

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



113

Sayı : E-90852262-105.03-285654
Konu : Elmalı İlçesi, Düdenköy ve Yakaçiftlik Mahalleleri Uip.

08.06.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediye Meclisi'nin 07.04.2023 tarihli ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunan Düdenköy-Yakaçiftlik Mahalleleri sınırları içerisinde Kaş-Finike istikametinde ulaşımın sağlandığı Devlet Yolu ve çevresinde yaklaşık 54 ha alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 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 meclis kararı -1/1000 ölçekli UİP, -Plan Açıklama Raporu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: tFGqba-eWN4aT-dabGse-/V9vyg-r60rDi7f Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Melike ÜRE
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :07/04/2023

YILI:2023

NOSU :36

AYI: NİSAN

MADDE :10/c

BİRLEŞİMİ :01

OTURUMU :01

KONU :İlçenin Düdenköy-Yakaçiftlik Mahalleleri yol boyu için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Hasan AYDIN, Mehmet ÇETİN, Erhan DURKAN, Kâmuran ÜNAL, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Hasan İYİLİKCİ, Hüseyin ERDEMCI, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Ömer DOĞAN, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN, Yasemin AY' ın iştirakleriyle,

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Düdenköy-Yakaçiftlik Mahalleleri yol boyu için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılmasının görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 07/04/2023 tarihinde saat 14.30' daki birinci oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

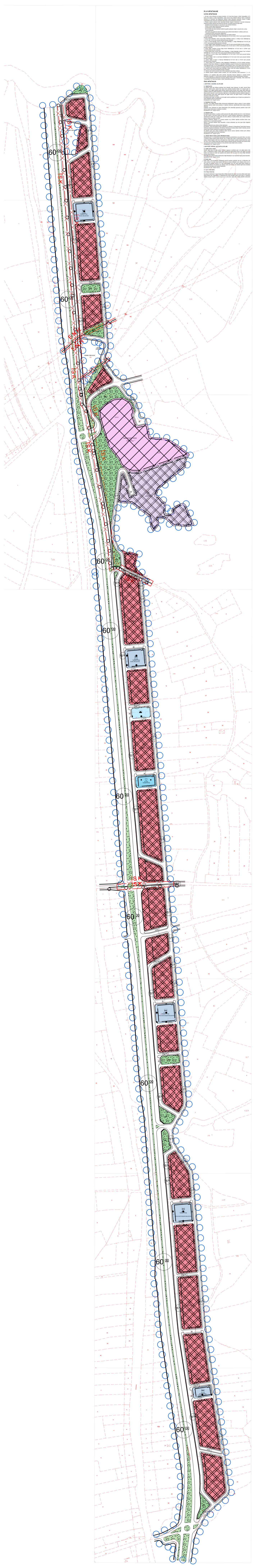
İlçenin Düdenköy-Yakaçiftlik Mahalleleri sınırları içinde Elmalı güneyinden Kaş-Finike istikametine ulaşımın sağlandığı Devlet Yolunun doğu kısmında 11 adet halihazır harita paftasına giren ve yaklaşık 54 ha alanı kapsayan bölge için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 3194 sayılı İmar Kanununun 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

Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Kâmuran ÜNAL
Meclis Tutanak Katibi



PROJEKTOWANIE I WYKONANIE PRAC PROJEKTYWNYCH
W OBLASTY ARCHITECTURY I INŻYNIERYSTKI
S.A. ul. Żelazna 14, 01-650 Warszawa
KRS 0000438888, NIP 525-242-63-80, REGON 142987788
KONCEPCJA I PROJEKT WYKONAWCZY
ZADANIE: PROJEKT WYKONAWCZY
INWESTOR: ...
MIASTO: ...
ULICA: ...
Lp. Nazwa Opis Jednostki Ilość

Lp.	Nazwa	Opis	Jednostki	Ilość
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

