



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-90852262-105.03-75645
Konu : Korkuteli İlçesi, Uzunoluk Mah. 286
Ada 31, 68 ve 75 Parseller Nip. Değ.

08/10/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: -1/5000 NİP. –Plan Açıklama Raporu.

Uygun görüşle arz ederim.
07/10/2020
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
08/10/2020
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

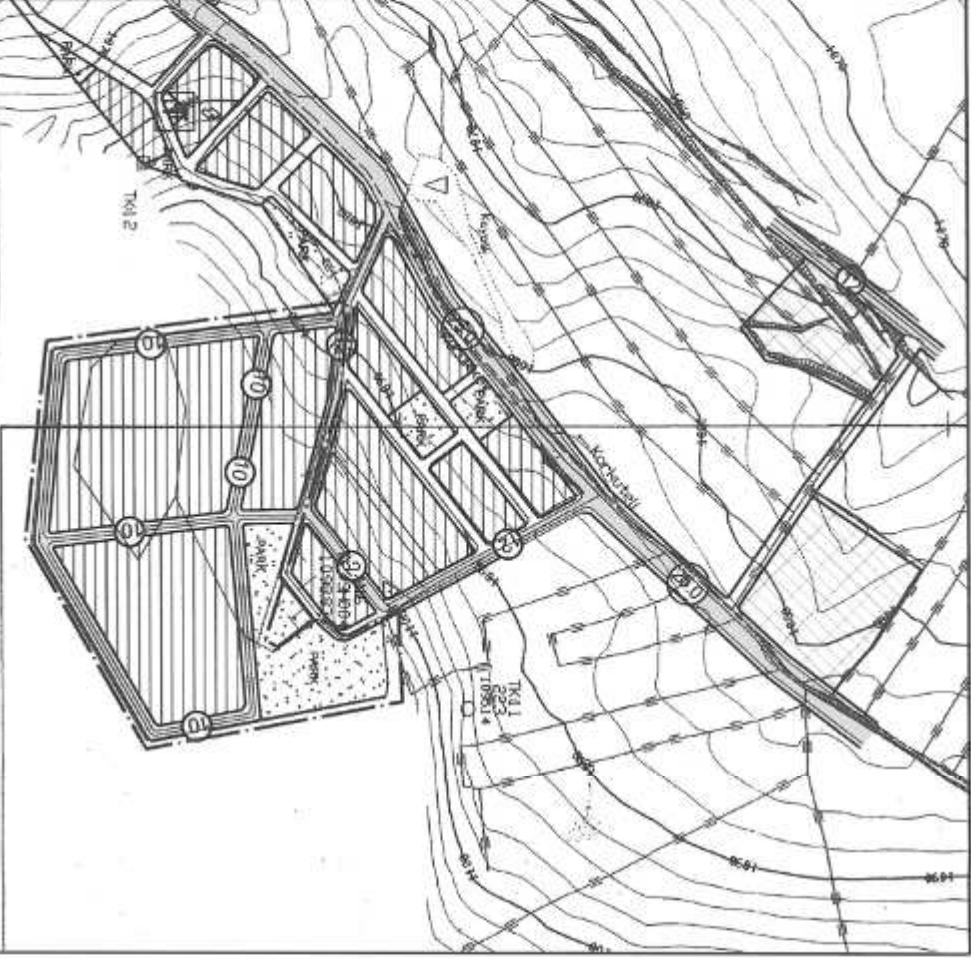
*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (nWfWf1-HySutr-SZRQ7z-9wNnkj-T5ufhKp9) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Ali Can TETİK
Şehir Plancısı
Telefon No:

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



GÖSTERİM (LEJAND)

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|---------------------|
| | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI | | GELİŞME KONUT ALANI |
| | TAŞIT YOLU | | PARK VE YEŞİL ALAN |

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|---------------------|
| | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI | | GELİŞME KONUT ALANI |
| | TAŞIT YOLU | | PARK VE YEŞİL ALAN |
| | TİCARİET ALANI | | İBADET ALANI |

ÖLÇEK: 1/5000

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 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.

