



BURDUR İLİ MERKEZ YENİ (BOZKURT) MAHALLESİNİN
RİSKLİ ALAN İLAN EDİLEN KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART – 2019

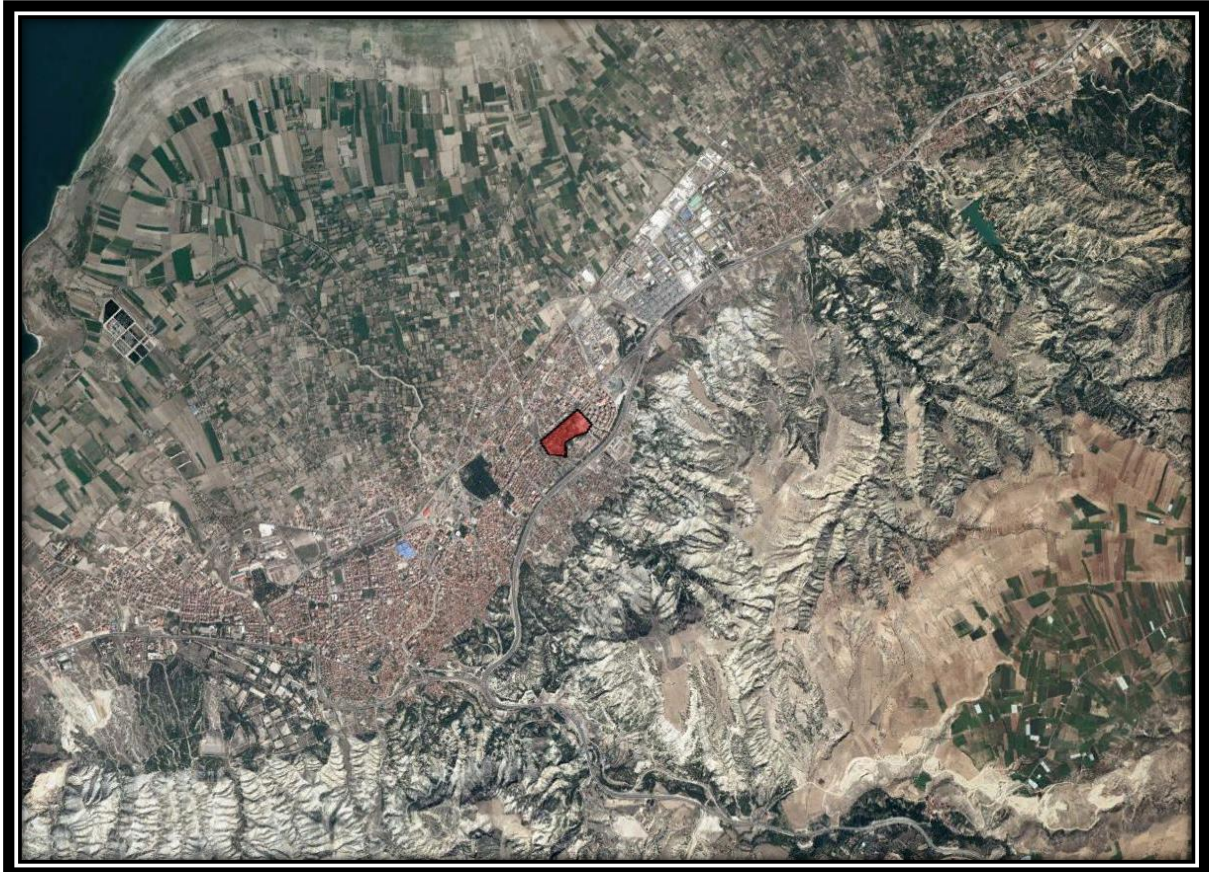
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Burdur İli Merkez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe doğuda Ağlasun ve Çeltikçi ilçesi, batıda Yeşilova, güneyde Kemer ilçesi, kuzeyde Isparta iliyle sınır oluşturmaktadır.

Proje alanı; Burdur İli Merkez İlçesi Yeni (Bozkurt) Mahallesinde yaklaşık 10.77 Ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeyinde Aydınlikevler Mahallesi, doğusunda ve güneyinde Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, batısında ise Şirinevler Mahallesi bulunmaktadır. Alanın kuzeydoğusunda TOKİ tarafından inşa edilen toplu konutlar bulunmaktadır.

