



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

77

Sayı : 90852262-301.03-E.50
Konu : Alanya, Kestel NİP İtirazlar

02.01.2018

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kestel Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna askı süresi içinde gelen itirazların incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :
-1/5000 ölçekli NİP değ. fot.
-İtiraz dilekçeleri ve ekleri

Uygun görüşle arz ederim.

02.01.2018

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

02.01.2018

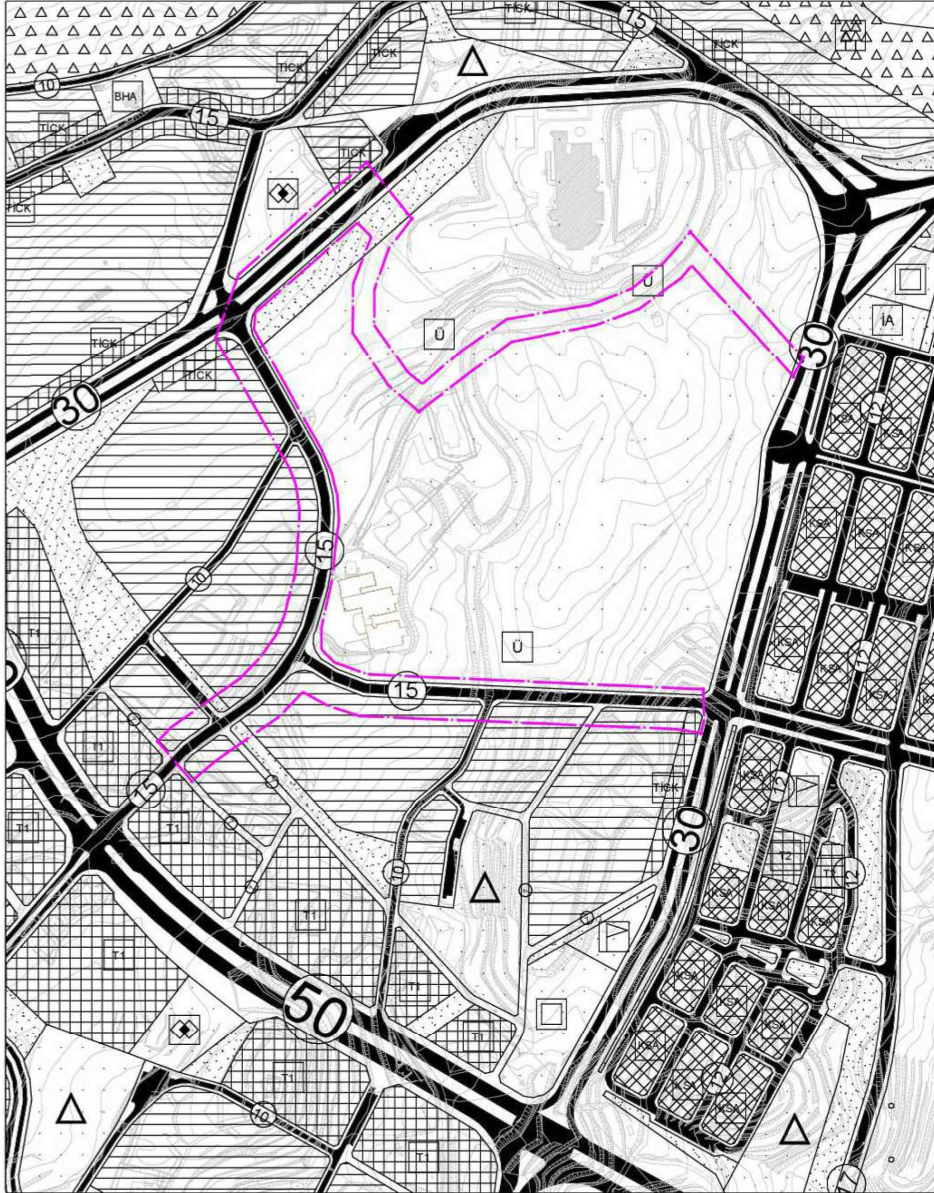
e-imzalıdır

Biröl EKİCİ
Genel Sekreter



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ
ADA/PARSEL:
PAFTA: O28D22B - O28D22C

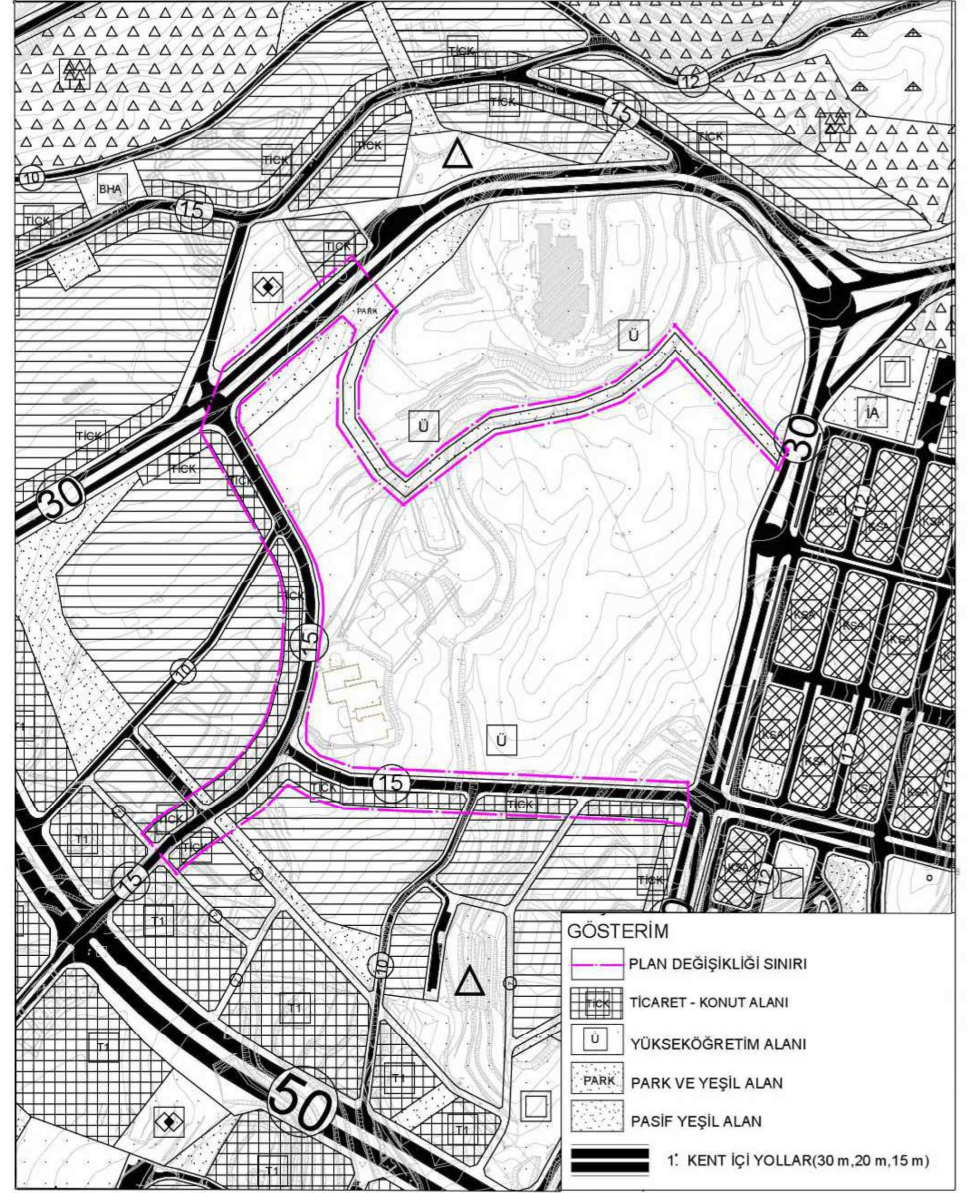
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN





T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 43278805 - 622.01 - 3125 / E.30443
Konu : Kestel Mahallesi İtiraz

15.12.2017

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı - Planlama Şube Müdürlüğü)

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 14/11/2017 tarih ve 1081 sayı ile onaylanan Kestel Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı , plan askı mahalinde 22.11.2017 tarihinde askıya çıkartılmıştır.

Askıda bulunan plan incelenmiş ve belediyemizce hazırlanan askı itirazı; ekteki Plan Değişiklik Düzenlemeleri ve rapor şekli ile tarafınıza sunulmaktadır.
Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Adem Murat YÜCEL
Belediye Başkanı

e-imza

Ek :

- 1-Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (2 Adet)
- 2- Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (2 Adet)
- 3-İtiraz Açıklama Raporu ve Ekleri (1 Adet)
- 4-Sayısal Cd (1 Adet)

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-236384
EVRAK KAYIT NO	2017-91707
KAYIT TARİHİ	19-12-2017

imar

OMİP
BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
15/12/2017
Ali PEKER
Teknisyen

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama URL : <https://e-belediye.alanya.bel.tr/webportal/webportal/ebvdkontrol.php?ebvdkontrol=1172950-N111NT62MDYwMA==>

Güllerpınarı Mah. İzzet Azakoğlu Cad. No:58 07400 -
ALANYA
Tel: 444 82 07 Fax: (0 242) 510 21 11

İrtibat : M.İ.KÖKSAL - Sözleşmeli Personel
www.alanya.bel.tr - EBYS Evrak No : 1172950

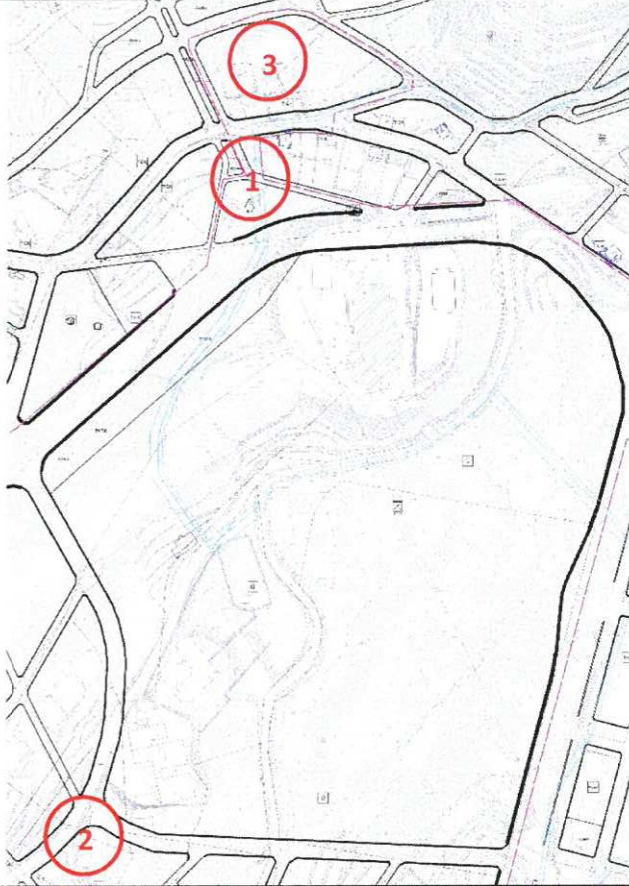


AÇIKLAMA RAPORU

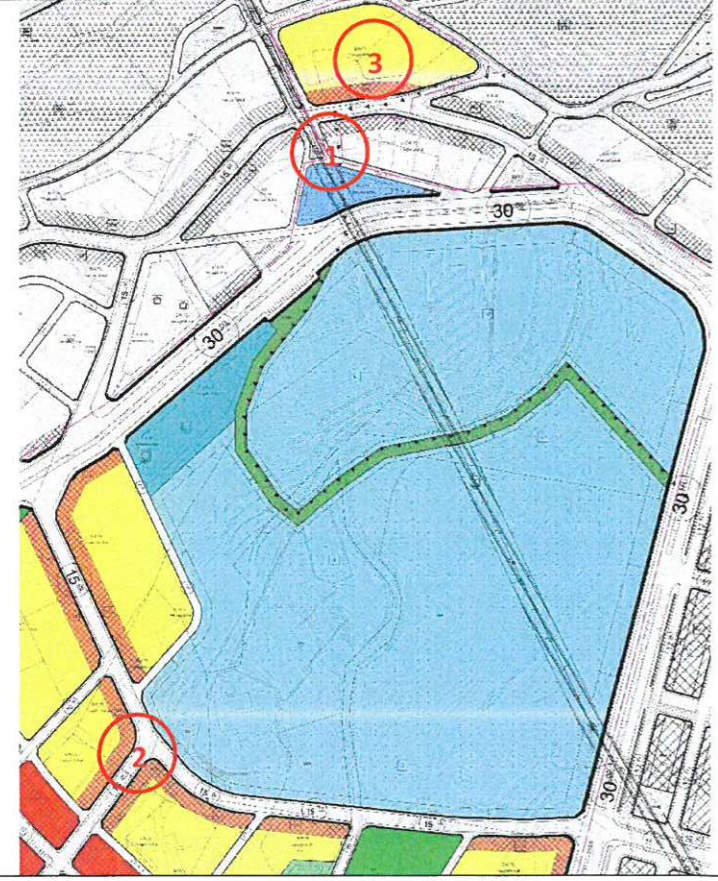
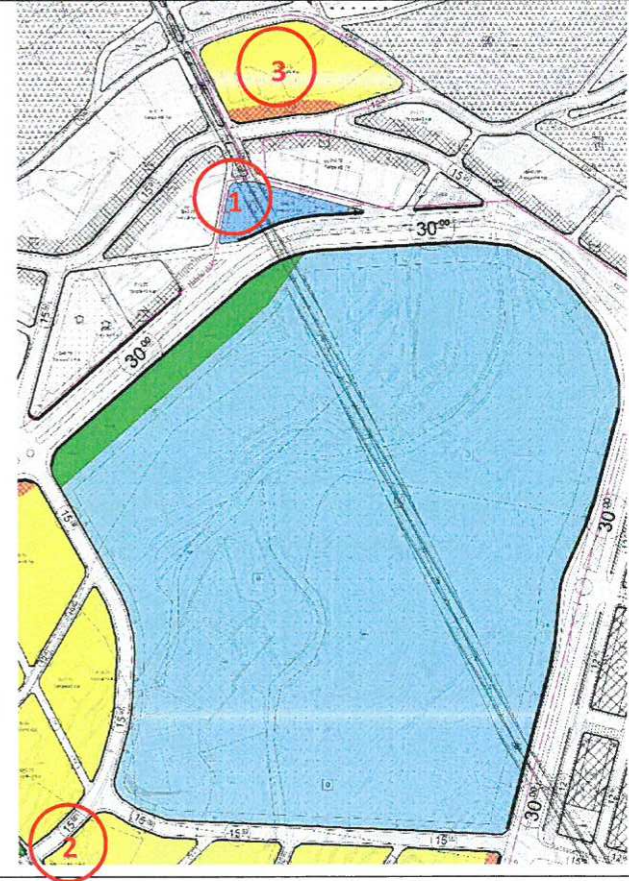
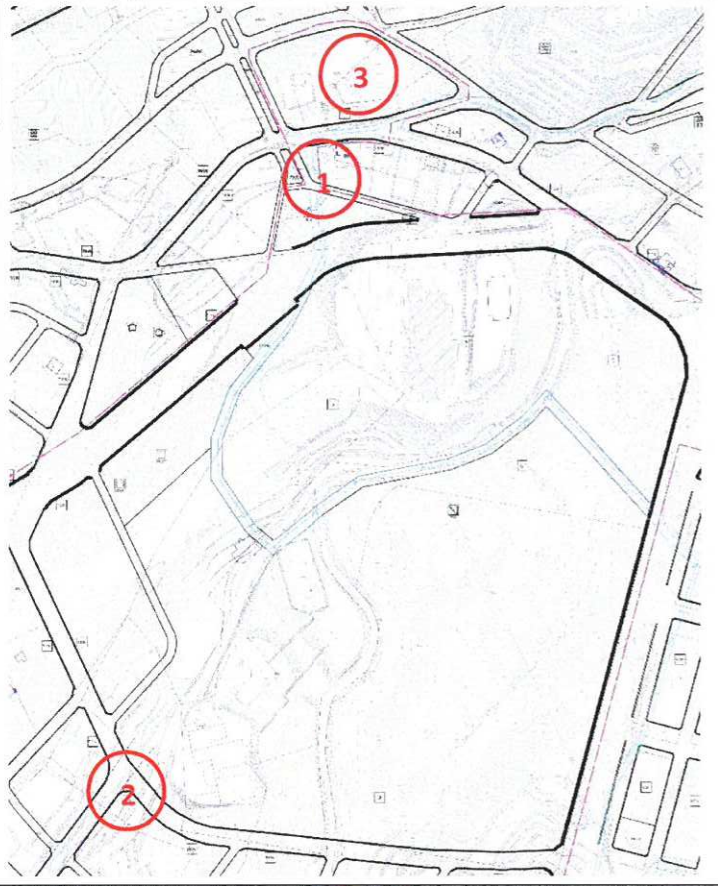
Antalya İli Alanya İlçesi Kestel Mahallesi Üniversite Alanı Ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi 14.11.2017 tarih 1081 sayılı kararı ile onaylanmış ve 22.11.2017 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde askıya çıkmıştır. Askıya çıkan planda belediyemizce yapılan incelemelerde bazı konuların değerlendirilmediği ve yeniden incelenmesi gerektiği görülmüştür. Bu kapsamda talepler ve bu talepler sonucunda oluşacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri detaylı şekilde aşağıda açıklamaları ile birlikte verilmektedir. Bunlar;

- 1- 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 askıdaki 1/5000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı içerisindeki hat güzergâhı pasif yeşil alan olarak plan değişikliği yapılmıştır. Bu alanın pasif yeşil alan olarak planlanması ile üniversite alanında azalmaya neden olmuştur. Ayrıca söz konusu görüşte boru güzergâhlarının plana işlenmesi ve planda "DSİ Boru hattı" olarak gösteriminin yapılması talep edilmiştir. Söz konusu görüş doğrultusunda 1/1000 Uygulama İmar Planında boru hattının gösterimi yapılmış, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise ölçeği gereği gösterim yapılmamıştır. Ancak onama sınırlarına dâhil edilmiştir. Bu nedenle üniversite alanı büyüklüğünün korunması ve konut alanı içerisinde geçen hattın çekmeler içerisinde kalacak şekilde konut adasında düzenleme yapılması gerekmektedir.
- 2- Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi ile yapılan şifahi görüşmeler ile; üniversite alanının güneyinde üniversite kampüs girişi düzenlemesi yapılmak istendiğinden bahisle ekli plan taslağı ile görüşmeler yapılmış olup bu kapsamda askıdaki planda değişiklik yapılması talep edilmektedir. Hazırlanan plan taslağında yapılan görüşmeler ile neticelendirilen değişiklik ve fiili yola giriş kapısı düzenlenebilmesi amacıyla planda fiili yolda dikkate alınarak 15 metrelik yolun güneye kaydırılması ile plan değişikliği düzenlenmiştir.
- 3- Konut alanı olarak planlı ada içerisinde uygulama tamamlanmış ancak yapılan 3194/18. Madde uygulamasında ada kenarlarında 1 metreden fazla değişiklik olmuştur. Plandaki ada kenarı ile mülkiyet arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla değişiklik yapılması ve ada kenarlarının mülkiyet sınırlarına çekilmesi gerekmektedir.

Onaylı Uygulama İmar Planı

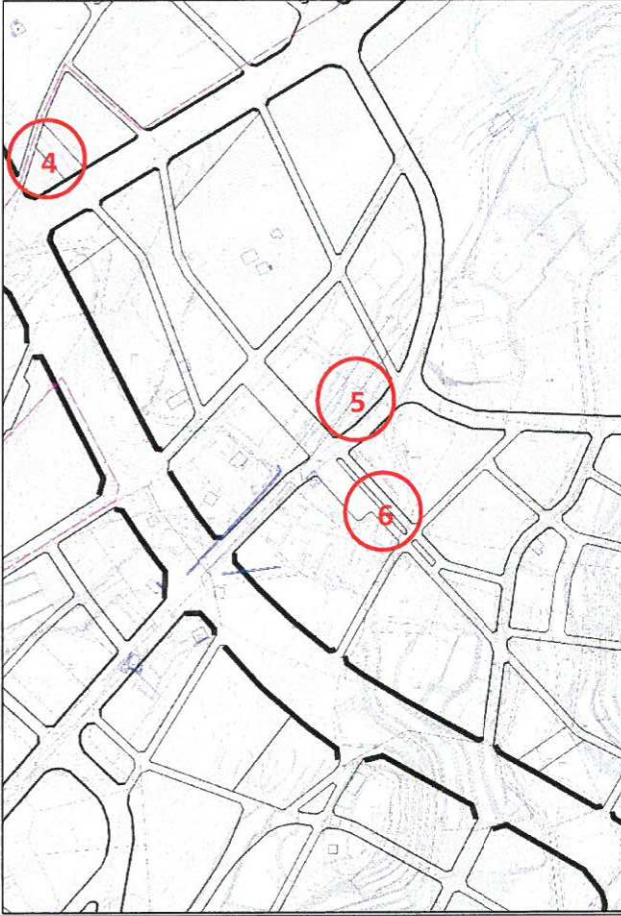


Teklif Uygulama İmar Planı

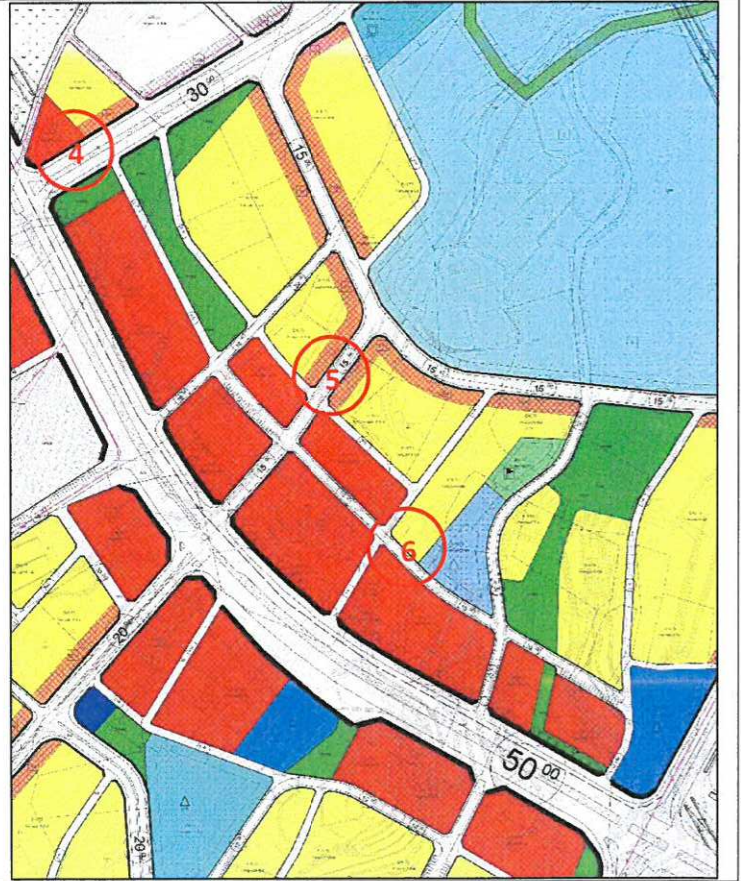
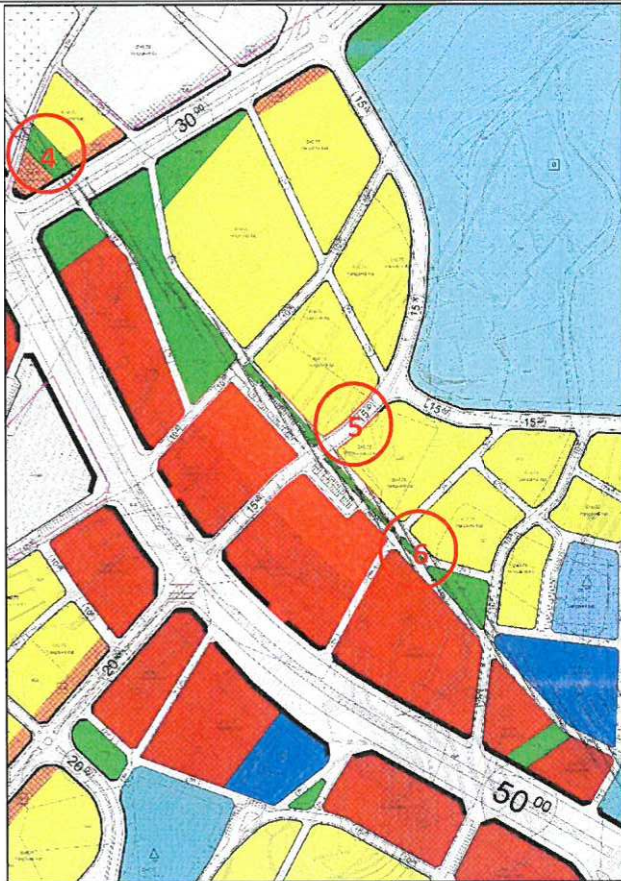
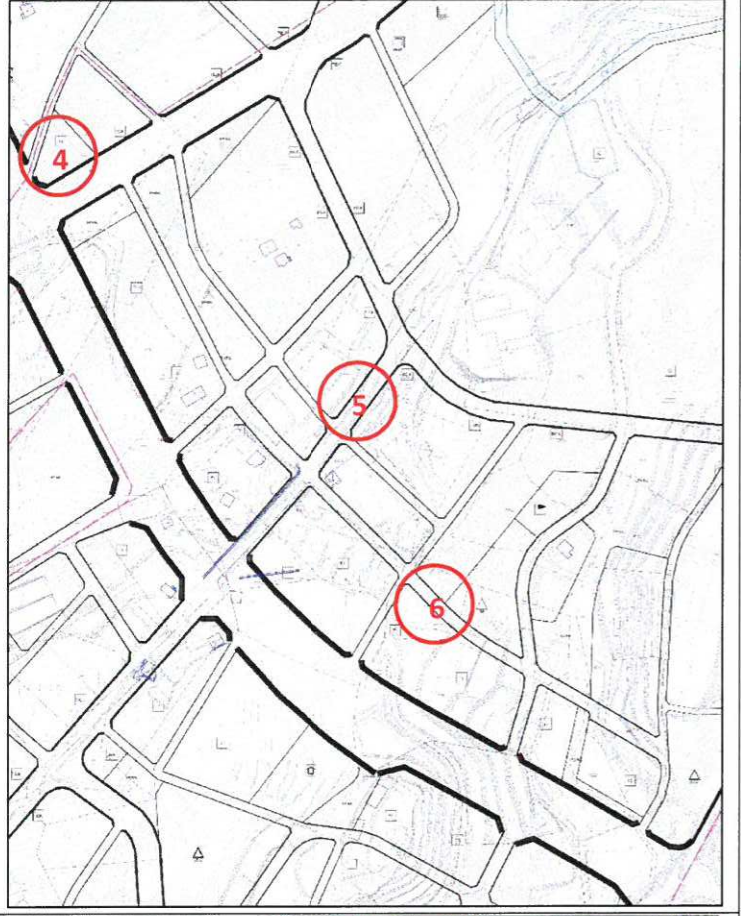


- 4- Planlama alanı içerisinde geçmekte olan enerji nakil hattına ilişkin Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 23.06.2017 tarih 246214 sayılı görüşünde Mahalle içerisinde geçen hatlar sayısal ortamda verilmiş ve planda işli olmasına rağmen fiili durumda kaldırılan hatlar gösterilmemiştir. Kaldırılan hatların plandan da kaldırılması gerekmektedir. Onaylı 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 yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.
- 5- Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesine ulaşım sağlayan 15 metrelik yol fiili durumda açık olup aktif olarak kullanılmaktadır. Ancak yapılan plan çalışmasında halihazırın güncel olmaması nedeniyle yapılan plan çalışmalarında halihazırda tanımlı yollar dikkate alınmıştır. Açılmış fiili yola ilişkin alımlar harita mühendislerince yapılmış olup yapılan kamu yatırımlarının korunması amacıyla plandaki 15 metrelik yolun fiili yola uydurulması gerekmektedir.
- 6- 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.

Onaylı Uygulama İmar Planı

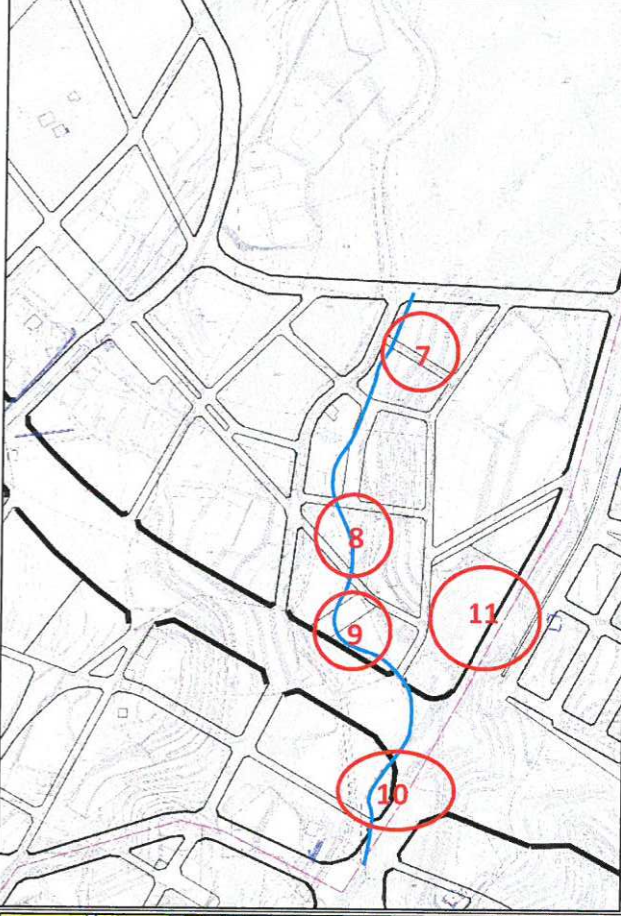


Teklif Uygulama İmar Planı

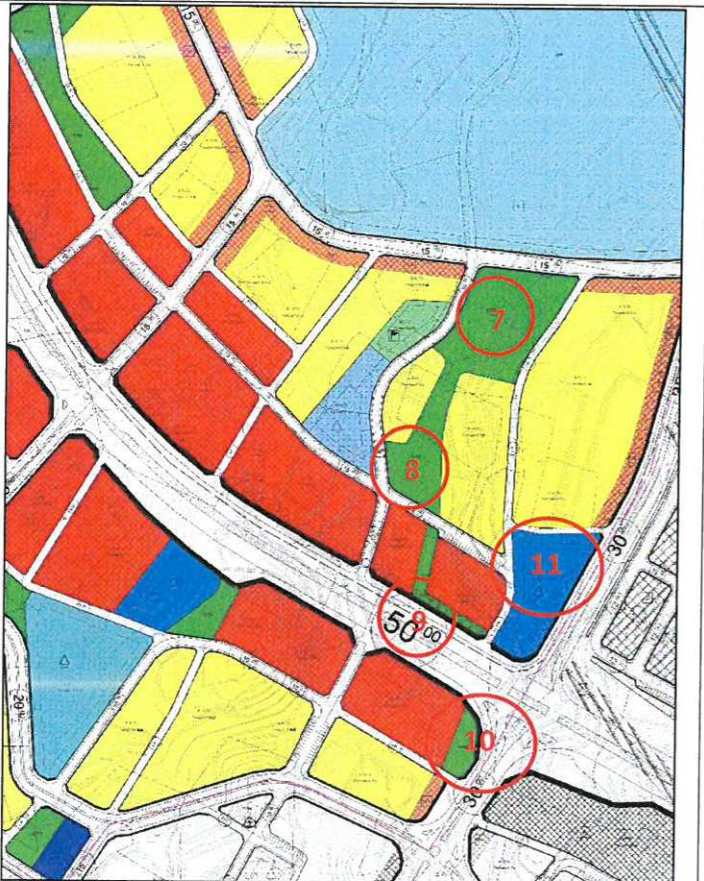
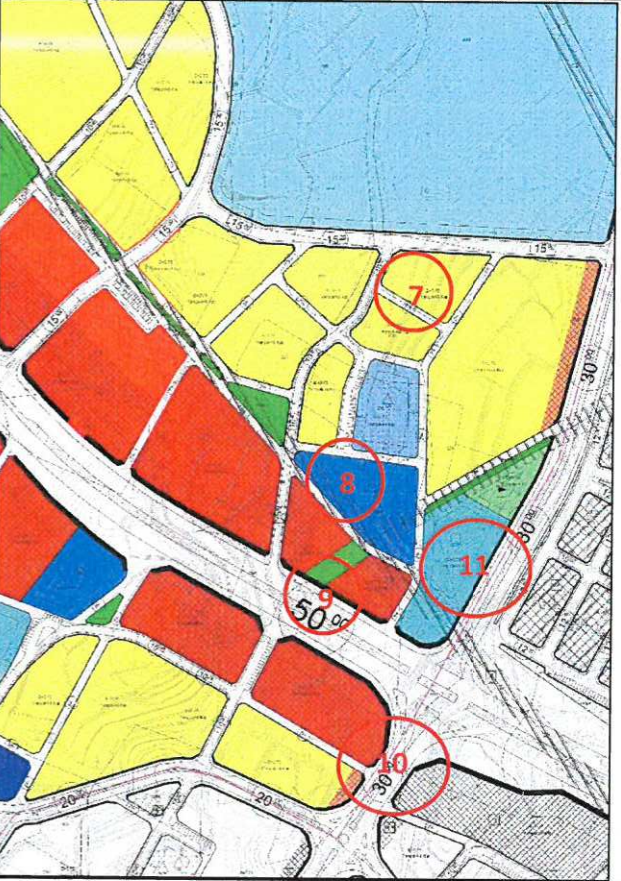
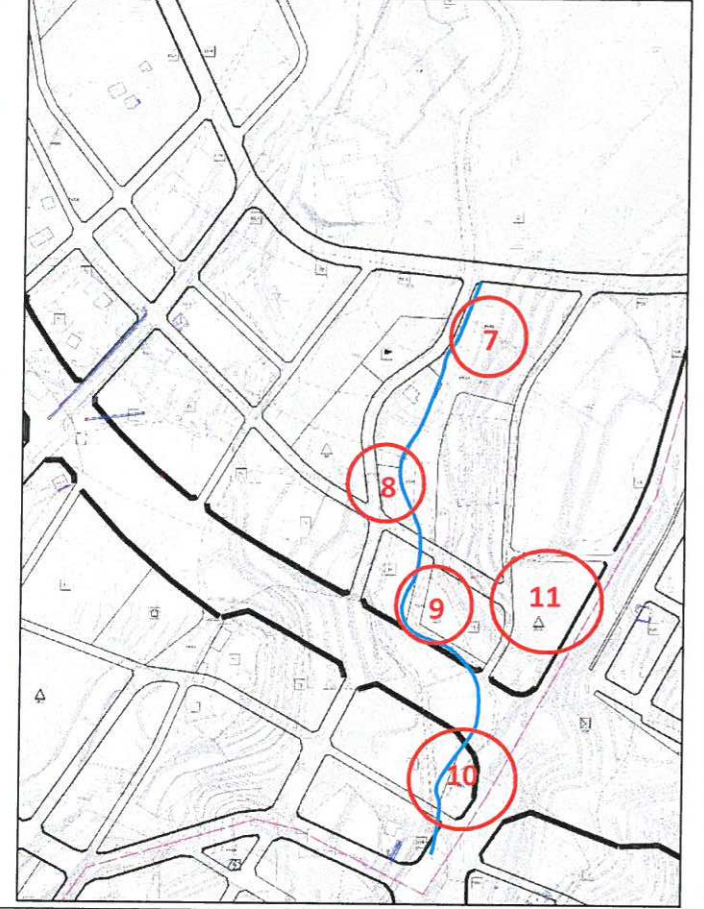


- 7- Alanya Kadastro Müdürlüğü'nden elde edilen kadastral paftasında işli olan dere yatağı sehven konut alanı olarak planlanmış olup söz konusu dere yatağından dolayı imar uygulaması yapılamamaktadır. Dere yatağının korunması ve imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla söz konusu alandan konut alanının 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.
- 8- 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 yapılması zorunluluğu doğmuştur.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- Dere yatağı içerisinde kalan eğitim alanının kaldırılması ile eğitim alanının yeni bir alanda planlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Eğitim alanının aynı bölgede bütüncül bir alana konması planlandığı alandaki parsel sahiplerinin başka alanda taşınmalarına ve fiili durumda kullandıkları alandan yer alamamalarına neden olacağından eğitim alanı ikiye bölünerek bir kısmı onaylı plandaki sağlık tesis alanı olarak planlı alana kaydırılmış ve sağlık alanı ise ilerde  niversite ile birlikte değerlendirilebilmesi adına  niversite alanının batısına kaydırılmıştır.

Onaylı Uygulama İmar Planı

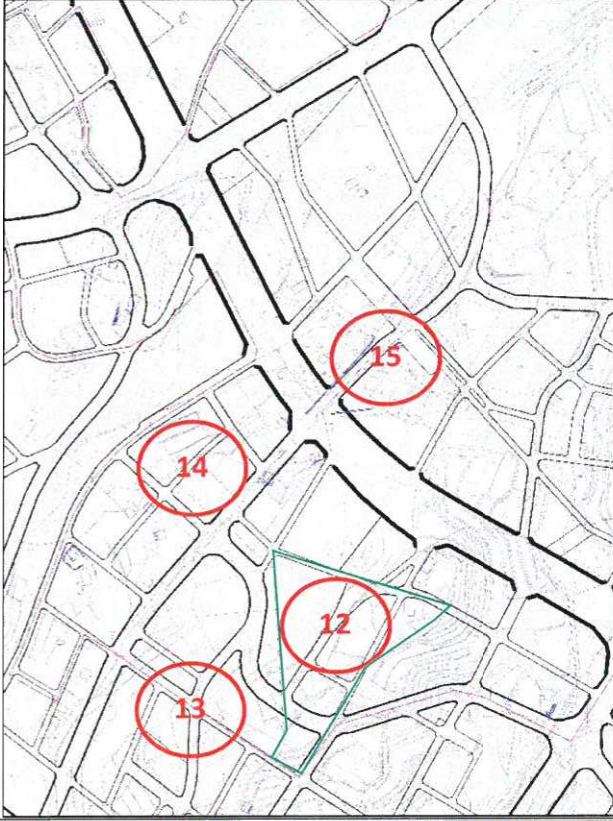


Teklif Uygulama İmar Planı

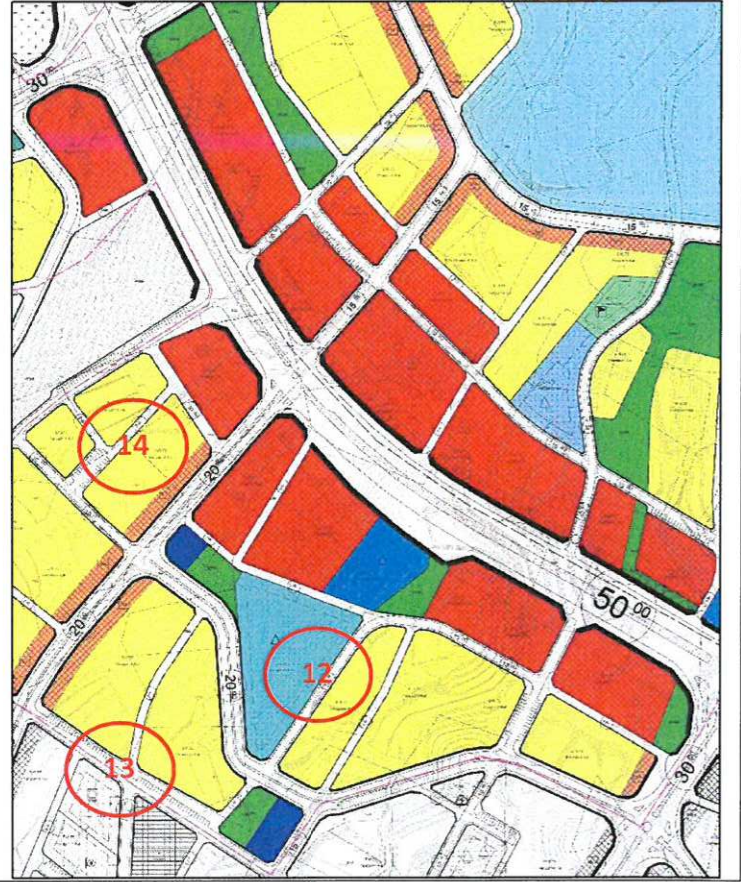
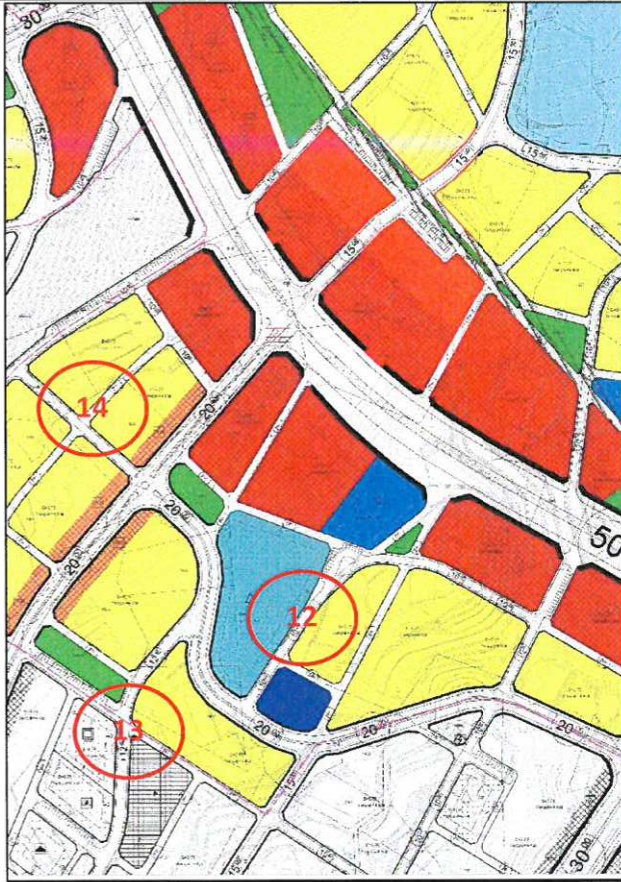
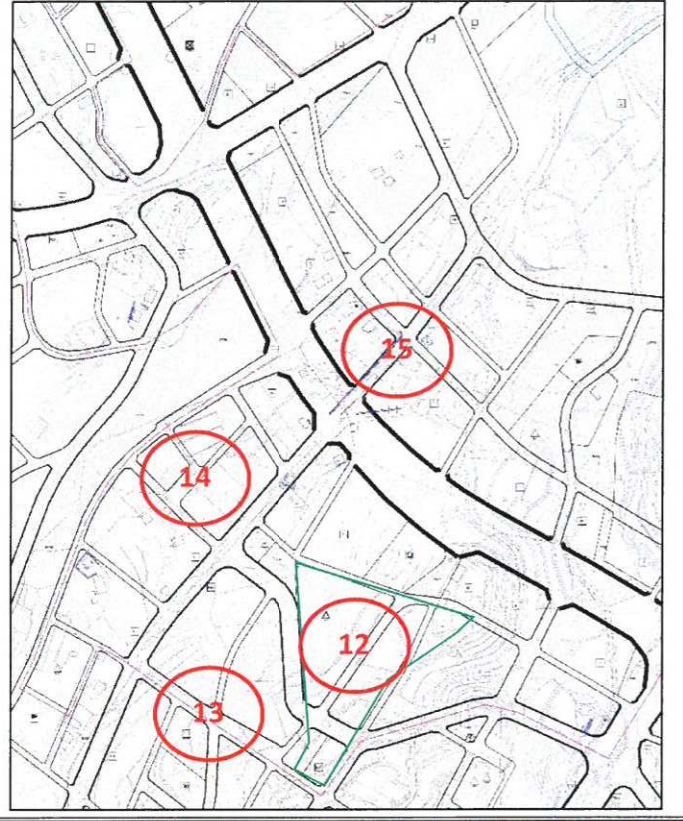


- 12- Onaylı planda 20 metrelik yol ile eğitim tesis alanı ve konut alanının bulunduğu alanda Alanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde devam eden (2010/97 esas sayılı dosya) dava nedeniyle bölgede uygulama yapılabilmesi için bu bölgenin uygulama dışında tutulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle 20 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.
- 13- Planda uygulama yapılabilmesi için uygulama sınırı geçirilmesi adına planda 10 metrelik yol 12 metrelik taşıt yolu ve otopark alanı olarak planda düzenleme yapılması gerekmektedir.
- 14- Planda uygulama sınırı geçirilebilmesi için konut alanları içerisinde geçmekte olan 7 metrelik yaya yolları ve 10 metrelik taşıt yollarında değişiklik yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır.
- 15- 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. Söz konusu tadilat 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğu gidermek adına 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı ticaret alanına dönüştürülmüştür.

Onaylı Uygulama İmar Planı

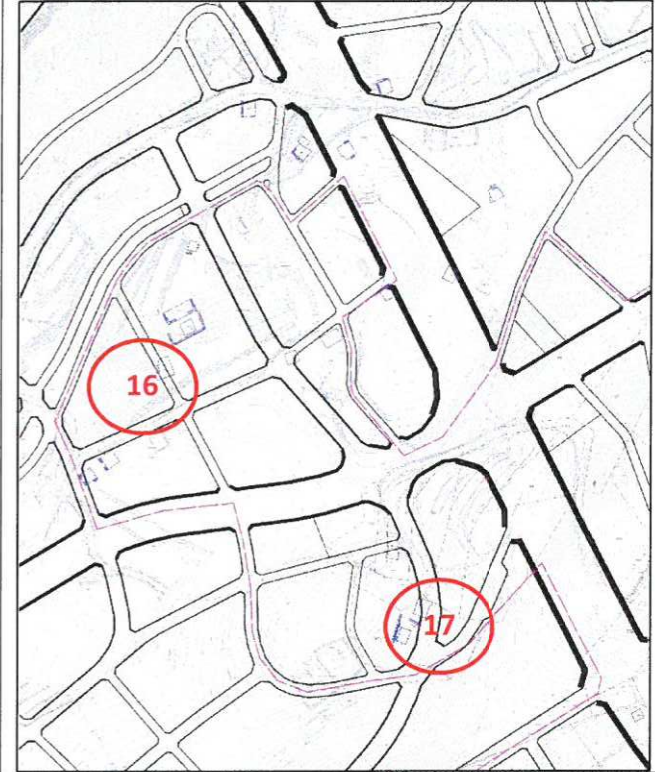


Teklif Uygulama İmar Planı

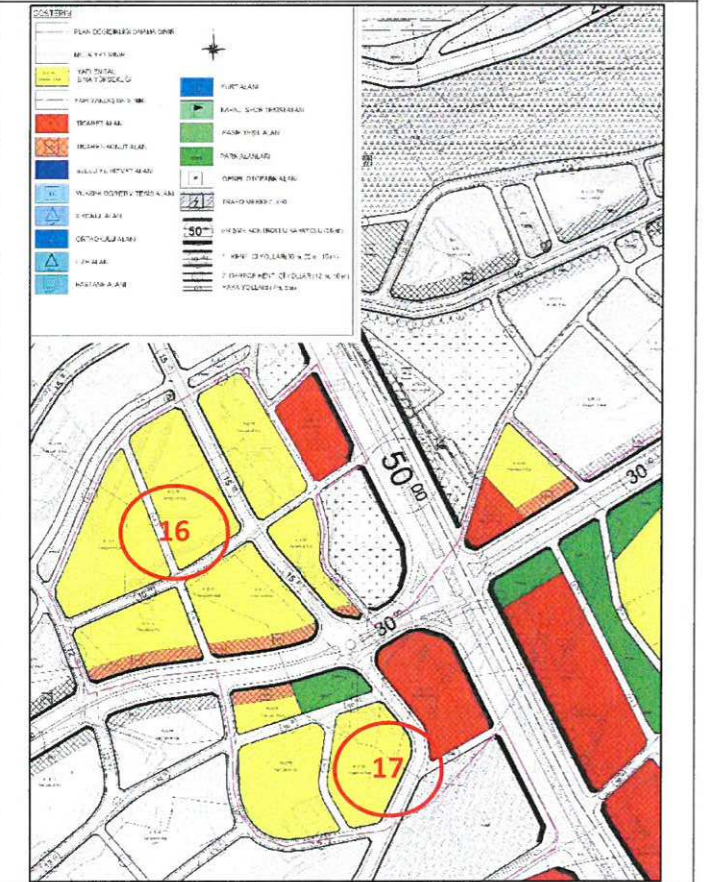
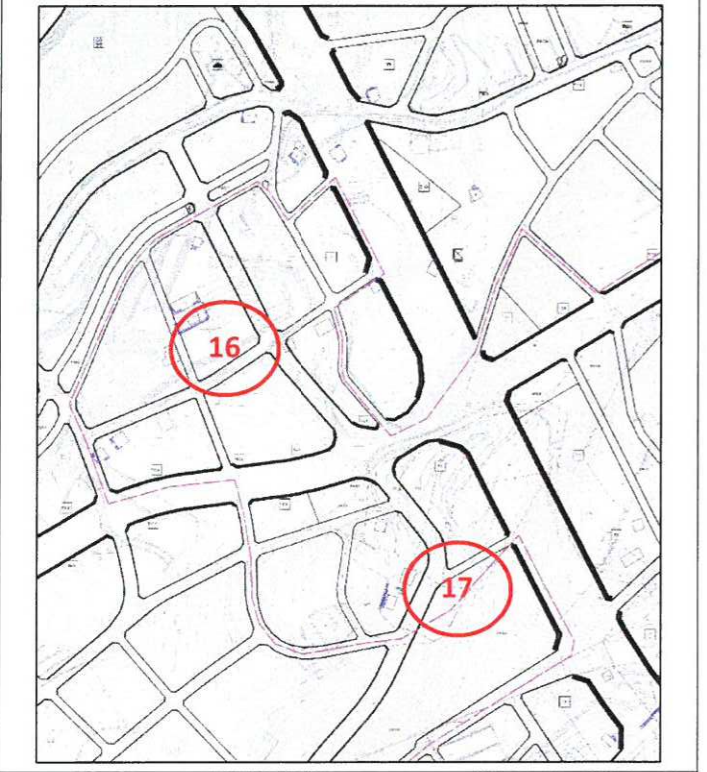


- 16- Planda 7 metrelik yaya yolu içerisinde fiili olarak kullanımda olan ev olması nedeniyle söz konusu yolda düzenleme yapılmış ve buna bağı olarak konut adalarında düzenleme yapılması zorunluğı ortaya çıkmıştır.
- 17- Planda 15 metrelik taşıt yolu içerisinde fiili olarak kullanımda olan ev olması nedeniyle söz konusu yolda düzenleme yapılmış ayrıca alanın doğusunda yer alan ticaret alanı daha kullanışlı yapılar yapılabilmesi amacıyla adada düzenleme yapma zorunluluğı ortaya çıkmıştır.

Onaylı Uygulama İmar Planı	Teklif Uygulama İmar Planı
----------------------------	----------------------------



Teklif Uygulama İmar Planı



Yapılan plan çalışması ile yukarıda izah edilen konular ile birlikte planlama alanı içerisinde alan dengesini korumak amacıyla irili ufaklı değişikliklerde yapılması gerekmiştir. Ayrıca yukarıda izah edilen konulara ilişkin yazışmalar ve diğer evraklarda ekte sunulmaktadır. Detaylı olarak yukarıda izah edilen hususların askıda yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında yukarıda açıklamada kullanılan uygulama imar planı ile uyumlu olarak hazırlanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planında olduğu şekliyle askıdaki plana işlenmesi gerekmektedir.

Tablo 1: Onaylı Ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	2797	2802
İlkokul Alanı	13356	13353
Konut Alanı	242113	228973
Konut + Ticaret Alanı (TİCK)	17872	30952
Lise Alanı	11998	11997
Ortaokul Alanı	6962	6965
Pasif Yeşil Alanı	0	8277
Park Alanı	34607	34004
Sağlık Alanı	8224	8225
Spor Alanı	2325	2331
Ticaret Alanı (T1)	107097	107097
Trafo Alanı	89	89
Üniversite Alanı	215447	215440
Yurt Alanı	4750	4751
Yollar	216960	209342
Toplam Alan	884596	884596

Tablo 2: Onaylı Ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı (m2)	Teklif Nazım İmar Planı (m2)
Belediye Hizmet Alanı	3106	3029
Eğitim Tesis Alanı	29988	30000
Gelişme Konut Alanı	256803	221779
Park Alanı	43297	39305
Pasif Yeşil Alan	0	8276
Sağlık Tesis Alanı	8224	8225
Spor Alanı	2325	2331
Ticaret Alanı (T1)	97116	105157
Ticaret-Konut Alanı (TİCK)	16986	30229
Üniversite Alanı	215449	215440
Sosyal Tesis Alanı (Yurt Alanı)	4891	4751
Yollar	206037	215702
Toplam	884222	884222

KESTEL MAHALLESİ (ANTALYA)

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

ORTA YOĞUNLUKTA
(121-250 kişi/ha)

TİCARİT ALANI
(Emsalı 75)

TİCARİT - KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

EĞİTİM ALANI

YÜKSEKÖĞRETİM ALANI

SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

SPOR ALANI

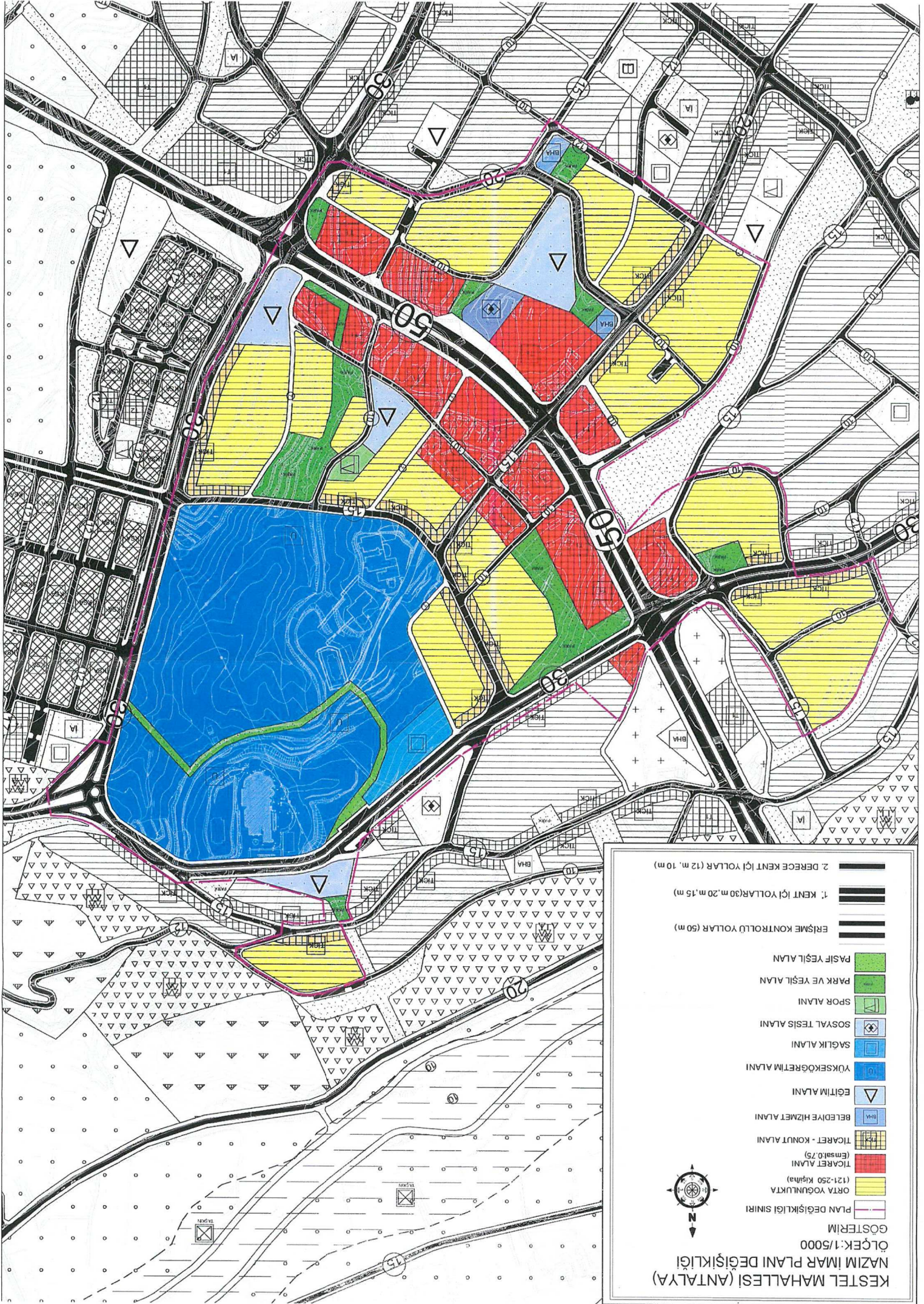
PARK VE YEŞİL ALAN

PASİF YEŞİL ALAN

ERİŞİME KONTROLLÜ YOLLAR (50 m)

1. KENT İÇİ YOLLAR (30 m, 20 m, 15 m)

2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 10 m)





T.C.
ALANYA ALAADDİN KEYKUBAT ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Yapı İşleri Ve Teknik Daire Başkanlığı

Sayı : 05505775-754-697/3707
Konu : Nazım İmar Planı Değişikliği

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-236237
EVRAK KAYIT NO	2017-91645
KAYIT TARİHİ	19-12-2017

15/12/2017

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2017 Tarih ve 1081 Sayılı Kararı

Büyükşehir Belediye Meclisi'niz tarafından 14.11.2017 tarih ve 1081 kararıyla onaylanıp askıya çıkartılmış olan Üniversitemizin Kestel Yerleşkesini de içine alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ilişkin Üniversitemiz tarafından yapılan inceleme aşağıda açıklanmıştır.

Öncelikle yapmış olduğumuz itirazın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde belirtilenin aksine kamu zararına yol açabilecek, rant odaklı bir itiraz olmadığının bilinmesi önem arz etmektedir.

Askıda bulunan Nazım İmar Planı üzerinde yapılan incelemede, Kestel Yerleşkemizin içinden geçen Devlet Su İşleri sulama hattının bulunduğu güzergahın bir koruma bandı şeklinde pasif yeşil alan olarak ayrıldığı, ancak üniversitemiz teknik elemanlarınca yapılan incelemede pasif yeşil alan olarak ayrılan güzergahın DSİ hattına denk gelmediği ve planın revize edilerek hattın yerinde yapılan ölçüm verilerine uygun bir şekilde plana işlenmesi gerektiği görülmüştür.

Planın; Yerleşkemizin güneybatı sınırı ile kuzey sınırında yer alan binalara ulaşım sağlayabilecek ve peyzaj tasarımı yapılabilecek yeterli alan bırakılmadığı görülmüştür. Bu durum aynı zamanda üniversite içerisinde oluşturulması planlanan ulaşım ağına mani olmakla beraber kampüs alanının bir bütün olarak çevrilmesinin de önüne geçmektedir. Bu nedenle söz konusu alanlarının önerimizde olduğu gibi genişletilmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.maddesinde de belirtilen "İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır." ilkeleri uyarınca yeterli araştırma, etüt ve analiz çalışmalarının yapıp değerlendirilmesinin sonucu olduğu ve 8. maddesinde de belirtildiği üzere bir görüş olarak yerleşke bütünlüğü açısından uygun olacağı düşünülmektedir.

Planın batısında tasarlanan park alanı Üniversitemiz bünyesinde ki öğrenci, ziyaretçi ve çalışanlar açısından rekreatif (dinlence-eğlence alanları) amaçlı değerlendirilebilecek bir alan olarak göze çarpmaktadır. Söz konusu park alanının Üniversite sınırlarına dahil edilmesi bu alanın işgal edilebilme riskini de ortadan kaldıracaktır. Dolayısıyla park alanı kararı getirilen alanın öneri planda olduğu gibi üniversite alanına dahil edilmesinin aynı şekilde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesinde de belirtildiği üzere bir görüş olarak uygun olacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. maddesinde de belirtildiği gibi alt ölçek planlara yol gösterirken uygulamada sorunlar yaşanmasının önüne geçilmesi, yine yönetmeliğin 7. maddesinde belirtildiği üzere planlama sürecinin bir araştırma ve verilerin



T.C.
ALANYA ALAADDİN KEYKUBAT ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Yapı İşleri Ve Teknik Daire Başkanlığı

toplanıp mevcut sorunlarla birlikte sentez edildikten sonra plan kararlarının alınması süreci olduğu unutulmamalıdır. Planlarda yapılacak olan değişikliklerde ya da hazırlanan yeni planlarda söz konusu yönetmelik hükümlerine göre "Kamu yararı" kavramının önemine dikkat çekmek gerekmektedir.

Dolayısıyla talepte bulunduğumuz değişikliklerin ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda Kurumumuzca alanda yapılan araştırma ve çalışmaların sonucu olduğu, Belediyenizce söz konusu yönetmelik hükümleri açısından itirazımızın değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Önerilerimizi kapsayan ekte sunmuş olduğumuz paftada da görüleceği üzere;; Yerleşkemiz içerisinde geçen DSI hattının bulunduğu alanın fiili duruma uygun olarak plana işlenmesi, Yerleşkemizin güneybatı ve kuzey sınırının fiili durumla uyumlu ve Mühendislik Fakültesi, İşletme Fakültesi, Tıp Fakültesine ulaşım imkanı ve genel yerleşke ulaşım ağının oluşturulabilmesi için önerimize göre genişletilmesi, Yerleşkemizin batısında yer alanın park alanın Yerleşkemiz içerisine dahil edilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Prof. Dr. Ahmet PINARBAŞI
Rektör

EKLER:

- EK1: 1/5000 Öneri Plan Paftası (1 Adet)
- EK2: Uydu Görüntüsü (2 Adet)
- EK3: CD (1 adet)

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ

ASKIDAKİ PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN ÖLÇEK: 1/5000