A

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 bulduğunu , gerekli üst ölçekli plan ve meclis kararlarının alınarak plan sürecinin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili planlama mevzuatı gereği planların üst ölçekli planlara uygun olarak yapılması gereği 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.

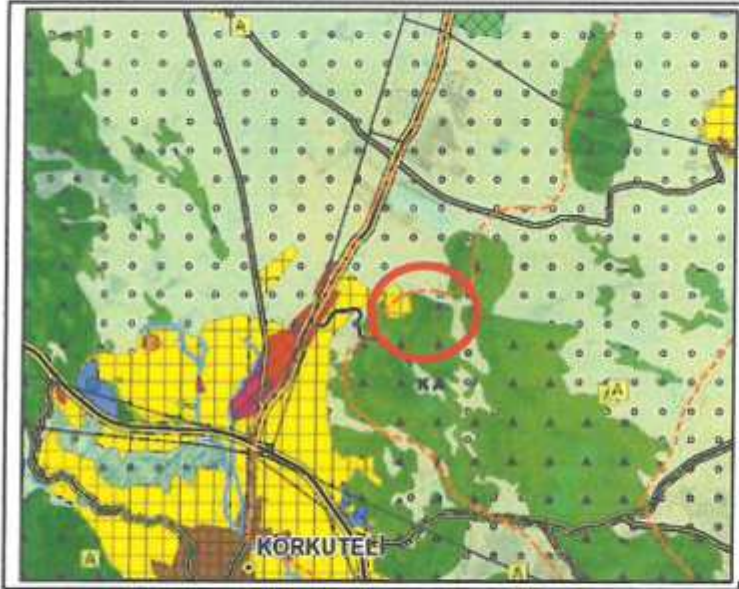
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.03.2020 tarih ve 33161 sayılı yazısı eklerindeki imar planının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde yukarıda belirtilen hükümler gereği öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması 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 Alanı sınırları dahilinde hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 10.09.2019 tarihinde revize edilen plan onaylanmıştır. Onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliği alanı Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.

