




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:28.02.2022**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ELMALI BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Elmalı belediye sınırları içerisinde yer alan, Camiatik Mahallesiindeki Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ve çevresini kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Elmalı belediye sınırları içerisinde yer alan, Camiatik Mahallesiindeki Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ve çevresini kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesinin 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 HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SEMİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



# ANTALYA İLİ - ELMALI İLÇESİ

MAHALLE: CAMİATIK

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: 20L-M

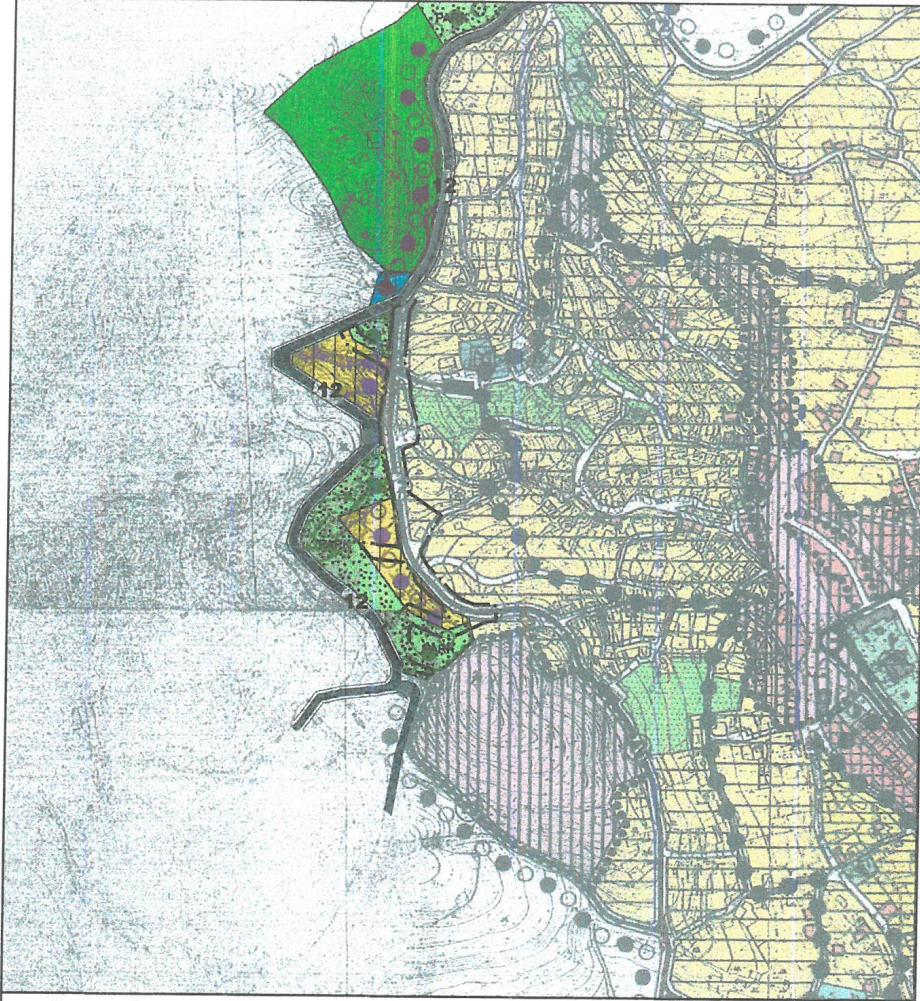
MEVCUT PLAN

## Plan Notları:

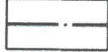



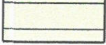
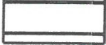
- 1-Plan Değişikliğine konu alanda Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalan alanda Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri geçerlidir.
- 2-Plan Değişikliğine konu alanda Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Elmalı (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.

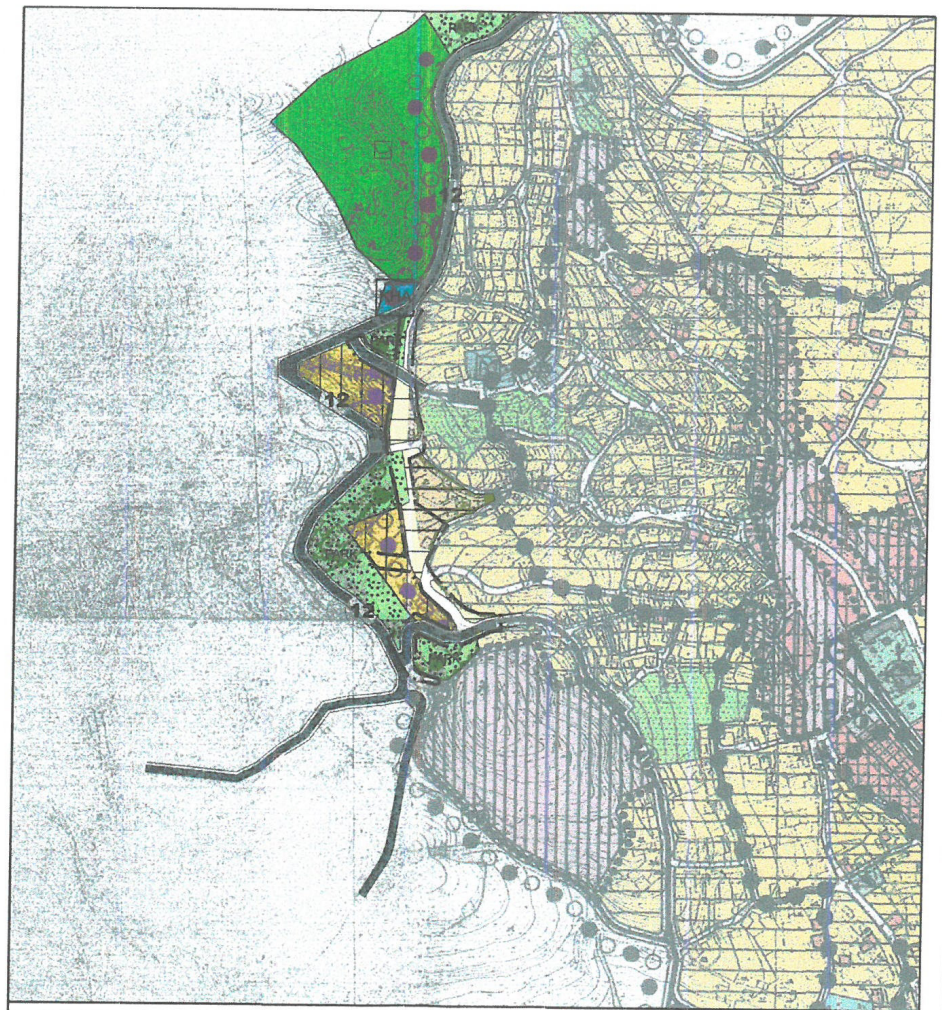
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

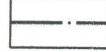



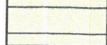
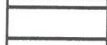


### GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)		TAŞIT YOLU
	PARK VE YEŞİL ALAN		KONUT ALANLARI (KORUNACAK) (BRÜT YOĞUNLUK 40 KI/HA)		YAYA YOLU



### GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)		TAŞIT YOLU
	PARK VE YEŞİL ALAN		KONUT ALANLARI (KORUNACAK) (BRÜT YOĞUNLUK 40 KI/HA)		YAYA YOLU



# 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

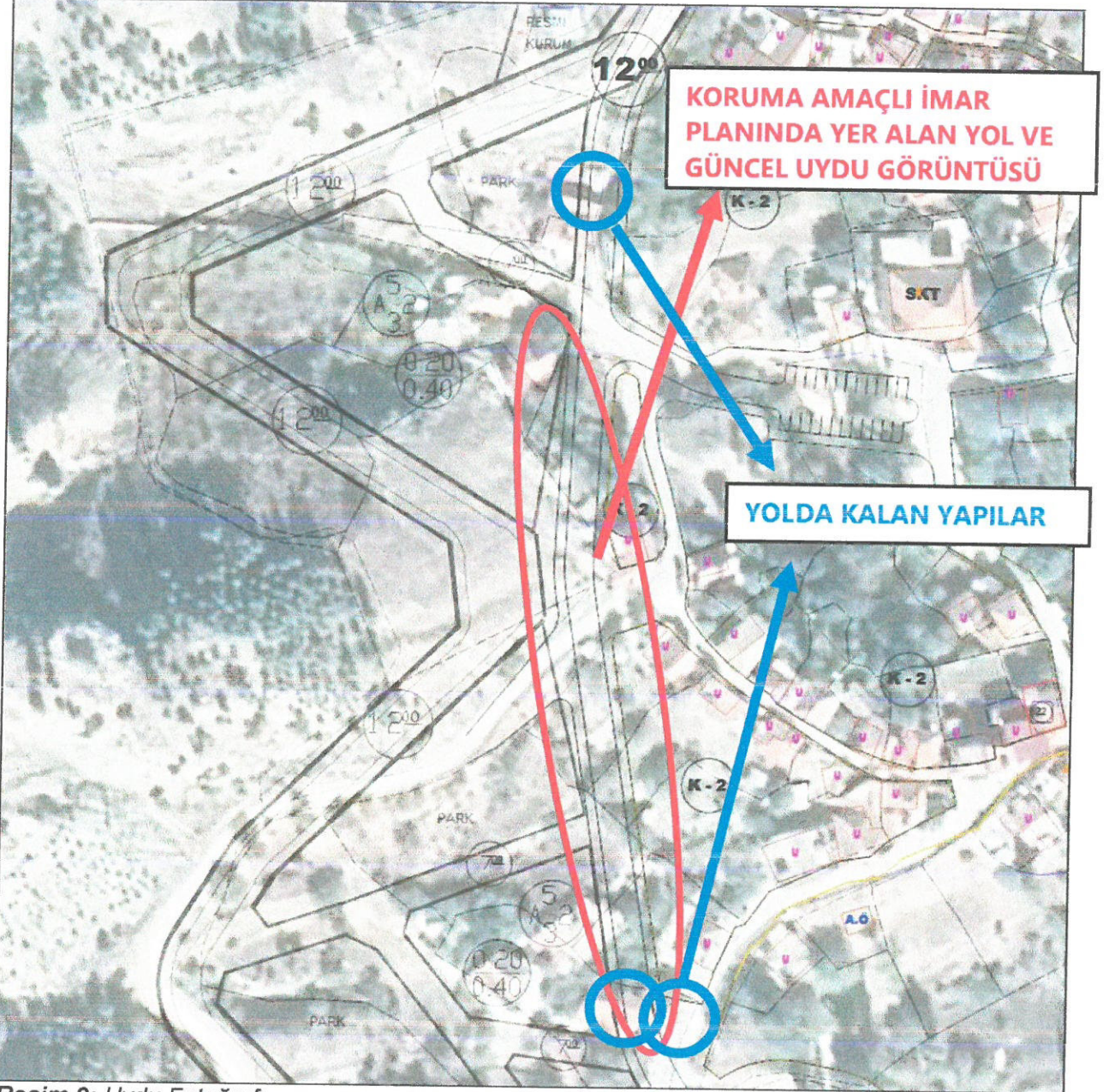
### 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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.



