





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:14.10.2020

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 128. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde, Kargalık Mahallesi, 425 ada 1 parsel ve tescil harici alanın depolama alanından pazar alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Korkuteli Belediyesi sınırları içerisinde, Kargalık Mahallesi, 425 ada 1 parsel ve tescil harici alanın depolama alanından pazar alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediye hizmet alanı olarak planlanması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı



Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARİŞ
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 BÜYÜKŞEHİR (KORKUTELİ) BELEDİYESİ

MAHALLE: KARGALIK

ADA/PARSEL NO: 425 ADA 1 PARSEL VE TESCİL HARICİ ALAN

PAFTA NO: N24-D-19-C , N24-D-20-D

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI



DEPOLAMA ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI



PAZAR ALANI

ÖLÇEK: 1/5000



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KORKUTELİ) BELEDİYESİ

KARGALIK MAHALLESİ 425 ADA 1 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya ili , Büyükşehir Belediyesi , Korkuteli İlçesi , Kargalık Mahallesi sınırları içinde Korkuteli Belediyesi adına kayıtlı 425 ada 1 parsel (7729.6 m²) ve bu alanın güneyindeki 2724.7 m² büyüklüğündeki tescil harici alanı kapsayan , N24-D-19-C ve N24-D-20-D numaralı paftalara giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı (Ölçeksiz)

2- PLANLAMANIN AMAÇ , KAPSAM VE GEREKÇESİ

Korkuteli ilçesi, Antalya'ya 56 km uzaklıkta olup, doğusunda Antalya merkez ilçesi, batısında Fethiye ilçesi, kuzeyinde Tefenni ve Bucak ilçeleri, güneyinde Kumluca ve Elmalı ilçeleri yer almaktadır. İlçenin turizm ve yük taşıma amaçlı kullanılan yolların kesişim noktasında konumlanması ilçeye ekonomik canlılık kazandırmaktadır. İlçede temel sektör tarım sektörü olup , ilçe merkezinde ise nüfus, ticaret, meyvecilik, mantarcılık ve hizmet sektörlerinde çalışmaktadır. 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.

Bilindiği gibi kent hayatının vazgeçilmez parçası olan ve düzenli olarak kamusal bir toplanmanın gerçekleştiği semt pazarları ; çok farklı sosyo-ekonomik grupları bir araya getiren, bilgi alışverişini, sosyal iletişim ve etkileşimi sağlayan, kültürel zenginliği açığa çıkaran, market alışverişlerine alternatif

ve tamamlayıcı rolü/işlevi olan geleneksel alışveriş mekânlarıdır. Pazarlar, üreticiler, satıcılar, tüketiciler, pazar alanlarının çevresindeki diğer işyerleri, çevrede yaşayan halk ve yerel yönetimler açısından önem taşımaktadır.

Pazar yerleri ile ilgili yapılan bilimsel araştırmalar ve mevcut uygulamalar ; semt pazarlarının alıcılar/müşteriler tarafından tercih edilme sebeplerinin ya da müşterilerin bir pazar alanından beklentilerinin, tarımsal ürünlerin ucuz ve taze olarak temin edilmesi, mal çeşitliliği ve seçme imkanı vermesi, konuta yakın (yürüyüş mesafesinde) olması, ulaşım kolaylığı (otopark, toplu ulaşım) gibi faktörler olduğu görülmektedir.

Pazarların kent içinde alıcı ve satıcılara en yeterli biçimde hizmet verecek yere konumlandırılması önem taşımaktadır. Pazarın "konumu", açık bir ifadeyle, pazarın konumunun sağladığı üstünlükler ya da kısıtlamalar; kurulma zamanını, sürekliliğini, pazarın etki sahasının genişliğini/hinterlandını, erişilebilirliğini, satılan ürünlerin çeşidini, miktarını, alıcı-satıcı kitlesini vb. etkilemektedir.

Konuyla ilgili bilimsel araştırmalarda pazar alanının seçimi yani konumun en önemli yönleri için ana kriterler şöyle sıralanmaktadır;

- Müşteriler için pazara erişim (toplu taşıma, bisiklet ve yaya erişimi dahil),
- Müşteriler ve satıcılar için yeterli otopark yeri,
- İyi bilinen/tanınmış ve işlek bir yer/merkezi alan,
- Ana ulaşım hatları veya trafiğe yakın yer, gıda marketleri ve pazarları gibi yakın iş yapanlarla rekabetten uzak bir konum,
- Pazar mekânının ortamı/ambiyansı,
- Potansiyel müşteriler için pazarın görünürlüğü,

Korkuteli İlçemizin kent merkezinde yer alan ve ilçenin tek pazarı olan mevcut pazar yeri , mevcut kullanıcı yoğunluğu ile birlikte çok büyük trafik sıkışıklığına , kent merkezi kullanıcılarının rahatsızlığına neden olmaktadır.

