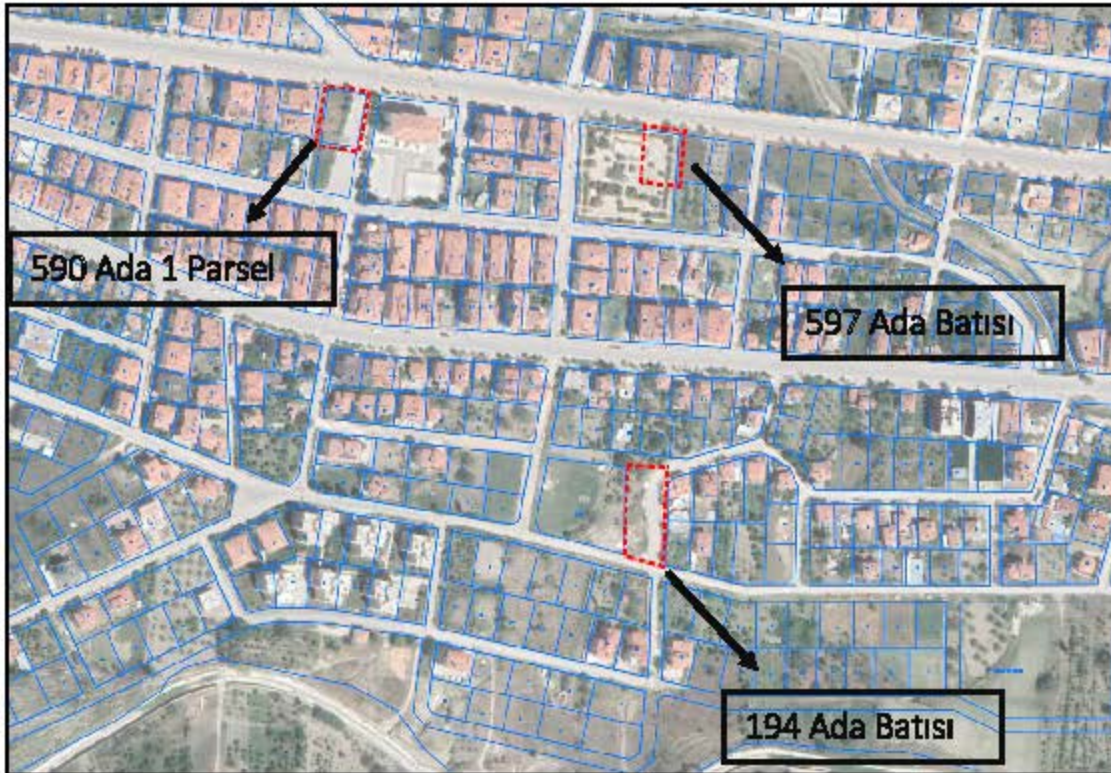
Antalya İli, Korkuteli İlçesi, İmrahor Mahallesi sınırları içerisindeki plan değişikliğine konu 590 Ada 1 Parsel ile 597 Ada Batısı ve 194 Ada Batısı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sağlık Ocağı, Park, Yaya Yolu ve Genel Otopark olarak planlı durumdadır.



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

4- BUGÜNKÜ ARAZİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli Korkuteli İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 590 Ada 1 Parsel ve 597 Ada Batısı ile İmrahor Mahallesi 194 Ada Batısını kapsayan alan içerisinde herhangi bir yapılaşma yer almayıp boş durumdadır. Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı durumu gösterir harita aşağıdaki gibidir.



Resim 2: Kadastral Durum ve Uydu Görüntüsü (Ölçeksiz)

5- PLAN KARARLARI

Belirtilen ihtiyaçlar ve gerekçeler kapsamında , Korkuteli İlçemiz Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde 590 Ada 1 Parselde yer alan Sağlık Alanı yaklaşık 200 m doğuya (park alanının doğusuna) kaydırılmış , 590 ada 1 parsel imar uygulaması sonucu Kamu Ortaklık Payından (KOP) doğan bir taşınmaz olması sebebi ile kamuyu kamulaştırma yükünden kurtarmak amacıyla konut alanına dönüştürülmüştür.

Yapılan düzenleme neticesinde artan konut alanı ve azalan park alanı ihtiyacını tamamlamak üzere güneyde yer alan 194 ada batısındaki otopark alanında ve yaya yolunda düzenleme yapılarak yeşil alan sağlanmıştır.

