



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.10.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 152. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, plan açıklama raporunda da belirtildiği üzere uygulamada fiiliyatta kaldırılan enerji nakil hattının planlardan kaldırılmasının ancak plandaki kullanım kararlarının aynen kalmasının, Üniversite alanının içerisinde DSI kanalının planlara işlenmesi ve Üniversite alanının batısında ve güneyinde yer alan 15 metrelik yol boyunca ve 15 metrelik yoldan 50 metrelik yol bağlantı aksına Ticaret+Konut kullanımının getirilmesi kaydıyla uygun olduğu ancak Belediyesince yapılan diğer düzenlemelerin uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Hacı BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk ŞENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

ADA/PARSEL NO:

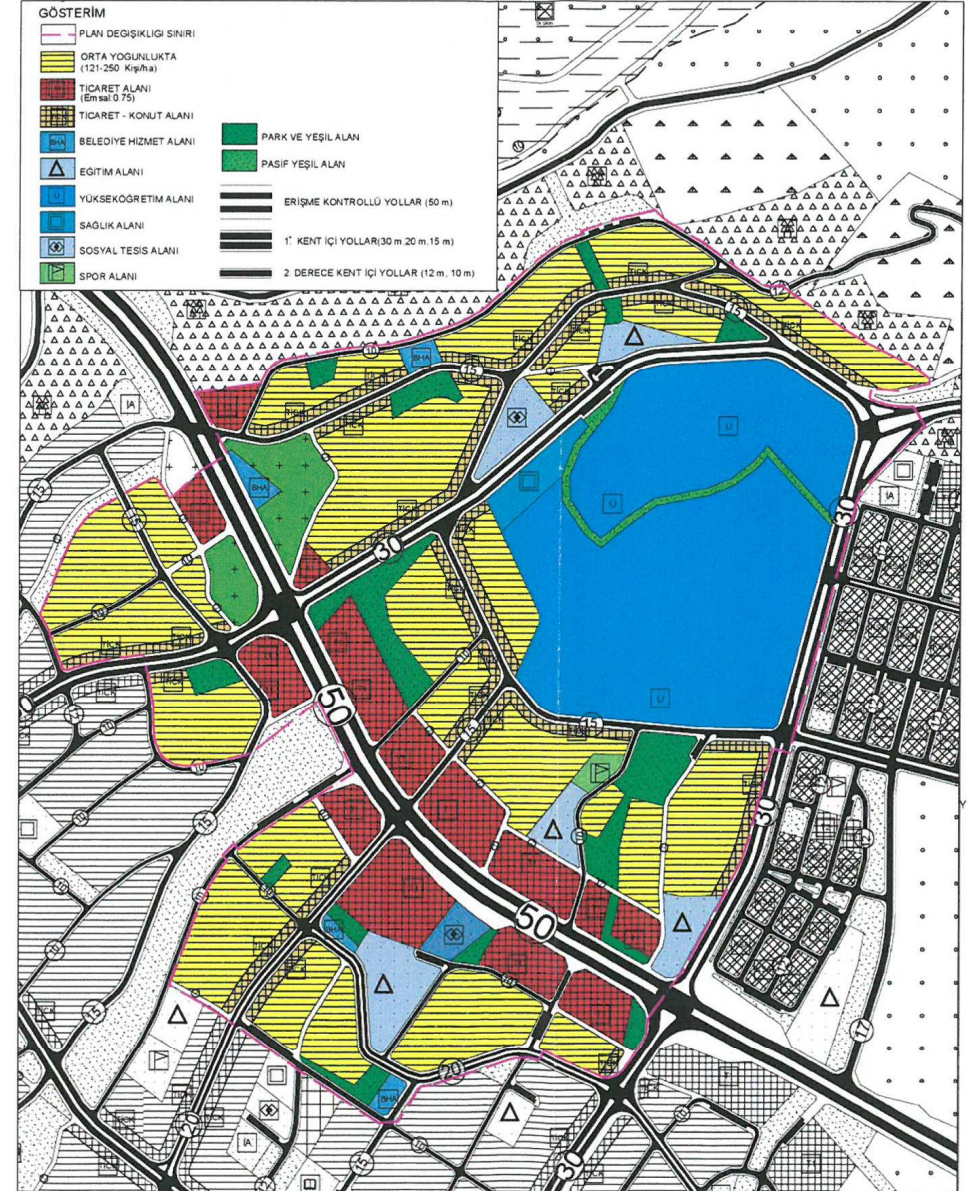
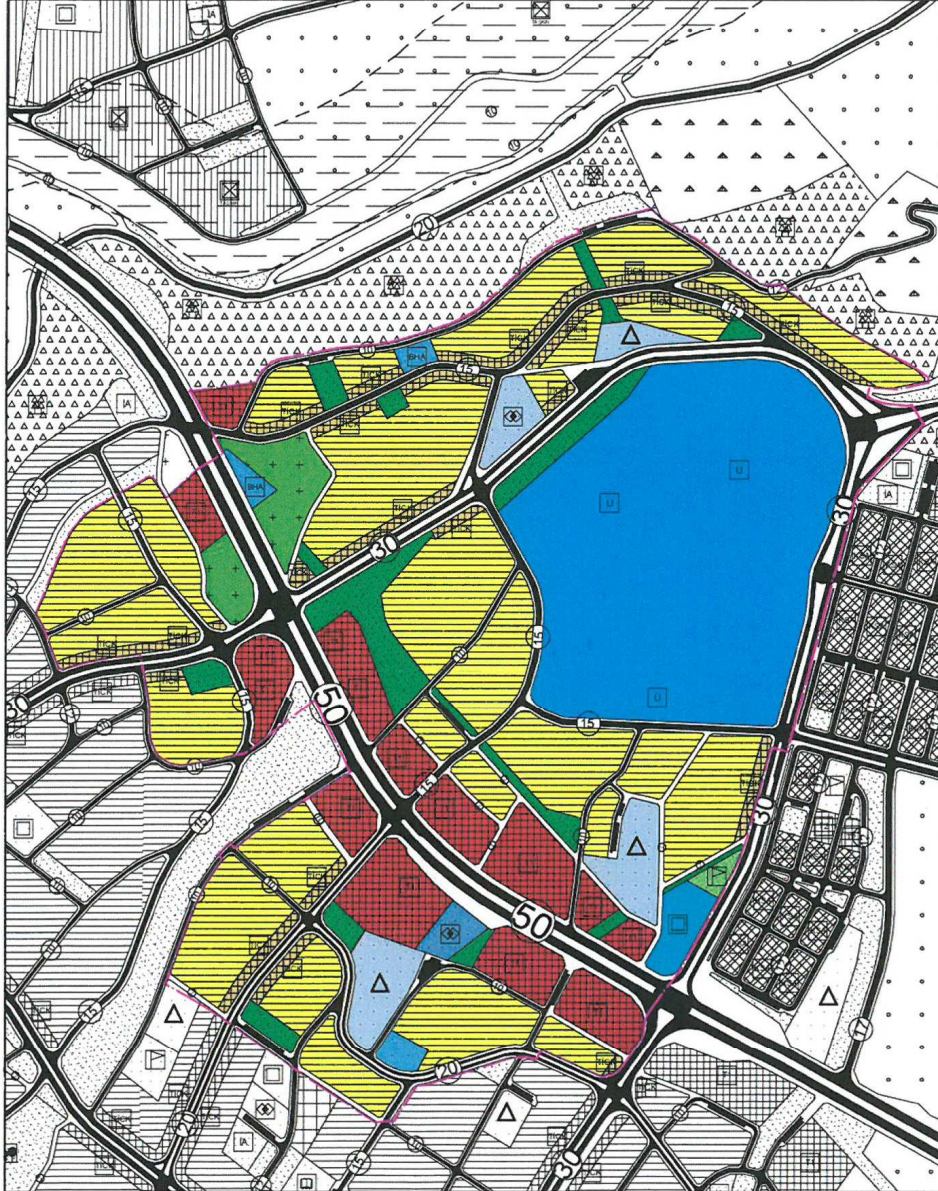
PAFTA NO: 028D22A-028D22B-028D22C-028D22D

MEVCUT PLAN

KESTEL MAHALLESİ BİR KISIM ALANDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ YAKLAŞIK 108.8 HEKTAR ALANDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

