



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 53. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 07.01.2022 tarih ve 7 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yenimahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 07.01.2022 tarih ve 7 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yenimahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih 883 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre Komisyonumuzca incelenmiş, 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  
Toplantıya Katılmadı.

  
Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

T.C.  
ELMALI İLÇESİ  
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :07/01/2022 YILI:2022  
NOSU :07 AYI: OCAK  
MADDE :06/b-1  
KONU : İlçenin Yeni Mahalle Devlet Su İşleri Taşkın Kontrol Kanalı ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

**BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :**

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Mehmet ÇETİN, Hasan İYİLİKÇİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Erhan DURKAN, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Ömer DOĞAN, Hasan AYDIN, Kâmuran ÜNAL, Hüseyin ERDEMÇİ, Fatih EKİCİ, Yasemin AY, Muhammet KEMENÇE' nin iştirakleriyle, (Üyeler Durmuş ASLAN, Şükrü GÜLER Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Yeni Mahalle Devlet Su İşleri Taşkın Kontrol Kanalı ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 07/01/2022 tarihinde saat 14.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Yeni Mahalle Devlet Su İşleri Taşkın Kontrol Kanalı ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile üst ölçekli plan kararı doğrultusunda Elmalı ilçe merkezinde yaşanması muhtemel su taşkınlarının önlenmesine yönelik taşkın kontrol projesinin 1/1000 ölçekli revizyon imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy birliği ile kesinleşmesinin kabulüne, Kararın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 23. Maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 18. Maddesi gereğince Mülkiye Amirliğine sunulmasına ve ayrıca Belediye Meclisinin Çalışma Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Antalya Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.

