



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



34

11.05.2023

Sayı : E-90852262-105.03-276788
Konu : Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi, Küçük
Sanayi Sitesi Alanı ve Güneyi 25000 NİP
Değişikliği

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Kestel Mahallesi, Küçük Sanayi Sitesi Alanının genişletilmesi ve güneyindeki çevre yolu güzergahında konut+ticaret karma kullanım alanı toplu işyeri ve gelişme konut alanı kullanımlarının oluşturulmasına ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım 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
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: 1/25000 NİP değişikliği, Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 15xSUK-1QncTf-5t1Z1A-5GABAt-ajwCKJJ9 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 İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ

Mahalle Adı: Kestel Mahallesi
Ada/Parsel Numarası: -
Pafta Numarası: 028D

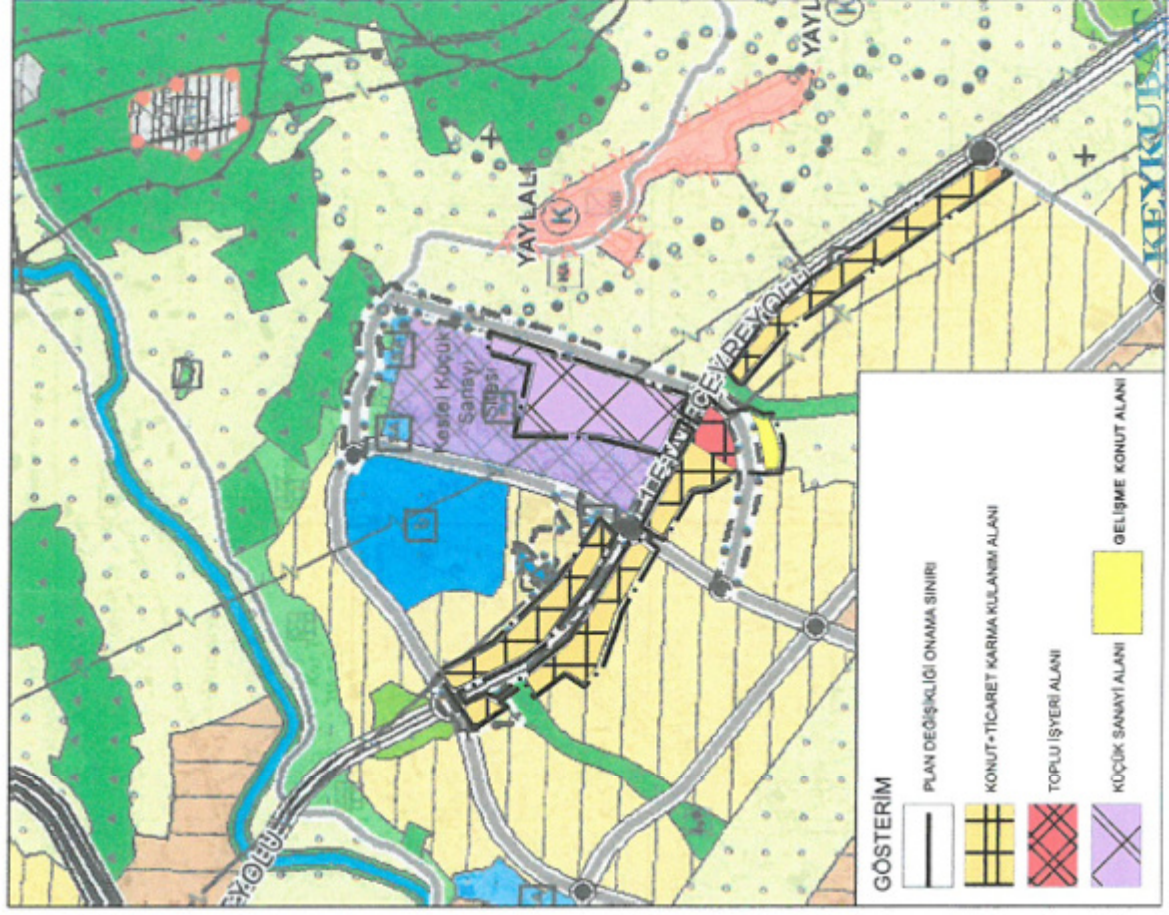
MEVCUT PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Küçük Sanayi Alanı ve Ticaret Alanına İlişkin Nazım İmarat Planı Değişikliği

ÖLÇEK:1/25000

ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL
MAHALLESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI VE
TİCARET ALANINA İLİŞKİN NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



2023

Mahalle: Kestel Mahallesi

Ada/Parsel: 0/0

Pafta Numarası: O28D

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.

İÇİNDEKİLER:

1. Analiz.....	2
1.1. Alanın Genel Konumu Ve Ulaşım.....	2
1.2. Planlama Alanının Genel Özellikleri.....	3
1.3. Bölgesel Ve Planlama Alanı İçi Genel Fiziki Özellikleri.....	5
1.4. Bölgesel Nüfus	5
1.5. Bölgesel Ekonomik Yapı.....	6
1.6. Bölgesel Sosyal Yapı.....	6
1.7. Gelişme Eğilimleri.....	6
1.8. Meri Planlar	7
1.9. Plan Yapımına Esas Kurum Görüşleri.....	8
2. Plan Gerekçeleri Ve Plan Kararları	9

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI VE TİCARET ALANINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. ANALİZ

1.1. ALANIN GENEL KONUMU VE ULAŞIM

Planlama değişikliğine konu alanın bulunduğu Kestel Mahallesi, Akdeniz Bölgesi sınırları içerisinde, Antalya İli, Alanya İlçesi'ne bağlı bir mahalledir. Yerleşim D-400 karayolunun kuzey doğusunda, Dim Çayı'nın güneydoğusunda konumlanmıştır. Planlama alanı yaklaşık olarak 51.2 hektardır.



Şekil 1- Plan Değişikliğine Konu Alanın Ülke ve Bölgesindeki Konumu



Şekil 2- Uzak Uydü Görüntüsü

Kestel mahallesi Alanya'nın doğusunda ilçe merkezinden 7 km uzaklıkta bir yerleşimdir. 30 Mart 2014 Belediye seçimleri öncesi; Kestel Mahallesinde var olan Kestel Belediye Teşkilatı 1990 yılında kurulmuştur. Yerleşimin ilk adı Çamyolu olup, 1986 yılında referandumla Kestel adını almıştır. Mahalle merkezi eski Antalya yolunun kenarında olup, D-400 Devlet Karayolunun açılması ile birlikte güneye doğru kaymıştır. Kente karayolu ile ulaşım D-400 Antalya Mersin Devlet karayolu üzerinden sağlanmaktadır. En yakın havalimanı yaklaşık 35 km doğusundaki Gazipaşa havalimanıdır. Kestel yerleşmesi idari olarak bağlı olduğu Alanya ilçesine 7 km, Antalya İl merkezine yaklaşık 140 km uzaklıktadır.

Tablo 1: Kestel Mahallesinin Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşmelere Uzaklığı

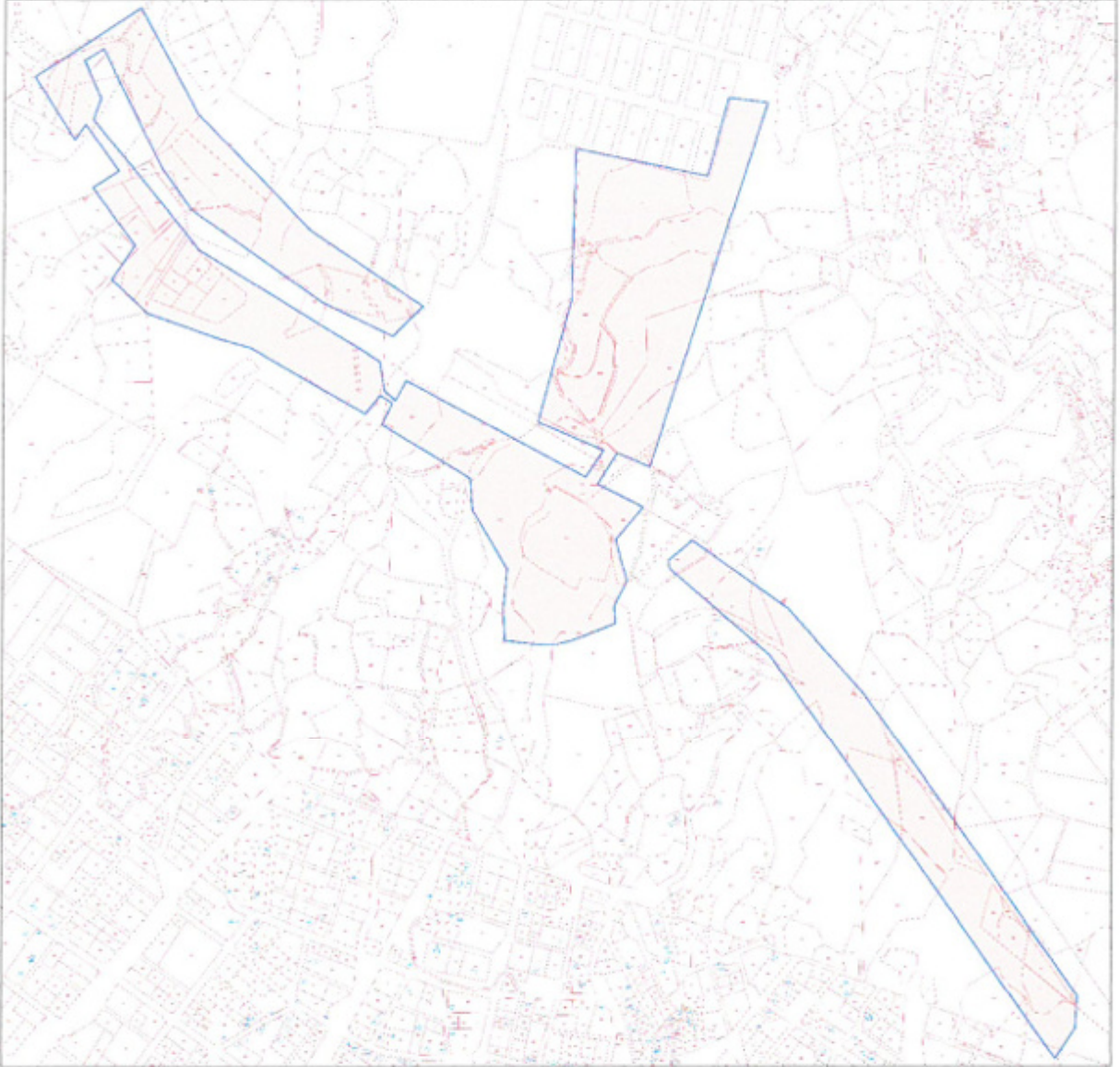
İl/ilçe merkezi	Karayolu uzaklığı (km)	Yerleşme	Karayolu uzaklığı
Ankara	683	Mahmutlar	2
İstanbul	864	Yaylalı	2
İzmir	610	Tosmur	3
Antalya	140	Oba	3
Alanya	7	Dim Köyleri	7



Şekil 3- Ulaşım Haritası Ve Konum

1.2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Değişiklik talebine konu alan yaklaşık 51.2 hektar büyüklüğündedir. Talebe konu alanın projesi kesinleşmiş ve yapımı devam eden yeni çevreyolunun kuzeyindeki yaklaşık 18.8 hektarlık alan ile güneyinde kalan yaklaşık 4.9 hektarlık tarım dışı kullanımı uygun görülen alan ile onaylı planda karayolu kenarında planlanan 27.5 hektar ticaret alanını kapsamaktadır.



Şekil 4- Mülkiyet, Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Plan Değişiklik Sınırı



Şekil 5- Yakın Uydu Görüntüsü

1.3. BÖLGESEL VE PLANLAMA ALANI İÇİ GENEL FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Mahalle kuzeyde Akçatı ve Kuzyaka, kuzey doğuda Yaylalı, doğuda Mahmutlar, batıda Tosmur, kuzey batıda ise Oba ve Kızılcaşehir yerleşimleri ile çevrilidir. Arazi topoğrafyası sahile yakın keismlerde düz olup, kuzey kısımlara doğru dalgalı bir yapıdadır. Mahalle içerisindeki en önemli akarsu aynı zamanda batı sınırını oluşturan Dim Çayı olup, ayrıca yağmur sularını toplayıp denize ulaştıran vadi tabanlarında kuru dere yatakları mevcuttur. Arazi genellikle makilik bitki örtüsü ile kaplı olup, kuzey kısımlarda yer yer çamlıklar bulunmaktadır. İklim tüm bölgede olduğu gibi yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen akdeniz iklimidir. Mahalle genelinde olduğu gibi plan değişikliği talebinde bulunulan alanda da arazi dalgalı bir yapıdadır. Alanda en yüksek kot 139 metre ile alanın kuzeyinde yer alırken en düşük kot ise 33 metre ile alanın doğusunda yer almaktadır.

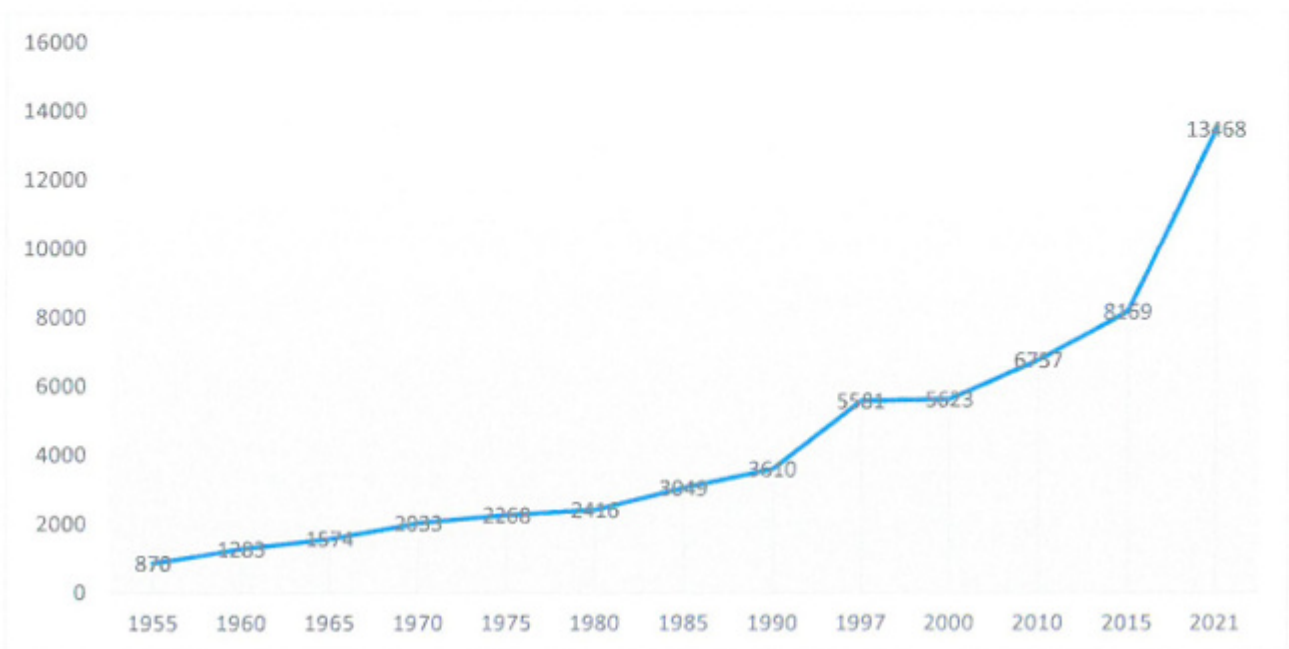
1.4. BÖLGESEL NÜFUS

Mahalle nüfusu sürekli olarak artış göstermektedir. 1955 yılında 870 kişi olan mahalle nüfusu, 2000 yılında 5623 kişiye, 2012 yılında ise 6688 kişiye , 2014 yılında ise 7.661 kişiye ve 2021 yılında ise bu sayı 13468 kişiye ulaşmıştır. Kentin kendi doğal nüfus artışının yanı sıra, dışarıdan göç eden yerli ve yabancı ülke vatandaşları bulunmaktadır. Nüfus yapısı ağırlıklı olarak orta ve alt yaş gurubunda olup 2021 yılı nüfus tespitlerine göre mahallede 6431 erkek, 7037 kadın yaşamaktadır. Kestel'de nüfus açısından önemli bir unsur da mahallede evi bulunan sayıları bini geçen yabancı uyruklulardır. Yabancı uyrukluların büyük çoğunluğu avrupa ülkesi vatandaşı olup, rus uyruklular da bulunmaktadır. Mahallede evi bulunanların bir kısmı yılın tamamında yerleşmede ikamet ederken, bir kısmı da dönemsel olarak mahallede konaklamaktadır.

Tablo 2: Kestel Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

Yıllar	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2010	2015	2021
Mahalle Nüfusu	870	1283	1574	2033	2268	2416	3049	3610	5581	5623	6757	8169	13468

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>)



Grafik 1- Kestel Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

1.5. BÖLGESEL EKONOMİK YAPI

Mahalle ekonomisi büyük oranda tarıma dayanmakta olup, kıyı bandında hizmetler sektörü ile tarım sektörü iç içedir. Coğrafi yapısı tarıma çok elverişli olan mahallede narenciye üretimi başta gelmektedir. Portakal, mandalina, limon, greyfurt en çok yetiştirilen narenciye ürünleridir. Açık alanlarda yapılan sebzeçiliğin yanı sıra örtü altında yapılan tarımsal faaliyetler de gelişmiş durumdadır. Mahallede domates, salatalık, patlıcan, fasulye, kabak gibi sebzeler açık alanlarda ve örtü altında yetiştirilmektedir. Ülke genelinde sadece Alanya, Gazipaşa ve Anamur yöresinde yapılan muzculuk da mahallede yoğun olarak yapılmaktadır. Örtü altında da yetiştirilen muz, en çok gelir getiren tarım ürünlerindedir. Ayrıca malta eriği, avokado, nar da ekonomik amaçla yetiştirilen tarım ürünleridir. Mahallede küçük ve büyük baş hayvan yetiştiriciliği de ekonomik gelirler arasında yer almaktadır. Az da olsa büyükbaş ve küçükbaş hayvan besiciliği yapılmaktadır.

Mahalle de ikinci sektör konumunda olan hizmetler sektörü ise çoğunlukla turizme bağlı olarak gelişim göstermektedir. Mahallenin Alanya ilçe merkezine yakınlığı nedeniyle ilçe merkezine hitap eden ticari işletmeler genellikle karayolu kenarında, mahalleye hizmet veren ticari işletmeler ise eski Gazipaşa yolu kenarında konumlanmıştır. Son yıllarda üniversitenin gelişmesi ve yaşanan göçlerle birlikte hizmetler sektöründe artışlar yaşanmaya başlanmıştır.

1.6. BÖLGESEL SOSYAL YAPI

Mahalle genel anlamda tarım toplumu özellikleri göstermektedir. 2014 yerel seçimler öncesinde, belediye teşkilatı kurulduğu dönemlerden itibaren yapılan yatırımlar ve planlı dönemle birlikte başlayan çok katlı yapılaşmalarla birlikte kentleşme süreci hızlanmıştır. Mahallede yaşayan halk genelde 2-3 katlı yapılarda yaşamını sürdürmektedir. Yapılar genelde betonarme olup ortalama 120 m² büyüklüğündedir. Yapı kalitesi orta seviyededir. Son dönemde karayolu ile eski Gazipaşa yolu arasında kalan alanda 5 katlı çoğunlukla ikinci konut tarzında site şeklinde yapılan binalar mevcuttur. Aile yapısı genelde çekirdek ailedir. Son yıllarda sahile paralel olarak gelişen yapılaşma artan göç ve nüfusa bağlı olarak kuzeye doğru hızla yayılmaya başlamıştır.

Mahallede bir adet devlet üniversitesi yer almaktadır. Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi (ALKU), 2015 yılında Alanya'da bir Devlet üniversitesi olarak kurulmuştur. Üniversite, sekiz fakülte (İşletme, Mühendislik, Tıp, Eğitim, Turizm, Spor Bilimleri, Sağlık Bilimleri, Diş Hekimliği), üç yüksekokul (Fen Bilimleri, Sosyal Bilimler, Sağlık Bilimleri) ve beş meslek yüksekokulu ile önlisans, lisans ve lisansüstü düzeyinde çeşitli programlar sunmaktadır. Yaklaşık 8.000 öğrencisi olan üniversite, kuruluşundan bu yana hızla büyümektedir. İki yeni İngilizce lisans programı (Gıda Mühendisliği ve İngilizce Eğitimi) başlatacağını duyuran üniversite gelişmeye devam etmektedir. Üniversite ile birlikte çevresinde de yapılaşmalar başlamıştır. Mahallede ayrıca Kestel İlkokulu, Kestel Ortaokulu, Kestel Akdeniz ilkokulu ve ortaokulu, Alantur Ayhan Şahenk İlkokulu ve Kestel Sultan Alparslan Anadolu Lisesi mevcuttur. Ayrıca mahalle sınırları içerisinde Alanya Doğa Koleji, Kültür Koleji ve yabancılara yönelik eğitim veren okullar yer almaktadır. Mahallede ayrıca karayolu kenarında bir adet sağlık Ocağı mevcuttur.

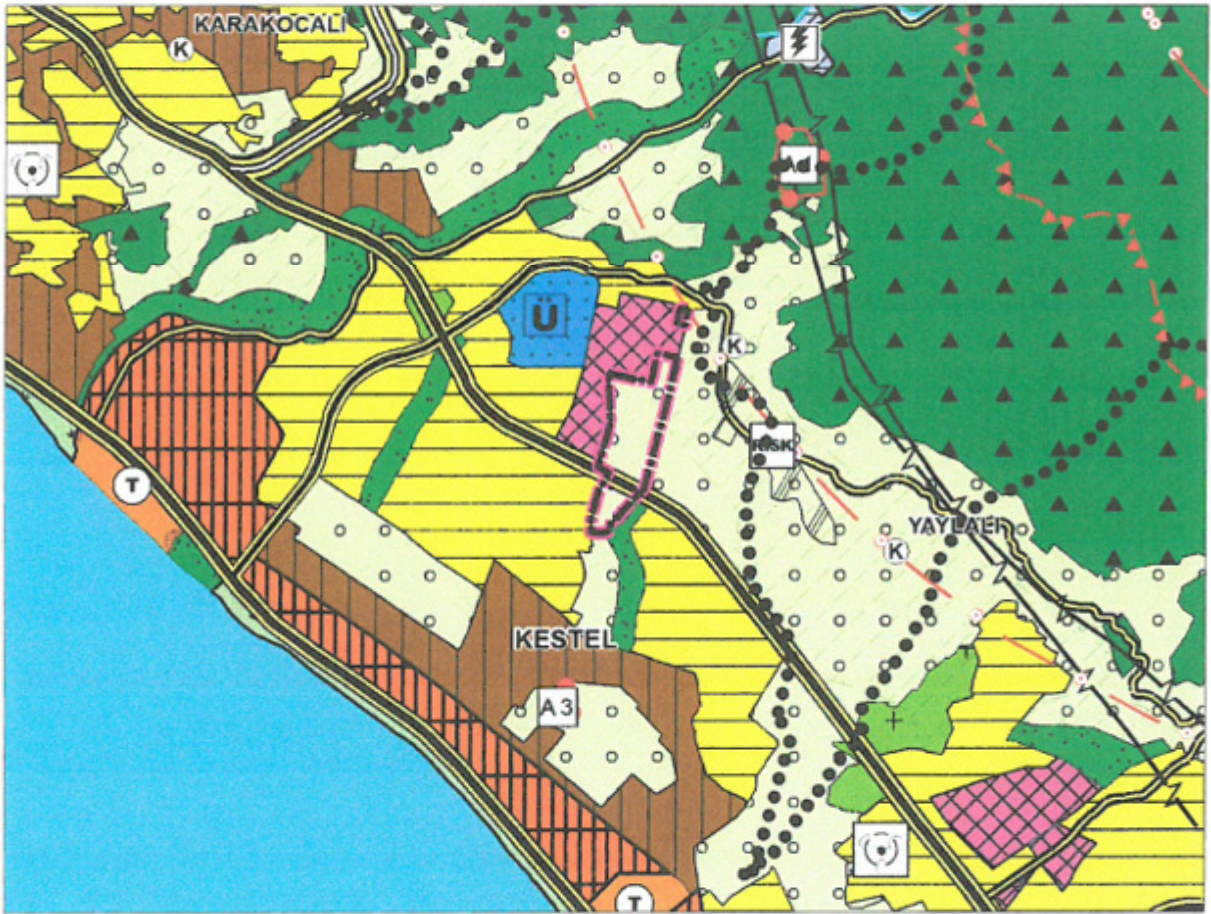
1.7. GELİŞME EĞİLİMLERİ

Kestel Mahallesi Alanya merkeze olan yakınlığı ve yerleşilebilir alanların varlığı merkezin doğusunda kentin gelişim yönünde yer almaktadır. Mahalle sınırları içerisinde ayrıca büyük alan kullanımı gerektiren ve kentte yer seçimi ile birlikte ticari aktivitelerde ve yapılaşmalarda büyük bir

ivme kazandıracak kamu yatırımlarının yapılması kentin gelişim hızının artmasını sağlamıştır. Kentte devlet üniversitesi (Alanya Keykubat Üniveritesi) ve Alanya merkezde yer alan küçük sanayi sitesinin bu alana taşınması amacıyla yapılan sanayi tesisinin varlığı çevresindeki yapılaşma baskısını arttırmaktadır. Nüfus artışına ve yapılaşmalardaki artışa bakıldığında yalnızca bu iki kamu yatırımlarının yanında mahallenin konumu itibari ile yabancılar tarafından da tercih ediliyor olması kentin gelişiminde büyük rol oynamaktadır.

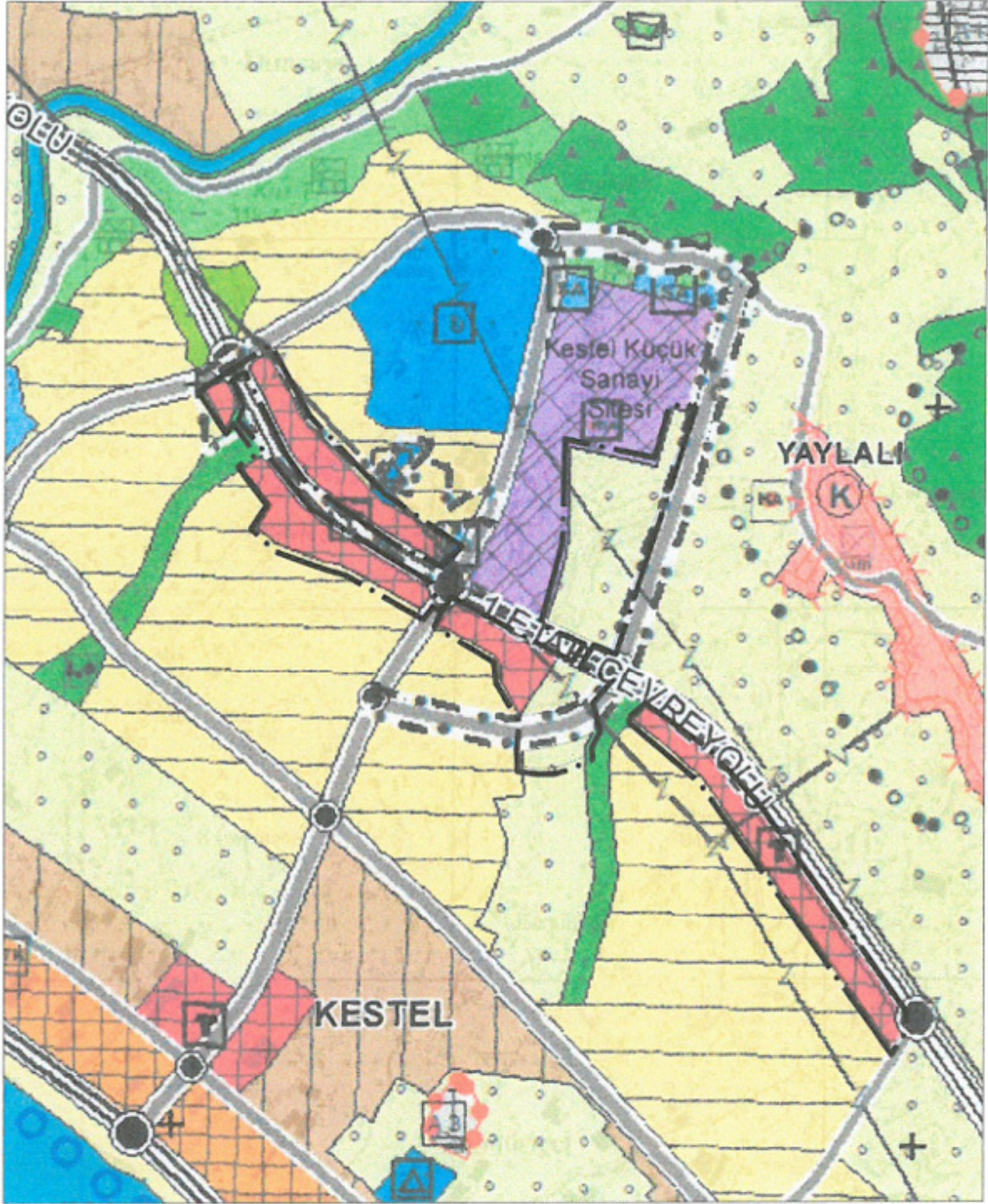
1.8. MERİ PLANLAR

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel ve Kargıcak Mahallelerine yönelik düzenlemeleri içeren "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 16.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı planda plan değişikliğine konu bölge küçük sanayi tesis alanı ve konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 6- Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı planda plan değişikliğine konu alanlar tarım alanı ve ticaret alanı olarak planlıdır.



1.9. 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.

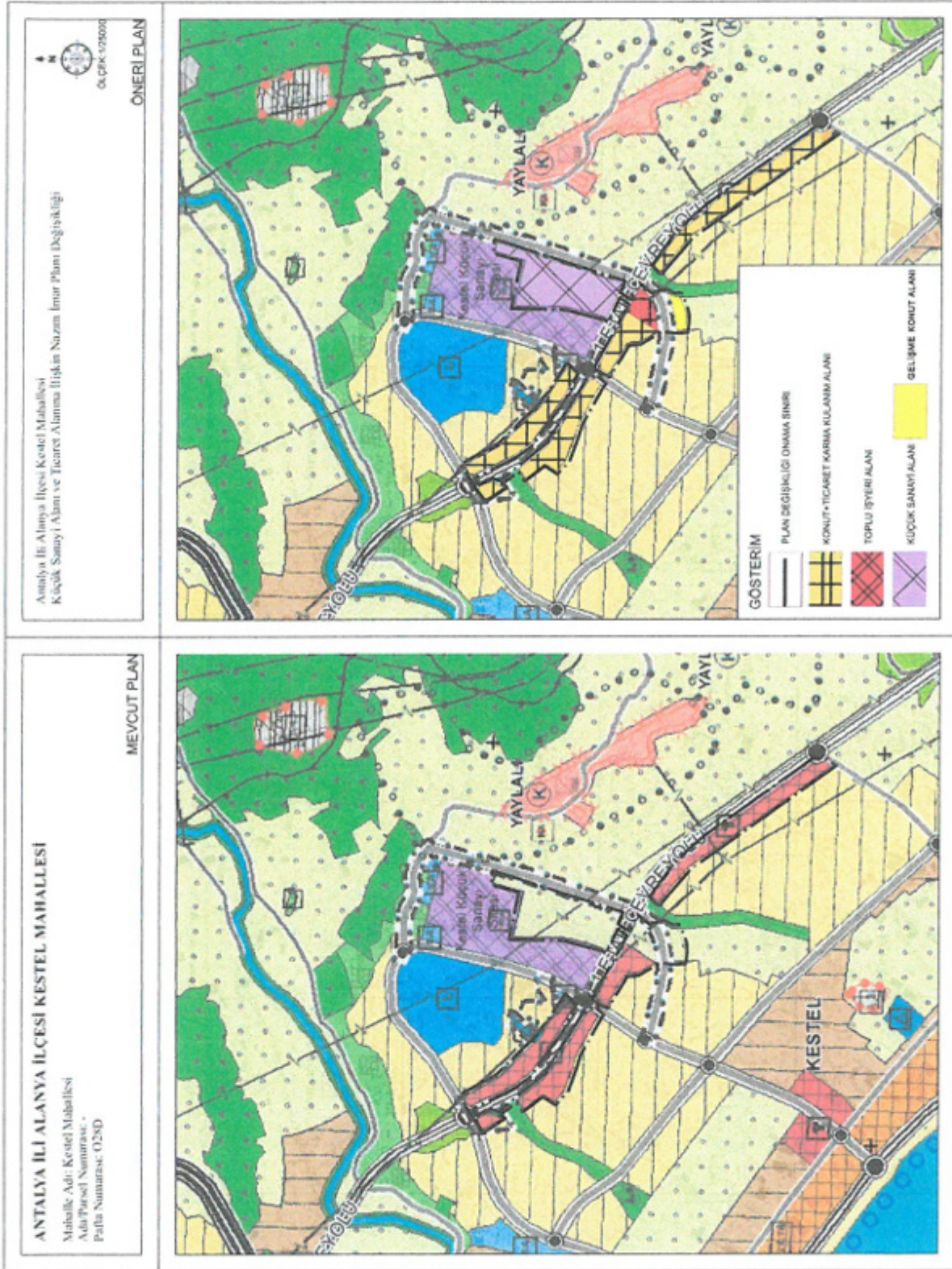
2. PLAN GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI

Mahalle sınırları içerisinde projelendirilen yeni çevreyolu projesi kesinleşmiş ve yapımı %80 oranında tamamlanmıştır. Mahalle sınırları içerisinde geçmekte olan yeni çevreyolu ile mahalle bağlantısı yolun büyük kısmının tüneller ile geçiyor olması nedeni ile sağlanamamaktadır. Belediye ve karayollarının çalışmaları sonucunda mahalleye çevreyolundan bağlantı sağlanabilmesi amacıyla yonca kavşak çalışması yapılmış ve projesi kesinleşmiştir. Yapılan kavşak çalışması ile bölgede yer alan büyük ölçekli kamusal yatırımların erişilebilirliğinin artırılması amaçlanmıştır. Yapılan kamusal yatırımların hizmet alanı tüm ilçeyi kapsamaktadır ve bu nedenle ulaşım bağlantısının yapılması büyük önem arz etmektedir. Alanın kuzeybatısında yer alan onaylı plandaki sanayi tesisine merkezde yer alan küçük sanayi tesisi taşınacaktır ve söz konusu tesisteki tüm dükkânlar dolmuş durumdadır. Sanayi alanında bu nedenle yeni gelişme alanı ihtiyacı ortaya çıkmıştır

Bu kapsamda plan değişikliği önerilen alanda ilgili kurumlardan görüşler alınmış ve alanda yonca kavşak projesinin yapılabilmesi ve bölgede imar planı çalışmalarının yapılarak planlı gelişmenin oluşturulabilmesi amaçlanmıştır. Alanın kuzeybatısında yer alan onaylı plandaki sanayi tesisine merkezde yer alan küçük sanayi tesisi taşınacaktır ve söz konusu tesisteki tüm dükkânlar dolmuş durumdadır. Sanayi alanında bu nedenle yeni gelişme alanı ihtiyacı ortaya çıkmıştır bu kapsamda yapılan kavşak düzenlemesi ile birlikte sanayi alanı da genişletilmiştir. Yeni çevreyolunun güneyinde kalan alan ise plan bütünlüğünün korunması amacıyla konut alanı olarak planlanmıştır. Planda ticaret alanı olarak planlı karayolu kenarındaki ticaret alanları karayolunun tünel ve yüksek şevler neden ile ticaret ile bağlantısının olmaması nedeni ile yol kenarında planlanan ticaret alanı anlamını yitirmiştir bu nedenle alt ölçekli planlara da altlık oluşturan söz konusunda plandaki ticaret alanı ticaret + konut alanı karma kullanım altına dönüştürülmüştür.

Tablo 1 –Onaylı Nazım İmar Planı (1/25.000) ve Teklif Nazım İmar Planı (1/25.000)

Mekânsal Kullanım	Onaylı Plan	Teklif Plan
Konut Alanı	0	9435
Konut+ Ticaret Alanı	0	144386
Ticaret Alanı	144386	0
Toplu İşyeri	0	17025
Sanayi Alanı	0	112657
Tarım Alanı	139116	0
Yollar	228035	228035
Toplam Alan	511537	511537



Şekil 7- Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Küçük Sanayi Alanı Ve Ticaret Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 11 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Biv. No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132018500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN KURHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Do No: 2011/2024 Oda Sic. No: 2011

SEÇİL GÖL
A GRUBU
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI
Kalekapı: V.D. 126 916 185 32

Hazırlayan

A Grubu Plancı