



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 26.11.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantılarında, gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeni Mahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeni Mahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün 14.07.2021 tarih ve 1408704 sayılı görüşü doğrultusunda hazırlanan plan teklifinin 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 HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

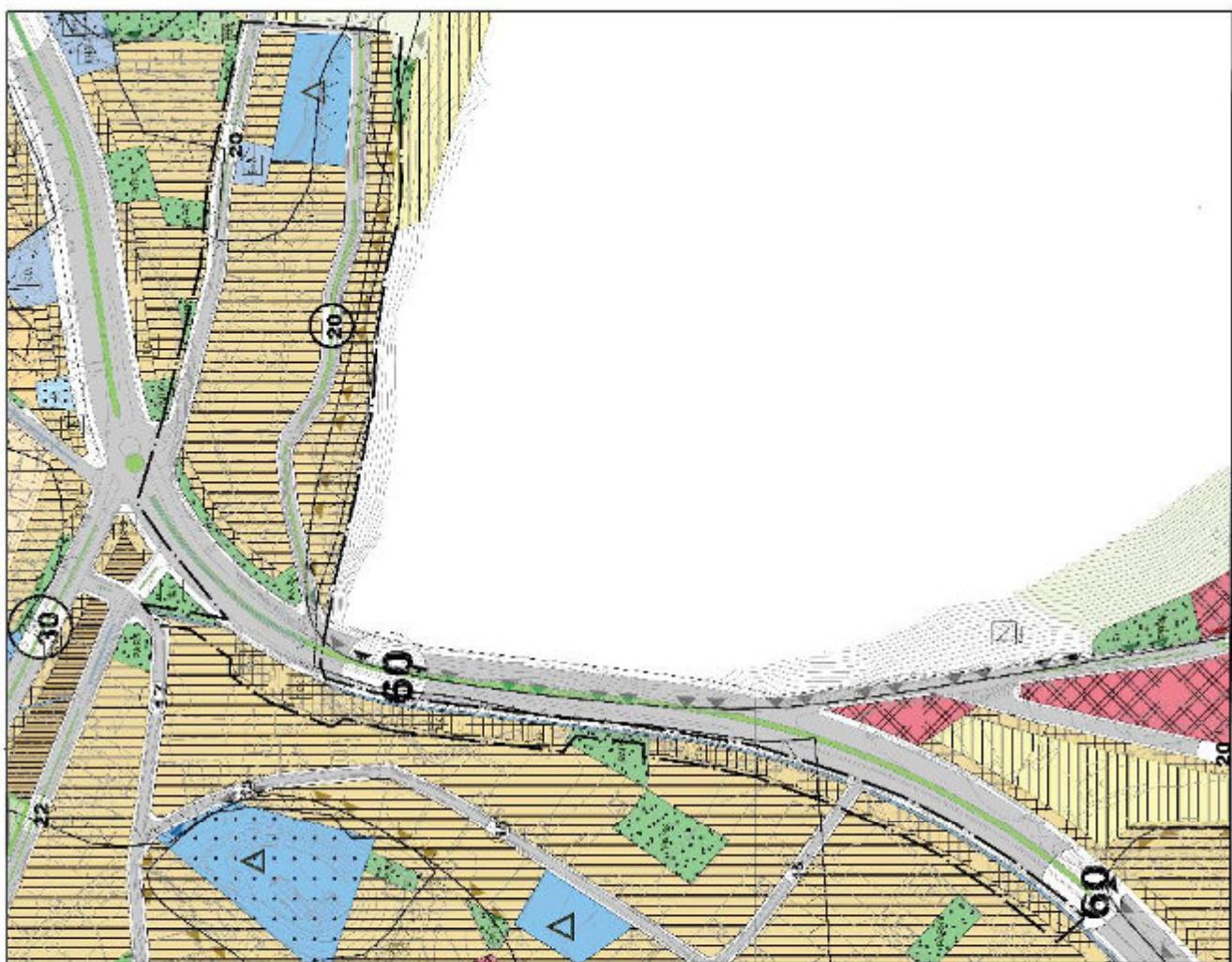
bütüncül plan yapılmazı
yoktur.

kent mevkilerde
dere yürülebilir, inşaat
sel geçişleri, bütünlük
çökme mevcut, içi, o
ön konusunda bir plan, bun
dır uygunsuzdur.