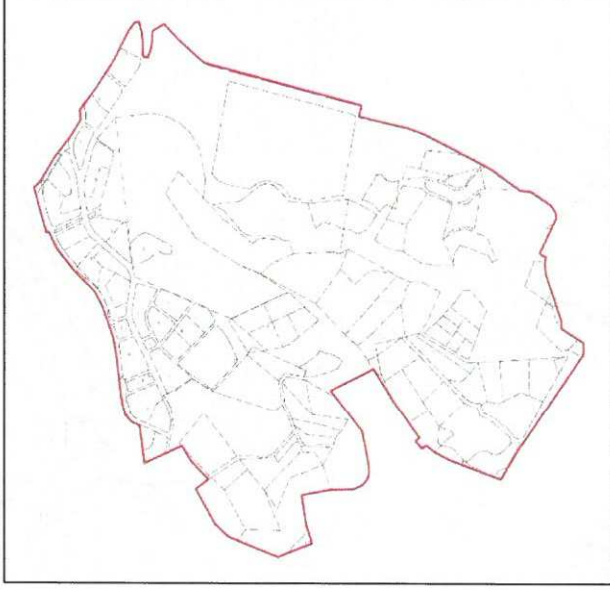
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28D22A, O28D22B, O28D22C, O28D22D no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 108,8 ha alanı kapsamaktadır. Taşınmaz



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu alanda bölgesel olarak 3194/18. Madde uygulaması tamamlanan alanlar ile çalışması devam eden alanlar yer almaktadır. Fiili durumda planlama alanı içerisinde onaylı planda üniversite alanı olarak planlı alanda Alanya Alâeddin Keykubat Üniversitesi yerleşkesi yer almaktadır. Diğer bölgelerde ise farklı dönemlerde yapılmış evler yer almaktadır. Ancak planlama alanın büyük kısmı henüz yapılaşmasını tamamlamamıştır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

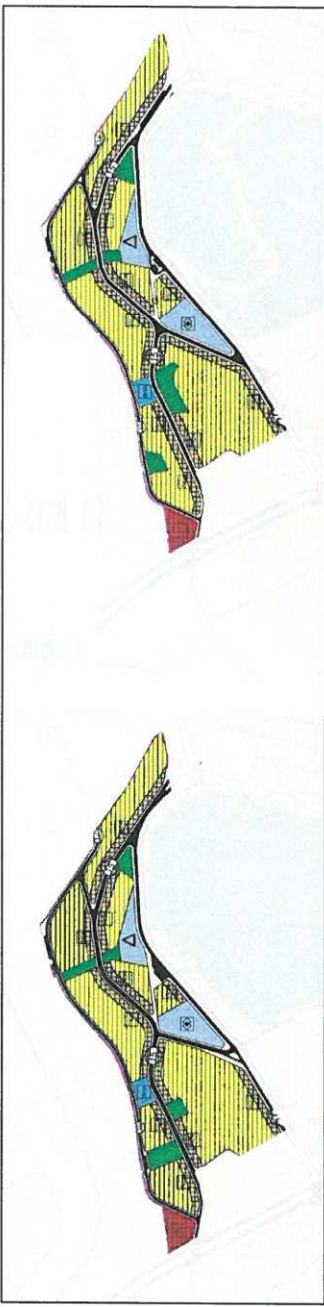
Plan değişikliğine konu bölgede planlama çalışması tamamlanmasının ardından bölgesel olarak 3194/18. Madde uygulaması tamamlanmıştır. Onaylı planda planlama bölgesi içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir. Söz konusu enerji nakil hatlarından güneyde yer alan hat ilgili kurum tarafından kaldırılmıştır. Ayrıca planlama çalışması sonrasında DSİ tarafından planlama alanı içerisinde plan gözetilmeksizin sulama kanalı geçirilmiş ve adalar bölünmüştür. Kaldırılan enerji nakil hattının planda da kaldırılması, sonradan geçirilen DSİ sulama kanalının plana işlenmesi ve yeni yapılacak 3194/18. Madde uygulamaları için uygulama sınırının geçirilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Planlama alanı içerisinde geçmekte olan ve fiili durumda kaldırılan enerji nakil hattının plandan da kaldırılması ve DSİ kanalının geçtiği bölgelerin yeniden düzenlenmesi amacıyla planda değişiklik yapılmaktadır. Ayrıca yeni yapılacak imar uygulamalarının gerçekleştirilebilmesi amacıyla planda mahkemesi devam eden alanların uygulama sınırları dışında tutulabilmesi amacıyla planda değişiklikler yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

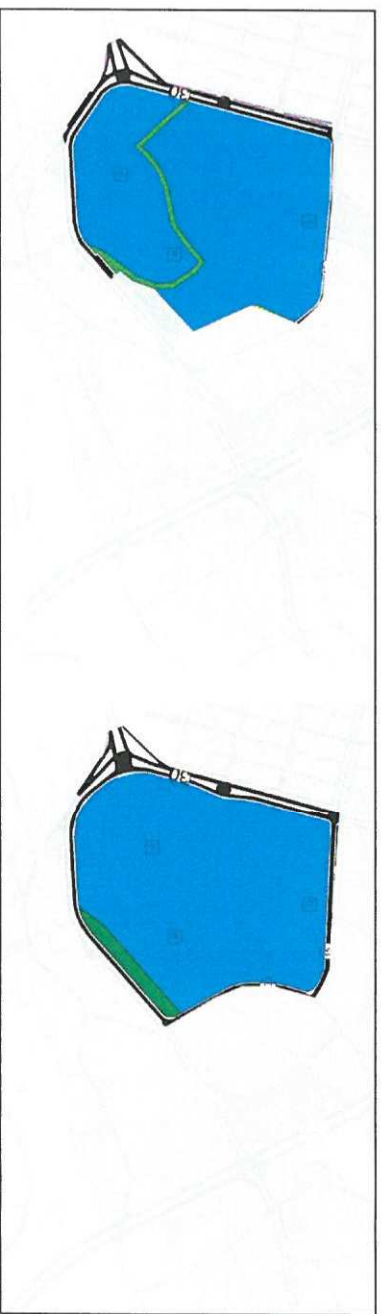
Planlama alanı içerisinde yapılan değişiklikler aşağıda bölgesel olarak yer almaktadır.

Bölge-1: Planlama bölgesi içerisinde kapsamlı değişiklik olmamakla birlikte alan içerisinde 3194/18. Madde uygulaması tamamlanmış ve parseller bugünkü halini almıştır. Yapılan uygulama çalışması ile oluşan adalar ile plandaki adalar arasında 1 metreden küçük değişiklikler söz konusu olup plan ile kadastral durum arasındaki uyumsuzluğu gidermek amacıyla planda değişiklik yapılmıştır. Ayrıca planda bölgenin kuzey batısında yer alan park alanı yapılan çalışma ile ilerde yaşayacak nüfusa daha iyi hizmet verebilmesi ve ulaşılabilirliğinin artırılması amacıyla güneydeki park alanı ile birleştirilerek 15 metrelik yol kenarında yeniden düzenlenmiştir.



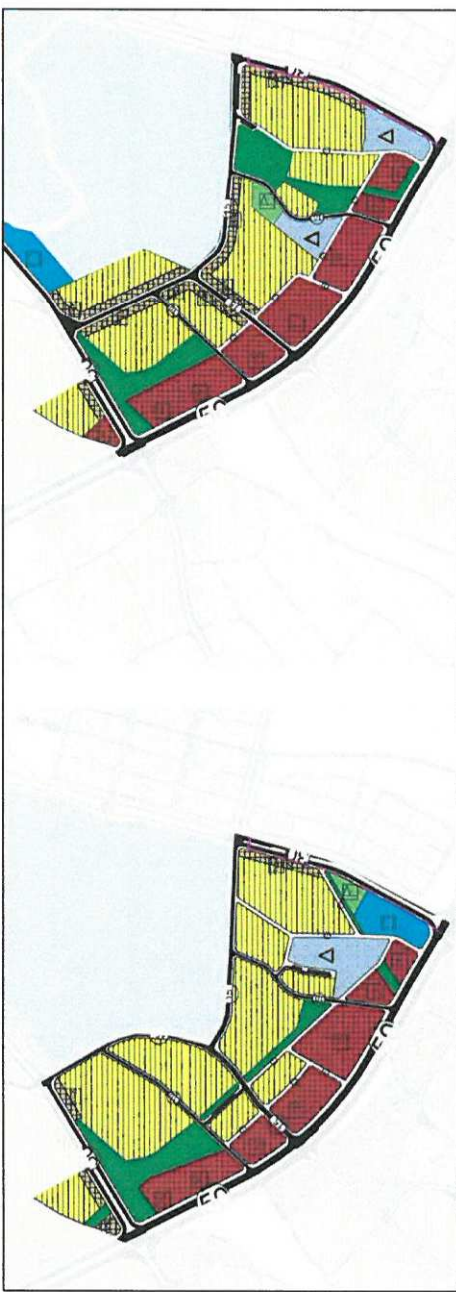
Şekil 3. Plan değişikliği; Bölge-1

Bölge-2: Planlama alanı içerisinde yer alan üniversite alanı içerisinde plan onayı sonrası plan gözetilmeksizin DSİ tarafından sulama kanalı geçirilmiş olup söz konusu sulama kanalı plana işlenmiş ve pasif yeşil alan olarak planda gösterimi yapılmıştır. DSİ kaalının üniversite alanını ortadan ikiye bölmesi ve toprak altından geçiyor olması nedeniyle planda su yüzeyi olarak gösterimi yapılmamış pasif yeşil alan olarak planlanmıştır. Ayrıca üniversite alanının büyüklüğünün korunabilmesi için üniversite alanının kuzeybatısında yer alan park alanı kaldırılmıştır. Üniversite alanı büyüklüğü korunmuş alanında küçülme olmamıştır. Üniversite alanının korunabilmesi için ayrıca 30 metrelik yolda kısmen değişiklik yapılmış yoldaki genişlemeler (sanayi ile üniversite alanı arasındaki 30 metrelik yolda) genişlemeler iptal edilmiştir.



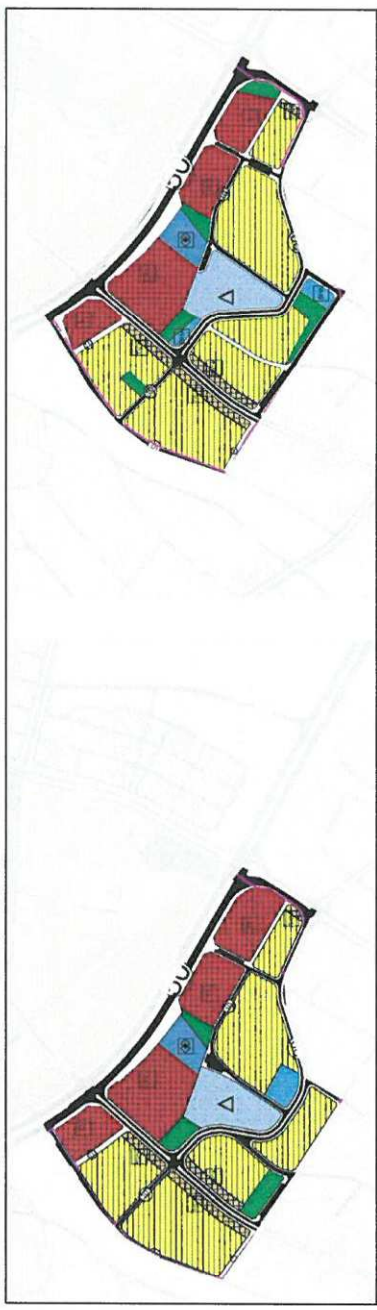
Şekil 4. Plan değişikliği; Bölge-2

Bölge-3: Planlama bölgesi içerisinde geçmekte olan enerji nakil hattının kaldırılması ile plandaki enerji nakil hattı altında planlanan park alanları bölgeye daha iyi hizmet verebilmesi için bir bölgede toplanarak alanın doğusunda yeniden planlanmıştır. Ayrıca bu alan eğitim olarak vadi şeklinde olup vadi boyunca yağmur sularının toplanarak aktığı eski dere yatağı bulunmaktadır. Söz konusu vadi yatağı park alanı olarak düzenlenerek vadi tabanı takip edilerek söz konusu bölge park alanı içerisinde kalacak şekilde düzenlenmiş ve bu alanın yapışmasını engellenmesi amaçlanmıştır. Planlama alanının güneydoğu sınırında yer alan sağlık tesis alanı ise üniversite alanı ile bütünlük oluşturacak şekilde ileride üniversite tarafından kullanılabilceğide öngörülerek alanın kuzey sınırına kaydırılmıştır. Eğitim tesis alanı ise vadi tabanından kaldırılarak iki parça halinde daha erişilebilir şekilde kuzey ve güneyde yeniden düzenlenmiştir. Spor alanında bölgede erişilebilirlik göz önünde bulundurularak güneye kaydırılmıştır. Planlama alanının içerisinde kuzey-güney istikametinde (50 metrelik yoldan üniversite alanına doğru devam eden 15 metrelik taşıt yolu) fiili durumda açık olup plandaki yol ile fiili durumdaki yol arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Söz konusu yol ile fiili durumdaki yol arasındaki uyumsuzluk giderilmiş alımı yapılan fiili yola uygun olarak 15 metrelik yolda düzenleme yapılmıştır. Ayrıca doğu- batı istikametinde planlı 15 metrelik yol daha düz bir hat oluşturacak şekilde ve kuzey-güney istikametinde devam eden 15 metrelik yol ile bağlantısı yeniden ele alınarak plan değişikliği yapılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan 15 metrelik yol çevresinde yolun kısmen açık olması nedeniyle, ilk olarak yapılacak alanlardan alanların düşünüldüğünden bölgenin ihtiyaç duyacağı ticaret alanının planlı olarak yapılabilmesi amacıyla planda konut+ticaret alanı (TICK) olarak plan değişikliği yapılmıştır. Ayrıca 50 metrelik yol kenarında planlanan ticaret alanları düz bir hat oluşturacak şekilde yeniden ele alınmış ayrıca alanın kuzeyinde 50 metrelik yol kenarında onaylı planda enerji nakil hattı nedeniyle adanın küçük olması sebebiyle konut+ticaret alanı olarak planlanan bölge enerji nakil hattının kaldırılmasıyla diğer alanlar ile uyumlu olarak ticaret alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.



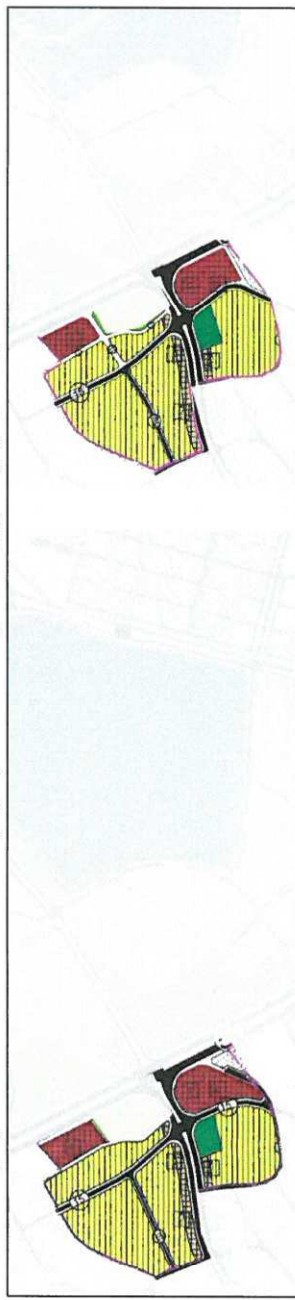
Şekil 5. Plan değişikliği; Bölge-3

Bölge-4: Planlama alanı içerisinde 3194/18. Madde uygulaması yapılabilmesi (uygulama sınırı geçirilmesi) amacıyla plan değişikliği yapılmıştır. Bu amaçla planlama alanı içerisinde doğu- batı istikametinde geçmekte olan 20 metrelik yol ve devamında 10 metrelik yol kuzeye kaydırılmıştır. Yolun kuzeye kaydırılması ile eğitim tesis alanın ve doğusundaki konut ve ticaret alanı olarak planlı alanların uygulama dışında tutulması amaçlanmıştır. Belediyeden edinilen şifahi bilgide söz konusu alanda hazine ile vatandaşlar arasında mahkeme devam etmekte olduğundan söz konusu alanda uygulama yapılamadığı öğrenilmiş olup mahkeme sorunu olmayan alanlarda (parsellerde) uygulama yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. 20 metrelik yolun yeniden düzenlenmesi ile adalarda değişiklikler yapılarak alan dengesi korunmaya çalışılmış ve belediye hizmet alanı 20 metrelik yolun kenarında alt merkez kenarında (Pazar alanı, kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı ve cami alanının bulunduğu bölge) park ile birlikte yeniden değerlendirilmiştir. Ayrıca belediye hizmet alanının bir kısmı da alanın kuzey-güney istikametinde devam eden 20 metrelik yol kenarında (fiili olarak açık olan üniversite yolu kenarında) park ile birlikte yeniden planlanarak belediyenin açık olan fiili yol kenarında kullanabileceği bir alan oluşturulması amaçlanmıştır. Planlama alanının doğu sınırında 30 metrelik yol kenarında kuzeydeki (Bölge-3'teki) vadi yatağı takip edilerek burada da söz konusu alan park alanı içerisinde ve yolda kalacak şekilde plan değişikliği yapılmıştır. Planlama alanının içerisinde kuzey-güney istikametinde devam eden 12 metrelik yol 20 metrelik yol ile 30 metrelik yolun kesiştiği kavşak noktasına yakın olması nedeniyle yeni düzenlemede kaldırılarak 7 metrelik yol olarak düzenlenmiştir. Alt merkez konumundaki alanı desteklemesi adına 12 metrelik yol doğu-batı istikametinde yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisindeki park alanı uygulama sınırları da dikkate alınarak bölgede homojen şekilde dağıtılmıştır.



Şekil 6. Plan değişikliği; Bölge-4

Bölge-5: Planlama alanı içerisinde sonradan mahkeme kararı ile oluşan parsellerin oluşması ve fiili durumdaki evlerin yol altında kalmış olması nedeniyle bölgede söz konusu sorunların giderilmesi amacıyla yalnızca yollarda değişiklik yapılarak plan kararları üretilmiştir. Ayrıca alanın güneydoğu sınırında yer alan ticaret alanı şekil olarak yeniden ele alınmış ve daha kullanışlı yapıların yapılabilmesi için planda değişiklik yapılmıştır. Ticaret alanının güneyindeki otopark alanı kaldırılmış ancak 7 metrelik yaya yolu korunmuştur. Bölgenin kuzeyinde ise 10 metrelik taşıt yolu hava sirkülasyonun sağlanabilmesi amacıyla 50 metrelik taşıt yoluna kadar 10 metrelik yaya yolu olarak plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 7. Plan değişikliği; Bölge-5

Sonuç olarak planda yapılan değişikler sonucunda mekânsal büyüklüklerde nazım imar planında mümkün olduğunca korunmuş üniversite alanı içerisinde geçen DSI kanalı içerisinde planlanan pasif yeşil alan park alanına dahil edilmemiş ve tabloda ayrı olarka verilmiştir. Onaylı plan ile plan değişikliği sonrası oluşan mekânsal büyüklükler aşağıda verilmektedir.

Tablo: Onaylı Nazım İmar Planı Ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı	Teklif Nazım İmar Planı
Belediye Hizmet Alanı	7758.36	7622.01
Eğitim Tesis Alanı	29987.67	30312.65
Konut Alanı	364951.57	330470.05
Mera Alanı	22290.76	22167.41
Park Alanı	50379.68	50398.97
Pasif Yeşil Alan	0	8276.88
Sağlık Tesis Alanı	8223.55	8243.88
Sosyal Tesis Alanı	12018.91	11983.68
Spor Alanı	2325.16	2613.91
Ticaret Alanı (T1)	106159.91	104466.64
Ticaret + Konut Alanı (TİCK)	42454.73	59902.26
Üniversite Alanı	215448.92	215488.41
Yollar	226715.35	236767.83
Toplam Alan	1088714.57	1088714.58