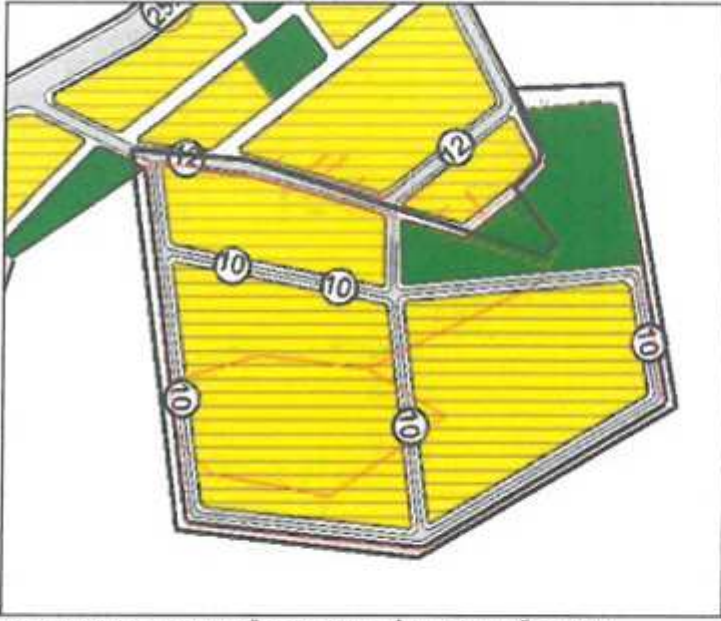


Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

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

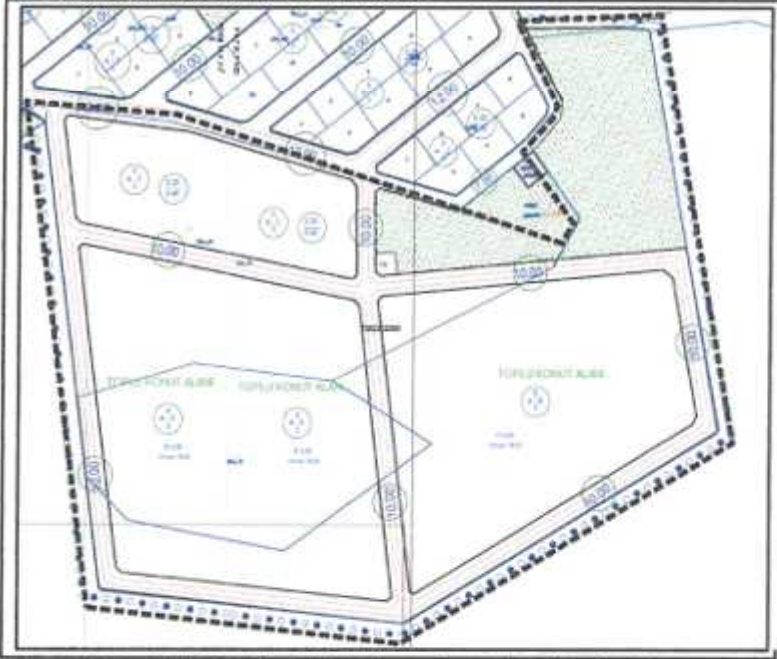
Söz konusu planlama alanı sınırları dâhilinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliği sınırları içerisinde Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Taşıt Yolları yer almaktadır.

A



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

Planlama alanını kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Toplu Konut Alanı kararları, Park ve Taahhüt yolları kararları yer almaktadır.