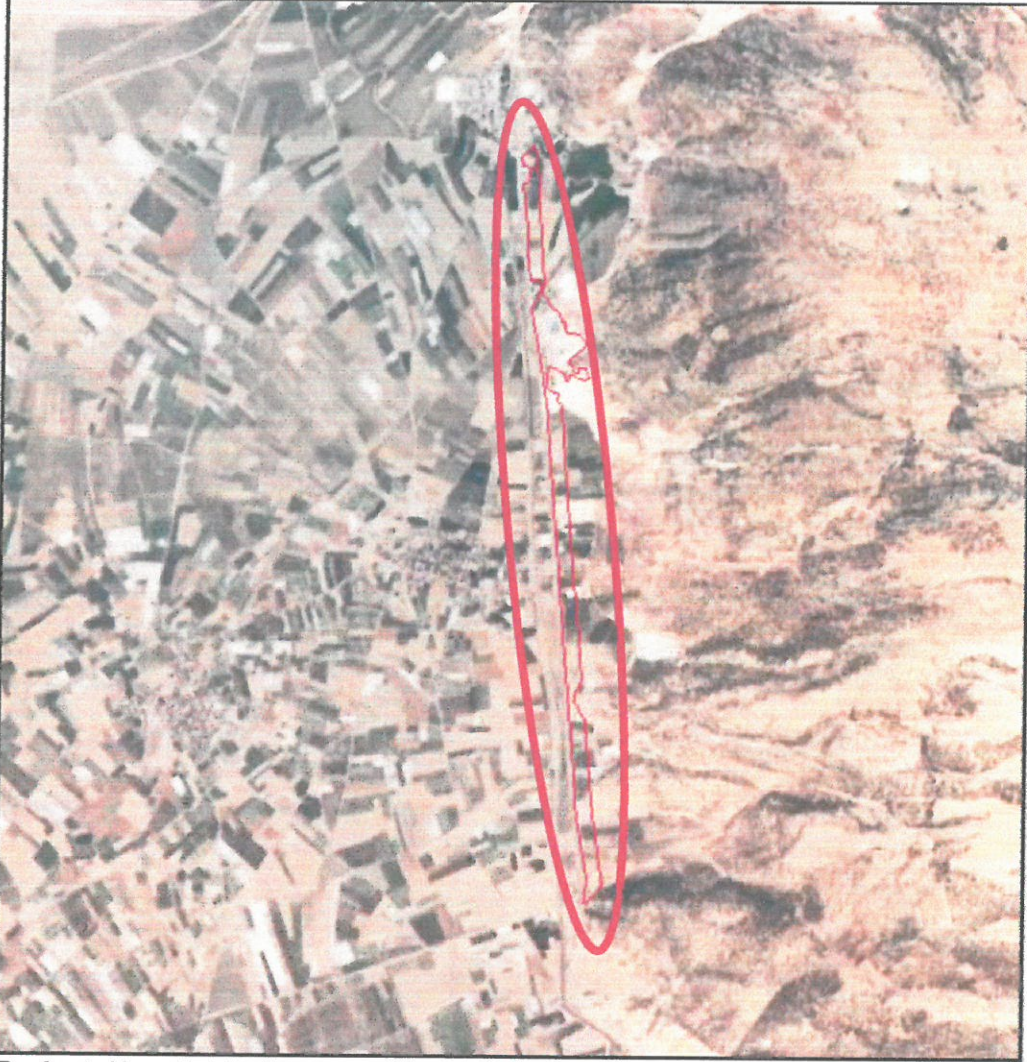
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

DÜDENKÖY - YAKAÇITLIK MAHALLELERİ ELMALI-FİNİKE DEVLET YOLU DOĞUSU TOPLU İŞYERİ ALANLARI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Elmalı-Finike Devlet Yolunun doğusunda yer alan, Düdenköy ve Yakaçiftlik Mahalleleri sınırları içinde , Elmalı'nın güneyinden Kaş-Finike istikametine ulaşımın sağlandığı 635-04 KK. Nolu Devlet Yolunun doğu kısmında 11 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır harita paftasına giren ve yaklaşık 54 ha alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Resim 1: Hava Fotoğrafi

2.PLANLAMA ALANININ TANIMI , AMAÇ VE KAPSAMI

Akdeniz Bölgesi'nde Antalya iline bağlı bir ilçe olan Elmalı, 36.7395471 Kuzey enlemi, 29.9117422 doğu boylamında bulunur.

Elmalı'nın kuzey ve kuzeydoğusunda Korkuteli, doğusunda Kumluca, güneyinde Finike ve Kaş ilçeleri, batısında da Muğla bulunmaktadır.

Elmalı geniş bir plato üzerinde kurulmuştur. Antalya ilinin batısında ve iç kesiminde dağlık bir alanda yer alan Elmalı , Batı Torosların kolları ile engebeli hale gelmiştir. Bunlardan güneybatı- kuzeydoğu doğrultusunda uzanan Muğla ile doğal sınırı oluşturan Akdağ ve yükseklikleri 2.000 metreyi geçen tepeler Susuz ve Kohu Dağları yöredeki belli başlı engebelerdir. Akarsuları düzenli bir rejim göstermez. Elmalı'yı çevreleyen dağlar zengin bir orman örtüsü ile kaplanmıştır.

Elmalı ilçesinden Antalya il merkezine kara yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Elmalı ve çevresinden gelen yolcuların, şehir merkezine, çevre ilçelere, tatil köylerine, havaalanına ulaşım imkânları yine karayolu ile sağlanmaktadır. Elmalı şehir merkezinden Antalya havaalanına uzaklık 117 km'dir. Antalya otogarından Elmalı şehir merkezine ve mahallelerine dolmuş ve belediye halk otobüsleri seferleri ile ulaşım sağlanmaktadır.

Planlama alanı , Antalya İli, Elmalı İlçesi, Düdenköy ve Yakaçiftlik mahallesi sınırları içerisinde bulunan Elmalı ilçesinin güneyinden Kaş-Finike istikametine ulaşımın sağlandığı 635-04 KK. Nolu Devlet Yolunun doğu kısmında yaklaşık 100 metre genişliğinde ve 5 kilometre uzunluğundaki kısmını konu almaktadır.

635-04 KK. Nolu Elmalı-Finike devlet yolu sadece Elmalı ilçemizin güney ilçeler ile ulaşımının sağlamakta kalmayıp Antalya ilinin batı ilçelerine ulaşımın da sağlandığı en önemli ulaşım bağlantısıdır. Söz konusu karayolu 2x2 şeklinde bölünmüş karayoludur.

Söz konusu Devlet Karayolu Antalya ili batısında bulunan Finike, Demre ve Kaş gibi ülke turizminin önemli odak noktaları haline gelmiş ilçeler ile Antalya ve hatta Türkiye'nin güneybatısına bağlantının sağlandığı önemli bir ulaşım akstır. Elmalı-Finike Yolu olarak adlandırılan bu yol Antalya batısı sahilinde yer alan ve kimi alanlarda daralarak genişleyen sahil yolunun en önemli alternatifidir.

Elmalı İlçemiz , oldukça eskiye dayanan eski merkez yerleşimi ve yakın çevresinin artan nüfus ile birlikte konuta yönelik yapılaşmalar nedeniyle ticaret ve üretim alanları yönüyle sıkışık bir hal almıştır.

İlçemizde gelişen meyve ağırlıklı bahçecilik faaliyetlerinin , sahil kesimlerine alternatif örtü altı üretim ve diğer bölgesel üretim çeşitlerinin hızla artması nedeniyle , üretim sonrası ürün değerlendirme süreçlerine yönelik olarak paketlemeden , soğuk havaya , kurutmadan , işlemeye kadar bir çok dalda entegre üretim modelleri gelişmektedir.

Söz konusu faaliyet ve tesislerin Elmalı'nın mevcut planlı sahaları içerisinde yer seçimi ve plan kararları yönüyle uygun alan ve planlar bulunmamaktadır.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Elmalı'nın çok fazla ihtiyacının olduğu faaliyetlerin yer bulabileceği planlama alanı , ilçemiz için çok değerli , önemli ve kıymetlidir.

Elmalı İlçesi merkez yerleşiminin güneyinde bulunan planlama alanı içerisinde, Üst ölçekli planlara uygun olarak Toplu İş Yerleri, Depolama Alanı ve İmalathane Alanları planlanmak istenilmektedir. Planlama alanının ilçenin en önemli ulaşım aksına cephe olması sebebiyle , Toplu İşyerleri, Depolama Alanı ve İmalathane Alanları için büyük öneme sahip ulaşım kolaylığı kriteri göz önüne alındığında, planlama alanı yer seçimi açısından son derece uygun bir alan olarak ön plana çıkmaktadır.

Ayrıca planlama alanının cephe olduğu Elmalı-Finike Karayolunda yol projeleri ve kamulaştırma projeleri Karayolları tarafından onaylanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında , kavşak mesafeleri yan yol bağlantıları ve servis yollarının onaylı karayolları projesi dikkate alınarak, söz konusu yolların ve faaliyette bulunan işletmelerin giriş çıkış kontrolleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak planlama çalışmaları yapılmıştır.

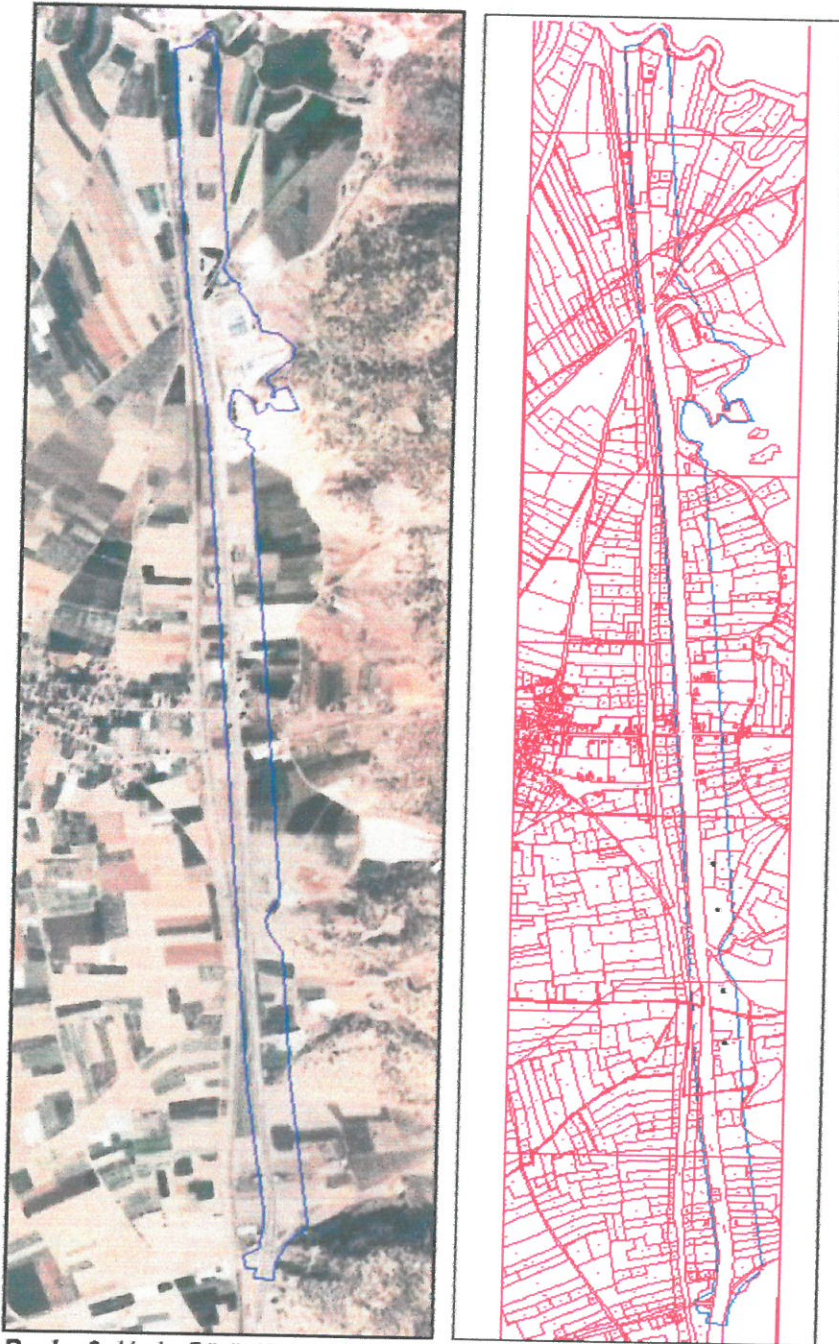
Planlama alanına konu alanda yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeler ile ihtiyaçlar kapsamında; Toplu İş Yerleri, Depolama Alanı , İmalathane Alanı ve bunlarla ilişkili yeşil alanların, ulaşım bağlantıları ve Belediye hizmet Alanlarının , Sağlık Tesis Alanı ve İbadet Alanının yer aldığı, üst ölçekli plan kararlarına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Elmalı İlçesi, Düdenköy ve Yakaçiftlik Mahallesi sınırları içerisinde 635-04 KK. Nolu Elmalı-Finike Devlet Yolunun doğusunda yer alan ve üst ölçekli planlarda planlı bulunun yaklaşık 54 ha büyüklüğündeki alan içerisinde mevcut hâlihazırda faaliyette bulunan Depolama Alanı, Soğuk Hava Tesisi ile alanın çok küçük bir alanında konut amaçlı kullanılan müstakil yapılar yer almaktadır.

Söz konusu bölgede tamamen özel mülkiyete ait olup , karayolları kamulaştırma sınırı onaylanmış ve bu kadastral hatlara göre alanın büyük bir kısmında kamulaştırma işlemleri tamamlanmıştır. Bölgede mevcutta ve Karayolları projesinde kavşaklar bulunmaktadır. Kontrolsüz kavşak bağlantıları, proje dışı kullanılan yan yol bağlantıları ve mevcut kullanılan yollar karayolu taşıt trafik güvenliğini tehlikeye atmaktadır

Bu nedenle teklif konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile Karayolu üzerindeki trafik güvenliği ve planın uygulanması sonucu işletmelerin ulaşım bağlantılarının güvenliği en önemli ulaşım kriteri olarak karşımıza çıkmaktadır.



Resim 2: Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durum

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu alanın kurum görüşleri Elmalı Belediyesi tarafından alınmıştır.

Aşağıda Kurumlardan alınan görüşler özetlenmiş olup gereken hususlar İmar Planına ve plan notlarına yansıtılmıştır.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün** 28.09.2022 tarih ve 946143 sayılı görüşünde; "Söz konusu alan, Elmalı – Finike Devlet Yolu, projesinde Km: 3+400 – 8+800 arası yolumuzu da kapsamaktadır. Yolumuza bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir.

Söz konusu imar planı taslağı incelenmiş olup Kurumumuzca uygun bulunmuştur. İki takım onaylı pafta ekte gönderilmektedir. Taslak plan onaylandıktan sonra Meclis Kararıyla birlikte bir takım onaylı pafta ve sayısal olarak Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir." Denilmektedir.

- **Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Sube Müdürlüğü'nün,** 31.01.2021 gün 3511282 sayılı görüşünde; "Antalya İli, Düdenköy ve Yakaçiftlik Mahalleleri arasında Karayolları 635-04 KK. Nolu Elmalı-Finike Devlet yolu doğusunda ekli koordinat listesinde belirtilen imar planı alanının 33.913,00 m² Düdenköy Mahallesi, 11.332,00 m² Yakaçiftlik Mahallesi olmak üzere toplam 45.245,00 m² 'lik haricinde kalan kısmında İmar Planı yapılmasında daha sonra Mahkeme Kararı ile doğabilecek haklarımız saklı kalmak kaydıyla herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün** 03.08.2021 gün 1438937 sayılı görüşünde; "Koruma alanı ilan hükümleri ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğini ilgili maddelerine, Yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmeliğin ilgili maddelerine, kanunun ve genelgelerin diğer ilgili maddelerine uyulması kaydı ile; söz konusu alanda bölge sakinlerinin sosyoekonomik ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla; "Ticari" nitelikli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında idaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün,** 24.06.2021 gün 769 sayılı görüşünde; "Söz konusu planlama alanı içerisinde bir adet en az 1500m²'lik yüzölçümüne sahip mülkiyet sorunu olmayan (mülkiyeti, maliye hazine veya belediyenize ait) E=1,0. hmax=5 kat, çekme mesafeleri en fazla 5m olacak şekilde 22 Şubat 2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Yönetmeliği ve İmar Kanunu gereğince DOP(Düzenleme Ortaklık Payı)'dan ayrılarak ileride kamulaştırma vb. idari, hukuki ve mali konularda kurumumuzun mağduriyet yaşamaması adına şahıslarla şuurlandırılmaması, şartları ile uygun görülmektedir." denilmektedir.

