



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.04.2015

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2015 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, üniversitenin içerisinde geçen 15 metre genişliğindeki yolun ve eğitim alanının uygulama imar plan revizyonunda nüfus donatı plan dengelerinin sağlanması koşuluyla kaldırılarak kullanım bütünlüğünün sağlanması ve lejant da yer alan mevcut ve gelişme konut alanları için belirlenen E=0,75 emsal değerinin kaldırılarak sadece yoğunluk değerlerinin kalması, 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planlarındaki emsallerin de 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda belirlenen nüfus yoğunluklarına göre revize edilmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

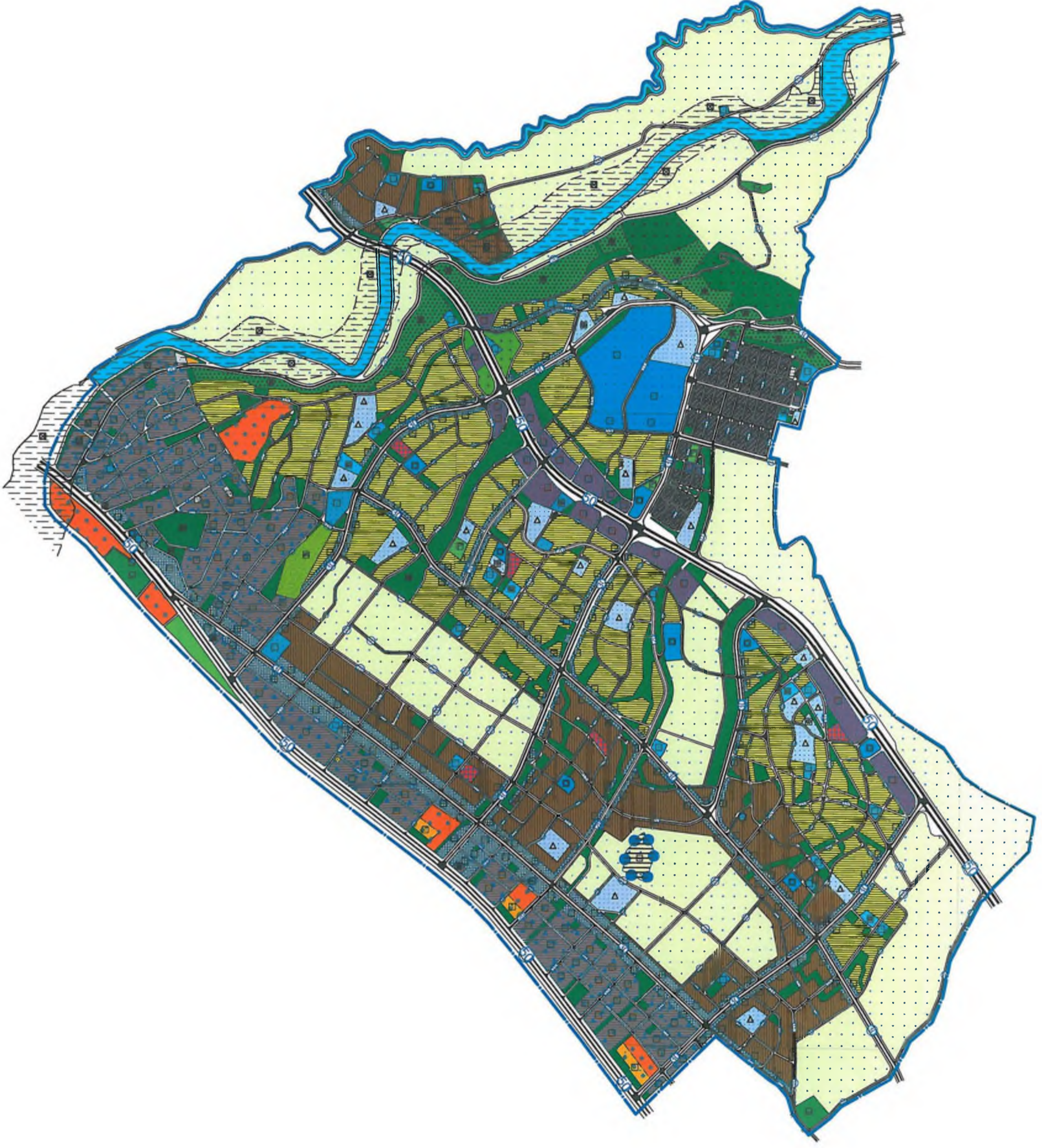
Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sitki SOYDAL
İmar Kom. Üyesi

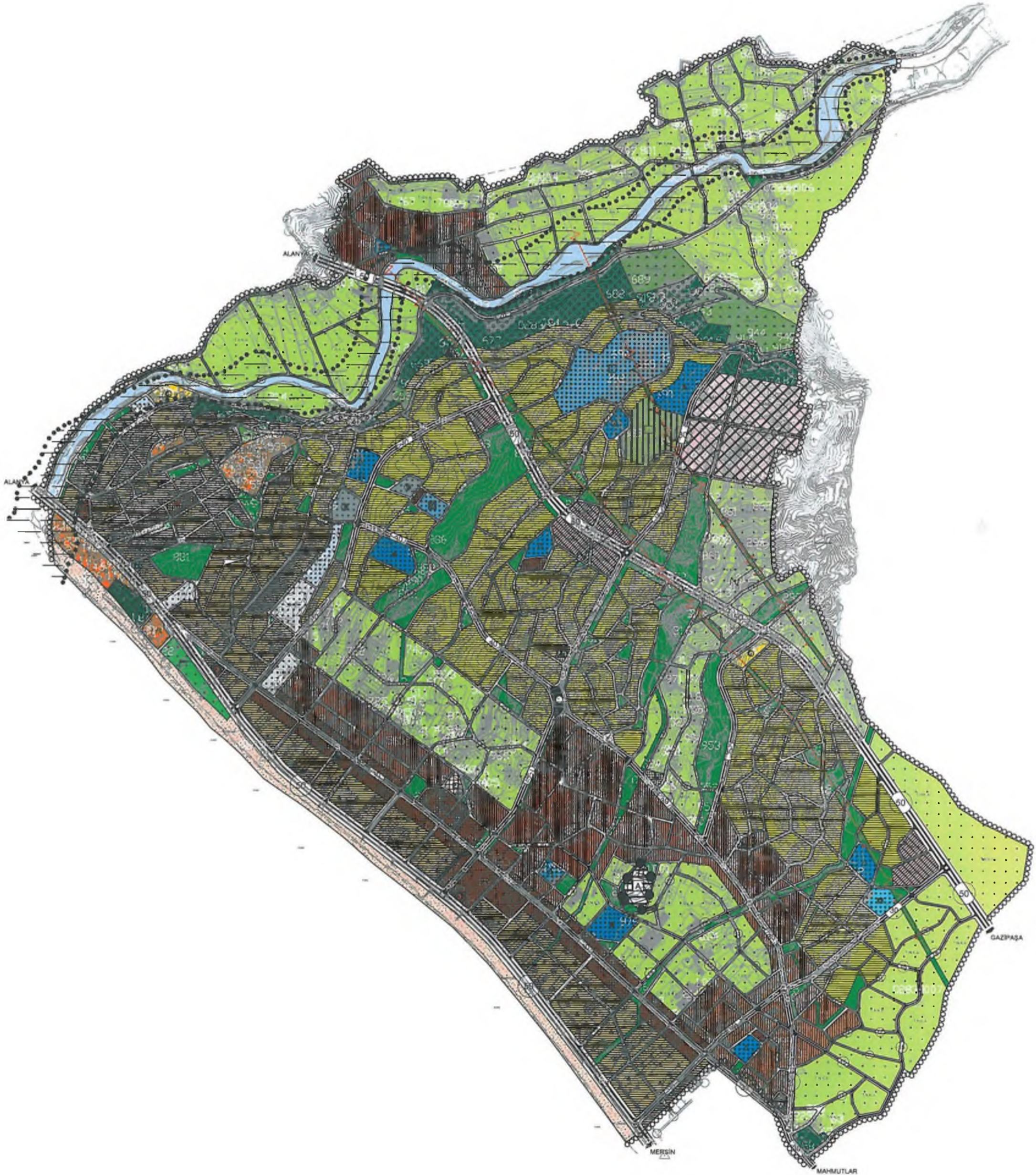
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

ALANYA KESTEL MHALLESİ
1/5000 NAZIM İMAR REVİZYONU



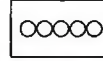
MEVCUT 1/5000



KESTEL (ANTALYA)
İLAVE VE REVİZYON
NAZİM İMAR PLANI



GÖSTERİM
SINIRLAR



PLAN ONAMA SINIRI

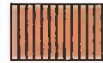


SİT SINIRI



TAŞKIN ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI
KONUT YERLEŞME ALANLARI

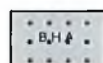


KENTSEL YERLEŞME ALANLARI
125 kişi/ha (Brüt Yoğunluk)
E= 0.75

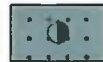


GELİŞME KONUT ALANLARI
75 kişi/ha (Brüt Yoğunluk)
E= 0.50

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



BELEDİYE HİZMET ALANLARI



RESMİ KURUM ALANLARI



ASKERİ ALANLAR
(JANDARMA)



TİCARET ALANLARI



PAZARLAMA ALANLARI



KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ



KONUT DIŞI KENTSEL
ÇALIŞMA ALANLARI

TURİZM YERLEŞME ALANLARI



TURİZM TESİS ALANLARI



GÜNÜBİRLİK ALANLAR



TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI
150 kişi/ha (Brüt Yoğunluk)
KONUT KULLANIMI İÇİN E= 0.75
TURİZM TESİS ALANI İÇİN E= 0.50
(E= İNŞAAT ALANI KAT SAYISI)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
AKTİF(ETKİN) YEŞİL ALANLAR



PARK VE REKREASYON ALANLARI



KUMSAL

DiĞER YEŞİL ALANLAR



ORMAN ALANLARI



AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

KORUMA ALANLARI
SİT KORUMA ALANLARI

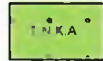


3. DERECE SİT KORUMA ALANLARI



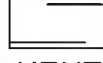
ARKEOLOJİK SİT

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM
ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



TARIMSAL NİTELİĞİ
KORUNACAK ALANLAR
E= 0.05

TAŞKIN ALANLARI



TAŞKINA MARUZ ALANLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLAR



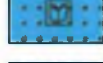
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI



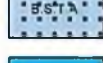
ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI



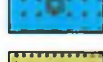
ÜNİVERSİTE ALANI



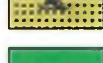
KÜLTÜREL TESİSLER ALANI



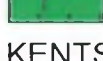
BELEDİYE SOSYAL TESİS ALANI



SAĞLIK TESİSLERİ

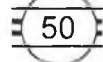


İBADET ALANLARI

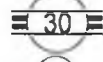


KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI



ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR



1. DERECE KENTİÇİ YOLLAR



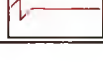
2. VE 3. DERECE KENTİÇİ YOLLAR



YAYA YOLLARI



OTOTERMİNAL
AKARYAKIT VE LPG İKMAL
İSTASYONLARI



ENERJİ NAKİL HATLARI

MEVCUT

KESTEL (ANTALYA)
İLAVE VE REVİZYON
NAZİM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1 - GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ 4657/2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ 3396/2863 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞINCA 30.08.2005 TARİH, 0119 SAYI İLE ONAYLANAN DOĞU ANTALYA ÇEVRE DÜZENİ PLANI, KESTEL REVİZYON PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2. 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER İÇİN YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.3. YAPILACAK YAPILARDA, 05.08.2005 TARİHİNDE İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN JEOLOJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 1.3.1. 2.9.1999/23804 TARİH VE SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK VE 31.01.2000 TARİH VE 297 SAYILI GENELGELERİ DOĞRULUSUNDA YAPILAN İNŞAAT PROJELERİNİN İNCELENMESİNDE İNCELEME ALANININ TAMAMI İÇİN PARSEL BAZINDA JEOTEKNİK AMAÇLI ÇALIŞMALAR YAPILARAK ZEMİN ETÜD RAPORU HAZIRLANMASI, FARKLI OTURMA DEĞERLERİ VE TAŞIMA GÜCÜ İLE İLGİLİ ZEMİN PARAMETRELERİNİN TESPİT EDİLMESİ VE TEMEL TİPİ BELİRLENMESİ-STATİK PROJESİ GİBİ UYGULAMALARDA JEOTEKNİK ETÜD SONUÇLARININ BAZ ALINMASI GEREKLİDİR.
- 1.4. "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE" BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ)
 - 1.4.1. VARSA, YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
 - 1.4.2. YOKSA, "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.
 - 1.4.3. PİSSU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.
 - 1.4.4. TURİSTİK TESİSLERİN VE TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPILAN İZİN VERİLEMEZ.
- 1.5. PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMASI ZORUNLUDUR. KENTSEL YERLEŞİM, GELİŞME VE TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE,
 - SAĞLIKLI VE YETERLİ İÇME VE KULLANMA SUYUNUN TEMİNİ; BU SULARIN DEZENFEKSİYONUNUN SAĞLANMASI VE BUNA İLİŞKİN YENİ ALTYAPI OLUŞTURULMASI,
 - KANALİZASYON VE ATIK SU İZALE VE BERTARAF ALTYAPISININ USUL VE TEKNİĞİNE UYGUN OLARAK GEREKLİ SİHİİ ŞARTLARA HAİZ OLACAK ŞEKİLDE İNŞA EDİLEREK KULLANIMA VERİLMESİ,
 - MUHTEMEL YANGINLARA KARŞI GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI VE İŞLEMLERİN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.
- 1.6. İMAR PLANINDA, ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ HÜKÜMLERİ DOĞRULUSUNDA YAPILACAKTIR.
- 1.7. KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 1.8. TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 1.9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 1.10. TÜM YAPILARDA, ÇATI YAPILACAKTIR. ÇATI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. BİNALARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAMAK ŞARTI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA; GÜNEŞ ENERJİSİ SİTEMLERİ TESİS EDİLEBİLMESİ İÇİN, KOLLEKTÖRLERİN ÇATI MEYİLİ İÇİNE GÖMÜLMESİ VE SU DEPOLARININ ÇATI ARALARINA GİZLENMESİ ZORUNLUDUR. GÜNEŞ ENERJİSİ SİTEMLERİNİN BU BİÇİMDE UYGULANMASI, PROJENİN BELEDİYE VE ONAYLATILMASI KOŞULUYLA YAPILABİLİR VE İSKAN RUHSATI KOŞULUDUR.
- 1.11. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 04/04/1991 GÜN VE TS-9111 SAYILI "TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN" ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARI NA İLİŞKİN İÇ MEKAN MİMARİ STANDARTLARI GOZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDESEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AIT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURDUR.
- 1.12. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.
- 1.13. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.14. TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRTİLMİŞ ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENEN TEDBİRLER ALINMADAN YENİ İNŞAAT YAPILAMAZ.
- 1.15. ONAYLI KIYI KENAR ÇİZGİSİNE GÖRE KIYI BÖLGESİNDEKİ YAPILAŞMA KARARLARI 3621 SAYILI KIYI KANUNU KAPSAMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2 - TİCARET BÖLGELERİ

- 2.1. BU BÖLGEDE, TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, BÜROLAR, İŞANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL, SOSYAL TESİSLER VE YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.
- 2.2. TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERİN ÜST KATLARI, KONUT VEYA TURİZM AMAÇLI APART OTEL, PANSİYON OLARAK KULLANILABİLİR.
- 2.3. BU ALANLARA TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.75 OLACAKTIR.

3 - TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

- 3.1. BU ALANLARDA KONUT VE TURİZM AMAÇLI (OTEL, APART OTEL, PANSİYON VB.) YAPILAR YAPILABİLİR. KONUT ALANI DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN SONRA KALAN ALANIN %60'INI GEÇEMEZ.
- 3.2. KONUT YAPILMASI HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.75 OLACAKTIR.
- 3.3. TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 m², TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.50 OLACAKTIR. 1000 YATAK VE ÜZERİ KAPASİTELİ TURİZM TESİSLERİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.90 OLACAKTIR. BU ALANLARA İLİŞKİN DETAYLI YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 4 - KONUT ALANLARI
- 4.1. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI DIŞINDA TURİZM AMAÇLI (OTEL, APART OTEL, PANSİYON VB.) YAPILAR YAPILABİLİR. BU AMAÇLA YAPILACAK YAPILAR İÇİN YAPILAŞMA ŞARTLARI KONUT İÇİN VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARI İLE AYNI OLACAKTIR.
- 4.2. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.75 OLACAKTIR.
- 4.3. KENTSEL GELİŞME ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.50 OLACAKTIR.
- 5 - GÜNÜBİRLİK ALANLAR
- 5.1. BU ALANLAR İÇERİSİNDE; SADECE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) 0.05, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 8.50 M OLACAKTIR.
- 6- PARK VE YEŞİL ALANLAR
- 6.1. BU ALANLAR, İÇERİSİNDE OYUN ALANI V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.
- 6.2. BU ALANLARDA PİKNIK MASASI, ÇÖP BİDÖNÜ, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SİZDİRMAZ FOSFETLİ WC VEYA BEYYAR WC, DUŞ, BÜFE, KIR, GAZİNOSU, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME VE SERBEST GEZİNME ALANI YAPILABİLİR. YAPILACAK ÜNİTELER (WC, DUŞ, BÜFE, VB.) 0.2 M²'Yİ AŞAMAZ.
- 6.3. BURADAKİ BİRİMLERİN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR. 1/500 ÖLÇEKLİ KÜLTÜREL VE SOSYAL İNŞAAT UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANIP ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 7- SPOR ALANLARI
- 7.1. BU ALANLARDA E=0.10 H max= 6.50 m. (2 KAT) OLACAKTIR.
- 8- SAĞLIK TESİSİ, RESMİ KURUM VE BELEDİYE HİZMET ALAN
- 8.1. BU ALANLARDA E=0.60 H max= 12.50 m. (4 KAT) OLACAKTIR.
- 9- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- 9.1. BU ALANLARDA SİNEMA, TİYATRO, KAPALI SPOR SALONU GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR. E=0.60, Hmax=15.50 M (5 KATTIR) OLACAKTIR.
- 10-ORMAN ALANLARI
- 10.1. BU ALANLARDA 6631/3373 SAYILI ORMAN KANUNUNDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.
- 11-AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
- 11.1. BU ALANLARDAN MEVCUT KULLANIMI MEZARLIK OLAN ALANLARDA SADECE AĞAÇLANDIRMA FALİYETLERİNDE BULUNULABİLİR. DİĞER AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN PARSELLERDE KONUT YAPILABİLİR. KONUT YAPILMASI HALİNDE MINİMUM İFRAZ 5000m² OLACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 250m², KAT ADEDİ 2 OLACAKTIR.
- 12-AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI
- 12.1. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERDE; 2018 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE "KARAYOLLAR KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK VE PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
- 13-KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- 13.1. BU ALANLARDA, İÇİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN, AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI VE PARLAYICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR YAPILABİLİR. E= 0.50 Hmax= 9.50 m. OLACAKTIR.
- 14-TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR
- 14.1. BU ALANLARDA AYIRIMLARDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 10.000 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ. AYRICA BU PARSELLERİN TAPU KADASTRO YA DA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN BİR YOLA AYIRIMLARDAN SONRA EN AZ 25m. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA E: 0.05 Hmax: 8.50 m. VE 2 KAT OLMAK ÜZERE İNŞAAT YAPILABİLİR.
- 14.2. BU ALANLARDA YAPILANMALARDA YAPININ YOLA UZAKLIĞI EN AZ 10m. YAN BAHÇE UZAKLIĞI İSE EN AZ 5m. DİR.
- 15-III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 15.1. BU ALAN: III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLUP YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI İŞLEMİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE YAPILIR. HER HANGİ BİR PARSELDE ARKEOLOJİK KALINTI BULUNMASI DURUMUNDA O PARSELDEKİ YAPILAŞMA KARARLARI KORUMA KURULLARI TARAFINDAN YENİDEN DEĞERLENDİRİLİR. ALANDA ANTALYA KORUMA KURULUNUN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.
- 15.2. BU ALANLARDA YER ALAN ÖZEL MÜLKLERDE KONUT VE GÜNÜBİRLİK TESİS AMAÇLI YAPI YAPILABİLİR. MEVCUT PARSELDE YAPILMASI HALİNDE, BU PARSELLERİN TAPU KADASTRO, TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN YA DA BU İMAR PLANLARI İLE OLUŞTURULAN BİR YOLA EN AZ 20 M CEPHESİ BULUNMASI GEREKİR.
- 15.3. BU ALANLARDA İMAR PLANI DIŞINDA YOL İHDAS SURETİYLE AYIRMA YAPILAMAZ. BU ALANDA E =0.05, TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 m² VE H= 8.50 M'Yİ GEÇEMEZ. ÇEKME MESAFELERİ, HER YÖNDEN 5 m OLACAKTIR.
- 16-KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
- 16.1. BU ALANLARDA E=0.50 Hmax= 12.50 m.

2015 KESTEL MAH. (ALANYA/ANTALYA) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

A. Kentin Genel Özellikleri	3
A.1. Konumu Ve Fiziksel Yapısı	3
A.2. Nüfus	8
A.3. Ekonomik Yapı.....	9
A.4. Sosyal Yapı.....	10
B. Planlama Alanının Genel Özellikleri	10
B.1. Mahalle İçerisindeki Konumu Ve Büyüklüğü	10
B.2. Fiziksel Yapı.....	11
B.3. Mevcut Arazi Kullanım Ve Mülkiyet Yapısı.....	12
B.4. Nüfus Ve Sosyal Ekonomik Yapı	15
B.5. Sentez	16
C. Üst Ve Alt Ölçekli Plan Kararları Ve Yasal Süreç.....	18
C.1. Üst Ölçekli Plan Kararları.....	18
C.2. Onaylı Nazım İmar Planı	20
C.3. Uygulama İmar Planları.....	22
D. Projeksiyonlar	22
D.1. Nüfus Projeksiyonları	22
D.2. Sosyal Ekonomik Ve Mekânsal Projeksiyonlar.....	22
E. Plan Kararları	23
E.1. Revizyon Nazım İmar Planı Kararları.....	23

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Kestel'in Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşmelere Uzaklığı	7
Tablo 2: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi	8
Tablo 3: Alanya'ya Bağlı 2014 Yerel Seçimler Öncesi Belediye Olan Mahallelerin 2014 Nüfusları	9
Tablo 4: Planlama Alanı Mekânsal Kullanım Arazi Dağılımı-2015.....	13
Tablo 5: Kestel Mah. Teklif Nazım İmar Planı ve Onaylı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı (889 ha'lık kısım)	24
Tablo 6: Nüfus Projeksiyonuna Göre Planda Oluşturulması Gereken Ve Oluşan Alan Büyüklükleri	25

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin 2014 Yılı Nüfusları	9
--	---

RESİM DİZİNİ

Resim 1:İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu	4
Resim 2:Kestel Mahallesi Uydu Görüntüsü	4
Resim 3: Jeolojik Durum Haritası	6
Resim 4:Türkiye ve Antalya Deprem Durumu Haritası	7
Resim 5:İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu	8
Resim 6:Planlama Alanı Sınırı	11
Resim 7: Yükseklik Haritası	12
Resim 8: Arazi Kullanım Haritası	14
Resim 9:Kestel Mahallesi Planlama Alanı Kadastral Durumu Haritası	15
Resim 10: Sentez Haritası	17
Resim 11: Kestel 1/100.000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı	18
Resim 12: Yürürlükten Kaldırılmış Kestel 1/25000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı	19
Resim 13: İlçe Bütününde Planlı Alanlar Ve Planlama Alanının Konumu	19
Resim 14: Kestel 1/5000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Nazım İmar Planı	21
Resim 15: Öneri Kent İçi Ulaşım Şeması	26
Resim 16: Öneri Plan Donatı Alanı Merkezleri	27
Resim 17: Kestel Mahallesi (Alanya/Antalya) Taslak 1/5000 Nazım İmar Planı	28

A. KENTİN GENEL ÖZELLİKLERİ

A.1. Konumu Ve Fiziksel Yapısı

Antalya İli, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Antalya Körfezi'nin kıyılarını şerit biçiminde kuşatan bir il olup, Burdur, Isparta, Konya, Karaman ve İçel illeri ile komşudur. Kuzey yönünde il sınırlarını oluşturan şerit genellikle dar olmakla birlikte, batı kısmında genişleyerek 80 km'yi bulur. Geniş bir yay çizen Antalya Körfezi'nin il toprakları arasına sokulmasının sonucu olarak ilin en doğu sınırı ile en batı sınırı arasındaki mesafe 400 km civarındadır. Bu durum Türkiye'nin hiç bir ilinde görülmez. 20591km² genişliğindeki Antalya ili, Konya, Sivas, Ankara ve Erzurum'dan sonra ülkenin en büyük yüzölçümüne sahip 5. büyük ilidir.

