



103

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

Sayı : 90852262-301.03-

... /... /2021

Konu: Elmalı İlçesi, Camiatik Mah. 1/5000 ölçekli KANİP Değişikliği Hakkında.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde Camiatik Mahaltesinde 1,1 ha.lık alanı kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

...05 /2021

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
..../05/2021

Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ekler:1-1/5000 KANİP. 2-Plan Açıklama Raporu



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

ANTALYA İLİ - ELMALI İLÇESİ CAMİATİK MAHALLESİ

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili Büyükşehir, Elmalı Belediyesi, Camiatik Mahallesi sınırları içinde , Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının doğusu ile Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı sınırlarının kesiştiği noktada yaklaşık 1.1 ha alanı kapsayan , 20L-M numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Paftalarında yer alan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

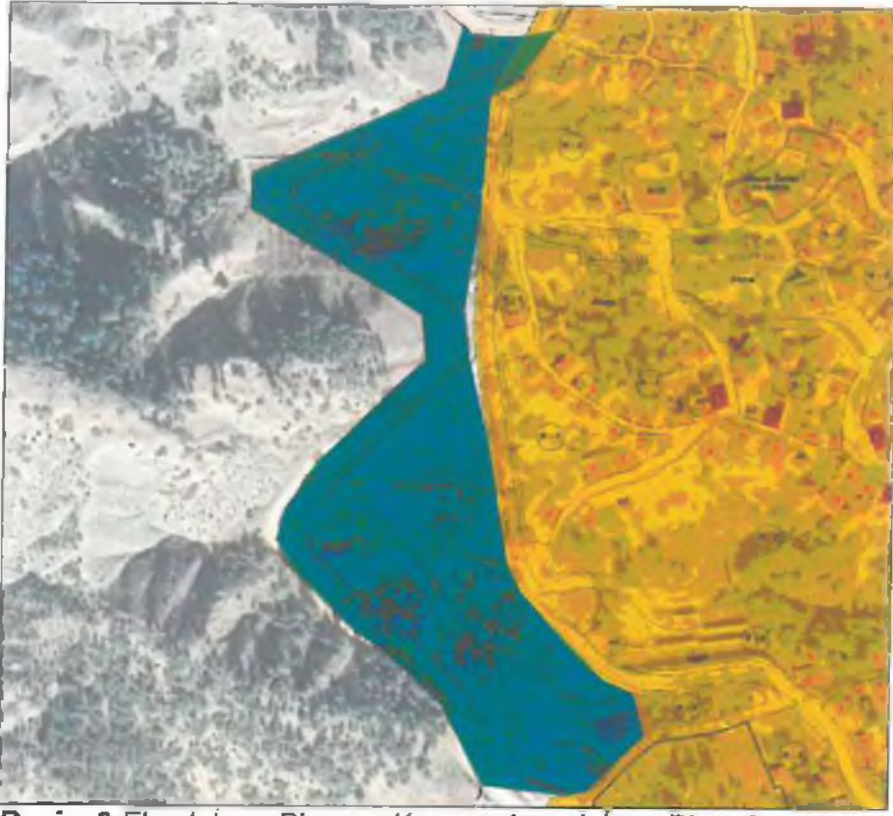
Planlama alanı Elmalı Belediyesi Sınırları içerisinde Camiatik mahallesinde yer almaktadır. Plan değişikliği sınırları içerisinde Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan , Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planının kesiştiği alanda yer almaktadır. Söz konusu alanda iki farklı plan onayının bulunmasından dolayı planların kesiştiği noktada birbirinden bağımsız plan kararları yer almakta olup , gerek halihazır-plan uyumu gerekse koruma amaçlı İmar planında yer alan yapıların sürdürülebilirliğini yönüyle değerlendirilmesi gerekmektedir.

Özellikle koruma amaçlı İmar planında yer alan 12 m genişliğindeki taşıt yolunun, arazinin eğiminden ve çok yakındaki mevcut yolların kullanımından dolayı açılarak işler hale gelmesi günümüz şartlarında pek mümkün görünmemektedir. Gerek koruma amaçlı İmar planında yer alan kararlar gerekse Elmalı uygulama İmar planı kararlarının birbirini etkileyen tarafları olmakla birlikte planlar arasında geçiş homojen olarak sağlanamamıştır.



Resim 2: Uydu Fotoğrafı



Resim 3:Elmalı İmar Planı ve Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları

Planlama alanı içerisinde yer alan iki farklı plan alanının sınırlarının durumu yukarıdaki görselde gösterilmiştir. Sarı renk ile gösterilen alan Koruma Amaçlı İmar Planını ve yeşil renkteki alan ise Elmalı İmar Planını göstermektedir.



Resim 4: İmar Planlarında Bulunan 12m'lik Yolun 170 Ada İçerisindeki Güzergâhı

Planlama alanın bulunduğu bölgeden çekilen fotoğrafta, İmar planındaki 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun 170 ada içerisinden geçen kısmın , eğimden ve yapılardan dolayı açılarak faaliyete geçmesinin olanaksız olduğu görülmektedir.



Resim 5: İmar Planlarında Bulunan 12m'lik Yolun 170 Ada İçerisindeki Güzergâhı

Planlama alanı içerisinde yer alan 12 metre genişliğindeki yolun 157 ada 6 parsel içerisinde geçen kısmı resim 5 de gösterilmiştir. Yolun 157 ada 6 parselde kısmının da açılarak işler hale gelmesi maliyet açısından çok fazla olacağı gibi 10 m doğusundan devam eden mevcut ve halihazırda kullanılan yoldan dolayı da gereği bulunmamaktadır.



Resim 6: Fotoğraf çekim yönleri

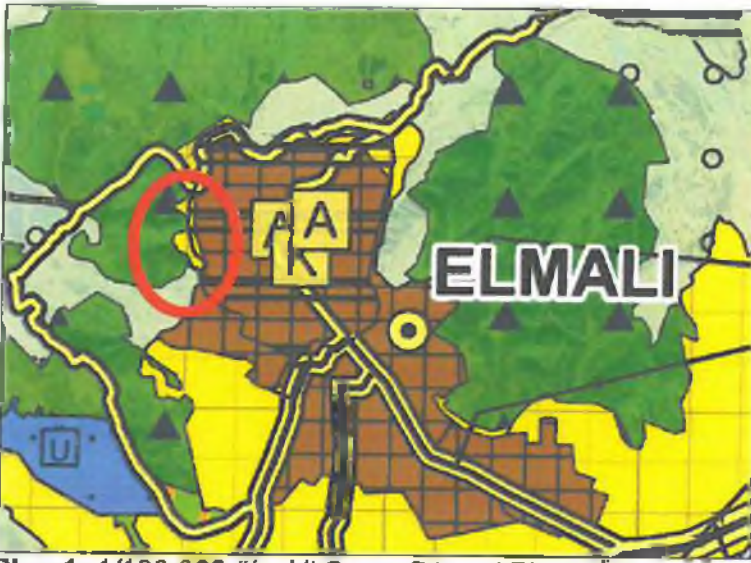
Yukarıda fotoğraflar ve arazi çalışmaları sonucunda halihazırda kullanılan yollar ve imar planlarında planlanan yolların uyuşmadığı ve arazinin eğiminden ve mevcut yapılardan dolayı planlarda yer alan yolların açılarak işler hale gelmesi günümüzde büyük maliyetlere ve mağduriyetlere neden olacağı muhakkaktır.

Bu nedenle önerilen plan değişikliği ile planlarda yer alan ulaşım bağlantılarının yeniden düzenlenerek mevcut kullanılan yollara uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planının bir kısmını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANLARI

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı kullanım kararı bulunmaktadır.



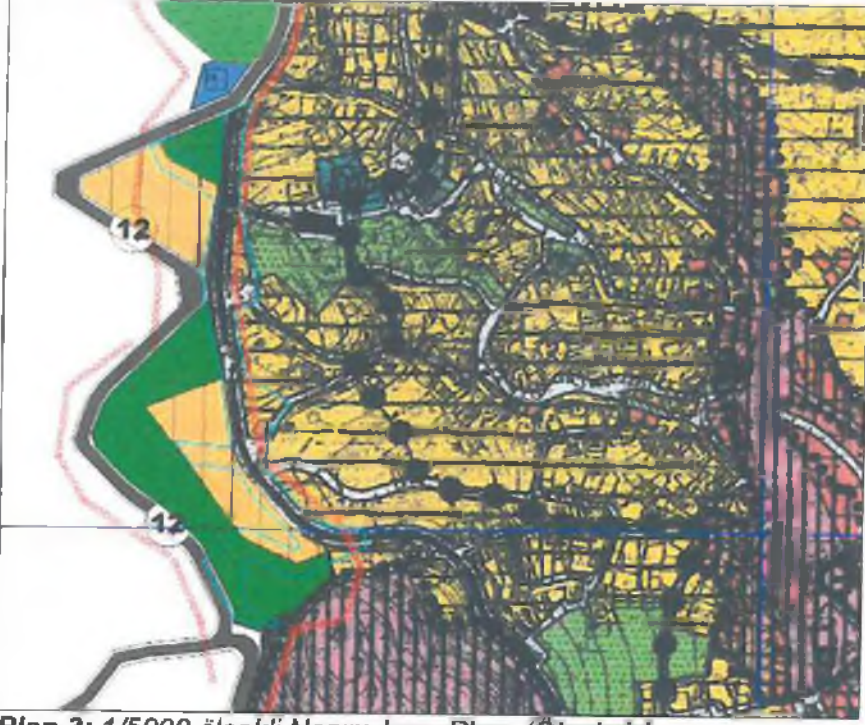
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

Antalya Büyükşehir Belediyesince 09/12/2019 tarihinde onaylanan Elmalı İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında da plan değişikliğine konu alanın Koruma Amaçlı İmar Planı kısmında Kentsel Sit Alanı, Elmalı İmar Planı kısmında Konut Alanı Kararları yer almaktadır.



Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu alan farklı onaya sahip iki planın birleştii alanda yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan genellikle mevcutta ulaşım bağlantılarını kapsamaktadır. Plan Değişikliği alanı içerisindeki mevcut imar planı kararlarında ise; Park, Konut Alanları ve yollar yer almaktadır.



Plan 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında yollardan ve kısmen konut alanlarından oluşmaktadır.



Plan 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

4. KADASTRAL DURUM MEVCUT HALİHAZIR DURUMU

Plan değişikliğine konu alan Antalya İli, Elmalı İlçesi, Camiatik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan parseller mevcut imar planında genellikle yol olarak planlı alanlarda kalmaktadır.



Resim 7: Plan Değişikliği Sınırı ve Mülkiyet Durumu

5. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı Elmalı Belediyesi Sınırları içerisinde Camiatik mahallesinde yer almaktadır. Plan değişikliği sınırları içerisinde Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı yer almaktadır.

Söz konusu alanda iki farklı plan onayının bulunmasından dolayı planların kesiştiği noktada birbirinden bağımsız plan kararları yer almakta olup , gerek halihazır-plan uyumu gerekse koruma amaçlı imar planında yer alan yapıların sürdürülebilirliğini yönüyle değerlendirilmesi gerekmektedir.

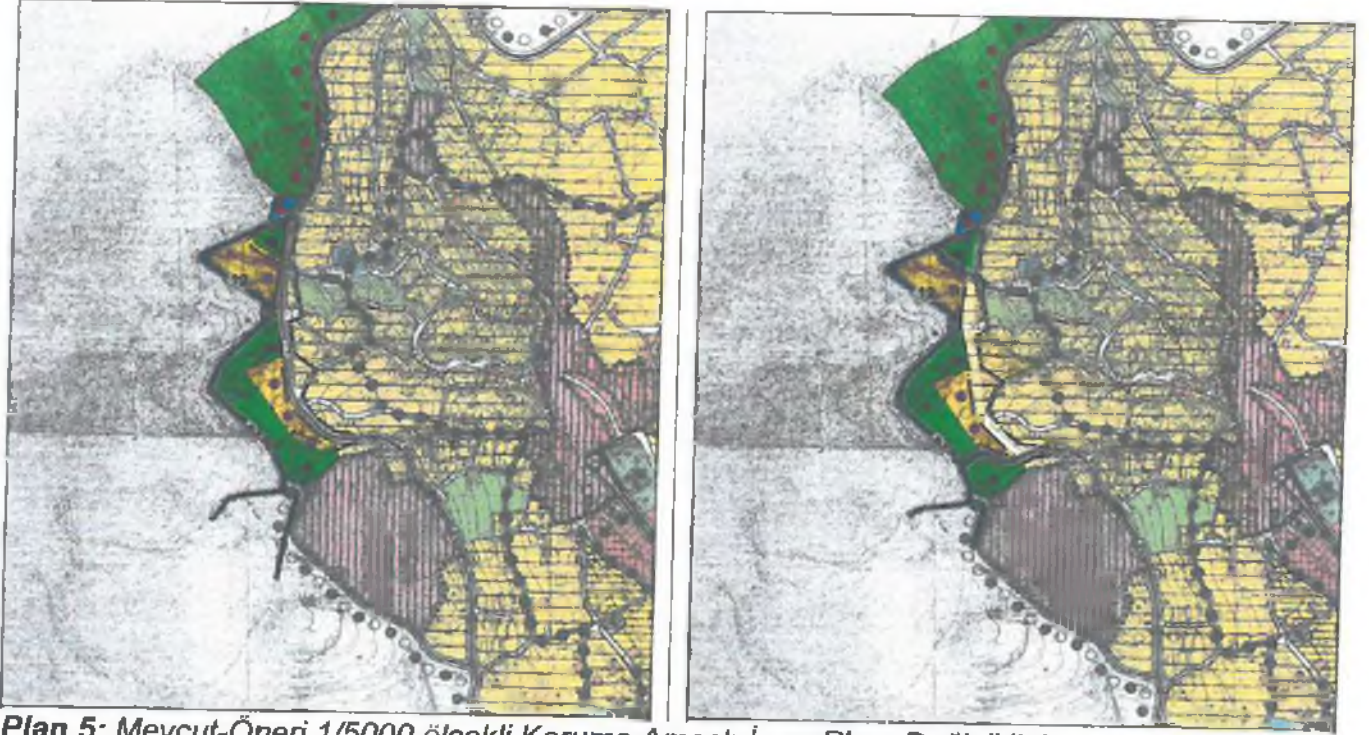
Plan değişikliğine konu alanda yapılan araştırma ve incelemeler doğrultusunda mevcut imar planı değerlendirmeleri, fiziki coğrafya analizleri, ulaşım bağlantıları ve mülkiyet durumu araştırmaları yapılarak özellikle koruma amaçlı imar planında yer alan bir takım taşıt ve yaya yollarının, arazinin eğiminden ve çok yakındaki mevcut yolların kullanımından dolayı açılarak işler hale gelmesi günümüzde pek mümkün görünmemektedir.

Bu nedenle plan değişikliğine konu alanda eğimli alanlarda planlara uygun yolların açılmasının kamuya oldukça yüksek maliyetli olması ve bazı yapılara zarar vermesinden dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile geleneksel dokuya sahip yapılar korunmuş, arazi eğimine uygun ulaşım bağlantıları planlara işlenmiş ve mevcut ulaşım bağlantıları dikkate alınarak ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmiştir.

Böylece tarihi ve kültürel dokudaki mevcut ulaşım durumu, halihazıra uygun olarak imar planlarına aktarılmış ve böylelikle gerek doğal dokunun gerekse yapıların sürdürülebilirliği korunmuştur.

Belirtilen gerekçeler kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 5: Mevcut-Öneri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği

Plan Notları:

- 1-Plan Değişikliğine konu alanda Elmali (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalan alanda Elmali (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri geçerlidir.
- 2-Plan Değişikliğine konu alanda Elmali (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Elmali (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notu geçerlidir.
- 3-Bu plan kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.

ANTALYA İLİ - ELMALI İLÇESİ
MAHALLE: CAMİATİK
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: 20L-M

MEVCUT PLAN

Plan Notları:
1-Plan Değişikliği (oru alanda Elmali (Antalya) İmar Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği) ile ilgili olarak kararlar kalan alanda Elmali (Antalya) İmar Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Plan hükümleri geçerlidir.
2-Plan Değişikliğine konu alanda Elmali (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Elmali (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Rölü geçerlidir.
3-Bu plan kapsamında Mekâneli Flahta Yeşim Yürütme, Plan Alanlar İmar Yürütme ve İlgil Yürütme Hükümleri uygulanacaktır.

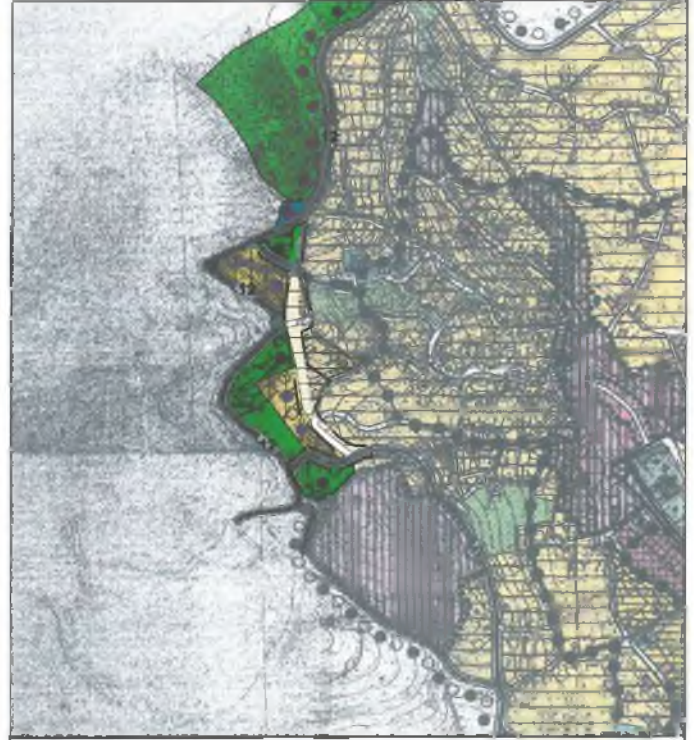
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)		TAŞIT YOLU
	PARK VE YEŞİL ALAN		KONUT ALANLARI (KORUNACAK) (ORTA YOĞUNLUK 40 KİMA)		TRAYA YOLU



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)		TAŞIT YOLU
	PARK VE YEŞİL ALAN		KONUT ALANLARI (KORUNACAK) (ORTA YOĞUNLUK 40 KİMA)		TRAYA YOLU