Özellikle yaz aylarında artan yayla ürünlerinin kalitesi ve lezzeti nedeniyle büyük talep gören pazar , yaylacı nüfusun mutfağının bütün kış hazırlığını karşıladığı , mevsimin uzaması nedeniyle de mayıs-kasım ayları arasında neredeyse yoğunluğu hep devam eden bir özelliktedir

Korkuteli ilçemizin mevcut pazar yeri elbette çok eski ve geleneksel bir özelliktedir , ancak artan nüfus ve trafik yoğunluğu nedeniyle kent merkezindeki bu yoğunluğu azaltacak ikinci bir pazar yerine de ihtiyaç bulunmaktadır.

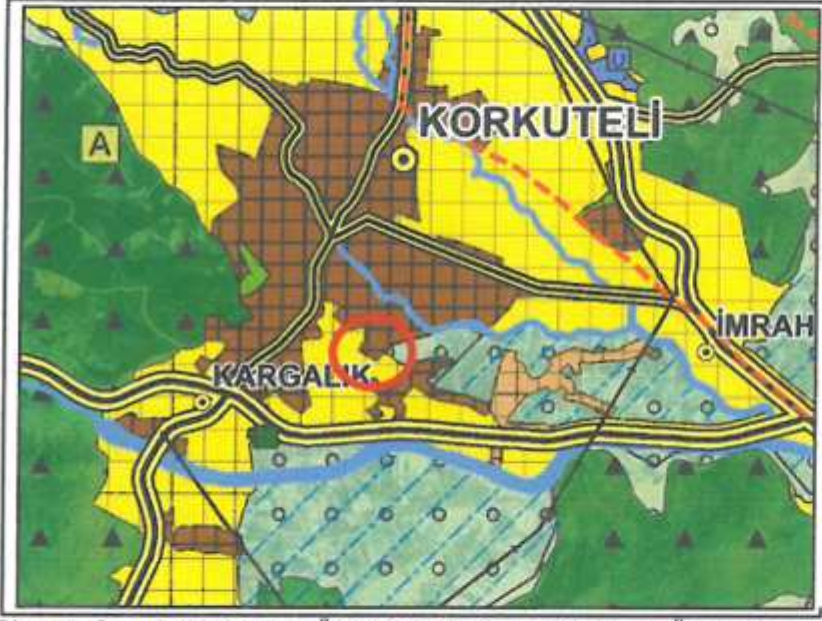
Korkuteli İlçemizin yakın tarihte hizmete giren ve Elmalı-Denizli -zmir bağlantısını sağlayan güney çevre yolu ile birlikte merkeze girmeyen trafik için de öneri ikinci pazar yerinin yola yakın konumda olması bağlantı sağlanabilecek olunması önemli bir avantaj sağlayacaktır.

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 Yerleşik Alan olarak planlıdır.

A



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 Depolama Alanı olarak planlıdır.

