



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 14.11.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Ekmel Mahallesi, 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin konut alanından Özel Eğitim Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Ekmel Mahallesi, 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin konut alanından Özel Eğitim Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2019 tarih ve 76 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 267 ada 16,18 ve 19 parsellerin sehven özel eğitim tesis alanı olarak planlandığı tespit edildiğinden; Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin "Özel Eğitim Tesis Alanı", 18 ve 19 parsellerin "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (K)" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

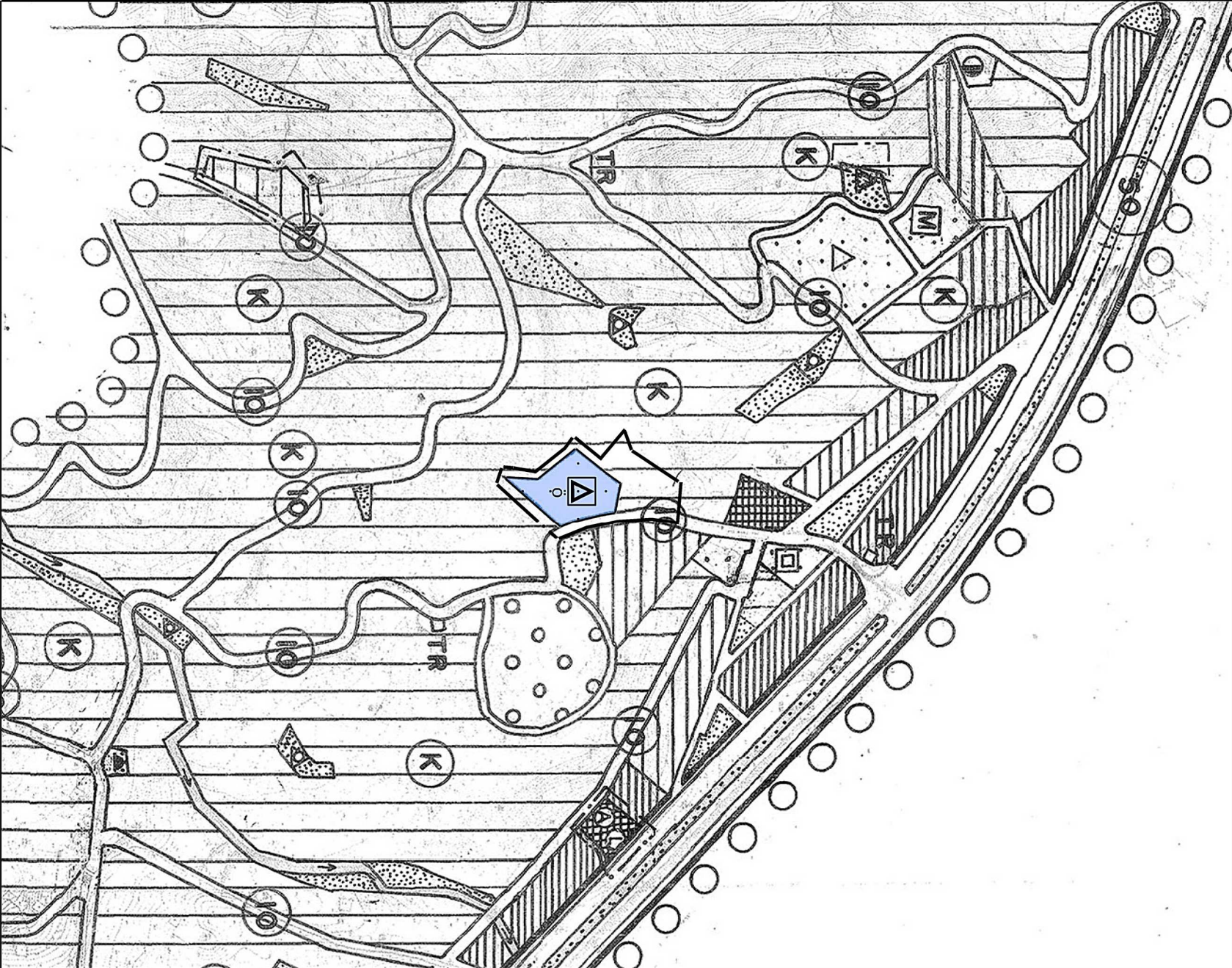
Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEK MAHALLESİ

267 ADA 14, 15, 16, 18 VE 19 PARSELLER
PAFTA NO:19L

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Notları:

*Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

*Diğer hususlarda onaylı nazım plan hükümleri geçerlidir.