Burdur ili Merkez İlçenin güney sınırını Isparta-Burdur-Antalya Karayolu oluşturmakta ve kavşak ile ilçeye giriş sağlanmaktadır. Proje alanı ana ulaşım bağlantısının Isparta-Burdur-Antalya Karayolu'nun merkeze bağlanan kuzey girişi olduğu görülmektedir. Proje alanının kuzeyinden 26 m. genişliğinde Armağan İlci Bulvarı geçmektedir. Proje alanı, alan içerisindeki 15, 12, 10 ve 7 m.'lik yollarla ulaşım akışını sağlamaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Konumu



**Burdur İli Merkez Yeni (Bozkurt) Mahallesinin Riskli Alan İlan Edilen Kısımına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Proje alanı genelde konut alanından oluşmaktadır. Alan dahilinde bir adet sağlık ocağı, bir adet karakol, bir adet pazar alanı bulunmaktadır. Alanın kuzeydoğusunda TOKİ konutları, bir adet ilköğretim tesis, bir adet dini tesis alanı, alanın doğusunda iki adet lise bulunmaktadır. Proje alanının ihtiyacı doğrultusunda alanın çeşitli yerlerine dağılmış ticaret alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı; 01.11.2013 tarih ve 28808 sayı ile resmi gazetede yayımlanarak Bakanlar Kurulu'nun 21.10.2013 tarih ve 2013/5513 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilmiştir.

Planlama alanı geneli düz bir yapıya sahiptir. Alanın en yüksek noktası için rakım 957 m. en düşük noktası için ise 944 m. olarak tespit edilmiştir.

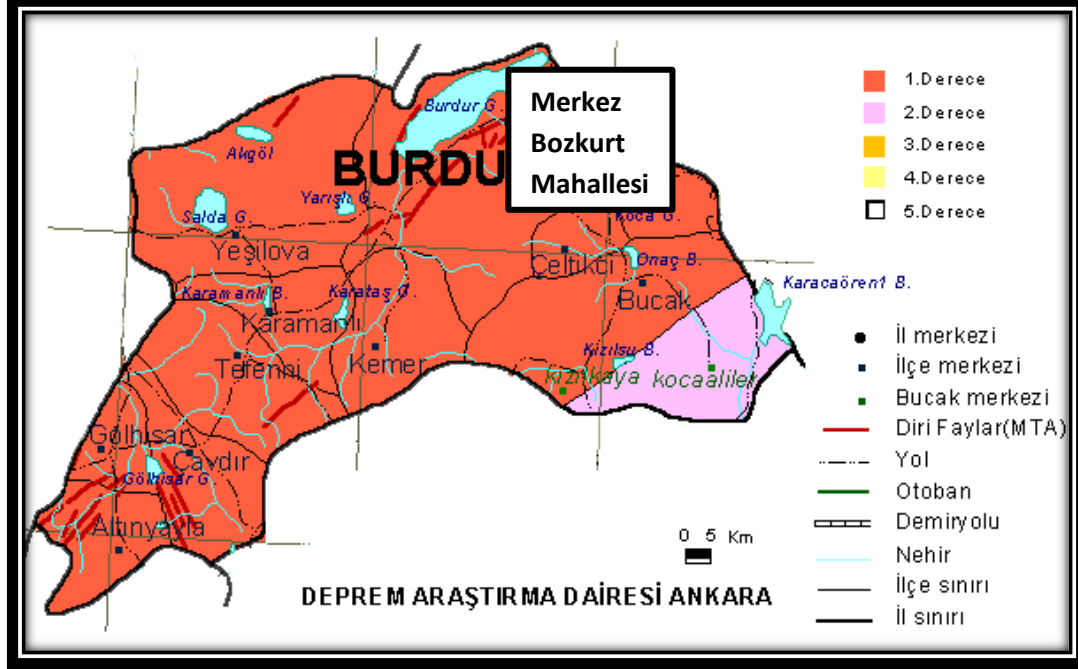
Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



**Burdur İli Merkez Yeni (Bozkurt) Mahallesinin Riskli Alan İlan Edilen Kısımına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Burdur İli'nin büyük bir kısmı, Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır.

