



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



Sayı : E-90852262-105.03-142906

06.04.2022

Konu : Alanya, Güzelbağ Mah, Karayolu Ulaşım Bağlantıları ve Yakın Çevresi, 1/5000 NİP Değ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya belediyesi sınırları içerisinde; Güzelbağ Mahallesi, karayolu ulaşım bağlantıları ve çevresine yönelik olarak, Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

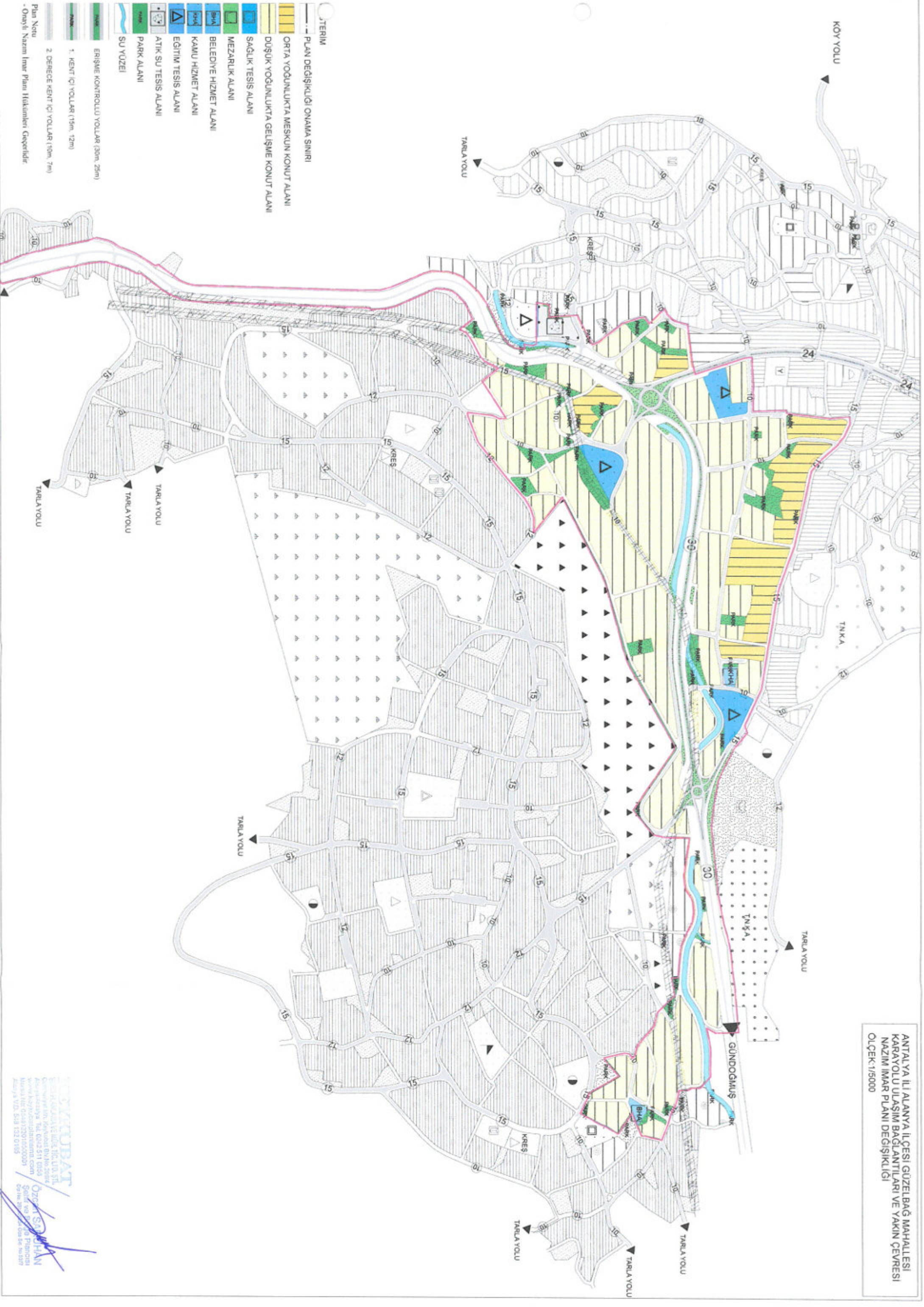
Ek: 1/5000 ölçekli NİP Değ, Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: rf//v1-cuiZ79-5Fek9j-Lm8WvP-PgaUpwVP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ GÜZELBAĞ MAHALLESİ
KARAYOLU ULAŞIM BAĞLANTILARI VE YAKIN ÇEVRESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/5000



ÖLÇERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

MEZARLIK ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KAMU HİZMET ALANI

EĞİTİM TESİS ALANI

ATIK SU TESİS ALANI

PARK ALANI

SU YÜZELİ

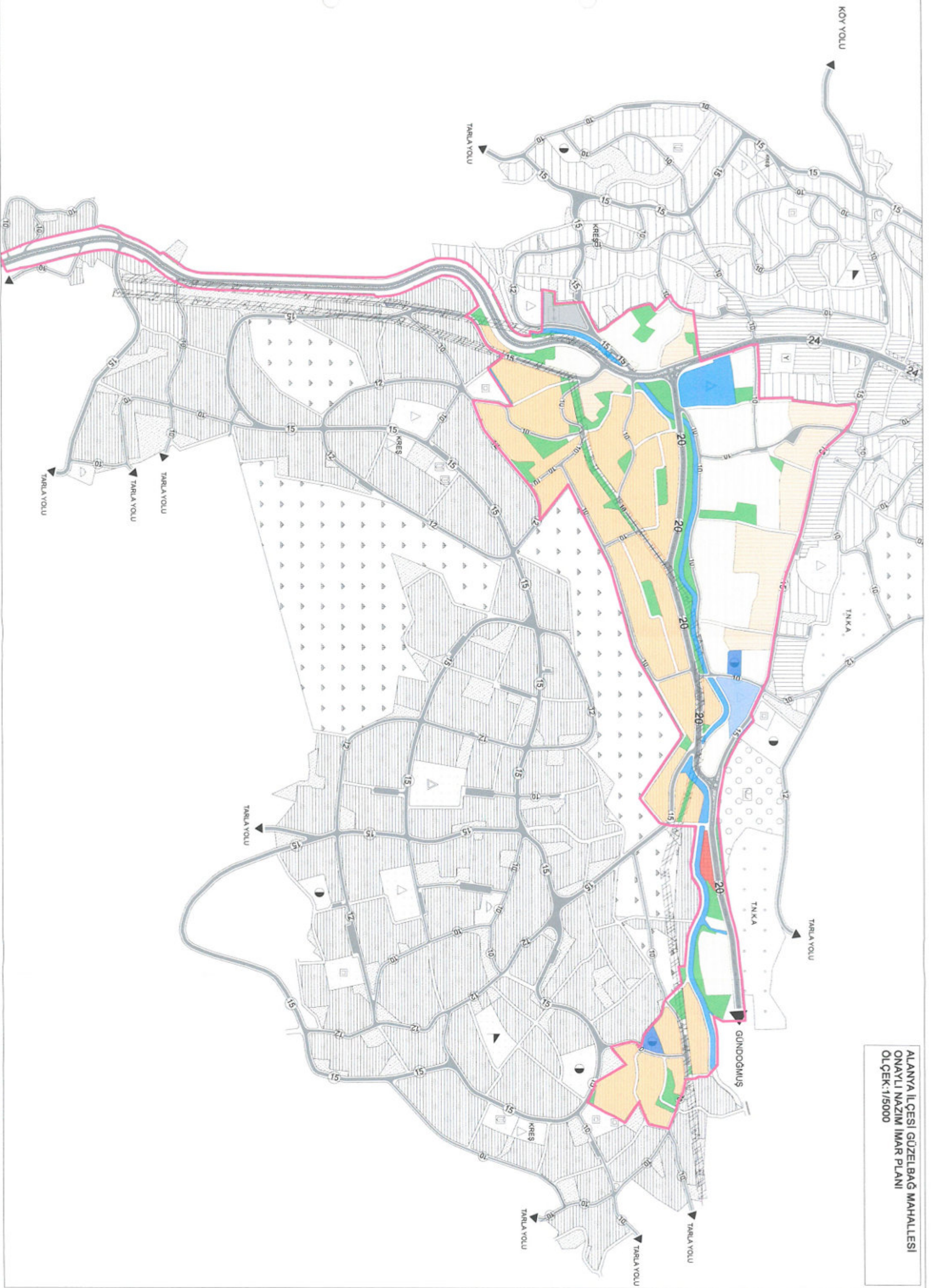
ERİŞİME KONTROLLU YOLLAR (30m, 25m)

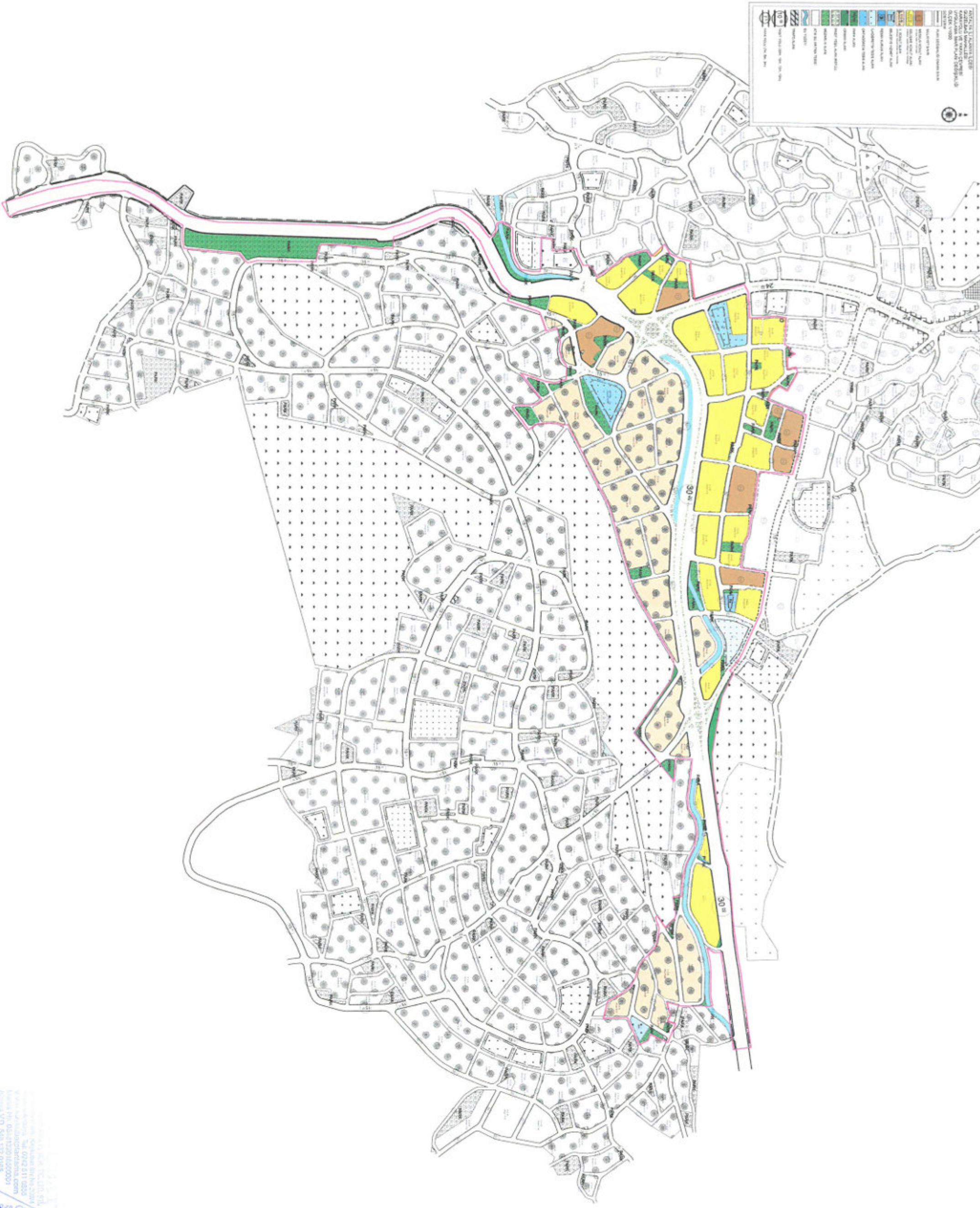
1. KENT İÇİ YOLLAR (15m, 12m)

