



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



53

Sayı : E-90852262-105.03-121366
Konu : Elmalı Yenimahalle DSİ kanal ve çevresi 1/1000 UİP değ.

02.02.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ.- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: hx81TP-9qrcRt-uNNup2-ecryoW-QkDhC1gO Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-beledive-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



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

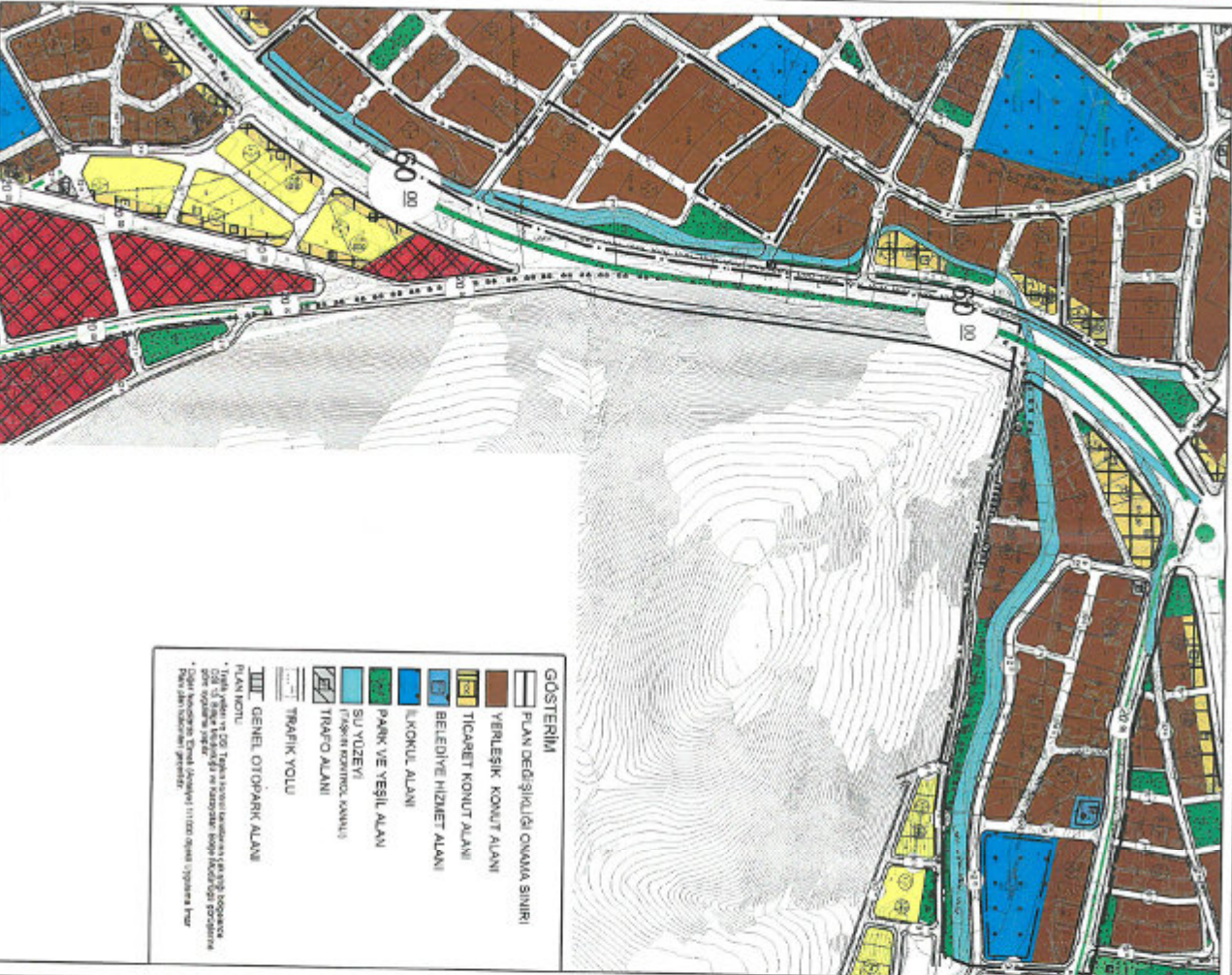
PAFTA NO:023-C-04-B-4-D, 023-C-04-B-4-C, 023-C-04-C-1A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÇİZİM YIL:2000
ONERİ PLAN