İl topraklarını şekillendiren ve yerleşimi etkileyen dağlar batı Toroslar sistemi içinde yer alan Toros sıra dağlarıdır. Göller Bölgesine doğru birbirine yaklaşan bu dağlar Antalya körfezinin iki yakasını da sarar. İl toprakları genelde Antalya, Manavgat gibi kıyı kesimleri dışında engebeli ve yüksektir. İl topraklarının üç tarafı yüksek dağlarla çevrilidir. En yüksek dağı Bey Dağı (3085m.) ve Akdağ'dır. (3075m.) Bu dağların tümüne Güney Toroslar denilmektedir. İl sınırları içinden Akdeniz'e dökülen belli başlı akarsular ise Alara Çayı, Dim Çayı, Manavgat Irmağı, Köprü Çayı, Eşen Çayı ve Devrense Çayı'dır. Yörenin bitki örtüsünü oluşturan maki türleri Torosların etekleri boyunca ve yamaçlarında 300 m.ye kadar görülürler. Bu türler arasında ladin, katran ardıcı, mersin ve kocayemiş sayılabilir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yapılan 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. Aynı sonuçlara göre 2.222.562 kişilik nüfusa sahip olan Antalya İli'nde ülke nüfusunun %2.86 yaşamaktadır. Antalya İli nüfus büyüklüklerine göre yapılan sıralamada Türkiye'nin en büyük 7. ili durumundadır.

Alanya ilçesi, il içerisinde en büyük ilçe olup, TÜİK 2014 yılı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 285.407 kişidir. Temel ekonomik sektör hizmetler sektörü alt kolu olan turizm ve buna bağlı ticaret ile inşaat sektörü olup, tarım sektörü de gelişmiştir. Özellikle beldelerde ve köylerde seracılığın yanı sıra narenciye ve muz tarımı yapılmaktadır. İlçe kuzeyinde Toros sıra dağları ile sınırlı olup, Deniz ile dağlar arasındaki ovalık alanlarda sıkışmış ve doğu batı aksında lineer gelişim göstermektedir.

Temel ekonomik sektör hizmetler sektörü alt kolu olan turizm ve buna bağlı ticaret ile inşaat sektörü olup, tarım sektörü de gelişmiştir. Özellikle beldelerde ve köylerde seracılığın yanı sıra narenciye ve muz tarımı yapılmaktadır. İlçe kuzeyinde Toros sıra dağları ile sınırlı olup, Deniz ile dağlar arasındaki ovalık alanlarda sıkışmış ve doğu batı aksında lineer gelişim göstermektedir.

Planlama çalışması yapılan Kestel, 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 1152 hektardır.



Resim 1: İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu



Resim 2: Kestel Mahallesi Uydu Görüntüsü

Mahalle kuzeyde Akçatı ve Kuzyaka, kuzey doğuda Yaylalı, doğuda Mahmutlar, batıda Tosmur, kuzey batıda ise Oba ve Kızılcaschir 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 ulaştırın vadi tabanlarında kuru dere yatakları mevcuttur.

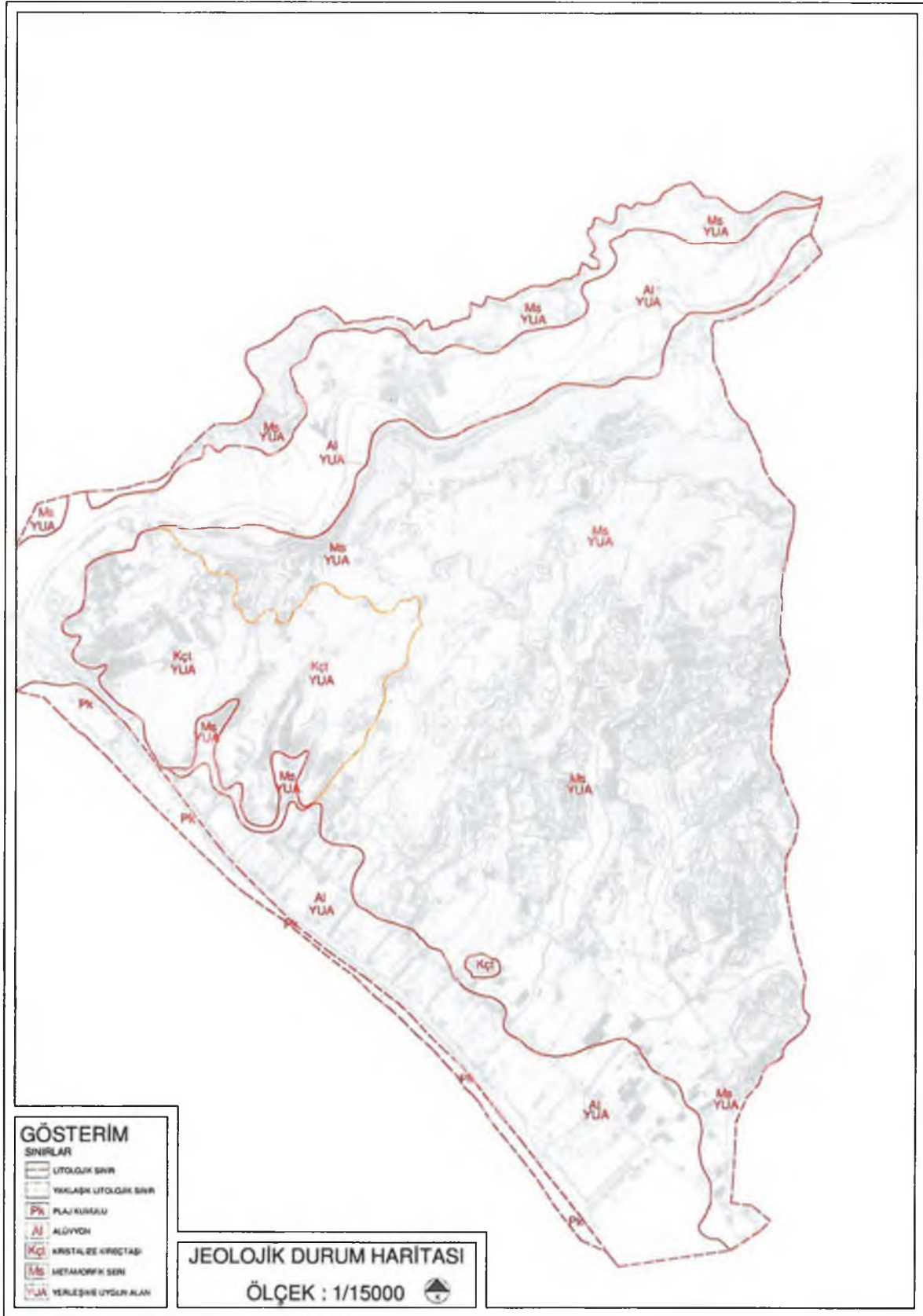
Mahalledeki en önemli trafik aksı sahil boyunca geçen D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu olup, transit yol özelliği taşıyan bu yolun aynı zamanda kent içi trafik arteri işlevi de bulunmaktadır. Kent içi asıl trafik arteri ise Dim Çayı'nı geçtikten sonraki karayolu kavşağından başlayıp, mahalle merkezine ulaşımı sağlayan eski Gazipaşa yolu olup, bu yol aynı zamanda doğu yönden Mahmutlar Mahallesi'ne de ulaşım sağlamaktadır.

Kestel mahallesi tüzel kişiliği 5393 sayılı belediye kanununun 11. Maddesi ve 6360 sayılı kanun gereğince 30 Mart 2014 mahalli seçimlerin ardından belde statüsünden mahalle statüsüne geçmiş olup, hizmet faaliyetleri açısından Alanya Belediyesi'nin aldığı kararlar doğrultusunda uygulama yapmaktadır. Mahalledeki arazilerin büyük çoğunluğu özel mülkiyet olmasına rağmen planlamaya konu bölgede büyük oranda hazine arazileri ya da tescil harici araziler bulunmaktadır. Ayrıca Dim Çayı kenarında ve kuzey batı kesimlerindeki yamaçlarda 2B vasfında araziler bulunmaktadır.

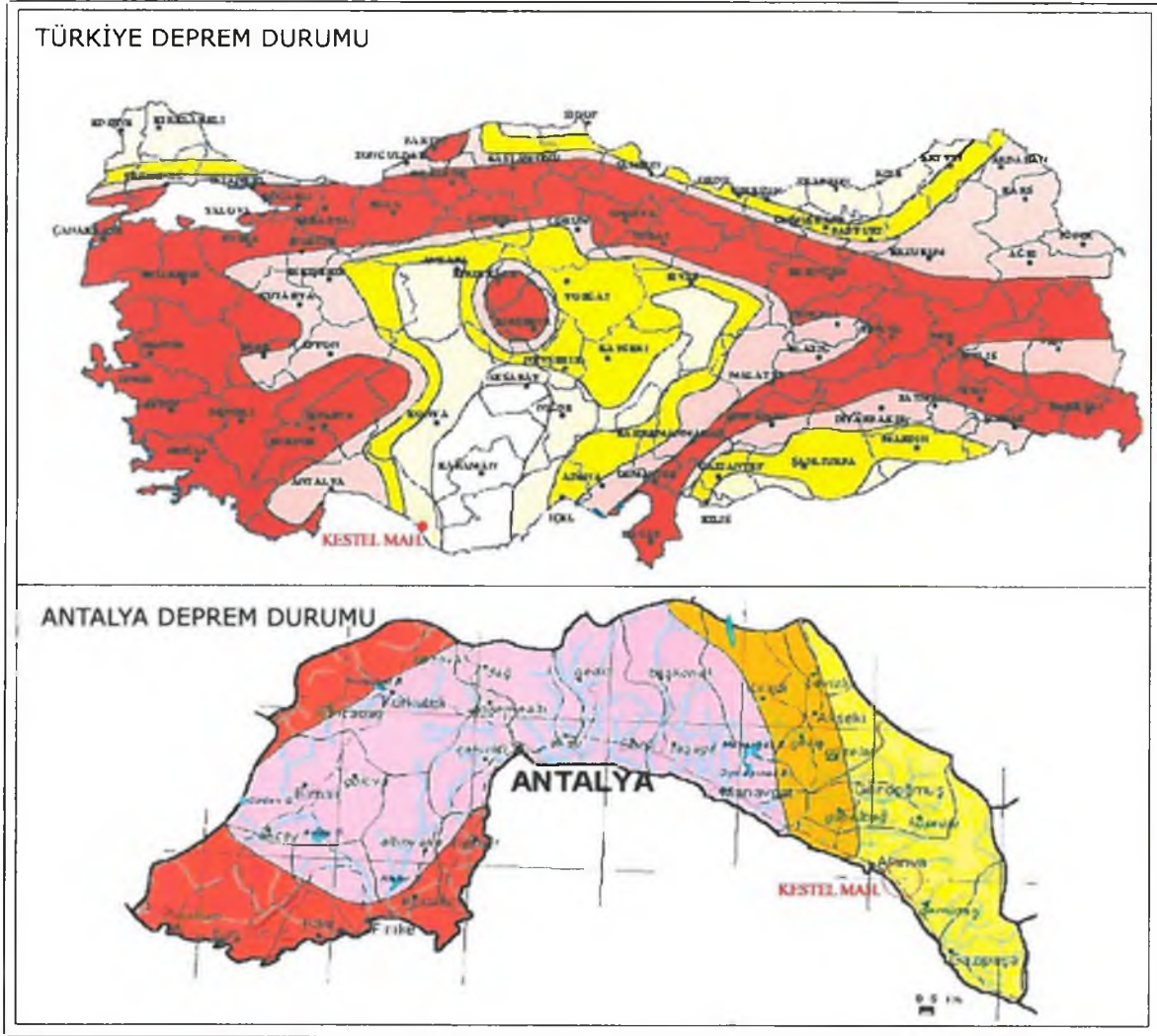
Arazi genellikle makilik bitki örtüsü ile kaplı olup, kuzey kısımlarda yer yer çamlıklar bulunmaktadır. İklim tüm bölgede olduğu gibi yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen akdeniz iklimidir.

Mahallenin imar planına esas olacak ilk jeolojik incelemesi İller Bankası 5. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılmış ve bu çalışma 05.08.2005 tarihinde onaylanmıştır. Bu etüt çalışmasında aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

- Kestel ve yakın çevresinde gözlenen birimler, literatürde Alanya metamorfik masifi olarak adlandırılan; kristalize kireçtaşı, dolomit ve kuvarsit katkılı pelitik şistlerden oluşan birim, Dim çayının getirmiş olduğu malzemelerden oluşan alüvyon birimi ve kıyı şeridi boyunca yüzeylenen kumullardır.
- Yerleşime uygunluk haritası üzerinde "Ms", "Kçt", "Al", olarak karakterize edilen kaya ve zemin türlerinin yayılımının olduğu bölgeler "YUA" yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir. etüd alanı içerisinde Jeoteknik Etüt Gerektiren (JEGA), Önemli alan (ÖA), Yerleşime Uygun Olmayan Alan (YUOA) alanı bulunmamaktadır.
- İnceleme alanı ve yakın çevresinde yapılan çalışmalarda jeolojik özellikler itibari ile aktif ve potansiyel kaya düşmesi, heyelan, feyezan, vb. doğal afet olaylarına ve risk faktörlerine rastlanılmamıştır.
- 7269 sayılı afet yasası kapsamında herhangi bir çalışma yapılmamış olup yasaklayıcı bir karar bulunmamaktadır.
- Alüvyon zemin üzerinde yapılaşma aşamasında 31 ocak 2000 tarih 2023 sayılı bakanlık genelgesi gereği inceleme alanının 4. Derece deprem bölgesinde yer alması hususu da göz önüne alınarak 2 katı geçen yapılarda sondajlı zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.
- Kaya zeminlerin tamamında Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 31 ocak 2000 tarih 2023 sayılı Genelgesi'nin ilgili maddesine ve inceleme alanının 4.derece deprem bölgesinde yer alması hususu göz önüne alınarak planlamayı takiben inşaat ruhsatına esas statik projelerin hazırlanması aşamasında 4 katı aşan yapılar için parsel bazında sondajlı zemin etüt raporu mutlaka hazırlanmalıdır.
- İnceleme alanı Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı'nca 1996 yılı içerisinde yayınlanan ve Bakanlar Kurulunun 19.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 4. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup **Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'in** ilgili maddelerine uyulmalıdır.
- Bu jeolojik etüt raporu imar planı yapımına esas olması amacıyla gözlemsel olarak hazırlanmış olup imar adası veya parsel bazında zemin etüt raporu yerine kullanılmaz denilmektedir.



