



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:07.06.2023**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ALANYA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 35. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Kestel Mahallesi, Küçük Sanayi Sitesi Alanının genişletilmesi ve güneyindeki çevre yolu güzergahı ve yakın çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Kestel Mahallesi, Küçük Sanayi Sitesi Alanının genişletilmesi ve güneyindeki çevre yolu güzergahı ve yakın çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Özel Eğitim Alanındaki "Özel" ibaresinin kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

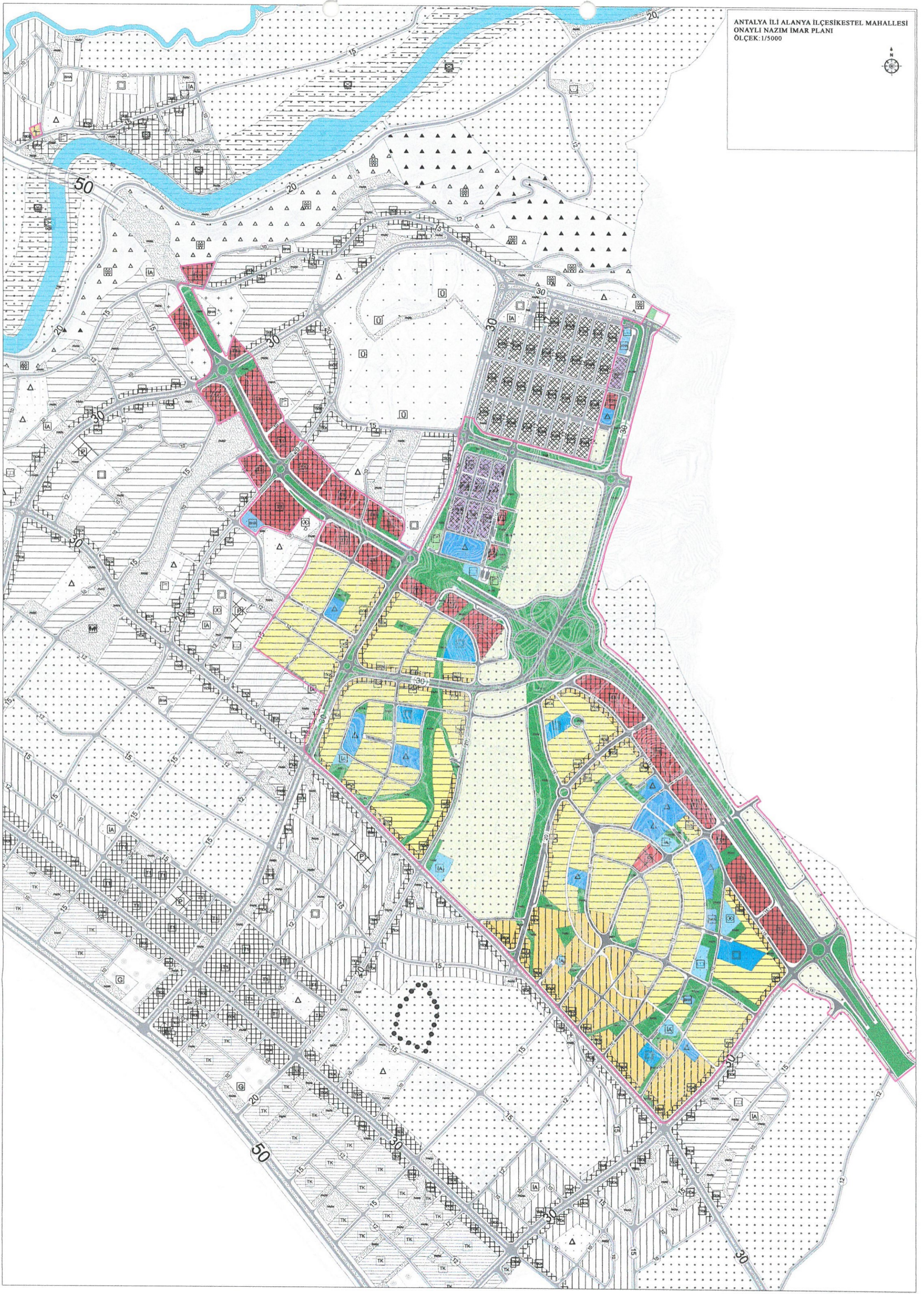
  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

