





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

Tarih:02.05.2024

<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 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesi 805 ada 1 parsel ve 806 ada 1 parselin Rekreasyon Alanından Gelişme Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesi 805 ada 1 parsel ve 806 ada 1 parselin Rekreasyon Alanından Gelişme Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Hasan Cumhur KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

  
Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
KESTEL MAHALLESİ 805 ADA 1 ve 806 ADA 1  
NUMARALI PARSEL NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



*İlçe: Alanya İlçesi*

*Mahalle: Kestel Mahallesi*

*Açıklama: Rekreasyon alanının konut alanı ve park alanına dönüştürmek amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.*



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**KESTEL MAHALLESİ 805 ADA 1 ve 806 ADA 1 NUMARALI PARSEL NAZIM**  
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**I.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28D22D numaralı 1/5000 Ölçekli paftalarda, Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'nin yaklaşık 1 km Güneybatısında bulunan 805 ada 1 numaralı parsel, 806 ada 1 numaralı parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi Kestel Mahallesi sahil kesiminde bulunan D400 Karayolunun yaklaşık olarak 700 metre kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'nin yaklaşık 1 km güneybatısında bulunan 805 ada 1 numaralı parsel ve 806 ada 1 numaralı parsellerin tamamını kapsamaktadır. Söz konusu parseller 3194/18. Madde uygulamasından geçmiş ve asa niteliği kazanarak günümüze kadar gelmiştir. Plan değişikliğine konu alan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 'Rekreasyon Alanı' olarak planlanmıştır.

Alanya Belediyesi'nde askıda olan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği' ne yapılan 2023 tarih 10279 sayılı itiraz değerlendirilmiş olup, parsellerin bulunduğu alan geneline bakıldığında alanın genel çevresi ile bir farkının olmamasından (toprak yapısı arazi eğimi, sulu alan varlığı vb.) dolayı alanın eşitlik ilkesi gereği konut alanı olarak planlanması uygun görülmüştür. Bu kapsamda nazım imar planında da değişiklik yapılmaktadır.

## 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

805 ada 1 numaralı parsel tapu kayıtlarına göre 4085 m<sup>2</sup>, 806 ada 1 numaralı parsel 2915 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan 805 ada 1 numaralı parsel ve 806 ada 1 numaralı parselin tamamını kapsamaktadır. Söz konusu parsellerde çevresi ile birlikte mülga Kestel Belediyesi döneminde 3194/18.madde uygulaması yapılarak kesinleşmiştir. Parseller arsa niteliği kazanarak günümüze kadar gelmiştir. Günümüzde alanlar aynı kalmakla birlikte parsel numaraları 805 ada 1 numaralı parsel 1164 ada 1, 806 ada 1 numaralı parsel ise 1164 ada 2 numaralı parsel olmuştur. Ancak onaylı plan ve askıdaki planda eski parsel numaraları ile gözüktüğü için anlatımda ve başlıkta eski parsel numarası kullanılmıştır.



Şekil 3. Kadastral Durum



#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 805 ada 1 numaralı parsel ve 806 ada 1 numaralı parsellerde Alanya Belediye Meclisi'nce 05.09.2023 tarih 254 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.10.2023 tarih 759 sayılı karar ile onaylanan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde yapılan plan değişikliğine askı süresince yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu itirazın uygun görülmesi neticesinde plan değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alan uygulama yapılarak (3194/18. Madde Uygulaması) arsa niteliği kazanarak günümüze kadar gelmiştir. Parseller incelendiğinde çevresindeki uygulama yapılan diğer tüm parseller konut alanı olarak planlanırken parsellerin olduğu alan rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin bulunduğu bölge toprak yapısı, arazi eğimi, sulu ala varlığı, konumu, bakı noktaları vb. diğer hususları incelendiğinde diğer parsellerden hiçbir farkının olmadığı gözlenmektedir. Diğer parseller ile aynı uygulamanın yapılmış, aynı terk yapılmış ve aynı vasıfta olmasına karşı çevredeki diğer parseller 0,75 emsalle konut olarak planlanırken parsellerin bulunduğu alan rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile rekreasyon alanı olarak planlı alan ilave nüfusa karşılık gelen park alanının ayrılarak konut alanına dönüştürülmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

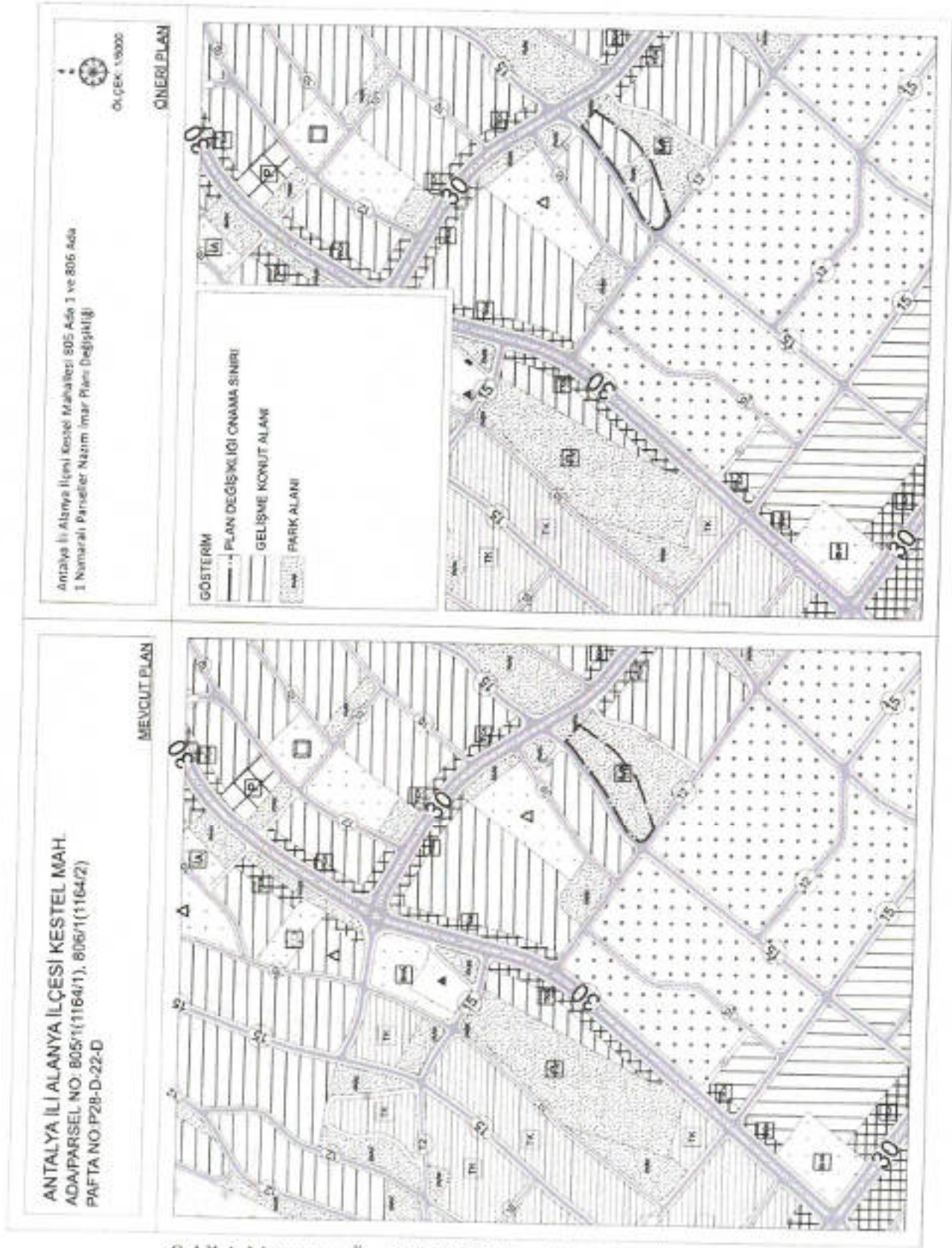
Eski 805 ada 1 ve 806 ada 1 numaralı parseller yeni 1164 Ada 1 ve 2 Numaralı Parsellerimizin toplam büyüklüğü 7000 m<sup>2</sup>'dir. Parseller konut alanına çevrildiğinde artan nüfusa karşılık ilave terk yapımları gerekmektedir. Parseller konut alanına çevrildiğinde 3 kişilik hane halkı büyüklüğü ve 100 m<sup>2</sup> daire büyüklüğü kabulü ile 5700 m<sup>2</sup> konut alanı artışına karşılık yaklaşık 1282 m<sup>2</sup> park alanı ihtiyacı oluşmaktadır. Toplamda park alanındaki artış ise 1693 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 2- Onaylı Plan Ve Teklif Plan Alan Dağılımı (1/5000)

<i>Alan Dağılımları (m<sup>2</sup>)</i>	<b>Onaylı Plan</b>	<b>Teklif Plan</b>
Rekreasyon Alanı	7576	0
Konut Alanı	0	5883
Park	0	1693
<b>Toplam</b>	<b>7576</b>	<b>7576</b>

Tablo 2- Onaylı Plan Ve Teklif Plan Alan Dağılımı (1/1000)

<i>Alan Dağılımları (m<sup>2</sup>)</i>	<b>Onaylı Plan</b>	<b>Teklif Plan</b>
Rekreasyon Alanı	6946	0
Konut Alanı	0	5700
Park	0	1693
Yol	1939	1491
<b>Toplam</b>	<b>8885</b>	<b>8885</b>



Şekil 4. Mevcut ve Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı Örnekleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mahallesi 805 Ada 1 ve 806 Ada 1 Numaralı Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 5 sayfadan oluşmaktadır.

Ölçü MDU

**KEYKUBAT**

ŞEHİR PLANLAMA VE MİH. T.C. LTD. ŞTİ.

Çankaya/Ankara, Başkentli No:44/2004

Adres:Konya Şiş. 0802 314 2000

www.keykubat.com.tr

Tic Sicil No: 264812/00000001

Yatırım T.C. 348 132 0000

*[Signature]*  
**MEHMET BAĞCIHAN**  
Şehir ve Bölge Planlama  
Mühendisi

Hazırlayan

A Grubu Planı



**KEYKUBAT**  
Şehir Planlama & Mühendislik  
Tic. Sicil No

Çankaya/Ankara, Başkentli No:44/2004  
Adres:Konya Şiş. 0802 314 2000  
www.keykubat.com.tr  
Tic Sicil No: 264812/00000001  
Yatırım T.C. 348 132 0000

Sayfa 5





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** : 805 ada 1 parsel, 806 ada 1 parsel  
**Ölçek** : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesi 805 ada 1 parsel ve 806 ada 1 parselin Rekreasyon Alanından Gelişme Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Alanya Belediye Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 254 sayılı kararıyla uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarih ve 759 sayılı kararıyla onaylanan Kestel Mahallesi yeni çevre yolu bağlantısı ve yan yollara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu Alanya Belediyesinde askıya çıkarılmış olup 9 adet itirazda bulunulmuştur.

Kabul edilen itirazlar kapsamında 805 ada 1 parsel ve 806 ada 1 parseldeki "Rekreasyon Alanı ve yol Alanının" "0.75 emsalli Yençok:4 katlı Konut Alanı ve Park Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üst ölçekli imar planında da değişiklik gerektirdiği için 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği dosyası da hazırlanmıştır.

Böylece 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlı alan "Gelişme Konut Alanı ve Park Alanına" dönüştürülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişiklikleri başlıklı 26'ncı maddesinde; "(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denilmektedir.

Ayrıca aynı yönetmelik hükmünde "b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." denilmektedir.

AŞ

Bu kapsamda ilgili imar planı değişikliği teklifinde kaldırılan rekreasyon alanına bu fonksiyonun hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer herhangi bir alan ayrılmadığı görülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 30.04.2024

Merve Pınar DAL  
şehir Plancısı

Muhammed ULUşAN  
Planlama şube Müdür V.