



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



35

Sayı : E-90852262-105.03-276789
Konu : Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi, Küçük
Sanayi Sitesi Alanı ve Güneyi 5000 NİP
Değişikliği

11.05.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 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: 1/5000 NİP değişikliği, Plan Açıklama Raporu

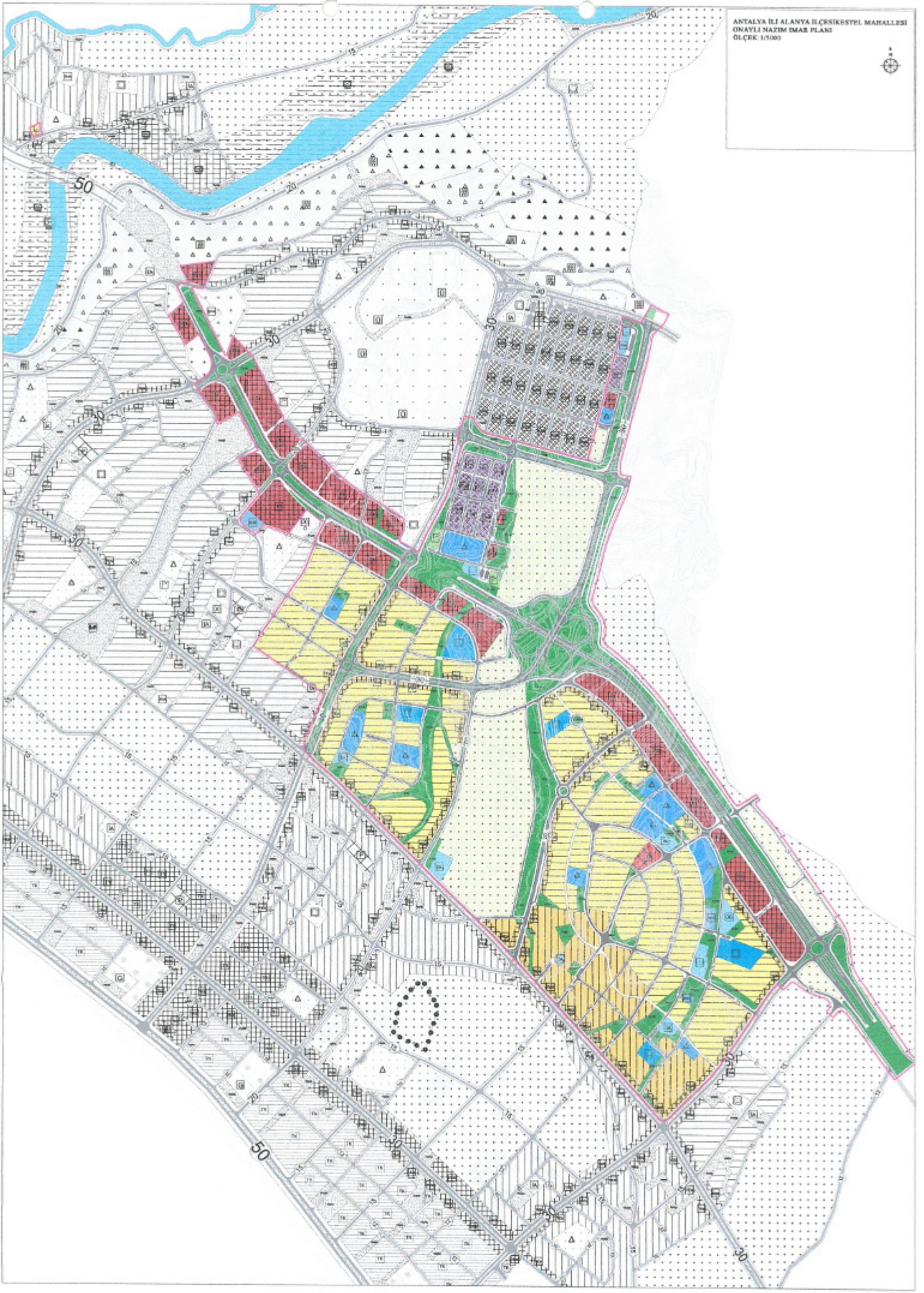
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: p1DBQo-IrYoQJ-nic3iY-jd19YN-1h6R1bW7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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





AYRIMA İÇİ ALANIN İZLENİ KARŞI
YEM CEMRİ YOLU VE HAZIR CEMRİ
HAZIR İMAR PLANI (2013/30)
ÖLÇEK: 1/5000
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ BARRI
- OLUŞTURULAN ALAN (01-200 KAPALI)
- TİCARİT ALANI (EMERGENSİZ)
- TİCARİT - KONUT ALANI
- TİCARİT ALANI (T3)
- HAZIR ALANI
- HÜCREK SAĞIRI ALANI
- KALU HİZMET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- BAZET ALANI
- KÜLTÜREL TERSİ ALANI
- ÖZEL CÖRİM ALANI
- KÖTİM ALANI
- YÜKSEKÖĞRETİM ALANI
- SÜLÜK ALANI
- SOSYAL TEŞİS ALANI
- SPOR ALANI
- PRİK VE YEŞİL ALAN
- MERKİZ ALANI
- TARİHALANI
- KARŞI KONTROLÜ YOLLAR (50 m)
- 1. KENT İÇİ YOLLAR (20-25 m, 30 m)
- 2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 15 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 planla işlenmesi gerekmektedir.

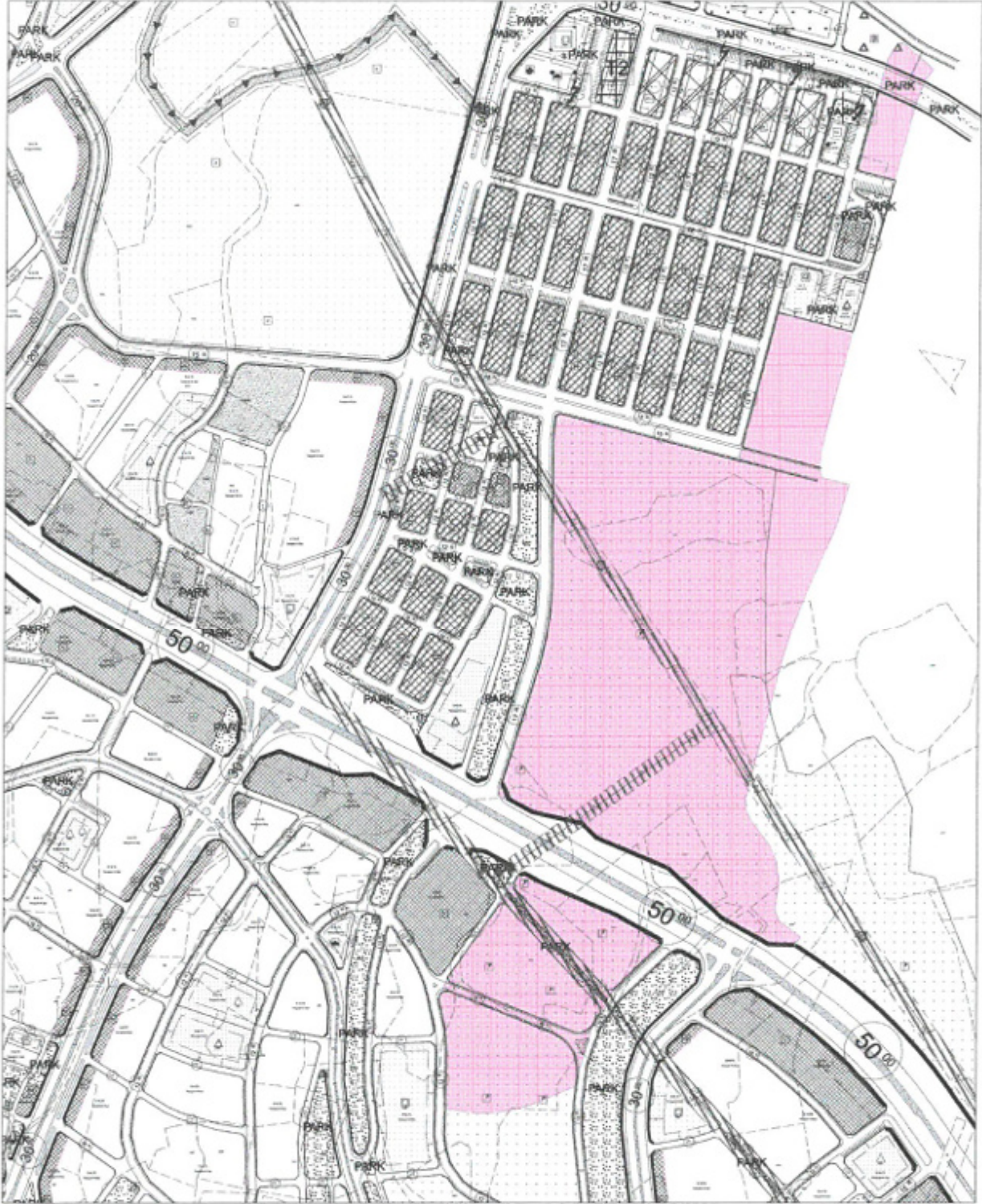
Planlama alanı içerisinde geçmekte olan enerji nakil hattına ilişkin Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 23.06.2017 tarih 246214 sayılı görüşünde Mahalle içerisinde geçen hatlar sayısal ortamda verilmiş ve planda işli olmasına rağmen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