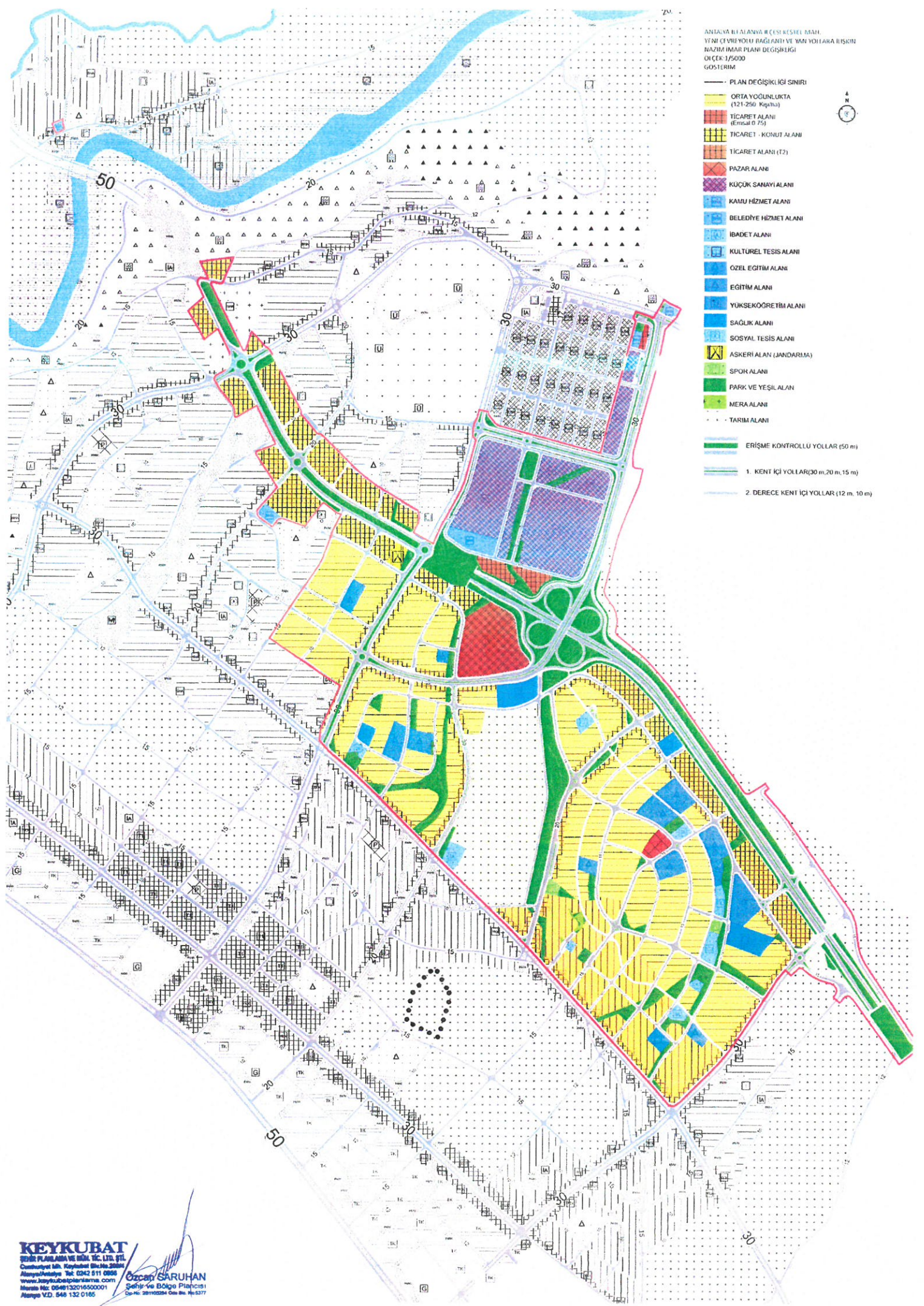
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



ANTALYA İLİ ANTALYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ  
YENİ ÇEVRE YOLU BAĞLANTI VE YAN YOLLARA İLİŞKİN  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ÖLÇEK: 1/5000  
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- ORTA YOĞUNLUKTA (121-250 Kış/ha)
  - TİCARET ALANI (Emsal 0.75)
  - TİCARET - KONUT ALANI
  - TİCARET ALANI (T2)
  - PAZAR ALANI
  - KUÇUK SANAYİ ALANI
  - KAMU HİZMET ALANI
  - BELEDİYE HİZMET ALANI
  - İBADET ALANI
  - KÜLTÜREL TESİS ALANI
  - ÖZEL EĞİTİM ALANI
  - EĞİTİM ALANI
  - YÜKSEKÖĞRETİM ALANI
  - SAĞLIK ALANI
  - SOSYAL TESİS ALANI
  - ASKERİ ALAN (JANDARMA)
  - SPOR ALANI
  - PARK VE YEŞİL ALAN
  - MERA ALANI
  - TARIM ALANI
- ERİŞİME KONTROLLU YOLLAR (50 m)
1. KENT İÇİ YOLLAR (30 m, 20 m, 15 m)
2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 10 m)



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



**Mahalle:** Kestel Mahallesi

**Ada/Parsel:** 0/0

**Pafta Numarası:** O28D22A, O28D22B, O28D22C, O28D23D

**Açıklama:** Yeni Çevreyolunun Kamuya Kazandırılması Ve Bağlantı Yollarının Düzenlenmesi Amacıyla 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  
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

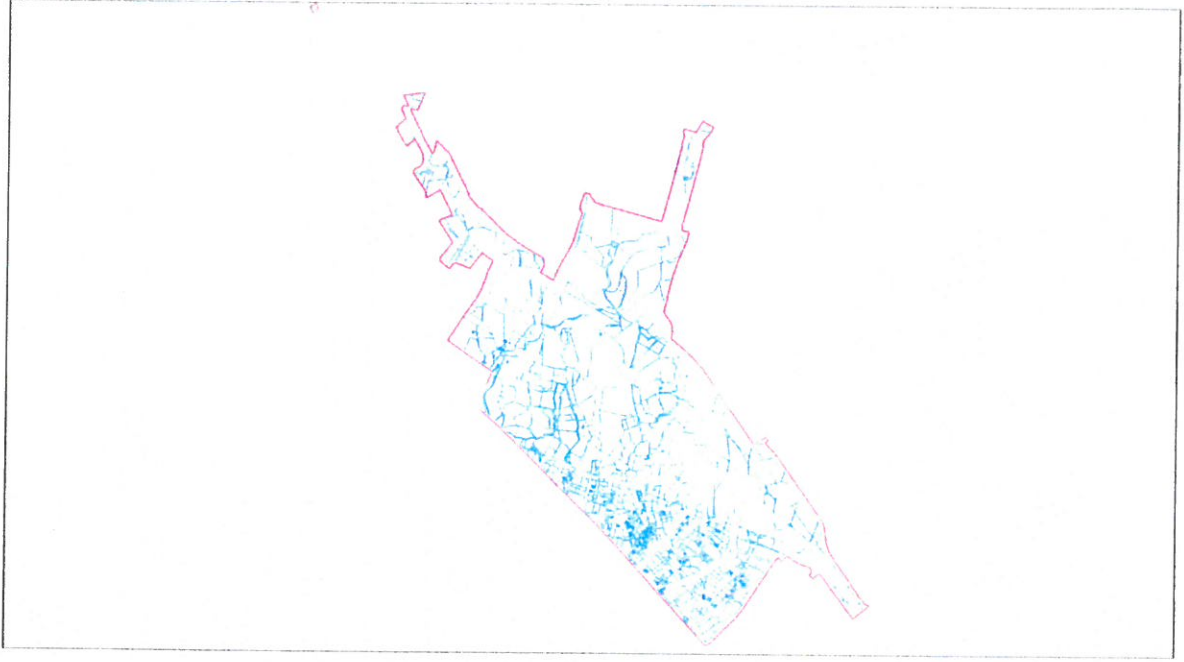
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28D22A, O28D22B, O28D22C, O28D23D no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 219 hektar alanı kapsamaktadır.



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 alanının 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 yapılaşması 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 plana işlenmesi gerekmektedir.

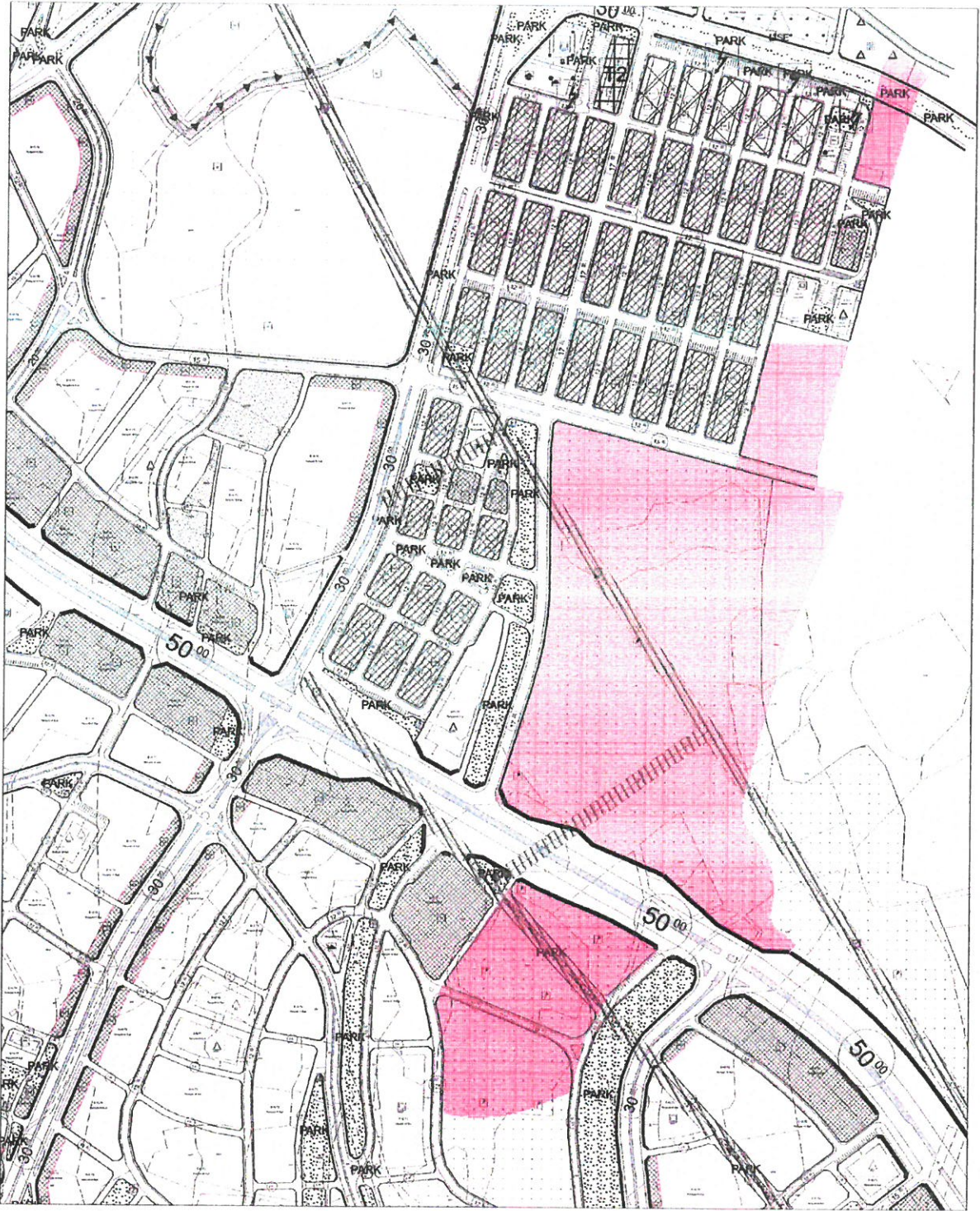
Planlama alanı içerisinde geçmekte olan enerji nakil hattına ilişkin Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 23.06.2017 tarih 246214 sayılı görüşünde Mahalle içerisinde geçen hatlar sayısal ortamda verilmiş ve planda işli olmasına rağmen 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 yapılmaktadır.

## **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.

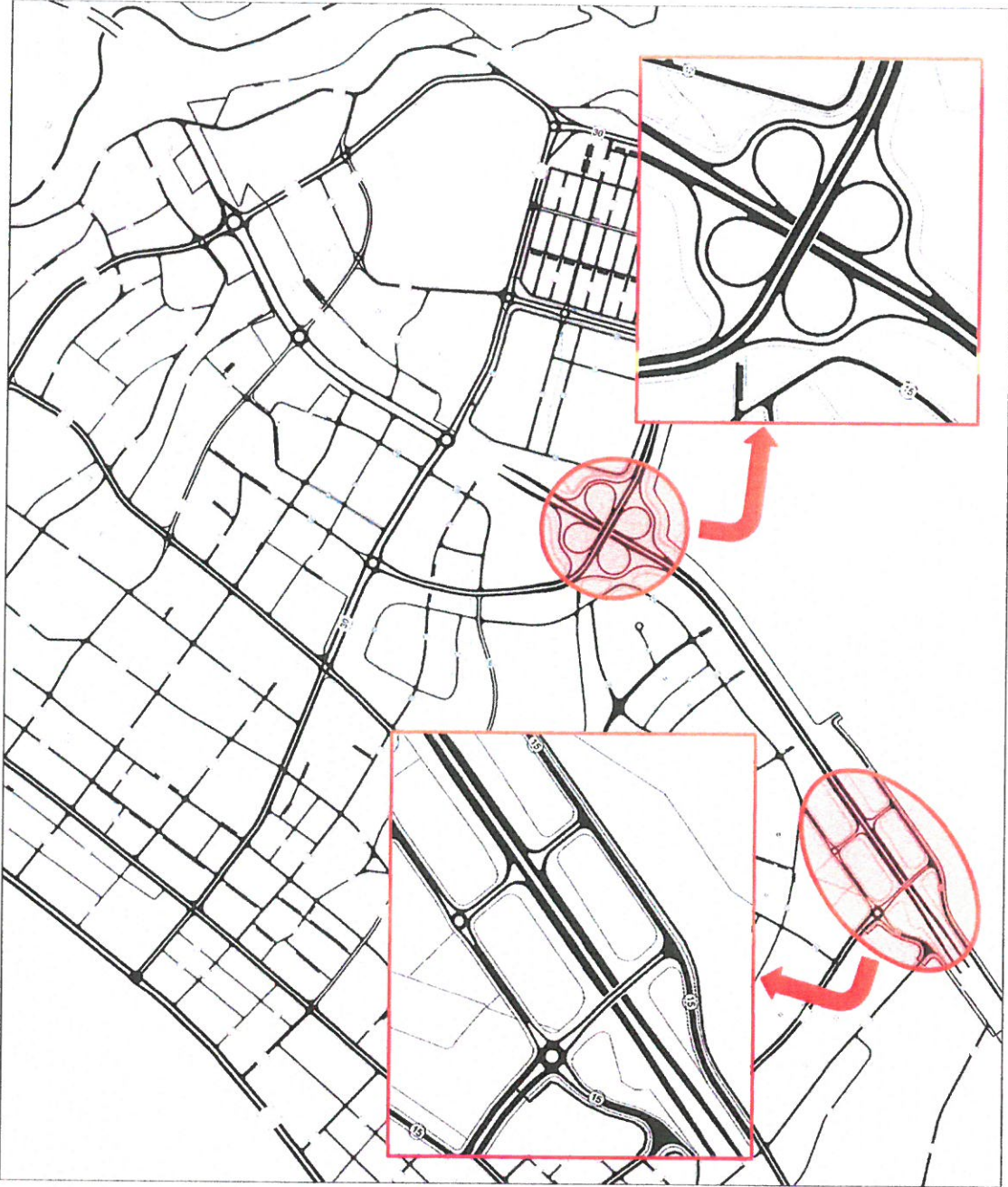


Şekil-3: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı - Ulaşım



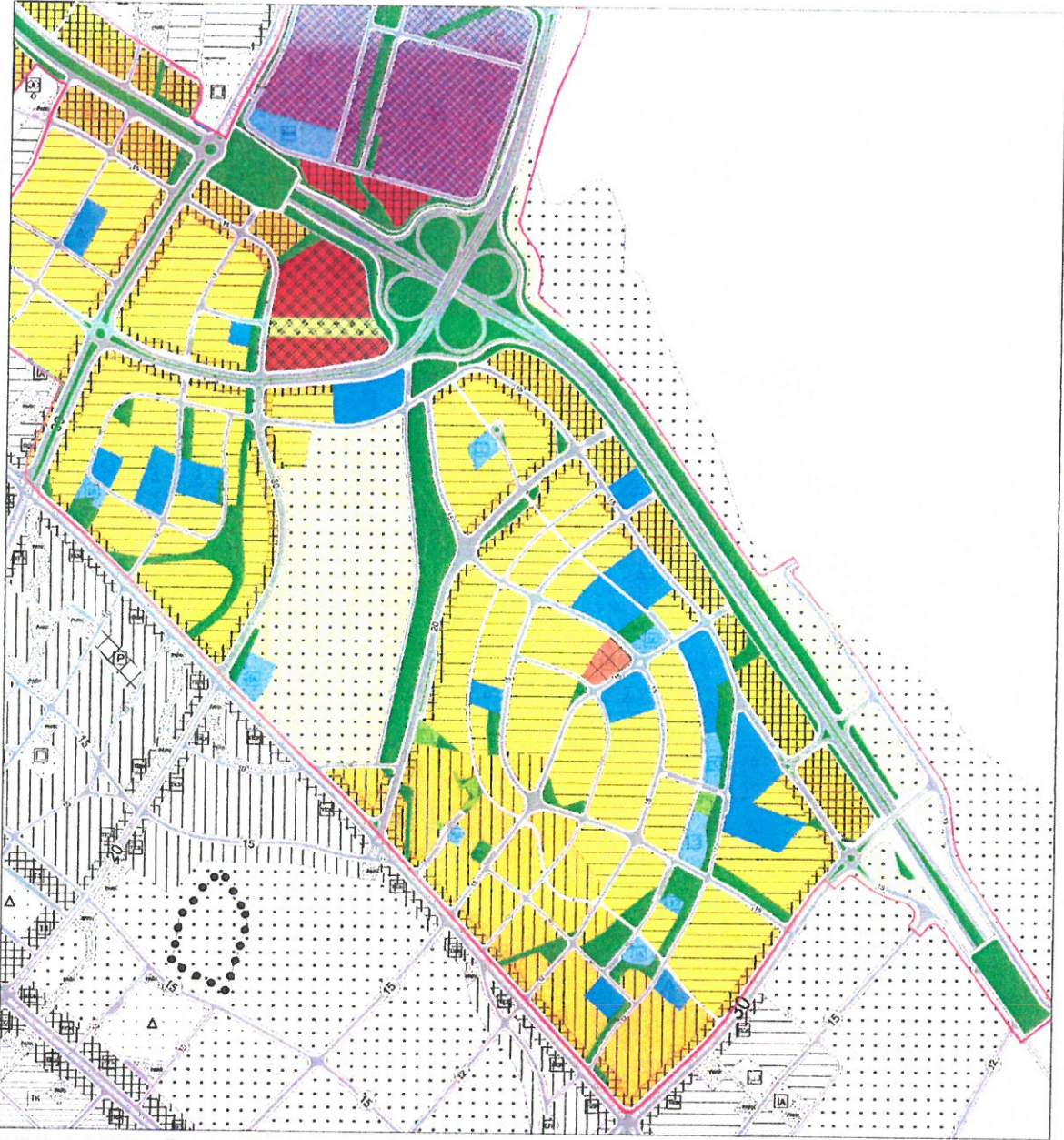
Şekil-4: 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı - Ulaşım

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 arteleri destekleyecek olan 3. Derece kent içi ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmiş ve bir bütün olarak ulaşım sistemi revize edilmiştir.



Şekil-6: 1/5000 Ölçekli Teklif 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.

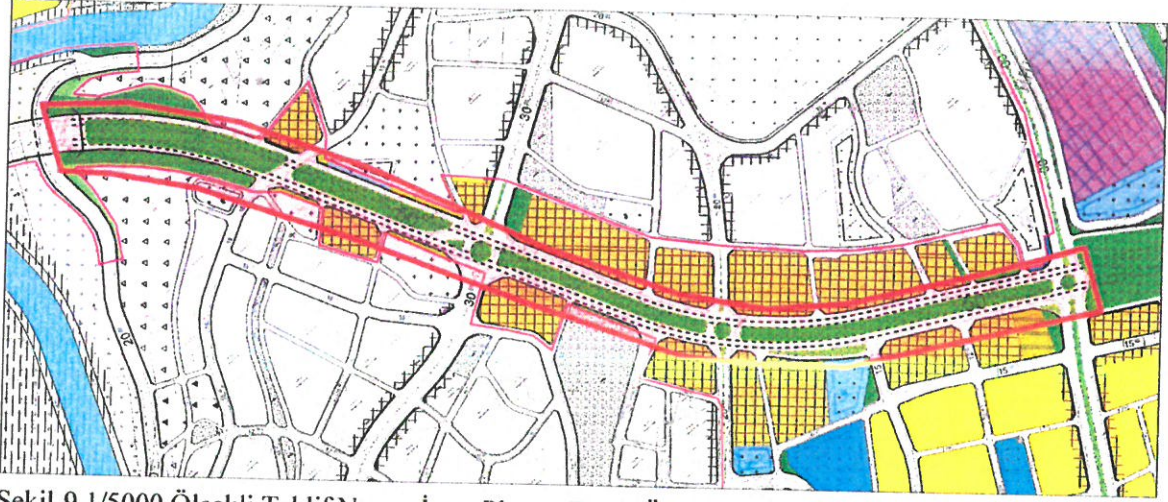


Şekil-7: 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı – Konut alanları ve Donatı Alanları Dağılımı

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.

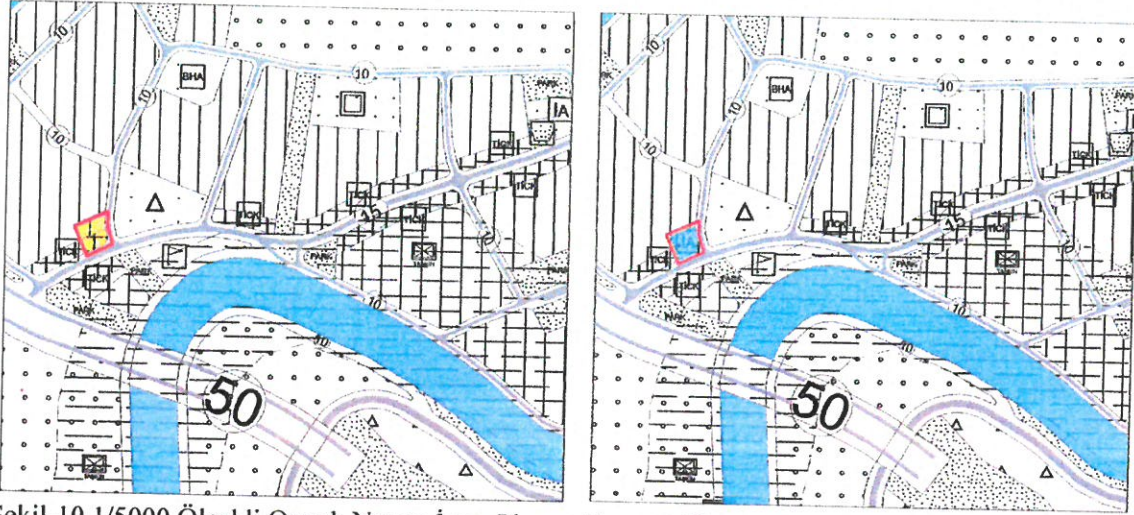


Şekil-8: 50 Metrelik Yol Kesiti (Tünel Üstü)



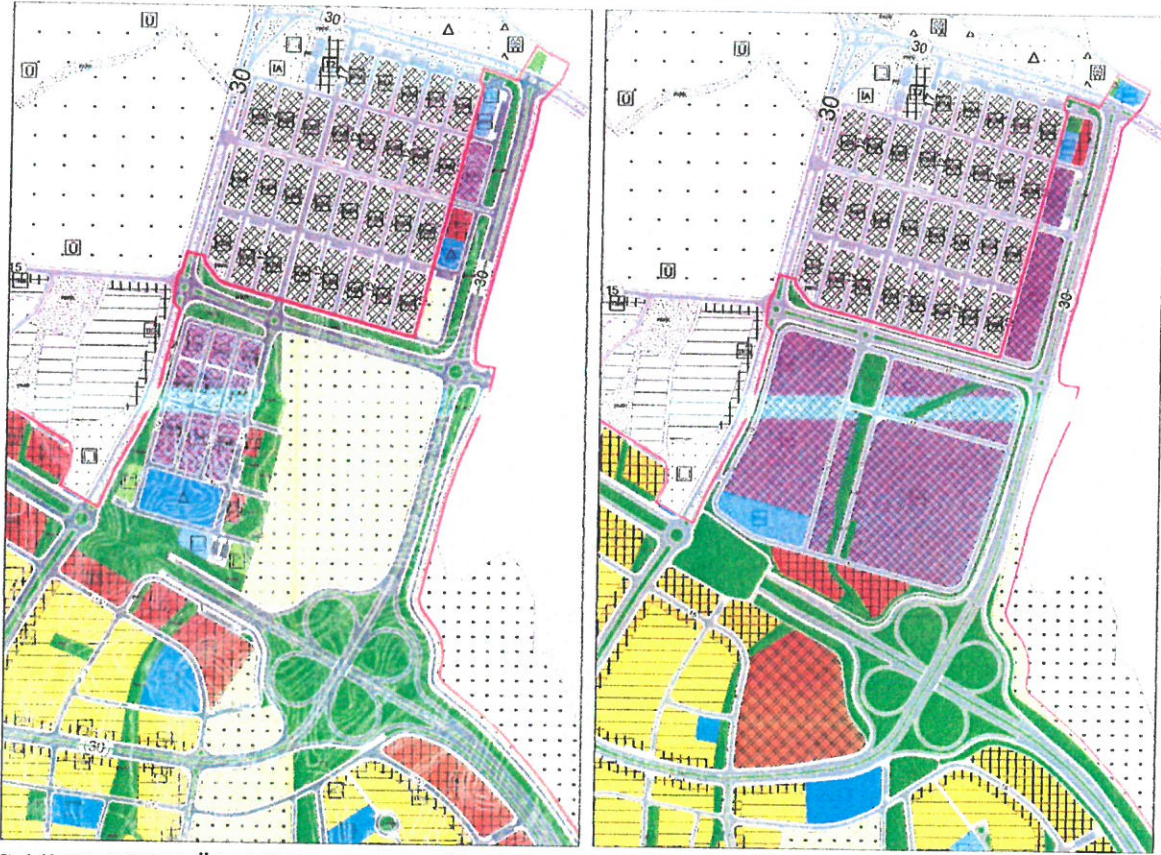
Şekil-9 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı – Tünel Üstünde Kalan Alanda Ulaşım çözümü

Onaylı planda konut+ticaret (TİCK) alanı olarak planlı alan fiili durumda aktif kullanılmakta olan mescit yer almaktadır. Söz konusu yapının korunması amacıyla plan değişikliği yapılmış ve alan ibadet alanı olarak plana işlenmiştir.



Şekil-10 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı – Konut + Ticaret Alanı

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 içerisinden 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.



Şekil-11: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı (Sanayi alanı ve Ulaşım)

Onaylı nazım 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 (TİCK) olarak değiştirilmiştir.



Şekil-12: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı (Sanayi alanı ve Ulaşım)

Tablo-2: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Sonucu Oluşan Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Plan	Teklif Plan
Park Alanı	302532	304724
Gelişme Konut Alanı (orta)	465513	451948
Meskûn Konut Alanı (orta)	120419	119215
Tarım Alanı	295615	170757
Konut + Ticaret Alanı (TİCK)	79545	252649
İbadet Alanı	11612	11656
Mera Alanı	0	1649
Belediye Hizmet Alanı	5731	12019
Pazar Alanı	4645	4811
Eğitim Tesis Alanı	55912	55966
Kültürel Tesis Alanı	6631	6781
Sağlık Tesis Alanı	28400	28745
Spor Alanı	3217	3376
Küçük Sanayi Alanı	26798	134011
Ticaret Alanı (T2)	4224	11582
Ticaret Alanı (T1)	189374	0
Kamu Hizmet Alanı	1260	1344
Su Yüzeyi (Dere)	0	984
Özel Eğitim Tesis Alanı	0	6538
Sosyal Tesis Alanı	3848	4171
Toplu İşyeri Alanı	0	38871
Pasif Yeşil Alan	2268	1106
Yollar	0	3066
Toplam Alan	579652	561225

Alan dağılımları incelendiğinde ticaret alanı (T1) azalırken konut alanı ve konut altı ticaret alanı (TİCK) ise arttığı görülmektedir. Diğer donatı alanlarında artış ve azalmalar yaya yollarının ölçüğü gereği gösterimlerinin yapılmaması ve bu yolların donatılar arası dağılımından kaynaklanmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki alan dağılımı ise aşağıda yer almaktadır. Söz konusu alan dağılımı incelendiğinde konut alanının 29648 m<sup>2</sup> azaldığı, konut altı ticaret alanının ise 208468 m<sup>2</sup> arttığı görülmektedir. Karayolu kenarında ticaret alanı (T1) konut+ticaret alanı (TİCK) 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.

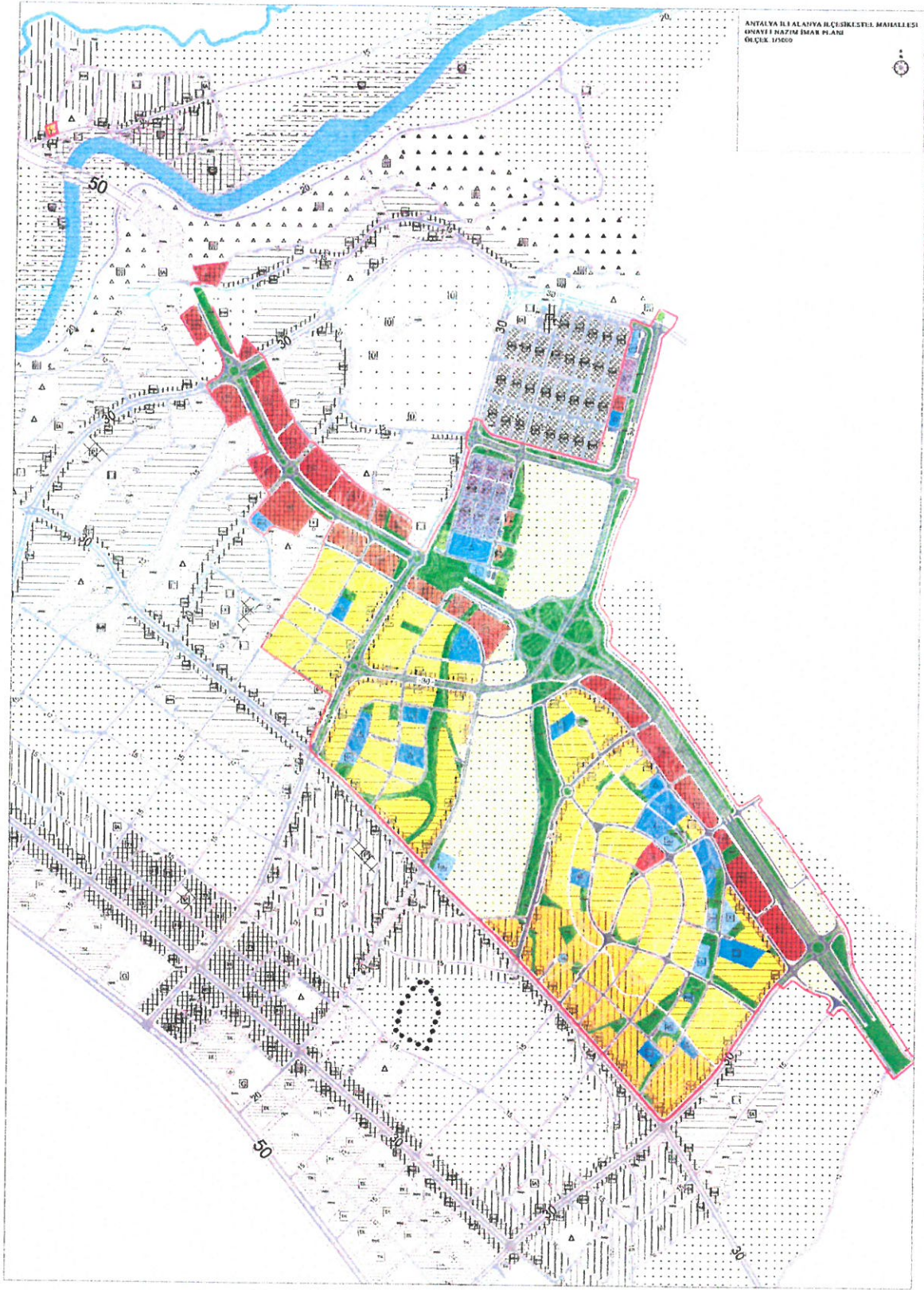
Tablo-3: 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği Sonucu Oluşan Alan Dağılımı (Bölge-1)

Mekânsal Kullanım Kararları	Mevcut Plan Alan Dağılımı	Öneri Plan Alan Dağılımı
Acık Spor Tesisi	4774	4813

*Kestel Mah. Yeni Çevreyolu Bağlantı ve Yan Yollara İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği*

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	18985
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
Özel Eğitim Alanı	0	6255
Yollar	814801	795102
Toplam Alan	2583822	2583822





Şekil-13: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



“Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mah. Yeni Çevreyolu Bağlantı ve Yan Yollara İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 15 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

**KEYKUBAT**

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.

Cumhuriyet Mh. Keykubat Biv.No.20094

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0656

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0548132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

**Özcan SARUHAN**

Şehir ve Bölge Plancısı

Dr. No: 281105294 Oda No: 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı



**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Alanya Belediyesi  
**Mahalle** : Kestel Mahallesi  
**Ada/Parsel** : \_  
**Ölçek** : 1/5000

Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Kestel Mahallesi, Küçük Sanayi Sitesi Alanının genişletilmesi ve güneyindeki çevre yolu güzergahı ve yakın çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 35. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/100000 ölçekli çevre düzeni imar planında “Sanayi ve Depolama Bölgesi” ve “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlıdır. Alanya Belediyesince 1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile eş zamanlı hazırlanmıştır.

Plan açıklama raporuna göre; Yeni çevreyolundan Kestel Mahallesine 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 yapılaşması 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 gerekmekte olduğu belirtilmiştir.

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.

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 olarak planlara işlendiği görülmüştür.

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.

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. 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. 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 edildiği görülmüştür.

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.

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 (TİCK) olarak değiştirilmiştir.

Tablo-2: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Sonucu Oluşan Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Plan	Teklif Plan
Park Alanı	302532	304724
Gelişme Konut Alanı (orta)	465513	451948
Meskûn Konut Alanı (orta)	120419	119215
Tarım Alanı	295615	170757
Konut + Ticaret Alanı (TİCK)	79545	252649
İbadet Alanı	11612	11656
Mera Alanı	0	1649
Belediye Hizmet Alanı	5731	12019
Pazar Alanı	4645	4811
Eğitim Tesis Alanı	55912	55966
Kültürel Tesis Alanı	6631	6781
Sağlık Tesis Alanı	28400	28745
Spor Alanı	3217	3376
Küçük Sanayi Alanı	26798	134011
Ticaret Alanı (T2)	4224	11582
Ticaret Alanı (T1)	189374	0
Kamu Hizmet Alanı	1260	1344
Su Yüzeyi (Dere)	0	984
Özel Eğitim Tesis Alanı	0	6538
Sosyal Tesis Alanı	3848	4171
Toplu İşyeri Alanı	0	38871
Pasif Yeşil Alan	2268	1106
Yollar	0	3066
Toplam Alan	579652	561225

5

Planlanan alan içerisinde 6538 m2 büyüklüğünde Özel Eğitim Tesis Alanı planlandığı görülmüş olup, plan dosyasında bahsi geçen alanın bu şekilde planlanmasına yönelik herhangi bir kurum görüşünün bulunmaması sebebi ile bu alandan “Özel” ibaresinin kaldırılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 22.05.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR  
Şehir Plancısı



Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.

