



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.12.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisi'nin 03.11.2023 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle 91 ada 5, 6, 7 parseller ile 92 ada 111, 112 parseller ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisi'nin 03.11.2023 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle 91 ada 5, 6, 7 parseller ile 92 ada 111, 112 parseller ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.08.2023 tarih ve 654 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Elmalı-Finike Devlet karayolunun batısında yer alan ve karayoluna paralel 10 metrelik yan yolun mevcut plandaki haliyle korunması ve 92 ada 112 parsel, 91 ada 8 parsel ve 91 ada 7 parsel ile dere arasında mevcut plandaki 10 metrelik yolun kadastro sınırları esas alınarak korunması koşulu ile değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.
Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : YENİMAHALLE MAHALLESİ

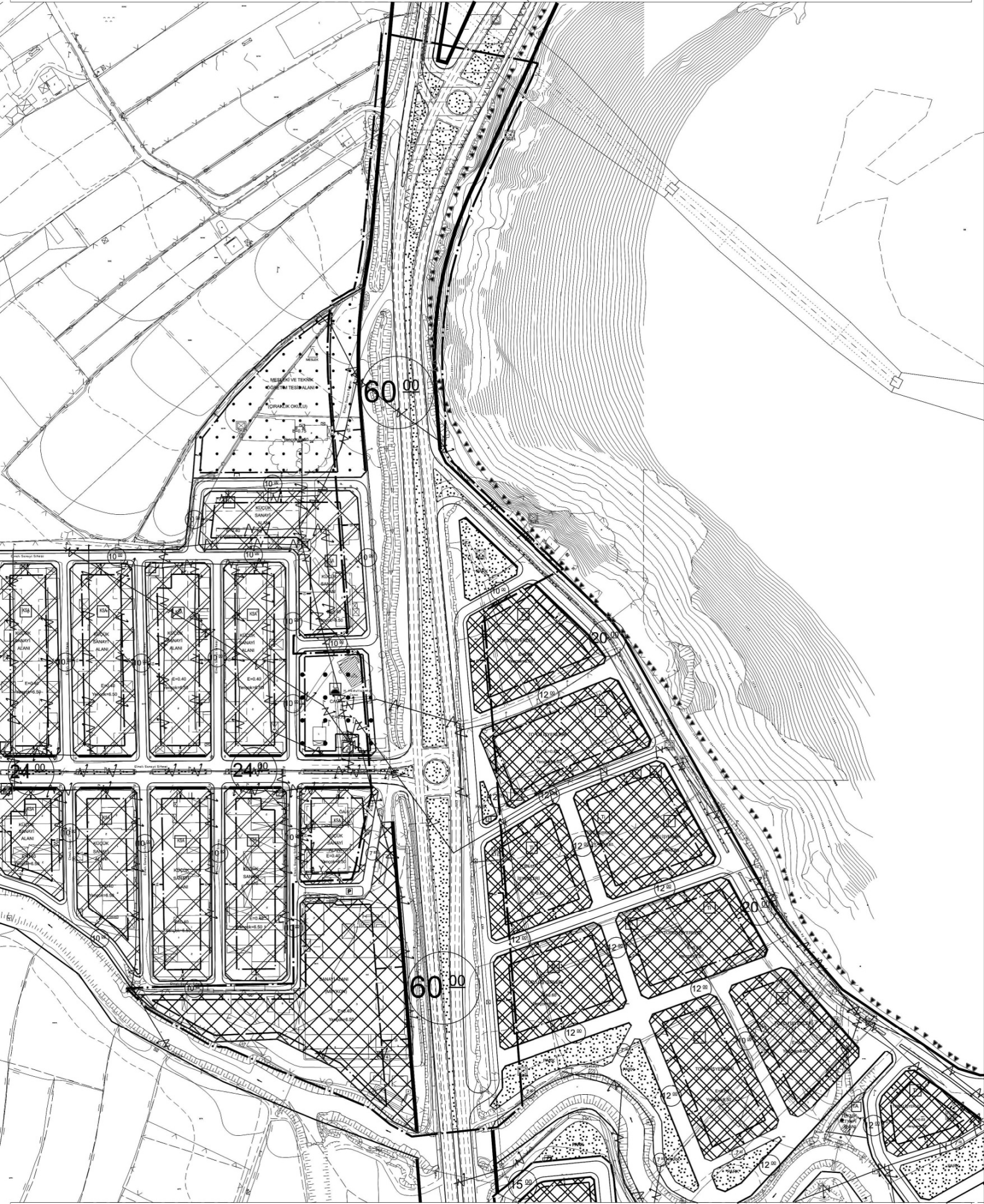
ADA/PARSEL NO: ELMALI-FİNİKE YOLU KAVŞAK VE BAĞLANTI YOLLARI İLE 91 ADA 5, 6, 7

PARSELLER VE 92 ADA 111,112 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: O23-C-04-D-3-A ve O23-C-04-D-3-D

ÖLÇEK: 1/2750

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MÜLKİYET SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI		SANAYİ ALANI		ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
--	----------------------------------	--	-----------------	--	-------------------------	--	--------------	--	---------------------------------------

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : YENİMAHALLE MAHALLESİ

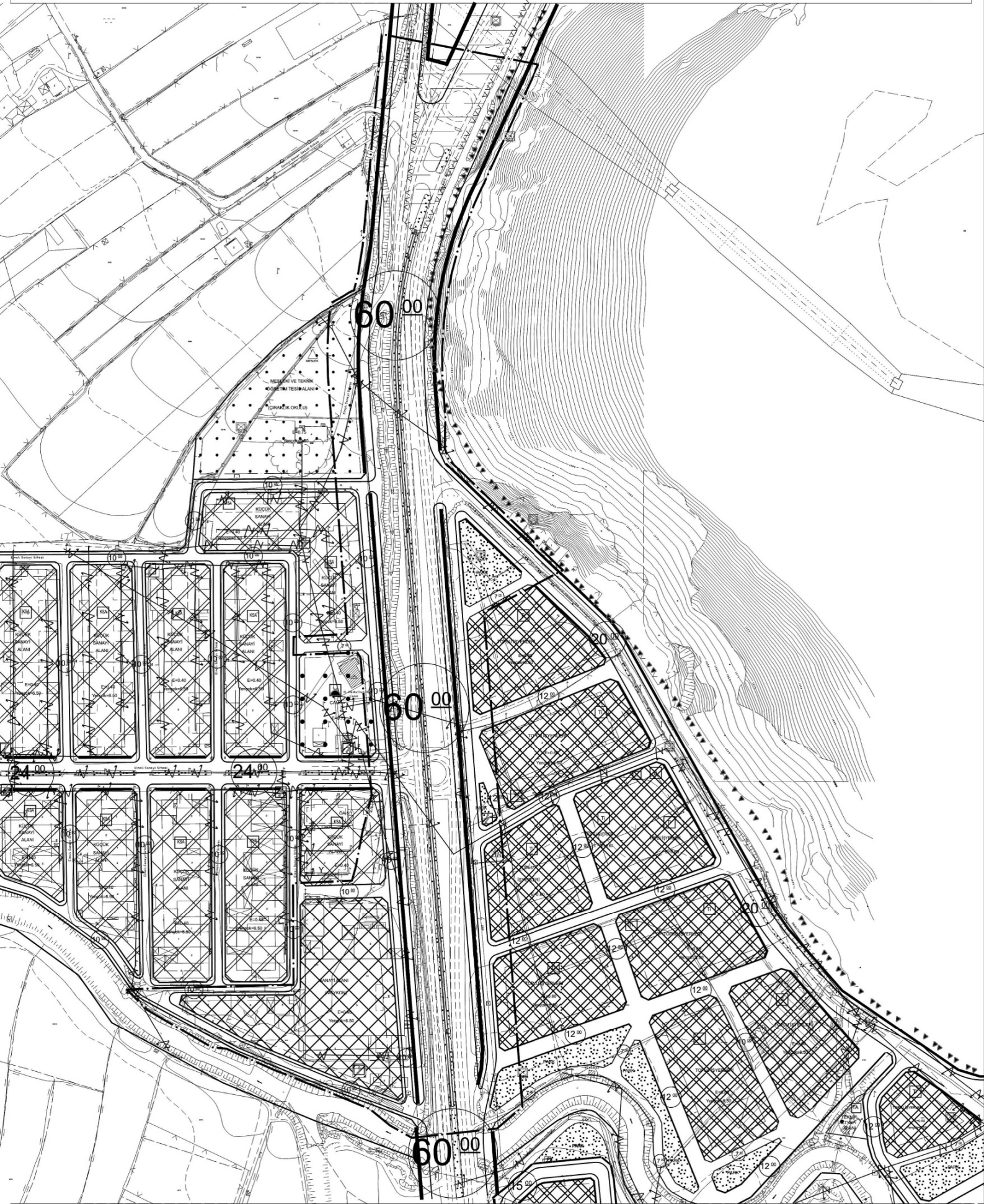
ADA/PARSEL NO: ELMALI-FİNİKE YOLU KAVŞAK VE BAĞLANTI YOLLARI İLE 91 ADA 5, 6, 7

PARSELLER VE 92 ADA 111,112 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: O23-C-04-D-3-A ve O23-C-04-D-3-D

ÖLÇEK: 1/2750

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MÜLKİYET SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI		SANAYİ ALANI		ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
--	----------------------------------	--	-----------------	--	-------------------------	--	--------------	--	---------------------------------------

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :03/11/2023

YILI:2023

NOSU :69

AYI: KASIM

MADDE :04/a

KONU : İlçenin Yeni Mahalle 91 ada 5,6,7 ve 92 ada 111,112 parseller 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, İsmail DEMİR, Kâmuran ÜNAL, Hasan İYİLİKÇİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Ömer DOĞAN, Yasemin AY, Muhammet KEMENÇE'nin iştirakleriyle, (Üyeler Hasan AYDIN, Hüseyin ERDEMCİ, Mehmet TUFAN, Durmuş ASLAN, Erhan DURKAN Bulunmadı)


Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Yeni Mahalle 91 ada 5,6,7 ve 92 ada 111,112 parseller ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 03/11/2023 tarihinde saat 14.00' deki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

Elmalı Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu güzergahta Elmalı-Finike Devlet Yolunun Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kavşak ve bağlantı yolları projesine uygun olarak imar planlarına uygunluğunun sağlanması, yolun mevcutta da bölünmüş yol olarak hizmet vermeye devam etmekle birlikte, yeni yol projesinde öngörülen kavşak projelerinin imar planlarına işlenerek Elmalı İmar planı ile uyumlu hale getirilmesi, plana işlenen ve ardından yapım süreci ile gerçekleşen kavşaklar ile de ilçe merkezi ile çevre yolunun sağlıklı bir ulaşım bağlantılarının sağlanması amacı ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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


Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

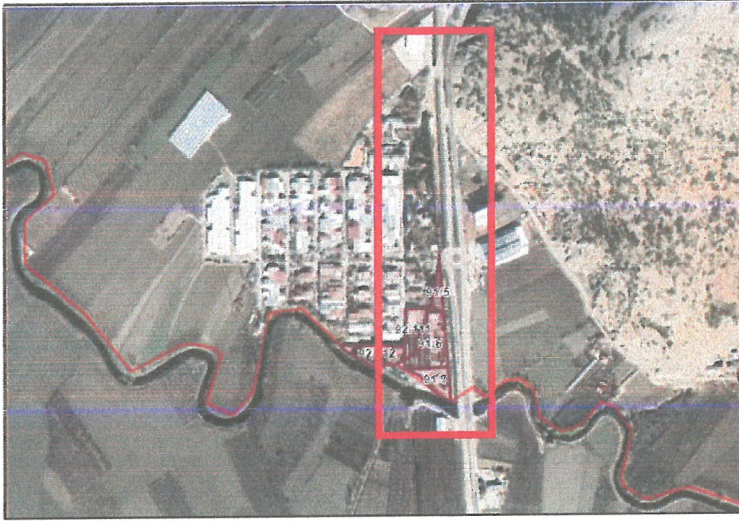

Kâmuran ÜNAL
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
YENİMAHALLE MAHALLESİ
ELMALI-FİNİKE DEVLET YOLU KAVŞAK VE BAĞLANTI YOLLARI İLE 91 ADA 5, 6, 7
PARSELLER VE 92 ADA 111, 112 PARSELLER VE ÇEVRESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya Büyükşehir (Elmalı) Belediyesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Elmalı-Finike Devlet yolunun kavşak ve bağlantı yollarının Karayolları projesine uygun olarak imar planına işlenmesi ile 91 ada 5, 6, 7 numaralı parseller ile 92 ada 111 ve 112 numaralı parseller ve çevresini konu alan O23-c-04-d-3-a ile O23-c-04-d-3-d numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Elmalı ilçemiz, Antalya ilinin batısında yer almakta olup kuzeyinde Korkuteli, güneyinde Finike ve Demre ilçeleri yer almaktadır. İlçemizin bulunduğu konum ve ulaşım bağlantıları sebebi ile Antalya ilinin batı ulaşımının en önemli aksı üzerinde yer almaktadır.

Elmalı İlçemizin küçük sanayi sitesinin de yer aldığı bölgede Elmalı-Finike Devlet Yolu 60 m olarak kamulaştırma genişliği kesinleşmiş , bölünmüş yol olarak hizmet vermeye devam etmektedir.

Bucak-Korkuteli-Elmalı-Finike istikametinde Karayolları yol ağı içerisindeki güzergahın tümüyle bölünmüş yol olarak yapımı hızla devam etmekte , mevcutta bölünmüş olan yollar da yeni projeye göre yeniden yapılmaktadır.

Elmalı Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu güzergahta Elmalı-Finike yolu bölünmüş yol olarak mevcutta hizmet vermeye devam etmekle birlikte , yeni projede öngörülen kavşak projelerinin de imar planlarına işlenerek Elmalı İmar planı ile uyumlu hale getirilmesi , plana işlenen ve ardından yapım süreci ile gerçekleşen kavşaklar ile de ilçe merkezi ile çevre yolunun sağlıklı bir ulaşım bağlantısının sağlanması öngörülmektedir.

Söz konusu çalışma ile Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol projesindeki yol bağlantıları ve kavşak projelerinin Karayolları projesine uygun olarak imar planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

Yol projelerinin imar planlarına uygunluğunun kontrolü sürecinde, küçük sanayi sitesinin güneyinde geçmiş imar planlarında Sanayi Alanı olarak planlanan ve faaliyetine devam eden sanayi tesisin de ruhsat aldığı tarihteki plan ve mülkiyet sınırlarına uyumlu olmadığı görülmüştür.

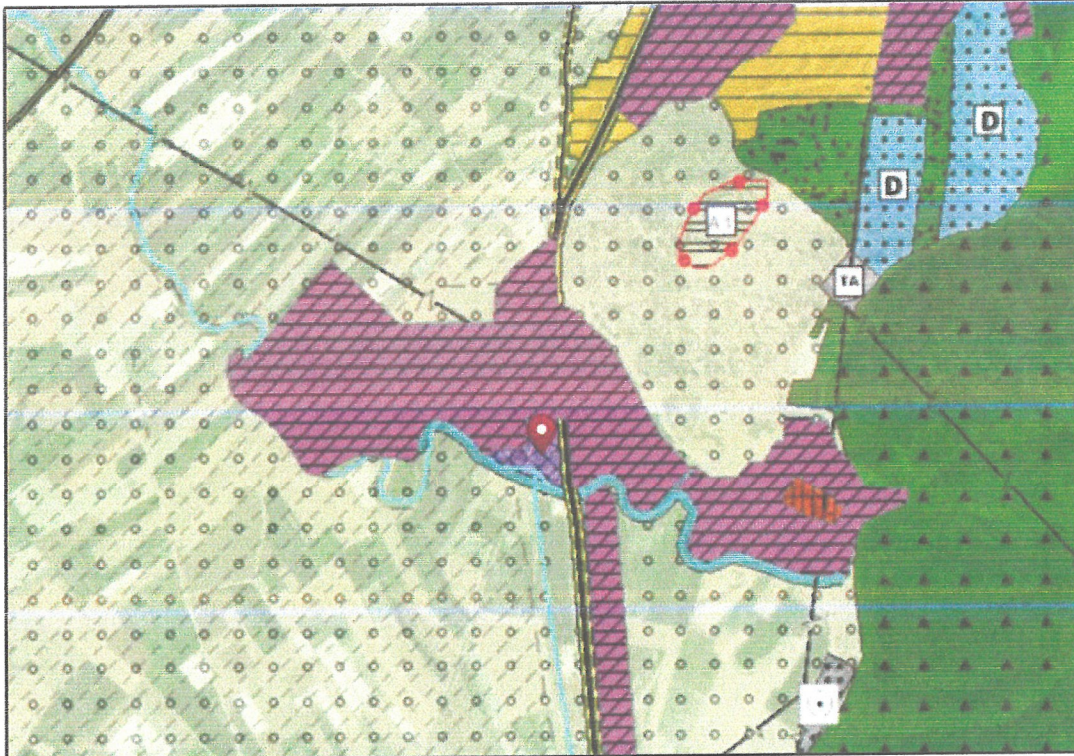
Tüm plan ve ruhsat müktesebatına uygun olarak faaliyetini sürdüren bu sanayi tesisinin de karşı karşıya kaldığı uyumsuzluğun giderilmesi, Sanayi Tesisinin mülkiyet sınırlarına uygun olarak planın yeniden gözden geçirilmesi ve ulaşım bağlantılarının karayolları projesine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gereği bulunmaktadır.

Belirtilen gerekçeler, çerçevesinde Elmalı Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 91 ada 5, 6, 7 numaralı parseller ile 92 ada 111 ve 112 numaralı parseller ve Karayolları kavşak ve yol bağlantılarını konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.MEVcut PLAN KARARLARI

Planlama alanı ; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği içerisinde kalmaktadır.

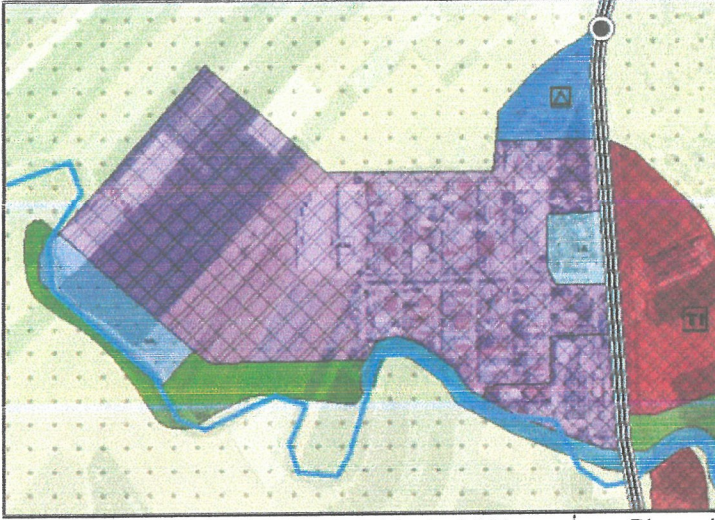
Söz konusu planlama alanında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde 'Sanayi ve Depolama Bölgesi' olarak plan kararı bulunmaktadır.



Plan 1: Planlama Alanınının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 09/12/2019-758 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Söz konusu alanda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı" planlama kararı bulunmakta , yol bağlantısı gösterilmektedir..



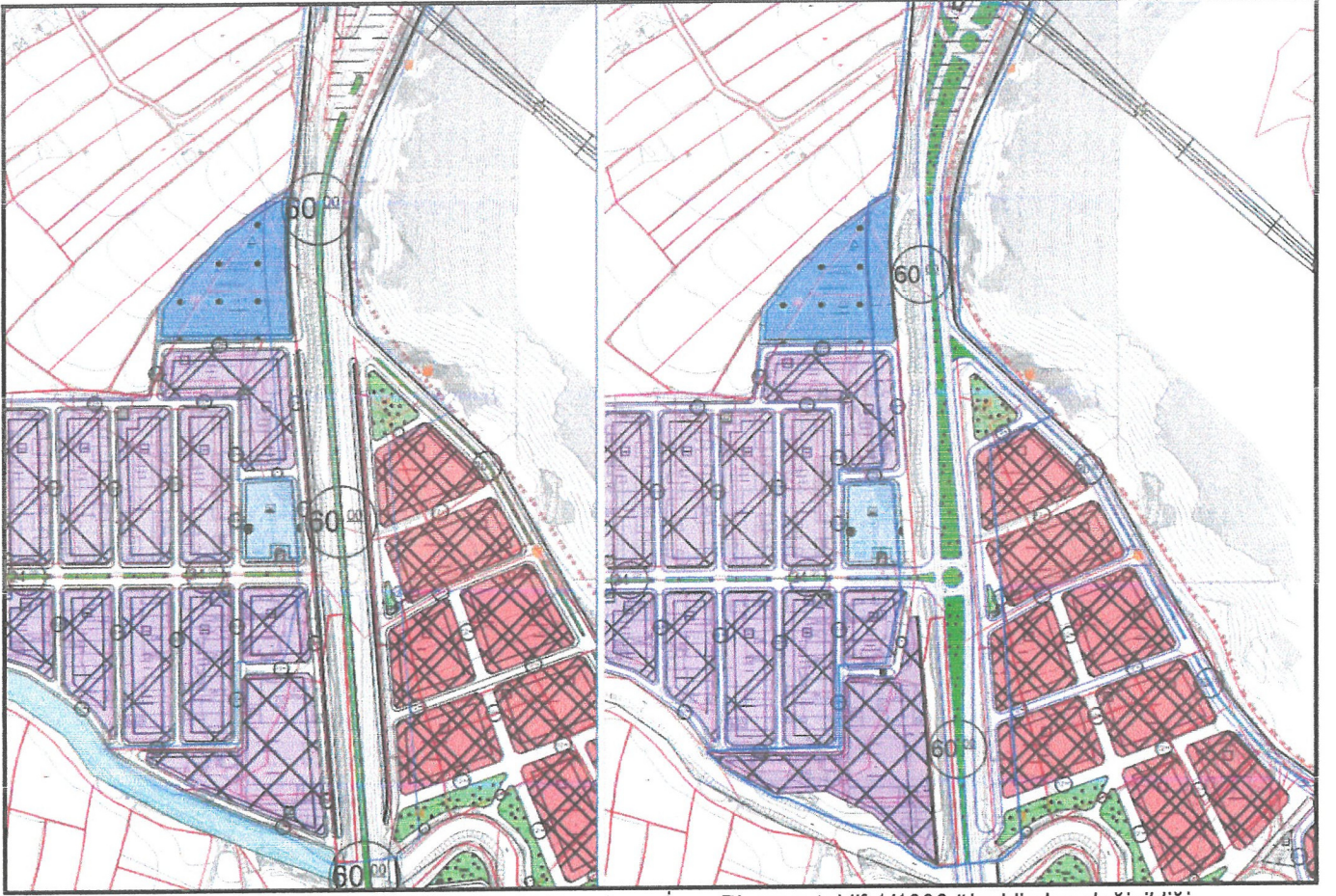
Plan 2: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

Planlamaya konu alanda yer alan Yenimahalle Mahallesi 91 ada 5, 6, 7 numaralı parseller ile 92 ada 111, 112 parsellerde faaliyet gösteren Sanayi Tesisinin 1/5000 ölçekli Elmalı Nazım İmar Planında Sanayi Alanı olarak plana işlendiği ve yine Elmalı-Finike Devlet Yolu üzerindeki Karayolları Genel Müdürlüğünün kavşak ve bağlantı yollarının projesine uygun olarak imar planlarına işlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2023 tarih ve 654 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Plan 3: Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

Planlamaya konu alanda Yenimahalle Mahallesi 91 ada 5, 6, 7 numaralı parseller ve 92 ada 111, 112 numaralı parseller üzerinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı" planlama kararı bulunmakta, Elmalı-Finike Devlet yolunun Onaylı Karayolları projesine uygun olmayan yol bağlantıları yer almakta , Elmalı Küçük Sanayi Sitesine bağlanan kavşak ile kuzeydeki Elmalımerkeze giden kavşak yürürlükteki imar planında yer almamakta , ayrıca yine imar planında Karayolları projesine uygun olmayan yol bağlantıları yer almaktadır.



Plan 4: Planlama Alanının mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve teklif 1/1000 ölçekli plan değişikliği

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alanda Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün 60 m olarak kamulaştırma sınırları kesinleşmiş, Elmalı-Finike Devlet Yolu yol projeleri onaylanmış bulunmaktadır.

Karayolları genel Müdürlüğü'nce onaylı yol projelerinde öngörülen kavşak ve yol bağlantılarının mevcut imar planlarında yer almadığı görülmektedir.

Plan değişikliği teklifinde yer alan 91 ada 5, 6, 7 numaralı parseller ile 92 ada 111 ve 112 numaralı parsellerin kadastro durumu aşağıda verilmiştir. Söz konusu alan içerisinde faaliyeti devam eden Meyve Suyu Fabrikası yer almaktadır.



Resim 2: Kadastral Durum

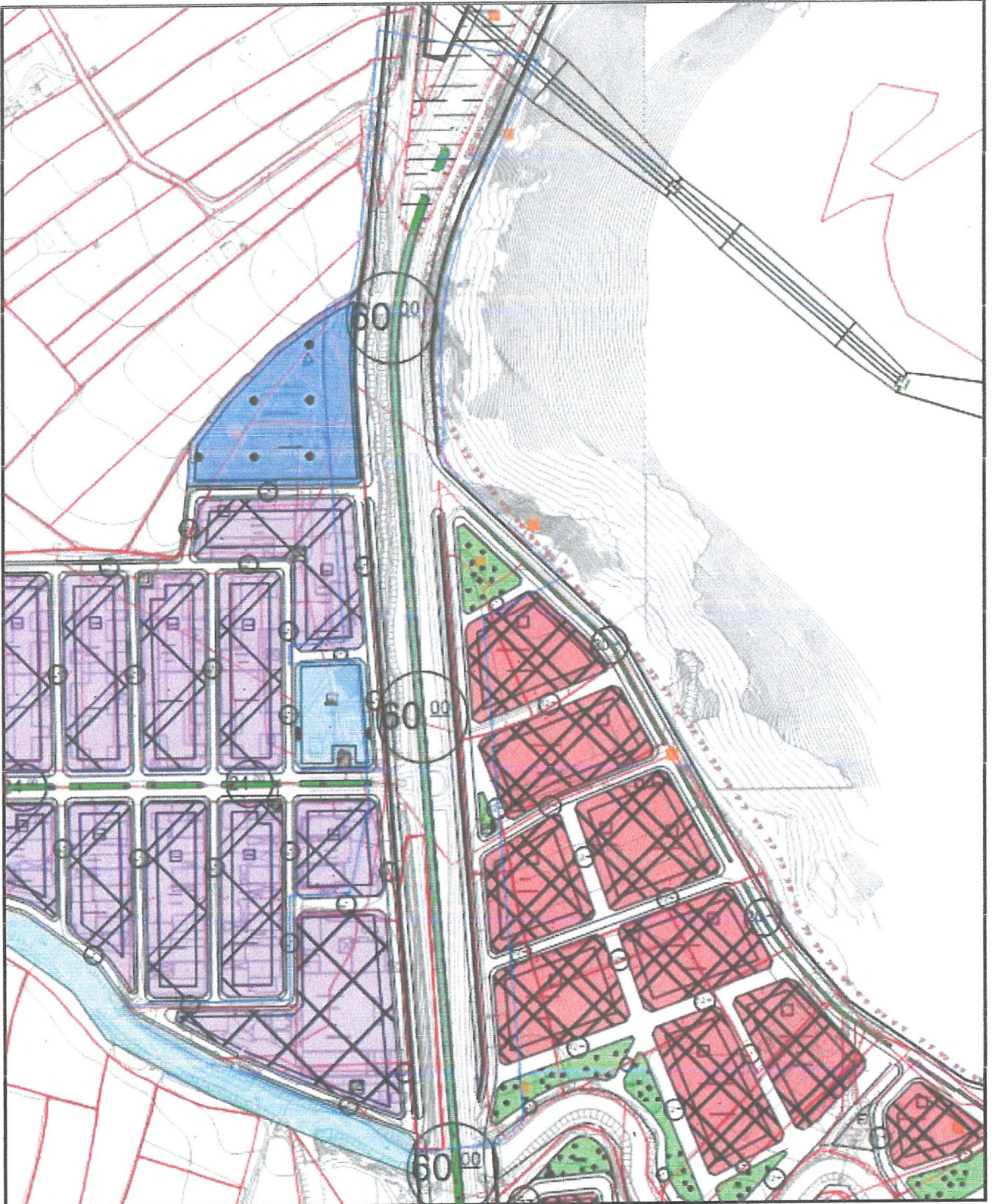
5. PLANLAMA KARARLAR

Bucak-Korkuteli-Elmalı-Finike istikametinde devam eden ve tümüyle bölünmüş yol olarak yapımı hızla devam etmekte olan Karayolları yol ağı içerisindeki Elmalı-Finike Devlet yolunun kavşak ve bağlantı yollarının Karayolları Genel Müdürlüğü'nün uygulama projesinde belirlendiği şekli ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

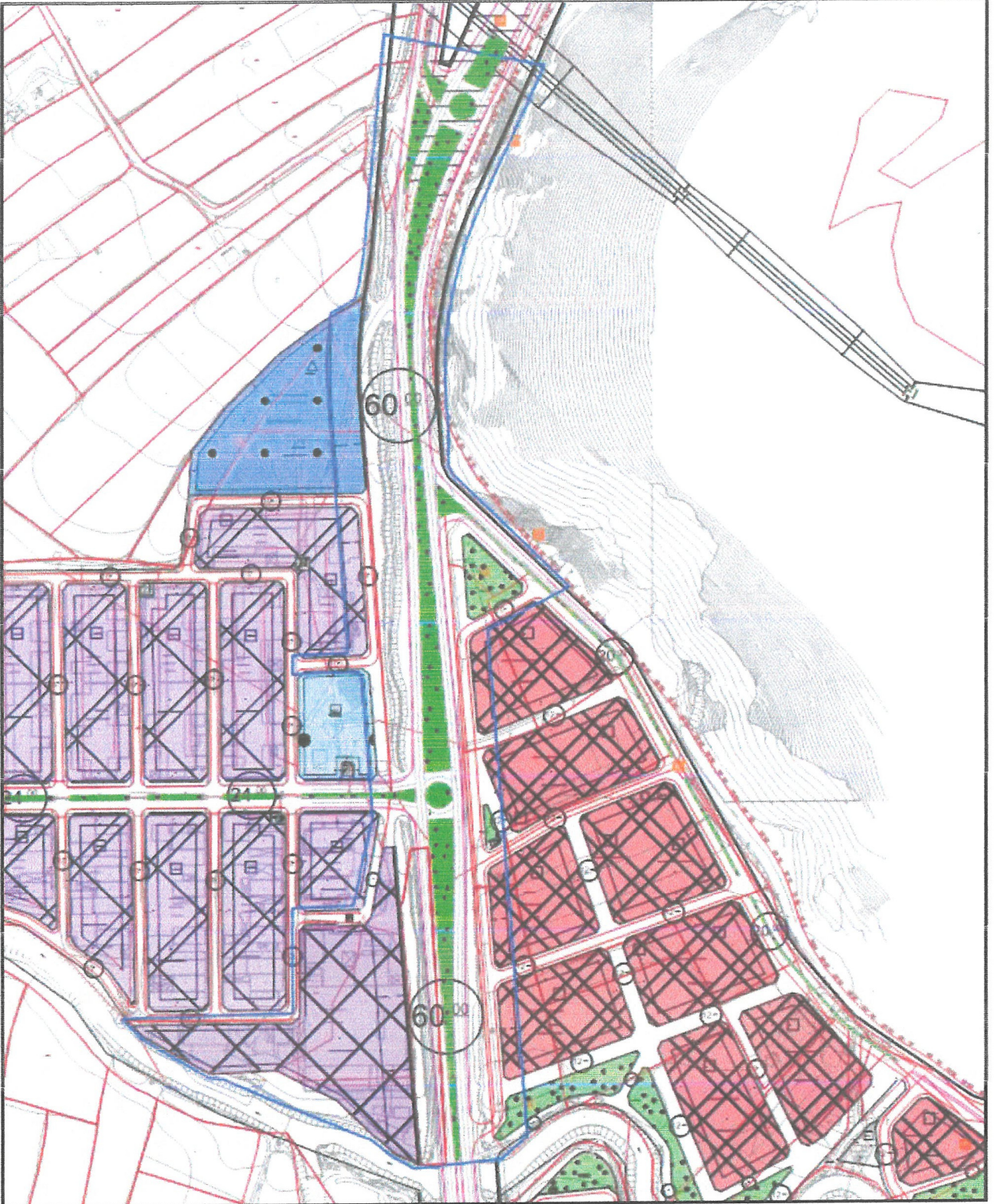
Halen yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Karayollarının yol projesindeki yol bağlantıları ve kavşakları planda yer almamaktaydı.

Yapımı hızla devam eden Korkuteli-Elmalı-Finike yol çalışmaları kapsamında projede olmakla birlikte imar planlarında yer almayan kavşak ve yol bağlantılarının plana işlenmesi , mevcut imar planlarındaki projeye aykırı yol bağlantısı ve kavşakların kaldırılması , Küçük Sanayi Sitesi güneyinde geçmiş imar planlarına göre faaliyetine devam eden ve planda Sanayi Alanı olarak tanımlanan sanayi tesisinin de emsal ve yükseklik kararları değiştirilmeden 22/a uygulaması neticesinde sınırları değişmesi nedeniyle mülkiyet sınırlarına uygun olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği ile Elmalı Küçük Sanayi Sitesinin bulunduğu güzergahta Elmalı-Finike Devlet Yolunun Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kavşak ve bağlantı yolları projesine uygun olarak imar planlarına uygunluğunun sağlanması , yolun mevcutta da bölünmüş yol olarak hizmet vermeye devam etmekle birlikte , yeni yol projesinde öngörülen kavşak projelerinin imar planlarına işlenerek Elmalı İmar planı ile uyumlu hale getirilmesi , plana işlenen ve ardından yapım süreci ile gerçekleşen kavşaklar ile de ilçe merkezi ile çevre yolunun sağlıklı bir ulaşım bağlantılarının sağlanması amaçlanmaktadır.



Plan 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)



Plan 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)

Bu plan kapsamında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yer. Bilgisi (A) Gr





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
Ada/Parsel : 91 ada 5, 6, 7 parseller ile 92 ada 111, 112 parseller ve çevresi

Elmalı Belediye Meclisi'nin 03.11.2023 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle 91 ada 5, 6, 7 parseller ile 92 ada 111, 112 parseller ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plana konu alan Elmalı-Finike Devlet Yolu üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Sanayi ve Depolama Bölgesi" olarak planlıdır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli ve 758 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazlar sonrası değişiklik sonucu 14.02.2020 tarih ve 170 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe giren Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planında "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlı iken, 1/5000 ölçekli Elmalı Nazım İmar Planında Sanayi Alanı olarak plana işlendiği ve Elmalı-Finike Devlet Yolu üzerindeki Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kavşak ve bağlantı yollarının projesine uygun olarak imar planlarına işlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2023 tarih ve 654 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Planlama alanı, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı" olarak planlıdır.

Plan açıklama raporunda, planda yer almayan Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kavşak ve ulaşım bağlantılarının plana işlendiği, planda Sanayi Alanı olarak tanımlanan sanayi tesisinin de emsal ve yükseklik kararları değiştirilmeden 22/a uygulaması neticesinde sınırları değişmesi nedeniyle mülkiyet sınırlarına uygun olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlandığı belirtilmektedir.

Plan değişikliği kapsamında, Elmalı-Finike Devlet karayolunun batısında Küçük sanayi Sitesinin içerisinde yer alan ve karayoluna paralel 10 metrelik yan yolun sanayi sitesi için önemli bir yol olduğu ve mevcut plandaki haliyle korunması ve 92 ada 112 parsel, 91 ada 8 parsel ve 91 ada 7 parsel ile dere arasında mevcut plandaki 10 metrelik yolun kadastro sınırları esas alınarak korunması gerektiği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.12.2023

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı

Muhammed ULLIŞAN
Planlama Şube Müdür V.