



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

Sayı : 90852262-301.03-E.1224

02.05.2017

Konu : Elmalı, Merkez UİP. değ. itiraz
doğrultusunda hazırlanan NİP

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı İlçesi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına askı içerisinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- 1/5000 ölçekli NİP
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.
02.05.2017

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

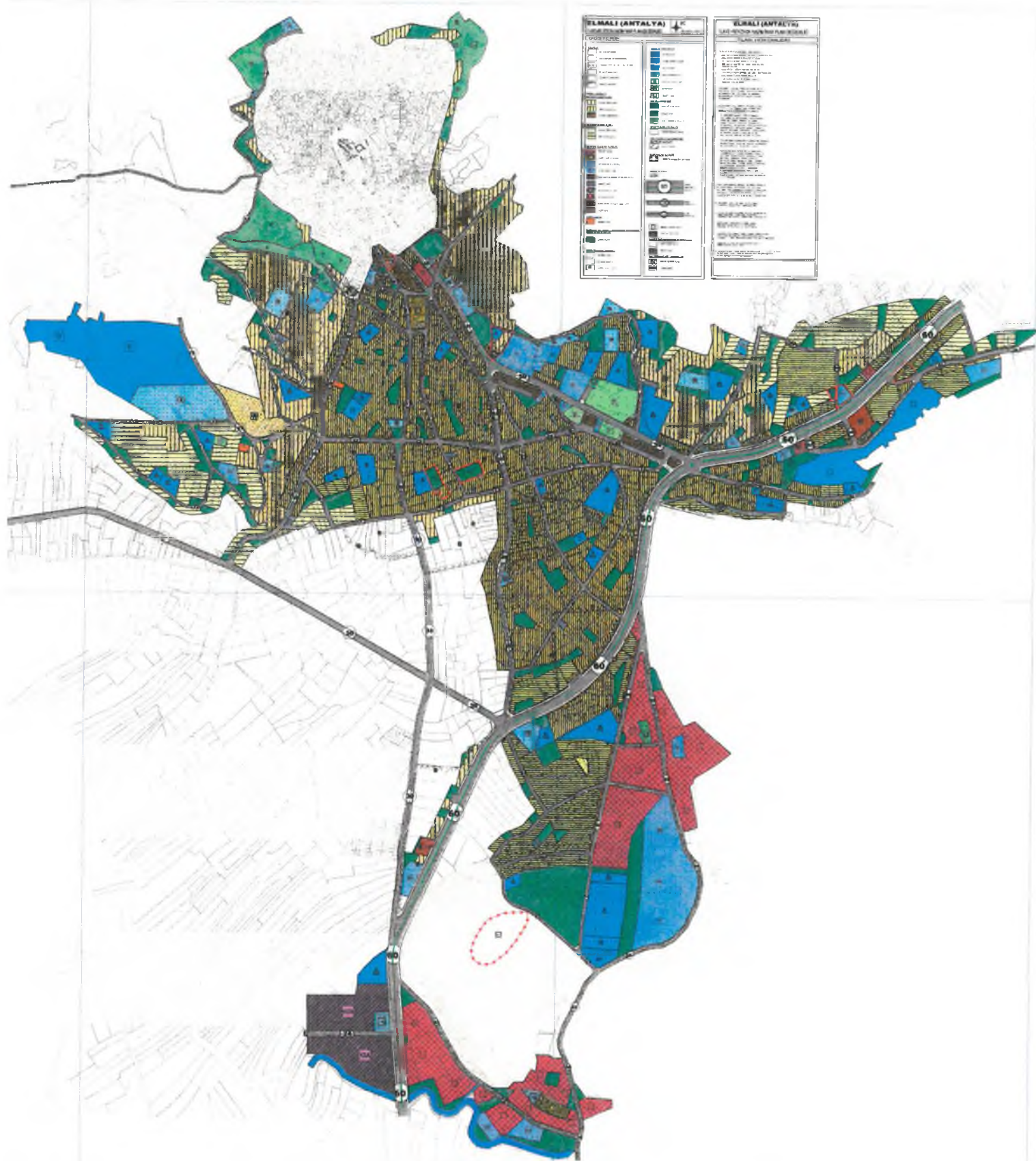
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

02.05.2017

e-imzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter





ELMALI (Antalya)

1/5000 Ölçekli

**İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'na Yapılan
İtirazlara İlişkin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**



**2017
ANTALYA**

İÇİNDEKİLER

1.AMAÇ. HEDEF VE KAPSAM	4
1.1.PLANIN AMACI	4
1.2.PLANIN HEDEFLERİ	4
1.3.PLANIN KAPSAMI	4
2.ARAŞTIRMA-SENTEZ SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	4
2.1.GENEL DEĞERLENDİRME	4
2.2.GELİŞME POTANSİYELİNİN ÜST SINIRI	6
2.3.ÜST PLAN KARARLARI VE YASAL ÇERÇEVE	6
2.4.HALİHAZIR HARİTA	7
2.5.NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI	7
2.6.Eşik Sentezi	7
3.PROJEKSİYONLAR	8
3.1.KENTSEL NÜFUS PROJEKSİYONLARI	8
3.2.SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR	9
3.3.MEKANSAL PROJEKSİYONLAR	10
3.4.KULLANIM KARARLARI	10
3.4.1.KONUT ALANLARI	10
3.4.2.TİCARET	12
3.4.3.EĞİTİM TESİSLERİ	12
3.4.4.SAĞLIK TESİSLERİ	12
3.4.5.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	12
3.4.6.SOSYAL - KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	12
3.4.7.İBADET ALANLARI	12
3.4.8.İDARİ HİZMET ALANI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI	12
3.4.9. TOPLU İŞYERLERİ	13
4.PLAN KARARLARI	15

TABLO LİSTESİ

TABLO 1: NÜFUS PROJEKSİYON HESAPLARI	8
TABLO 2: NÜFUS PROJEKSİYON HESAPLARI 2	8
TABLO 3: SEKTÖRLERE GÖRE ÇALIŞANLARIN MEVCUT DAĞILIMI VE PROJEKSİYONU	9
TABLO 4: KENTSEL ALAN KULLANIM STANDARTLARI VE PLANLANAN ALANLAR.....	10
TABLO 5 : KONUT ALANLARI VE KAPASİTELERİ.....	11
TABLO 6 : NÜFUS YOĞUNLUKLARI.....	11
TABLO 7 : KENTSEL ALAN KULLANIM TABLOSU.....	14
TABLO 8: MEVCUT KENTSEL ALAN KULLANIM TABLOSU.....	16
TABLO 9: ÖNERİ KENTSEL ALAN KULLANIM TABLOSU.....	17

RESİM LİSTESİ

RESİM 1 : ELMALI İLAVE+ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	18
--	----

1. AMAC, HEDEF VE KAPSAM

1.1. Planın Amacı

Elmalı İmar Planının amacı; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve mevcut imar planı çerçevesinde, Revizyon İmar Planı yaparak kent genelinde bütüncül plan oluşturmaktır.

1.2. Planın Hedefleri

Planın amacına ulaşabilmesi için belirlenen hedefler şunlardır:

Elmalı yerleşmesinin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel, demografik ve sektörel özelliklerinin irdelenmesi ve buradan hareketle, yerleşmenin fiziksel ve ekonomik gelişimini hızlandıracak çözüm önerilerinin getirilmesi,

Kent bütününe dikkate alarak gelişme alanlarını planlamak.

Kentsel dokunun kalitesinin yükseltilmesi,

İlçe kimliği için yaratılacak vizyon doğrultusunda mekansal planlama kararlarının üretilmesi,

Mevcut plana aykırı gelişen yapılaşmaların revizyon imar planı kapsamında yeniden değerlendirilmesi.

1.3. Planın Kapsamı

Elmalı Beldesinin İller Bankası Genel Müdürlüğü Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından yükleniciye yaptırılan 2008 tarihinde onaylanan halihazır harita alanının yaklaşık 1336 hektarını kapsayan alanda bu plan ile ilave+revizyon planlama çalışması yapılması hedeflenmiştir.

Elmalı İlçesi'nin ilk imar planı 1958 yılında İsmet BARUTÇU tarafından yapılmıştır. Yerleşmenin ikinci planı 1977 yılında Fehmi DOĞAN tarafından yapılmıştır. 1991 yılında ilçenin 550 ha büyüklüğündeki ilave-revizyon planı ise Nesrin KIRCALI tarafından yapılmıştır. Bu planın projeksiyon yılı 2005 yılı olup, projeksiyon nüfusu 30000 kişidir. 1996 yılında ilave-revizyon planının 50 ha kısmı revize edilmiştir.

2. ARASTIRMA-SENTEZ SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1. Genel Değerlendirme

Elmalı, Akdeniz Bölgesi'nde, Antalya İli sınırları içerisinde 46° 46" doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır. İlçe, Güney Anadolu boyunca uzanan Toros Dağları'nın Batı Akdeniz Bölgesi'nde uzanan kıvrımları arasında sıkışmış, denizden 1050-1150 metre yükseklikteki bir plato üzerine kurulmuştur. Dağlık ve engebeli bir arazi üzerinde, 2503 metre yüksekliğine varan Elmalı Dağı'nın güney eteğinde yer alan yerleşimin doğusunda Tilkicilik Tepesi, batısında Topdağı Tepesi, güneyinde de Elmalı ovası bulunmaktadır.

Antalya İli TR6 Akdeniz bölgesinde yer almakta, 20723 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin yaklaşık % 2,7'sini oluşturmaktadır. Elmalı ilçesi ise TRC61 Antalya Alt Bölgesinde yer almakta ve 1594 km² ile ilin yüzölçümünün yaklaşık % 7.69'una sahiptir. Antalya İli'ne bağlı 14 ilçeden biri olan Elmalı, Antalya İli'nin 110 km. batısında bulunmaktadır. Kuzeyde Isparta ili, Kuzeybatıda Burdur ili, doğuda İçel (Mersin) batısında ise Muğla ili ile çevrilidir.

İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 1000-1150m. civarındadır. Kent, bu yükseklik açısından ele alındığında bir yayla kent olma özelliğini ortaya çıkarır. Elmalı Ovası dört bölümden oluşmakta olup bunlar; Semahöyük, Kaşçiftliği, Eskihişar ve Düden'dir. Şehrin güney kısmı bahçe, bağ ve ağaçlık alanlara sahiptir. Tarıma elverişli bu geniş ovalar üzerinde Karagöl ve Avlan gölü yer alır.

Elmalı ilçesi içerisindeki yaylalar ve ormanlar endemik bitki örtüsüne sahip ağaç ve bitkilerle yoğun olarak örülüdür. Özellikle Sedir ağacı yerleşmenin ilk kurulduğu günlerden beri ilçeye bir simge olma özelliği katmaktadır Yeşil ve mavi Lübnan sediri, boz ardıç, katran ardıç, kokulu ardıç, meşe, akçaağaç, dişbudak ve kavak ağaçları gibi flora zenginliğine sahip ilçede yüksekliğe göre değişim gösteren bitki örtüsü açısından da çok zengin olan ormanlar, tavşan, tilki, keklik, yaban domuzu, kartal ve şahinleri de içinde beslemektedir. Bahar gelirken titrek kavak, hüsnüyusuf, menekşe ve ballıbabalarla floral zenginlik artmaktadır. Kentsel sit alanı organik sokak dokusu ile yoğun bir yapılaşma sergilemektedir. Bu yoğun yapılaşma içerisinde geleneksel konut dokusu bahçeleriyle kent mekanının da peyzaj öğelerini oluşturmaktadır. Bahçelerde genellikle meyve ağaçları görülmektedir.

Antalya'nın sahil ve yayla kesimi arasında iklim ve bitki örtüsü bakımından önemli bir farklılık göze çarpar. Sahil kesimi muz ve narenciye gibi tropik ve sub-tropik iklim bitkilerinin yetiştirilmesine ve sera tarımı yapılmasına uygundur. Yayla kesimi ise soğuğa dayanıklı elma, armut, ayva gibi ılıman iklim meyve türlerinin yetişebilmesi için elverişlidir.

Antalya ili iklimi, genelde yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen Akdeniz İklimi içerisinde değerlendirilmektedir. İklimsel verilere bakıldığında sahil kesiminde tipik Akdeniz İklimi, yüksek bölgelerde tipik karasal iklim hüküm sürmektedir. Rüzgârlar genellikle kuzey ve güney yönlerinden esmektedir. Rüzgâr hızı kış aylarında yüksek değerlere ulaşmaktadır. Ortalama sıcaklık 18,1°C, ortalama nispi nem % 60,6'dır.

Elmalı Akdeniz Bölgesi'nde yer almasına rağmen, sahil şeridi iklimini nispeten yüksek dağlarla denizden ayrılmış durumundadır. İlçe, karasal iklim etkisindedir. Meteoroloji istasyonu verileri incelendiğinde en sıcak ayın temmuz ayı, en soğuk ayın ise şubat ayı olduğu göze çarpmaktadır. Yaz günleri olarak bilinen, yüksek sıcaklığın 25°C ve daha yukarı olduğu günler genellikle tüm istasyonlarda nisan ayında başlayıp kasım ayında sona ermektedir. Kış günleri olarak bilinen, düşük sıcaklığın -10.2 °C ve daha aşağı olduğu günler yine kasım ayında başlayıp nisan ayında sona ermektedir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre Antalya ili TR6 Akdeniz Bölgesi'nde ve TR61 Antalya Alt Bölgesi (Antalya-Isparta-Burdur)'nde yer almaktadır. Antalya İli'nin yer aldığı Akdeniz Bölgesi, 12 bölge içinde nüfus büyüklüğü açısından üçüncü sırada yer almaktadır. 12 bölge içinde kentsel nüfus artış hızı altıncı sıradadır ve ülke ortalamasının üstündedir. Toplam nüfus artış hızında ise altıncı sırada gelmektedir fakat Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Kırsal nüfus artış hızı ise -2,72 olan ülke ortalamasının altında olup, -2,22 artış hızı ile 6. sıradadır.

Antalya, illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre 2003'te 10.sıradadır. İkinci derecede gelişmiş iller grubunda yer almakta olup, il ekonomisinde ve istihdamda hizmetler sektörü ve tarım sektörü ağırlıklı paya sahiptir. Tarımsal verimlilik yüksek olup tarıma dayalı sanayi de gelişmiştir. Küresel düzeyde gelişmiş ülkelerde yaşanan ve imalat sanayinin payının giderek azalıp hizmetler sektörünün ön plana çıktığı gelişmelere paralel olarak Türkiye'de üç büyük metropol kentte olduğu gibi Antalya'da da hizmetler sektörü en ön sıradadır. Bunda turizm ve bağlantılı

hizmetler belirleyicidir. Antalya'da turizmden elde edilen gelirler ülke ekonomisinin bütünü için önemli bir girdi sağlamaktadır. Sosyo-ekonomik gelişmişliğin temel alanlarından olan eğitim hizmetlerinin gelişmişlik sıralamasındaki yeri ilin genel sıralamadaki yerinden daha öndedir ve tüm göstergeler itibariyle Türkiye ortalamasının üzerindedir. Antalya'nın iç göç açısından bir çekim merkezi haline gelmesinde ilin yüksek bir GSYİH (Gayri Safi Yurt İçi Hasıla) gelişme hızına sahip olması ve bunun sonucunda Türkiye GSYİH (Gayri Safi Yurt İçi Hasıla) içinde Antalya'nın payının gerek cari fiyatlarla gerekse sabit fiyatlarla artış göstermesi etkilidir.

6360 Sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile belde belediyeleri ve köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüştürülmüştür. Bu kanun kapsamında Elmalı ilçesinde 61 adet mahalle oluşmuştur.

İlçe merkezindeki mahalleler ise: Camiatik, Camicedit, Gündoğan, İplikpazarı, Kapmescid, Karyağdı, Tahtamescid, Toklular, yeni olmak üzere toplam 9'dur. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu mahalle Yeni Mahalle iken, nüfus yoğunluğunun en az olduğu mahalle Toklular Mahallesidir. Kadın ve Erkek nüfusunun en fazla olduğu mahalle Yeni Mahalle iken, Kadın ve Erkek nüfusunun en az olduğu mahalle Camicedit Mahallesidir.

2.2.Gelişme Potansiyelinin Üst Sınırı

Projeksiyon döneminde, Elmalı ilçesinin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişmesi üzerinde etkili olabilecek en önemli faktörler, tarımsal üretim ve buna bağlı ticari faaliyetlerin beraberinde getirdiği hizmetler sektörünün geliştirilmesidir.

Elmalı ilçesinde mekânsal gelişme bakıldığında; konut adalarının bir kısmının büyük iç avlulu olarak geliştiği görülmekteyken diğer büyük bir kısmının ise apartman yapısı ile geliştiği görülmektedir. Konut gelişiminin kentsel sit alanını referans alacak şekilde lineer bir şekilde genişlediği görülmektedir. Ancak tarım alanları, DSİ sulama sahası, mera alanları ve orman alanları yerleşmenin genişlemesini sınırlamaktadır.

Projeksiyon döneminde, mekânsal gelişmenin, eşikler izin verdiği ölçüde yerleşik alanının etrafında olacağı ön görülmektedir.

2.3.Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve

Antalya- Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Elmalı ilçesi ile Korkutelli ilçesi beraber ele alınmış ve "**ELMALI - KORKUTELİ ODAKLI KENTSEL GELİŞME BÖLGESİ**" olarak belirlenmiştir. Bunun nedeni ise bölgenin sektörel yapısı incelendiğinde, tarım sektörünün temel sektör olduğu görülmektedir. Bölgede bulunan verimli tarım alanına sahip Elmalı ve Korkuteli ovası tarımın gelişmesinde büyük bir paya sahiptir. Elmalı ve Korkuteli ilçelerini içine alan kentsel gelişme bölgesinde meyve üretimi özellikle de elma ve armut üretimi önemli bir yere sahiptir.

Bölgede tarımsal üretimin fazla olması bölgede tarımsal sanayinin gelişmesini sağlamıştır. Bölgede 4 tane küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bölgede önemli üretim

payı olan nohut yine bölgede bulunan leblebiciler küçük sanayi sitesinde işlenerek pazara sunulmaktadır. Ayrıca Antalya ilinde bulunan soğuk hava depolarının ve paketleme tesislerinin %50'si bu bölgede bulunmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Antalya- Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Elmalı İlçesi ;

"Elmalı Belediyesi'ne ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı için ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış veriler ve uydu görüntüsü ile karşılaştırılmıştır. Uydu görüntüsünde %50'si yerleşme olarak görülen alanlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan olarak gösterilmiştir. Nazım imar planında kentin kuzeydoğusunda gösterilen kentsel gelişme alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan verilere göre maki ve fundalık alan olduğu için bu alanlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında, Maki ve fundalık alan olarak gösterilmiştir. Nazım imar planında kentin güneyinde gösterilen kentsel gelişme alanları ise Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'ndan alınan verilere göre I. ve II. Sınıf tarım toprağı olduğu için bu alanlar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak gösterilmiştir. Yerleşimin güneyinde ve Elmalı II. Merhale sulama projesi içerisinde yer alan kentsel gelişme alanı ise uydu görüntüsünde yerleşme olmaması nedeni ile 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak gösterilmiştir.." üst plan kararları olarak belirtilmiştir.

Elmalı ilçesinin 2025 yılı kentsel nüfus projeksiyon arահkları Antalya- Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre, 35.000 – 37.000 kişi olarak belirlenmiştir.

2.4.Halihazır Harita

Elmalı ilçe merkezinin sayısal hâlihazır haritası, İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yükleniciye yaptırılmış ve 2008 yılında onanmıştır. Hâlihazır harita, 55 adet 1/1.000 ve 6 adet 1/5.000 ölçekli sayısal haritadan oluşmaktadır. Hâlihazır harita 1336 ha alanı kapsamaktadır.

2.5.Nazım ve Uygulama İmar Planı

Elmalı ilçe merkezinin ilk imar planı 1958 yılında İsmet BARUTÇU tarafından yapılmıştır. Yerleşmenin ikinci planı 1977 yılında Fehmi DOĞAN tarafından yapılmıştır.1991 yılında ilçenin 550 ha büyüklüğündeki ilave-revizyon planı ise Nesrin KIRCALI tarafından yapılmıştır. Bu planın projeksiyon yılı 2005 yılı olup, projeksiyon nüfusu 30000 kişidir. 1996 yılında ilave-revizyon planının 50 ha kısmı revize edilmiştir

2.6.Eşik Sentezi

Elmalı ilçe merkezinde var olan eşikler tarım alanları, orman alanları, ağaçlık alanlar, mera alanları, D.S.İ sulama sahası, dere yatakları ve jeolojik yapıdır. Yerleşmenin halihazır harita sınırları içinde planlama ilke ve kararlarını etkileyecek eşikleri aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır.

• Elmalı ilçe merkezi, eğimli bir topografya üzerinde kurulmuştur. Eşik teşkil edecek topografik eğim Elmalı Dağı, Topdağı, Tilkili Tepesi, Kızlarsivrisi tepesidir.

• Elmalı İlçesi, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır. Belediye imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

• Elmalı ilçesi çevresi verimli ve sulanabilir tarım alanları, orman alanları ve ağaçlık alanlarla çevrilmiştir. Ayrıca yerleşmede mera alanları mevcuttur. Bu nedenle DSİ sulama sahası, tarım alanları, mera alanları eşik oluşturmaktadır. Elmalı yerleşiminde enerji nakil hatlarının geçtiği kesimler eşik oluşturmaktadır.

3.PROJEKSİYONLAR

3.1.Kentsel Nüfus Projeksiyonları

1980'den 2010 yılına kadar olan nüfus verilerinin kullanıldığı nüfus projeksiyonlarında üç ayrı projeksiyon yöntemi kullanılmıştır. Bunlar; en küçük kareler (doğrusal ve logaritmik), bileşik faiz ve üssel yöntemlerdir. Bu yöntemlerin formülleri aşağıda belirtilmiştir. Uygulanan bu yöntemlerle yerleşmenin 2035 yılında ulaşacağı nüfus hesaplanmıştır.

Tablo 1: Nüfus Projeksiyon Hesapları

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(1)	(2)	(3)	(4)
2015	4	15568	15718	15169	15171	15276	17924	15264
2020	5	16113	16377	15722	15726	15944	21951	15919
2025	6	16659	17064	16295	16301	16642	26882	16602
2030	7	17204	17779	16889	16897	17370	32922	17315
2035	8	17750	18524	17504	17515	18130	40318	18058

Tablo 2: Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1980	11816	11816	11816	11816	11816	11816	11816
1985	12280	12280	12280	12280	12280	12280	12280
1990	12384	12384	12384	12384	12384	12384	12384
1995	13428	13428	13428	13428	13428	13428	13428
2000	14561	14561	14561	14561	14561	14561	14561
2005	14598	14598	14598	14598	14598	14598	14598
2010	14636	14636	14636	14636	14636	14636	14636
2015	15568	15718	15169	15171	15276	17924	15264
2020	16113	16377	15722	15726	15944	21951	15919
2025	16659	17064	16295	16301	16642	26882	16602
2030	17204	17779	16889	16897	17370	32922	17315
2035	17750	18524	17504	17515	18130	40318	18058

Tablo 2'deki veriler ışığında, Elmalı ilçesinin 2035 yılı için nüfus projeksiyonu her dört yöntemle de hesaplanmış olup, doğrusal yöntemle 17750 kişi, logaritmik yöntemle 18524 kişi, bileşik faiz yöntemiyle 17504 kişi, üssel artış yöntemiyle dört farklı şekilde hesaplanmış, ortalaması 23505 kişi olarak bulunmuştur. 2035 yılı için nüfus projeksiyonu her dört yöntemin ortalamasına göre 19321¹ kişidir.

Günümüzde geçerli olan ve 1996 tarihinde onaylanmış olan imar planının 2005 yılı projeksiyon nüfusu 30000 kişidir. Antalya- Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Elmalı ilçe merkezinin 2025 yılı 35000 - 37000 kişi önerilmiştir.

Antalya ilinin yaz aylarında sıcak olması ve Elmalı ilçesin yayla özelliği göstermesinden dolayı ilçe nüfusu yaz aylarında artmaktadır.

¹Ortalama=(Doğrusal+Logaritmik+Bileşik+Üssel)/4 olarak hesaplanmıştır.

Mevcut gelişme eğilimleri, yürürlükte olan plan kararları ve yapılan analiz çalışmaları ile ilçenin yaz nüfusu dikkate alınarak Elmalı İlçesi'nin 2035 yılı projeksiyon nüfusu 53.155 kişi olarak kabul edilmiştir.

3.2.Sektörel Projeksiyonlar

İlçe merkezinde büyük tarımsal alanların bulunması, Soğuk hava depolama tesislerinin artması ve DSİ sulama sahaları nedeni ile tarımsal sektörün gelişeceği, buna bağlı sanayi kolunun da artacağı öngörülmektedir. Yerleşmenin hizmetler sektöründe çalışanların aynı ölçüde kalacağı fakat ilçenin yayla özelliği göstermesinden dolayı turizm faaliyetlerin gelişeceği ve buna bağlı olarak ticari faaliyet kollarının da artacağı beklenmektedir.

Elmalı ilçesi'nde çalışanların toplam nüfusa oranı %34,5'tir. 2035 yılında Elmalı ilçesinin gelişme eğilimleri göz önüne alındığında, tarım ve hayvancılıkta aile işletmeleri şeklindeki küçük yapıların, küçük ve orta ölçekli işletmelere dönüşeceği, buna bağlı olarak hem emekli olan hem de tarım ve hayvancılıkta çalışan olarak görünen nüfusun azalacağı, ancak tarımda çalışan nüfusun ve tarımsal üretimin artacağı ve buna bağlı olarak ticaretin, turizm, sanayi ve ulaştırma sektörlerinin gelişeceği öngörülmektedir. Ekonomik yapı bölümünde incelenen sektörler itibarı ile 2013-2030 yıllarındaki, Elmalı İlçesi'nde işgücünün faaliyet kollarına dağılımı **Tablo 3**'te verilmiştir.

Yerleşimin kırsal özellik göstermesi, yerleşmede yatırım olmaması ve yerleşmede iş olanaklarının artışının durağan olmasından dolayı 2035 yılında da olabilecek tahmini sektörlerin dağılımları günümüzde olan değerler kullanılmıştır.

Tablo 3: Sektörlere Göre Çalışanların Mevcut Dağılımı ve Projeksiyonu

Sektörler	Faaliyet Kolu	2013			2035		
		Toplam Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Toplam Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Toplam Nüfusa Oranı (%)
Tarım	Tarım ve Hayvancılık	1547	29,0	10	5588	29,0	10
	Toplam	1547	29,0	10	5588	29,0	10
Hizmetler	İdari ve Sosyal Hizmetler	1423	26,5	9,2	5106	26,5	9,2
	Ticaret	1144	21,5	7,4	4143	21,5	7,4
	Ulaştırma	201	3,8	1,3	732	3,8	1,3
	Turizm	46	0,9	0,3	173	0,9	0,3
	Toplam	2814	52,7	19,0	10154	52,7	19,0
İnşaat	İnşaat	201	3,8	1,3	732	3,8	1,3
	Toplam	201	3,8	1,3	732	3,8	1,3
İmalat Sanayi	Sanayi	95	1,8	0,5	347	1,8	0,5
	Küçük Sanayi	600	11,2	3,8	2158	11,2	3,8
	Toplam	695	13	4,5	2505	13,0	4,5
İyi Tanımlanmamış Sektörler	Emekli	77	1,5	0,5	289	1,5	0,5
	Toplam	77	1,5	0,5	289	1,5	0,5
Genel Toplam		5334	100	34,5	19268	100	34,5

3.3.Mekansal Projeksiyonlar

Kentsel alan kullanımları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 0-75000 nüfus aralığında belirtilen standartlar ile 2035 yılı projeksiyon döneminde ihtiyaç duyulan alan kullanımları **Tablo 4**'te belirtilmiştir. Bu alan kullanımları Elmalı İlçesi'nin 2035 yılı nüfusunun 53.155 kişi olacağı kabulüne göre hesaplanmıştır.

Tablo 4: Kentsel Alan Kullanım Standartları ve Planlanan Alanlar

Kentsel Alan Kullanımı	Standart (m ² /kişi)	Standart Alan (m ²)	Planlanan Alanlar (m ²)
Kreş+Ana Okulu	0.50	26577	31.951
İlkokul	1.50	79732	102163,47
Ortaokul	1.50	79732	53.123,05
Lise	1.75	93021	88.386,9
Aktif Yeşil Alan	10	531550	467.774,14
Sağlık Tesisi Alanı	1.50	79732	94.503,27
Sosyal-Kültürel Tesis Alanları	0.50	26577	27.604
İbadet Yeri	0.50	26577	20.430,87
Teknik Alt Yapı Alanları	0.50	26577	1868590,3

Kaynak: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartları

Tablo 4'te verilen mevcut ve yürürlükteki imar planı arazi kullanım büyüklükleri değerlendirilerek, 2035 projeksiyon yılı ve 53.155 projeksiyon nüfusuna göre mekânsal projeksiyonlar yapılarak planlama kararlarına geçiş sağlanacaktır.

3.4.Kullanım Kararları

3.4.1.Konut Alanları

Yerleşmenin merkezinde yer alan konut alanlarında meskun dokunun öncelikle korunması hedeflenmiş, yerleşmenin özgün dokusunun korunması amacıyla meskun konut alanlarındaki kat sayıları korunarak tüm yapı adalarında bölgeleme yapılarak aynı kat sayıları ve aynı yapılaşma nizamları verilmiştir. Gelişme konut alanlarında; bölgeleme yapılarak konut yapı adalarında aynı kat sayısı ve aynı yapılaşma nizamı verilmiştir.

Yerleşmede bulunan mevcut konutların, meskun dokunun doğal yapıyı yansıtmaları ve belediyenin talebi üzerine mümkün olduğunca korunmasına çalışılmıştır.

Belediyenin talebi üzerine mevcut araç yolları genişletilmiştir. Sit alanının doğusunda yer alan mevcut yapılaşmaların bulunduğu alanda yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması ve belediyenin talebi ile yeniden planlanmıştır.

2035 yılı için yapılan projeksiyon değerleri sonucunda yerleşme nüfusu 40.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Yapılan çalışmalar sonucunda, meskûn ve gelişme konut alanları için yoğunluk hesapları yapılmıştır.

Bu kapsamda, mevcut imar planı içerisinde kalan meskun konut alanları korunmuştur. Gelişme konut alanlarında ise, yeni uygulama görecekte alanlarda minimum parsel büyüklüğü 600 m² olarak belirlenmiştir. Uygulaması bitmiş alanlarda, belirlenmiş olan parsel büyüklükleri kullanılacaktır.

Tablo 5 : Konut Alanları ve Kapasiteleri

Konut alanlarındaki emsal değişimine göre nüfus ve inşaat alanlarındaki değişim aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Öneri Konut Alanları	Alan (m ²)	Emsal	Kişi Başı İnşaat Kullanı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus
Meskun Konut Alanı(A-2)	73264	0,60	45	43958	977
Meskun Konut Alanı(A-3)/(B-3)	46572	0,90	45	41914	931
Toplam	119836			85872	1908

Mevcut Konut Alanları	Alan (m ²)	Emsal	Kişi Başı İnşaat Kullanımı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus
Meskun Konut Alanı(E=1.50)	18422,74	1.50	45	27633	614
Gelişme Konut Alanı (E=1.50)	83692,6	1.50	45	125538	2790
Toplam	102115.34			153171	3404

Planlama alanı içerisindeki toplam meskun konut, gelişme konut ve ticaret-konut(üst kat konut) kullanımlarının alan dağılım tablosu:

Konut Alanları	Alan (ha)	Kişi Başı İnşaat Kullanımı
Meskun Konut Alanı	160,61	45
Gelişme Konut Alanı	61,95	45
Ticaret (üst katlar)	22,03	45
Toplam	244,5	

Tablo 6 : Nüfus Yoğunlukları

Toplam Nüfus	Toplam Konut Alanı (Meskun + Gelişme + Ticaret Alanların Üst Katları)	Toplam İmarlı Alanı (Ha)	Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	Net Yoğunluk (kişi/ha)
51660	244,5	654,02	78,9	211

Planın toplam alanı 654,02 ha olup, planda yaşayacak toplam nüfus 51660 kişidir.

Brüt yoğunluk; $51660 / 654,02 = 78,9$ kişi / ha olacağı hesaplanmıştır.

Planın önerilen toplam konut alanı; meskun+gelişme konut alanı + ticaret alanları:

$160,61 + 61,95 + 22,03 = 244,5$ ha'dır.

Net yoğunluk; $51660 / 244,5 = 211$ kişi / ha olacağı hesaplanmıştır.

3.4.2.Ticaret

Elmalı yerleşmesinin mevcut ticaret dokusu yerleşmenin merkezinden Antalya yolu ve şehir merkezinde bulunan ana yollar boyunca yapılaşmıştır. Planlama döneminde mevcut eğilim dikkate alınarak merkezde ana ulaşım akslarında ticaret dokusu önerilmiştir. Planda 22,03 ha ticaret + konut alanı, 0,3 ha ticaret alanı önerilmiş olup, toplamda 22,33ha ticaret alanı önerilmiştir.

3.4.3.Eğitim Tesisleri

Elmalı İlçesinde yapılan planlama çalışmasında; 0,28 ha kreş alanı, 2,9 ha anaokulu alanı, 10,2 ha ilkokul alanı, 5 ha ortaokul alanı, 8,83 ha lise alanı ve 19,8 ha Yüksek Öğretim Alanı önerilmiştir.

3.4.4.Sağlık Tesisleri

Planlama döneminde sağlık tesisi alanları ve hastane alanı toplam alan büyüklükleri toplamı 9,43 ha olup; kişi başına 1,82 m² alan düşmektedir.

3.4.5.Açık ve Yeşil Alanlar

Mekansal Planlar Yönetmelik kapsamında kişi başına 10 m² aktif yeşil alan önerilmesi gerekmektedir. Aktif yeşil alan olarak; 46,8 ha park ve çocuk oyun alanları önerilerek kişi başına 9 m² kullanım alanı ve 4,58 ha mesire alanı önerilerek kişi başına 0,88 m² kullanım alanı kararı getirilmiştir. Yerleşimde mevcut olan derelerin sağ ve solunda yeşil alanlar önerilmiştir. Yerleşimde kişi başına toplam 9,88 m² açık ve yeşil alan düşmektedir.

3.4.6.Sosyal - Kültürel Tesis Alanları

Yapılan imar planı çalışmasında Sosyal Tesis Alanları ile Kültürel Tesis Alanları ayrı alanlarda planlanmıştır. İmar planı çalışmasında sosyal tesis alanları için 1,51 ha önerilmiş olup, kişi başı kullanım 0,29 m²'dir. Kültürel tesis alanları olarak da planlama çalışması içerisinde toplam 1,24 ha alan önerilmiş olup, kişi başı kullanım 0,24 m²'dir. Spor tesisi alanları için 4,58 ha alan önerilmiş olup 0,88 m² kişi başı kullanım kararı getirilmiştir.

3.4.7.İbadet Alanları

Yerleşimdeki mevcut dini tesis alanları korunmuş olup, ihtiyaca göre dini tesisler önerilmiştir. Çalışma alanı içerisinde ibadet alanı olarak toplam 2,1 ha alan planlanmıştır. Yerleşimdeki ibadet alanı kullanımı ise kişi başı 0.40 m²'dir.

3.4.8.Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanları

Resmi kurum alanı ve belediye hizmet alanı olarak 25,48 ha resmi kurum ve belediye hizmet alanları önerilerek kişi başına 4,93m² kullanım kararı getirilmiştir.

3.4.9. Toplu İşyerleri

Planlama alanında büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler 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 tesislerinin yer aldığı Toplu İşyeri, Elmah-Finike Yolu'nun doğusunda 32.4 ha büyüklüğünde planlanmıştır. Böylece söz konusu tüm sosyal ve teknik altyapı tesislerinin tek bir alanda toplanması amaçlanarak çevre sağlığı yönünden dağınık yerleşmelerinin önüne geçilmiştir.

**Tablo 7 : Kentsel Alan Kullanım Tablosu
(1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı Değişikliği)**

KULLANIM	Alan (m ²)	Yüzde (%)
Meskun Konut Alanı	1.489.141,80	22.77
Gelişme Konut Alanı	696.4380,56	10.65
Ticaret+Konut	206.500,18	3.16
Ticaret	3.050,17	0.05
Toptan Ticaret	29.049,10	0.44
Sanayi	15.519,07	0.24
Küçük Sanayi	88.711,32	1.36
Kreş + Anaokul	31.951,37	0.48
İlkokul	102.163,47	1.56
Ortaokul	53.123,05	0.81
Lise	88.386,9	1.36
Yüksek Öğretim Alanı	196.858,06	3.01
Sağlık	94.503,27	1.44
Kamu Hizmet Alanı	79.497,865	1.36
Belediye Hizmet Alanı	177.360,885	2.56
Sosyal Tesis Alanı	15.172	0.23
Kültürel Tesis Alanı	12.432,60	0.19
Halk Eğitim Merkezi	1.143,89	0.02
Pansiyon Alanı	2.080,11	0.03
İbadet Alanı	20.430,87	0.31
Spor Alanı	51.539,79	0.79
Terminal	10.286,26	0.16
Toplu İşyeri	324.813,24	4.97
Trafo	7.804,55	0.12
Yurt Alanı	89.447,38	1.37
Akaryakıt İstasyonu	8.018,54	0.12
Park ve Yeşil Alan	467.774,14	7.15
Mesire	43.348,58	0.66
Ağaçlık Alan	3.322,04	0.05
Mezarlık	122.686,81	1.88
Pazar Alanı	6.227,69	0.10
Dere	69.308,85	1.06
Teknik Altyapı Alanı	695,19	0.01
Orman	10.870,99	0.17
Otopark	8.793,88	0.13
Yollar	1.860.090,56	28.44
Kentsel Alan Toplamı 1/1000	6.540.248,84	100

4. PLAN KARARLARI

Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olan Elmalı İlave+Revizyon İmar Planı'na yapılan itirazlar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde, uygulama imar planındaki değişiklikler dolayısı ile etkileyen düzenlemeler plana işlenmiş olup bu düzenlemeler aşağıda sıralanmıştır .

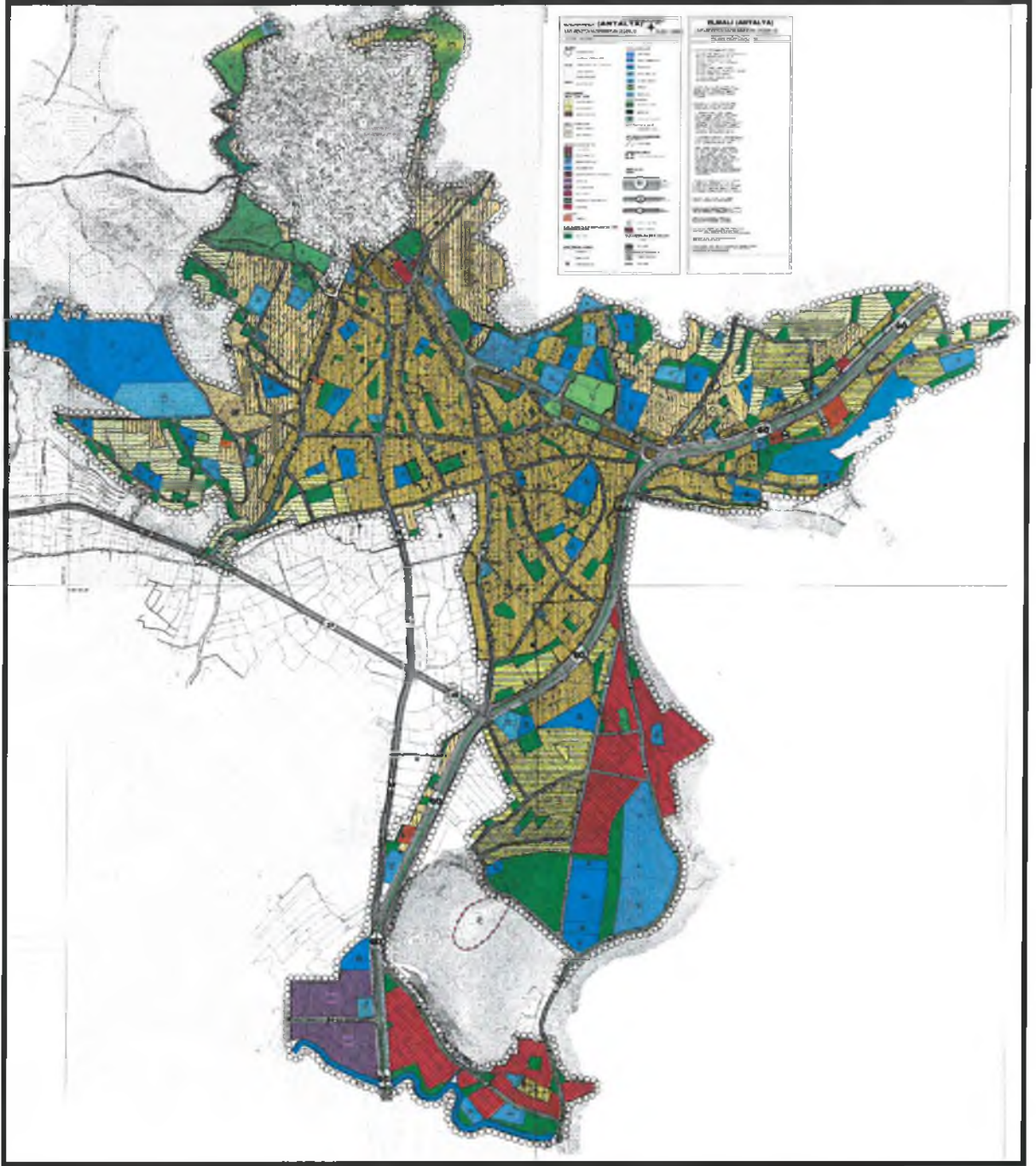
- 508 ada 6,7,8,9,10,11 ve 12 parsellerden geçen 25m'lik yolların genişletilmesi ve yeni yol eklenmesi nedeniyle 7m'lik yol sabit kalarak 25m olan yolun 20m olarak düzenlenmesi sağlanmıştır.
- 278 ada 2 parselde bulunan taşınmazın yerinin %60 dan fazlasının yayii olması ve bitişindeki yan parselin emsalinin E=1.50 iken söz konusu parselin E=1.00 olarak planlanmış olması nedeniyle 278 ada 2 parselin yapılaşma koşullarının TAKS:0.30 ve emsal E=1.50 olarak düzenlenmiştir.
- 121 ada 1 parselde bulunan taşınmazdan geçen 12m genişliğindeki yolun meclis kararına uygun olarak doğuya kaydırılmıştır.
- 248 ada 16 ve 50 parsellerde bulunan taşınmazın imar planının kısmen eski plana döndürülmesiyle oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla A-2 yazan kat yüksekliğinin A-3 olarak düzenlenip, Halk Eğitim Merkezi 'nin parselinin tamamının Halk Eğitim Merkezi alanı olarak planlanması sağlanmıştır.
- 248 ada 12 parselde bulunan taşınmazın mevcut planda ayırık nizam 3 kat olarak planlı olan 248 ada 11 ve 12 parsellerin çevresinde bulunan Ticaret_Konut alanları ile aynı haktan yararlanabilmesi için, söz konusu parselin kuzeydoğusunda 7m 'lik yol planlanarak yapılaşma koşulları ayırık nizam 5 kat, TAKS:0.30 ve emsal E=1.50 olarak düzenlenmiştir.
- 440 ada 5 parselde bulunan taşınmazın parsel sınırı sabit kalacak şekilde 7 m'lik yol kaldırılarak park alanının parsel sınırına kadar büyütülmesi sağlanmıştır.
- 95 adada bulunan park alanının kaydırılarak kuzeybatısındaki ve kuzeydoğusundaki parklara alanın dağıtılması sağlanmış ve park alanından ayırık nizam 5 kat, emsal E= 1.00 olacak şekilde konut alanına dönüştürülmüştür.

**Tablo 8 : Kentsel Alan Kullanım Tablosu
(1/5000 ölçekli Mevcut Revizyon İmar Planı Değişikliği)**

KULLANIM	Alan (m ²)	Yüzde (%)
Meskun Konut Alanı	1.489.141,80	22.77
Gelişme Konut Alanı	696.4380,56	10.65
Ticaret+Konut	206.500,18	3.16
Ticaret	3.050,17	0.05
Toptan Ticaret	29.049,10	0.44
Sanayi	15.519,07	0.24
Küçük Sanayi	88.711,32	1.36
Kreş + Anaokul	31.951,37	0.48
İlkokul	102.163,47	1.56
Ortaokul	53.123,05	0.81
Lise	88.386,9	1.36
Yüksek Öğretim Alanı	196.858,06	3.01
Sağlık	94.503,27	1.44
Kamu Hizmet Alanı	79.497,865	1.36
Belediye Hizmet Alanı	177.360,885	2.56
Sosyal Tesis Alanı	15.172	0.23
Kültürel Tesis Alanı	12.432,60	0.19
Halk Eğitim Merkezi	1.143,89	0.02
Pansiyon Alanı	2.080,11	0.03
İbadet Alanı	20.430,87	0.31
Spor Alanı	51.539,79	0.79
Terminal	10.286,26	0.16
Toplu İşyeri	324.813,24	4.97
Trafo	7.804,55	0.12
Yurt Alanı	89.447,38	1.37
Akaryakıt İstasyonu	8.018,54	0.12
Park ve Yeşil Alan	467.774,14	7.15
Mesire	43.348,58	0.66
Ağaçlık Alan	3.322,04	0.05
Mezarlık	122.686,81	1.88
Pazar Alanı	6.227,69	0.10
Dere	69.308,85	1.06
Teknik Altyapı Alanı	695,19	0.01
Orman	10.870,99	0.17
Otopark	8.793,88	0.13
Yollar	1.860.090,56	28.44
Kentsel Alan Toplamı 1/1000	6.540.248,84	100

**Tablo 9 : Kentsel Alan Kullanım Tablosu
(1/5000 ölçekli Öneri Revizyon İmar Planı Değişikliği)**

KULLANIM	Alan (m ²)	Yüzde (%)
Meskun Konut Alanı	1.605.545,55	24,21
Gelişme Konut Alanı	621780,52	9,38
Ticaret+Konut	220387,39	3,32
Ticaret	3050,17	0,05
Toptan Ticaret	29.049,10	0,44
Sanayi	15.519,07	0,23
Küçük Sanayi	88.711,32	1,34
Kreş + Anaokul	32.194,17	0,48
İlkokul	102.163,47	1,54
Ortaokul	50066,15	0,76
Lise	88.386,9	1,33
Yüksek Öğretim	198.427,68	2,99
Sağlık	94.331,82	1,43
Resmi Kurum Alanı	77.409,68	1,17
Belediye Hizmet Alanı	177.413,49	2,68
Sosyal Tesis Alanı	15.172	0,23
Kültürel Tesis Alanı	12.432,60	0,19
Halk Eğitim Merkezi	1846,94	0,03
Pansiyon Alanı	2.080,11	0,03
Cami	21.627,67	0,33
Spor Alanı	45.892,24	0,69
Terminal	10.294,35	0,16
Toplu İşyeri	324.376,31	4,89
Trafo	7.412,68	0,11
Yurt Alanı	92.792,18	1,40
Akaryakıt İstasyonu	8.018,54	0,12
Park+Çocuk Bahçesi	468.173,76	7,06
Mesire	45823,56	0,69
Ağaçlık Alan	3.322,04	0,05
Mezarlık	149511,31	2,25
Pazar Alanı	6096,3	0,09
Dere	67.197,48	1,01
Teknik Altyapı Alanı	695,19	0,01
Orman	10.870,99	0,16
Otopark	6661,18	0,10
Yollar	1.875.586,87	28,29
Kentsel Alan Toplamı 1/1000	6.630.894,43	100



Resim 1: Elmalı İlave+ Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Etiler Mh. Evliya Çelebi Cd. 880. Sk. V.I. Doğaner Apt. No:10/20 Muratpaşa/ANTALYA
Tel: 0242 247 17 74

Planeri Şehirlik
Planeri Şehirlik
TINCE ŞEHİR PLANLARI ODASI
Bölge Temsil No: 06 40178
Konya Sokak No: 72/1
06060 A. Ayanoğlu/ANKARA
Tel: (0312) 426 83 25-467 64 00
e-mail: planeri@planeri.com.tr
M.T.T.Y. V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı SPO 580
O.D.T.U. 1986-23004