



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KORKUTELİ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 166. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Korkuteli Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, İlçe sınırı içerisinde onaylı imar planlarında belirlenen yol güzergahlarında geçmiş dönem imar hakları çerçevesinde, zemin katı ticari olmayan imar parsellerinin zemin katlarının isteğe bağlı ticari kullanılabilmesi amacıyla, belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere zemin katlara ticari kullanım hakkı da getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Korkuteli Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, İlçe sınırı içerisinde onaylı imar planlarında belirlenen yol güzergahlarında geçmiş dönem imar hakları çerçevesinde, zemin katı ticari olmayan imar parsellerinin zemin katlarının isteğe bağlı ticari kullanılabilmesi amacıyla, belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere zemin katlara ticari kullanım hakkı da getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
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 SEMİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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: 04.10.2022
İlgili Müdürlük :	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	Saat: 14:30:00
Evrakın Özü :	IBZT(İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET)	Karar No : 114

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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik dosyası Antalya Büyükşehir Belediyesi 16.05.2022 tarih ve 438 sayılı meclis kararı ile Belediyemize iade edilmiştir. Bahse konu plan hakkında, Antalya Büyükşehir Belediyesinin meclisinin 16.05.2022 tarih ve 438 sayılı kararının Belediye Meclisi'nce değerlendirilerek karara bağlanması hususunda; İmar Komisyonunun 21/09/2022 tarih ve 45 raporunun görüşülmesi.

KARAR: İmar Komisyonu Raporu:45 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.

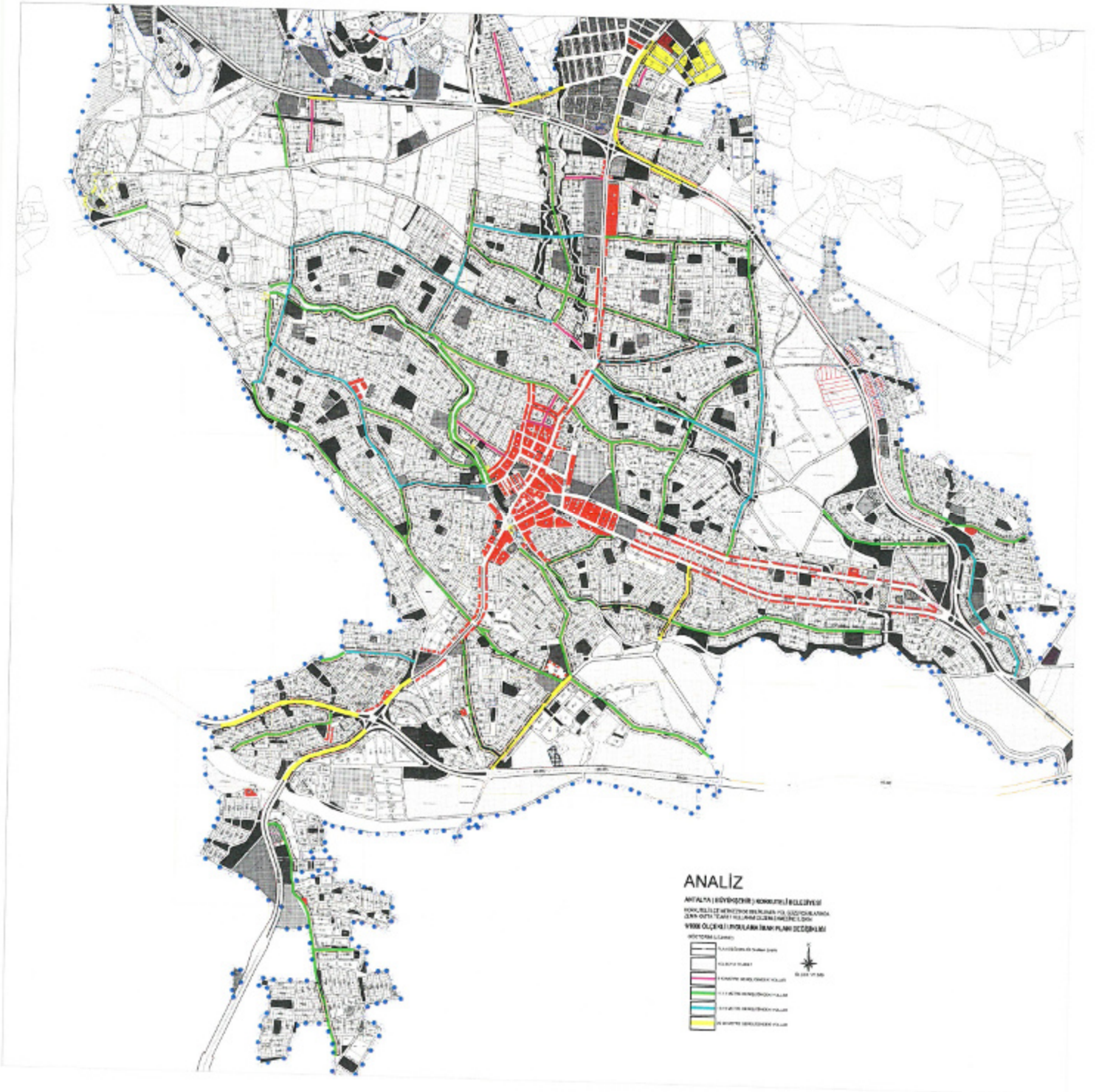
Komisyon Raporu üzerinde Belediye Meclisimizde yapılan görüşme ve müzakere sonucu, **İmar Komisyonu Raporunun** komisyondan geldiği şekli ile kabul edilmesi için yapılan açık oylamada oy birliği ile kabul edildi.

Ömer Niyazi İŞLEK
Belediye ve Meclis Başkanı

Nazan YAVUZ
Katip Üye

Hatice DEMİR
Katip Üye





ANALİZ

ANALİZ (BÖYÜKÖLÇEKLİK) KENTSEL PLANI
 KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ VE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ VE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ VE ÇİZİLMİŞ ALANLAR

- NOT: ÇİZİM ALANLARI
- 1. KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 - 2. KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 - 3. KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 - 4. KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 - 5. KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ ALANLAR
 - 6. KENTSEL PLANIN İÇERİĞİNE GÖRE ÇİZİLMİŞ ALANLAR



0 100 200 M

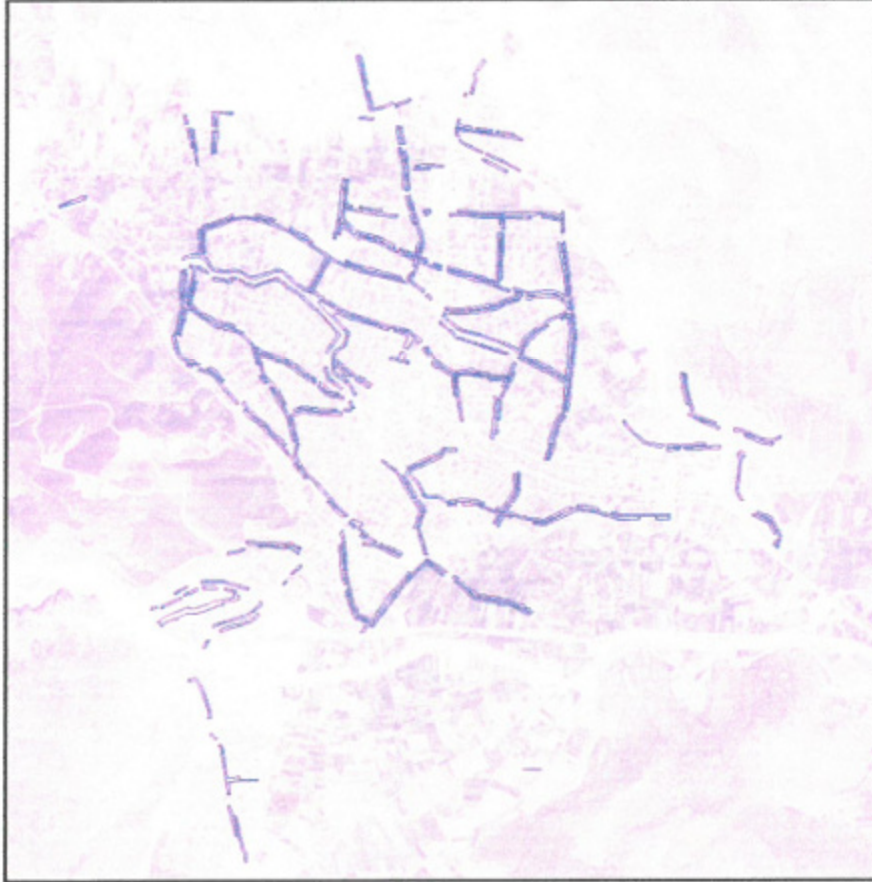
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KORKUTELİ BELEDİYESİ

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 güzergahlarında, 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 güzergahlarına cephe parselleri kapsamaktadır.

Antalya İlinin 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 yazılmaya 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 dayanmakta 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 lüzensuzdur.

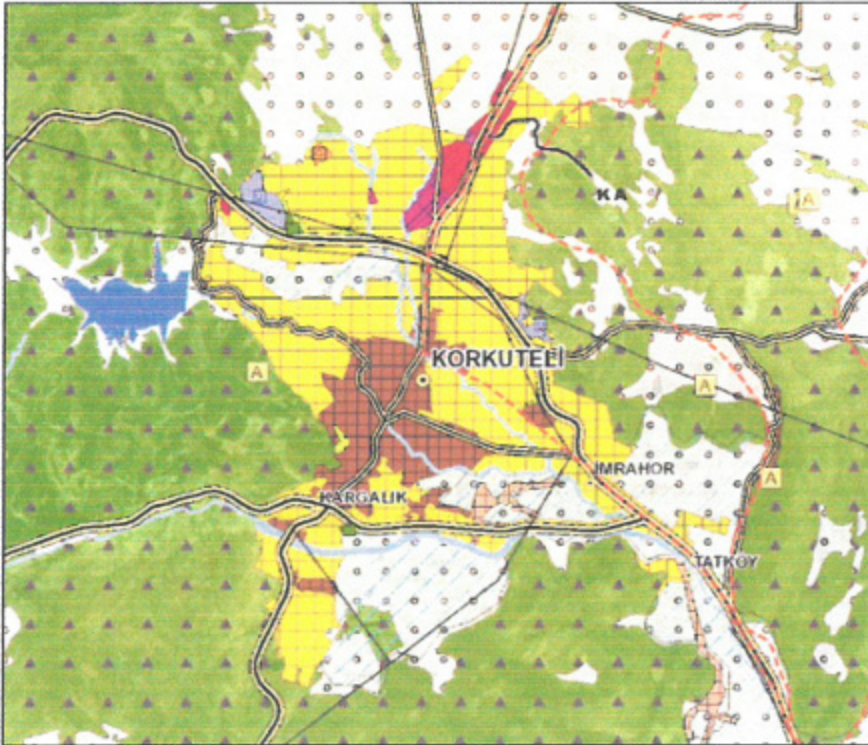
Mevcut ticaret alanlarının artık dolduğu ilçe merkezinde , merkeze bağlanan yollar ile uzak mahallelerdeki yerleşim alanlarında önemli ve çok kullanılan güzergahlarda zemin katta ticaret kullanımına olanak sağlayan , bütüncül bir düzenleme ile ilçe merkezindeki bu önemli ihtiyaca çözüm önerisi getirilmektedir.

Mevcut imar planında konut amaçlı ayrılan alanlarda yoğun talep nedeniyle yürütülmek 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 kullanımını sağlanmış , ayrıca istenilmesi durumunda parselin konut olarak da kullanılabilmesine olanak sağlayan plan değişikliği önerilmiştir.

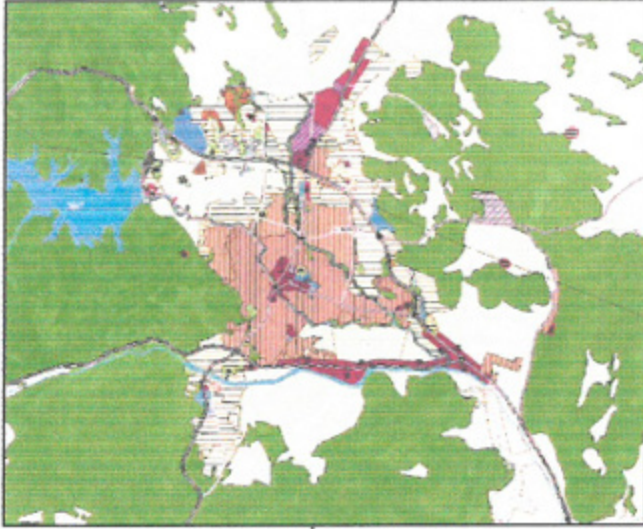
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN BİLGİSİ VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

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.



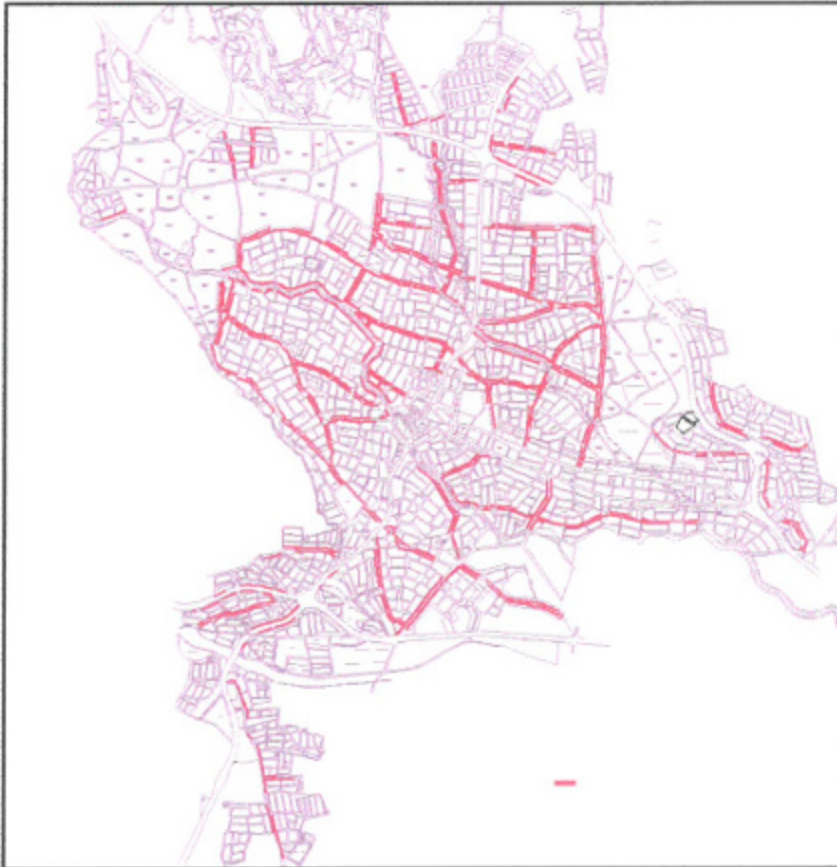
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 istenmektedir.

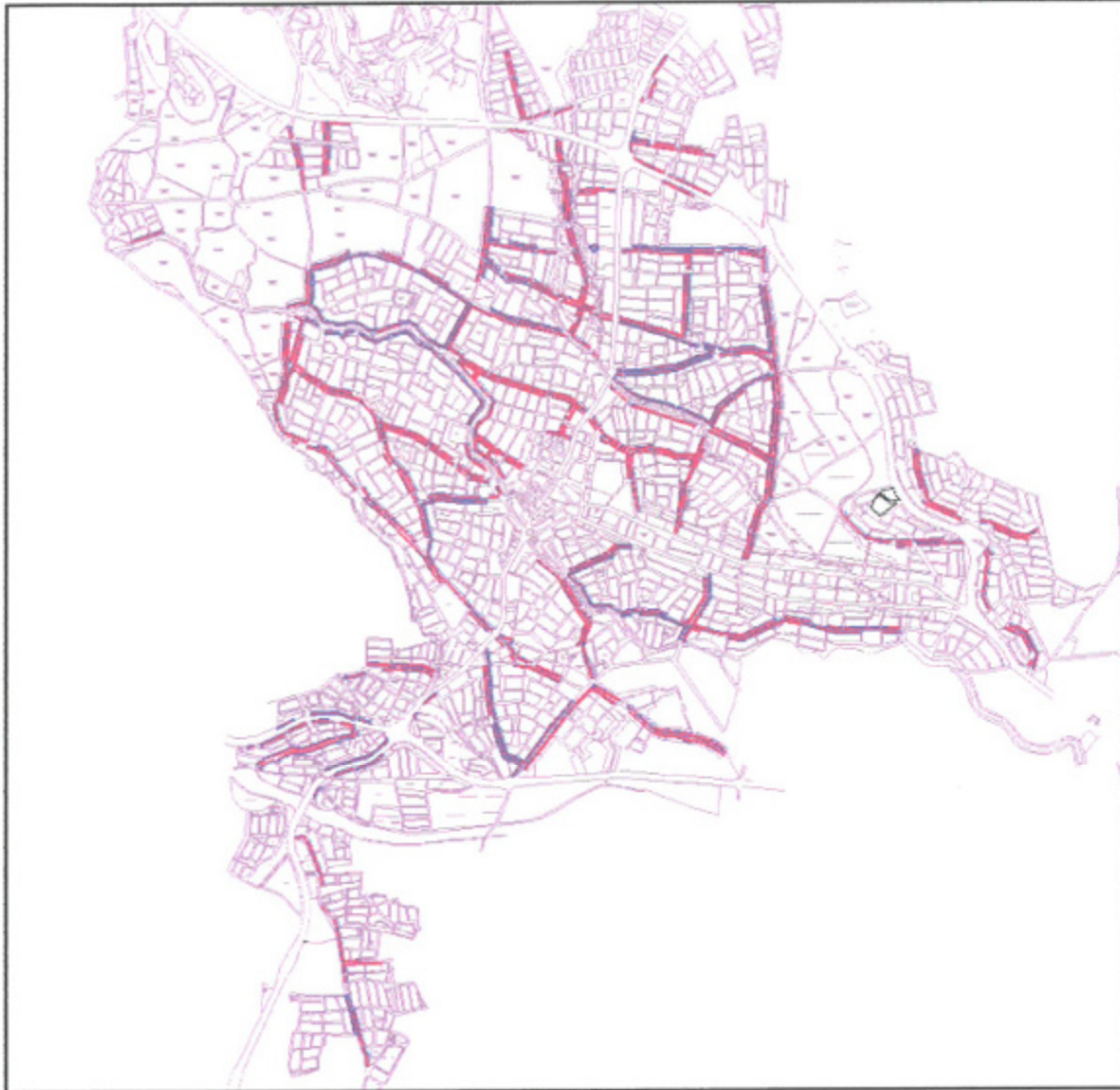


Harita 1: Kadastral Durum (ölçeksiz)

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 : İlçe Merkezi
Ölçek : 1/1000

Korkuteli Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, İlçe sınırı içerisinde onaylı imar planlarında belirlenen yol güzergahlarında geçmiş dönem imar hakları çerçevesinde, zemin katı ticari olmayan imar parsellerinin zemin katlarının isteğe bağlı ticari kullanılabilmesi amacıyla, belirlenen yol güzergahlarına cephe parsellere zemin katlara ticari kullanım hakkı da getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 166. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında planlama bölgesinin bir kısmı “Kentsel Yerleşik Alan” ve bir kısmı “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlıdır.

Plan değişikliği teklifine ilişkin plan açıklama raporu incelendiğinde;

Korkuteli İlçesinin imar planı çok eski yıllara dayanmakla birlikte 1986 yılında İller Bankası Genel Müdürlüğüne genel bir Plan Revizyonu yapılmış olduğu, daha sonrasında 2014 yılında ikinci bir plan revizyonu yapıldığı, 1986 yılı revizyon planından 2014 yılı revizyon planına kadar ve günümüzde Korkuteli İlçesinin geldiği noktaya kadar görülen gelişme ve yaşamsal ve iklimsel cazibesi nedeniyle artan talepler karşısında Korkuteli ilçe merkezine sıkışmış, altyapı, otopark trafik vs. bir çok yönden sıkıntılarının had safhaya çıktığı, merkezden ticaretin yayılması ve dağılması gereği ortaya doğduğu, teklif edilen 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 sağlandığı, ayrıca istenilmesi durumunda parselin konut olarak kullanılabilmesine olanak sağlayan plan değişikliği önerildiği belirtilmiştir.

Plan revizyonuna ilişkin belirlenen plan notları aşağıdaki şekildedir.

- 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 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.12.2022

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.