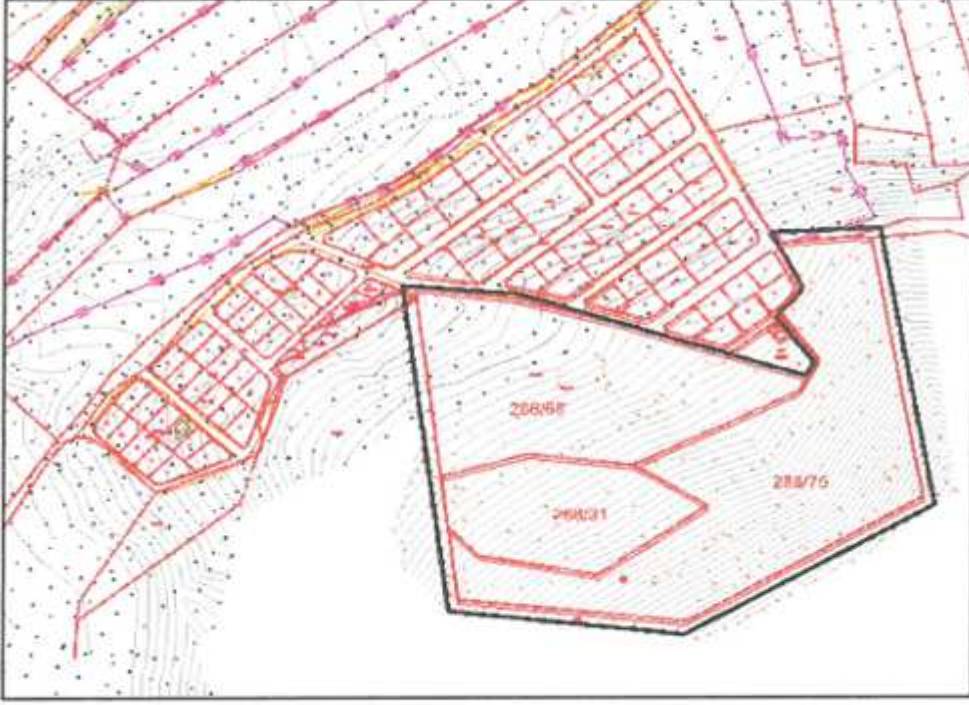


Plan 4: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

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 , 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 bölgedeki yapılan tasarımla 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 5.7 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 5.7 ha üzerinden plan değişikliğine konu alanda 5.1 ha inşaat alanı yer almaktadır. Konut büyüklükleri ortalama 135 m² olarak ve TÜİK 2019 verilerine göre ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.1 kişi/hane olduğundan , planlama alanı toplam nüfusu yaklaşık 1187 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu nüfusa karşılık gelen brüt yoğunluk ise 208 kişi/ha olarak hesaplanmaktadır.

A

Antalya Korkuteli Belediyesi , Uzunoluk Mahallesi 286 ada 31, 68 ve 75 nolu parsellere hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Uygulama İmar Planı Gösterimler (Ek-1ç) nolu tabloya uygun olarak düzenlenmiştir.

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

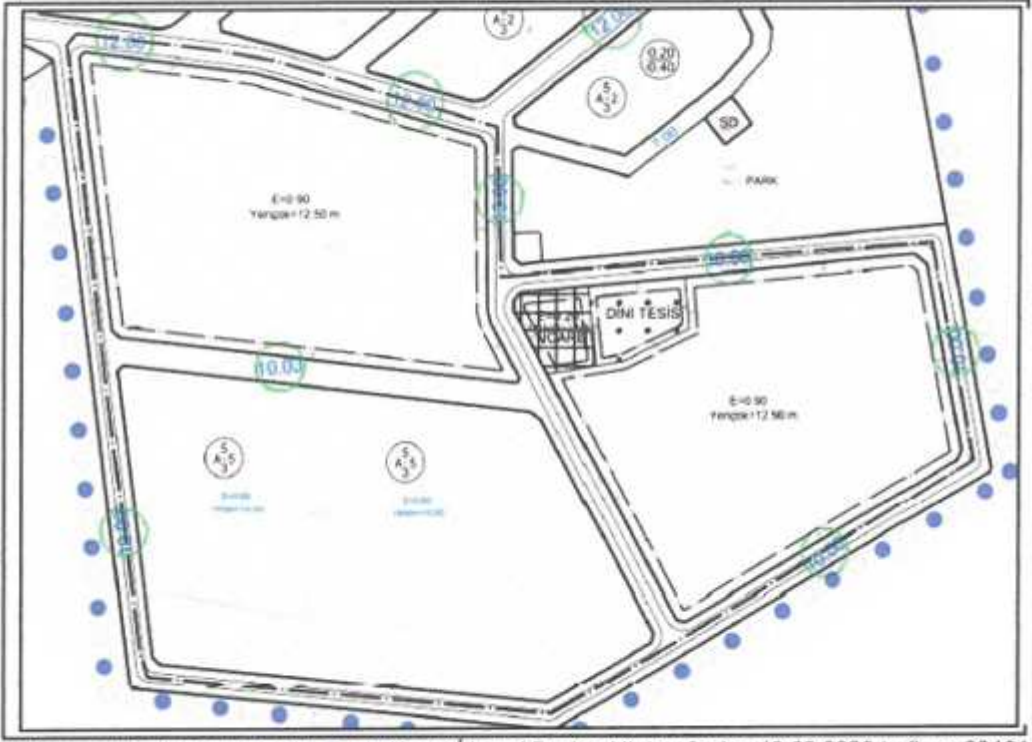
ANTALYA İLİ, KORKUTELİ İLÇESİ UZUNOLUK MAHALLESİ 286 ADA 31, 68 VE 75 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU				
	MEVCUT PLAN		TEKLİF PLAN	
	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	5,9	67.81	5,7	65,51
Ticaret Alanı	-	-	0,1	1.15
İbadet Alanı	-	-	0,1	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	8,7	100	8,7	100

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



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

A



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

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.