Halil ÖZTÜRK  
Belediye Başkanı  
Meclis Başkanı

Ömer DOĞAN  
Meclis Tutanak Katibi

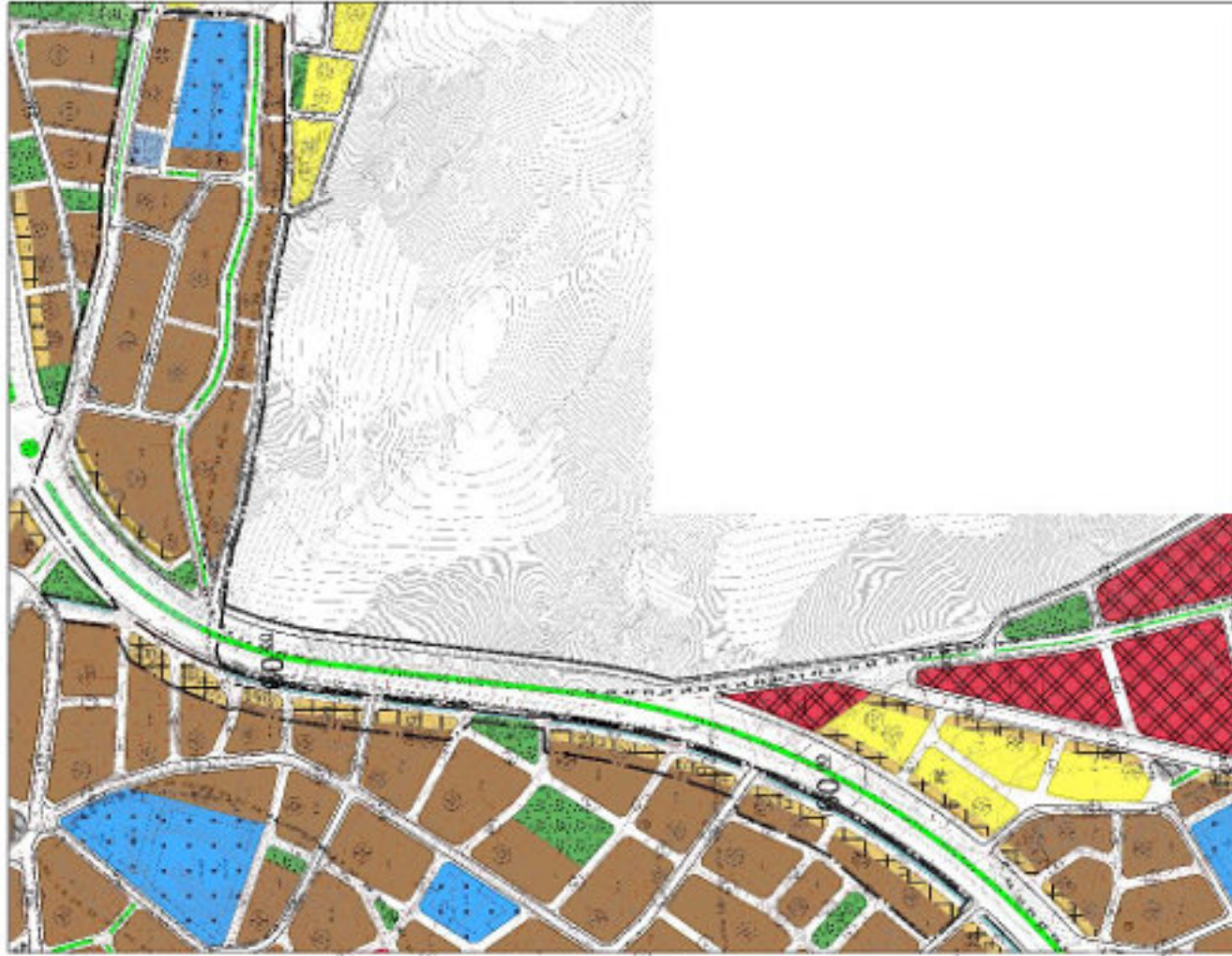
Fatih EKİCİ  
Meclis Tutanak Katibi

# ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİ MAHALLE

DSİ TAŞKIN KONTROL KANALI VE ÇEVRESİ

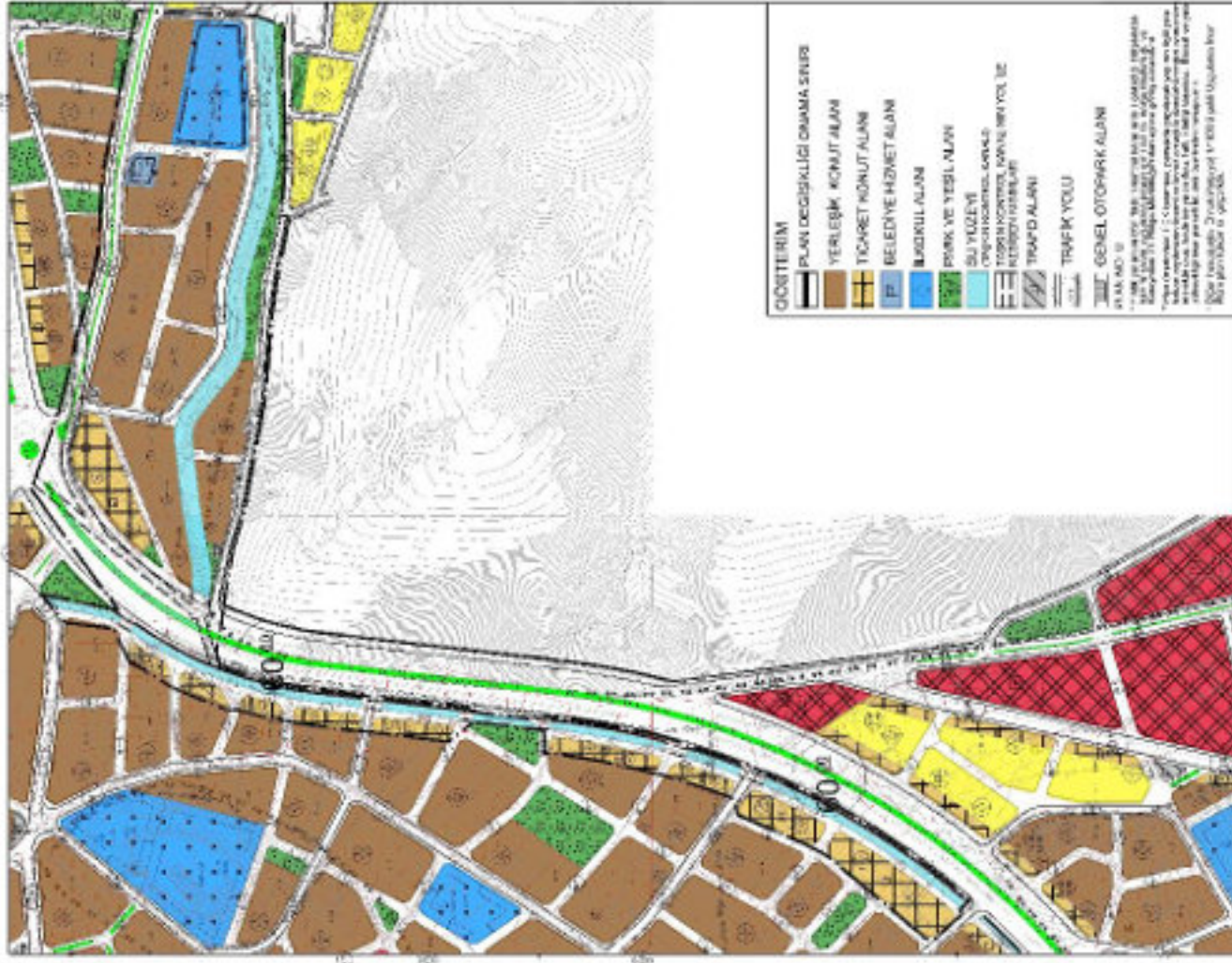
PAFTA NO:023-c-04-b-4-d, 023-c-04-b-4-c, 023-c-04-c-1-a

