



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



Sayı : E-90852262-105.03-313563  
Konu : Alanya, Kestel Mah. Çevreyolu Bağlantısı  
ve Yan Yollarda Uip. Değ.

06.09.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 254 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi yeni çevreyolu bağlantısı ve yan yollar ile 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  
Ramazan DEMİR  
Başkan a.  
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı.  
- 1/1000 ölç. UİP. değ.  
- Plan Açıklama Raporu.  
-1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: fRcyWO-NS5NF3-6bqWg2-vTN/RU-6n2coRN9 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-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](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



**T.C.**  
**ALANYA BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	<b>Dönemi</b>	<b>Karar Tarihi</b>
		2023	05-09-2023
		<b>Birleşim</b>	<b>Oturum</b>
		1	1
		<b>Karar No</b>	<b>Eki</b>
254			

**Konu :** İmar Planı Değişikliği Talebi

**Müdürlüğü :** PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**Evrak Ta.ve No :** 29-08-2023 E.6373

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 24.08.2023 tarih ve 15 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü; Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantı ve Yan Yollara Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 10.04.2023 tarih ve 302 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile değiştirilerek oybirliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

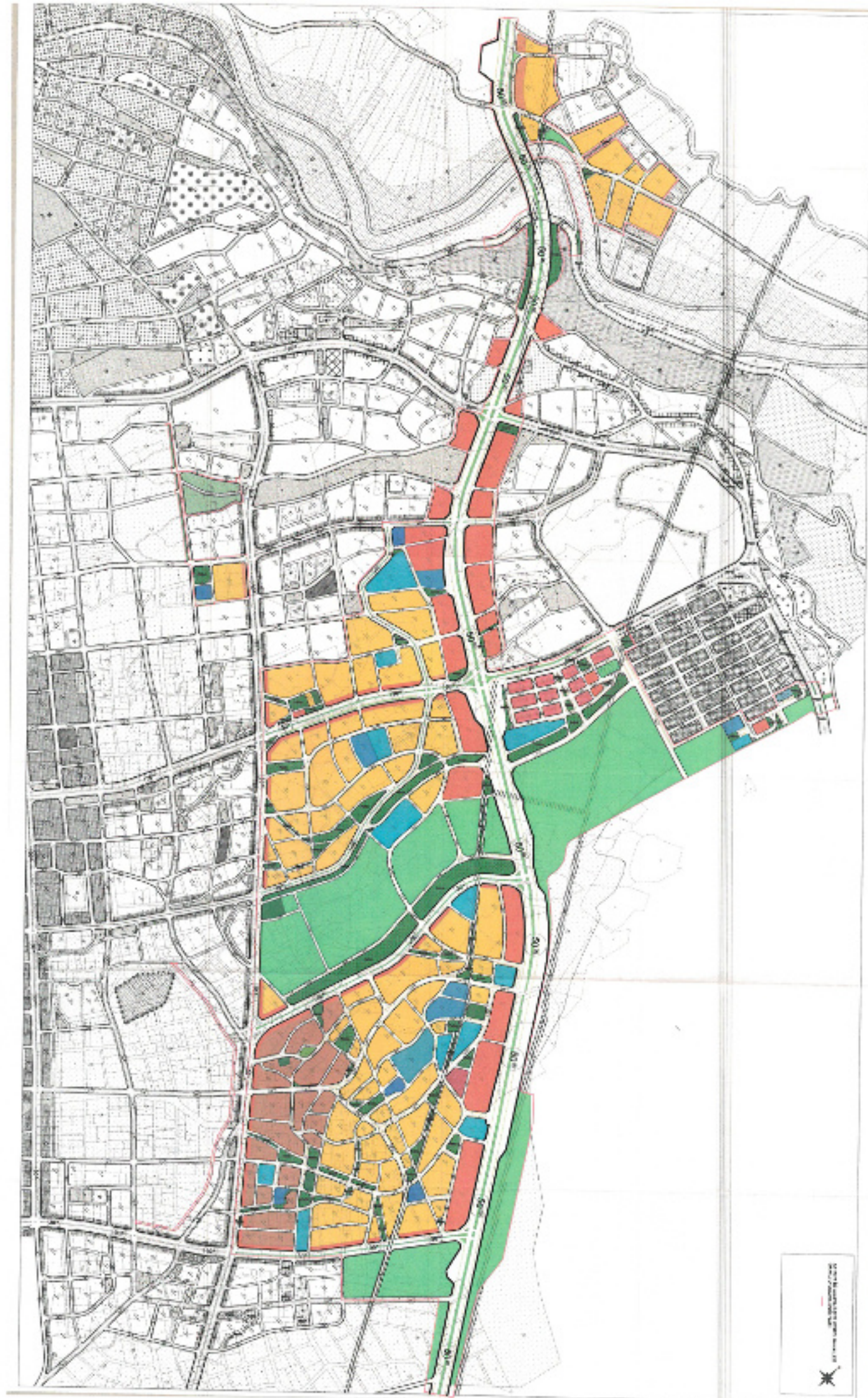
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

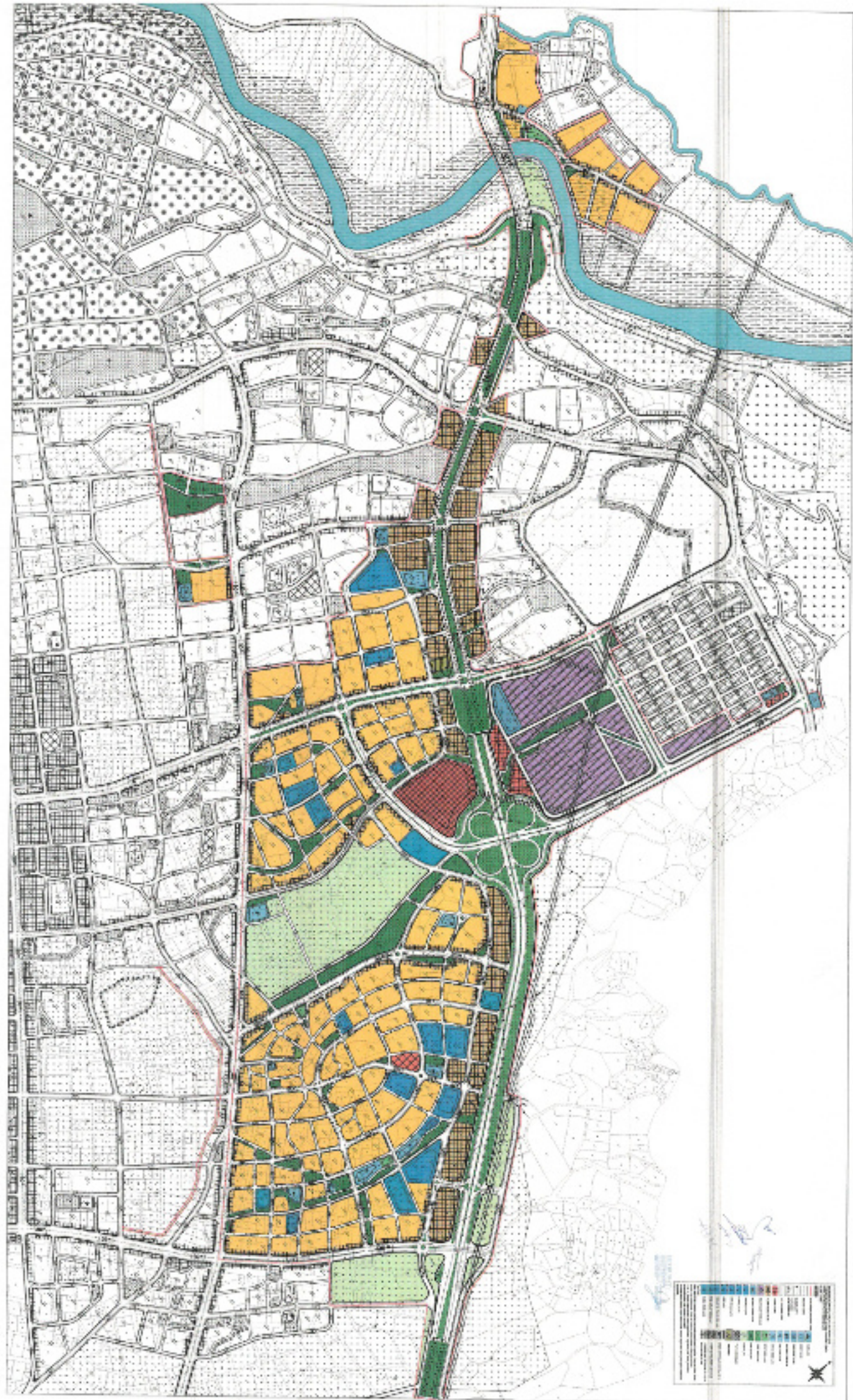
Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
NURI TOKUŞ







ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAH.  
YENİ ÇEVREYOLU BAĞLANTI VE YAN YOLLARA  
İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA APORU



*Mahalle: Kestel Mahallesi*

*Ada/Parsel: 0/0*

*Açıklama: Yeni Çevreyolunun Kamuya Kazandırılması Ve Bağlantı Yollarının Düzenlenmesi, Tarım Dışı Kullanımı Uygun Görülen Alanların Planlanması ve Ticaret Alanlarında Değişiklik Yapılması Amacıyla Plan Değişikliği Yapılmaktadır.*

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAH.  
YENİ ÇEVREYOLU BAĞLANTI VE YAN YOLLARA İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 258 hektar alanı kapsamaktadır.

Tablo 1- Pafta Anahtarı Listesi

Sıra	Pafta Adı	Sıra	Pafta Adı
1	O28-D-22-D-2-B	13	O28-D-22-C-4-B
2	O28-D-22-D-2-C	14	O28-D-22-C-3-A
3	O28-D-22-A-3-B	15	O28-D-22-C-3-B
4	O28-D-22-A-3-C	16	O28-D-22-A-3-A
5	O28-D-22-C-1-C	17	O28-D-22-B-4-A
6	O28-D-22-C-1-D	18	O28-D-22-B-4-D
7	O28-D-22-C-2-D	19	O28-D-22-B-3-D
8	O28-D-22-C-2-C	20	O28-D-22-C-1-B
9	O28-D-23-D-4-D	21	O28-D-22-C-1-A
10	O28-D-23-D-4-A	22	O28-D-22-C-2-A
11	O28-D-22-C-3-C		
12	O28-D-22-C-3-D		



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

## **2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM**

Planlamaya konu alanda bölgesel olarak 3194/18. Madde uygulaması tamamlanan alanlar ile çalışması devam eden alanlar yer almaktadır. Fiili durumda planlama alanı içerisinde inşaat çalışmaları devam eden Alanya Doğusu Yeni Çevreyolu yer almaktadır. Diğer bölgelerde ise farklı dönemlerde yapılmış evler yer almaktadır. Ancak planlama alanın büyük kısmı henüz yapılaşmasını tamamlamamıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde Büyük Akdeniz Küçük Sanayi İnşaatı yer almakta olup fiili durumda söz konusu alanda küçük sanayi yapımı amaçlı inşaat çalışmaları devam etmektedir.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

## **4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Planlama alanı içerisinde geçmekte olan ve fiili olarak inşaat çalışmaları devam etmekte olan yeni çevreyolu daha önce onaylanan planlarda ulaşım sistemi hemzemin üzerinden geçeceği varsayılarak planlanmıştır. Bu nedenle plandaki ulaşım sistemi buna göre kurgulanmış ve kavşak noktaları düzenlenmiştir. Ancak fiili olarak çalışmaları devam eden yeni çevreyolu ise planlama alanın büyük kısmında tüneller ve viyadük ile geçmektedir. Söz konusu çevreyolu projesine göre ise plandaki ulaşım sistemi işlememektedir. Ayrıca yeni çevreyolu ile Kestel Mahallesi'ne ulaşım, kavşak düzenlemeleri olmaması nedeniyle sağlanamamaktadır. Yeni çevreyolundan Kestel Mahallesi'ne kavşak düzenlemelerinin yapılması ayrıca uygulanmakta olan çevreyolu projesinin plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

Planlama alanında çevreyolu dikkate alınarak Kestel Mahallesi batı sınırında yer alan konut alanlarına konut altı ticaret yapılması öngörülmüştür. Ancak söz konusu alanda çevreyolu viyadükle geçmekte olduğundan söz konusu konut altı ticaret alanı olarak önerilen adalar özelliğine kaybetmiş olup bu alanlarda ticaretin kaldırılması gerekmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü 28.09.2017 Tarih ve 661819 tarihli görüşünde DSİ boru hattı güzergâhı ve kamulaştırma sınırları gönderilmiş olup söz konusu hattın plana işlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu hattın planla işlenmesi gerekmektedir.