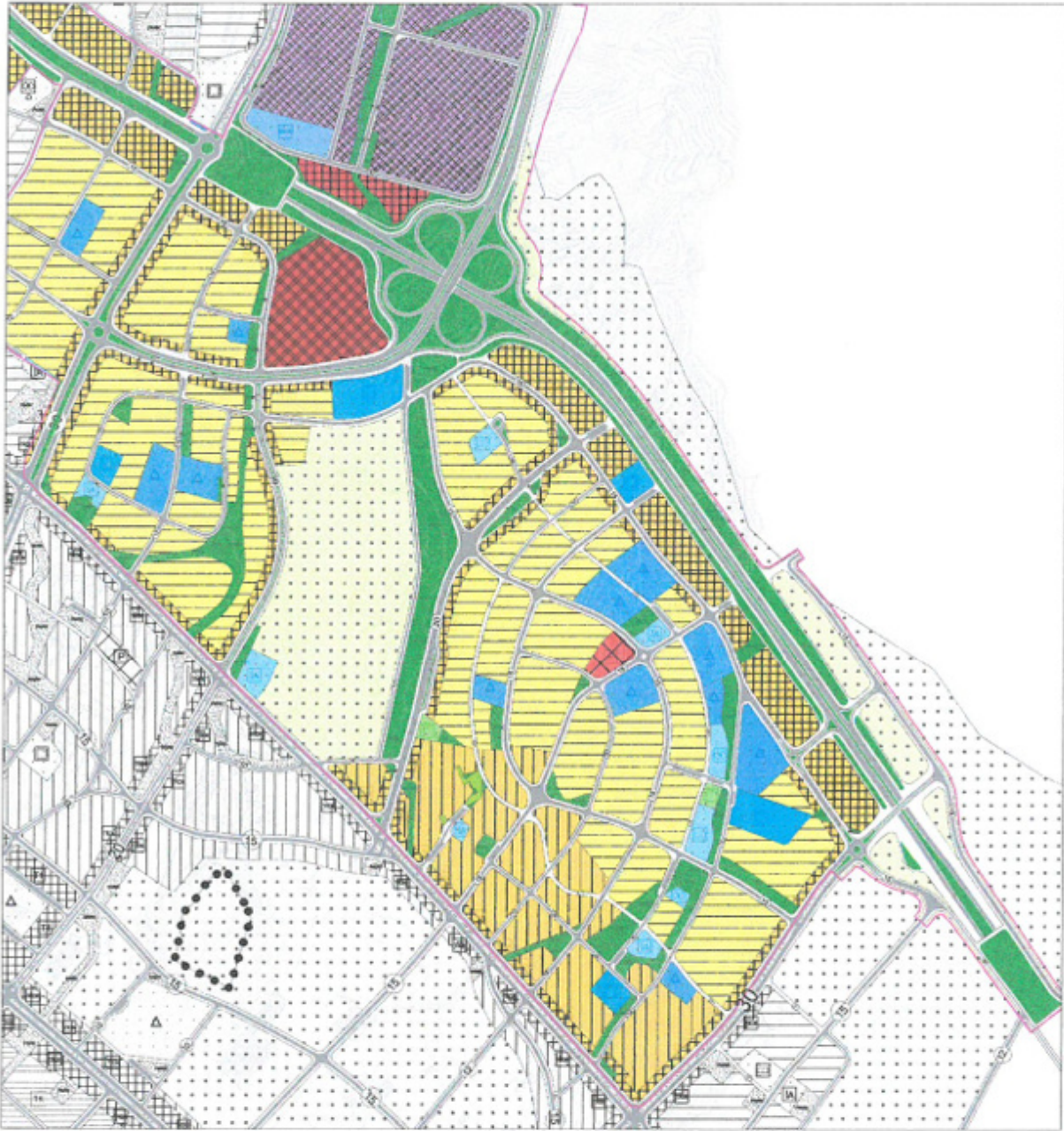
Şekil-4: 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı - Ulaşım

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



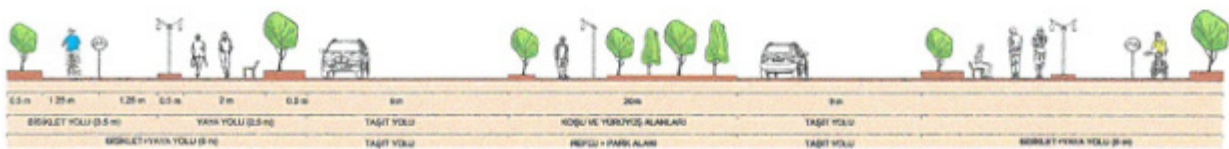
Şekil-6: 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı – Kavşaklar

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 cephe 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.

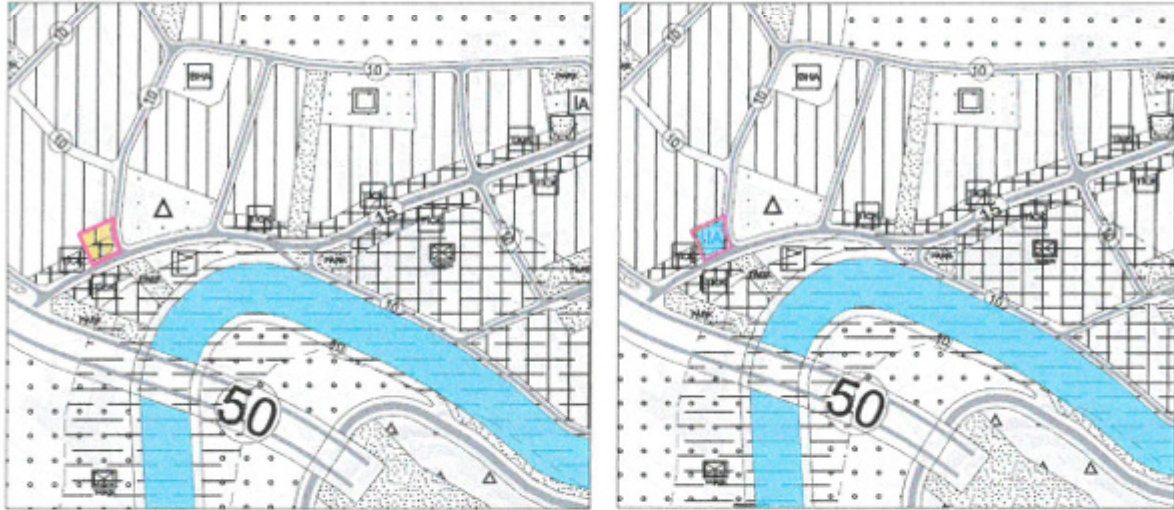


Şekil-8: 50 Metrelik Yol Kesiti (Tünel Üstü)



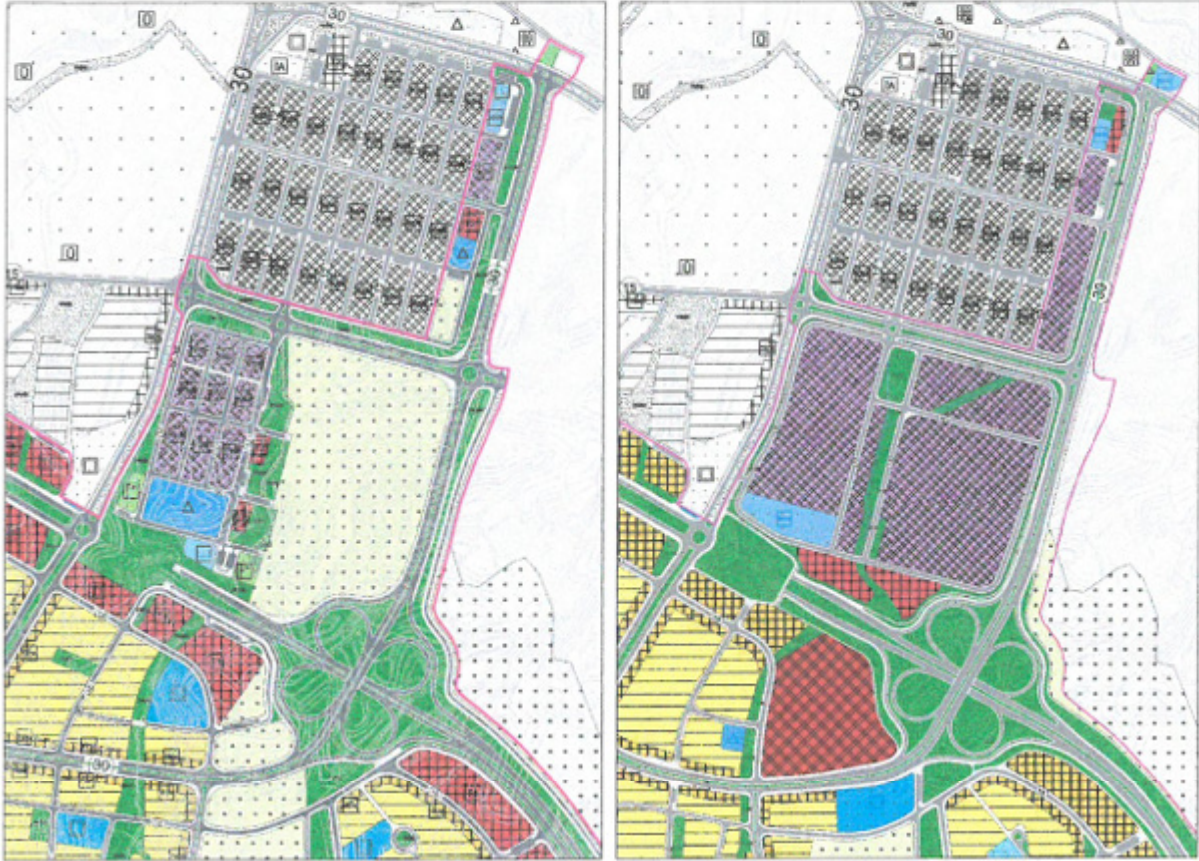
Şekil-9 1/5000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı – Tünel Üstünde Kalan Alanda Ulaşım çözümü

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.



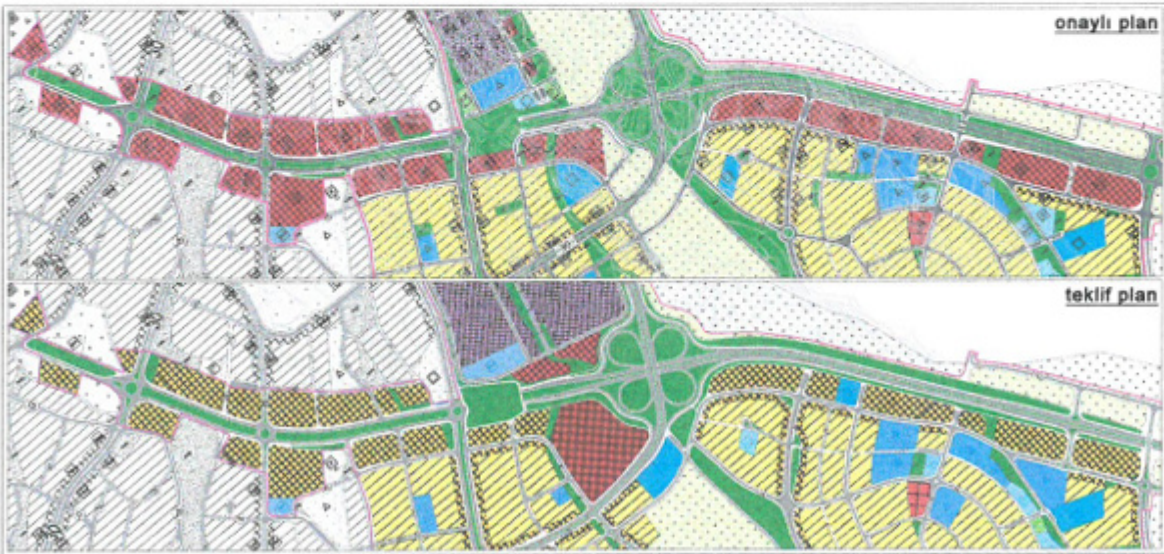
Şekil-10 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı – Konut + Ticaret Alanı

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 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.



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 (TICK) 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	289568
Gelişme Konut Alanı (orta)	465513	458902
Meskûn Konut Alanı (orta)	120419	119255
Tarım Alanı	295615	170757
Konut + Ticaret Alanı (TİCK)	79545	256698
İbadet Alanı	11612	11656
Mera Alanı	0	1649
Belediye Hizmet Alanı	5731	12019
Pazar Alanı	4645	4488
Eğitim Tesis Alanı	55912	56070
Kültürel Tesis Alanı	6631	6523
Sağlık Tesis Alanı	28400	28060
Spor Alanı	3217	2982
Küçük Sanayi Alanı	26798	135121
Ticaret Alanı (T2)	4224	12485
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	4066
Toplu İşyeri Alanı	0	78028
Pasif Yeşil Alan	2268	43
Yollar	579652	529962
Toplam Alan	2187197	2187197

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 ölçeği 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 m² azaldığı, konut altı ticaret alanının ise 208468 m² 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 m²'lik konut altı ticaret alanının 156351 m²'lik kısmı konut kalan 52117 m²'si ise ticaret olacaktır.

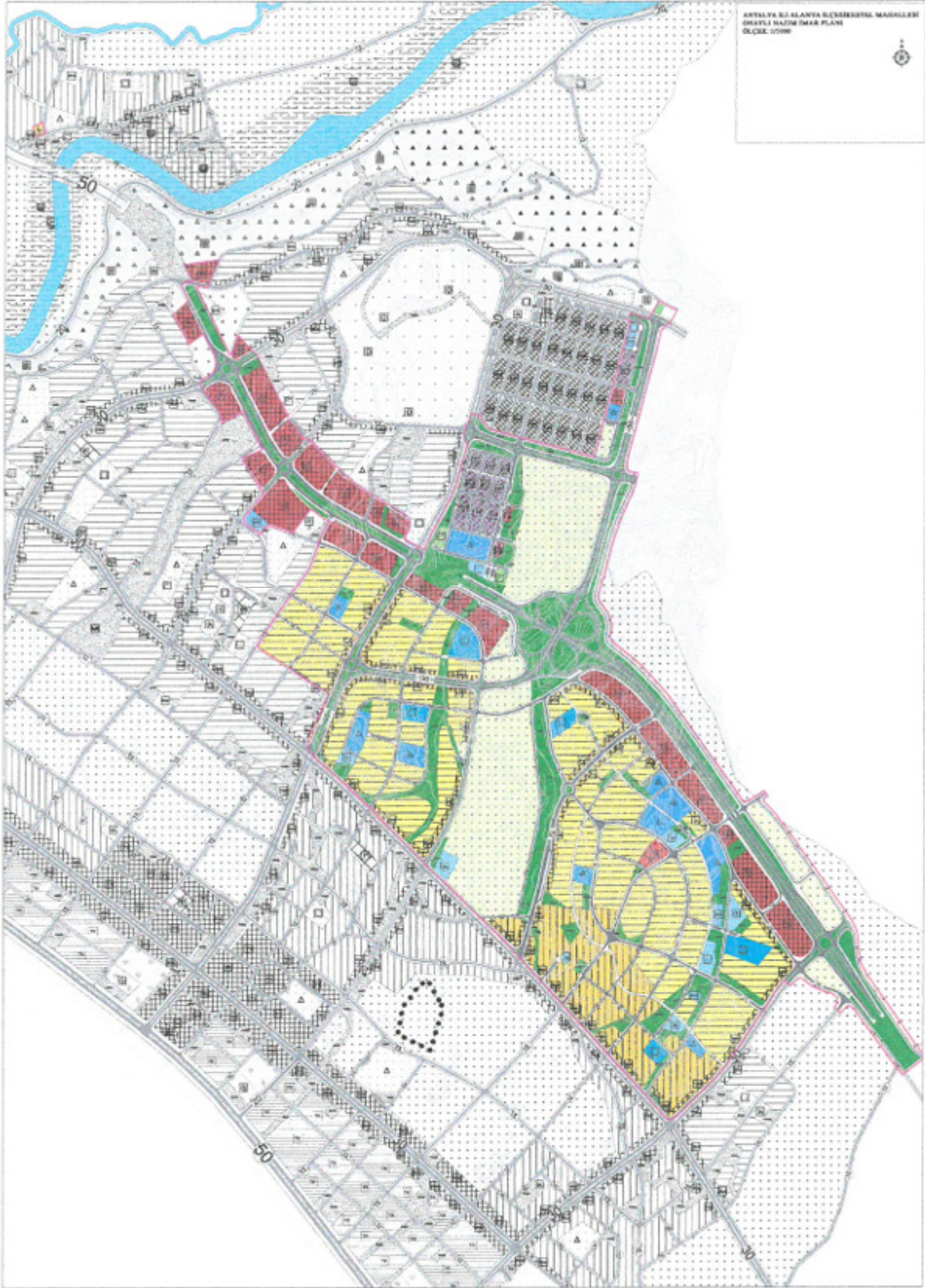
Konut ve konut altı ticaret alanlarının toplamındaki artış ise 126703 m²'dir. Artışın yaklaşık 126703 m²'si nüfus artışı getirmekte olup ilave nüfusun (2851 kişi) ihtiyaç duyacağı park alanı büyüklüğü (Daire büyüklüğü:100 m², Hane halkı büyüklüğü:3 kişi) 28508 m² olup plan değişikliği ile ilave oluşan park alanı büyüklüğü 30699 m²'dir. Pasif yeşil alanında ise 69224 m² artış olmaktadır.

Küçük sanayi alanında 108290 m² artış olmuş ve 38863 m²'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
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 Blv.No 20914
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0556
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan KARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Ort. No: 251105254 Oda No: No 9277

SEÇİL GÖL
A GRUBU
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI
Kalekapı V.D. 126 818 188 32

Hazırlayan

A Grubu Plancı