



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



91

Sayı : Z-90852262-105.03-357731
Konu : Alanya, Kestel Mah. 805 Ada 1 P. 806 Ada
1 P. 1/5000 NİP Değ.

11.01.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

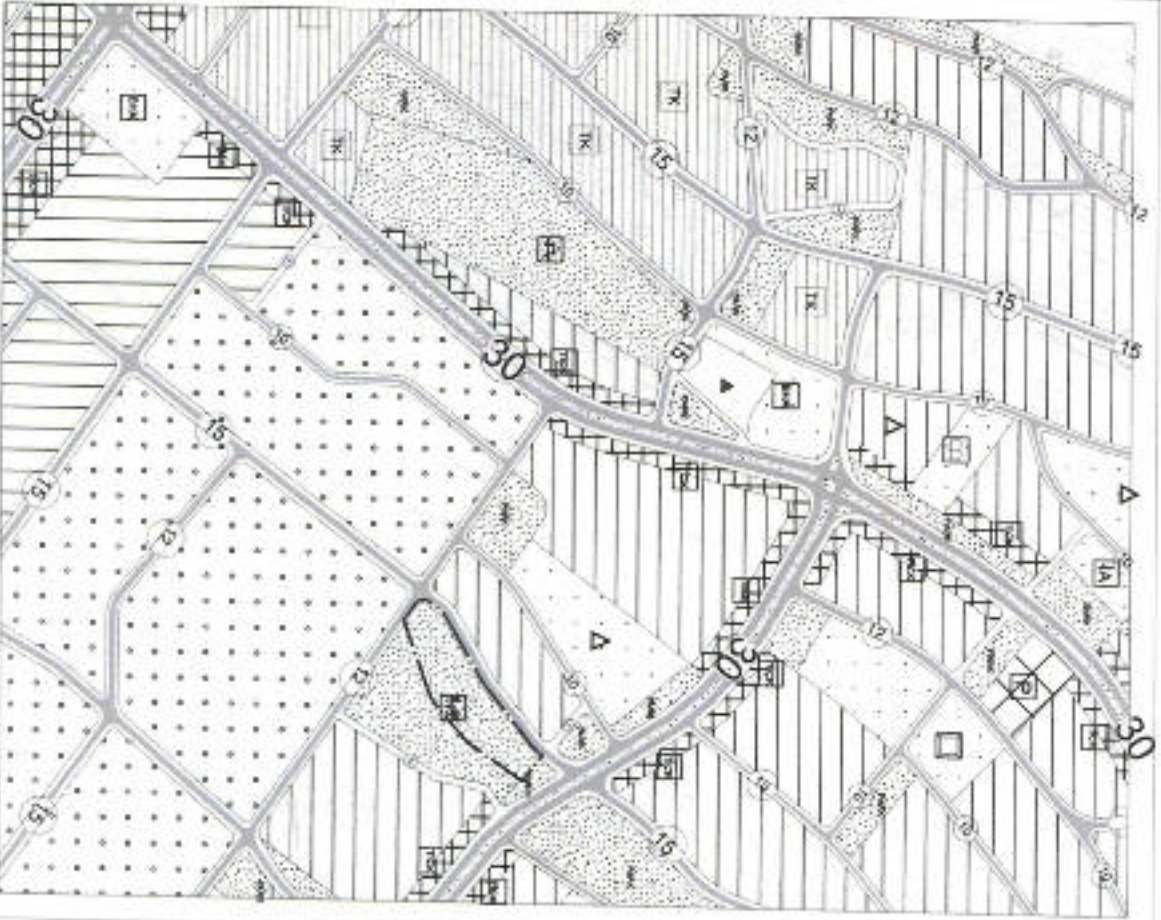
Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - 1/5000 NİP değ.
-Plan Açıklama Raporu.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KEŞTEL MAH.
ADA/PARSEL NO: 805/1(1164/1), 806/1(1164/2)
PAFTA NO: P28-D-22-D

MEVCUT PLAN



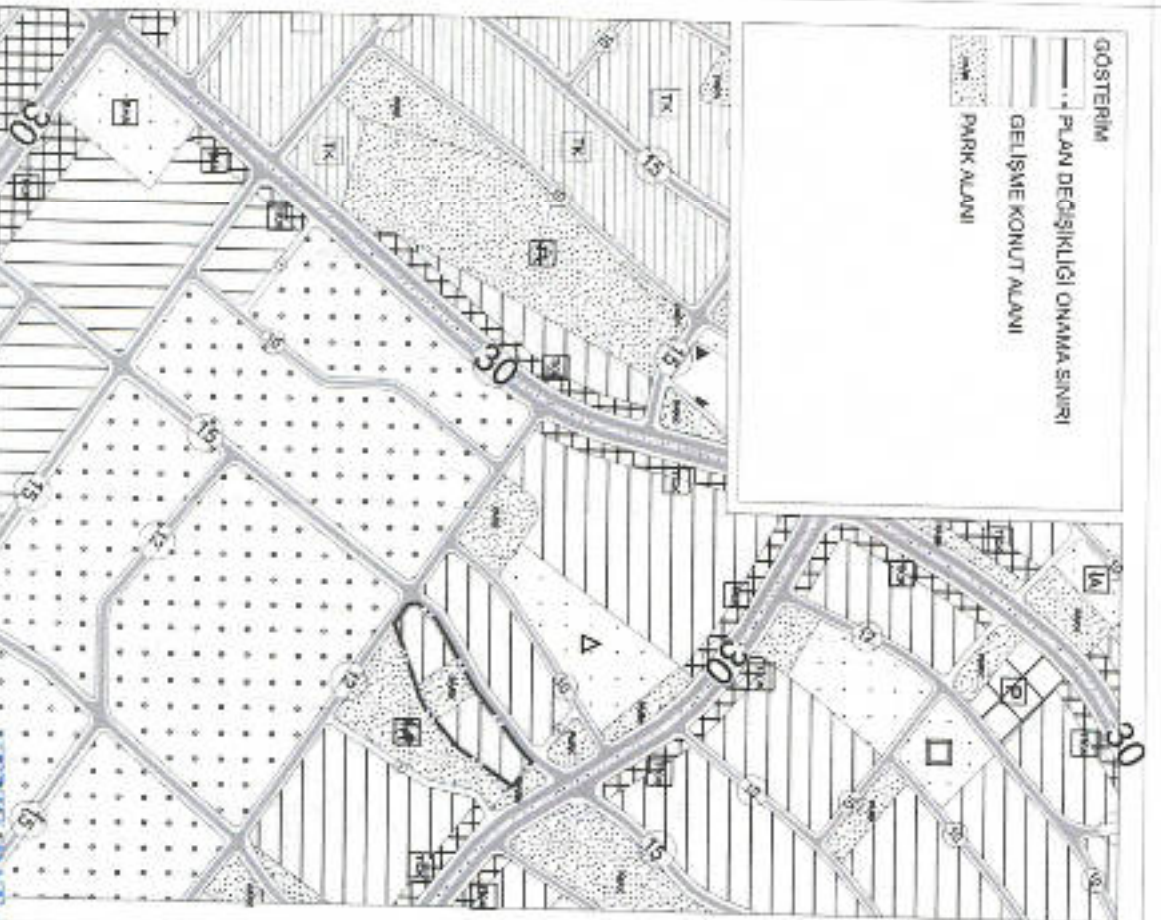
Antalya İli Alanya İlçesi Keştel Mahallesi 805 Ada 1 ve 806 Ada
1 Numaralı Parsellerin Mecum İmar Planı Değişikliği

ÖLÇEK: 1:8000



ÖNERİ PLAN

- GÖSTERİM
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
 - GELİŞME KÖNUT ALANI
 - PARK ALANI



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. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parcel Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'nin yaklaşık 1 km güneybatısında bulunan 805 ada 1 numaralı parcel ve 806 ada 1 numaralı parcelerin tamamını kapsamaktadır. Söz konusu parceler 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, parcelerin 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 parcel tapu kayıtlarına göre 4085 m², 806 ada 1 numaralı parcel 2915 m² büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan 805 ada 1 numaralı parcel ve 806 ada 1 numaralı parcelin tamamını kapsamaktadır. Söz konusu parcelerde 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 parcel numaraları 805 ada 1 numaralı parcel 1164 ada 1, 806 ada 1 numaralı parcel ise 1164 ada 2 numaralı parcel olmuştur. Ancak onaylı plan ve askıdaki planda eski parcel numaraları ile gözüktüğü için anlatımda ve başlıkta eski parcel 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.

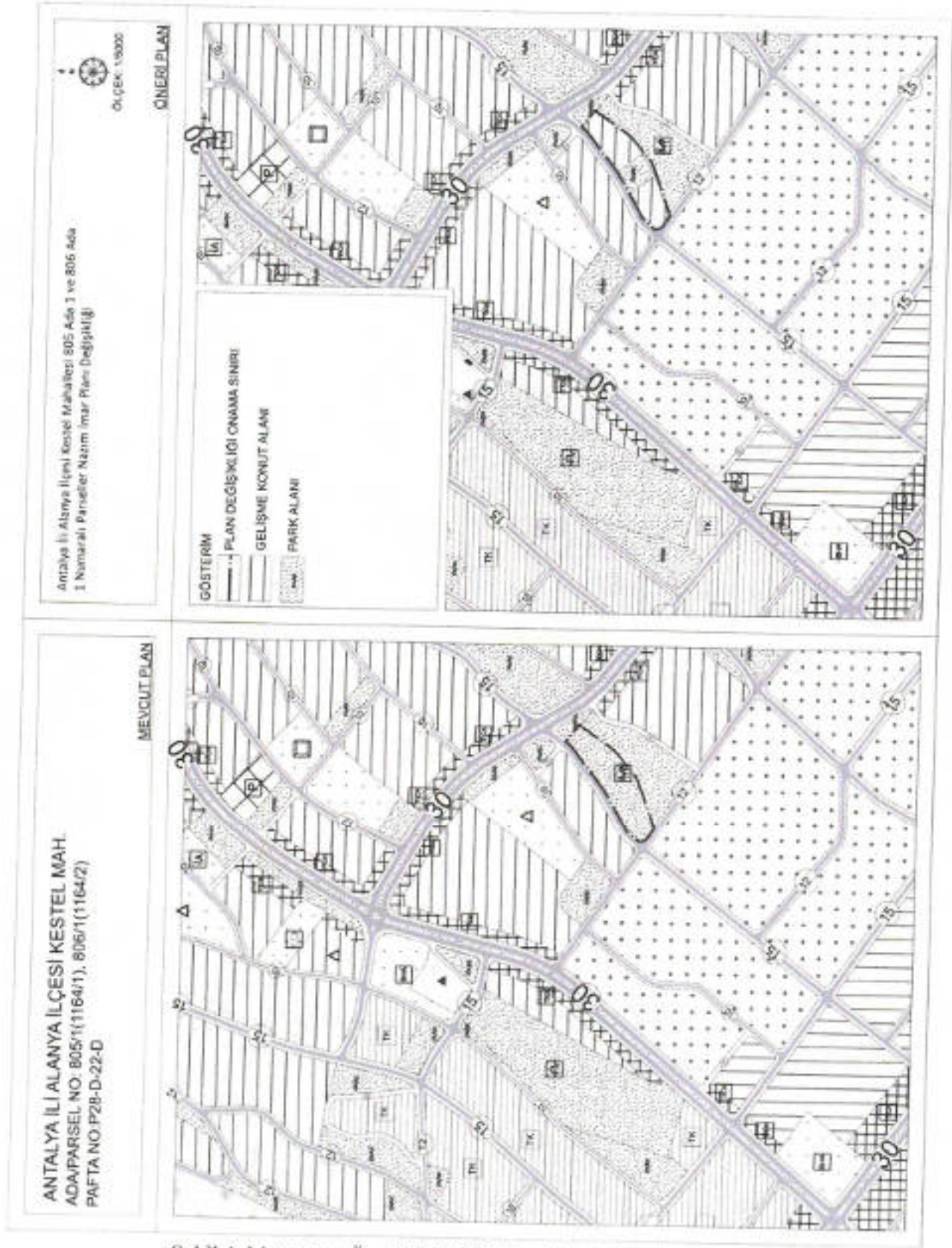
Eski 805 ada 1 ve 806 ada 1 numaralı parseller yeni 1164 Ada 1 ve 2 Numaralı Parsellerimizin toplam büyüklüğü 7000 m²'dir. Parseller konut alanına çevrildiğinde artan nüfusa karşılık ilave terk yapımları gerekmektedir. Parseller konut alanına çevrildiğinde 3 kişilik hane halkı büyüklüğü ve 100 m² daire büyüklüğü kabulü ile 5700 m² konut alanı artışına karşılık yaklaşık 1282 m² park alanı ihtiyacı oluşmaktadır. Toplamda park alanındaki artış ise 1693 m²'dir.

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

<i>Alan Dağılımları (m²)</i>	Onaylı Plan	Teklif Plan
Rekreasyon Alanı	7576	0
Konut Alanı	0	5883
Park	0	1693
Toplam	7576	7576

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

<i>Alan Dağılımları (m²)</i>	Onaylı Plan	Teklif Plan
Rekreasyon Alanı	6946	0
Konut Alanı	0	5700
Park	0	1693
Yol	1939	1491
Toplam	8885	8885



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, Türkiye No:44 20044

Adres:Konyağa. No. 2002 014 0010

www.keykubat.com.tr

Ticaret Sic. No: 264812/00000001

Yatırım T.C. No: 137 0000

[Signature]
ÖZGE BAĞCIHAN
Şehir ve Bölge Planlama
Mühendisi

Hazırlayan

A Grubu Planıcı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic. Sic. No: 264812

Çankaya Mah. Keykubat Bld.
No: 20044 Konya - Antalya
T: +90 342 311 0886
M: +90 342 311 0886
E: keykubat@keykubat.com.tr
W: www.keykubat.com.tr

Sayfa 5