- **Antalya Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün** 12.08.2021 tarih ve 1500816 sayılı kurum görüşünde "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan Genel Planlama Esaslarına ve İmar Planı ilkelerine uygun olarak, üst ölçekli plan kararlarına uygun bütüncül yaklaşım ile öncelikli etapların belirlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılarak, ihtiyaç duyulması halinde sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek belirlenmiş olan etaplara uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılması uygun olduğu değerlendirilmektedir." denilmektedir.

- **Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 14.03.2022 tarih ve 2290800 sayılı yerinde yapılan inceleme neticesinde bildirilen kurum görüşünde; " Bu doğrultuda, Antalya İli, Elmalı İlçesi, Düdenköy ve Yakaçiftlik Mahallelerinde yer alan taşınmazlarda imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasanın kültür varlıkları kısmı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü**, 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 15.06.2021 tarih 741622 sayılı yazısında; "İlgi yazı eki 1/25.000 ölçekli haritada işaretli planlama alanı üzerinde Teşekkülümüze ait bir tesis bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Antalya Su ve Atık su İdaresi Genel Müdürlüğü'nün** 16.07.2021 tarih ve 24818 sayılı kurum görüşünde "Tüm risklerin hassasiyetle değerlendirilmesi, yukarıdaki hususlara ve mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla, inceleme sahasında yapılacak olan çalışma Kurumumuz açısından uygundur." denilmektedir.

- **Antalya Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 05.07.2021 tarih 101262 sayılı görüşünde; " Söz konusu bölgede yapılacak olan imar planı çalışmalarına altlık oluşturacak olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgesi doğrultusunda hazırlanması ve ilgili kuruma onaylatılması ve proje kapsamında yapılacak olan her türlü yapıda 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği' hükümlerine uyulması şartı ile söz konusu plan çalışmalarının yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Antalya Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün** 09.07.2021 tarih ve 2720168 sayılı görüşünde; "Bahse konu alan için; diğer "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının görüşleri" saklı kalmak kaydıyla, "Ticari Alan" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasının yapılması yönünde Antalya Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

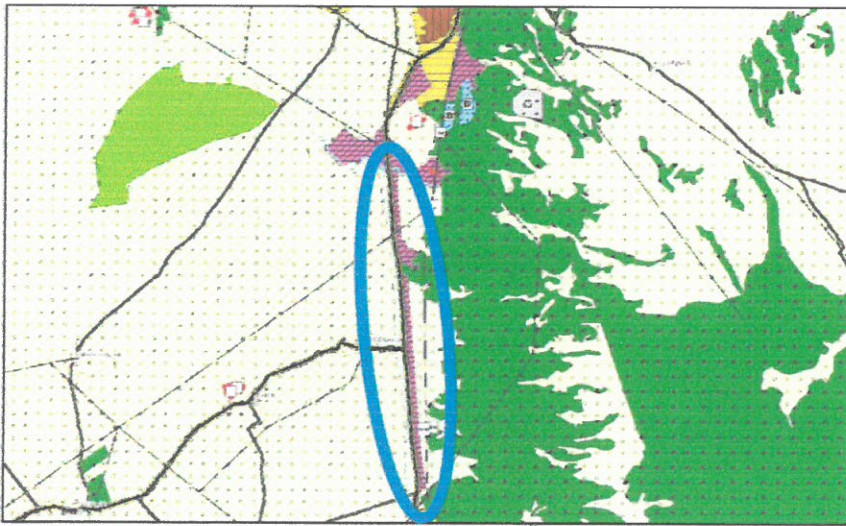
- **Antalya Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü** tarafından 23.05.2022 tarihinde onaylanan "Antalya İli, Elmalı İlçesi, Düdenköy Ve Yakaçiftlik Mahalleleri Arasında 635-04 Kk No'lu Elmalı-Finike Devlet Yolu Doğusunda Kalan 52.16 Ha Büyüklüğündeki Sınırları Belirtilen Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır.

- **Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Antalya Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün** 3.10.2022 tarih ve 669355 sayılı görüşünde; "İlgili yazıda bahsi geçen alanda yapılacak olan imar planları hakkında, Kurumumuzun yerleşkesi ve tesisleri ile bir ilişkisi bulunmadığından herhangi bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANLARI

- **Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Planlama alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 1.Derece Karayoluna cephede "Kentsel Servis Alanı" olarak planlıdır.

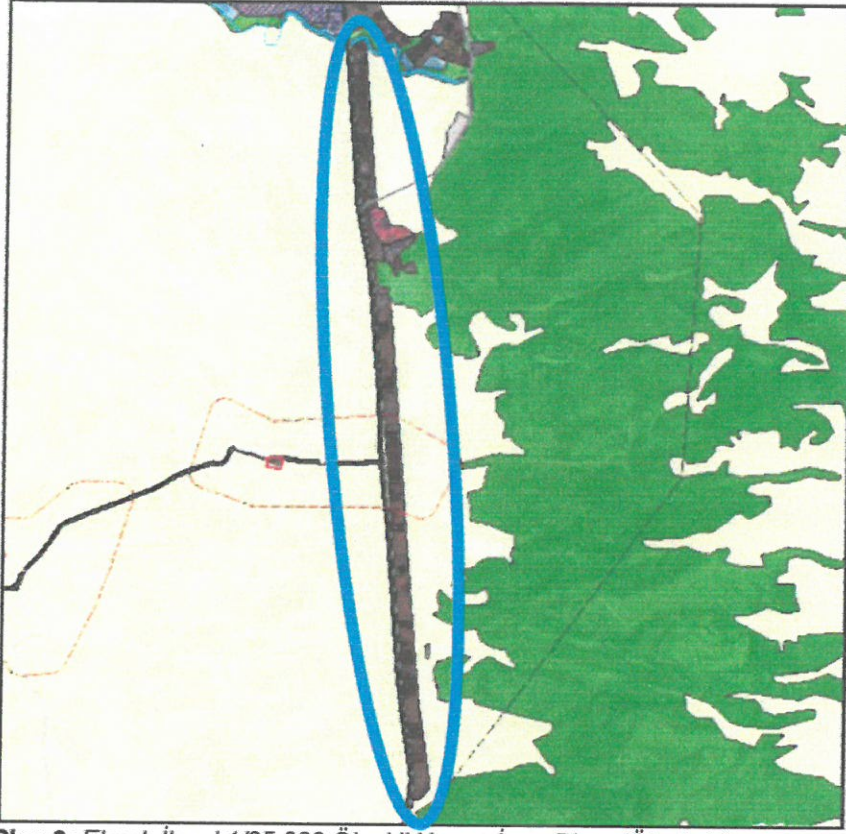


Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

- 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının bulunduğu bölge Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019-758 sayılı kararı ile onaylanmış olup, itirazlar sonrası değişiklik te 14.02.2020-170 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

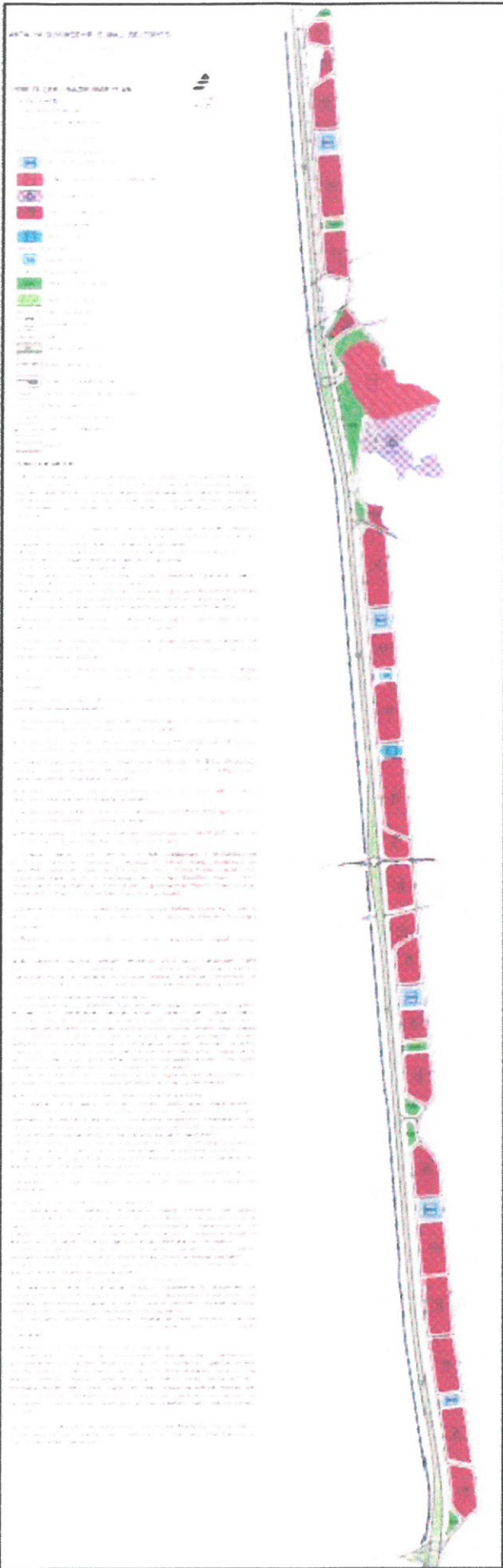
Planlama alanı Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Toplu İşyeri" , "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve " Depolama Alanı" olarak planlı alanda kalmaktadır.



Plan 2: Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

- Mevcut İmar Planları

Planlama alanında mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı aşağıda verilmiş olup 1/1000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



Plan 3:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

6. PLAN KARARLARI

Planlama alanına konu bölge Elmalı İlçemizin güneyinde, Elmalı'yı yayladan Finike, Kumluca, Kaş ilçelerimiz ile Muğla ilimize bağlayan karayolu üzerindedir.

Bölge Elmalı İlçemizin ticaret ve sanayi faaliyetlerinin geliştiği tek güzergâh olup bu bölgede Elmalı Küçük Sanayi Sitesi, çok sayıda soğuk hava deposu ve paketleme tesisleri, Elmalı Cezaevi gibi yapı ve tesisler yer almaktadır.

Üst ölçekli plan kararları yönüyle de ilgili idareler tarafından değerlendirilen bu hususlar çerçevesinde Elmalı İlçemizin ticaret faaliyetlerinin gelişmesi amacıyla Toplu İşyeri olarak plan kararı getirilen bu bölgede ilgili tüm kurumlardan uygun görüşler alınarak alt ölçekli plan çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama alanı, Antalya İli, Elmalı İlçesi, Düdenköy ve Yakaçiftlik mahallesi sınırları içerisinde bulunan Elmalı ilçesinin güneyinde kalan ve 635-04 KK. Nolu Devlet yolunun doğu kısmında yaklaşık 100 metre genişliğinde ve 5 kilometre uzunluğundaki alanı konu almaktadır.

Bu alan içerisinde Karayolları 13.Bölge Müdürlüğünden alınan görüşler çerçevesinde ulaşım bağlantıları, kavşak proje ve kararları plan teklifi üzerinde aynen işlenmiş, 60 m genişliğindeki ana karayolu üzerinde, yaklaşık 5 kilometre uzunluğundaki güzergâhta 3 noktada dönel kavşak öngörülmüştür.

Planlama alanının ulaşım bağlantıları bu kavşaklardan bağlanan 15 m genişliğindeki yan yol trafik bağlantıları ile sağlanmış, ticari faaliyetlerin yan yoldan hizmet alması öngörülerek böylelikle trafik güvenliği bakımından da bölge standartları arttırılmıştır.

Planlama alanında ana yola paralel 15 m yan yol bağlantısının yanı sıra ticari alanların arkasından da yine 12 m genişliğinde trafik yolu ile ulaşım bağlantıları güçlendirilmiş, yine belirli aralıklarda otopark alanları düzenlenmiştir.

Planlama alanı, üst ölçek planlarda da tanımlanan "Toplu İşyeri", "İmalathane Tesis" ve "Depolama Alanı" ile bu alanların arasında belirli aralıklarla konumlanan Belediye Hizmet Alanları, Yeşil Alanlar, Sağlık Tesisi ve Cami Alanından oluşmaktadır.

Planlama alanının ihtiyacı olan diğer altyapı tesis ve alanlar (trafo vb.) Akedaş kurum görüşleri çerçevesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bırakılmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde Antalya Su ve Atık su İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 16.07.2021 tarih ve 24818 sayılı kurum görüşünde belirttiği ve yazı ekinde gönderdiği veriler doğrultusunda planlama sınırları içerisinde yer alan içe suyu isale hattı plana işlenmiş ve yazıda belirtildiği gibi sağ ve solundan 10 'ar metrelik bantla koruma kuşağı belirlenmiştir.

Ayrıca Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 03.08.2021 tarih 1438937 sayılı yazısında belirtilen Karagöl Ana Drenaj Kanalı, Üçdereler Deresi ve Söyleboğazi Deresi planlara kurum görüşünde bahsedildiği gibi işlenmiş ve korunmuştur.

Planlama alanında güzergâh boyunca mevcutta da faaliyet gösteren iki adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu yer almakta olup, faaliyeti devam eden bu tesislerin müktesebatına zarar gelmemesi için plan onama sınırı dışında tutulmuştur.

Elmalı İlçemizin tarım ve ticaretinin gelişmesine çok büyük katkı sağlayacağı öngörülen bu plan çalışması ile ulaşım bağlantıları sorunsuz, planlı ve ruhsatlı ticari tesislerin yer alabileceği önemli bir alanın kazanılacağı değerlendirilmektedir.

Belirtilen gerekçeler ve yasal dayanak çerçevesinde üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (ELMALI) BELEDİYESİ
DÜDENKÖY - YAKAÇIFTLIK MAHALLELERİ
ELMALI-FİNİKE DEVLET YOLU DOĞUSU
TOPLU İŞYERİ ALANLARI
ALAN KULLANIM TABLOSU

Planlama Alanı: 538,110 m²

ALAN	BÜYÜKLÜK (m²)	YÜZDE (%)
Toplu İşyeri Alanı	233,513	43.39
İmalathane Alanı	41,986	7.80
Depolama Alanı	32,318	6.00
Park	36,776	6.83
Pasif Yeşil Alan	40,379	7.50
Sağlık Alanı	3,101	0.57
Cami	2,486	0.46
Belediye Hizmet Alanı (Elmalı Belediyesi)	12,369	2.29
Belediye Hizmet Alanı (Antalya Büyükşehir Belediyesi)	9,980	1.85
Trafo Alanı	576	0.10
Yol ve Otopark	136,995	23.21
Planlama Alanı Toplamı	538,110	100.00

Tablo 1: Planlama Alanı Alan Kullanım Tablosu (Uygulama İmar Planına Göre)

Planlama sınırları içerisinde yer alan kullanım kararları büyüklüklerinin gösterildiği tabloda yer alan değerler, hesapların netliği ve kontrol edilebilirliği açısından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından hesaplanarak tablo haline getirilmiştir.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, Lağım mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlere Uygulanacak Çukurlara Ait Yönetmelik, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmelik, Otopark ve Sığınak Yönetmelikleri başta olmak üzere yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
2. Planlama alanında yapılacak tesisler kapsamında ekolojik dengenin bozulmasına ve çevrenin korunmasına yönelik tüm tedbirler alınacak olup oluşacak her türlü atık su ile atığın bertarafı ile ilgili olarak;
 - a) Kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı veya katı atık, alıcı ortamlara bırakılamaz.
 - b) Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılamaz.
 - c) Sızdırmazlık tam olarak sağlanacaktır.
 - d) Evsel nitelikli atık suların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atık su arıtma tesisine taşınacaktır.
 - e) Katı atıklar için gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi ve atıkların yeraltı suyu kaynaklarında kirlilik oluşturmaması sağlanacaktır.
 - f) ASAT görüşü alınmadan herhangi bir şekilde yeraltı suyu çekimi yapılmaz.
3. Karayolları Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 28.09.2022 tarih ve 946143 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün, 31.01.2021 gün 3511282 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 03.08.2021 gün 1438937 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 24.06.2021 gün 769 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. Antalya Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.08.2021 tarih ve 1500816 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.03.2022 tarih ve 2290800 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 15.06.2021 tarih 741622 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. Antalya Su ve Atık su İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 16.07.2021 tarih ve 24818 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
11. Antalya Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.07.2021 tarih 101262 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
12. Antalya Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 09.07.2021 tarih ve 2720168 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
13. Antalya Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 23.05.2022 tarihinde onaylanan; Antalya İli, Elmalı İlçesi, Düdenköy Ve Yakaçiftlik Mahalleleri Arasında 635-04 Kk No'lu Elmalı-Finike Devlet Yolu Doğusunda Kalan 52.16 Ha Büyüklüğündeki Sınırları Belirtilen Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
14. Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Antalya Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 3.10.2022 tarih ve 669355 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
15. Planlama alanı sınırları içerisinde zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
16. Planlama alanında yapılmak istenilen tesislerde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" ve "Petrol Piyasası Kanununa" bağlı çıkartılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
17. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1.1.Toplu İşyerleri

Bu alanlarda büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama depolama alanları, tır ve kamyon parkı vb. tesisleri ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri, akaryakıt ve servis istasyonları, ilgili kanun ve yönetmeliklerle belirlenen standartları sağlamak ve ilgili kurumundan uygun görüş almak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri ve bunlara ilişkin tamamlayıcı kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisleri yapılabilmesi için alt ölçekli imar planlarında bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir.

Bu alanlarda E=0.60 , Yençok=4 kat'tır.

1.2.İmalathane Tesis Alanı

Bu alanlar ; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını ifade eder.

İmalathane Tesis Alanlarında yer alacak kullanışlardan ÇED yönetmeliği kapsamına girenlerin onaylı ÇED raporuna uygun olarak yapımı ve işletilmesi zorunludur.

Bu alanlarda E=0.60 , Yençok=4 kat'tır.

1.3.Depolama Alanı

Bu alanlarda yanıcı patlayıcı ve parlayıcı madde içermeyen halk sağlığı yönünden koku atık ve artık bırakmayan her türlü; bitkisel ve hayvansal ürünler ile sanayi ham ve mamul maddenin; depolanmasına, saklanmasına ve paketlenmesine yönelik açık ve kapalı yapılar, stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir.

Depolama alanlarında, nakliyeciler, tır ve kamyon garajları da yer alabilir. depolama tesislerine hizmet veren yönetim binası ve sosyal tesisler yapılabilir.

Bitkisel ve hayvansal ürünlerle sanayi hammadde ve üretim malzemeleri aynı alan içinde farklı bölgelerde depolanacaktır.

Depolama alanlarında yanıcı patlayıcı ürünler depolanmaz.

Bu alanlarda, "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi Ve Benzerlerinin Üretimi İthal Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük"te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz.

Bu alanlarda işyeri açma çalışma ruhsatlarına ilişkin mevzuat uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde gerekli sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

Bu alanlarda E=0.50 , Yençok=4 kat'tır.

1.4. Belediye Hizmet Alanları (Antalya Büyükşehir-Elmalı)

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda E=0.60 , Yençok=4 kat'tır.

2.KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.1.Sağlık Tesisleri Alanları

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınmalıdır. Bu alanlarda E=0.60 , Yençok=4 kat'tır.

2.2.İbadet Alanı

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve wc gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafe şartı aranmaz. Bu alanlarda ilgili kurum tarafından hazırlanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda E=0.60 , Yençok=4 kat'tır.

2.3.Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.1.Park ve Yeşil Alan

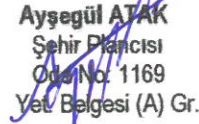
İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlama kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, sökölüp takılabilir mazmeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

2.4.Genel Otopark

Bu planda belirtilen Genel Otopark Alanlarında; yer üstünde ve altında açık, kapalı veya çok katlı otopark yapılabilir.

Saygılarımızla arz ederiz.


Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070


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