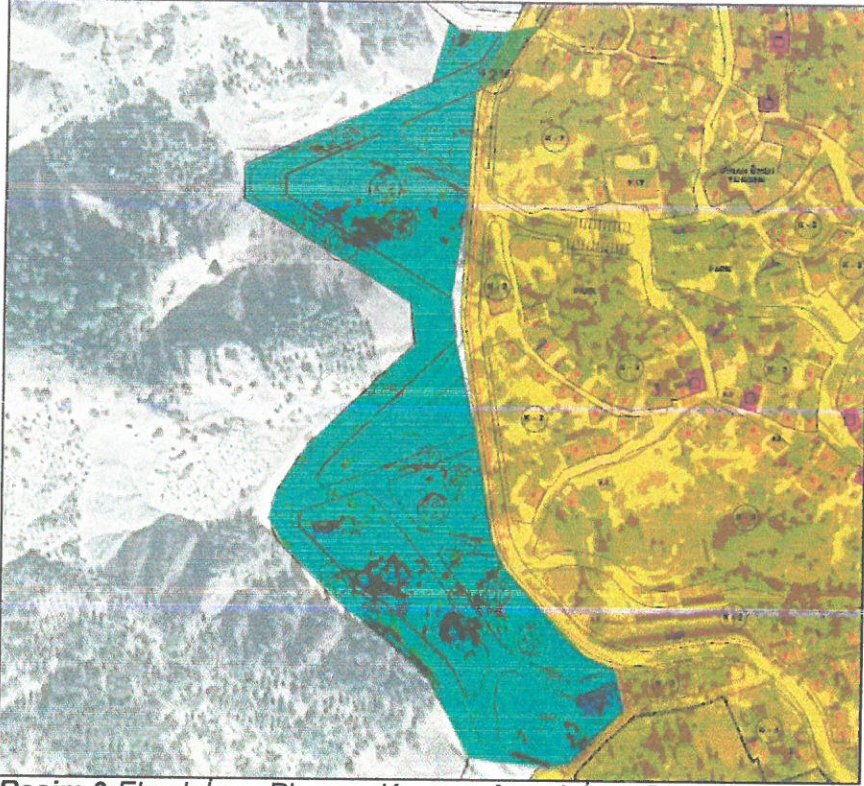
Plan değişikliğine konu alan , Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planının kesiştiği alanda yer almaktadır. Söz konusu alanda iki farklı plan onayının bulunmasından dolayı planların kesiştiği noktada birbirinden bağımsız plan kararları yer almakta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

Özellikle koruma amaçlı imar 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 imar planında yer alan kararlar gerekse Elmalı uygulama imar planı kararlarının birbirini etkileyen tarafları olmakla birlikte planlar arasında geçiş homojen olarak sağlanamamıştır.



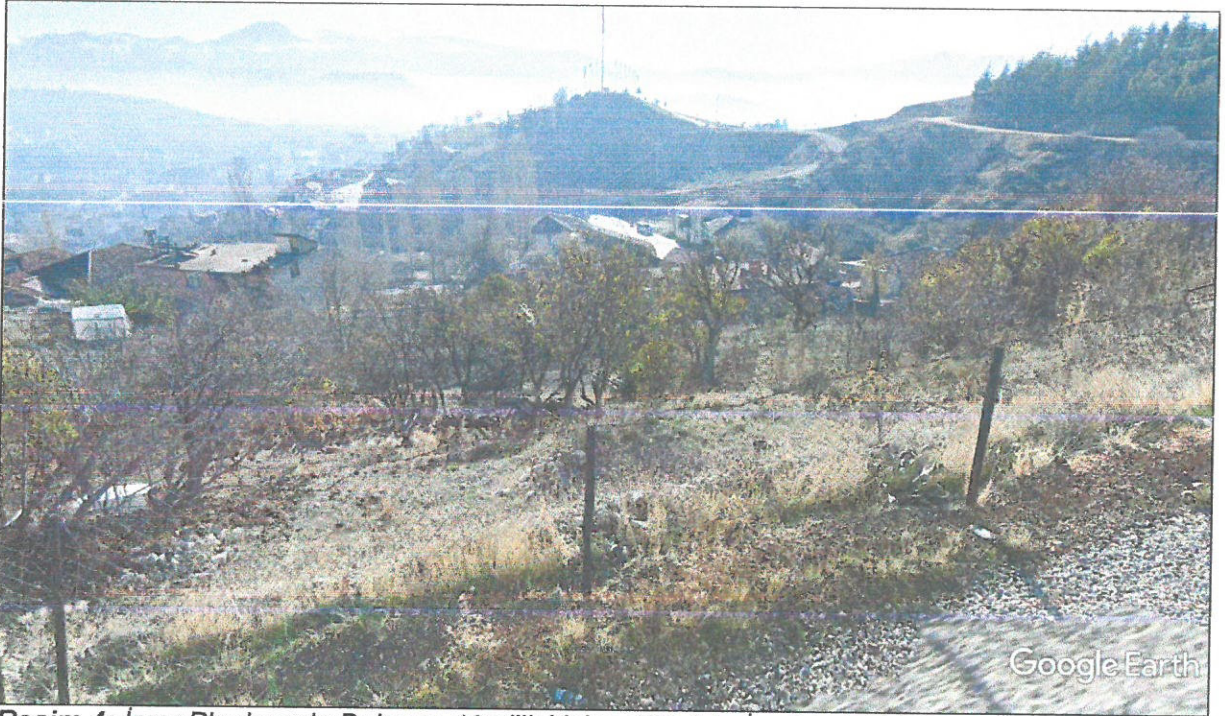
Resim 2: Uydu Fotoğrafı





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

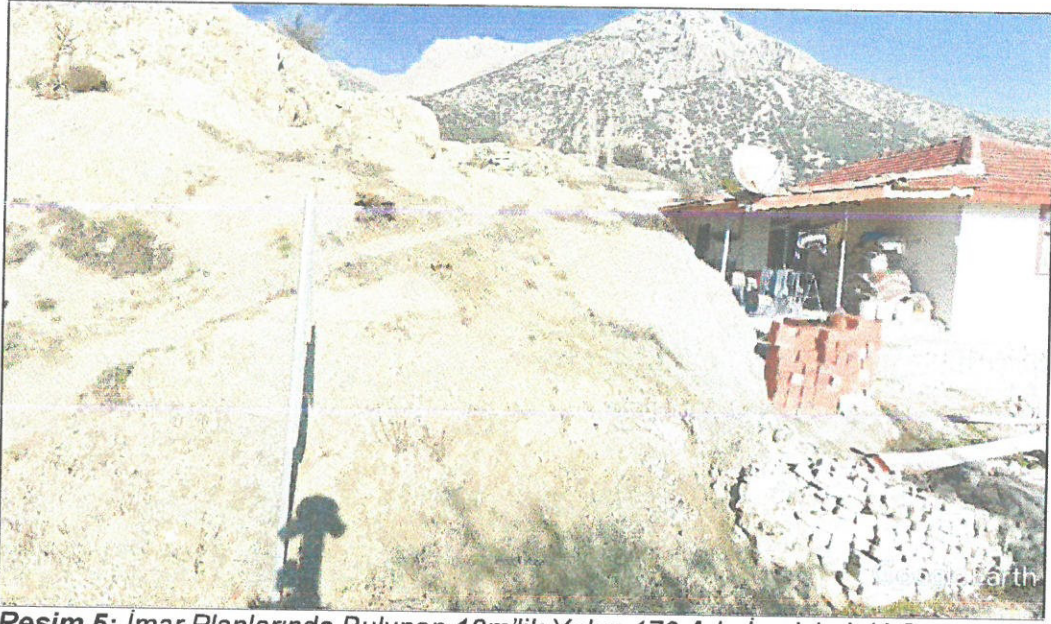
Planlama alanı içerisinde yer alan iki farklı plan alanının sınırlarının durumu yukarıdaki görselde gösterilmiştir. Sarı renk ile gösterilen alan Koruma Amaçlı İmar Planını ve yeşil renkteki alan ise Elmalı İmar Planını göstermektedir.



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

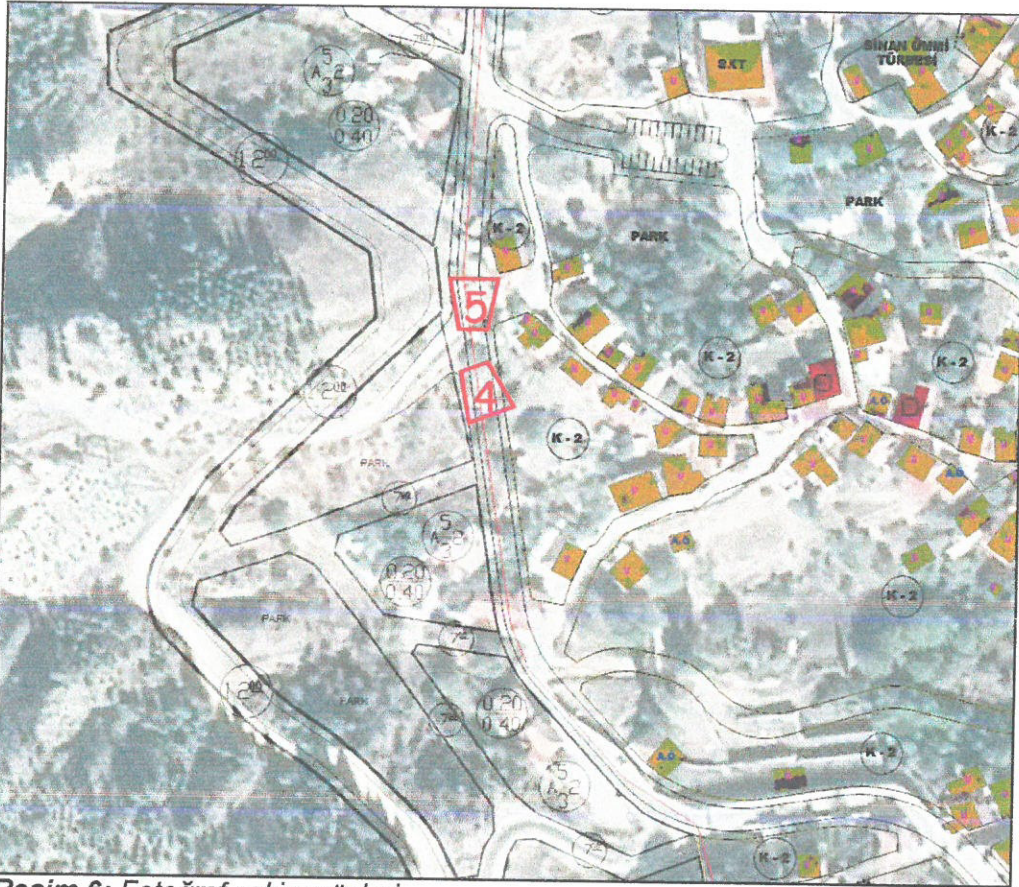
Planlama alanın bulunduğu bölgeden çekilen fotoğrafta, İmar planındaki 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun 170 ada içerisinden geçen kısmın , eğimden ve yapılardan dolayı açılarak faaliyete geçmesinin olanaksız olduğu görülmektedir.





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



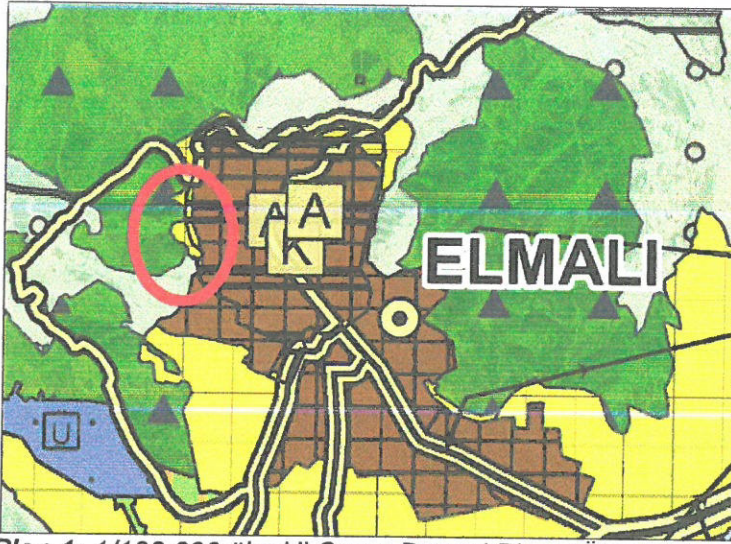
Yukarıda fotoğraflar ve arazi çalışmaları sonucunda halihazırda kullanılan yollar ve imar planlarında planlanan yolların uyuşmadığı ve arazinin eğiminden ve mevcut yapılardan dolayı planlarda yer alan yolların açılarak işler hale gelmesi günümüzde büyük maliyetlere ve mağduriyetlere neden olacağı muhakkaktır.

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.

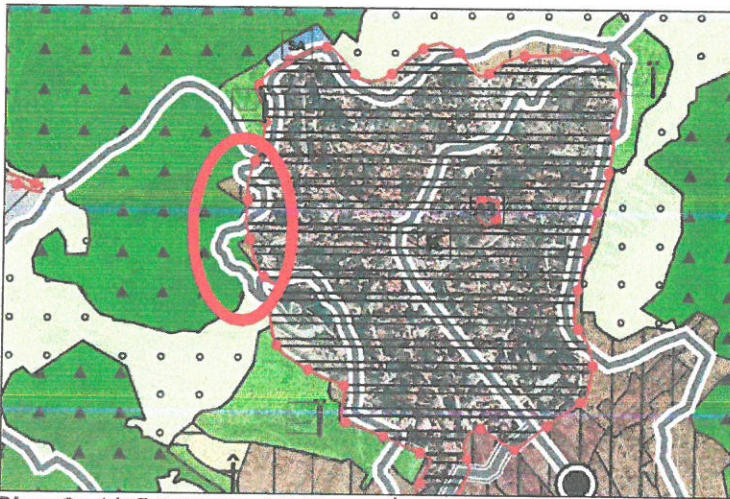
### 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANLARI

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.

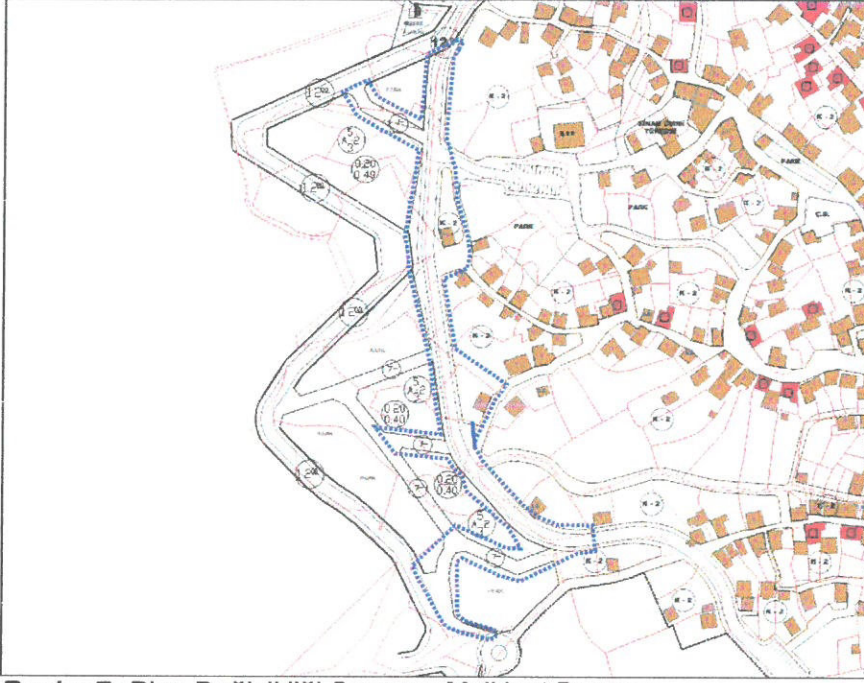


Plan 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)



#### 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.

Yapılan düzenleme sonucunda istikameti değiştirilen 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun, mevcutta yolda kalan konut alanlarının bulunduğu alanlar konut alanı , eğimin fazla olduğu alanlar ise park alanı olarak belirlenmiştir. Konut olarak belirlenen alanda yapılan hesaplar neticesinde gerekli yeşil alan ihtiyacı plan değişikliği sınırları içerisinde karşılanmıştır.

<b>CAMİATİK MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>				
<b>Alan Kullanımı</b>	<b>Mevcut</b>		<b>Öneri</b>	
	<i>Alan (m2)</i>	<i>Yüzde (%)</i>	<i>Alan (m2)</i>	<i>Yüzde (%)</i>
Konut Alanı (0.40)	447	5.32	256	3.04
Konut Alanı (0.60)	1200	14.27	3435	40.85
Park	361	4.29	759	9.03
Yol	6088	72.41	3958	47.07
Plansız Alan	312	3.71	0	0
<b>Toplam</b>	<b>8408</b>	<b>100</b>	<b>8408</b>	<b>100</b>

**Tablo 1: 1/1.000 Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu**

Yukarıda ki tablo 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki alanlara göre oluşturulmuş olup alan hesapları yukarıdaki değerlere göre hesaplanmıştır. Konut Alanı (0.40) olarak belirlenen alan Elmalı (Antalya) İmar Planı sınırları içerisindeki KAKS=0.40 olarak gösterilen alanları tanımlamaktadır. Yine Konut Alanı (0.60) olarak belirlenen alan ise Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde K-2 ile gösterilen alanları tanımlamaktadır. Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümleri incelendiğinde K-2 yapılaşma koşulu getirilen alanlarda KAKS oranı 0.60 olarak belirlenmiştir.

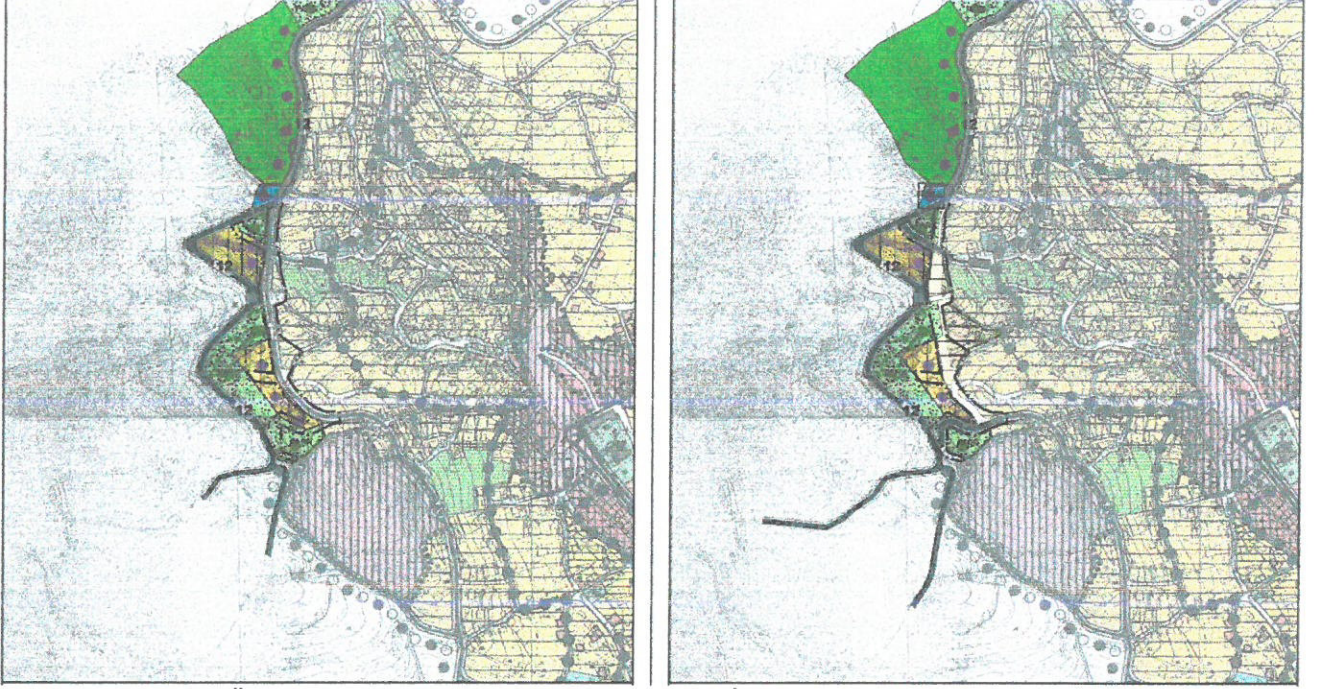
Bu oranlarla yapılacak olan hesaplarda; Konut Alanı (0.40) alanı 191 m2 azalmış, Konut Alanı (0.60) olarak belirlenen alan ise 2235 m2 artmıştır. Sonuç olarak toplam inşaat alanı hesabında yolun kaldırılmasından kaynaklı 1265 m2 genişliğinde konut alanı artmaktadır.

Yapılan nüfus hesaplarında ise; 1265 m2 büyüklüğündeki toplam inşaat alanına karşılık gelen nüfusun hesaplanmasında Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümlerinde belirlenen konut büyüklüğü sınırları ve ortalama hanehalkı büyüklüğü (TÜİK/2020) kullanılmıştır. Ortalama konut büyüklüğünün 135 m2 olduğu kabulü ve TÜİK 2020 verilerine göre Antalya İli Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü'nün ise 3 kişi/hane sabitleri ile yapılan hesaplamalar sonucunda 28 kişilik nüfus artışı öngörülmektedir.

Nüfus artışına karşılık gelen ihtiyacın belirlenmesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu" dikkate alınarak mevcut park (361 m2) alanlarına ek olarak 398 m2 büyüklüğünde Park alanı önerilerek planlama alanı kişi başı yeşil alan miktarı 15 m2/kişi'ye yükseltilmiştir.

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 Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalan alanda Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri geçerlidir.
- 2-Plan Değişikliğine konu alanda Elmalı (Antalya) Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda Elmalı (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

CAMIATİK MAHALLESİ

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINI VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: 20L-1A ve 20L-1D

ÖLÇEK: 1/2000



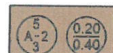
## GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



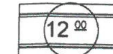
PARK



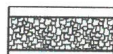
KONUT ALANI



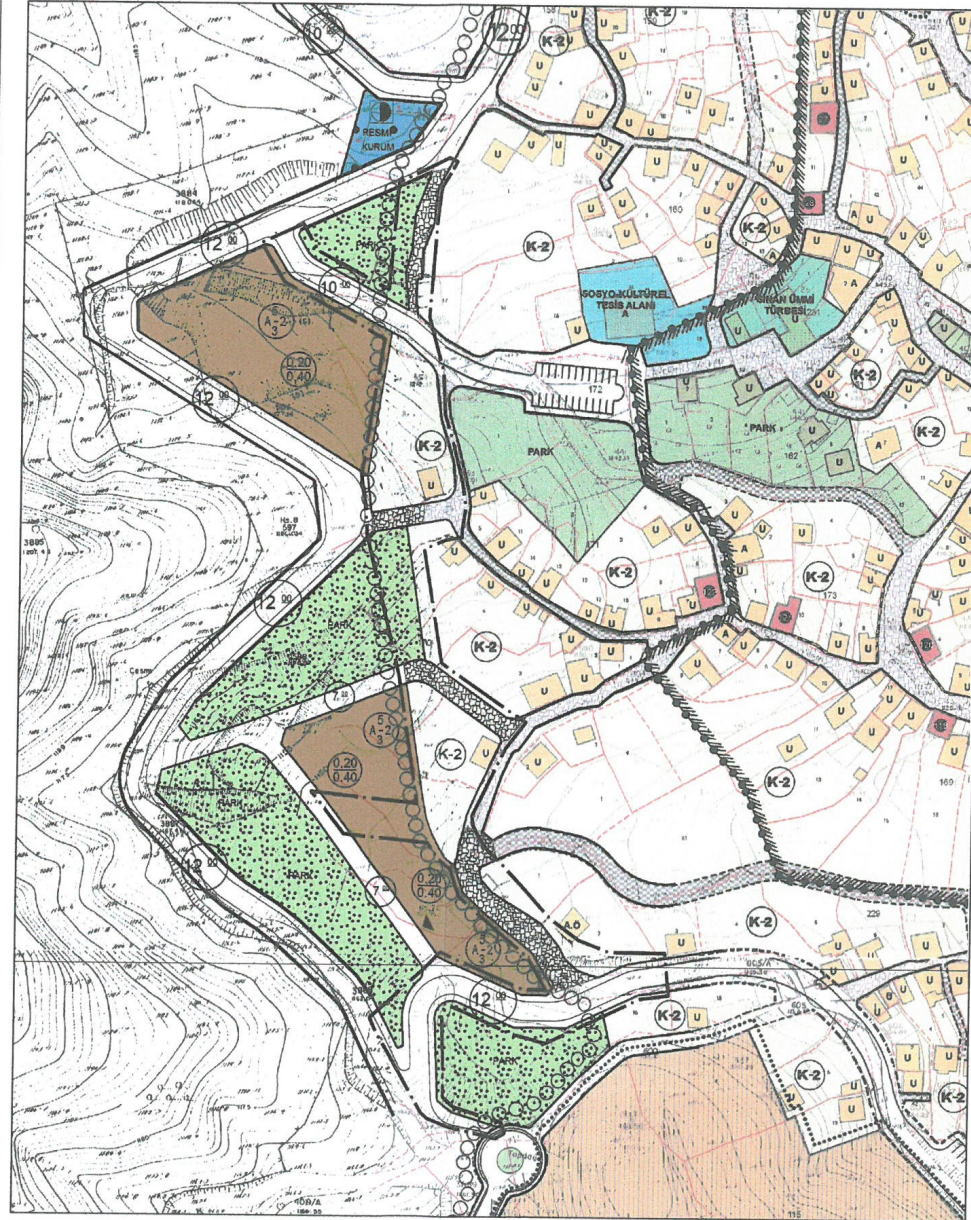
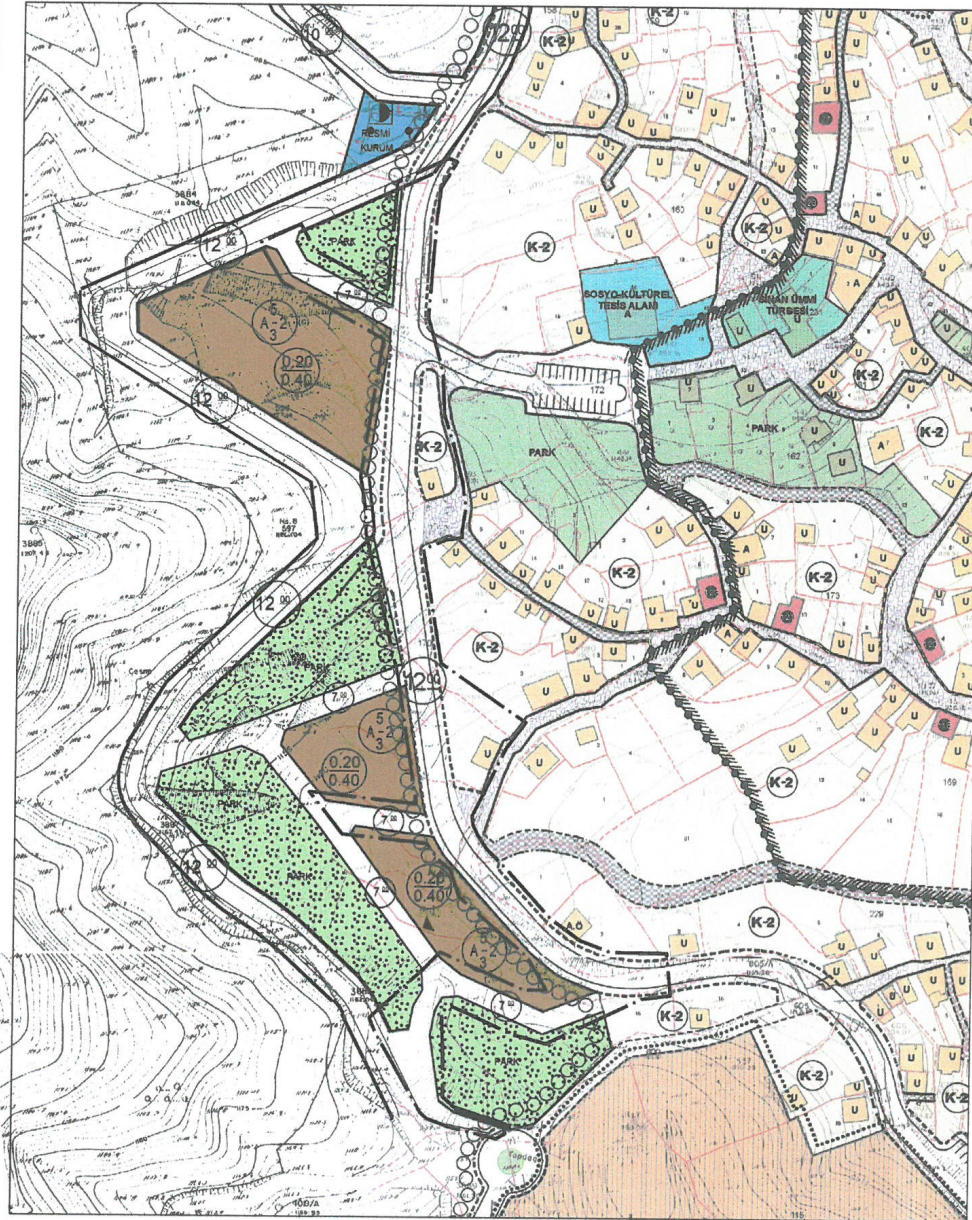
KONUT ALANI



TAŞIT YOLU



YAYA YOLU







T.C.  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Elmalı Belediyesi  
**Mahalle** : Camiatik Mahallesi  
**Ada/Parsel** : -  
**Ölçek** : 1/5000  
**Yüzölçümü** : 1.1 hektar (yaklaşık)

Elmalı İlçesi, Camiatik Mahallesinde bulunan Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve çevresini kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliği sınırları içerisinde Elmalı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Elmalı İlave + Revizyon Nazım İmar Planı yer almaktadır. Özellikle koruma amaçlı imar planında yer alan 12 m. genişliğindeki taşıt yolunun, arazinin eğiminden ve yakındaki mevcut yolların kullanımından dolayı açılarak kullanılabilir hale gelmesi için plan değişikliği yapıldığı bildirilmiştir. Plandaki 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun belli kısımlarında eğimden ve mevcut yapılardan açılmasının olanaksız olduğu görüldüğü, yapılan arazi çalışmaları sonucunda halihazırda kullanılan yollar ve imar plan ile düzenlenen yolların uyuşmadığı ve arazinin eğiminde ve mevcut yapılardan dolayı maliyet açısından yük getireceği belirtilmiştir. Plan değişikliği teklifi ile ulaşım bağlantılarının yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Değişikliğe konu alanda; Park, Konut Alanları ve yollar yer almaktadır. Eğimin fazla olduğu alanlar Park olarak düzenlenmiş, fiiliyatta mevcut konutların bulunduğu alanlar da Konut Alanı kullanımında düzenlenmiş, yeşil alan ihtiyacı değişiklik sınırları içerisinde karşılanmıştır ancak, plan değişikliği sınırları içerisinde; Konut Alanlarında KAKS: 0.60 olan yapılaşma koşulu ile düzenlenen alanlarda oluşan nüfus artışı için gerekli sosyal-kültürel donatı alanlarının da düzenlenmediği görülmüştür. Ayrıca plan değişikliğine konu Kentsel Sit Alanı için koruma mevzuatı doğrultusunda Koruma Amaçlı İmar planının "Planlama Ekibi" tarafından hazırlanması gerekmektedir.

Alan Kullanımı	Mevcut		Öneri	
	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
Konut Alanı (0.40)	447	5.32	256	3.04
Konut Alanı (0.60)	1200	14.27	3435	40.85
Park	361	4.29	759	9.03
Yol	6088	72.41	3958	47.07
Plansız Alan	312	3.71	0	0
<b>Toplam</b>	<b>8408</b>	<b>100</b>	<b>8408</b>	<b>100</b>

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınıp gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi uygun olacaktır.  
Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 26.01.2022

  
Zübeyde TOPAKLI  
Şehir Plancısı

  
Serdar PALLAVUŞ  
Planlama Şube Müdürü V.