2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (10m, 7m)

Plan Notu
- Önyatı Nazım İmar Planı Hükümlerini Geçerlidir.

ÖZCAN SAKALCIHAN
Mühür No: 0548123010500001
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27090
Vergi No: 34010000001
E-posta: ozcan@ozcanmimarlik.com.tr
Telefon: 0212 250 00 00







10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

10' 2' 4' 6' 8' 10' 12' 14' 16' 18' 20' 22' 24' 26' 28' 30' 32' 34' 36' 38' 40' 42' 44' 46' 48' 50'

SARJHAN
 Signature: [Signature]
 Title: [Title]
 Address: [Address]
 Phone: [Phone]
 Email: [Email]

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜZELBAĞ MAHALLESİ KARAYOLU ULAŞIM BAĞLANTILARI VE YAKIN ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Güzelbağ Mahallesi, O27-C-04-D, O27-C-03-C, O27-C-04-A, O27-C-03-B pafta numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve O27-C-03-B-3-C, O27-C-04-A-4-D, O27-C-04-A-4-C, O27-C-04-A-3-D, O27-C-03-C-2-B, O27-C-04-D-1-A, O27-C-04-D-2-A, O27-C-03-C-2-C, O27-C-03-C-2-D, O27-C-03-C-3-B, O27-C-03-C-3-A pafta numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 74.2 hektar alanı kapsamaktadır.



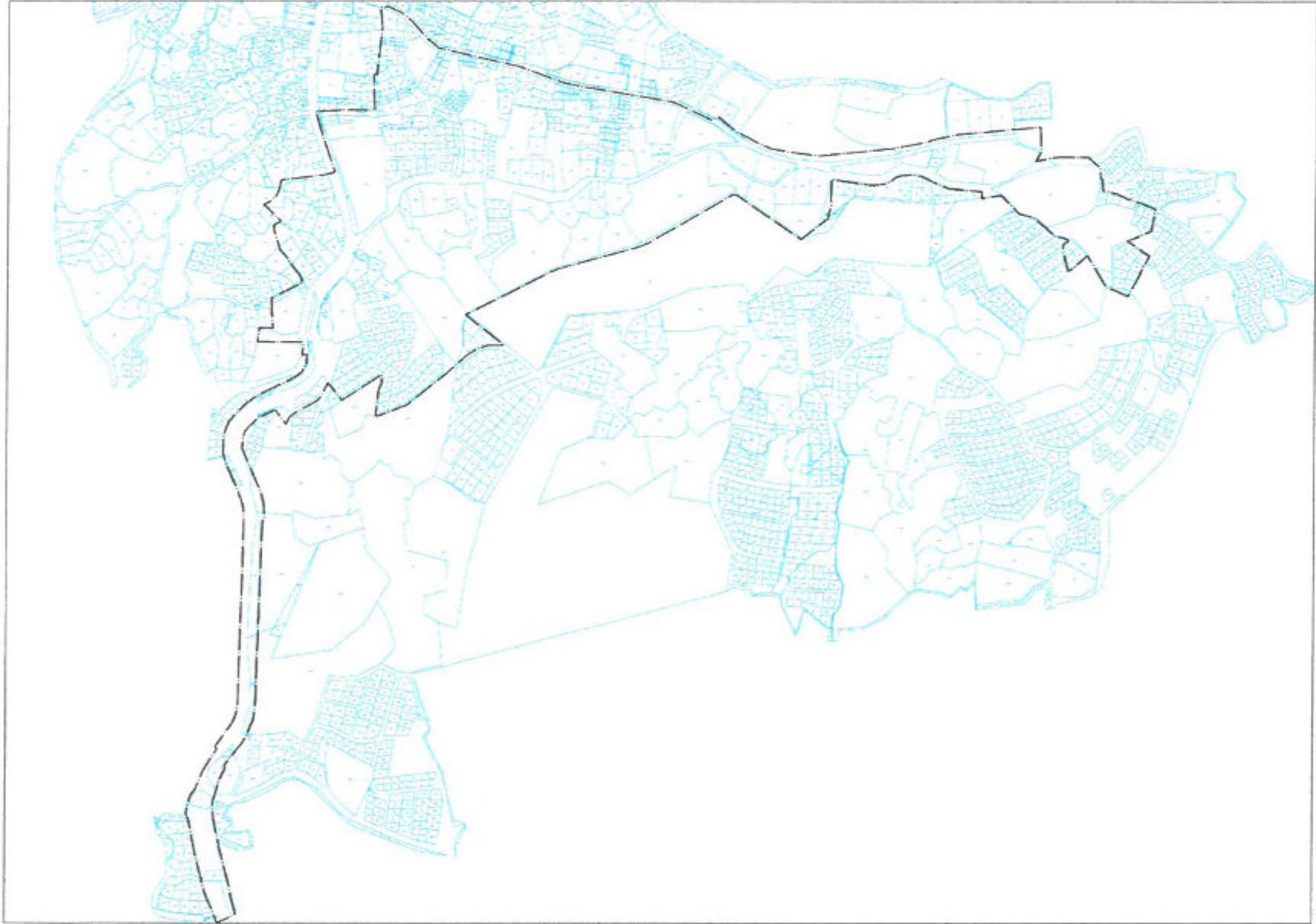
Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Alanya İlçesi Güzelbağ Mahallesi sınırları içerisinde (Manavgat-Alanya) Ayr. – Konaklı-Güzelbağ – Gündoğmuş Yolu Güzelbağ mevcut şehir geçişi ve projesinde Km:21+500-25+200 arası karayolunu kapsayan alanda Karayolları Bölge Müdürlüğüne 17.07.2019 tarih ve 195830 sayılı yazı ile planların yeni proje kapsamında düzenlenerek iletilmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu alanda plan düzenlemesi yapılmış ve Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'ne iletilmiştir. Planlı alan içerisinde geçmekte olan yeni karayolu güzergâhının plana işlenmesi ve planda karayolu çevresindeki diğer ulaşım bağlantılarının düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan fiili durumda %99 oranında boş olup henüz yapılaşmamıştır. Alan içerisinde muhtelif ağaçlar ve kısmen kayalık ve çalılık boş alanlar yer almaktadır. Söz konusu alanda uygulama yapılmamış olup parsellerde terkler söz konusudur. Uygulamasını tamamlamış alanlarda kısmen yapılaşmalar başlamıştır.