Şekil 3: Burdur İli Deprem Bölgeleri Haritası



2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında mülkiyetin %95,84'lük kısmı TOKİ adına tescil edilmiştir. İl Özel İdaresi ve TEDAŞ'a ait mülkiyetlerin haricinde kalan kısım ile ilgili Acele kamulaştırma kapsamında Burdur 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülmekte olan 2019 / 9 D. İş sayılı "Acele Kamulaştırma Nedeniyle El Koyma" davası ile ilgili tapu kayıtlarına "Acele El Koyma" şerhi konulmuş olup TOKİ adına tescil süreci devam etmektedir.

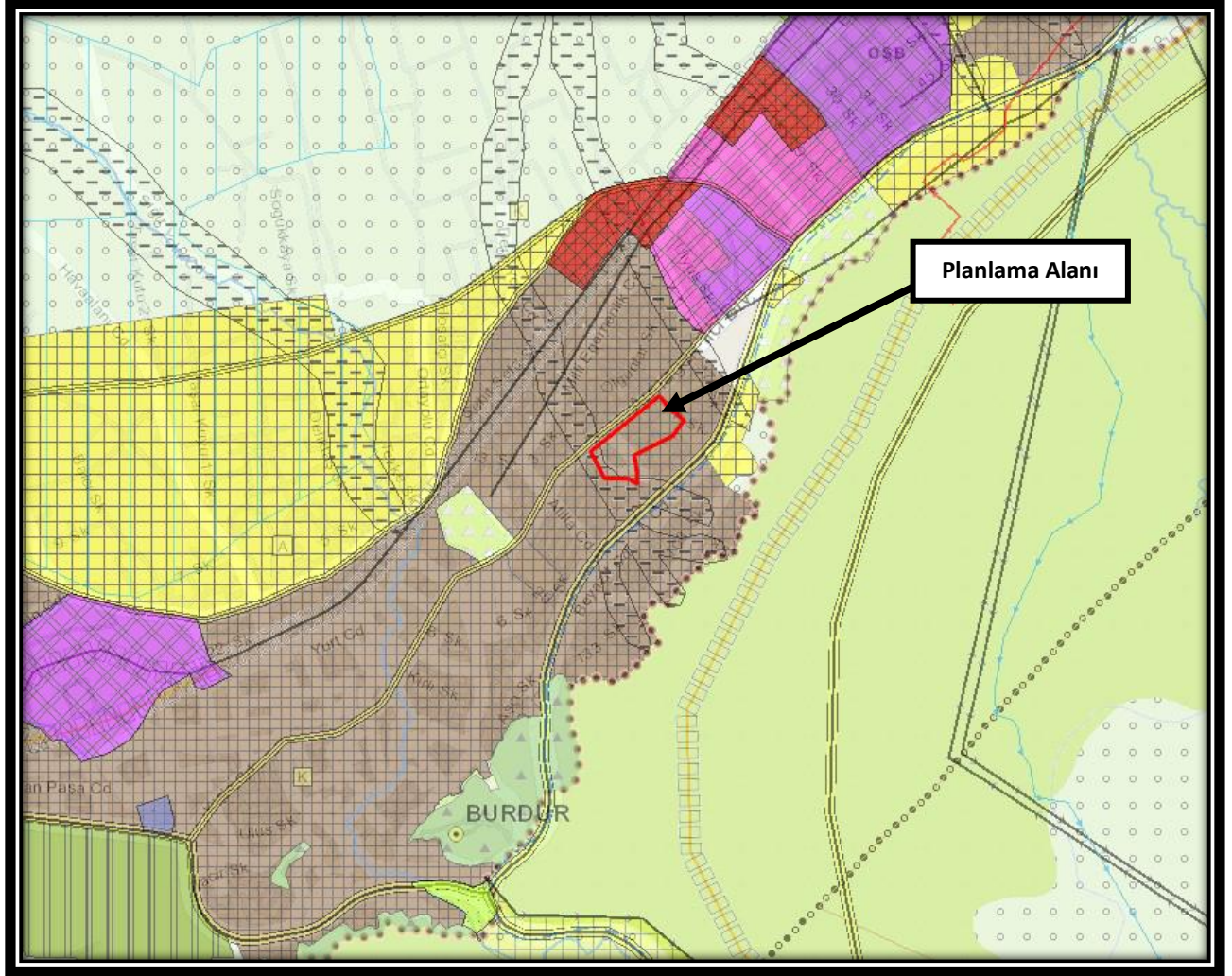
Şekil 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET DURUMU		
Mülkiyet	Alan Büyüklüğü (m2)	Oranı(%)
TOKİ	52,820.59	95.84%
İl Özel İdaresi	1,206.16	2.19%
TEDAŞ	136.99	0.25%
TOKİ Adına Tescil Süreci Devam Eden	949.55	1.72%
Toplam	55,113.29	100.00%

3. PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Planlama alanı 15.04.2014 tarihinde onaylanan Antalya – Burdur – Isparta Planlama Bölgesi
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşik Konut Alanı kullanımında kalmaktadır.

Şekil 5: Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



**Burdur İli Merkez Yeni (Bozkurt) Mahallesi'nin Riskli Alan İlan Edilen Kısımına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Meri Plana göre, Planlama alanında 67.378,09 m², E=1,05 yapılaşma koşullarında konut alanında ortalama konut büyüklüğü 95 m² ve ortalama hane halkı sayısı 2.9 kişi kabulüyle nüfusun yaklaşık 2160 kişi olacağı öngörülmüştür.

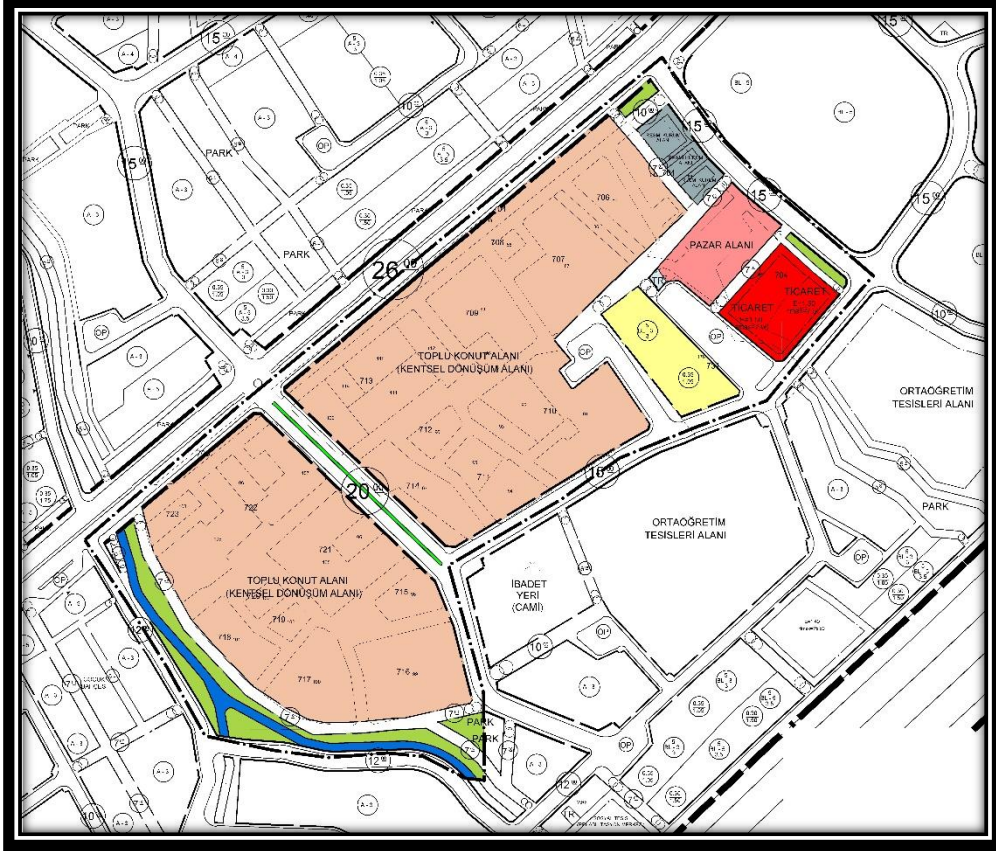
Şekil 7: Meri Plan Nüfus Hesabı

Meri Plan Nüfus Hesabı					
Ada Alanı	Emsal	Konut Emsal Alanı	Ortalama Konut Büyüklüğü	Ortalama Hanehalkı Sayısı	Toplam Nüfus
67,378.09 m2	1.05	70,746.99 m2	95.00 m2	2.9	2160