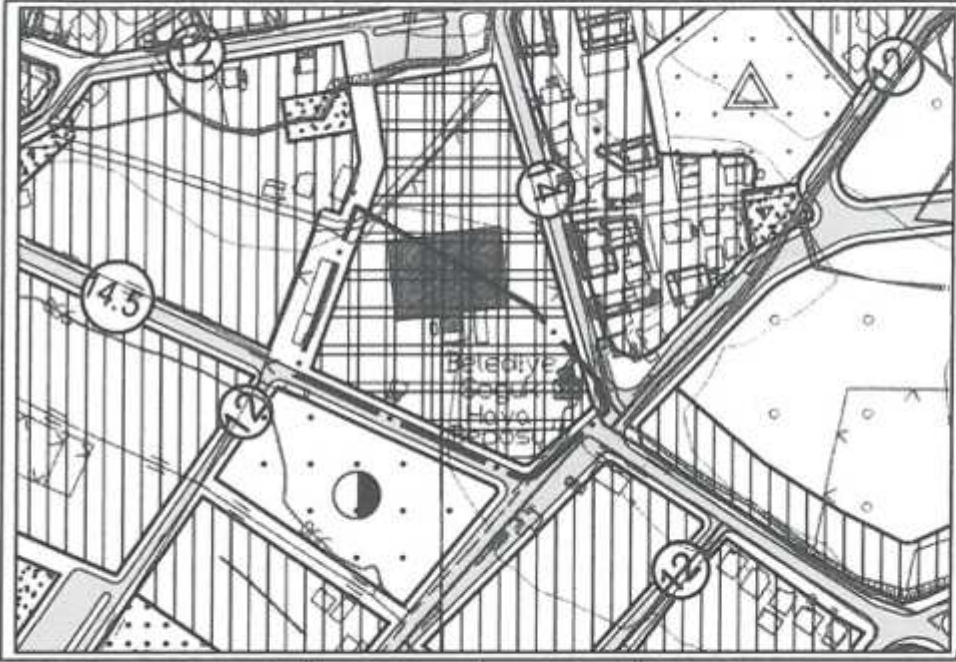


Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

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

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırları içerisinde kalan alan mevcut Nazım imar planında Depolama Alanı olarak planlıdır.

A



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

Antalya İli, Korkuteli İlçesi, Kargalık Mahallesi, 425 Ada 1 Parsel ve Tescil Harici Alan , mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Korkuteli Belediyesine ait Depolama Alanı 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, Kargalık Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 425 ada 1 parsel Korkuteli Belediyesine ait olup bu alan ile birlikte bir kısım tescil harici alanı kapsayan planlama alanında , korunması gerekli tarihi ya da kültürel herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Korkuteli İlçesi, Kargalık Mahallesi 425 ada 1 parsel ve bir kısım tescil harici alanın kadastral durumu ve plan değişikliği sınırı ilişkisi Resim 2'deki gibidir.



Resim 2: Kadastral Durum ve Uydu Görüntüsü (Ölçeksiz)

5- PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

Korkuteli Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü Şantiyesi olarak kullanılan alanın ;

- Çevresinin gelişmekte olan bir özellikte olması , trafik ve otopark konusunda sorun yaşanmayacağı , alanın iki cephesinin taşıt yoluna , bir cephesinin otoparka cepheli olması , güneyinden ana aks niteliğinde olan ve yüksek trafik yüküne sahip bir karayolu geçmesi ve bu yol boyunca ticaret alanlarının planlanması , güney batısında ise gelişme konut alanlarının planlanması , bu bağlamda ikinci Pazar Alanı olarak düşünülen alanın konumunun ; nüfus kitlesine yakınlık , pazara erişim , yeterli otopark yeri , ana ulaşım hatlarına yakınlık , pazarın görünürlüğü , işlek bir ticaret alanına yakınlık gibi kriterler açısından uygun olduğu , kısaca avantajlı ve sürekliliğini koruyabilecek bir konumda yer aldığı değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede İmar planı değişikliği teklifinin ;

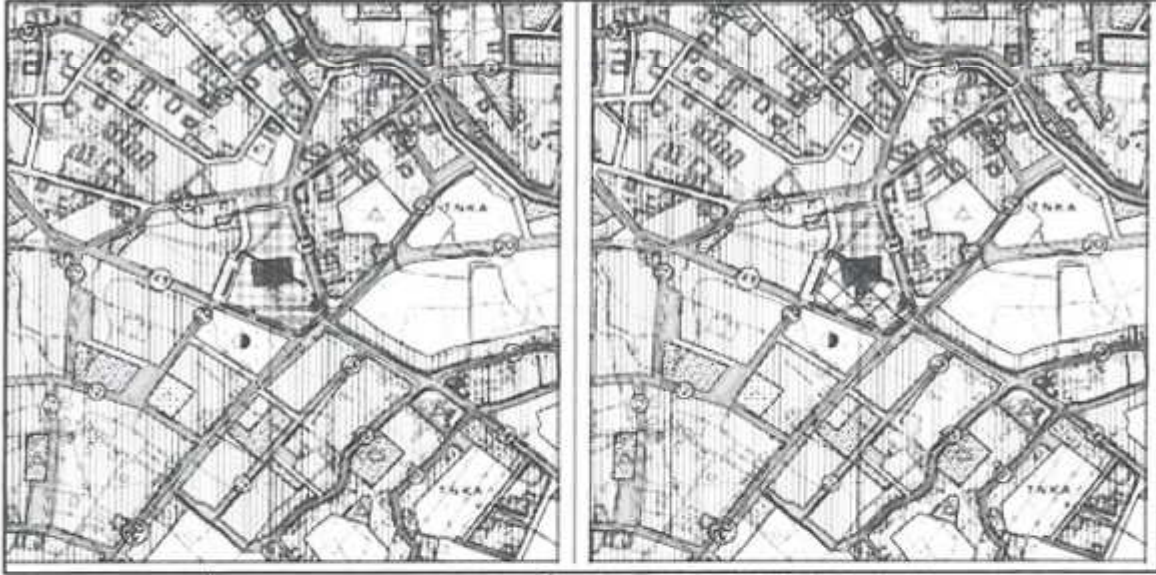
- Alanın "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı)" olarak planlanmasının; meri imar planları ana kararları , sürekliliği ve bütünlüğünü , sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacağı , söz konusu alanın trafik akışını kesmeyeceği, trafik güvenliği ve trafik sirkülasyonu açısından bölgeyi olumsuz etkilemeyeceği, bölgesel bir trafik yoğunluğuna sebep olmayacağı, ani müdahale gerektiren durumlarda (itfaiye, ambulans, güvenlik vb.) can ve mal güvenliği riski taşımayacağı, alanın çevreye, altyapıya ve trafiğe yük getirmeyeceği, ulaşım imkanları ve alan büyüklüğü açısından yeterli olduğu, bölgeye ekonomik ve toplumsal canlılık getireceği,