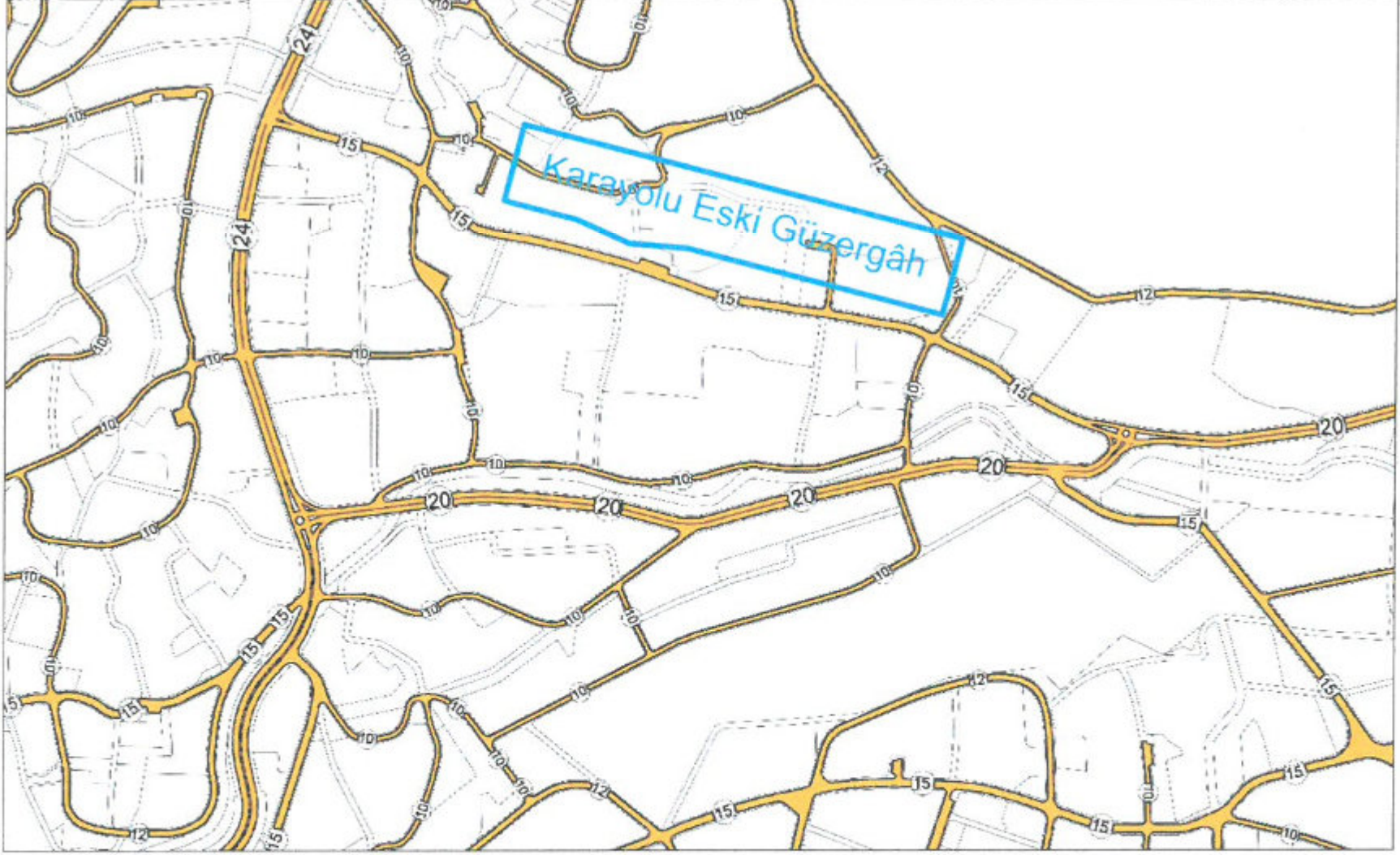
Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

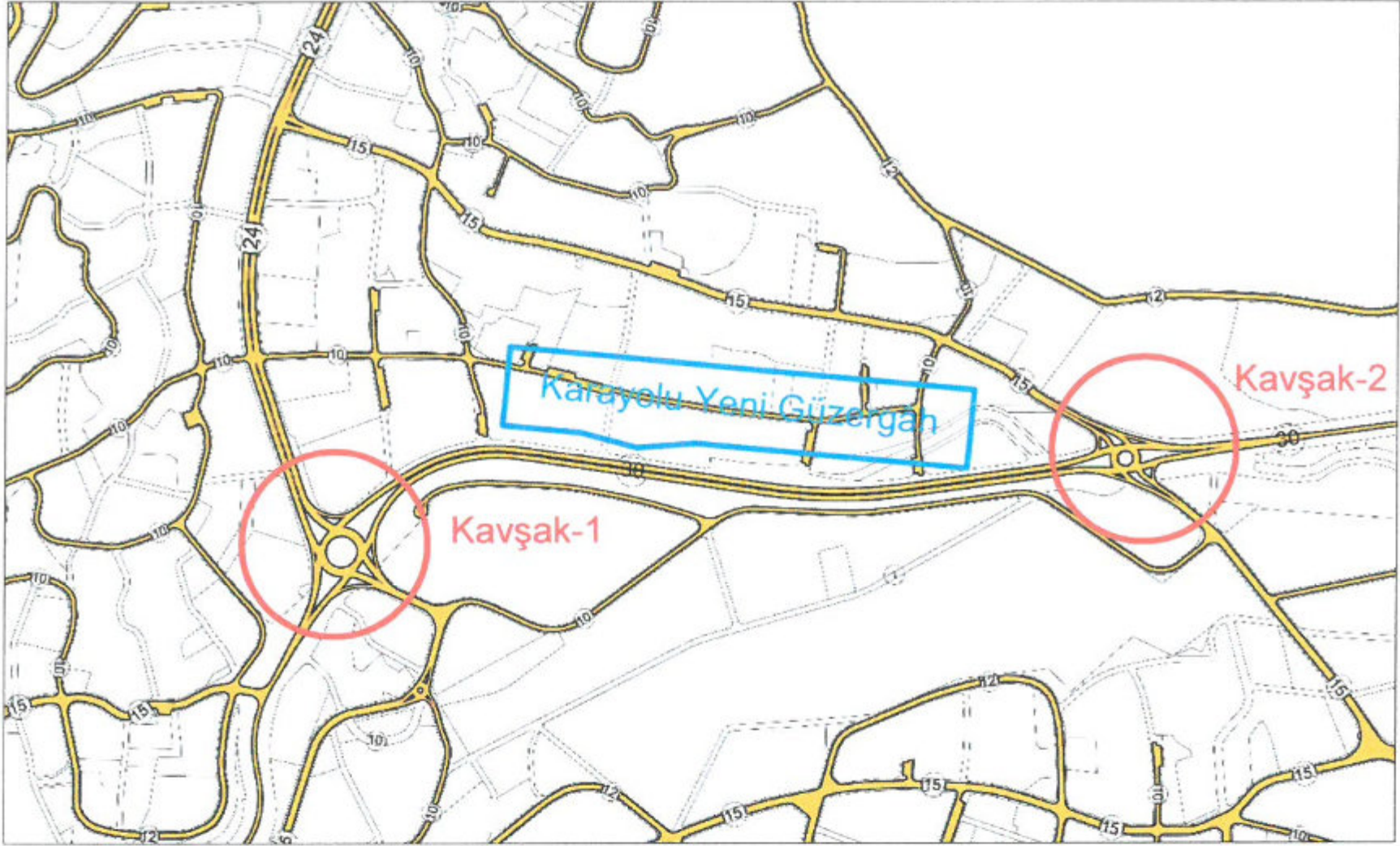
Alanya İlçesi Güzelbağ Mahallesi sınırları içerisinde (Manavgat-Alanya) Ayr. – Konaklı-Güzelbağ – Gündoğmuş Yolu Güzelbağ mevcut şehir geçişi ve projesinde Km:21+500-25+200 arası karayolunu kapsayan alanda Karayolları Bölge Müdürlüğüne 17.07.2019 tarih ve 195830 sayılı yazı ile planların yeni proje kapsamında düzenlenerek iletilmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu

alanda plan düzenlemesi yapılmış ve Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'ne iletilmiştir. Söz konusu planlar ilgili kurum tarafından incelenmiş ve 23.11.2021 tarih ve 636992 sayılı yazısı ile ilgili plana ilişkin düzeltme talep edilmiş ve söz konusu düzeltmeler yapılarak kuruma gönderilmiştir. Söz konusu kurum tarafından plan değişikliği uygun bulunmuştur.

Yapılan plan değişikliği ile Karayollarının projesi uygulanmış ve ayrıca planlı alanın (mahalle merkezinin) giriş ve çıkış bölgesinde olmak üzere 2 adet hemzemin kavşak oluşturulmuştur.

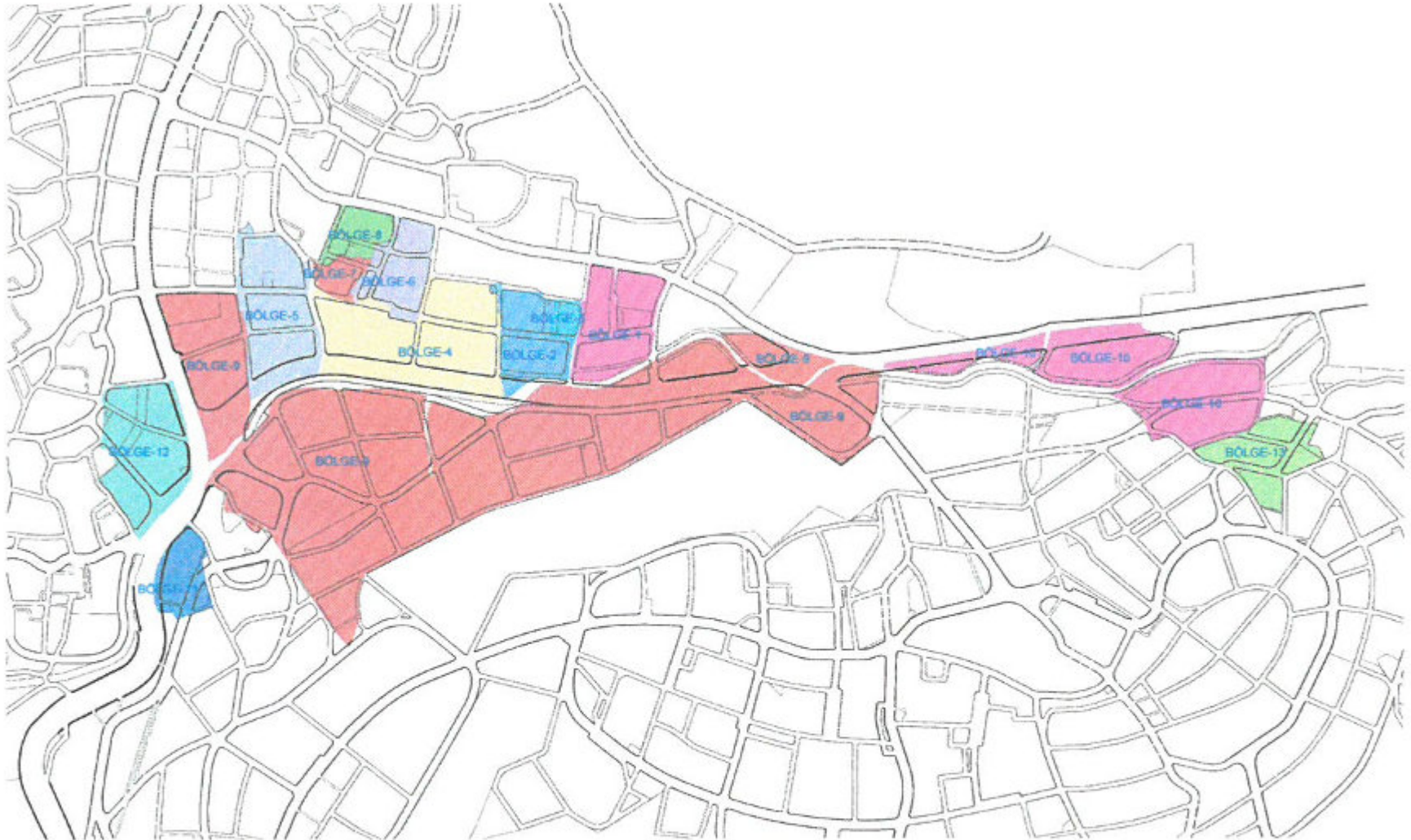


Şekil 3- Onaylı Nazım İmar Planı Ulaşım Sistemi



Şekil 4- Teklif Nazım İmar Planı Ulaşım Sistemi

Karayolu proje sınırları dışında kalan kısımlarda ise ulaşım bağlantıları karayolu gözetilerek yeniden revize edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile 3194/18. Madde uygulaması da gözetilerek karayolu güzergâhının hızlı bir şekilde terkinin yapılabilmesi amacıyla bölgesel olarak plan değişikliği yapılmıştır. Planlı alan içerisinde karayolu sınırları içerisinde kamulaştırma yapılmayacak olup 3198/18. Madde uygulaması ile çözüm üretileceği kurum ile yapılan görüşmelerde dile getirilmiştir.



Şekil 5- Teklif Nazım İmar Planı (3194/18. Madde uygulama bölgeleri)

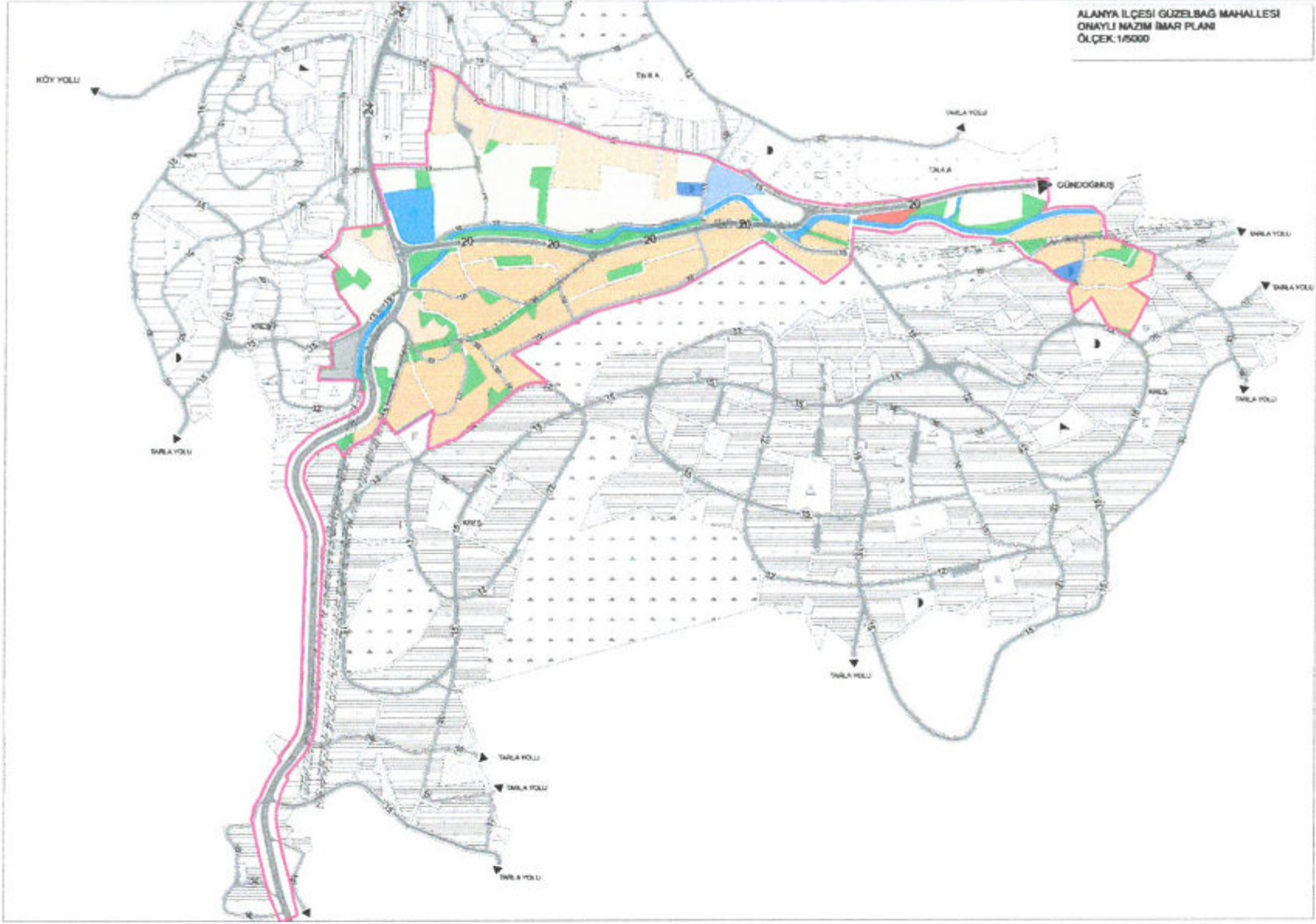
Plan değişikliği ile donatı alanlarının konumları ulaşım sistemi de gözetilerek kısmen korunmuştur. karayolu kamulaştırma sınırları içerisinde orta refüj dışında park, pasif yeşil vb kullanım kararlarına izin verilmemesi nedeniyle park alanlarında yaklaşık 9548 m² azalma olmuştur. İlave terkler ile birlikte ise konut alanlarında 11268 m² ve ticaret alanlarında 2956 m² azalma olmuştur. Yapılan plan değişikliği sonucunda oluşan alan dağılımı aşağıda yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde II. Konut alanı gösterimi olmadığı için plan değişikliğine konu alan içerisinde II. Konut alanı olarak planlı 199868 m² büyüklüğündeki alan düşük yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

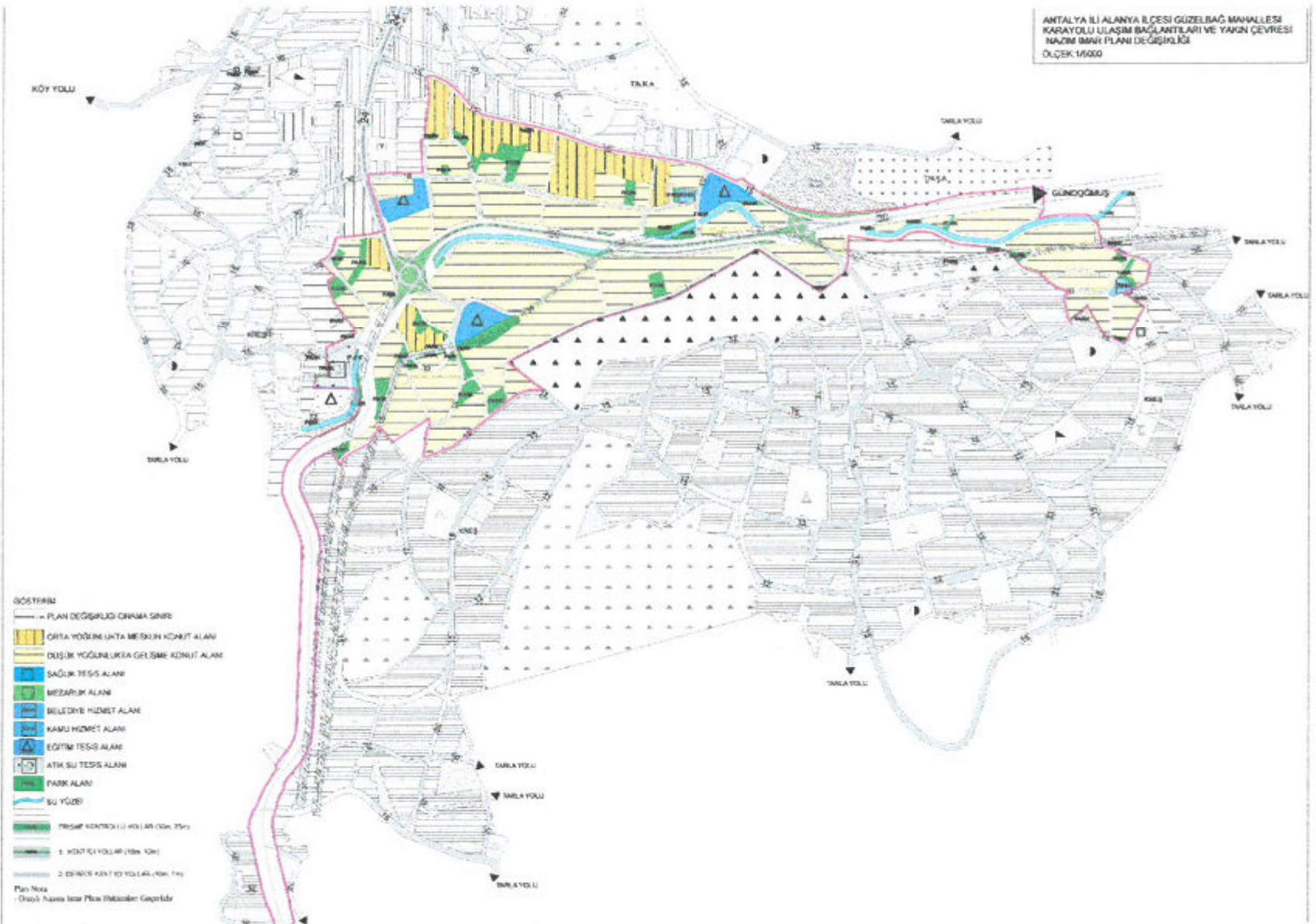
Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı (m ²)	Teklif Nazım İmar Planı (m ²)
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	135278.36	328357.75
Düşük Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı	65722.45	61243.01
II Konut Alanı	199868.7	0
Ticaret Alanı	2956.21	0
Eğitim Tesis Alanı	20751.89	21507.54
Kamu Hizmet Alanı	2007	1431.15
Belediye Hizmet Alanı	2043	1545.73
Park Alanı (Pasif Yeşil, Refüj vb)	57630.41	48081.7
Su Yüzeyi (Dere)	14029.61	8747.21
Arıtma Tesisi	5164.68	5165.96
Yollar	236573.79	265946.25
Toplam Alan	742026.1	742026.3

Tablo 2: Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı (m ²)	Teklif Nazım İmar Planı (m ²)
Gelişme Konut Alanı	130110	124612
Meskûn Konut Alanı	34720	29957
II. Konut Alanı	149523	147840
Ticaret Alanı	2307	0
İlkokul Alanı	7279	7288
Ortaokul Alanı	13431	13432
Resmi Kurum Alanı	1431	1431
Belediye Hizmet Alanı	1546	1546
Park Alanı (Pasif Yeşil, Refüj Vb)	78584	66072
Su Yüzeyi (Dere)	16136	12150
Arıtma Tesisi	5164	5165
Trafo Alanı	1054	1139
Yollar	246555	277208
Toplam Alan	687839	687839



Şekil 6- Onaylı Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 7- Teklif Nazım İmar Planı Örneği

“Antalya İli Alanya İlçesi Güzelbağ Mahallesi Karayolu Ulaşım Bağlantıları Ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.

Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No.209/4

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0548132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SAĞCIHAN

Şehir ve Bölge Plancısı

Do No: 201102254 Oda Sic. No 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
13. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.10097279- 754 / 636992
Konu : Güzelbağ Mahallesi İmar Planı
Değişikliği Hk.

23.11.2021

ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

I. KOCAL
23.11.2021
H

İlgi: 29.09.2021 tarihli ve 31544 sayılı yazımız.

Antalya ili, Alanya ilçesi, Güzelbağ Mahallesinde, ilgi yazı ekinde gönderilen sınırlar içinde yapılması planlanan imar planı değişikliği çalışmaları için görüş talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu alan, (Manavgat – Alanya) Ayr. – Konaklı – Güzelbağ - Gündoğmuş Yolu, Güzelbağ mevcut şehir geçişi ve projesinde Km: 21+500 – 25+200 arası yolumuzu da kapsamaktadır. Km: 22+640 - 25+200 arasının bulunduğu kesim için 17.07.2019 tarih ve 195830 sayılı yazımız ile tadilat talebimiz bulunmaktadır. Yolumuza ait plan, kamulaştırma sınırları ve tadilat talep yazımız ekte gönderilmektedir.

Yolumuza bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde: 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir.

Yol kenarında yapılması planlanan ticari tesislerde 25 metre, meskenlerde 5 metrelik asgari yapı çekme mesafesi bırakılması ve tesis giriş – çıkışlarında asgari 100 metrelik kavşak mesafesi şartına uyulması gerekmektedir.

Yol güzergahımıza ait kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj vb), imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırlarımızla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırlarımızın dışına doğru verilmesi gerekmektedir.

Yukarıda verilen şartlar doğrultusunda, **ilgi yazı ekindeki imar planında kamulaştırma sınırlarımız içerisinde kalan koridorda Park Alanı olarak gösterilen alanların kaldırılması ve yol projemizde yer alan refüj alanlarının Park Alanı fonksiyonuyla gösterilmemesi, imar ada kenarlarının kamulaştırma sınırlarımızla uyumlu olması veya kamulaştırma sınırlarımız dışında kalması gerekmektedir.**

Yapılacak düzenlemeler sonrasında kamulaştırma sınırlarımızın üzerine işlendiği 1/1000 ölçekli imar planı paftalarından 3 takımının ve 1 adet CD'nin Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek onaylatılması halinde sakınca bulunmamaktadır.

İmar planının yapılmasına müteakiben, parsel üzerinde inşaata başlanılmak istenmesi halinde, Yönetmeliğin 22. ve 23. Maddelerinde belirtilen belgelerin (tapu, koordinatlı aplikasyon krokisi, onaylı 1/1000 ölçekli imar planı paftası örneği, Yönetmelik şartlarını taşıyan 1/200 ölçekli, onaylı 4 adet vaziyet planı ile birlikte) parsel sahibi tarafından hazırlanarak dilekçe ile geçiş yolu ön izin/izin belgesi almak için Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığına müracaat edilmesi, ilgili Belediye Başkanlığının da aynı Yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince kurumumuzdan uygun görüş alması zorunludur.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "pjkr78CF127"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Fabrikalar Mah. Gazı Bulvarı 07090 KEPEZ / ANTALYA

Bilgi İçin: Mehmet Can ÖZKURT
İmar Teknik Elemanı

Telefon No: 242 320 70 00

Faks: 242 320 70 80

Tel - Faks: 07412-

İnternet Adresi: www.kgm.gov.tr

KEP: kgm13bolge@hs01.kep.tr

e-posta: mecan.ozkurt@kgm.gov.tr

İlgili Birim: Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisi





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
13. Bölge Müdürlüğü



İmar planının yapılmış olması, inşaat ruhsatı, geçiş yolu ön izin / izin belgesi açısından müktesep hak teşkil etmeyecektir.

Bilgilerini rica ederim.

Sabri Gökhan GENÇ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:

1. Yol Projesi
2. 17.07.2019 tarih ve 195830 sayılı yazımız

195830-24148
Mara Rize Mkt.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

SAYI NOU / 6906

Belge Doğrulama Kodu: "pjqr78CF127"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Birikalar Mah. Gazı Bulvarı 07090 KEPEZ / ANTALYA

Bilgi için Mehmet Can ÖZKURU
İmar Teknik Elemanı

Telefon No 242 320 70 00

Faks 242 320 70 80

Tel-Faks 07412-

İnternet Adresi www.kgm.gov.tr

KEP: kgm13bolge@hs01.kep.tr

e-posta mc.ozkuru@kgm.gov.tr

İlgili Birim Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisi