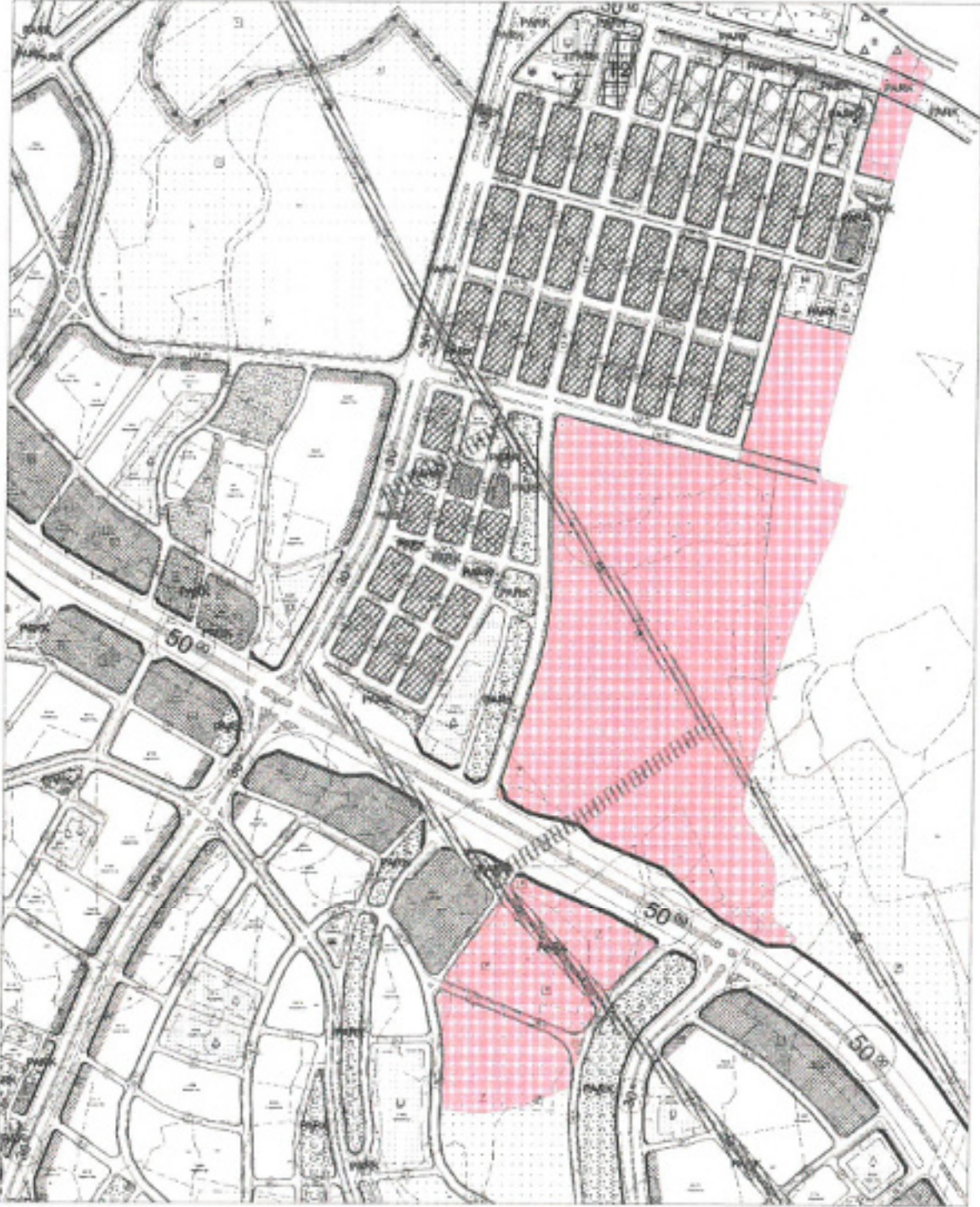
Planlama alanı içerisinde geçmekte olan enerji nakil hattına ilişkin Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 23.06.2017 tarih 246214 sayılı görüşünde Mahalle içerisinde geçen hatlar sayısal ortamda verilmiş ve planda işli olmasına rağmen fiili durumda kaldırılan hatlar gösterilmemiştir. Fiili durumda kaldırılan ancak planda işlenmiş olan enerji nakil hattı ve koruma bandının kaldırılması gerekmektedir. Tüm bu nedenlerden dolayı plan değişikliği yapılmaktadır. Söz konusu değişiklik 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 08.07.2019 tarih ve 408 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliği sonucunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılmamış ve ilave plana konu kısmın görüşlerinin tamamlanması beklenmiştir. Söz konusu alanda görüşler alınmış ve plan yapımı söz konusu olmuştur. Tarım dışı kullanımı uygun görülen ve görüşleri tamamlanan alanlar ve planda çevreyolu kenarında önerilen ticaret alanlarında ayrıca yonca kavşak ve bağlantı kollarında yapılan değişiklikler 1/5000 ölçekli nazım imar planında da değişiklik gerektirdiğinden nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 12.06.2023 tarih 415 sayılı karar ile onaylanmıştır. Yukarıda bahsi geçen hususlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması amacıyla dosya hazırlanmıştır.

## **5. PLAN YAPIMINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ**

Yapılacak olan plan öncesinde tarım alanı olarak planlı alanlar için yapılacak olan plan çalışmasına altlık oluşturmak üzere aşağıdaki kurumlardan plana esas görüşler alınmıştır.

1. DSİ 13. Bölge Müdürlüğü 26.08.2019 tarih, 538675 sayılı yazı,
2. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 2022 tarih, 8411491 sayılı yazı,
3. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 31.10.2019 tarih, 896634 sayılı yazı,
4. Antalya Orman Bölge Müdürlüğü 06.09.2019 tarih, 1776234 sayılı yazı,
5. Halk Sağlığı Müdürlüğü 2019 tarih, 12394646-115.02.04 sayılı yazı,
6. EÜAŞ Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü 25.07.2019 tarih, 107364 sayılı yazı,
7. TEİAŞ Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü 2019 tarih, 308591 sayılı yazı,
8. Akdeniz Elektrik Dağıtım Antalya İl Tesis Müdürlüğü 02.08.2019 tarih, 34802 sayılı yazı,
9. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 2019 tarih, E.62888 sayılı yazı,
10. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü 23.09.2019 tarih, E.254352 sayılı yazı,
11. Antalya Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 01.08.2019 tarih, E.113154 sayılı yazı,
12. Antalya Büyükşehir Belediyesi ASAT Genel Müdürlüğü 21.08.2019 tarih 27705 sayılı yazı,
13. Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü 16.10.2019 tarih, E.79745 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılmak istenen alanda plan yapımında sakınca olmadığına dair görüşler alınmıştır.





Şekil 3. Kurum Görüşü talep Edilen Alanlar

## 5. PLAN KARARLARI

Planlama alanı içerisinde yapılan değişiklikler ve gerekçeleri aşağıda sırasıyla genel hatları ile açıklanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde geçmekte olan çevreyolu çalışmaları fiili durumda devam etmektedir. Söz konusu yol tüneller ve viyadükler ile mahalle sınırları içerisinde geçmekte olup yalnızca

mahallenin doğusunda yüzeyden gitmektedir. Planda ise söz konusu yol zemini takip edeceği varsayılarak çevresinde ticaret alanları oluşturulmuş ve kent içi ulaşım arterleri ile çevreyolu ile hemzemin kavşak oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği ile plana fiili durumda yapımı devam eden yol işlenmiş ve kent içi ulaşım arterleri ile söz konusu yolun bağlantısını sağlayacak kavşaklar oluşturulmuştur. Söz konusu bağlantıların yapılması bölgede Alanya Küçük Sanayi Sitesi inşaatının devam ediyor olması ayrıca Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesinin varlığı nedeniyle büyük önem arz etmektedir. Bu amaçla yonca kavşağın bağlantısı söz konusu alanlar gözetilerek koyulmuştur. Ayrıca ilave sanayi alanı ile birlikte bölgede imar uygulamalarının yapılabilmesi amacıyla plan düzenlemeleri yapılmıştır. Ayrıca karayolu kenarında yüksek şevler oluşması nedeni ile yan yollar kaldırılmıştır.



**Şekil-3: 1/5000 Ölçekli Plan Üzerine Ulaşım Sistemi Analizi  
(Onaylı Uygulama İmar Planı Dikkate Alınarak Hazırlanmıştır)**



Şekil-4: 1/5000 Ölçekli Plan Üzerine Ulaşım Sistemi Analizi  
(Teklif Uygulama İmar Planı Dikkate Alınarak Hazırlanmıştır)

Oluşturulan kavşaklar ile kent içi ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmesi ve ulaşımın sürekliliğinin sağlanması gerekmektedir bu nedenle planlama alanının doğusunda oluşturulan yonca kavşak ve doğudaki kavşağa ulaşım sağlayacak olacak ana arterler ve ana arterleri destekleyecek olan 3. Derece kent içi ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmiş ve bir bütün olarak ulaşım sistemi revize edilmiştir.



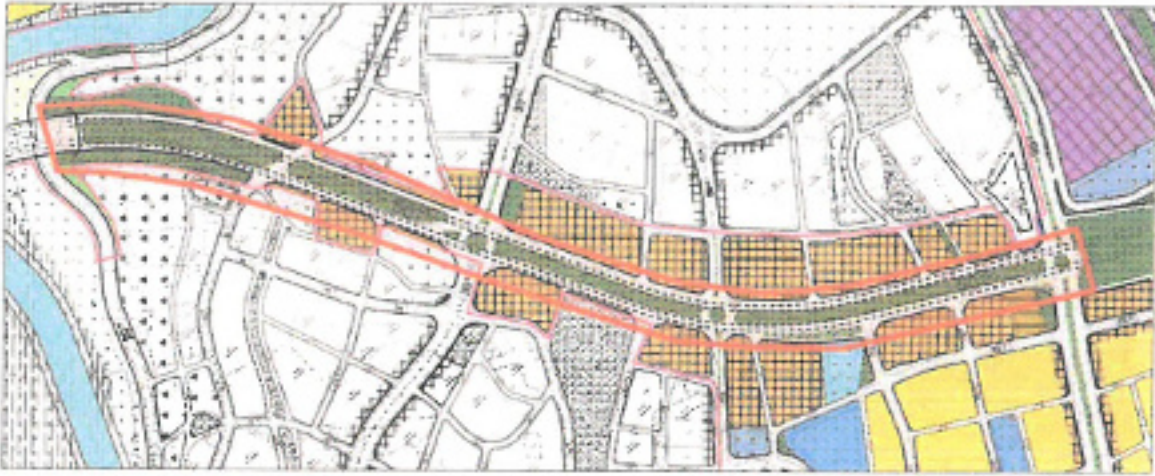
Şekil-5: 1/5000 Ölçekli onaylı Nazım İmar Planı – Kavşaklar

Ulaşım Sisteminde yapılan değişiklik ile beraber konut adaları ve donatıların şekil ve konumlarında da değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Söz konusu değişiklikler yapılırken donatı ve park alanları yaya ulaşımı da göz önünde bulundurularak bir koridor olacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Ayrıca yapımı devam eden çevreyolunun zemini takip ettiği alanlarda yan yollar planlanmış ve bu yan yollara cepheli ticaret alanlarının aynı şekilde güneyinden de 15 metrelik yollar planlanarak ticaret alanlarına kentin ulaşılabilirliğinin artırılması amaçlanmıştır. 15 metrelik yol doğuda kuzey-güney istikametinde devam eden ve çevreyolu ile doğudaki kavşakla bağlanan 30 metrelik yoldan başlayarak ticaret alanlarının güneyinden ticaret alanları boyunca devam etmekte ve tarım alanının kuzeyinden geçerek diğer 20 metrelik yola bağlanmakta ve bu sayede çevreyoluna bağlantı sağlayan 2 kavşak arasında da bir bağlantı oluşturmaktadır.

Çevre yolunun tünel ile geçtiği alanda ise üzerinde kalan alandaki ulaşım yolu iç çözümü yeniden düzenlenmiş ve kent içi bağlantı yolu olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu bağlantı ile kuzey güney istikametinde 30 metrelik yollar arasında bağlantı yolu ve yeşil aks oluşturulmuş bu sayede çevreyoluna cepheli olarak önerilen ticaret alanlarının yaya ve taşıt ulaşımı güçlendirilmiştir.



Şekil-6: 50 Metrelik Yol Kesiti (Tünel Üstü)



Şekil-7 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı – Tünel Üstünde Kalan Alanda Ulaşım çözümü

Sanayi alanı ileride alanın büyütülmesi de düşünülerek şu an fiili durumda yapımına başlanan kuzeydeki sanayi alanı ile bir bütün oluşturacak şekilde düzenleme yapılmış ayrıca yonca kavşaktan sanayi alanına ulaşım sağlayacak olan 30 metrelik yol oluşturularak sanayi alanın ulaşılabilirliği artırılmıştır. Plan değişikliğine konu alan içerisinde geçmekte olan söz konusu hat sanayi alanın doğusundan geçmekte olup plana işlenmiştir. Ayrıca kurum görüşleri alınarak plan yapımı uygun görülen tarım alanlarında plan düzenlemesi yapılarak sanayi alanı büyütülmüş ve karayolunun güneyinde yaklaşık 3.8 hektar alanda toplu işyeri planlanmıştır.

Onaylı uygulama imar planında planlanan karayolunun büyük kısmı tünel ile yer altından geçerken doğusunda ise hem zeminden geçmesine rağmen eğimin çok dalgalı olması nedeniyle yol kenarında imalat aşamasında çok yüksek şevler çıkmaktadır. Karayolu kenarında ise ticaret alanı planlanmıştır. Ancak söz konusu ticaret yolun hem zemin olacağı varsayımıyla yapılmıştır. Uygulanan yol projesinde ticaret alanlarının günümüzde yapılması şevler ve tünel nedeni ile mümkün olmadığı için ticaret alanı olarak planlı alanlar konut + ticaret karma kullanım alanı (TICK) olarak değiştirilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki alan dağılımı ise aşağıda yer almaktadır. Söz konusu alan dağılımı incelendiğinde konut alanın 29648 m<sup>2</sup> azaldığı, konut altı ticaret alanın ise 208468 m<sup>2</sup> arttığı görülmektedir. Karayolu kenarında ticaret alanı (T1) konut+ticaret alanı (TICK) dönüştürülmüştür. Söz konusu ticaret alanındaki artışa baktığımızda bölgede yapılaşma 4 kat ayrık nizam ve zemin ticaret olması nedeniyle söz konusu artışın %25'inin ticaret kalan %75'inin ise konut

alanı olacağı görülmektedir buna göre ise 208468 m<sup>2</sup>'lik konut altı ticaret alanının 156351 m<sup>2</sup>'lik kısmı konut kalan 52117 m<sup>2</sup>'si ise ticaret olacaktır.

Konut ve konut altı ticaret alanlarının toplamındaki artış ise 126703 m<sup>2</sup>'dir. Artışın yaklaşık 126703 m<sup>2</sup>'si nüfus artışı getirmekte olup ilave nüfusun (2851 kişi) ihtiyaç duyacağı park alanı büyüklüğü (Daire büyüklüğü:100 m<sup>2</sup>, Hane halkı büyüklüğü:3 kişi) 28508 m<sup>2</sup> olup plan değişikliği ile ilave oluşan park alanı büyüklüğü 30699 m<sup>2</sup>'dir. Pasif yeşil alanında ise 69224 m<sup>2</sup> artış olmaktadır.

Küçük sanayi alanında 108290 m<sup>2</sup> artış olmuş ve 38863 m<sup>2</sup>'lik bir alanda toplu işyeri olarak planlanmıştır.

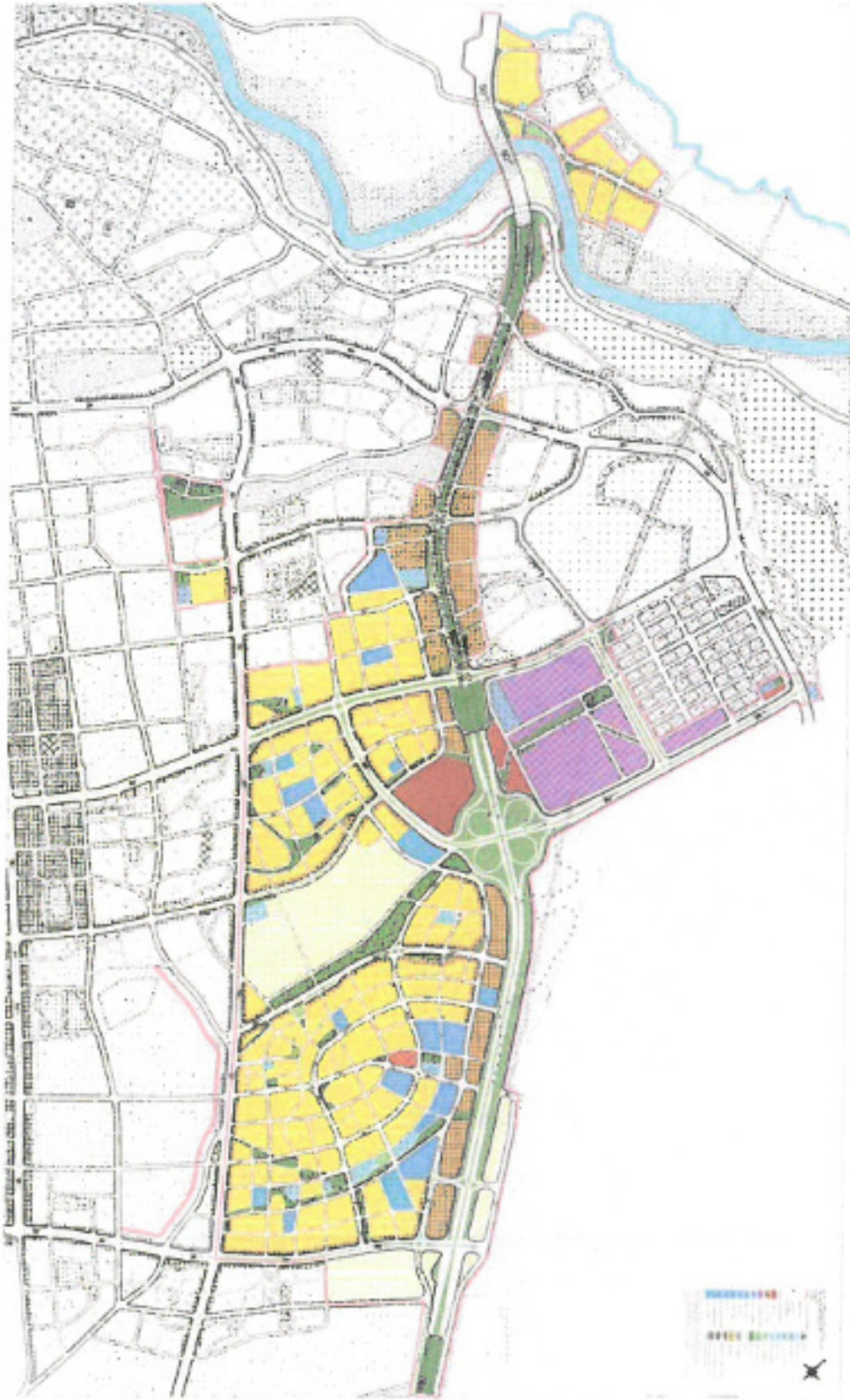
Planlama alanı içerisinde ayrıca plan revizyonundan günümüze tespit edilen veya ortaya çıkan plan ile parseller arasındaki uyumsuzluklar, fiili kullanım ile plan arasındaki uyumsuzluklar (ticaret planlanan mescit kullanımı), altyapı uygulamaları nedeni ile planda yapılması talep edilen düzeltmelerde bu plan değişikliği ile birlikte düzenlenmiştir. Plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo-2: 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği Sonucu Oluşan Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Kararları	Mevcut Plan Alan Dağılımı	Öneri Plan Alan Dağılımı
Acık Spor Tesisi	4774	4813
Anaokulu	12239	12253
Belediye Hizmet Alanı	11505	14249
Cami Alanı	11844	11301
Gelişme Konut Alanı	659313	629666
İdari Hizmet Alanı	1264	1264
İlkokul Alanı	10375	10839
Konut + Ticaret Karma Kullanım Alanı	57670	266138
Küçük Sanayi Alanı	22217	130508
Kültürel Tesis Alanı	6022	5920
Lise Alanı	23846	25240
Ortaokul Alanı	12476	12503
Özel Yurt Alanı	4751	4751
Park	161944	192644
Pazar Alanı	4119	4157
Sağlık Tesisi Alanı	25768	26050
Sosyal Tesis Alanı	3451	3565
Mera Alanı	1157	1079
Tarımsal Alan	462112	232067
Teknik Öğretim Alanı	11159	9899
Ticaret Alanı (T1)	191685	11445
Ticaret Alanı (T2)	4153	0
Trafo Alanı	2030	2029
Pasif Yeşil Alanı	47366	116589
Rekreasyon Alanı	15779	15968
Toplu İşyeri Alanı	0	38863
Su Yüzeyi	0	1139
Askeri Alan	0	3066
Mescit Alanı	0	715
Yollar	814801	795102
Toplam Alan	2583822	2583822



Şekil-8: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı



Şekil-9: 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı



"Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mah. Yeni Çevreyolu Bağlantı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor ekleri ile birlikte 12 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

**KEYKUBAT**  
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. T.C. LTD. ŞTİ.  
Cumhuriyet Mh. Keykubat Sk. No 20204  
Alanya/Alanya Tel. 0242 511 9659  
www.keykubatproje.com.tr  
Mersis No: 0540132010000001  
Alanya V.D. 518 132 0105

**ÖZGÜR ARUHAN**  
Şehir ve Bölge Planlama  
Çevre, İmar ve Kültür Bakanlığı

Hazırlayan

**ALANYA BELEDİYE** A Grubu Planıcı  
**MECLİSİNCE** 29.07.2023 Tarih  
254. Sayılı Kararı ile  
Uygun görülmüştür.

**Mehmet İsmail KÖKSAL**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip No: 2007-11700477(G.Ü.)

**Enes YILMAZ**  
Plan ve Proje Müdürü

**Adem Murat YÜCEL**  
Alanya Belediye Başkanı