MEVCUT PLAN



# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

OLÇÜ: 1/1000  
ÖNERİ PLAN



## ÖZETLERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖZETİ
- YERLEŞİM KÖNÜT ALANI
- TİCARİT KÖNÜT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- MÜKULL ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- SU YÜZEYİ
- TOPLAM KONTROL KANALI VE YOL 10
- TRAFİK ALANI
- TRAFİK YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI

PAFTA NO: 0

1/1000 ölçekli, mevcut imar planı ile ilgili, taşkın kontrol kanalı ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği. Çizim ve uygulama için gerekli olan tüm teknik şartnameler, teknik çizimler ve diğer gerekli belgeler ekte sunulmuştur. Başka bir değişiklik önerilmediği takdirde, bu planın uygulanması için gerekli olan tüm teknik şartnameler, teknik çizimler ve diğer gerekli belgeler ekte sunulmuştur.

---

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİMAHALLE MAHALLESİ  
DSİ TAŞKIN KONTROL KANALI VE ÇEVRESİ  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

---



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırlarında, O23-c-04-b-4-c, O23-c-04-b-4-d ve O23-c-04-c-1-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, Devlet Su İşleri (DSİ) "Elmalı İlçe Merkezi Taşkın Kontrolü İşi Kati Projesi" kapsamındaki dere yataklarını ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı 14,6 ha olup Korkuteli-Finike Karayolu'nun Elmalı kent girişindeki kavşağın doğu ve güneybatı yönündedir.



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

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama 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 yığma ve betonarme yapıların yer aldığı bölgede zeminde ticaret kullanımlı 5 katlı yapılar da mevcuttur. Bölge bütününde imar uygulamalarının belediyesince halen çalışıldığı ifade edilmiştir.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölge, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.12.2019 tarihinde onaylanan Antalya İli Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda büyük ve orta yoğun olmak üzere mevcut ve gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 13.12.2021 tarihinde onanmıştır. Söz konusu planda, karayolu kenarında yer alan 3 m genişliğindeki kanalın genişliği 8 metreye çıkarılmış, kanalın batı kısmında da 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Söz konusu alan, büyük oranda meskûn orta yoğun konut alanı

olarak belirlenmiştir. Korkuteli-Finike Karayolu 60 m kesit genişliği ile plana aktarılmış, doğu kısım 20 m, batı kısım 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.