Şekil 8: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Uydu Görüntüsü



Şekil 9: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLANIN AMACI VE KAPSAMI

Projenin amacı; Burdur İli, Merkez İlçesi, Yeni (Bozkurt) Mahallesi'ne ait toplam 10.77 hektar alandaki taşınmazlara ilişkin, üzerindeki sağlıksız yapılaşmalardan arındırılarak, altyapısı tanımlanmış, yeterli sosyal donatısı ve yeşil alanları bulunan sağlıklı yaşanabilir, güvenli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturmaktır.

Burdur İli Merkez İlçesi Yeni (Bozkurt) Mahallesinin riskli alan ilan edilen kısmına ilişkin kentsel dönüşüm projesi, İlçenin gelişme potansiyeli, alana yönelik belirlenen proje hedeflerinin hayata geçirilmesi doğrultusunda hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 10.77 ha.'lık alanı kapsamaktadır.

Hazırlanan planda temel hedefler;

- Güvenli, modern ve sağlıklı bir yaşam çevresinin oluşturulması,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Alan içerisinde güvenlik açısından sıkıntı yaratan, afet riski taşıyan, herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapılaşmış, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bertaraf edilmesine yönelik tespitlerin yapılması,

- Hak sahiplerinin alanda yeniden ikametinin sağlanmasının temel ilke olarak ele alınması,
- Altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış yaşam alanlarının oluşturulması,
- Alana ilişkin planlama, tasarımların yaptırılması,
- Alanın ve alanda yaşayanların sosyo-ekonomik, tarihi ve kültürel değerlerine ilişkin çalışmaların yapılması,
- Ulaşım sistemlerinin, alanın yeni yerleşim, dolaşım ve nüfus potansiyellerine göre çözümlenmesi,
- Burdur İli'nin silüetine ve kent kimliğine uygun kentsel yaşam alanları oluşturulması, hedeflenmektedir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Tüm analiz ve sentez çalışmaları proje alanında fikir üretmenin altlığını oluşturmaktadır. Bu çalışmalar proje alanında geliştirilecek projeye yol gösterici olacak amacın belirlenmesine yardımcı olmaktadır. Bu kapsamda proje alanı için belirlenecek amacın Antalya – Burdur – Isparta Çevre Düzeni Planı amacı ile uyumlu olması gerekmektedir. Çevre Düzeni Planının Antalya, Burdur ve Isparta illeri için öngördüğü amaç; "Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması amacıyla doğal, tarih ve kültürel kaynakların rasyonel kullanımı, bölgenin ekolojik dengesinin korunması, konut, tarım, sanayi, turizm gibi arazi kullanım kararlarının düzenli ve dengeli gelişiminin sağlanması, bölgenin sosyo-kültürel kimliğinin korunması ve geliştirilmesi, bölgede bulunan çevre sorunlarının belirlenmesi ve çözüm kararlarının verilmesi." olarak tanımlanmıştır.

Bu amaçtan yola çıkılmış ve proje alanının potansiyeli ve gelişme eğilimleri de göz önünde bulundurularak proje alanında geliştirilecek projenin amacı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır. **"Proje alanının sahip olduğu fiziki ve toplumsal kimlik değerleri ile özdeşleşen, hak sahiplerinin görüş ve önerilerini gözetken, yerinde dönüşümü benimseyen, yaşam kalitesi yüksek, çağdaş ve sürdürülebilir bir yaşam çevresinin oluşturulması."** olarak belirlenmiştir. Bu amaç doğrultusunda proje tasarımında kabul edilen ilkeler;