- Pazar Alanının "Belediye Hizmet Alanı" kapsamında bir kentsel donatı alanı olduğu, planlama çalışmalarında nüfus yoğunluğuna göre düzenlenmesi ve imar planında bu amaçla ayrılmış olması gerektiği, plan değişikliği yapılarak Pazar Alanının imar planında ayrılmasının (meri imar planında söz konusu alanın Depolama Alanı fonksiyonunun değiştirilerek Pazar Alanı fonksiyonuna dönüştürülmesinin) rasyonel bir planlama kararı olacağı (aynı zamanda Depolama Alanının plan değişikliği ile kaldırılması ya da küçültülmesinin eşdeğer yeni bir alan gerektirmeyeceği), İmar Kanunu, planlama ilke ve esasları açısından uygun olacağı,

- Korkuteli Belediyesince plan değişikliği yapılarak Pazar Alanı olarak planlanması düşünülen söz konusu alanın müstakil olmasının; modern, temiz ve sağlıklı bir ortamda yeni bir Pazar Alanının kurulmasına ve çağın gelişimine uygun donanımın sağlanmasına olanak sunması, her türlü emniyet, sağlık, itfaiye vb. hizmetlerin karşılanması açısından önemli olduğu, Pazar Yerleri Hakkındaki Yönetmelikte belirtilen asgari koşulların (zabıta bürosu, aydınlatma sistemi, hoparlör sistemi, güvenlik kamerası, tuvalet, çöp toplama alanı vb.) gerçekleştirilmesine olanak sunacağı,
- Söz konusu alanın mülkiyetinin belediyede olmasının ; kamulaştırma maliyetine neden olmayacağı, Pazar alanının faaliyete geçmesini fiilen kolaylaştıracağı, alana plan değişikliği ile getirilecek Pazar Alanı fonksiyonunun kamu yararını gözetir nitelikte olduğu
- Sonuç olarak, Korkuteli Belediyesince "Pazar Alanı" olarak planlanması düşünülen Kargalık Mahallesi, 425 Ada, 1 parsel ve bir kısım tescil harici alanın; imar planı , konumu , büyüklüğü , ilgili yönetmelikler, erişilebilirlik, bölgeye olan etkiler vb. açılardan uygun koşullara sahip bir alan olduğu, söz konusu alanın plan değişikliği yapılarak Pazar Alanı olarak imar planlarında planlanmasının gerek kamu yararı , gerek uygulanabilirlik, gerek fayda/maliyet gerekse çevresel ve sosyo-ekonomik etkileri yönünden uygun olacağı değerlendirilmektedir.

6- PLAN KARARLARI

Belirtilen ihtiyaçlar ve gerekçeler kapsamında , Korkuteli İlçemizin ikinci bir pazar yeri ihtiyacının bulunması nedeniyle , mevcut imar planında Depolama alanı olan 425 ada 1 parsel ve tescil harici alan ile birlikte yaklaşık 10.500 m²'ye yakın oldukça büyük bir alanın Pazar Yeri olarak planlanması önerilmektedir.



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

7- 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.