Hâlen 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 ise 1.00 emsalle yine 5 kat yapılaşma kararı getirilmiştir. Üst ölçekli plandan gelen ulaşım sistemi 7, 10 ve 12 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.



Sekil 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 Elmalı kent merkezine giriş kavşağında bulunmasından dolayı kent imajı açısından önemli bir konumdadır. Bölgede hâlen geleneksel tarzda, daha çok kırsal görünümlü bir doku mevcuttur. Elmalı'nın kentsel imajının ve tanınırlığının yükseltilmesi, karayolundan transit geçenlerin kenti ziyaretinin sağlanması ve kent ekonomisine katkı sunulması açısından kent girişindeki nitelikli yapılaşmalar büyük önem arz etmektedir. Bu nedenle belediyesince karayolu kavşak noktasının batı ve doğusundaki iki bölgede imar uygulaması çalışmasına başlanmıştır. Bu aşamada ilk olarak Elmalı Belediyesi'nce 28.08.2020 tarihli ve 65089 sayılı yazı ile DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nden parselasyon planına esas görüş istenmiştir. DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nden gelen 10.09.2020 tarihli



ve E.539079 sayılı yazıda "Elmalı ilçe merkezinde uygulanmak istenen imar planlarının anılan yerde bulunan dere yatakları ıslah projelerine göre uygun olmadığı, gerek ıslah güzergâhı, gerekse hidrolik açıklıklar yönünden pek çok uygunsuzlukların bulunduğu" ifade edilerek, gönderilen taşkın kontrol kati 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 taşkın kontrol kati projesi uygulandığı zaman mülkiyet sorunları ortaya çıkmasından dolayı Elmalı Belediyesi'nce 07.06.2021 tarihli ve 1 sayılı yazı ile alanın batısında 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 yazıda "Alanın tamamında 8 m. üst genişlik ve 7 m. servis yolu önerisiyle ilgili teknik hesaplamaların tekrardan yapıldığı ve Elmalı İlçe Merkezi Taşkın Koruma 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 ilçe merkezinde muhtemel su taşkınlarının önlenmesine yönelik taşkın kontrol projesinin 1/1.000 ölçekli revizyon uygulama imar planına işlenmesi ve kanal çevresinde etkilenen taşınmazlarda düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile alanın doğu kısmı, 10.09.2020 tarihli görüşte belirtilen Döngü, Değirmen Yıkığı, Çökelek ve Domuz dereleri için oluşturulan, taşkın kontrolü amaçlı kanalların plan onama sınırı içinde kalan kısımları kesitleri korunarak imar planına aktarılmıştır. Zorunlu olarak yapılan bu işlemde etkilenen taşkın kontrol kanallarının çevresindeki taşınmazlar genel planlama ilkeleri çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir. Bu kısımda mülkiyet sorunları oluşmadığından 10.09.2020 tarihli görüş kapsamında düzenleme yapılmış, kanal kesit genişliği 18 m olarak belirlenmiştir.

Karayolunun doğu kısmında kalan bölge için DSİ kanalı büyük oranda 20 metrelik yol ekseninde kaldırıldığından, söz konusu yol kaldırılarak su yüzeyi olarak tanımlanmıştır. Genel arazi kullanım kararı konut ve karayolundan cephe alan alanlarda konut ve ticaret (TICK) karma kullanım alanı olarak korunmuş, yapılaşma koşulları değiştirilmemiştir. Ulaşım sisteminin aksamaması adına, planlama alanının kuzeydoğusundaki 20 m genişliğindeki yoldan başlayan 12 metrelik yolun sulama kanalının kuzey sınırına bitişik olarak devamlılığı sağlanmış ve bölgenin en doğusunda eğitim tesis alanının kenarından 20 metrelik yola bağlantısı sağlanmıştır. 12 m genişliğinde önerilen ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da tanımlanan bu askı niteliğindeki yol ile doğu kısmın ulaşım kademelenmesi yeniden kurgulanmıştır. Ulaşım sistemi 7, 10 ve 12 m genişliğinde önerilen yollarla desteklenmiştir. İlave olarak karayolunun doğu kısmında 1.00 emsalle 5 kat, batı kısmında ise karayolu kenarındaki

ticaret-konut bölgelerinde 1.50 emsalle, diğer konut bölgelerinde ise 1.00 emsalle yine 5 kat yapılaşma kararı korunmuştur. Onaylı planda karayolu kamulaştırma 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 taşkın projesi sonucu oluşan açık kanalın imar planında tanımlanmasının ardından form ve derinlik olarak yapılaşabilir minimum parsel koşullarını sağlamadığından park alanı olarak planlanmıştır. Onaylı uygulama imar planında belirlenmiş olan belediye hizmet alanı ve eğitim alanı kararları ise küçük ölçekli yer değişiklikleri yapılmak suretiyle korunmuştur.

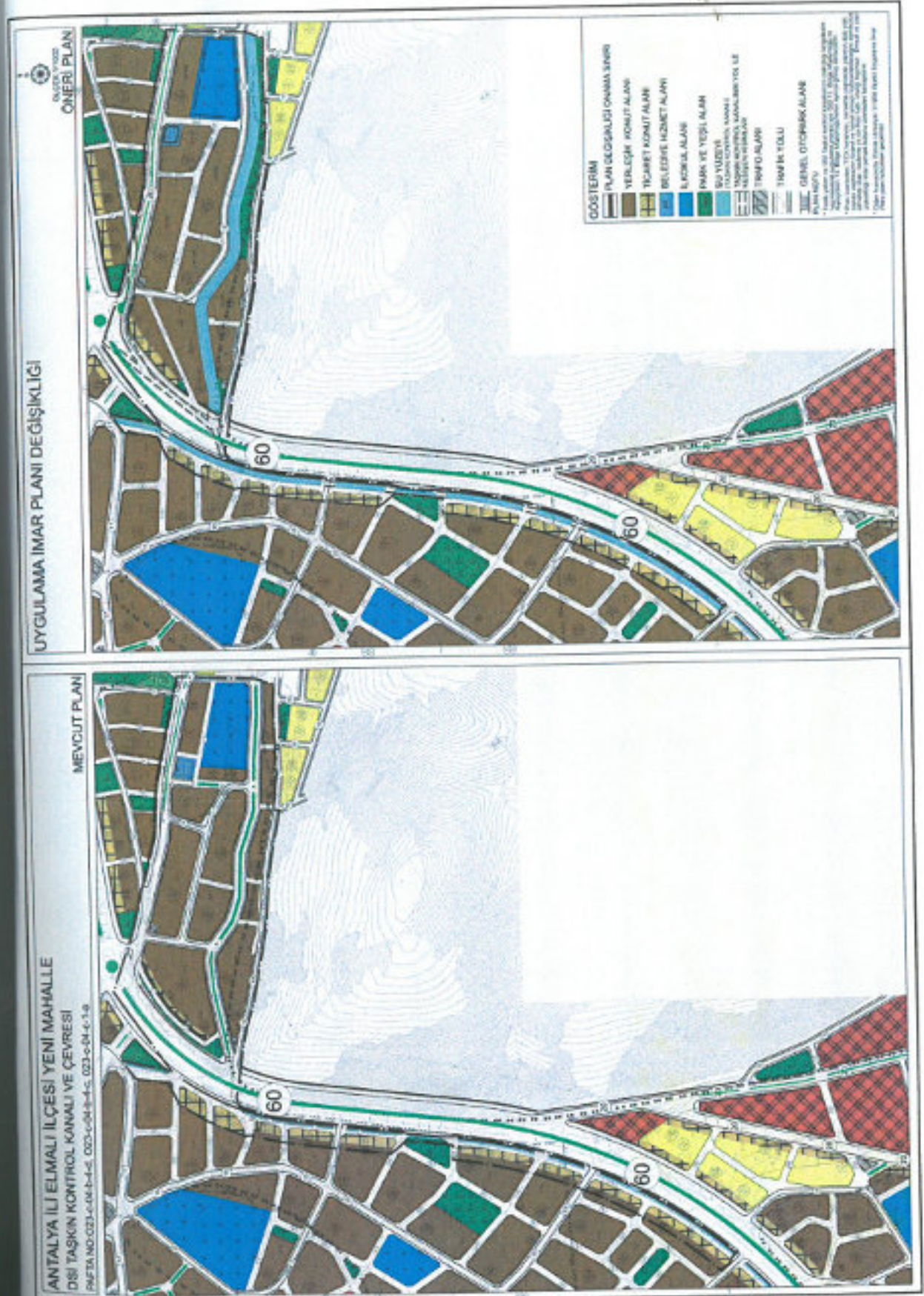
Karayolunun batı kısmında kalan bölge ise 14.07.2021 tarihli görüş yazısında uygun görüldüğü şekli ile 8 m açık kanal, 7 m yaya yolu olacak şekilde düzenlenmiştir. Mevcut planda karayolu kenarında yer alan 3 m genişliğindeki kanalın genişliği 8 metreye çıkarılmış, kanalın batı kısmında da 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Lineer formlu bölge için üst ölçekten gelen konut ve TİCK kararları korunmuş, yapılaşma koşullarında değişiklik önerilmemiştir.

Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı

Fonksiyon	Onaylı Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )
Belediye Hizmet Alanı	991,1	1.002,4
Eğitim Tesisi	8.023,7	8.056,4
Konut Alanı ve Konut-Ticaret Alanı	96.983,4	86.444,8
Park ve Yeşil Alan	4.702,1	7.130,2
Pasif Yeşil Alan (Refüj)	3.546,0	2.121,1
Su Yüzeyi (DSİ Taşkın Kontrol Kanalı)	2.667,7	22.366,4
Trafo Alanı	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 hesabında plan değişikliği onama sınırının kestiği adalar bütün olarak hesaba dâhil edilmiştir.

Alan dağılım tablosundan görüldüğü üzere plan değişikliği sonrasında belediye hizmet alanında 11,3 m<sup>2</sup>, eğitim tesis alanında 32,7 m<sup>2</sup>, park alanlarında ise 2.428,1 m<sup>2</sup> artış söz konusu olmaktadır. Buna mukabil konut ve konut-ticaret alanlarında 10.538,6 m<sup>2</sup> eksilme gerçekleşmektedir. Plan değişikliğinin ana gerekçesi olan DSİ Taşkın Kontrol Kanalı ise onaylı planda 2.667,7 m<sup>2</sup> yer kaplarken, plan değişikliği önerisiyle yüz ölçümü 22.366,4 m<sup>2</sup>'ye yükseltilmiştir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Elmalı Belediyesi  
**Mahalle** : Yeni Mahalle.  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan** : 14.6 ha.

Elmalı Belediye Meclisinin 07.01.2022 tarih ve 7 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yenimahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında, gündemin 53. 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.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih 883 sayılı kararı ile; Yeni Mahalle DSİ taşkın kontrol kanalı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün 14.07.2021 tarih ve 1408704 sayılı görüşü doğrultusunda onaylanmıştır.

Söz konusu uygulama imar plan değişikliği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre incelendiğinde iki plan arasında şeklen bir uyumsuzluk bulunmadığı anlaşılmaktadır.

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

Onaylı Plan ve Plan Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı		
Fonksiyon	Onaylı Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )
Belediye Hizmet Alanı	991,1	1.002,4
Eğitim Tesisi	8.023,7	8.056,4
Konut Alanı ve Konut-Ticaret Alanı	96.983,4	86.444,8
Park ve Yeşil Alan	4.702,1	7.130,2
Pasif Yeşil Alan (Refüj)	3.546,0	2.121,1
Su Yüzeyi (DSİ Taşkın Kontrol Kanalı)	2.667,7	22.366,4
Trafo Alanı	309,5	310,1
Otopark	0,0	270,0
Yol	56.987,6	46.510,3
<b>Toplam</b>	<b>174.211,2</b>	<b>174.211,2</b>

Not: Alan hesabında plan değişikliği onama sınırının kestiği adalar bütün olarak hesaba dâhil edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2022

Merve BERKMEN  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.