- ☐ Karma İşlevlilik ☐ Kompaktlık ☐ Yaşanabilirlik ☐ Sürdürülebilirlik
- ☐ Kamusalılık ☐ Katılım ve Şeffaflık ☐ Esneklik

Bu bağlamda, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşik Konut Alanı kullanımında kalan ve alt ölçek planlarda Konut, Ticaret, Resmi Kurum, Pazar, Park ve Yol kullanımlarında kalan Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; iklimsel koşullara

**Burdur İli Merkez Yeni (Bozkurt) Mahallesi'nin Riskli Alan İlan Edilen Kısımına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

uygun mimari ile kentsel tasarım projelerinin uygulanmasına imkân tanıyacak kullanım büyüklükleri olacak şekilde Konut, Konut + Ticaret, Kültürel Tesis, Resmi Kurum, Sağlık Tesisi, Pazar, Park Alanı kullanımlarına ayrılmıştır.

Öneri Plana göre, Planlama alanında 2,645.41 m² büyüklüğünde E=1.65, 4,069.31 m² büyüklüğünde E=1.20, 6,135.43 m² büyüklüğünde E=1.50, 3,471.01 m² büyüklüğünde E=1.35 yapılaşma koşullarında konut ve 34,587.22 m² büyüklüğünde E=1.50 konut + ticaret alanında ortalama konut büyüklüğü 95 m² ve ortalama hane halkı sayısı 2.9 kişi kabulüyle yaklaşık 2052 kişi olacağı öngörülmüştür. Buna göre öneri planda öngörülen nüfusun meri planda öngörülen nüfusu geçmediği görülmektedir.

Şekil 10: Öneri Plan Nüfus Hesabı

Öneri Plan Nüfus Hesabı						
Ada Alanı	Emsal	Konut Kullanım Oranı	Konut Emsal Alanı	Ortalama Konut Büyüklüğü	Ortalama Hanehalkı Sayısı	Toplam Nüfus
2,645.41 m2	1.65	100%	4,364.92 m2	95.00 m2	2.9	2052
4,069.31 m2	1.20	100%	4,883.17 m2			
13,060.26 m2	1.50	85%	16,651.83 m2			
6,135.43 m2	1.50	100%	9,203.15 m2			
3,471.01 m2	1.35	100%	4,685.87 m2			
2,349.12 m2	1.50	85%	2,995.13 m2			
7,762.29 m2	1.50	85%	9,896.92 m2			
11,415.55 m2	1.50	85%	14,554.83 m2			
TOPLAM	50,908.38 m2		67,235.81 m2			

Şekil 11: Alan Dağılım Tablosu

ALAN DAĞILIM TABLOSU				
FONKSİYON	MERİ		ÖNERİ	
	ALAN YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	PROJE ALANINA ORANI (%)	ALAN YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	PROJE ALANINA ORANI (%)
KONUT ALANI	67,378.09 m ²	62.56%	16,313.76 m ²	15.15%
KONUT+TİCARET ALANI	0.00 m ²	0.00%	34,587.22 m ²	32.11%
TİCARET ALANI	3,349.31 m ²	3.11%	0.00 m ²	0.00%
RESMİ KURUM ALANI	1,729.00 m ²	1.61%	1,559.72 m ²	1.45%
SAĞLIK TESİS ALANI	0.00 m ²	0.00%	1,130.84 m ²	1.05%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.00 m ²	0.00%	645.92 m ²	0.60%
PAZAR ALANI	3,271.71 m ²	3.04%	4,921.04 m ²	4.57%
PARK ALANI	3,387.59 m ²	3.15%	11,916.68 m ²	11.06%
TRAFO ALANI	102.19 m ²	0.09%	164.73 m ²	0.15%
DERE	2,202.28 m ²	2.04%	2,233.94 m ²	2.07%
YOL VE AÇIK OTOPARK ALANI	26,279.84 m ²	24.40%	34,390.89 m ²	31.93%
TOPLAM	107,700.00 m²	100.00%	107,700.00 m²	100.15%

**Burdur İli Merkez Yeni (Bozkurt) Mahallesinin Riskli Alan İlan Edilen Kısımına İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

TOKİ tarafından hazırlanan Burdur İli, Bozkurt Mahallesi
Riskli Alanına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır-