



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

Tarih:02.05.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>İTİRAZ SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHISLAR
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 92. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 50 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunan, Kestel Mahallesi Yeni çevreyolu bağlantısı ve yan yollara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan kabul edilen itirazlar ile tespit edilen maddi hatanın giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 50 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunan, Kestel Mahallesi Yeni çevreyolu bağlantısı ve yan yollara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan kabul edilen itirazlar ile tespit edilen maddi hatanın giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 805 ada 1 parsel ve 806 ada 1 parsel ile ilişkin itirazın reddine diğer itirazların ve maddi hatanın giderilmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliğinin belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Hasan Cengiz KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

  
Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumbur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2024	02.01-2024
		Birleşim	Oturum
		1	2
		Karar No	Eki
50			

Konu : İmar Planı İtiraz

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.01.2024 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya Belediyesi Meclisinin 05.09.2023 tarihli ve 254 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.10.2023 tarihli ve 759 sayılı kararı ile uygun bulunan Kestel Mahallesi, Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinin askı süreci içerisinde yapılan itirazlardan;

1- Belediyemiz evrak kaydına 20.12.2023 tarihli ve 2023-79836 sayılı dilekçesi ile; 1116 ada 1, 1117 ada 1, 1121 ada 1, 1122 ada 5 ile 2485, 2537 ve 2538 parsellerin itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın mağduriyeti, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması kapsamında çözüleceğinden yapılan itirazın reddine,

2- Belediyemiz evrak kaydına 20.12.2023 tarihli ve 2023-79865 sayılı dilekçesi ile; konut alanı olarak planlı 862 ada 2 parselin kamu kullanımı için trafo alanı olarak değiştirilmesine yönelik itiraz talebi incelenmiş olup; plan değişikliği onama sınırları dışında olmasından dolayı yapılan itirazın reddine,

3- Belediyemiz evrak kaydına 20.12.2023 tarihli ve 2023-79600 sayılı dilekçesi ile; rekreasyon alanı olarak planlı 1164 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin konut alanı olarak değiştirilmesine yönelik itiraz talebi incelenmiş olup; itirazın kabulü ile 1164 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin rekreasyon alanı plan kararının konut ve park alanı olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ekteki şekli ile uygun görülmüştür. Bu kapsamda uygun görülen plan değişikliği, aynı zamanda 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de gerektirdiğinden, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının eşgüdümlü olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmesi,

4- Belediyemiz evrak kaydına 22.12.2023 tarihli ve 2023-80459 sayılı dilekçesi ile; 517 ada 9 parselin içerisinde yer alan evin yolda kalan kısımlarının konut alanı içine alınmasına yönelik itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın ekteki şekliyle kabulüne,

5- Belediyemiz evrak kaydına 22.12.2023 tarihli ve 2023-80615 sayılı dilekçesi ile; 1116 ada 1, 1117 ada 1, 1121 ada 1, 1122 ada 5 ile 2485, 2537 ve 2538 parsellerin itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın mağduriyeti, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması kapsamında çözüleceğinden yapılan itirazın reddine,

6- Belediyemiz evrak kaydına 22.12.2023 tarihli ve 2023-80764 sayılı dilekçesi ile; 1124 ada 2 no.lu parselin park alanı ve yolda kalması, 2242 parselin ise bir çoğunluğunun yolda kalmasına ilişkin itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın mağduriyeti, 3194 sayılı





İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması kapsamında çözüleceğinden yapılan itirazın reddine,

7- Belediyemiz evrak kaydına 25.12.2023 tarihli ve 2023-81114 sayılı dilekçesi ile; 1074 parselin(yeni 491 ada 2), 491 ada 8 numaralı komşu parselin; arada 3 metre olan kısmın, içinde evinde olduğu alana sıfırlandığı, 3 metrelik kısım üzerinde düzenleme yapılmasına ilişkin itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın reddine,

8- Belediyemiz evrak kaydına 25.12.2023 tarihli ve 2023-81115 sayılı dilekçesi ile; 516 ada 1 parselin içerisinde bulunan evin giriş kısmının engellendiği, yan taraflardan tarafına kısım eklendiği, yeni sınırın evin giriş kısmını sıfırladığı gerekçesiyle mağduriyetin giderilmesine yönelik itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın reddine,

9- Belediyemiz evrak kaydına 25.12.2023 tarihli ve 2023-81194 sayılı dilekçesi ile; 521 ada 1 parselin içerisinde bulunan ruhsatlı bakkal olarak kullanılan yapının cami alanına kalması nedeniyle, taşınmazın eski haline çevrilmesine yönelik itiraz talebi incelenmiş olup; söz konusu itirazın reddine,

10- Plan ve Proje Müdürlüğü'nce tespit edilen "Toplu İşyeri(Tİ) Alanları"nda yapılaşma koşulu belirlenmesine ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ekteki şekliyle düzenlenerek kabulüne,

1, 2, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu itirazların reddine, 3 ve 4 no.lu maddelerde ifade edildiği şekliyle kabul edilen itirazlar sonucunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri ile 10 no.lu maddede yer alan düzenlemeye ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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  
NURİ TOKUŞ

ASLI GİBİDİR  
02.12.2023  
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkanı





## ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KEŞTEL MAHALLESİ

MAHALLE ADI: KEŞTEL MAH.

ADA/PARSEL NUMARASI: 0362 - 02439 - 02446 - 02500 - 11233

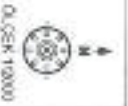
PAFTA NO/MARASI: 038-D22-C-1-B, 038-D22-C-2-D, 038-D22-C-1-C

MEVCUT PLAN



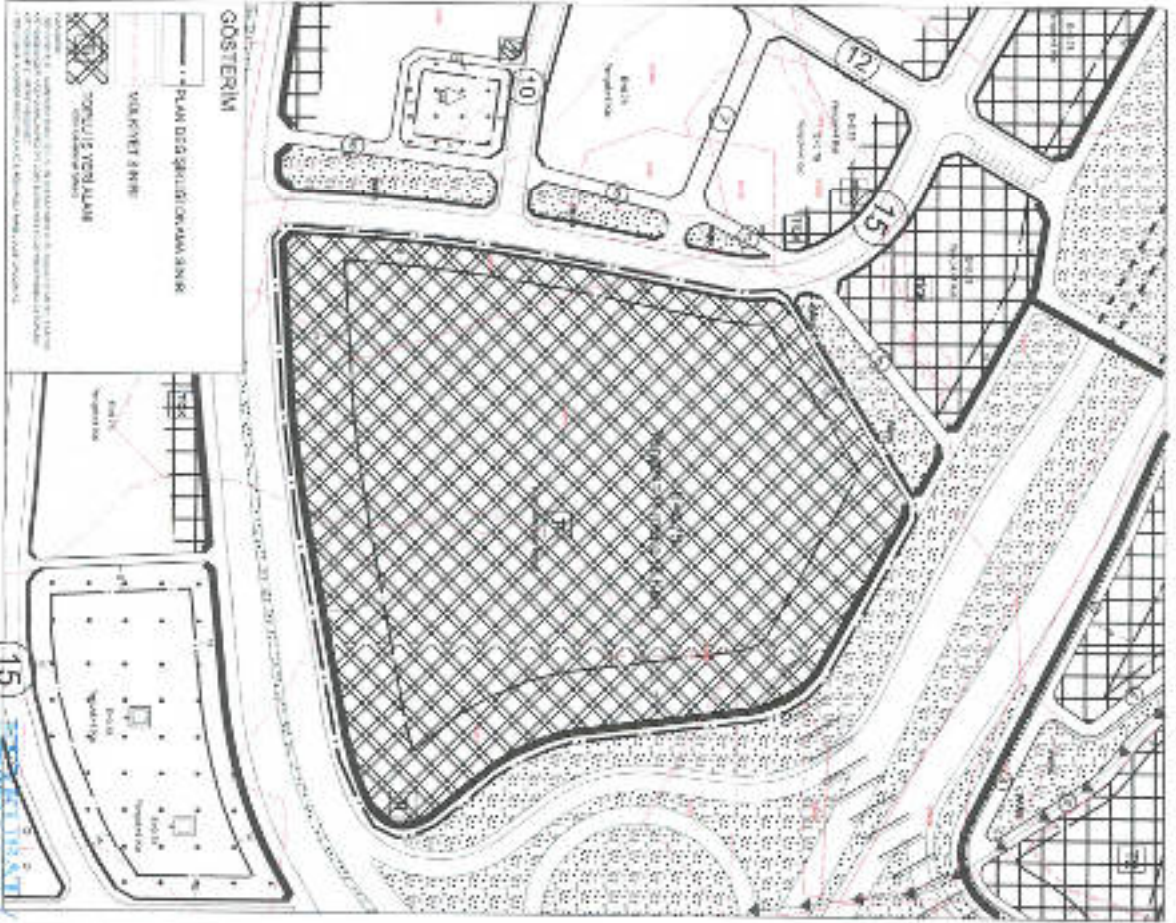
## ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KEŞTEL MAHALLESİ

TOPLUŞ YERİ ALANINDA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



0,05K 1/10000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DAĞIŞIKLIĞI ORJANİZASYONU

MEVCUT İMAR

TOPLUŞ YERİ ALANI

0,05K 1/10000

0,05K 1/10000

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KEŞTEL MAHALLESİ  
TOPLUŞ YERİ ALANINDA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
0,05K 1/10000



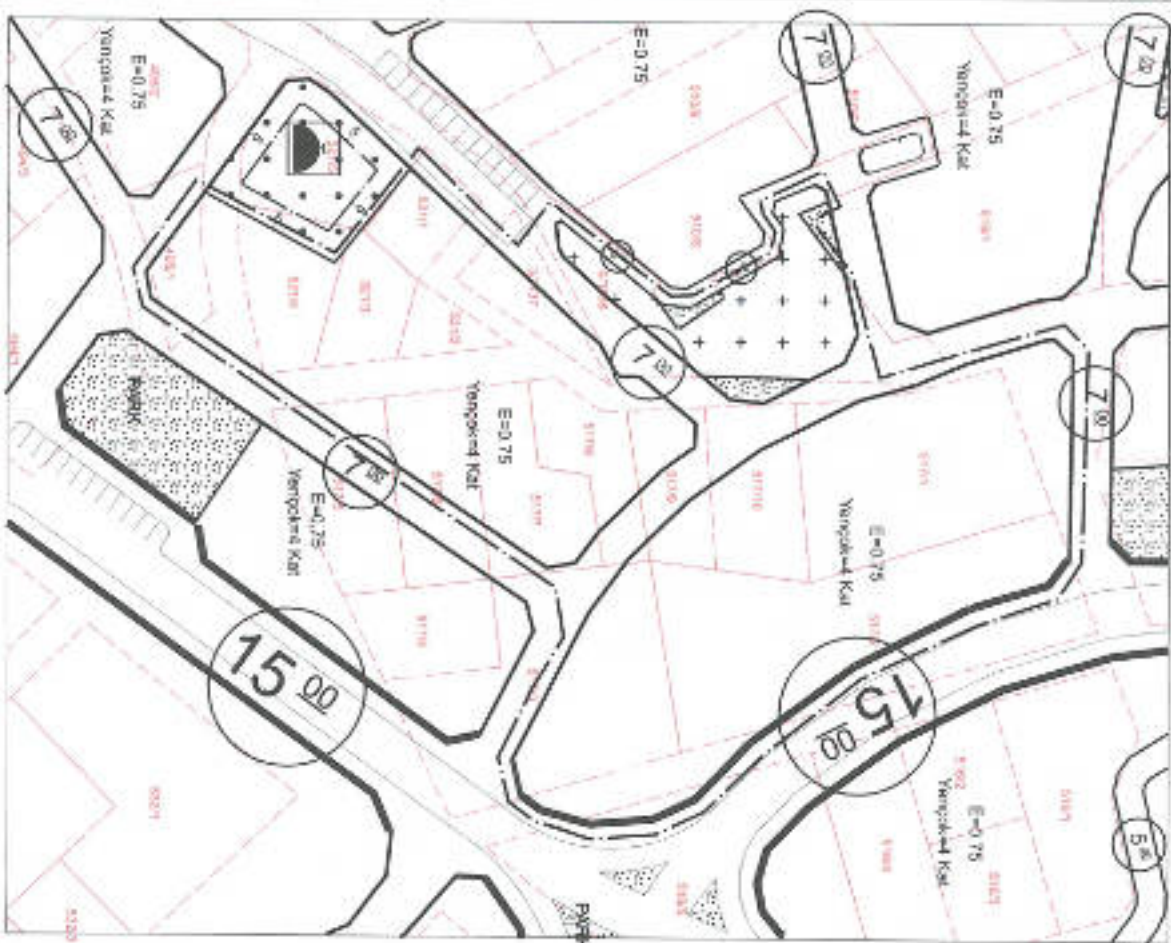




# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ

MAHALLE ADI: KESTEL MAH.  
PAFTA NO: M.İB.İ.028-D-22-C-3-A

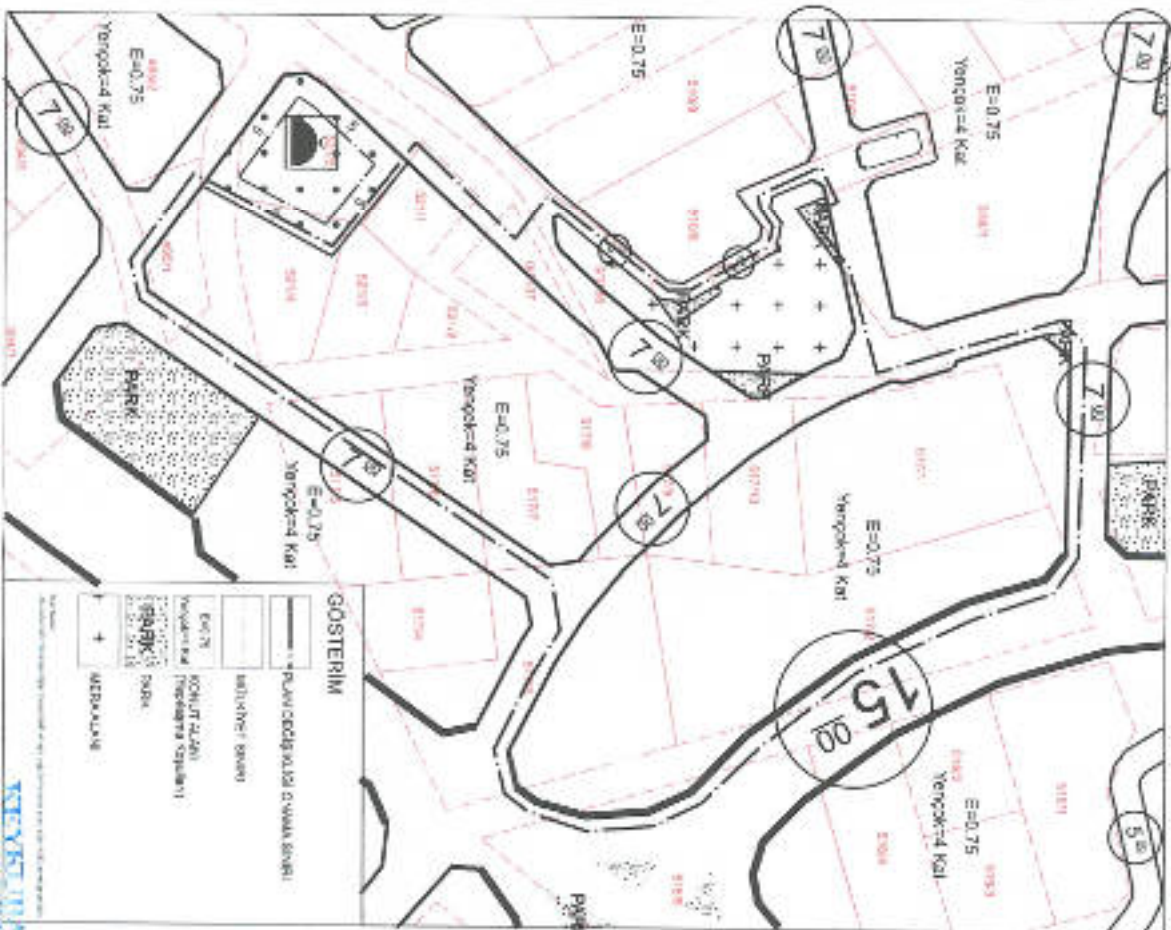
MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
KESTEL MAHALLESİ YENİ ÇEVREYOLU BAĞLANTISI VE YAN YOLLARA İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA 319 ADA 7 NUMARALI PARSEL VE  
ÇEVRESİ ASKI İTHAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK 1:1000

ÖNERİ PLAN



KESTEL MAHALLESİ

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
KESTEL MAHALLESİ  
YENİ ÇEVREYOLU BAĞLANTISI VE YAN YOLLARA İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA 319 ADA 7 NUMARALI PARSEL VE  
ÇEVRESİ ASKI İTHAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
KESTEL MAHALLESİ YENİ ÇEVREYOLU BAĞLANTISI VE  
YAN YOLLAR İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI ASKI  
İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



*İlçe: Alanya İlçesi*

*Mahalle: Kestel Mahallesi*

*Açıklama: Alanya Belediye Meclisi'nce uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.10.2023 Tarih ve 759 sayılı kararı ile onaylanan ve askıya çıkan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollar ile Çevresinde Düzenleme Yapılmasına İlişkin Hazırlanan Plan Değişikliğine askı süresince yapılan itirazlar değerlendirilmesi sonucu uygun bulunan itirazlara ilişkin plan değişikliklerini kapsamaktadır.*



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**KESTEL MAHALLESİ YENİ ÇEVREYOLU BAĞLANTISI VE YAN YOLLAR**  
**İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA**  
**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişiklikleri 3 adet uygun bulunan itirazı kapsamaktadır. İtiraza ilişkin düzeltmeler birbirinden ayrı bölgelerde farklı parsellerde yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



### **İtiraz-1**

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28-D22-D-2-C, O28-D22-D-2-B numaralı 1/1000 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 2. Yakın Uydu Görüntüsü

### **İtiraz-2**

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28-D-22-C-3-A numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, Alanya Kestel Mahallesi Kestel Mahallesi İlkokulu'nun yaklaşık 1 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi Kestel Mahallesi sahil kesiminde bulunan D400 Karayolunun yaklaşık olarak 1 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır.



Şekil 3. Yakın Uydu Görüntüsü



### İtiraz-3

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28-D22-D-2-C, O28-D22-D-2-B numaralı 1/1000 Ölçekli paftalarda, Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'nin yaklaşık 600 metre Güneydoğusunda bulunan 0 ada 362 numaralı parsel, 0 ada 2439 numaralı parsel, 0 ada 2446 numaralı parsel, 0 ada 2500 numaralı parsel, 1123 ada 3 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi Kestel Mahallesi sahil kesiminde bulunan D400 Karayolunun yaklaşık olarak 1.5 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır.



Şekil 4. Yakın Uydu Görüntüsü

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

### İtiraz-1

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.



### **İtiraz-2**

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Kestel Mahallesi İlkokulu'nun yaklaşık 1 km kuzeydoğusuna da bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Kestel Mahallesi 0 ada 1136 numaralı parsel, 0 ada 1137 numaralı parsel, 495 ada 1 numaralı parsel, 510 ada 8 numaralı parsel, 516 ada 5 numaralı parsel, 517 ada 1 numaralı parsel, 517 ada 2 numaralı parsel, 517 ada 3 numaralı parsel, 517 ada 4 numaralı parsel, 517 ada 5 numaralı parsel, 517 ada 6 numaralı parsel, 517 ada 7 numaralı parsel, 517 ada 8 numaralı parsel, 517 ada 9 numaralı parsel, 517 ada 10 numaralı parsel, 518 ada 1 numaralı parsel, 521 ada 1 numaralı parsel, 521 ada 2 numaralı parsel, 521 ada 3 numaralı parsel, 521 ada 4 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 'Konut Alanı, Park ve Mera Alanı' olarak planlanmıştır.

Askıdaki plana yapılan 2023 tarih 10248 sayılı itiraz değerlendirilmiş olup, Kestel Mahallesi 517 Ada 9 Numaralı Parsel' de bulunan yapının bazı kısımları yol içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile parsel yolda kalmayacak şekilde düzenleme yapılarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

### **İtiraz-3**

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'nin yaklaşık 600 metre Güneydoğusunda bulunan 0 ada 362 numaralı parsel, 0 ada 2439 numaralı parsel, 0 ada 2446 numaralı parsel, 0 ada 2500 numaralı parsel, 1123 ada 3 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu parselde henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Plan değişikliğine konu alan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Galeriler Sitesi yapımı amacı ile 'Toplu İş Yeri Alanı' olarak planlanmıştır.

Askıda iken söz konusu planda toplu işyeri olarak planlı alanın üzerinde yapılaşma koşullarının sehven unutulduğu fark edilmiş ve bu kapsamda planda düzeltme yapılmaktadır.

## **3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

### **İtiraz-1**

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.

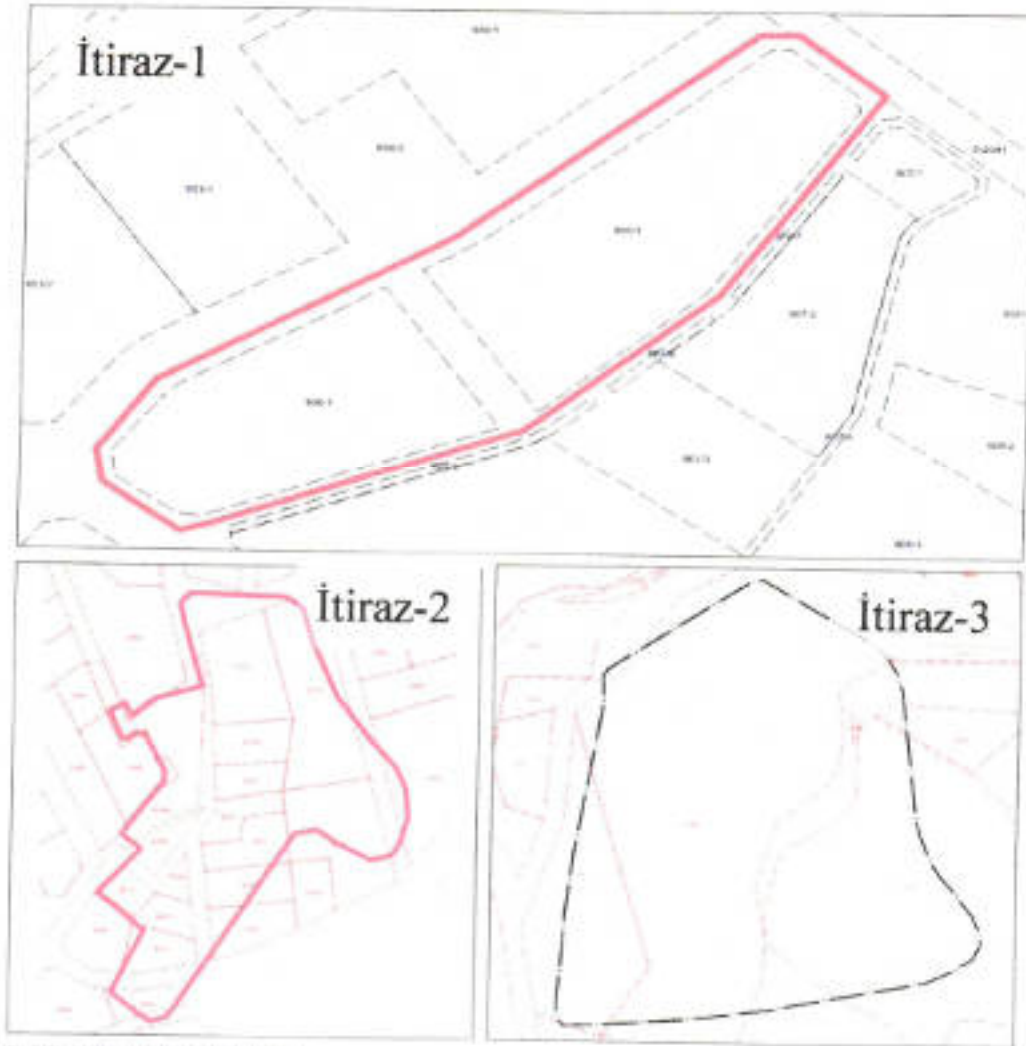


### **İtiraz-2**

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 12108 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan Kestel 0 ada 1136 numaralı parsel, 0 ada 1137 numaralı parsel, 495 ada 1 numaralı parsel, 510 ada 8 numaralı parsel, 516 ada 5 numaralı parsel, 517 ada 1 numaralı parsel, 517 ada 2 numaralı parsel, 517 ada 3 numaralı parsel, 517 ada 4 numaralı parsel, 517 ada 5 numaralı parsel, 517 ada 6 numaralı parsel, 517 ada 7 numaralı parsel, 517 ada 8 numaralı parsel, 517 ada 9 numaralı parsel, 517 ada 10 numaralı parsel, 518 ada 1 numaralı parsel, 521 ada 1 numaralı parsel, 521 ada 2 numaralı parsel, 521 ada 3 numaralı parsel, 521 ada 4 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu parselde imar uygulaması yapılmış ancak mahkeme kararı ile parselasyon bozulmuştur.

### **İtiraz-3**

Plan değişikliğine konu alan 0 ada 362 numaralı parsel, 0 ada 2439 numaralı parsel, 0 ada 2446 numaralı parsel, 0 ada 2500 numaralı parsel, 1123 ada 3 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu planda imar uygulaması henüz tamamlanmamıştır.



Şekil 5. Kadastral Durum



#### 4. PLANLAMA KARARLARI

##### İtiraz-1

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. Planda konut alanında yapılaşma koşulları ise diğer bölgelerle aynı olacak şekilde emsal 0,75, kat yüksekliği ise 4 kat olarak belirlenmiştir.

Tablo 1- Onaylı Plan Ve Teklif Plan Alan Dağılımı

<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>

##### İtiraz-2

Plan değişikliği 517 ada 9 numaralı parselin askıya çıkartılan planda 7 metrelik yolda kalması ve 7 metrelik yolun yaklaşık 1 metre kaydırılması ile kimseye zarar vermeden düzeltilmesinin mümkün olması ve yapılmış bir yapının yol açmak amacıyla yıkılmasının zor

olması da göz önünde bulundurularak plan değişikliğe gidilmesinin daha uygun olacağı kararına varılmıştır. Bu kapsamda planda değişikliğe gidilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile yol güzergahları değiştirilmeden 7 metrelik yaya yolu kaydırılarak yapı kurtarılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

<i>Alan Dağılımları (m<sup>2</sup>)</i>	<b>Onaylı Plan</b>	<b>Teklif Plan</b>
Mera Alanı	903	896
Konut Alanı	8996	8996
Park	96	96
Yol	2114	2121
<b>Toplam</b>	<b>12109</b>	<b>12109</b>

### **İtiraz-3**

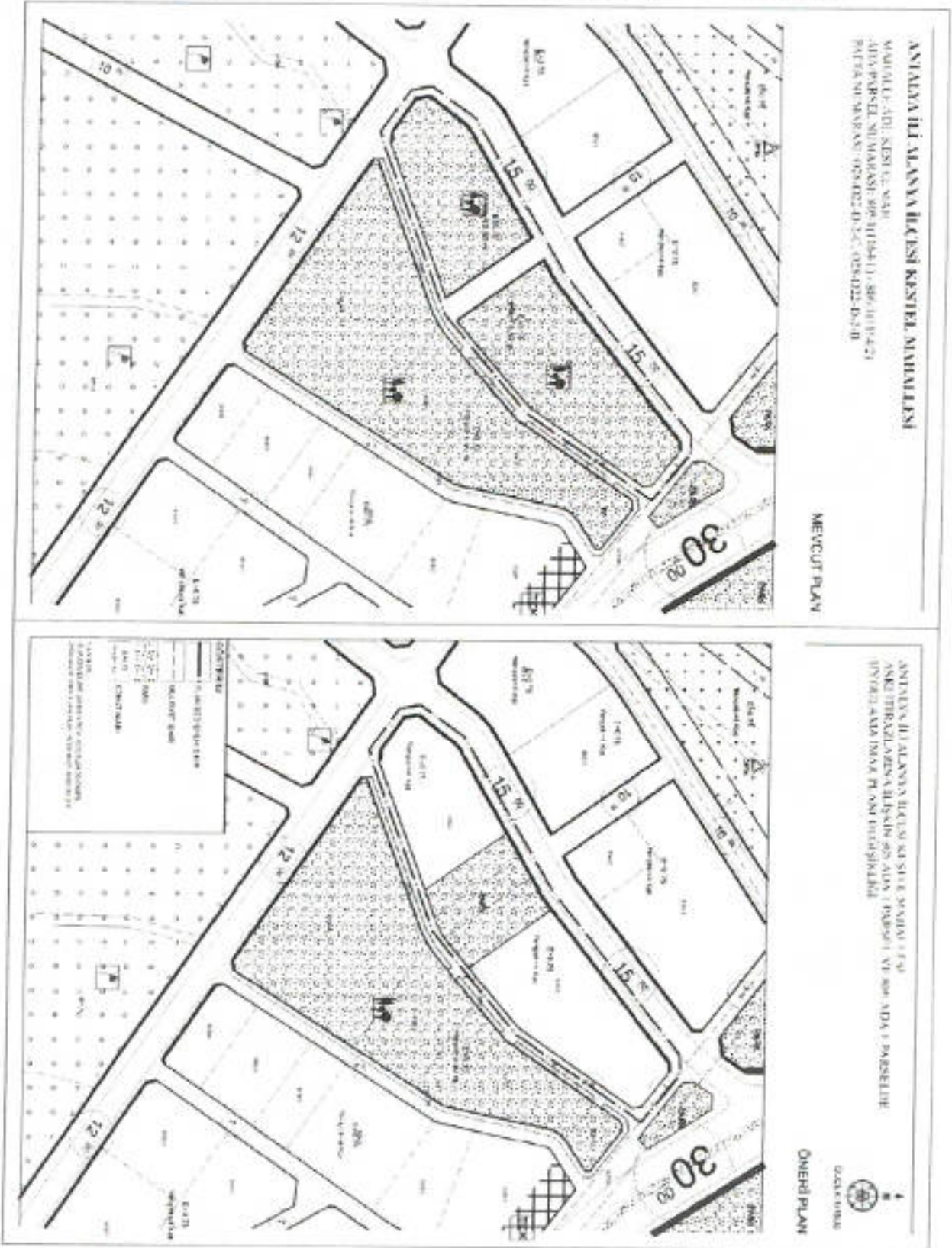
Askısı tamamlanan Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı ve Yan Yollara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 'Toplu İş Yeri' olarak planlanan alanda yapılaşma koşullarının belirlenmemesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile toplu işyerinin alanında ve sınırlarında bir değişiklik yapılmamış yalnızca plan üzerine emsal (E) 0.75, kat yüksekli (Yençok) 11 metre 2 kat olarak yazılmıştır. Ayrıca plan üzerine yapılacak olan ticari faaliyetin belirlenmesi amacıyla galericiler sitesi olarak eklenmiştir. Ayrıca plan notu ile ifraz ve katlar arası yükseklikleri belirlemek amacıyla plan notu eklenmiştir. Eklenen plan notları aşağıda yer almaktadır.

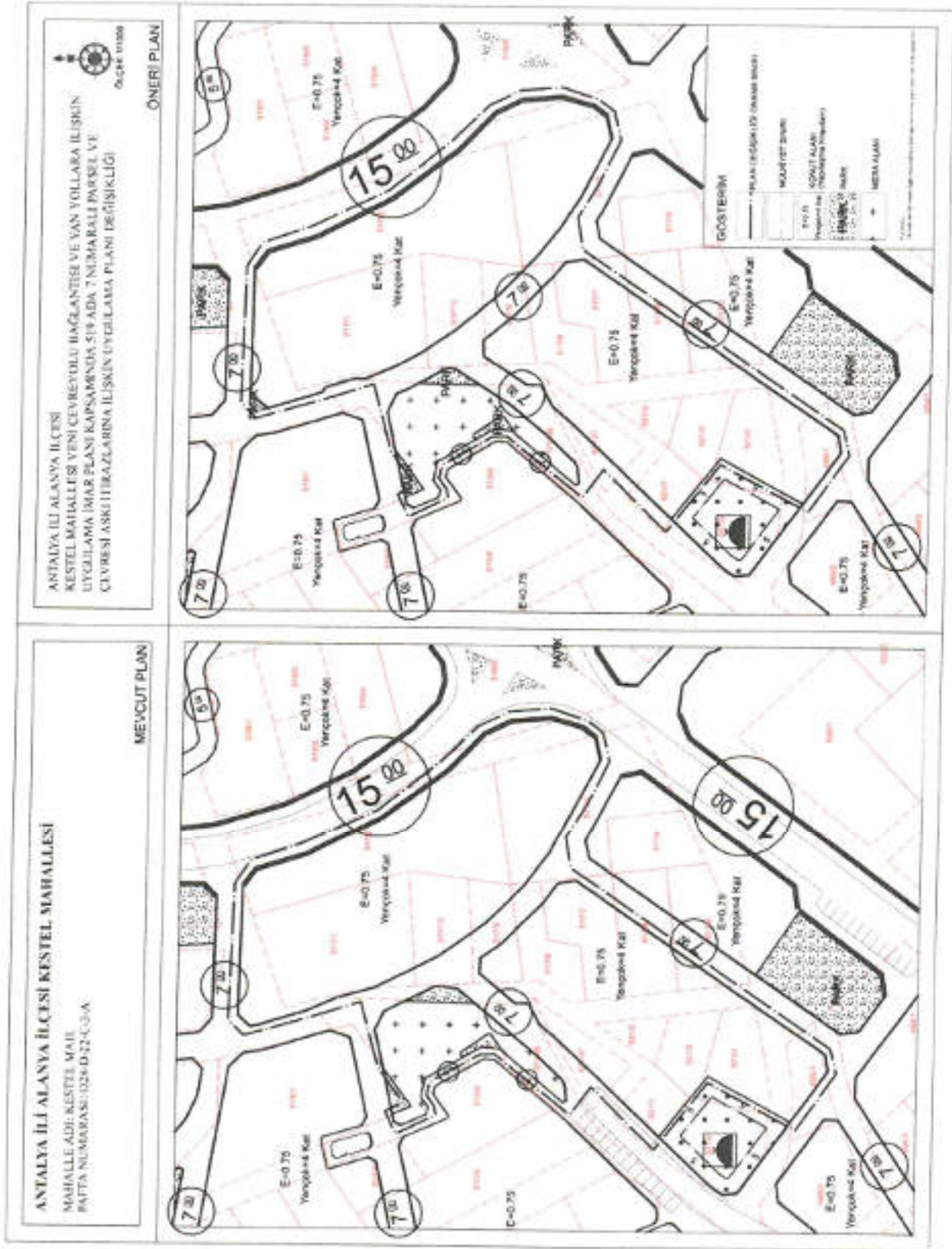
### **Plan Notları**

- *Toplu İşyeri (Ti) Alanında Emsal (E) 0.75, En Çok Kat Yüksekliği (Yençok) 11 Metre, 2 Kattır.*
- *Kat Yükseklikleri Hazırlanacak Projeye Göre Belirlenecek Olup Hiçbir Koşulda Toplam Kat Yüksekliği 11 Metreyi Geçemez.*
- *Toplu İşyeri Alanında İfraz Yapılamaz. Birden Fazla Parsel Oluşturulamaz.*



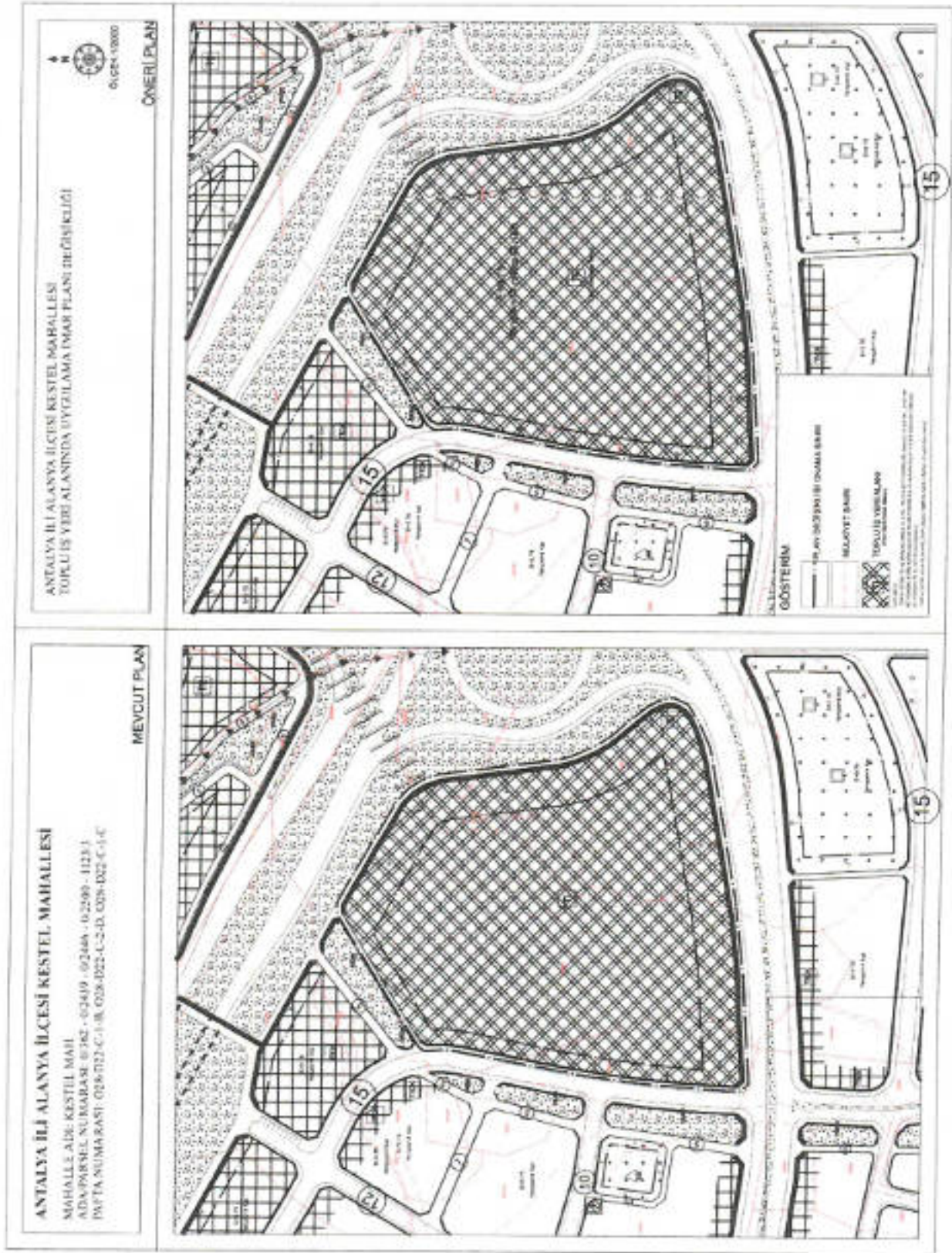
Şekil 6. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri (Hiraz-1)





Şekil 7. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri (İtiraz-2)





Şekil 8. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri (İtiraz-3)



**“Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Yeni Çevreyolu Bağlantısı Ve Yan Yollar İlişkin Uygulama İmar Planı Askı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu”** Bu rapor ekleri ile birlikte **11** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

**KEYKUBAT**  
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHÜRLEME İŞLERİ A.Ş.  
Caddesi No: 2094 Alanya / Antalya  
Antalya / Türkiye Tel: 0242 511 0200  
www.keykubatplanlama.com.tr  
E-posta Adı: 2094@keykubat.com.tr  
Antalya V.D. 2004/102 11/10

**ÖZGE SARILHAN**  
Mühürleme ve Şişme Planları  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Hazırlayan

A Grubu Planı



**KEYKUBAT**  
Şehir Planlama & Mühendislik  
Tic. Sic. No: 27110

Çankaya/Beşiktaş - Keykubat Bld.  
No: 2094 Alanya - Antalya  
T: +90 242 511 0200  
E: keykubatplanlama@gmail.com  
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 11





**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** : İtiraz  
**Ölçek** : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 50 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunan, Kestel Mahallesi Yeni çevreyolu bağlantısı ve yan yollara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan kabul edilen itirazlar ile tespit edilen maddi hatanın giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 92. 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.

Söz konusu itirazların 1 tanesi onama sınırı içerisinde yer almamaktadır. 6 tanesi 18. Madde uygulaması kapsamında çözüleceğinden reddedilmiştir. 2 adet itiraz kabul edilmiştir.

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.

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.

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

Onaylı Plan Ve Teklif Plan Alan Dağılımı		
<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>

517 ada 9 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Mera sınırında düzeltme yapılmış olup 517 ada 9 parseldeki konutun 7 metrelik yaya yolunda kalması sebebiyle ada kenarında düzenleme yapılarak Konut Alanı, Park Alanı dengesi sağlanmıştır.

<i>Alan Dağılımları (m<sup>2</sup>)</i>	<b>Onaylı Plan</b>	<b>Teklif Plan</b>
Mera Alanı	903	896
Konut Alanı	8996	8996
Park	96	96
Yol	2114	2121
<b>Toplam</b>	<b>12109</b>	<b>12109</b>

Toplu İşyeri (Tİ) Alanında yapılaşma koşullarının sehven belirtilmediği tespit edilmiş olup aynı zamanda maddi hata da giderilmiştir. Çevre yapılaşma koşullarıyla aynı E: 0.75 Yençok:11 metre (2 kat) şeklinde yapılaşma koşulu belirlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 30.04.2024

Merve Pınar DAL  
Şehir Planı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdürü V.