Resim 3: Jeolojik Durum Haritası



Resim 4:Türkiye ve Antalya Deprem Durumu Haritası

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'in 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



Resim 5: İl İdari Sınırları Ve Kentin Konumu

İnceleme alanı Alanya masifinin güney kanadında, yer almaktadır. İnceleme alanın kuzeyindeki dağlık bölgede kuzeybatı- güneydoğu doğrultusunda uzanan Alanya masifi, kristalize kireçtaşı, dolomit, kuvarsit, kalkışit, mikaşit, gibi kayalardan oluşur. Alanın güneyindeki düz bölgelerde ise sedimanter seri olarak adlandırdığımız kum, kil ve çakıl'dan oluşan yer yer konglomeraların ve kumtaşlarının görüldüğü istif yer alır.

A.2. 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 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 2014 yılı nüfus tespitlerine göre mahallede 3840 erkek, 3821 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: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

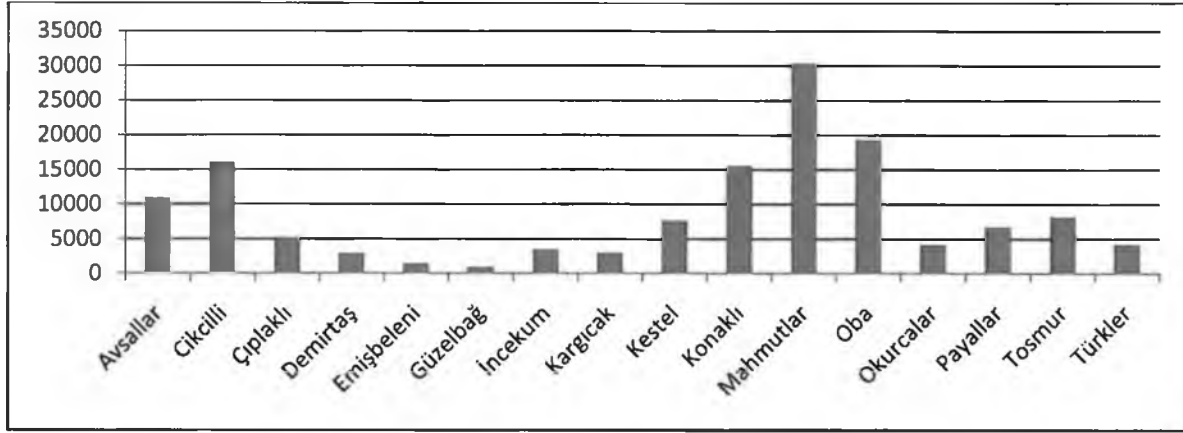
Yıllar	Avsallar	Demirtaş	Kestel	Konaklı	Mahmutlar	Oba	Payallar	Okurcalar	Türkler	Yeşilköy	Emişbeleni	Çıplaklı	Çikcilli	Tosmur	Kargıcak	Güzelbağ
1955	756		870	455	1169	1388	521		472							
1960	858	642	1283	502	1348	1055	625	436	525			783	472	269	631	
1965	863	820	1574	673	1650	1150	803	465	687	175		926	685	307	722	
1970	978	1590	2033	757	2058	1476	1226	658	808	242		1007	844	386	1060	
1975	1368	2057	2268	1081	2188	2478	1452	812	1097	375		1206	855	563	1262	
1980	1606	2053	2416	1571	2869	2108	1823	1032	1313	534		1195	1250	645	1304	
1985	2014	1996	3049	2458	3435	2445	2202	1201	1751	485		1485	1369	746	1512	
1990	3661	2845	3610	4794	4852	6183	2676	2165	2916	757		1704	2143	1312	1873	3438
1997	5030	2447	5581	13200	9285	11500	6638	4280	2936	2275	2424	2888	3739	2170	2986	5194
2000	8493	3864	5623	28801	14463	20040	6816	11876	7240	3401	3437	4324	5167	5279	4146	3681
2010	8672	2946	6757	12227	21980	15237	5843	3975	3843	3293	1537	4584	10406	7091	2763	1703

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>) – 2015
(Belden Mahalleye dönüşen yerleşim alanları dikkate alınmıştır.)

Tablo 3: Alanya'ya Bağlı 2014 Yerel Seçimler Öncesi Belediye Olan Mahallelerin 2014 Nüfusları

Mahalleler	TOPLAM
Avsallar	11.041
Cikcilli	16.106
Çıplaklı	5.218
Demirtaş	2.949
Emişbeleni	1.471
Güzelbağ	962
Incekum	3.511
Kargıcak	3.073
Kestel	7.661
Konaklı	15.594
Mahmutlar	30.385
Oba	19.336
Okurcalar	4.202
Payallar	6.751
Tosmur	8.195
Türkler	4.239

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>) – 2015



Grafik 1: Alanya'ya Bağlı Mahallelerin 2014 Yılı Nüfusları

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (<http://www.tuik.gov.tr>) - 2015

A.3.Ekonomik Yapı

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.

Kestel yerleşiminde günlük tüketime yönelik işletmelerin dışında turizm maksatlı oteller ve diğer ticari işletmeler de bulunmaktadır. Mahalle sınırları içinde 4 adet 5 yıldızlı otel, 1 adet 4 yıldızlı otel, 2

adet 3 yıldızlı otel bulunmakta olup, bunların yanında irili ufaklı 25 adet turizm tesisi yanı sıra 60 adet turistik Restaurant ile 150 adet turistik işletme bulunmaktadır. (Kaynak: <http://www.alanyakestel.bel.tr>) Mahalle de eğitim hizmeti veren Akdeniz Üniversitesi'ne bağlı üç adet fakülte ve bir adet meslek yüksek okulu mevcuttur. Bu doğrultuda üniversite alanı ve çevresinde öğrencilere yönelik hizmet veren ticari işletmeler mevcuttur. Mahalledeki ilköğretim tesislerinde yaklaşık 910 öğrenci eğitim görmekte ve 44 öğretmen çalışmakta, sağlık ocağında ise bir doktor, bir hemşire ve 3 ebe görev yapmaktadır. Akdeniz Üniversitesine ait bölümlerde ve öğrenci yurdunda ise öğretim üyesi, öğretim görevlisi, araştırma görevlisi, okutman, dış okutman, idari görevli, hizmetli vb. statülerde yaklaşık 150 kişi çalışmaktadır. Üniversite de çalışan görevlilerin büyük bir kısmı mahalle dışında ikamet etmektedir. Kestel'de halen 10 adet cami mevcut olup, bu camilerde 10 adet imam görev yapmaktadır. Mahalle merkezinde bulunan PTT 'de ise halen bir kişi çalışmaktadır.

A.4. Sosyal Yapı

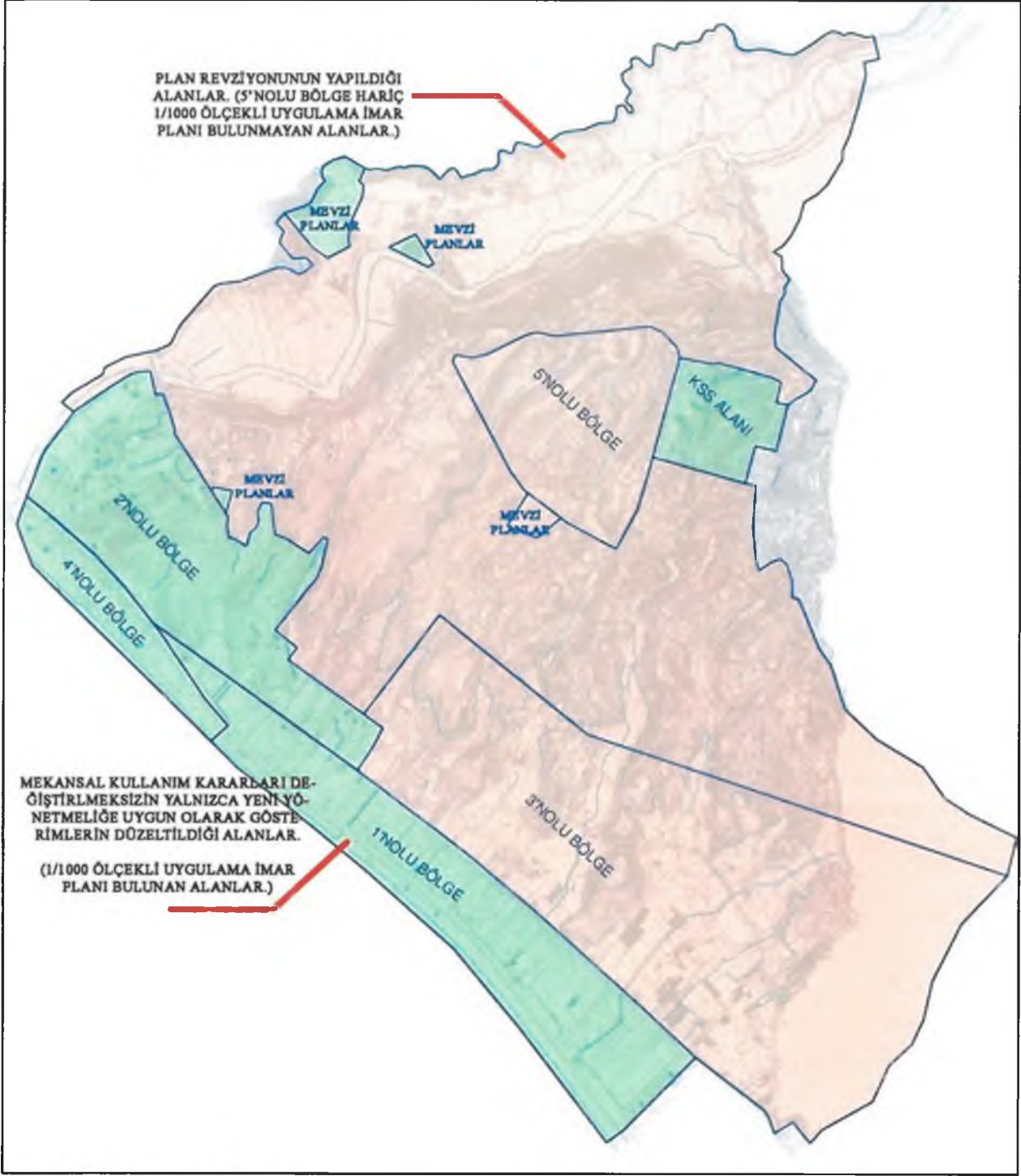
Mahalle genel anlamda tarım toplumu özellikleri göstermektedir. 2014 yerel seçimler öncesinde, belediye teşkilatı kurulduğu dönemlerden itibaren yapılan yatırımlar ve planlı dönemle birlikte başlayan çok katlı yapılaşmalarla birlikte kentleşme süreci hızlanmıştır. Mahallede yaşayan halk genelde 2-3 katlı 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. Ortalama aile büyüklüğü 4,1 kişi olarak tespit edilmiştir. Mahallede yapılan arazi çalışmalarında okuma yazma bilenlerin oranı %92.77 olarak tespit edilmiştir. Mahallede hâlihazırda Akdeniz Üniversitesi'ne bağlı olarak hizmet veren İşletme Fakültesi, Mühendislik Fakültesi ve Meslek Yüksek Okulunun yanı sıra üniversitede eğitim gören öğrencilerin bulunduğu üniversiteye ait bir adet yurt binası mevcuttur. Mahallede ayrıca Kestel Merkez İlköğretim Okulu, Alantur İlköğretim Okulu ve Müminler İlköğretim Okulu olmak üzere 3 adet ilköğretim tesisi ve karayolu kenarında bir adet sağlık Ocağı mevcuttur.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

B.1. Mahalle İçerisindeki Konumu ve Büyüklüğü

Planlama alanı Kestel mahallesini kapsamaktadır. Kestel Mahallesi Dim Çayı ile Mahmutlar Mahallesi arasında yer almaktadır. Planlama Alanı yaklaşık olarak 1152 hektardır. Planlama alanının büyük kısmı tarım alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının yaklaşık 209 hektarlık kısmında (1. Bölge, 4. Bölge, 2. Bölge, Küçük Sanayi Alanı ve diğer mevziplanlar) mekânsal plan kararlarında bir değişiklik yapılmayıp yalnızca yeni "Mekânsal Planlar Yönetmeliği"ne uygun olarak gösterimleri değiştirilmiştir. 943 hektarlık alanda ise plan değişikliğinde gidilmiştir.

Bölgeye 3 farklı yolla ulaşılabilir. İlk yol; Dim Çayı'nın Karayolu ile kesişim noktasından Dim Çayı boyunca iç kesimlere bağlantı sağlayan asfalt kaplama yoldur. Mahmutlar Mahallesinden Atatürk Caddesi boyunca gelen, planlama alanına dâhil olan yol ise asfalt kaplama olup, mahalle içlerine devam etmektedir. Mahalle merkezinden, üniversite alanına gitmekte olan asfalt kaplama yol da planlama alanı içerisindeki trafik arterlerinden biridir. Planlama alanı içerisinde yukarıda tariflenen ana trafik arterleri dışında konut alanlarına ulaşım sağlayan toprak yollar mevcuttur. Planlama alanına özel halk otobüsü ile toplu ulaşım mevcut olup, aynı zamanda Dim Mağarasına ulaşım için kullanılan güzergâhta planlama alanının içerisinde. Üniversite bölgesinden geçmekte olan yol ile Yaylalı Mahallesi ve devamında Mahmutlar Mahallesi ulaşım imkânı mevcuttur.



Resim 6:Planlama Alanı Sınırı

B.2. Fiziksel Yapı

Planlama alanı topoğrafik açıdan dalgalı bir yapıdadır. Alan içerisinde tepe, sırt vadi gibi morfolojik oluşumlar bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan Dim Çayı planlama alanı içerisinde vadi oluşturmaktadır. Bu vadi batı kesimlerde Tosmur Mahallesi doğru düzlükler ile ova oluşturmakta, doğu kesimlere doğru ise yamaç oluşumu göstermektedir. Planlama alanı içerisinde bulunan Sigorta Caddesinin orta kısımlarından başlayan kuru dere yatağı ile tekrar vadi oluşumu gözlemlenmekte ve bu vadi her iki yamaca doğru uzanmaktadır, derin bir vadi oluşumu değildir. Planlama alanının doğu kısımlarında yapılan taraçalar ile muz, narenciye ekimi için düzlükler oluşturulmuş ve doğal arazi yapısı ile oynanmıştır. Bu taraçalar arasında, mahalle içine hizmet veren

asfalt kaplama yol kenarında düzenlenmiş beton kanalların bulunduğu vadiler, sahil kısmına kadar uzanmaktadır. Arazi yapısı genel anlamda güney batıdan kuzey doğuya doğru yükselmektedir. Arazinin en yüksek olduğu kısımlar, yaylalı mahallesine gitmekte olan asfalt kaplama yol ve üzeridir. Aynı zamanda arazinin en yüksek noktalarından olan bu bölgedeki düzlükte mevcut Akdeniz Üniversitesi işletme fakültesi binası bulunmaktadır. Arazinin en yüksek kısmı kuzey ve kuzey doğu sınırı olup, en düşük kottaki kısmı ise güney ve güney doğu sınırındadır. Arazi dalgalı bir yapıda olduğu için eğim arazi yapısına göre farklılıklar göstermektedir. Ortalama eğim %20-25 Aralığında olup, özellikle sırtların yamaç kısımlarında yol açma faaliyetleri nedeniyle oluşan şevlerde yer yer %40'lara ulaşmaktadır. Alanda tarımsal faaliyetler yürütülen kısımlarda bahçe örtüsü mevcut olup, boş kısımlar makilerden oluşan bitki örtüsü ile kaplıdır.



Resim 7: Yükseklik Haritası

B.3. Mevcut Arazi Kullanım ve Mülkiyet yapısı

Planlama alanı içerisinde bölgesel sosyolojik yapıyla uyumlu olarak çalışma alanları ile yaşam alanları bir arada bulunmaktadır. Mevcut konut kullanımları tarım alanları ile iç içe olup, planlama alanı bütününde tarım alanı çoğunluktadır. Tarım alanlarında, zeytin bahçeleri, muz bahçeleri ve seraları, turfanda sebzeçiliğin yapıldığı seralar, buğday ekili tarlalar, narenciye ağaçlarının bulunduğu bahçeler bulunmaktadır. Engebeli yapısından ötürü muz ve narenciye bahçelerinin birçoğu taraçalandırılmış alanlarda ikame edilmektedir. Planlama alanının tarım alanları haricinde açık yeşil alanların geri kalan kısmı makilik bitki örtüsü ile kaplıdır. Planlama alanında ayrıca Alanya ilçe sınırları içerisinde Akdeniz Üniversitesinin kampüs halinde yerleşkesinin bulunduğu üniversite alanları bulunmaktadır. 3 ayrı fakültenin bulunduğu üniversite alanları, planlama alanının kuzey doğu kesimlerinde yer almaktadır. Ayrıca bu alanda 2 adet yurt bulunmaktadır. Yurtlardan biri kız yurdu diğeri de erkek yurdu. Planlama alanının güney batı kısımlarında ise oteller ve 2. Konutlar yer almaktadır. Üniversite alanına, Dimçayı ve D-400 karayolu kesişiminden başlayarak ulaşan yol üzerinde bulunan bu alanların, üniversiteye uzanan kısımlarında konutlar bulunmaktadır. Alanın güney doğu kısımlarında ise, mahalle yerleşimleri bulunmaktadır. Köy içi yol olarak tabir edilen yol üzerinde ve bu yola bağlanan diğer tali yolların üzerinde konut yerleşimleri bulunmaktadır. Planlama alanı genelinde üniversite alanı üzerinden doğu-batı akslı enerji nakil hattı ve proje halindeki karayolu güzergâhında doğu-batı akslı enerji nakil hattı mevcuttur. Alan içerisinde, üniversite alanına kent merkezinden çıkan yollar, köy içi yol olarak tabir

edilen yol ve Dim çayı boyunca, Dim Barajına giden yol asfalt kaplama olup, tek şeritli yollardır. Diğer yollar stabilize olup, tarımsal amaçlı ve iç kısımlardaki konut yerleşimlerine ulaşımı sağlayan yollardır.

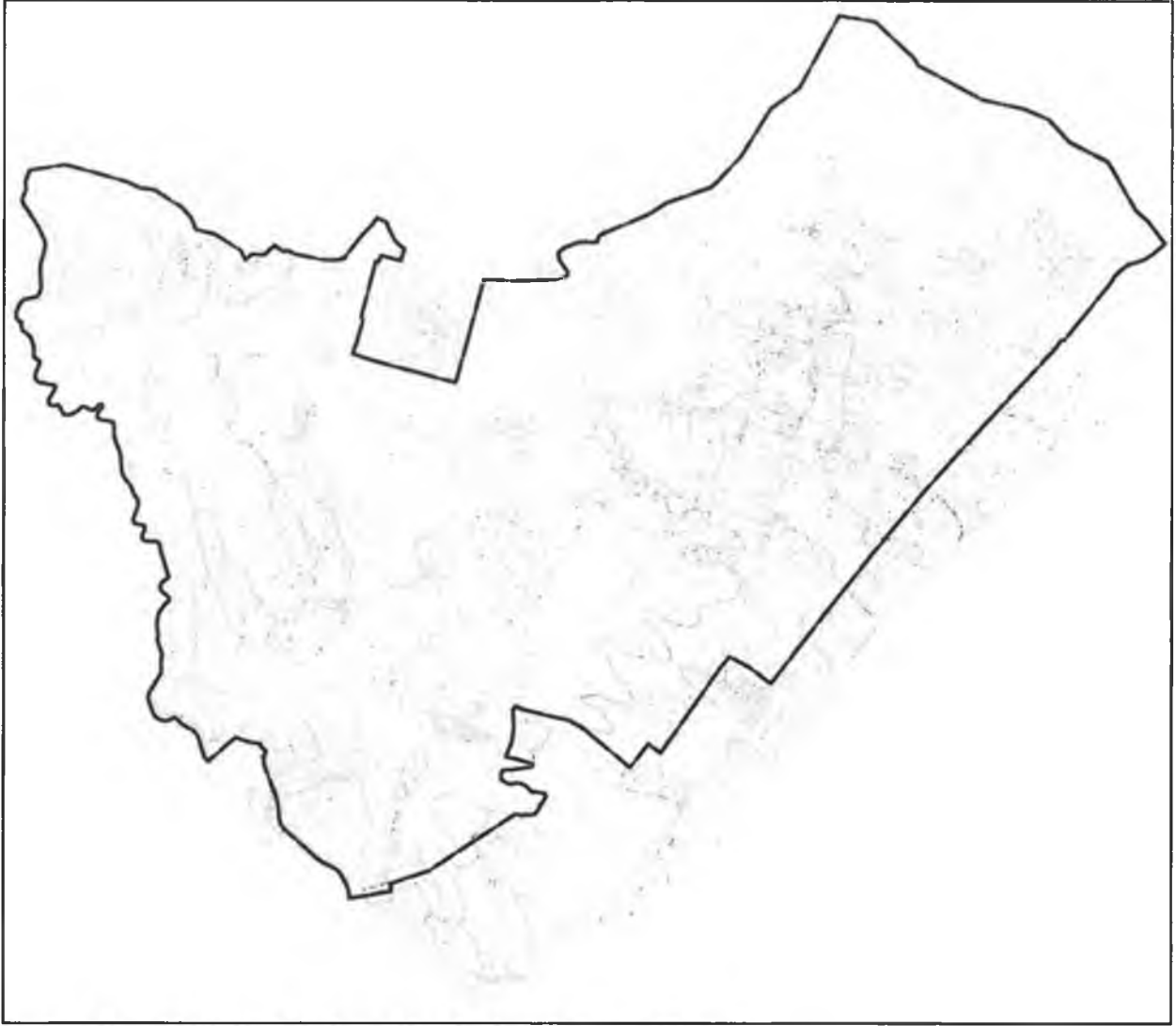
Planlama alanı yaklaşık 1152 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın 209 hektarlık kısmında plan yeni yönetmelik ile uygun hale getirilmiş mekânsal kullanım kararlarında ve büyüklüklerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ancak 943 hektarlık alanda ise plan revizyonu gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle yapılan arazi kullanım çalışmasında mekânsal kullanım kararlarında da değişikliğe gittiğimiz alanlar dikkate alınmıştır. Plan revizyonuna konu alanda yapılan arazi kullanım çalışması sonucunda alanın %15.64'lik kısmı (yaklaşık 128 hektar) konut alanı iken yaklaşık %38,85'lik kısmı ise tarım alanlarından oluşmaktadır. Tarım alanlarında ise özellikle muz bahçeleri ağırlıkta olup toplam alanın %15.41'ini (126 ha) oluşturmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 6,9 hektar büyüklüğünde turizm tesis alanı yer almakta olup toplam alanın %0.84 ünü oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan üniversite alanı ise toplam alanın %0,7'sini (5,7 ha) kaplamaktadır. Ayrıca alanın %31.68'i makilik, %0.17'si eğitim tesis alanı, %0.01'i ticaret, %0.01 su deposu, %0.08 yurt alanından oluşmaktadır.

Mekânsal Kullanımlar	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	1282530.72	15.64
Ticaret Alanı	1060.25	0.01
Turizm Alanı	68764.87	0.84
Okul Alanı	13732.2	0.17
Su Deposu	1139.25	0.01
Üniversite Alanı	57157.95	0.70
Yurt Alanı	6570.77	0.08
Tarım Alanları	3185497.7	38.85
Makilik Alanlar	2597535.1	31.68
Yollar ve Su yüzeyleri	984449.08	12.01
Toplam Alan	8198437.89	100.00

Tablo 4: Planlama Alanı Mekânsal Kullanım Arazi Dağılımı-2015

Planlama alanı içersinden 1 adet çay geçmekte olup (Dimçayı) bölgenin içme ve sulama suları bu çay üzerine kurulmuş Dim Barajı ve çay boyunca kurulmuş tesislerden karşılanmaktadır. Ayrıca alan içersinden irili ufaklı kuru ve sulu dereler geçmektedir. Planlama alanın doğusunda yer alan mahallelerde kullanılmak üzere çaydan taşınan sulama suları planlama alanı içersinden geçen kanallar sayesinde sağlanmaktadır.

Planlama alanı içersinde tapulama kadastrusu tamamlanmış olup, kadastro paftaları grafik paftalardır. Sayısal olmayan paftalar nedeniyle bölgedeki kadastro sınırları sağlıklı değildir. Kullanımlar halen atadan kaldığı şekliyle mevcut çevre duvarları ya da sınır izleri esas alınarak gerçekleştirilmektedir. Planlama alanında büyük oranda özel mülkiyet söz konusudur. Planlama alanının orta kesimlerinde maliye hazinesine ait tapu tesciline konu olmayan ama vatandaş ve devlet arasında zilliyetlik davalarının devam ettiği alanlar bulunmaktadır.



Resim 9:Kestel Mahallesi Planlama Alanı Kadastral Durumu Haritası

B.4. Nüfus ve Sosyal Ekonomik Yapı

Planlama alanında yer alan konut maksatlı kullanılan yapılar esas alınarak yapılan hesaplama neticesinde bölgede sabit olarak yaşayan nüfus yaklaşık 4200 kişi olarak tespit edilmiştir. Yerleşim alanlarının çoğunluğu mahalle içerisinde hizmet vermekte olan asfalt yol ve bu yola bağlanan tali yollar üzeri ve Kestel mahalle içlerinden üniversite alanına çıkan yol, Dim Çayı kenarından başlayıp üniversite alanına çıkmakta olan yol ve çevresinde konumlanmıştır.

Planlama alanında hâkim ekonomik sektör tarım olup, tarımsal faaliyetler genellikle planlama alanı dışında Alanya ve Kestel merkezinde yapılan hizmetler sektörü ile birlikte yürütülmektedir. Tarım sektörü ek ekonomik gelir kaynağı olarak görülmektedir. Çalışanların büyük bir kısmı ticaret alt kollarında ve turizm sektöründe çalışmakta, ayrıca planlama alanı içerisinde tarımsal faaliyetlerini sürdürmektedir. Planlama alanı içerisinde yer alan tarım alanlarında muzculuk, açık ve örtü altında sebzeçilik, narenciye ve yenidoğru üretimi yapılmakta, elde edilen ürünler Alanya toptancı hali vasıtasıyla pazarlanmaktadır. Ayrıca açık alanlarda buğday üretimi yapılmaktadır. Alanda, kuzey kısımlarda sulama tesisleri bulunmamakta olup, güney kısımlarında tesis edilmiş kanallar bulunmaktadır. Sulama kuzey kesimlerde sondaj kuyuları ile, güney kesimlerinde ise bu kanallar vasıtası ile gerçekleştirilmektedir.

Planlama alanı içerisinde gözlemsel olarak yapılan arazi çalışmalarında 420 adet yapıda toplam 1050 adet bağımsız bölüm tespit edilmiştir. Bu yapıların 250 tanesi bir katlı, 110 tanesi iki katlı, 60 tanesi

ise üç katlı yapılardır. Söz konusu yapıların çoğu kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. yapıların yaklaşık %50 sine yakınında müstemilat, depo gibi ek yapılar ihtiva etmektedir. Planlama alanında her hanede ortalama bir ailenin barındığı ancak aile bireylerinin birbirlerine yakın konumda ya da aynı bina içerisinde farklı hanelerde yaşadıkları görülmüştür. Ortalama aile büyüklüğü yaklaşık 4 kişidir.

B.5. Sentez

Planlama alanı yaklaşık 1152 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın 209 hektarlık kısmında plan yeni yönetmelik ile uygun hale getirilmiş mekânsal kullanım kararlarında ve büyüklüklerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ancak 943 hektarlık alanda ise plan revizyonu gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle yapılan sentez çalışmasında mekânsal kullanım kararlarında da değişikliğe gittiğimiz alanlar dikkate alınmıştır.

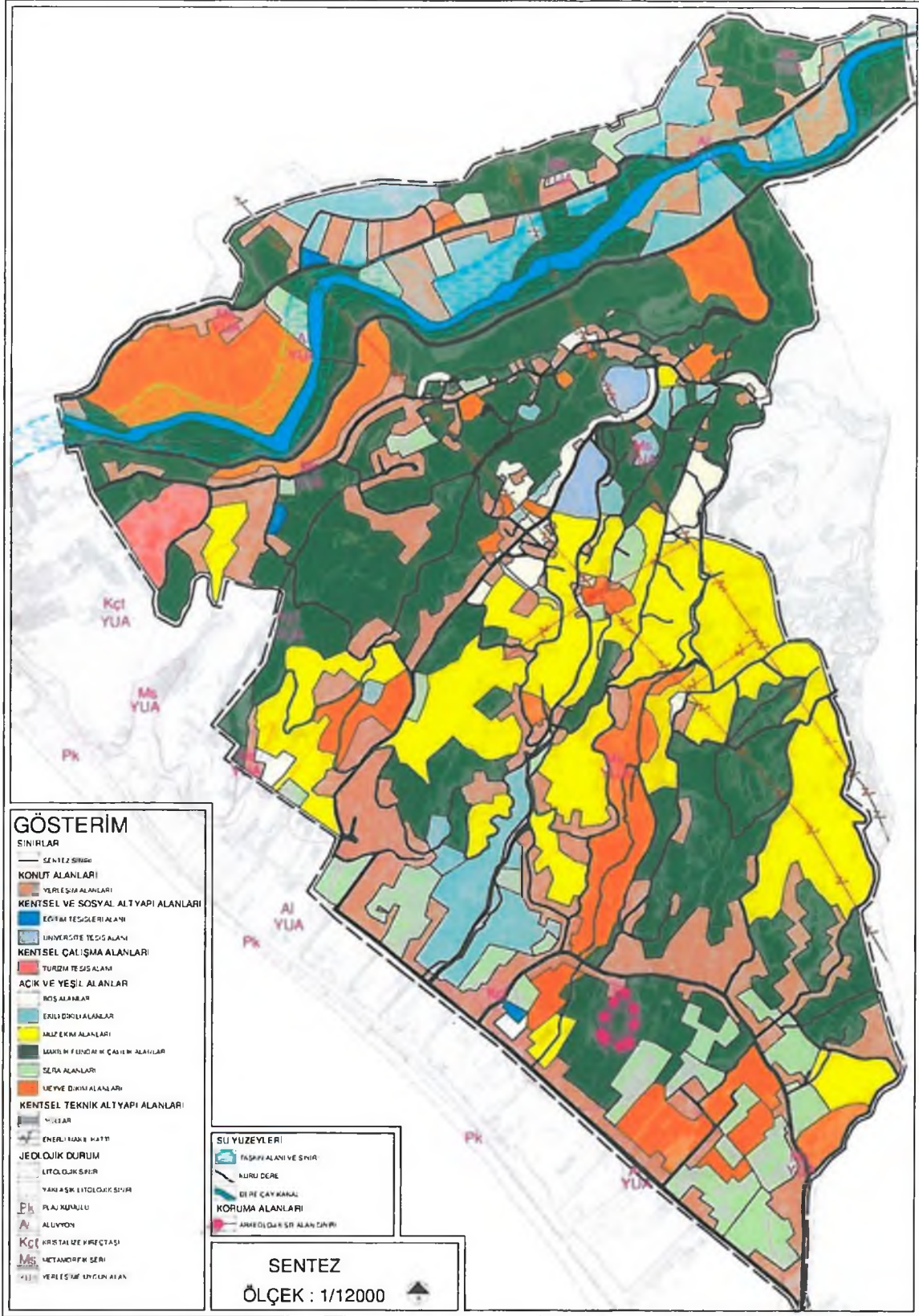
Plan revizyonuna konu alanda yapılan arazi kullanım çalışması sonucunda alanın %15.64'lik kısmı (yaklaşık 128 hektar) konut alanı iken yaklaşık %38,85'lik kısmı ise tarım alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanında yer alan konut maksatlı kullanılan yapılar esas alınarak yapılan hesaplama neticesinde bölgede sabit olarak yaşayan nüfus yaklaşık 4200 kişi olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanında fiili durumda eğitim vermekte olan üniversite yerleşkesi (Akdeniz Üniversitesi Alanya yerleşkesi) yer almaktadır. Söz konusu yerleşke kapsamında işletme fakültesi ve meslek yüksek okulu hizmet vermekte iken yakın zamanda inşaatına başlanan ve inşaat çalışmasında sona yaklaşılacak mühendislik fakültesi de planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı içerisinde üniversitede okumakta olan öğrencilere hizmet etmesi amacıyla inşa edilmiş 2 adet öğrenci yurdu yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde 2 adet yüksek gerilim hattı geçmektedir. Planlama alanında içinde yer aldığı onaylı jeolojik etüt raporuna göre Kestel mahallesinde yerleşime uygun olmayan alan (YUOA) bulunmamaktadır.

Belde içerisinde plan kararlarını etkileyecek ölçekte doğal ve yapay eşikler bulunmaktadır. Yerleşmede sulu ve kuru dere yatakları, iklim, güneşlenme ve rüzgar durumu, sulu ve kuru tarım alanları varlığı, orman alanları varlığı plan kararlarının oluşumunda etki eden doğal eşiklerdir. Planlamayı etkileyen yapay eşikler onanlı nazım ve uygulama imar planları, karayolu, DSİ sulama kanal ve kanaletleri, yüksek gerilim hatları gösterilebilir. Yukarıda belirtilen eşiklerin yanı sıra, gelişmeyi yönlendiren sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel veriler ile mevcut potansiyeller de plan kararları üretilirken önemli oranda eşik teşkil etmişlerdir.



Resim 10: Sentez Haritası

C.ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE YASAL SÜREÇ

C.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlamaya konu alanın üst ölçekli planlarına baktığımızda, 15.04.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Çevre düzeni planında, plan onama sınırları içerisinde kentsel gelişme alanları bulunmaktadır. Alanın bir kısmı tarım alanında gözükmemektedir. Planlama alanı içerisindeki Üniversite alanı ile Kestel kent merkezine uzanan yeşil aks, Küçük Sanayi alanından Tarım alanlarına inen yeşil akslar, vadi tabanlarında, hava koridorları oluşturmuştur ve planlama alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

1/25000 ölçekli Çevre ve Orman Bakanlığı ÇED ve Planlama Genel Müdürlüğü'nce 28.09.2005 tarihinde onanlı Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı , 15.04.2014 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan hükümlerinden 5.8 numaralı plan hükmü gereğince yürürlükten kaldırılmıştır.



Resim 11: Kestel 1/100.000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı

C.2. Onaylı Nazım İmar Planı

Onaylı çevre düzeni planı hükümleri çerçevesinde mahallenin tamamı için ilgili kurumlardan plan yapımına esas görüş alınmak suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Kestel İlave ve revizyon nazım imar planı ise Mülga Kestel Belediyesi Meclisi'nin 19.01.2006 tarih ve 3 sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre üst ölçekli plan kararları doğrultusunda planlama alanı için orta yoğunluklu kentsel gelişme ve yerleşme alanı olarak plan kararı getirilmiş ve gelişme alanlarında 0.50 emsal , yerleşme alanlarında 0.75 emsal belirlenmiştir. Nazım planda kat adedi ve parsel büyüklüklerine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Plan bütünlüğünde, planlama alanı içerisindeki ana arterler 50 m Karayolu, 30 m olarak 1.Derece trafik aksları olarak düşünülmüş. Dim çayı boyunca ağaçlandırılacak alan aksı düzenlenmiştir. Üst ölçekli planlarda bulunan; Üniversite alanından ve KSS alanından başlayıp kent merkezine inen yeşil akslar düzenlenmiştir. Dim Çayı vadi tabanında bulunan ve Kestel Kent merkezinde bulunan geniş düzlükler ise Tarım alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanlardan 3194/18. Madde uygulamasına esas oluşturulan 1 no'lu bölge, 2 no'lu bölge, 4 no'lu böge planları ve Büyük Akdeniz Küçük Sanayi Sitesi Nazım İmar Planlarında plan değişikliğine gidilmiş ancak bu alanlar tüm plana sayısal ortamda işlenmemiştir.

C.3. Uygulama İmar Planları

Kestel mahallesinde 1/1000 ölçekli planlamalar ise etaplar halinde yapılmıştır. Mahallede ilk planlama çalışmaları 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planının onamasından önce yapılmış ve planlama etapları 3194/18. Madde uygulama sınırları doğrultusunda belirlenmiştir. Bu kapsamda ilk 1/1000 ölçekli planlama 1 no'lu 3194/18. Madde düzenleme bölgesi olarak isimlendirilen karayolu ile eski Gazipaşa yolu arasında kalan bölgede, ikinci alt ölçekli planlama Dim Çayı'nın doğu kısmından mahalle merkezine kadar olan kısımda, üçüncü planlama mahalle merkezinden Mahmutlar mahalle sınırına kadar olan kısımda dördüncü planlama ise karayolunun deniz tarafında yapılmıştır. Yapılan planlamalara bağlı olarak tüm bölgelerde 3194/18. Madde uygulaması yapılmış ancak bu uygulamalar ve imar planları yargı kararlarıyla iptal edilmiştir. Tüm uygulamaların iptali üzerine döneminin yerel yönetimi tarafından yukarıda izah edilen ilave ve revizyon nazım imar planı yaptırılarak, bir, iki ve dört no'lu bölgelerde 1/1000 ölçekli planlar yeniden yaptırılmış ve 3194/18. Madde uygulamaları tamamlanmıştır. Onaylı uygulama imar planlarında kıyı bandında kalan alanlar turizm tesis alanı ve turizm veya ikinci konut yerleşme alanı, daha kuzeyde kalan alanlar, konut alanı, karayolunun deniz tarafında kalan alanlar ise turizm tesis alanı olarak planlanmıştır. Döneminin yerel yönetimi tarafından 5 numaralı bölgede yer alan yüksek öğretim tesisinin planlanabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıştır ve düzenlemeler tamamlanmıştır.

D.PROJEKSİYONLAR

D.1. Nüfus Projeksiyonları

14.05.2014 tarih onaylı Çevre Düzeni Planı ile Kestel kent bütününde 49000-50000 kişi aralığı belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde, yıllara göre nüfus artış hızına baktığımızda, artışın düşük olduğu gözükmektedir. Bunun nedeni ise planlama alanında nazım imar planının onaylı olmasına karşın, uygulama imar planlarının henüz tamamlanmamış olması, arazideki mülkiyet yapısındaki tescil konusunun henüz tam anlamı ile düzenlenmemiş olması ayrıca bölgenin turizm açısından bakir olmasıdır. Ancak Gazipaşa havalimanının açılmış olması, sahil kısımlarındaki uygulama imar planlarının yapılmış ve uygulamaların bitmiş olması bölgedeki inşaat yatırımlarının önünü açmış ve hızlandırmıştır. Tüm bunlar göz önüne alındığında geçmiş nüfus verileri ve nüfus artış hızları göz önünde bulundurularak yapılacak olan nüfus projeksiyonu gerçekleri yansıtmayacaktır. Bu nedenle yaptığımız çalışmada üst ölçekli plan ve yaşanan ekonomik ve sosyal gelişmeler göz önüne alınmış ve hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır. Hesaplamalarda daha gerçekçi olması adına 1/5000 Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan taslak uygulama imar planı kullanılmıştır. Projeksiyon nüfusu belirlemek amacıyla planda belirtilen konut alanlarının emebileceği nüfus göz önünde bulundurulmuştur. Planlama alanında 2028607,09 m² 0.75 emsal ile yapılaşacak olan konut alanları vardır. Buna ek olarak Ticaret-konut alanlarından (TICK) gelen 269501.54 m² alanda 0.75 emsal ile yaşayacak nüfus büyüklükleri ile toplam nüfus hesaplanacaktır. 2028607,09 m² alanda 0.75 emsal ile 1521455.31 m² inşaat alanı çıkmaktadır. Bu alanın 150 m² konut büyüklüğüne bölünmesi ile 10143 bağımsız bölüm çıkmaktadır. Bu bağımsız bölümlerde 3 kişi aile büyüklüğü ile 30429 kişi yaşayacaktır. Ticaret Konut alanlarında ise 269501.09 m²'de 0.75 emsal ile 150920 m² inşaat alanı çıkmaktadır. Bu inşaat alanında 1006 bağımsız birim oluşmaktadır. Dörtte bir oranında ticari kullanım öngörülürse 754 bağımsız konut birimi oluşacaktır. Oluşan bağımsız birimlerde ise 2263 kişi yaşayacaktır. Planlama alanının toplam nüfusu ise 30429+2263=32692 kişidir. Planlama alanında 2025 yılı için öngörülen nüfus ise yaklaşık olarak 32500 kişi olarak kabul edilmiştir. Hesaplar taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı temel alınarak yapılmıştır. Daire büyüklüğü Alanya genelinde artan yerli konut satışları ve Kestel mahallesinin konumu düşünülerek 150 m² olarak kabul edilmiştir.

D.2. Sosyal Ekonomik Ve Mekânsal Projeksiyonlar

Planlama bölgesi içerisinde yer alan yüksek öğretim tesisleri ve halen devam eden yatırımlar dikkate alındığında planlama alanının mekânsal değişimine etki edecek en önemli unsurun üniversite olduğu ortadadır. YÖK tarafından Alanya İlçesinde devlet üniversitesi kurulması için karar alınmıştır. Bu bağlamda Alanya ilçesine 50.000 öğrencinin geleceği öngörülmektedir. İleride açılması düşünülen Alaiye Üniversitesi'nin nüvesini oluşturan mevcut yatırımların hızlı bir şekilde devam etmesi beklenmektedir. Bu kapsamda halen 3500 kişi olan öğrenci sayısının kısa zamanda 20.000'i bulacağı tahmin edilmektedir. Bölgeye gelecek 20.000 kişilik öğrenci nüfusunun planlamayla birlikte yapılacak tesislerde konaklama ihtiyacını karşılayacağı düşünüldüğünde bölgede imar uygulamalarının tamamlanmasının ardından hızlı

bir yapılaşma beklenmektedir. Ayrıca öğrencilere yönelik kırtasiye, kafeterya, lokanta, eğlence yerleri, günlük tüketime dönük ticari işletmeler vb faaliyetlerin hızlı bir şekilde artışı söz konusu olacaktır. Beklenen hızlı yapılaşma ile birlikte planlama alanı içerisindeki tarımsal faaliyetlerin azalması ve hizmetler sektöründe artış söz konusu olacaktır. Alan içerisindeki homojen nüfus yapısının değişecek, dışarıdan gelen göçle birlikte kentsel yaşam tarzı tercih edilecektir. Ayrıca planlama alanını dışında kalan küçük sanayi sitesinin de faaliyete geçmesiyle bölge mahalledeki en önemli ticaret merkezlerinden birisi haline gelecektir. Planlama alanının güneyinde sahil kesiminde son birkaç yıl içerisinde inşaat sektörü hız kazanmış bölgede yapılaşma oranı %80'lere ulaşmıştır. Planlama alanının güneyinde gerçekleşen hareketlilikten kuzeydeki uygulaması tamamlanmış alanlarda nasibini almış özellikle site tarzı konutlar yapılmaya başlanmıştır. Ayrıca 2014 yılında 200 odalı 450 yataklı bir adet otel tesisinin de yapımı tamamlanarak hizmete açılmıştır. Alanın güney doğusunda bir adet otel inşaatı halen devam etmektedir. Buna bağlı olarak bölgede her geçen gün hizmetler sektöründe çalışan sayısı artış göstermiş ve ilerleyen zamanlardan bu sayı daha da artacaktır.

E.PLAN KARARLARI

E.1. Revizyon Nazım İmar Planı Kararları

Planlama Alanı 1152 hektardır. Planlama alanının yaklaşık 889 hektarlık kısmı revizyona konu alan olup geriye kalan 263 hektarlık kısım ise plan bütünlüğü sağlanması ve mekânsal planlar yapım yönetmeliğindeki gösterimlere uygun olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla plana dâhil edilmiştir. 263 hektarlık alanda mekânsal plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bu alanlar 3194/18. Madde uygulamasına esas oluşturulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanarak uygulamaları tamamlanan 1 no'lu bölge, 2 no'lu bölge, 4 no'lu böge, büyük Akdeniz küçük sanayi sitesi imar planı ve bölgesel olarak 1/1000 uygulama imar planı tamamlanan alanlardır. Söz konusu alanlarda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları farklı zamanlarda revize edilerek onanmıştır.

Revizyona konu alanda ise (889 hektar) mekânsal kullanım kararlarında ve ulaşım sisteminde revizyona gidilmiştir. Bu alanların ise yaklaşık %32 'lik kısmı (290 ha) tarım alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan üniversite alanı ve çevresinde onaylı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Plan revizyonunda söz konusu planda alınan mekânsal plan kararlarına uyulmuştur. Planlama bölgesi içerisinde yer alan yüksek öğretim tesisleri ve halen devam eden yatırımlar dikkate alındığında planlama alanının mekânsal değişimine etki edecek en önemli unsurun üniversite olduğu ortadadır. YÖK tarafından Alanya İlçesinde devlet üniversitesi kurulması için karar alınmıştır. Bu bağlamda Alanya ilçesine 50.000 öğrencinin geleceği öngörülmektedir. İleride açılması düşünülen Alaiye Üniversitesi'nin nüvesini oluşturan mevcut yatırımların hızlı bir şekilde devam etmesi beklenmektedir. Bu kapsamda halen 3500 kişi olan öğrenci sayısının kısa zamanda 20.000'i bulacağı tahmin edilmektedir. Bölgeye gelecek 20.000 kişilik öğrenci nüfusunun planlamayla birlikte yapılacak tesislerde konaklama ihtiyacını karşılayacağı düşünüldüğünde bölgede imar uygulamalarının tamamlanmasının ardından hızlı bir yapılaşma beklenmektedir. Ayrıca Alanya ilçe merkezi büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamıştır. Merkezde yer seçemeyen çeşitli mekansal sektörler ve konut alanları batıda topoğrafik eşikler nedeni ile ilerleyememesi nedeniyle topoğrafik açıdan daha uygun ve konumu açısından özellikle merkezinde doğusunda yer alan Oba Mahallesi Tosmur Mahallesi Kestel Mahallesi Ve Mahmutlar Mahallesi'ne doğru kaymaktadır. Özellikle konut satışlarında yaşanan gelişmelere bağlı olarak son 10 yıl içerisinde Alanya ilçesinde bahsi geçen bölgelerde konut yapımı hız kazanmış ve konut yatırıma elverişli alanların büyük kısmı yapılaşmasına tamamlamıştır. Ancak konut talebi her geçen gün daha da artmakta kent her geçen gün daha da büyümektedir. Planlama alanında revizyon gerekçeleri sıralanacak olursa:

- Büyük Akdeniz küçük sanayi sitesinin Kestel Mahallesi içerisinde yer seçmiş olması,
- Mahalle içerisinde yer alan yüksek öğretim tesisleri ve halen inşaatı devam eden mühendislik fakültesinin varlığı,
- YÖK tarafından Alanya İlçesinde devlet üniversitesi kurulması için karar alınmış olması,
- Bölgenin henüz yapılaşmasını tamamlamamış olması ve yeni gelişmelere bağlı olarak bölgenin revize edilebilmesi olanağı,
- Yeni açılacak çevre yolunun bu alan içerisinden geçmesi,

- Alanya ilçe merkezi kentsel gelişme aksı üzerinde yer alması,
- Yoğun konut talebi baskısı,

Her ne kadar bölgede onaylı nazım imar bulunsa da son yaşanan gelişmelere bağlı olarak 2006 yılında onanmış ve üzerinden 9 yıl geçmiş planın gelişmelerde göz önüne alındığında gelecek yıllar içerisinde yetersiz kalacağı düşünülmektedir. Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda bu alanın yapılaşmamış olmasını fırsata dönüştürerek günün şartlarına ve gelecek eğilimlerine göre planların revize edilmesi büyük önem arz etmektedir. Sanayi alanının bu alanda yer seçmesi, üniversite alanlarının varlığı ve devlet üniversitesi yatırımının bu bölgede yer seçecek olması, yeni açılacak olan çevre yolunun bu alan içerisinden geçmesi göz önüne alındığında alanda büyük bir talep patlaması yaratacaktır. Fiili durumda arazi fiyatlarındaki değişimlerde bunu gözler önüne sermektedir. Onaylı planda üniversite ve sanayi alanının bulunduğu bölge ve önerilen çevre yolu kenarında 0.50 emsal öngörülmüştür. Ancak bu yapılaşma koşulları yukarıda bahsettiğimiz yatırımlar düşünüldüğünde bölge için yetersiz kalacak ve tarım alanları üzerindeki baskıyı arttıracaktır. Bu nedenle 0.50 olan emsal tüm planlama alanı içerisinde 0.75 olarak düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu emsale göre (32500 kişilik nüfusa göre) mekânsal kullanım kararları yeniden revize edilmiş nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanları artırılmıştır. Ulaşım sistemi onaylı plana sadık kalarak yeniden revize edilmiş daha erişilebilir bir yerleşim alanı hedeflenmiştir. 1152 hektarlık planlama alanı içerisinde mekansal kullanım kararlarında da revizyona gidilen 889 hektarlık planlama alanının teklif nazım imar planı ve onaylı nazım imar planı alan dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Tablo 5: Kestel Mah. Teklif Nazım İmar Planı ve Onaylı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı (889 ha kısım)

	Onaylı Plan	Teklif Plan
Ağaçlandırılacak Alanlar	297530.75	242844.85
Askeri Alan	54999.02	0
Belediye Hizmet Alanı	0	25757.03
Su Yüzeyleri	194191.08	216436.04
Dini tesis Alanı	10894.99	31593.73
Eğitim Tesis Alanı	135170.31	205478.8
Günöbirlik Tesis Alanı	11876.53	1228.1
Gelişme Konut Alanı	1729466.31	1326871.51
Meskûn Konut Alanı	808570.3	748414.54
Küçük Sanayi Tesis Alanı	0	22241.15
Kültürel Tesis Alanı	9089.83	17594.04
Mera Alanları	0	25349.75
Mezarlık Alanları	10613.8	12200.69
Orman Alanları	132366.29	131497.85
Park Alanı	620916.21	496527.16
Pazar Alanları	5813.48	22722.22
Resmi Kurum Alanı	20504.31	2102.44
Sağlık Tesis Alanı	12039.36	53359.79
Sosyal Tesis Alanı	0	14200.65
Spor Alanı	0	12375.39
Ticaret Alanları (T1+T2)	0	199532.33
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar	2780954.69	2899184.25
Terminal	4523.92	0
Ticaret Alanları (TİCK)	86840.99	270308.87
Tercihli Kullanım Alanı	66800.22	0
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	87877.31	0
Turizm Tesis Alanı	47362.42	44497.92
Üniversite Alanı	114193.17	176780.49
Yurt Alanı	0	4891.13
Yollar	1649244.3	1687848.87
Toplam	8891839.59	8891839.59

Tablo 6: Nüfus Projeksiyonuna Göre Planda Oluşturulması Gereken Ve Oluşan Alan Büyüklükleri

Altyapı Alanları	M ² /Kişi	Nüfusa Göre Olması Gereken Toplam Donatı Alanı (m ²)	Plana Göre Oluşan Alan Büyüklüğü (m ²)	
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu	0.50	170625	205478.8
	İlkokul	1.50		
	Ortaokul	1.50		
	Gündüzlü Lise	1.75		
Sosyal Açık Ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi	10,00	325000	496527.16
	Park			
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi	1.50	48750	53359.79
	Basamak Sağlık Tesisleri			
	Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi			
	Devlet Hastaneleri			
Sosyal Ve Kültürel Tesisler Alanı	0.50	16250	31794,69	
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri	0.50	16250	31593.73
	Orta İbadet Yeri			
Planlama Alanı Projeksiyon Nüfusu 32500 Kişi Olarak Varsayılmıştır.				

(Not: Alan Büyüklükleri Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planından Hesaplanmıştır. Söz Konusu Alanlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Uygun Olarak Alt Başlıklar Halinde de Detaylı Olarak Hesaplanacak Ve Plan Üzerinde Gösterilecektir.)

1152 hektarlı planlama alanının tamamında yapılan plan çalışmasına genel olarak inceleyecek olursak:

- Planlama alanı içerisinde yer alan ve önceden revize edilerek onaylanan Kestel mahallesi 3194/18. Madde Uygulamasına Esas 5'nolu Düzenleme Bölgesi Plan Değişikliği, bütüncül olarak onan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında yer alan askeri alan olarak planlı olan mülkiyeti maliye hazinesine ait 2066 numaralı kadastral parselin durumu hakkında Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nden görüş istenmiştir. 06.05.2013 tarih 1793 sayılı cevabi görüş yazısında söz konusu parsel için daha önce Jandarma Genel Komutanlığı adına ön tahsis yapıldığı ancak süresi içerisinde tahsis amacına yönelik bir faaliyette bulunulmaması nedeniyle tahsisin hükümsüz kaldığı bildirilmiştir. Aynı yazıda 2066 parsel için Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü'nce üniversite alanı olarak kullanılmak üzere tahsis talebinde bulunduğu, talebin bakanlık tarafından incelenmekte olduğu bildirilmiştir. Bu kapsamda modern bir üniversite yerleşkesi oluşturulabilmesi, üniversitenin gerek mahalleye gerekse ilçeye katkıları, yerel yönetim ve üniversite yönetiminin talebi doğrultusunda bu alanın alt ölçekli planlarda üniversite alanı olarak planlanmasına karar verilmiştir. Hükmü kalkan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında askeri alan olarak planlanmış olan bu bölgedeki plan kararı üniversite alanı olarak değiştirilmiştir. Söz konusu düzenlemeler onaylı plan revizyonunda düzeltilmiş hali ile plana işlenmiştir.
- Teklif nazım imar planı ile onaylı nazım imar planında öngörülen kentsel gelişme alanları, sosyal donatı alanları ve ulaşım sistemi esas alınmak suretiyle onaylı plan arazi şartları, yapılaşma talepleri, üniversite alanının gelişimi, sanayi alanının gelişimi ve artan konut talepleri gibi dışsal etkiler açısından irdelenmiş ve tespit edilen sorunların giderilmesi açısından plan revizyonu hazırlanmıştır. Bu kapsamda öncelikle Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 50 metre olarak projelendirilen ve kamulaştırma sınırları tespit edilen karayolu statüsündeki yeni çevre yolu plan üzerine aktarılmıştır. Bu yol planlama alanında ana arter konumundadır ve onaylı planda da yer alan 30 m'lik 1. Derece trafik aksları ile desteklenmiştir. Söz konusu yol ile sahilinden geçmekte olan D-400 karayolu arasında bağlantıyı sağlaması açısından 3 adet 30 metre genişliğinde onaylı planda da yer alan 1. Derece kent içi ana arter güzergahları düzenlenmek sureti ile korunarak plana aktarılmıştır. Ayrıca her iki karayolu arasında kent içi ulaşımın desteklenmesi ve trafik yükünü hafifletmesi açısından bu yollara paralel olarak iki yol arasında kuzeyden güneye devan etmekte olan 30 metrelik bir adet 1. Derece ana arter

statüsünde karayolu düzenlenmiştir. Söz konusu yol onaylı planda da yer almaktadır ancak Mahmutlar Mahallesi tarafında güneye doğru yönelmekte ve güneyden geçmekte olan 30 metrelik yola bağlanmaktadır. Revizyon çalışmasında bu yolun Mahmutlar mahallesinde de devam etmesi amaçlandığı için yol kıyıya paralel olarak Mahmutlar mahalle sınırına kadar devam ettirilmiştir. Düzenlenen bu yol Mahmutlar mahallesinde yeni yapılmakta olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında da devam ettirilerek sürekliliği sağlanmıştır. Ayrıca bu yollar arasında kent içi ulaşımı sağlayan 20 metre, 17 metre ve 15 metre genişliğinde 1. Derece kent içi yollar ve bu yolları birbirine bağlayan 12 metre ve 10 metre genişliğinde 2. Derece kent içi yollar önerilmiştir.



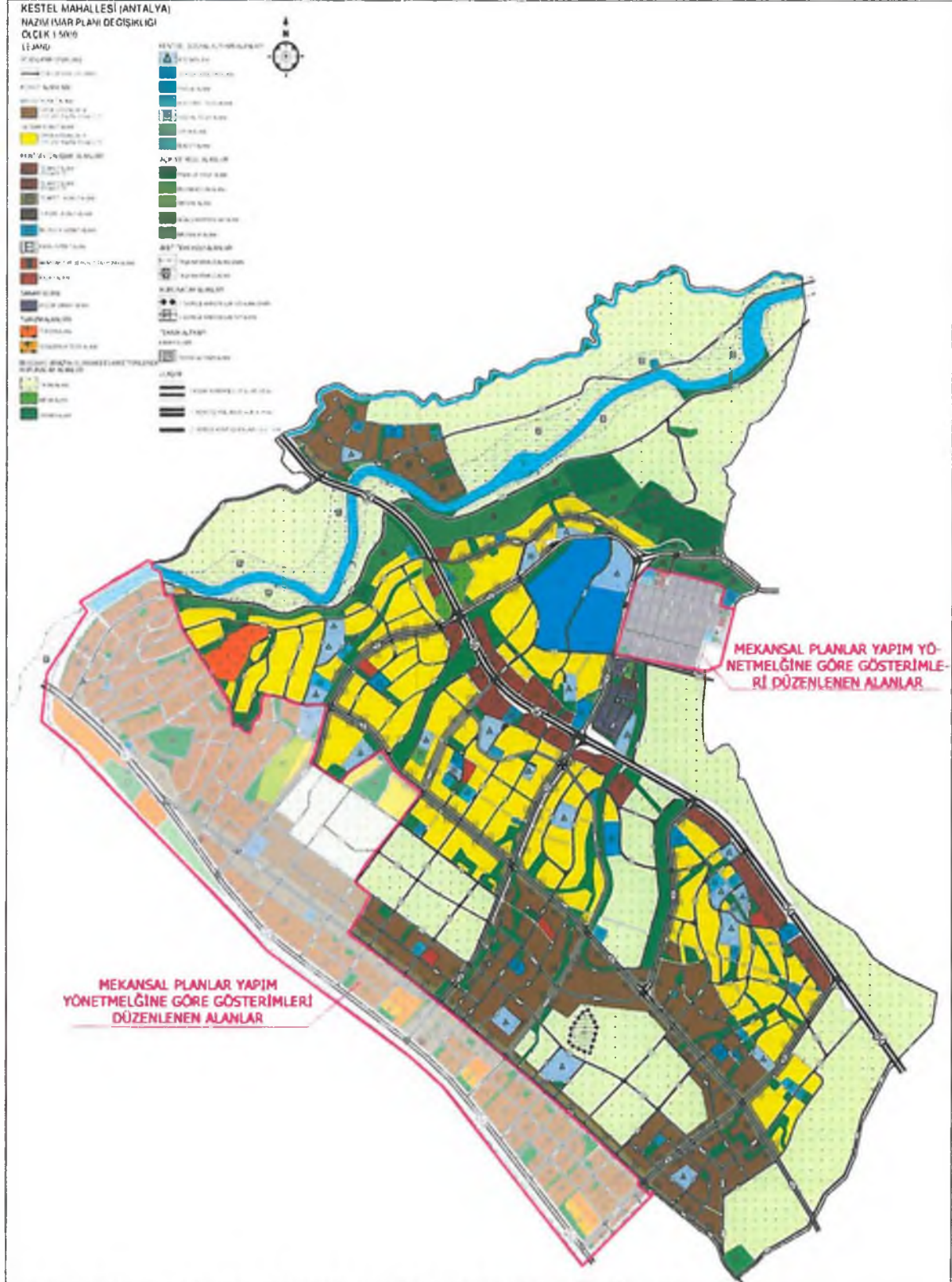
Resim 15: Öneri Kent İçi Ulaşım Şeması

- Hazırlanan revizyon nazım imar planı ile bölgenin ihtiyaç duyacağı eğitim, sosyal, kültürel tesis alanları ve park alanları plan üzerinde erişilebilirlik ve planlama ilkeleri açısından uygun görülen yerlerde planlanmıştır. Bu kapsamda 3 ana bölge ve 4 alt bölge olarak planlama alanı bölgelere ayrılmıştır. Onaylı planda yer alan sanayi alanına ek olarak planlı sanayi alanının güneyinde yaklaşık 2,3 hektar büyüğündeki bir alan küçük sanayi tesisi alanı olarak plana eklenmiştir.



Resim 16: Öneri Plan Donatı Alanı Merkezleri

- Onaylı nazım imar planında enerji nakil hattının altında öngörülen park ve rekreasyon alanları teklif planda da korunmuş ayrıca alanın farklı kısımlarında park ve rekreasyon alanları oluşturulmuştur. Mera vasfında olmasına rağmen onaylı planlarda kentsel gelişme alanı olarak plan kararı getirilmiş olan kuzey batıdaki bölgedeki plan kararı, teklif planda vassına uygun olarak mera olarak değiştirilmiştir. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan ve açılması düşünülen 50 metre genişliğindeki yeni çevreyolu kenarında Alanya geneli de göz önünde bulundurularak büyük ticaret alanlarının yer seçeceği öngörülmüştür. Bu nedenle 50 metrelik çevreyolu kenarı ticaret alanı olarak planlanmış bu alanlar konut kullanımı konusunda sınırlandırılmıştır. Alanya merkezde tüm bölgelerin yapılaşmış olması ve ticaret alanlarına olan taleplerin her geçen gün daha da artması ve bu alanların dışında merkeze yakın konumda alternatif başka alanların bulunmaması nedeniyle çevre yolu kenarındaki adalar yalnızca ticaret alanları olarak planlanmış revizyon planda, bu alanlarda konut yapılaşması engellenerek düzenli büyük ticaret alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir. Planlama alanı içerisinde geçmekte olan Dim Çayı ise kadastral durumu da göz önünde bulundurularak 50 metre olarak plana işlenmiş her iki tarafında da 10 metre genişliğinde servis yolu planlanmıştır. Konut alanları orta yoğunlukta meskun ve gelişme konut alanları olarak revizyon plana aktarılmıştır. Tarım alanları onaylı planda olduğu şekliyle korunmuş ve tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak plana aktarılmıştır. Onaylı planda yer alan donatı alanları artırılarak projeksiyon nüfusu da göz önünde bulundurularak artırılarak korunmuş ve konumları erişilebilirlik ve planlama ilkeleri doğrultusunda düzenlenmiştir.



Resim 17: Kestel Mahallesi (Alanya/Antalya) Taslak 1/5000 Nazım İmar Planı

(Not: Planlama Alanı 1152 Hektar Olup 889 Hektarlık Kısımda Revizyona Gidilmiş 263 hektarlık Kısımda İse Yalnızca Plan Bütünlüğü Açısından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Gösterimde Düzenleme Yapılmıştır.)