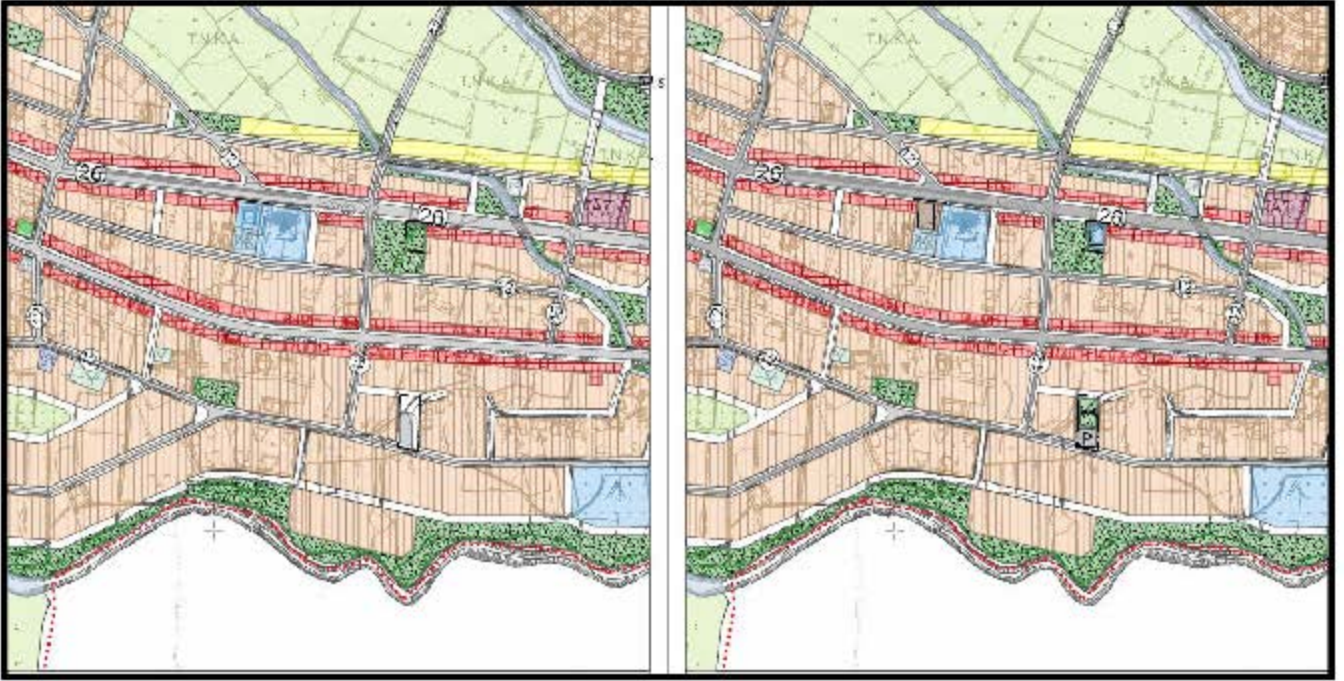
Plan değişikliği sonucunda oluşan karşılaştırmalı alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir. Tabloda yer alan veriler net olması amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden hesaplanmıştır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KORKUTELİ) BELEDİYESİ			
YENİMAHALLE MAHALLESİ 590 ADA 1 PARSEL İLE 597 ADA BATISI ve			
İMRAHOR MAHALLESİ 194 ADA BATISI			
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ			
KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU VE NÜFUS			
Alan	Mevcut	Öneri	Artış/Azalış
Konut Alanı		1012	1012
Sağlık	1013	750	-263
Park	750	973	223
Otopark	790	597	-193
Nüfus Hesapları: 1012*0.75=759 (Emsal= 0.75) 759/115=6.6 (Ortalama Konut Büyüklüğü= 115 m ²) 6.6*3=20.46 (TÜİK 2019 Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (Ant)= 3.1 kişi) 20.46*10=204.6 (Kişi Başı Yeşil Alan İhtiyacı= 10 m ²)			

Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu ve Nüfus Hesapları

Yapılan hesaplar neticesinde 590 ada 1 parselin konut alanına çevrilmesi ile yaklaşık 20 kişilik nüfusa karşılık gelen 200 m² yeşil alan ihtiyacı ile 597 ada batısındaki yeşil alandan azalan yaklaşık 750 m² yeşil alan için bu alanların yaklaşık 200 m güneyinde yaya yolu boşluğu ve otopark alanında 973 m² yeşil alan ayrılmıştır.

Yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıda ölçeksiz olarak yer almaktadır.



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



Plan 6: Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

Planda ve raporda yer almayan hususlarda 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.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Korkuteli Belediyesi
Mahalle : Yeni Mahalle - İmrahor
Ada/Parsel : 590 ada 1 parsel ve 597 ada batısı – 194 ada batısı
Ölçek : 1/5000

Korkuteli İlçe sınırları içerisinde Yenimahalle 590 ada 1 parsel ve 597 ada batısı ile İmrahor Mahallesi 194 ada batısında bulunan parsellerin Sağlık Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Otopark Alanından Konut Alanı, Sağlık Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Otopark Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi 26.11.2021 tarihli ve 148560 sayılı yazı ile tarafımıza gönderilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu imar planları incelendiğinde;

- Plan açıklama raporu incelendiğinde; bölgenin donatı durumları ve mevcut hâlihazırdaki sağlık tesisleri incelendiğinde mahallenin gelişen ve artan nüfusuna karşılık mahalle ölçeğinde bir Sağlık Alanının inşa edilmesi ve bölgedeki sağlık tesislerinin sayısının artırılması ve mevcut sağlık alanlarındaki yoğunluğun azaltılması gibi ihtiyaçlar tespit edildiği ve İmrahor Mahallesinde Korkuteli sakinlerinden bir hayırseverin Sağlık Tesisi inşaa etme arzusunun gerçekleştirilmesi amacıyla bölgede inceleme yapılmış, bu çerçevede mevcut imar planlarında Sağlık Alanı olarak planlı 590 ada 1 parselin Kamu Ortaklık payından (KOP) gelen özel mülkiyete ait alan olması nedeniyle kamulaştırma yapmadan tesis inşaa edilmesi mümkün görünmediği, buna karşılık bu alanın yaklaşık 200 m doğusunda aynı yol güzergahı üzerinde yaklaşık 5000 m² büyüklüğündeki park alanının yaklaşık 750 m²'sinin Sağlık Tesisi olarak ayrılabilceğinin idarece uygun olduğu değerlendirilmiş, park alanının bir kısmının Sağlık tesisi olarak ayrılması sonrası, yaklaşık 200 m uzaklıkta mevcut imar planında Sağlık Tesisi olarak ayrılmış olan 1013 m² büyüklüğündeki 590 ada 1 parselin de, kamuya (Sağlık Bakanlığı) kamulaştırma yükünü ortadan kaldırmak amacıyla konut alanına çevrilmesi öngörülmüş, yeni yapılacak sağlık tesisi için kaldırılan yaklaşık 750 m² park alanı ile yaklaşık 1013 m² konut alanının nüfus ihtiyacının gerektirdiği yeşil alan yine planlama bölgesinde 200 m güneyinde 194 ada batısındaki otopark alanında ve yaya yolunda düzenleme yapılmak suretiyle sağlanmış, belirtilen gerekçeler ve amaçlar kapsamında söz konusu 590 Ada 1 Parsel ile 597 Ada Batısı ve 194 Ada Batısını kapsayan alanda mülkiyet sorunu olmayan bir Sağlık Alanı elde edilmesi amacı ile bir kaç bölgede imar planı değişikliğinin yapılması gereği doğduğu belirtilmektedir.



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

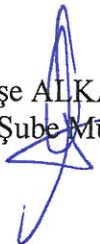
- Söz konusu plan değişikliği incelendiğinde Korkuteli İlçesi Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde 590 Ada 1 Parselde yer alan Sağlık Alanı yaklaşık 200 m doğuya (park alanının doğusuna) kaydırılmış , 590 ada 1 parsel imar uygulaması sonucu Kamu Ortaklık Payından (KOP) doğan bir taşınmaz olması sebebi ile kamuyu kamulaştırma yükünden kurtarmak amacıyla konut alanına dönüştürülmüş, yapılan düzenleme neticesinde artan konut alanı ve azalan park alanı ihtiyacını tamamlamak üzere güneyde yer alan 194 ada batısındaki otopark alanında ve yaya yolunda düzenleme yapılarak yeşil alan sağlandığı belirtilmektedir. Yapılan hesaplar neticesinde 590 ada 1 parselin konut alanına çevrilmesi ile yaklaşık 20 kişilik nüfusa karşılık gelen 200 m2 yeşil alan ihtiyacı ile 597 ada batısındaki yeşil alandan azalan yaklaşık 750 m2 yeşil alan için bu alanların yaklaşık 200 m güneyinde yaya yolu boşluğu ve otopark alanında 973 m2 yeşil alan ayrıldığı belirtilmektedir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KORKUTELİ) BELEDİYESİ YENİMAHALLE MAHALLESİ 590 ADA 1 PARSEL İLE 597 ADA BATISI ve İMRAHOR MAHALLESİ 194 ADA BATISI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU VE NÜFUS			
Alan	Mevcut	Öneri	Artış/Azalış
Konut Alanı		1012	1012
Sağlık	1013	750	-263
Park	750	973	223
Otopark	790	597	-193
Nüfus Hesapları: $1012 \cdot 0.75 = 759$ (Emsal= 0.75) $759/115 = 6.6$ (Ortalama Konut Büyüklüğü= 115 m2) $6.6 \cdot 3 = 20.46$ (TÜİK 2019 Ortalama Hane halkı Büyüklüğü (Ant)= 3.1 kişi) $20.46 \cdot 10 = 204.6$ (Kişi Başı Yeşil Alan İhtiyacı= 10 m2)			

- Söz konusu plan değişikliğine konu alan 3332 m² dir.
- Mevcut planlardaki sağlık tesisi alanının taşınmasına ilişkin Sağlık Bakanlığı'nın herhangi bir talep ya da görüş yazısı bulunmamaktadır. Bu kapsamda mevcut sağlık tesisi alanının kaldırılarak konut alanı planlanması uygun olmayıp, yine bir donatı (sosyal tesis alanı vb.) alanı olarak planlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.28.12.2021


Hüseyin Kamal TOK
Y. Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.