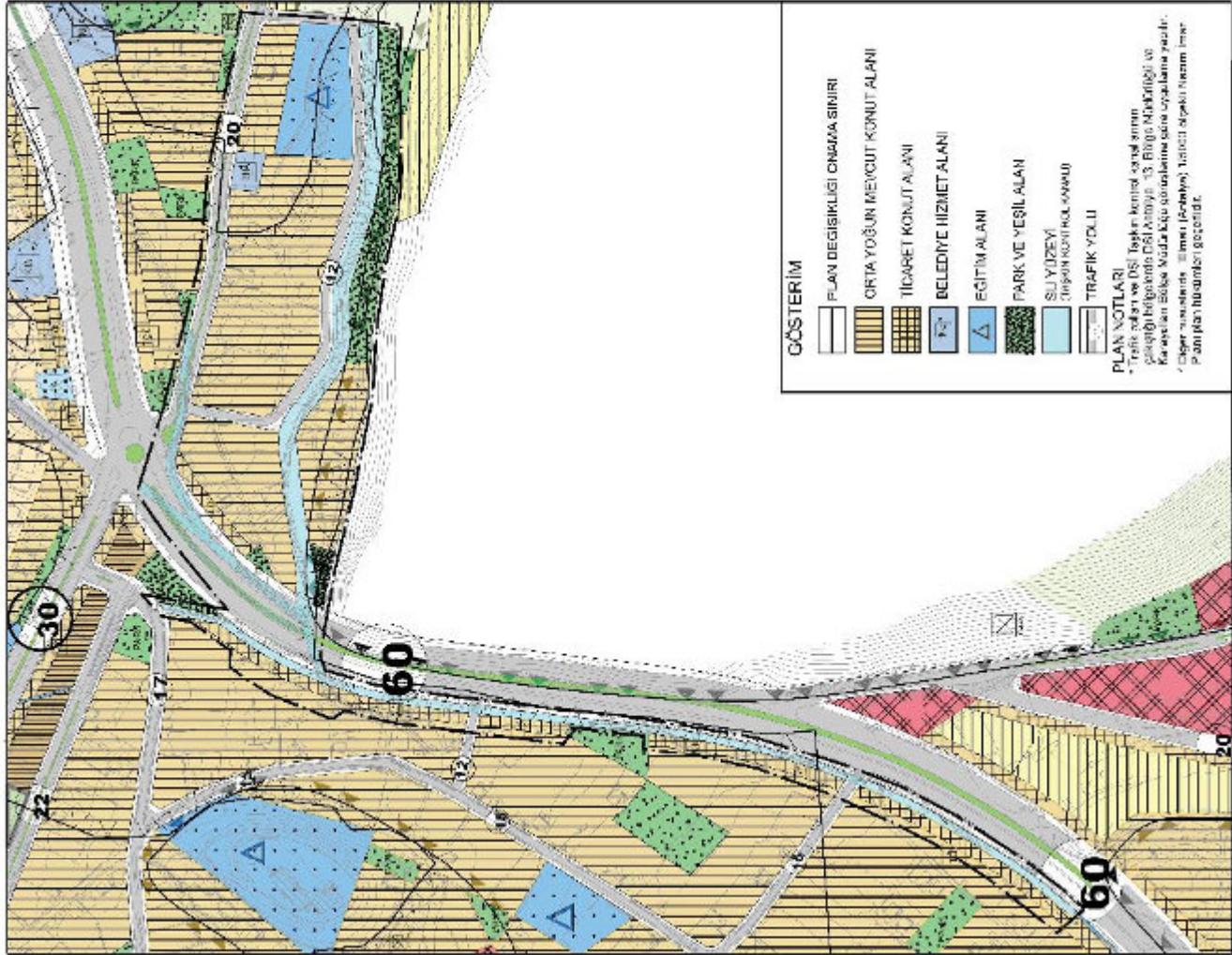
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**ANTALYA İLİ ELMALİ İLÇESİ YENİ MAHALLE
DSİ TAŞKIN KONTROL KANALI VE ÇEVRESİ**
PAFTTA NO:0231-0000045-0023-00045