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

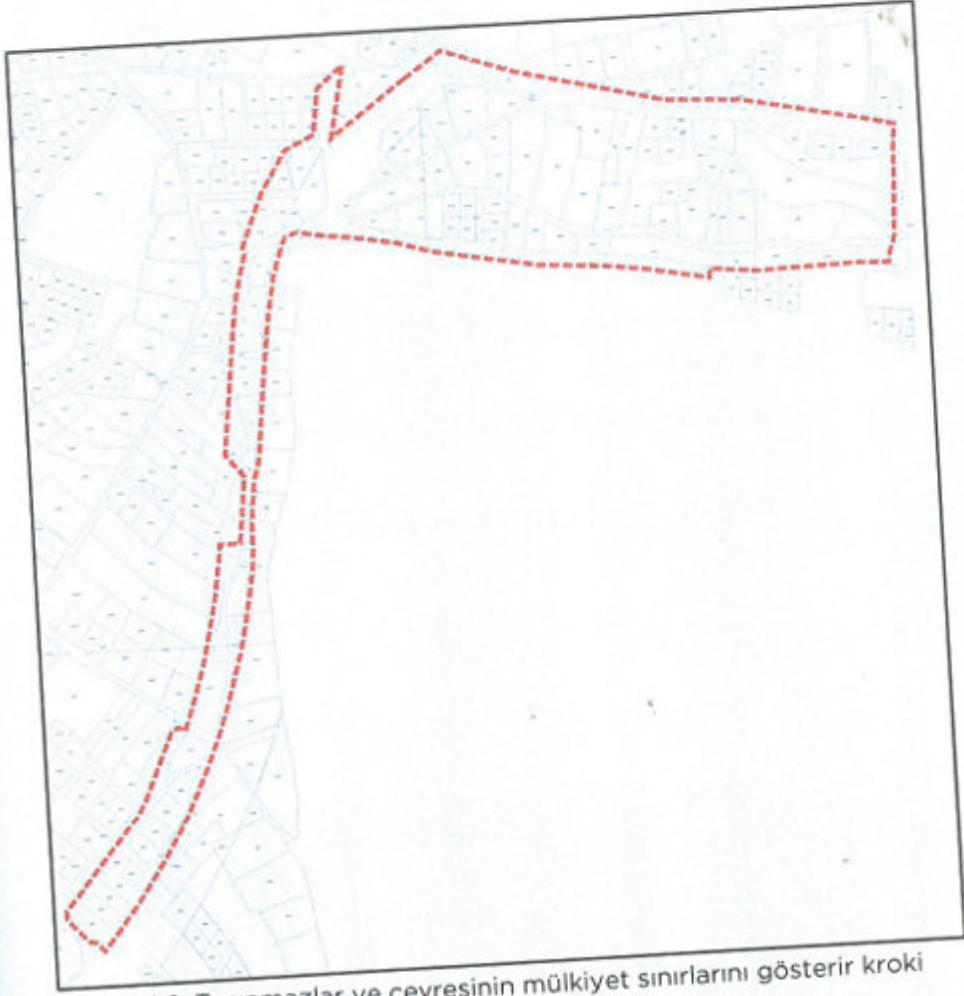
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırlarında, O23-c-04-b-4-c, O23-c-04-b-4-d ve O23-c-04-c-1-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, Devlet Su İşleri (DSİ) "Elmalı İlçe Merkezi Taşkın Kontrolü İşi Kati Projesi" kapsamındaki 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 düşük 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.



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 Elmalı kent merkezine giriş kavşağında bulunmasından dolayı kent imajı açısından önemli bir konumdur. 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 kaldığından, 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 ²)	Plan Değişikliği (m ²)
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 m², eğitim tesis alanında 32,7 m², park alanlarında ise 2.428,1 m² artış söz konusu olmaktadır. Buna mukabil konut ve konut-ticaret alanlarında 10.538,6 m² eksilme gerçekleşmektedir. Plan değişikliğinin ana gerekçesi olan DSİ Taşkın Kontrol Kanalı ise onaylı planda 2.667,7 m² yer kaplarken, plan değişikliği önerisiyle yüz ölçümü 22.366,4 m²'ye yükseltilmiştir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği