



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

**Tarih:11.04.2018**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BİRİM</b>                                         | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | ALANYA BELEDİYESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 tarihli toplantısında gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Alanya Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi Alaaddin Keykubat Üniversitesi ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | <p>Alanya Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kestel Mahallesi Alaaddin Keykubat Üniversitesi ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 gün ve 131 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, teknik hataların düzeltilerek üniversitenin giriş kapısındaki kavşağın yeniden düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.</p> |

Kerim BAŞKAPTAN  
İmar Kom. Başkanı

Ahmet BÜYÜKAKÇA  
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

Esat GÖYÜK  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN  
İmar Kom. Üyesi

Songül BAŞKAYA  
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ  
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

**T.C.**  
**ALANYA BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL  
Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ  
Meclis Katibi : MEHMET KULA

| Dönemi   | Karar Tarihi |
|----------|--------------|
| 2018     | 06-02-2018   |
| Birleşim | Oturum       |
| 1        | 2            |
| Karar No | Eki          |
| 69       | 1            |

Konu : **İmar Planı Revizyonu**

Müdürlüğü : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.02.2018 tarihli ve 2 nolu kararında yer alan; İlçemiz Kestel Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.02.2018 tarih ve 17 numaralı gündem maddesi ile onaylanan Kestel Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olduğu görülmüş olup, Kestel Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebi komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu; CHP grubu üyelerinden Erkan DEMİRCİ, Gökhan SİPAHİOĞLU, Mehmet KURAL, Mustafa ARAS, Erdoğan TOKTAŞ, Nefise DEVELİOĞLU ÇEKİMSER, AKP grubu üyelerinden Kerim BAŞKAPTAN, Alper BİRER, Müzeyyen Gökçen NAZİFOĞLU, Mehmet ŞENLİ, Şükrü CİMRİN, Arif TOK, Mustafa KEŞOĞLU, Erol FAZLIOĞLU, Yusuf HASTÜRK, Ertuğrul AKAY'ın MHP grubu üyelerinden; Adem Murat YÜCEL, Zihni ASİLTÜRK, Fahri BAYSAL, Mehmet KULA, Mustafa TOKSÖZ, Mustafa TUNA, Tunahan KASAPOĞLU, Kerim ERTEKİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Abdullah ÖZTÜRK, Celal TAŞKIN, Mehmet Ali TEKİN, Hasan BASAR, Adem ER, Hasan ÖZDEMİR, Garip KODAL'ın KABUL oyları ile talebin kabulüne oyçokluğu ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

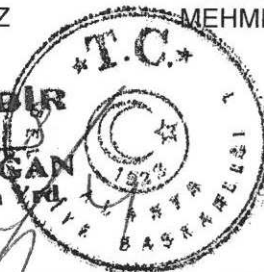
Divan Katibi  
MEHMET KULA

**ASLI GİBİDİR**

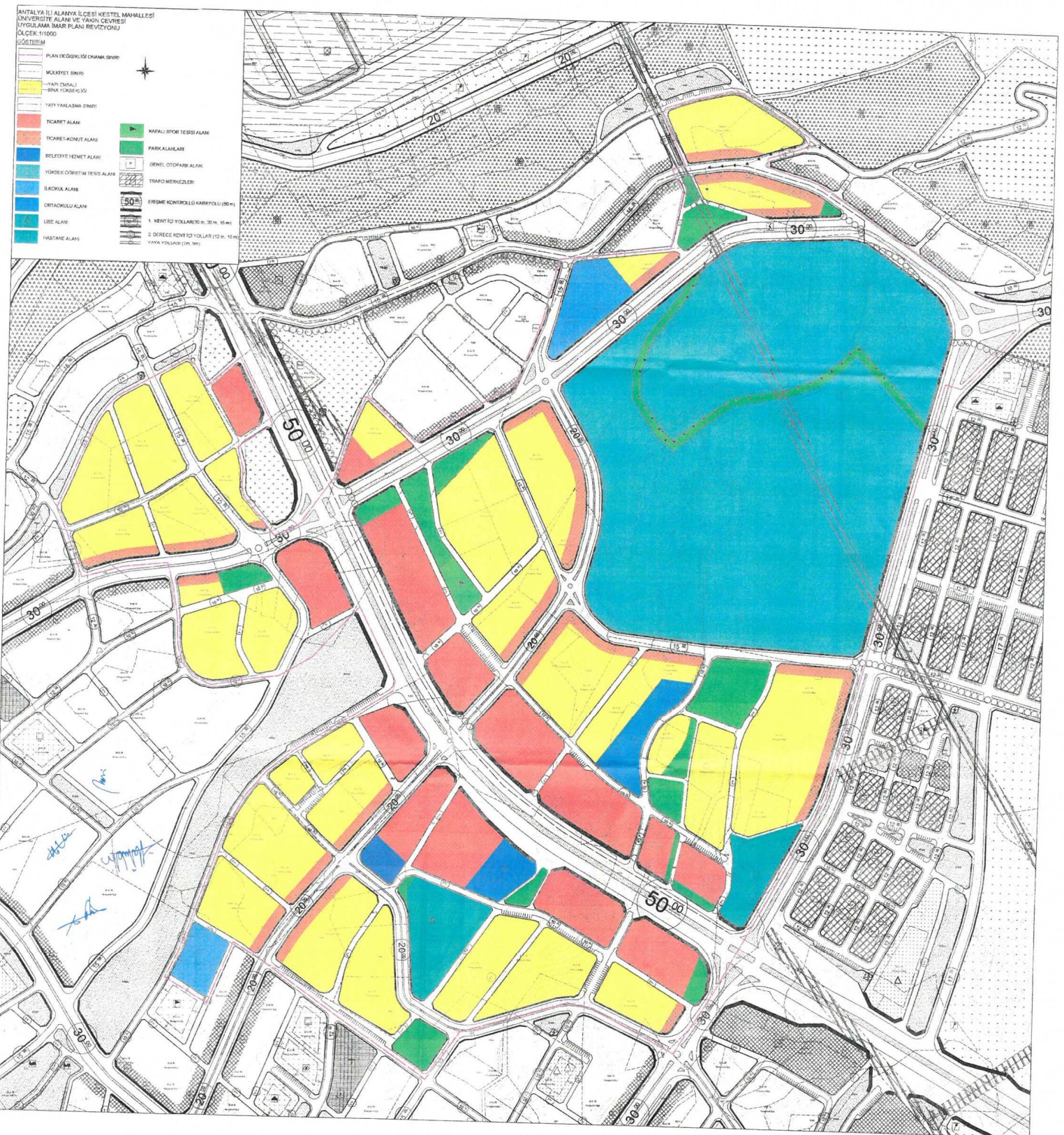
26.02/2018

Hasan ERDOĞAN

Belediye Başkanı









# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ ALAADDİN KEYKUBAT ÜNİVERSİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kestel Mahallesi, O28D22A3C, O28D22B3D, O28D22B4C, O28D22B4D, O28D22C1A, O28D22C1B, O28D22D2B no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, yaklaşık 91 ha alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

## 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.

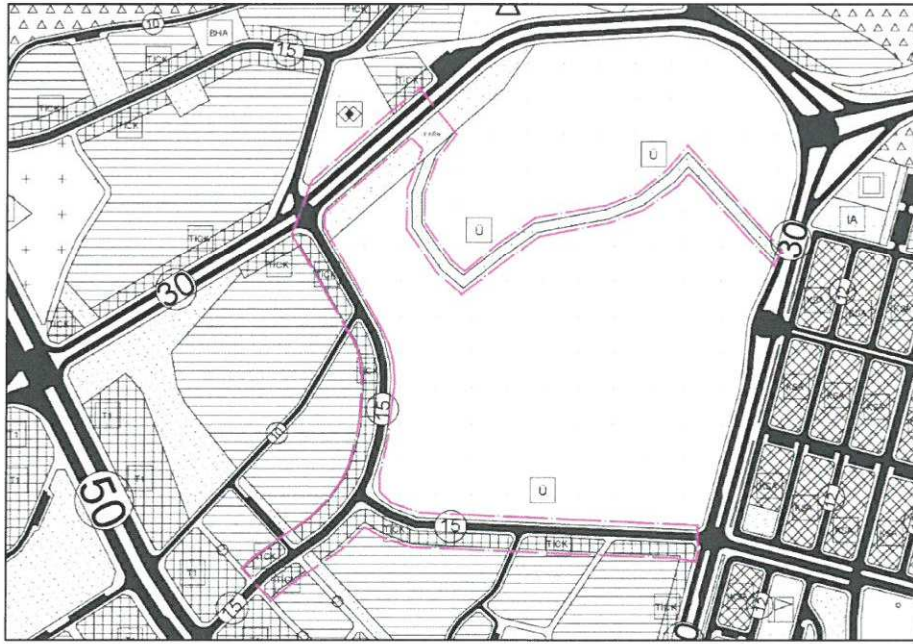


Şekil 2. Kadastral Durum Haritası



#### 4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanı içerisinde 3194/18. Madde uygulaması yapmak amacıyla çalışmaya başlanmış ancak bu esnada planda işli enerji nakil hatlarından birisi kalkmış, DSİ tarafından planlama alanı içerisinde sulama kanalı projelendirilerek fiili olarak alandan geçirilmiş, ayrıca planlama alanı içerisinde geçen kuru dere yatağının güzergâhının korunmadığı fark edilmiş ayrıca düzenleme sınırı geçirilebilmesi amacıyla adalarda düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. 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, dere yatağına ilişkin düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılarak Antalya Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur. Büyükşehir Belediyesince 14.11.2017 tarih ve 1081 sayılı meclis kararı ile plan kısmen kabul edilerek askıya çıkartılmıştır.

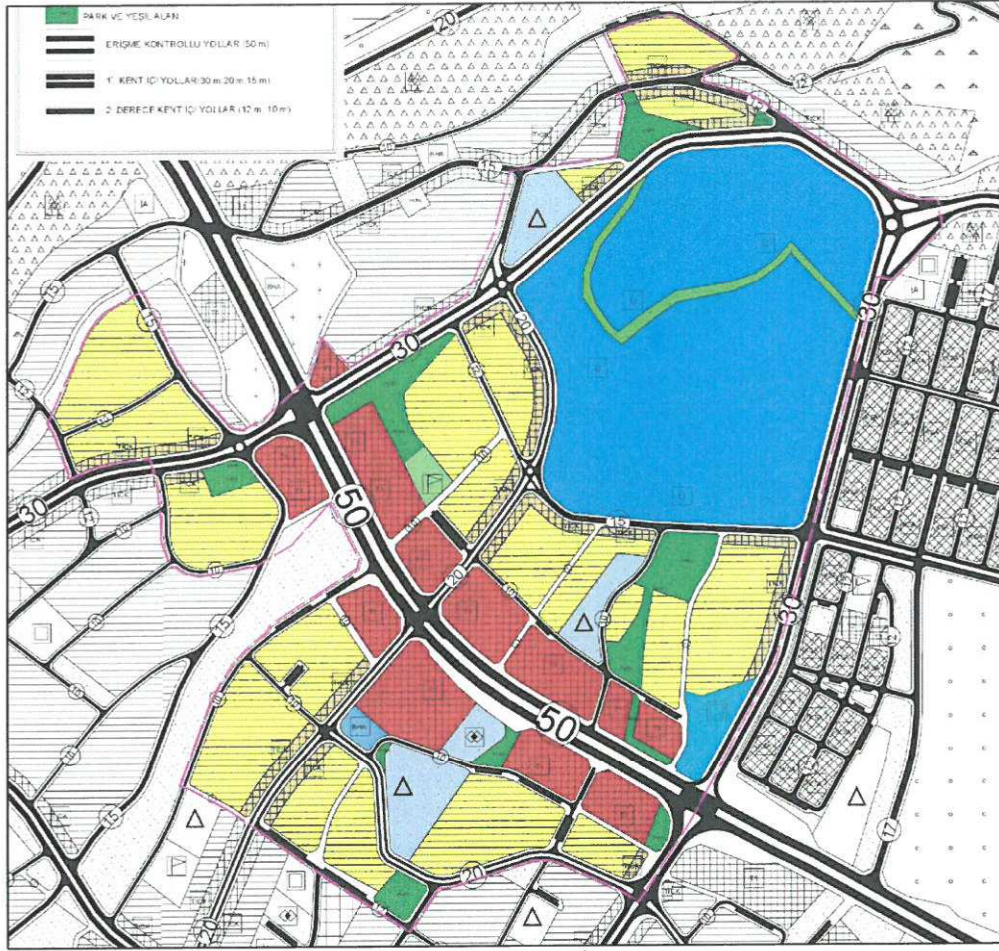


Şekil 3. Antalya Büyükşehir Belediyesi 14.11.2017 Tarih 1081 Sayılı Kararı İle Onaylanan Nazım İmar Planı

Akıdaki planda sorunların birçoğu çözülmediğinden dolayı 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 askıdaki planda birtakım düzeltmeler yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Planda söz konusu düzeltmeler ile uygulamada ortaya çıkması muhtemel sorunların çözülmesi ve ayrıca fiili durum ile planın uyumlu hale getirilmesi amacıyla ve Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi tarafından yapılan itirazların plana işlenmesi amacıyla planda düzeltmeler yapılarak Antalya Büyükşehir Belediyesince Alanya Belediyesi ve Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi tarafından askıdaki plana yapılan itirazlar kabul edilerek 2018 Şubat meclisinde kabul edilmiş ve düzeltilen şekliyle plan onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliklerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesi ve üst ölçek planlar ile alt ölçek planlar arasındaki uyumun sağlanması amacıyla uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır.





Şekil 4. Onaylı Nazım İmar Planı

## 5. PLAN KARARLARI

- 1- 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliklerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesi ve üst ölçek planlar ile alt ölçek planlar arasındaki uyumun sağlanması amacıyla uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır. Bu kapsamda uygulama imar planında aşağıdaki düzeltmeler yapılmıştır:
- 2-
- 3- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü 28.09.2017 Tarih ve 661819 tarihli görüşünde DSİ boru hattı güzergâhı ve kamulaştırma sınırları gönderilmiş olup söz konusu hattın plana işlenmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda üniversite alanı içerisindeki hat güzergâhı plana işlenmiş ve hattın geçtiği güzergâh park alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Ayrıca üniversite tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesine sunulan evraklarda boru hattı projesinden farklı olduğu belirtilmiş bu kapsamda söz konusu boru hattı plan üzerinde kontrolleri yapılarak boru hattı çekmeler içerisinde kalacak şekilde çekmelerde düzenleme yapılmıştır.
- 4- Planlama alanı içerisinde onaylı planda 15 metre olarak önerilmiş olan ve fiili olarak üniversiteye ulaşım sağlayan taşıt yolu fiili yol alımına da dikkat edilerek 20 metreye çıkartılarak plan değişikliği yapılmıştır. Ayrıca 20 metrelik yol kenarına ve üniversite alanının güney sınırını oluşturan 15 metrelik yola konut altı ticaret alanı (TİCK) yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.
- 5- Üniversite alanının kuzeyinde planlanan 30 metrelik yol üniversite alanı tarafından fiili olarak kullanılmakta olan yol ve otopark alanına denk gelmesi nedeniyle fiili yatırımların korunması amacıyla 30 metrelik yol yaklaşık 10-15 metre kuzeye kaydırılmış ve yolun kaydırılması ile ada büyüklüklerinin korunabilmesi amacıyla da konut adalarında düzenleme yapılmıştır.
- 6- 30 metrelik yolun kuzeye kaydırılması ile yolun kuzeyinde yer alan ilkokul alanı alanın küçük olması ve üzerinden Enerji Nakil Hattı ve DSİ sulama kanalı geçiyor olması nedeniyle yapılaşamayacağından alanın batısındaki yurt alanına kaydırılmıştır. Üniversite alanının güneyinde yer alan ilkokul alanının dere yatağı

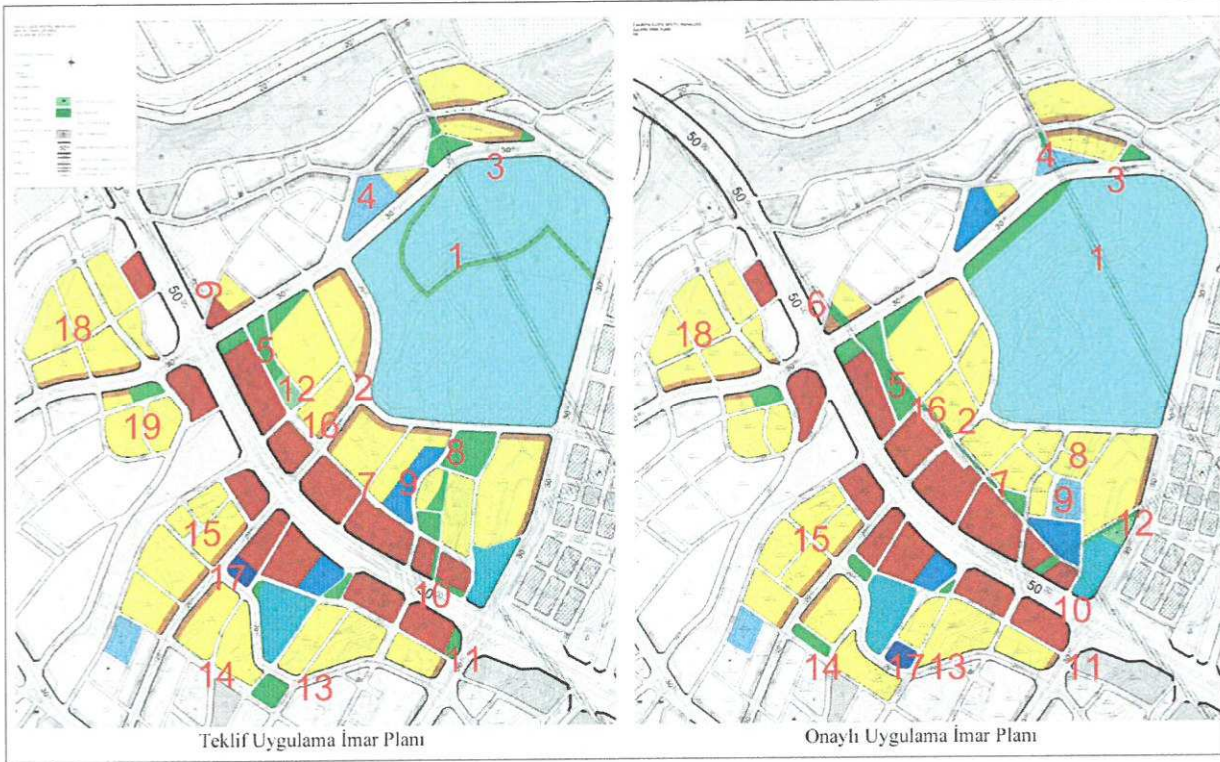
içerisinde kalması nedeniyle bütüncül daha sağlıklı ve kapsamlı (nitelikli) ilkokul tesisi yapılabilmesi amacıyla yurt alanı olarak planlı bölgeye taşınmıştır. Yurt alanı ise üniversite alanı içerisinde üniversite tarafından çözüleceğinden söz konusu Yurt Alanı üniversite alanına dâhil edilerek üniversite alanı büyütülmüştür. İlkokul alanın kaldırıldığı alana ise park alanı planlaması yapılarak plan değişikliği yapılmıştır.

- 7- Planlama alanı içerisinde geçmekte olan enerji nakil hattına ilişkin Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 23.06.2017 tarih 246214 sayılı görüşünde Mahalle içerisinde geçen hatlar sayısal ortamda verilmiş ve planda işli olmasına rağmen fiili durumda kaldırılan hatlar gösterilmemiştir. Planda da söz konusu hat ve yapı yasaklı alanlar plan onama sınırları içerisinde kaldırılmıştır.
- 8- Planda 50 metrelik yol boyunca her iki yönde de ticaret alanı (T1) tanımlanmış yalnızca bir adada enerji nakil hattından dolayı adanın küçük olması nedeniyle ticaret-konut alanı (TİCK) alanı olarak planlanmıştır. Enerji nakil hattının kalkması ile adayı büyültme ve plan bütünlüğü sağlanabilmesi amacıyla ticaret alanı (T1) olarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 9- Onaylı planda 50 metrelik karayolu kenarı ticaret alanı olarak tanımlanmış ve ilerde yol boyunca ticari faaliyetlerin karayolu kenarında yer seçeceği düşünülmüştür. Ancak söz konusu karayolu bölgeden tünellerle geçecek olup ticaret alanlarının alternatif bir taşıt ulaşım aksının düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu maksatla ticaret alanlarının kuzeyinden ve güneyinden 10 metrelik taşıt yolu ve otopark alanı planlanmıştır.
- 10- Alanya Kadastro Müdürlüğü'nden elde edilen kadastral paftasında işli olan dere yatağı sehven konut alanı olarak planlanmış olup söz konusu dere yatağından dolayı imar uygulaması yapılamamaktadır. Dere yatağının korunması ve imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla söz konusu alandan konut alanının kaldırılması gerekmektedir. Bu nedenle bu alan park alanı olarak planlanmış ve konut alanı kaldırılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan enerji nakil hattı altında planlanmış park alanları ile planda farklı bölgelerde planlı küçük park alanları bir bölgede toplanarak park alanlarının daha kullanışlı ve bir bütün olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
- 11- Onaylı planda eğitim alanı olarak planlı alan dere yatağı güzergâhı içerisinde kalmaktadır. Eğitim alanının dere yatağından kaldırılması gerekmektedir. Bu amaçla bu alandan eğitim alanı kaldırılmış ve eğitim alanının kaldırıldığı alan park alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 12- 3194/18. Madde uygulaması yapılabilmesi için ticaret alanı içerisindeki dere yatağının korunarak adanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bu amaçla dere yatağı park alanı olarak planlanmış ve ticaret adası yeniden düzenlenmiştir.
- 13- 3194/18. Madde uygulaması yapılabilmesi için ticaret alanı içerisindeki dere yatağının korunarak adanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bu amaçla dere yatağı park alanı olarak planlanmış ve ticaret adası yeniden düzenlenmiştir.
- 14- Planlama alanında yer alan spor alanı ise bulunduğu alanda üçgen bir formda olması ve bulunduğu bölgeye daha iyi hizmet verebilmesi amacıyla daha batıda dikdörtgen formda yeniden planlanmıştır.
- 15- Onaylı planda 20 metrelik yol ile eğitim tesis alanı ve konut alanının bulunduğu alanda Alanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde devam eden (2010/97 esas sayılı dosya) dava nedeniyle bölgede uygulama yapılabilmesi için bu bölgenin uygulama dışında tutulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle 20 metrelik yol uygulama sınırları geçirilebilecek şekilde tescilli kadastro sınırları dikkate alınarak düzenleme yapılmış ve davaya konu bölge uygulama dışında kalacak şekilde plandaki konut alanı, eğitim alanı, belediye hizmet alanı ve konut alanında düzenleme yapılmıştır.
- 16- Planda uygulama yapılabilmesi için uygulama sınırı geçirilmesi adına planda 10 metrelik yol 12 metrelik taşıt yolu ve otopark alanı olarak planda düzenleme yapılmıştır.
- 17- Planda uygulama sınırı geçirilebilmesi için konut alanları içerisinde geçmekte olan 7 metrelik yaya yolları ve 10 metrelik taşıt yollarında değişiklik yapma zorunluluğu ortaya çıkmış ve bu amaçla planda değişiklik yapılmıştır.
- 18- Onaylı uygulama imar planında Alanya Belediyesince 02.08.2016 tarih 198 sayılı meclis kararı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı yapılmış ve konut alanları ticaret alanına dönüştürülmüştür. Ancak söz konusu bölgede bu kadar yoğun bir ticaret talebinin olmaması ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında bu alanların halen konut alanı olarak planlı olması nedeniyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli



uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla bu alanlar yine konut alanı olarak planlanmıştır.

- 19- Onaylı planda yer alan belediye hizmet alanı 20 metrelik yolun kuzeye kaydırılması ile yolda kaldığından söz konusu belediye hizmet alanı fiili olarak açık olan üniversite yolu kenarında yeniden planlanmıştır.
- 20- Planda 7 metrelik yaya yolu içerisinde fiili olarak kullanımda olan ev olması nedeniyle söz konusu yolda düzenleme yapılmış ve buna bağlı olarak konut adalarında düzenleme yapılmıştır.
- 21- Planda 15 metrelik taşıt yolu içerisinde fiili olarak kullanımda olan ev olması nedeniyle söz konusu yolda düzenleme yapılmış ayrıca alanın doğusunda yer alan ticaret alanı daha kullanışlı yapılar yapılabilmesi amacıyla adada düzenleme yapılmıştır.



Şekil 5. Yapılan Plan Değişiklikleri

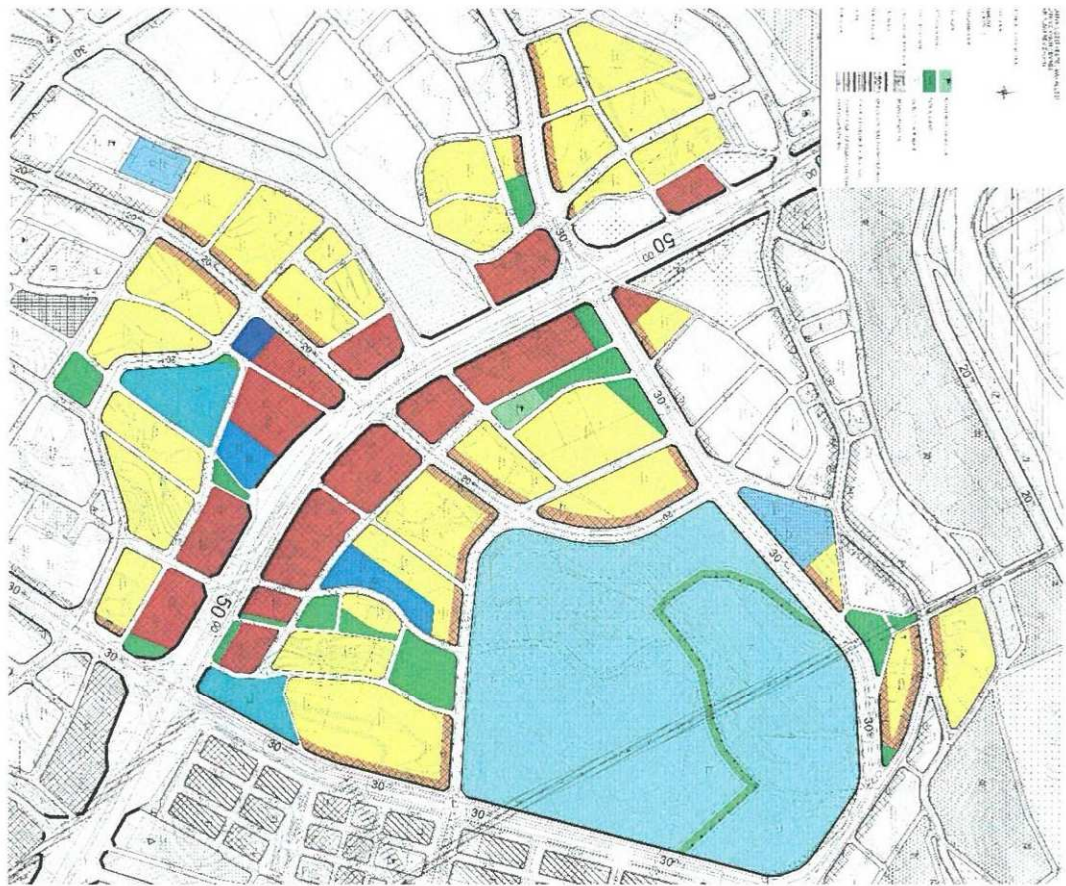
Plan Değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıda verilmektedir.

Tablo1- Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

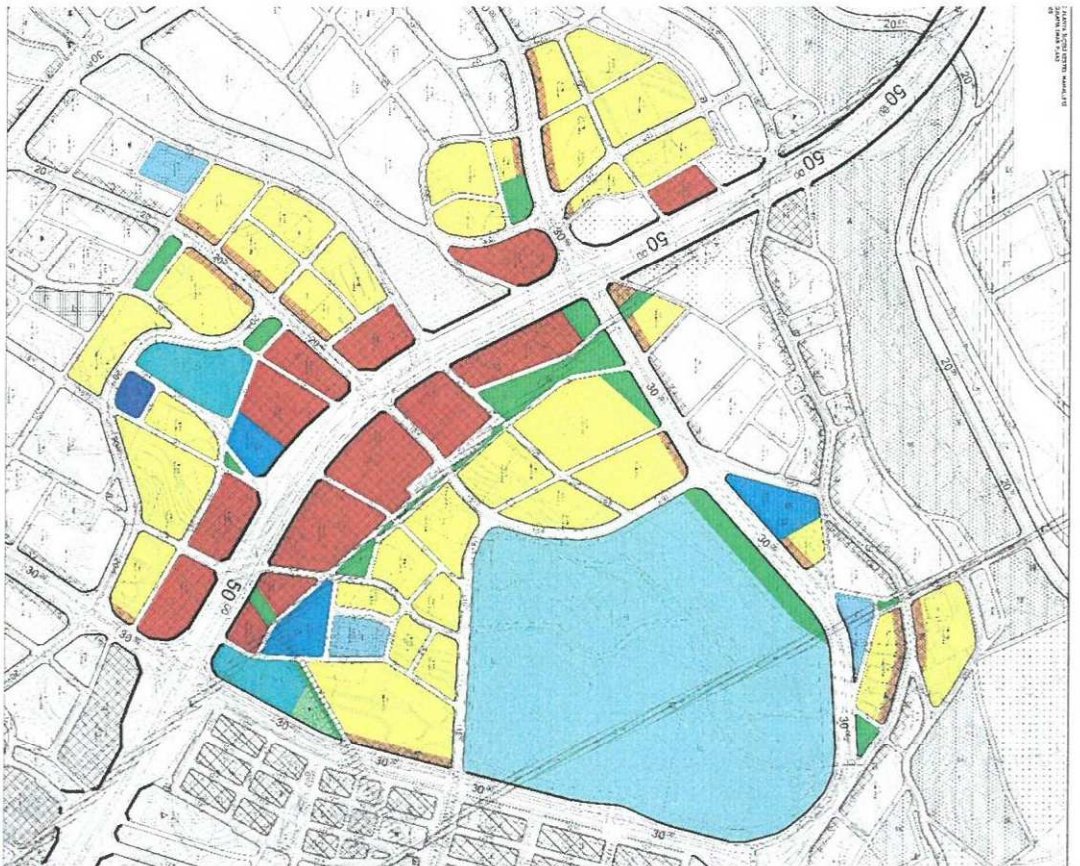
| Mekânsal Kullanım Kararları | Onaylı Uygulama İmar Planı | Teklif Uygulama İmar Planı |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Belediye Hizmet Alanı       | 2797                       | 2430                       |
| İlkokul Alanı               | 13356                      | 13346                      |
| Konut Alanı                 | 249729                     | 241971                     |
| Konut Ticaret Alanı         | 21412                      | 35451                      |
| Lise Alanı                  | 11998                      | 11994                      |
| Ortaokul Alanı              | 6962                       | 6970                       |
| Park Alanı                  | 36334                      | 41670                      |
| Sağlık Alanı                | 8224                       | 8040                       |
| Spor Alanı                  | 2325                       | 2360                       |
| Ticaret Alanı               | 107097                     | 98960                      |
| Trafo Alanı                 | 89                         | 0                          |
| Üniversite Alanı            | 215447                     | 224017                     |
| Yurt Alanı                  | 11878                      | 4751                       |
| Yollar Alanı                | 223465                     | 219142                     |
| Toplam Alan                 | 911113                     | 911103                     |



Şekil 6. Mevcut Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği



## Teklif Uygulama İmar Planı



Onaylı Uygulama İmar Planı



KESTEL MAHALLESİ (ANTALYA)  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ÖLÇEK:1/5000  
GÖSTERİM



- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- ORTA YOĞUNLUKTA  
(121-250 Kişil/ha)
- TİCARET ALANI  
(Emsal:0.75)
- TİCARET - KONUT ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- EĞİTİM ALANI
- YÜKSEKÖĞRETİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR (50 m)
- 1' KENT İÇİ YOLLAR(30 m,20 m,15 m)
- 2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 10 m)