MEVCUT PLAN



Q CFC-15009
ONERI PLAN



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİ MAHALLE
DSİ TAŞKIN KONTROL KANALI VE ÇEVRESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Yeni Mahalle sınırlarında, O23-c-04-b ve O23-c-04-c no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paptalarında kalen, Devlet Su İşleri (DSİ) "Elmalı İlçe Merkezi Taşkin Kontrolü İşi Katı Projesi" kapsamındaki dere yataklarını ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı yüz ölçümü yaklaşık 14,6 ha olup Korkuteli-Finike Karayolu'nun Elmalı kent girişindeki kavşağın doğu ve güney batı yönündedir.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

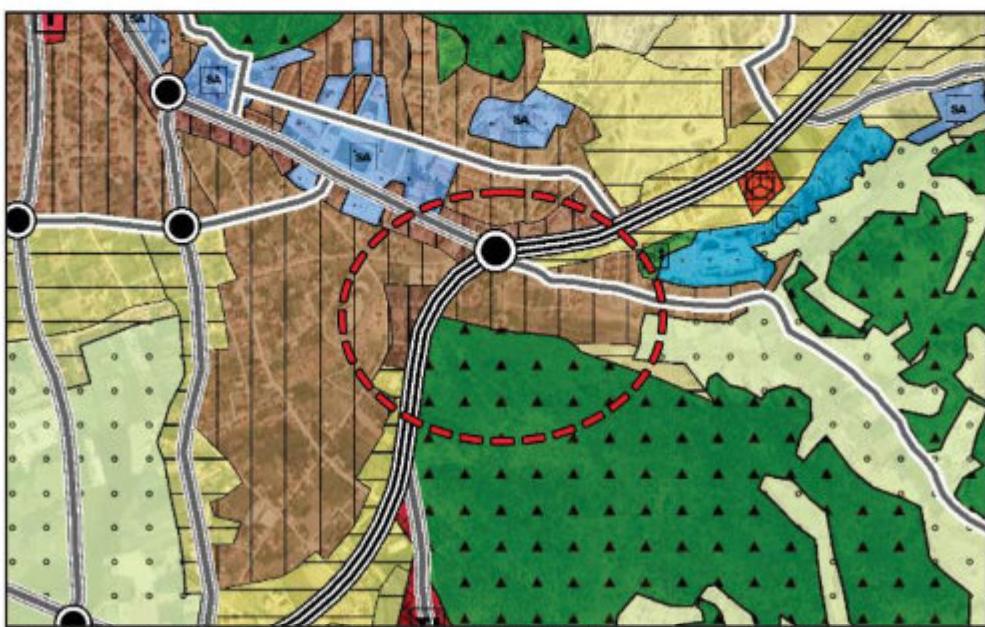
Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazlarda imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında kısmen tamamlanmıştır. Bazı taşınmazlar ise kadastral parsel niteliğindedir. Çoğunlukla 2-3 katlı yiğma ve betonarme yapıların yer aldığı bölgede zeminde ticaret kullanılmış 5 katlı yapılar da mevcuttur. Bölge bütününde imar uygulamalarının belediyesince çalışıldığı ifade edilmiştir.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

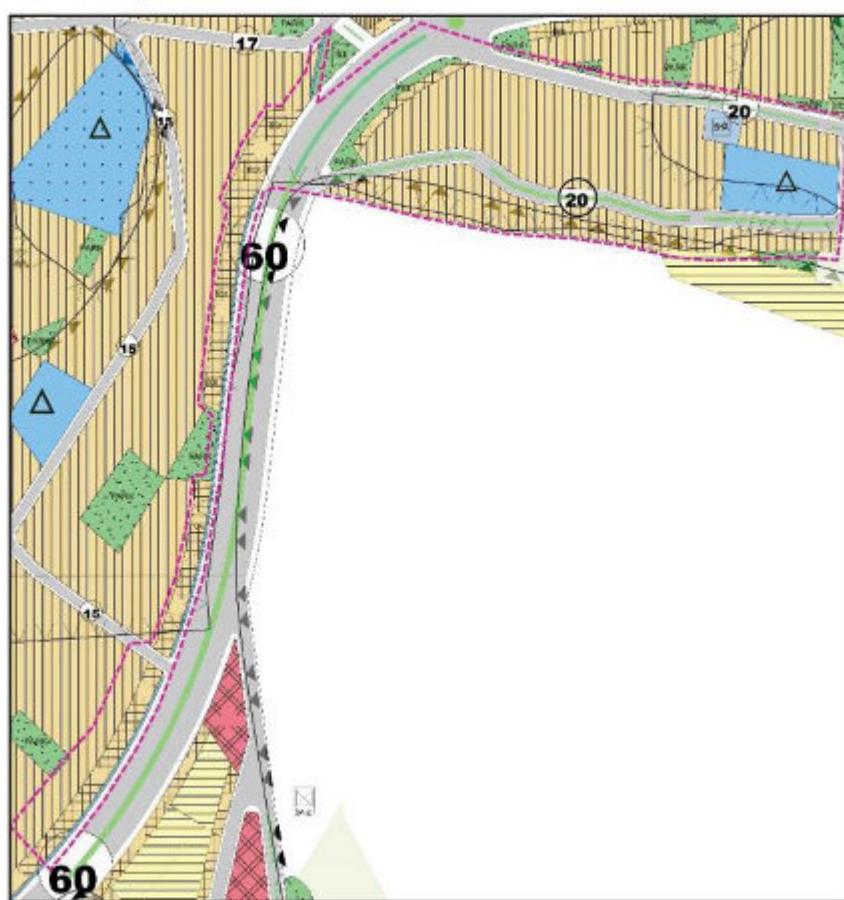
Bölge, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.12.2019 tarihinde onaylanan Antalya İli Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda düşük ve orta yoğun olmak üzere mevcut ve gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır.



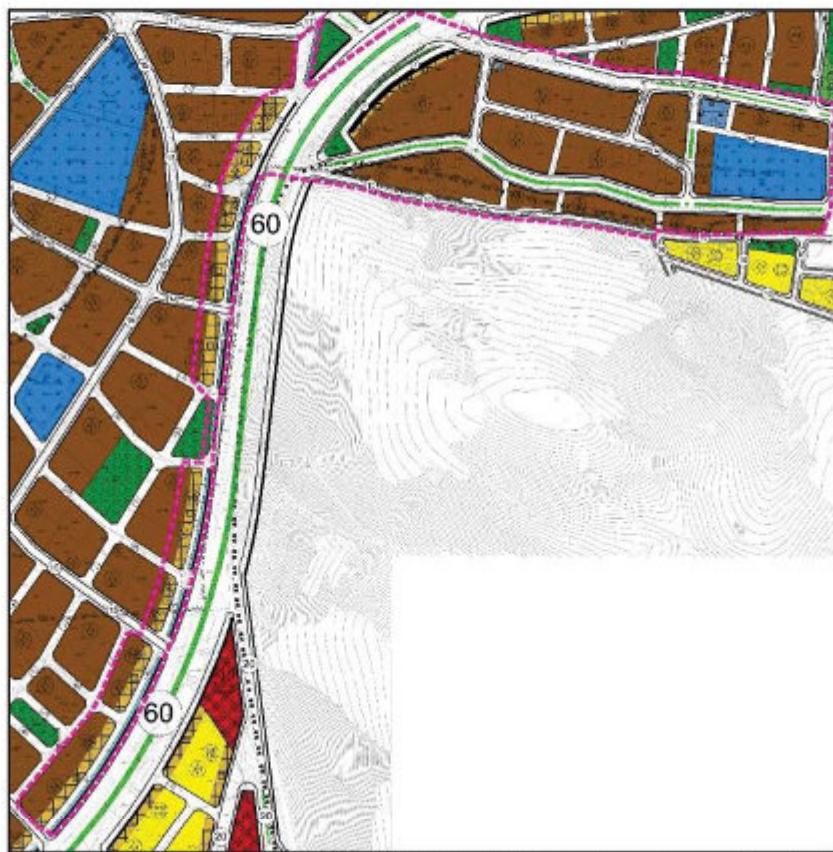
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliği teklifi 1/5.000 ölçekli Elmalı Nazım İmar Planı kapsamındadır. Plan değişikliği onama sınırı büyük oranda meskün orta yoğun konut alanı olarak belirlenmiştir. Korkuteli-Finike Karayolu 60 m kesit genişliğiyle plâna aktarılmış, doğu kışım 20 m, batı kışım ise 15 m genişliğindeki yollarla desteklenmiş, karayolu kenarı ticaret ve konut karma kullanım alanı şeklinde önerilmiştir. Sosyal donatı alanı olarak, planlama alanının ve karayolunun doğu kısmındaki bölgede belediye hizmet alanı ve eğitim tesis alanı, karayolunun batı kısmındaki bölgede ise park alanları önerilmiştir. Plan değişikliğine gerekçe oluşturan 3 m kesit genişliğindeki dereler karayolu kenarında, park kenarında ve karayolu refüjünde tanımlanmıştır.

Halen yürürlükte olan 1/1.000 Ölçekli Elmalı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda planlama alanı için üst ölçekte belirlenen arazi kullanım kararlarına uyulmuştur. İlave olarak karayolunun doğu kısmında 1.00 emsalle 5 kat, batı kısmında ise karayolu kenarındaki ticaret konut bölgelerinde 1.50 emsalle, diğer konut bölgelerinde 1.00 emsalle yine 5 kat yapışma kararı getirilmiştir. Üst ölçekli plandan gelen ulaşım sistemi 12, 10 ve 7 m genişliğinde önerilen yollarla desteklenmiştir. Park, belediye hizmet alanı gibi donatılar korunmuş, üst ölçekten gelen eğitim tesis alanı kararı ise ilkokul alanı olarak belirlenmiş, ayrıca uygun konumlarda trafo alanları oluşturulmuştur. DSİ kanalı ise 3 m genişliğinde, çoğunlukla karayolunun batısında olmak üzere, karayolu refüjü ve park alanlarında tanımlanmıştır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan kısmen imar uygulaması tamamlanmış, düşük yoğunlukta yapılaşmış bir bölgedir. Ancak Korkuteli-Finike Karayolu'ndan Elmali kent merkezine giriş kavşağında bulunmasından dolayı kent imajı açısından önemli bir konumdadır. Bölgede halen geleneksel tarzda, daha çok kırsal görünümlü bir doku mevcuttur. Elmali'nin kentsel imajının ve tanınırlığının yükseltilmesi, karayolundan transit geçenlerin kenti ziyaretinin sağlanması ve kent ekonomisine katkı sunulması açısından kent girişindeki nitelikli yapılışmalar büyük önem arz etmektedir. Bu nedenle belediyesince karayolu kavşak noktasının batı ve doğusundaki iki bölgede imar uygulaması çalışmasına başlanmıştır. Bu aşamada ilk olarak Elmali Belediyesi'nce 28.08.2020 tarihli ve 65089 sayılı yazı ile DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nden parselasyon planına esas görüş istenmiştir. DSİ Antalya Bölge Müdürlüğü'nden gelen 10.09.2020 tarihli ve E.539079 sayılı yazda "*Elmali İlçe merkezinde uygulanmak istenen imar planlarının anılan yerde bulunan dere yatakları ıslah projelerine göre uygun olmadığı, gerek ıslah güzergâhi, gerekse hidrolik açıklıklar yönünden pek çok uygunsuzlıkların bulunduğu*" ifade edilerek, gönderilen taşkin kontrol katı projesinin tamamı açık kanal olacak şekilde imar planlarına işlenerek gerekli revizyonların yapılması talep edilmiştir. Daha sonra alanın doğu kısmında bu görüşe göre düzenlemeler yapılmıştır. Fakat batı kısmında taşkin kontrol katı projesi uygulandığı zaman mülkiyet sorunları ortaya çıkmasından dolayı Elmali Belediyesi'nce 07.06.2021 tarihli ve 1 sayılı yazı ile alanın

batasında karayolu kenarında 8 m açık kanal, 7 m yaya yolu olmasına yönelik yeniden görüş istenmiştir. DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nden gelen 14.07.2021 tarihli ve E.1408704 sayılı yazda "Alanın tamamında 8 m. üst genişlik ve 7 m. servis yolu önerisiyle ilgili teknik hesaplamaların tekrardan yapıldığı ve Elmalı İlçe Merkezi Taşkin Korumalı kriterlerine uygun bulunduğu" ifade edilmiştir. Bu nedenle imar uygulamasına konu bölgelerde plan değişikliği yapım zorunluluğu ortaya çıkmış ve imar uygulaması süreci beklemeye alınmıştır.

Önerilen plan değişikliği ile Elmalı İlçe merkezinde yaşanması muhtemel su taşkınlarının önlenmesine yönelik taşkin kontrol projesinin 1/5.000 ölçekli revizyon nazım imar planına işlenmesi ve kanal çevresinde etkilenen taşınmazlarda düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle alanın doğu kısmı DSİ'nin 10.09.2020 tarihli görüşünde belirtilen Dörge, Değirmen Yıkığı, Çökelek ve Domuz dereleri için oluşturulan, taşkin kontrolü amaçlı kanalların plan onama sınırı içinde kalan kısımları kesitleri korunarak imar planına aktarılmıştır. Zorunlu olarak yapılan bu işlemden etkilenen taşkin kontrol kanallarının çevresindeki taşınmazlar genel planlama ilkeleri çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir. Bu kısımda mülkiyet sorunları oluşmadığından DSİ'nin 10.09.2020 tarihli görüşü kapsamında düzenleme yapılmış, kanal kesit genişliği 18 m olarak belirlenmiştir.

Karayolunun doğu kısmında kalan bölge için DSİ kanalı büyük oranda 20 metrelük yol ekseninde kaldığından, söz konusu yol kaldırılarak su yüzeyi olarak tanımlanmıştır. Genel arazi kullanım kararı konut ve karayolundan cephe alan alanlarda konut ve ticaret (TİCK) karma kullanım alanı olarak korunmuş, yoğunluklar değiştirilmemiştir. Ulaşım sisteminin çalışması için planlama alanının doğu kısmının kuzeyindeki 20 m genişliğindeki yoldan üç alan 12 metrelük yolu sulama kanalının kuzey sınırına bitişik olarak devamlılığı sağlanmış ve bölgenin en doğusunda eğitim tesis alanının kenarından 20 metrelük yola bağlantısı sağlanmıştır. 12 m kesit genişliğinde önerilen ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planında da tanımlanan bu askı niteliğindeki yol ile doğu kısmın ulaşım kademeleşmesi yeniden kurgulamıştır. Onaylı planda karayolu kemulaştırma sınırı içerisinde tanımlanmış olan pasif yeşil alan kaldırılmış, karayolu kenarındaki yapılaşmaya uygun olmayan üçgen formlu köşe noktalarında park alanları planlanmıştır. Ayrıca onama sınırının güneydoğu kısmında önceden onaylı planda konut alanı olarak tanımlı olan alanlar, dere taşkin projesi sonucu oluşan açık kanalın imar planında tanımlanmasının ardından form ve derinlik olarak yapılabılır minimum parsel koşullarını sağlamadığından park alanı olarak planlanmıştır. Onaylı nazım imar planında belirlenmiş olan belediye hizmet alanı ve eğitim alanı kararları ise öneri planda da yerlerinde küçük ölçekli değişiklik yapılmak suretiyle korunmuştur.

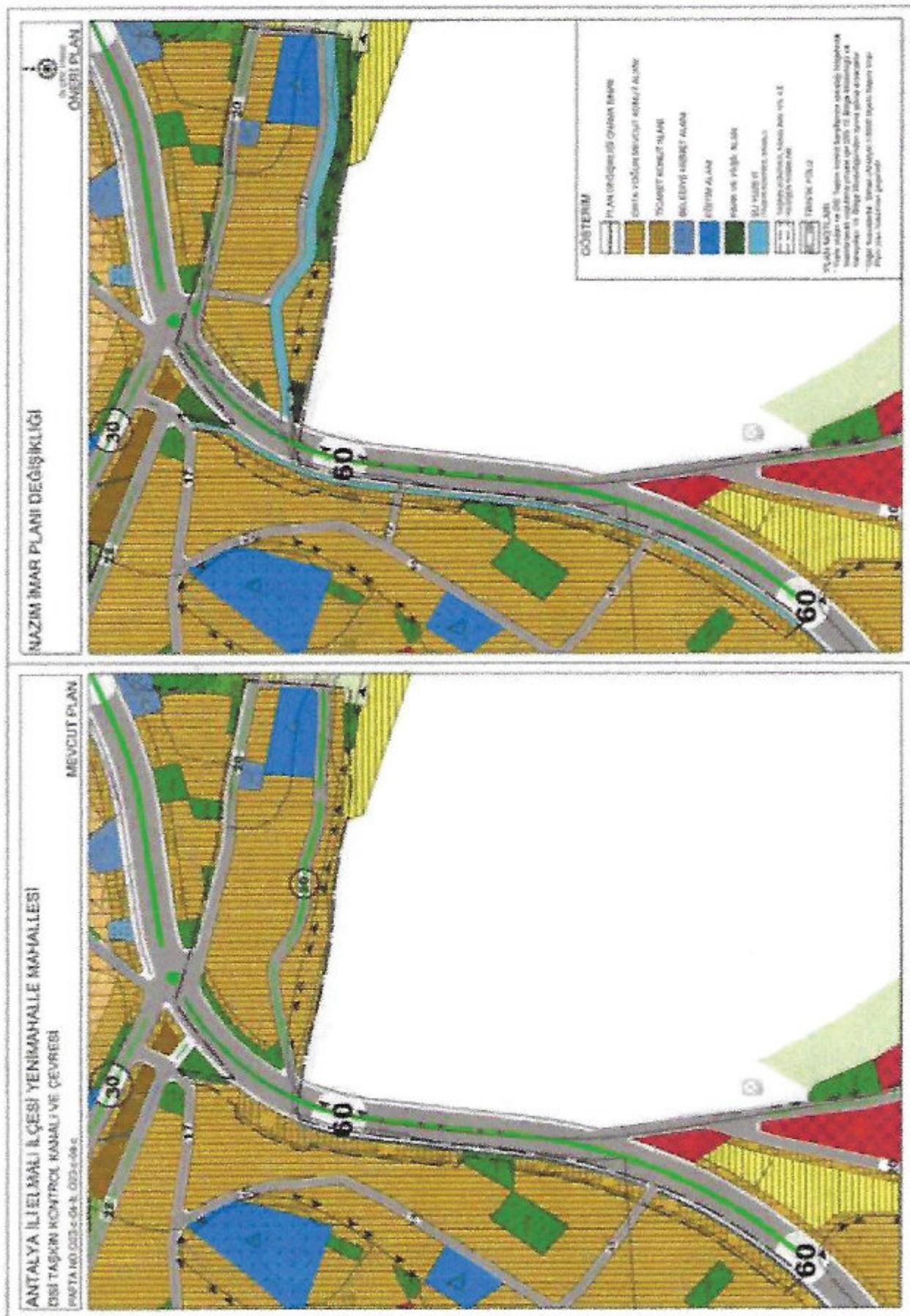
Karayolunun batı kısmında kalan bölge ise DSİ'nin 14.07.2021 tarihli görüşünde

uygun görüldüğü şekilde 8 m açık kanal, 7 m yaya yolu olacak şekilde düzenlenmiştir. Mevcut planda karayolu kenarında yer alan 3 m genişliğindeki kanalın kesit genişliği 8 metreye çıkarılmış, kanalın batı kısmında da 7 metrelük yaya yolu önerilmiştir. Lineer formlu bölge için üst ölçekten gelen konut ve TİCK kararları korunmuş, yoğunluklarda değişiklik önerilmemiştir. Bu bölgede ana ulaşım sisteminde yeni bir düzenleme önerilmemekle birlikte, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında 12 m kesit genişliğinde olmasına rağmen, 1/5.000 ölçekte tanımlanmamış olan taşit yolu, nazım imar planına aktarılmıştır. Mevcut plan ve plan değişikliği önerisini kapsayan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	991,1	1.002,4
EĞİTİM TESİSİ	8.023,7	8.056,4
KONUT ALANI VE KONUT-TİCARET ALANI	96.983,4	86.444,8
PARK VE YEŞİL ALAN	4.702,1	7.130,2
PASİF YEŞİL ALAN (Refüj)	3.546,0	2.121,1
SU YÜZEYİ (DSİ Sulama Kanalı)	2.667,7	22.366,4
TRAFO ALANI	309,5	310,1
OTOPARK	0,0	270,0
YOL	56.987,6	46.510,3
TOPLAM	174.211,2	174.211,2

Not: Alan dağılımları yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve taslak 1/1.000 ölçekli plan değişikliği verileri esas alınarak hesaplanmıştır. Alan hesabında plan değişikliği onama sınırlarının kestiği adalar bütün olarak hesaba dahil edilmiştir.

Alan dağılım tablosundan da görüldüğü üzere plan değişikliği sonrasında belediye hizmet alanında 11 m², eğitim tesis alanında 32 m², park alanlarında ise 2.428 m² artış söz konusu olmaktadır. Buna mukabil konut ve konut-ticaret alanlarında 10.539 m² eksilme gerçekleşmektedir. Plan değişikliğinin ana gereklisi olan DSİ Taşkın Kontrol Kanalı ise onaylı planda yaklaşık 2.668 m² yer kaplarken, plan değişikliği önerisiyle yüz ölçümü 22.366 m²ye yükseltilmiştir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
13. Bölge Müdürlüğü

14.07.2021

Sayı : E-89404551-622.02-1408704
Konu : Görüş ve Teklifler(Elmalı Yenimahalle
İmar Planı Revizyonu)

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgisi : a) 07.06.2021 tarihli ve 41220692-2261 sayılı yazınız.
b) 13. Bölge Müdür Yardımcısı-2 (Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü)'nın
26.01.2021 tarihli ve E-89404551-622.02-918508 sayılı yazısı.

İlgisi (a) yazı ile Elmalı İlçesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılması planlanmakta olduğundan bahisle, Yenimahalle mevkiinde bulunan 86,87,100,102,103,215,357,392,393 adalarda imar Planı revizyonu yapıldığından bahisle Kurumuz görüşü görüşümüz talep edilmektedir.

İlgisi (b) yazımız ile söz konusu adaların bulunduğu revizyon yapılan alanda "Elmalı İlçe Merkezi Taşkın Kontrolu İki Katı Proje" sine uyulduğu tespit edilmiş olup, Elmalı İlçesi Yenimahalle mevkiinde bulunan 86,87,100,102,103,215,357,392,393 adalarda yapılmış olan "İmar Planı Revizyonu" Kurumumuz tarafından uygun görüş verilmiştir.

Ancak İlgisi (a) yazınızda mülkiyet yapısının da dikkate alınarak önerilmiş olan adaların bulunduğu alanın tamamında 8 m. üst genişlik ve 7 m servis yolu öneriniz ile ilgili teknik hesaplar tekrardan yapılmış ve Elmalı İlçe Merkezi Taşkın Koruma kriterlerine uygun olduğu görülmüştür.

Yazımız ekinde sayısal verilerle (.NCZ) gönderilmiş Yenimahalle mevkiinde bulunan 86,87,100,102,103,215,357,392,393 adalarda "Yeniden İmar Planı Revizyonu" yapılması Kurumumuzca uygun görülmüştür.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özhan ERDANIŞMAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Yenimahalle İmar Planı Revizyonu Sayısal Veriler(.NCZ)

Dağıtım:

Gereği:

Elmalı Belediye Başkanlığına

Bilgi:

PROJE VE İNŞAAT ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE





**T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Elmalı Belediyesi
Mahalle : Yeni Mahalle.
Ölçek : 1/5000
Alan : 14.6 ha.

Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeni Mahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantılarında, gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

Elmalı Belediyesi’nce DSİ 13. Bölge Müdürlüğü’nden b02ölgede yapılacak parselasyon planına esas görüş istenmiştir. DSİ 13. Bölge Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar doğrultusunda yapılacak düzenlemeler ile plan değişikliği yapma gerekliliği olduğu belirtilmiştir. DSİ’nin 10.09.2020 tarihli görüşü kapsamında Konut, Park ve TİCK kullanım kararı bulunan adalarda düzenleme yapılmış, kanal kesit genişliği 18 m olarak belirlenmiştir.

Mevcut plan ve plan değişikliği önerisini kapsayan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	991,1	1.002,4
EĞİTİM TESİSİ	8.023,7	8.056,4
KONUT ALANI VE KONUT-TİCARET ALANI	96.983,4	86.444,8
PARK VE YEŞİL ALAN	4.702,1	7.130,2
PASİF YEŞİL ALAN (Refüj)	3.546,0	2.121,1
SU YÜZEYİ (DSİ Sulama Kanalı)	2.667,7	22.366,4
TRAFO ALANI	309,5	310,1
OTOPARK	0,0	270,0
YOL	56.987,6	46.510,3
TOPLAM	174.211,2	174.211,2

Not: Alan dağılımları yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve taslağın 1/1.000 ölçekli plan değişikliği verileri esas alınarak hesaplanmıştır. Alan hesabında plan değişikliği onama sınırlarının kestiği adalar bütünü olarak hesaba dâhil edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifi 11.10.2021 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Toplantısında gündemin 12. Maddesinde görüşülmüş olup 677 sayılı kararla oy çokluğu ile reddedilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.