Açıklama Notu: Plan değişikliği ile Gazipaşa İlçesinde nitelikli özel oku yapımının sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN

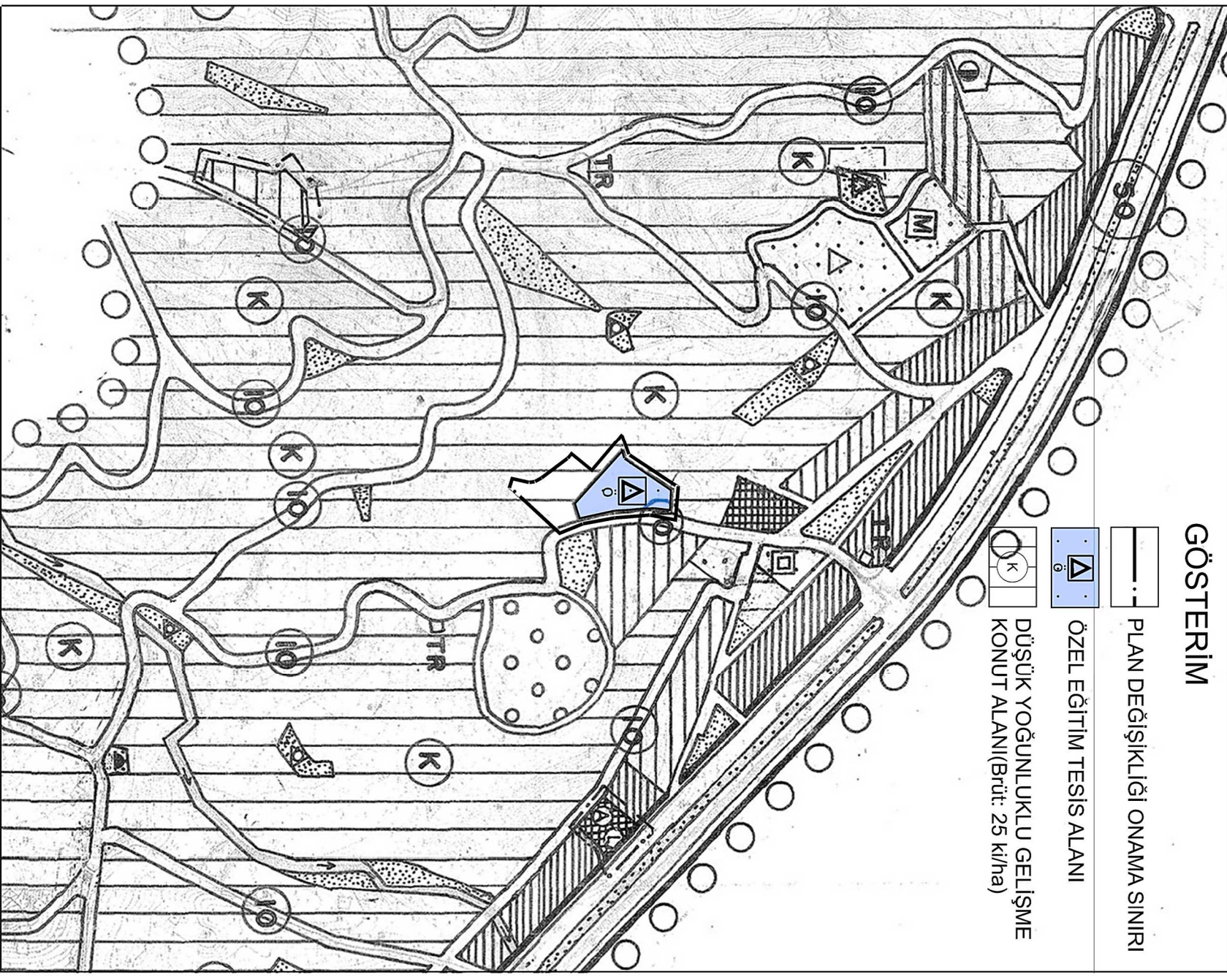


GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME
KONUT ALANI(Brüt: 25 ki/ha)



ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ
267 ADA 14, 15, 16, 18 ve 19 NO'LU PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

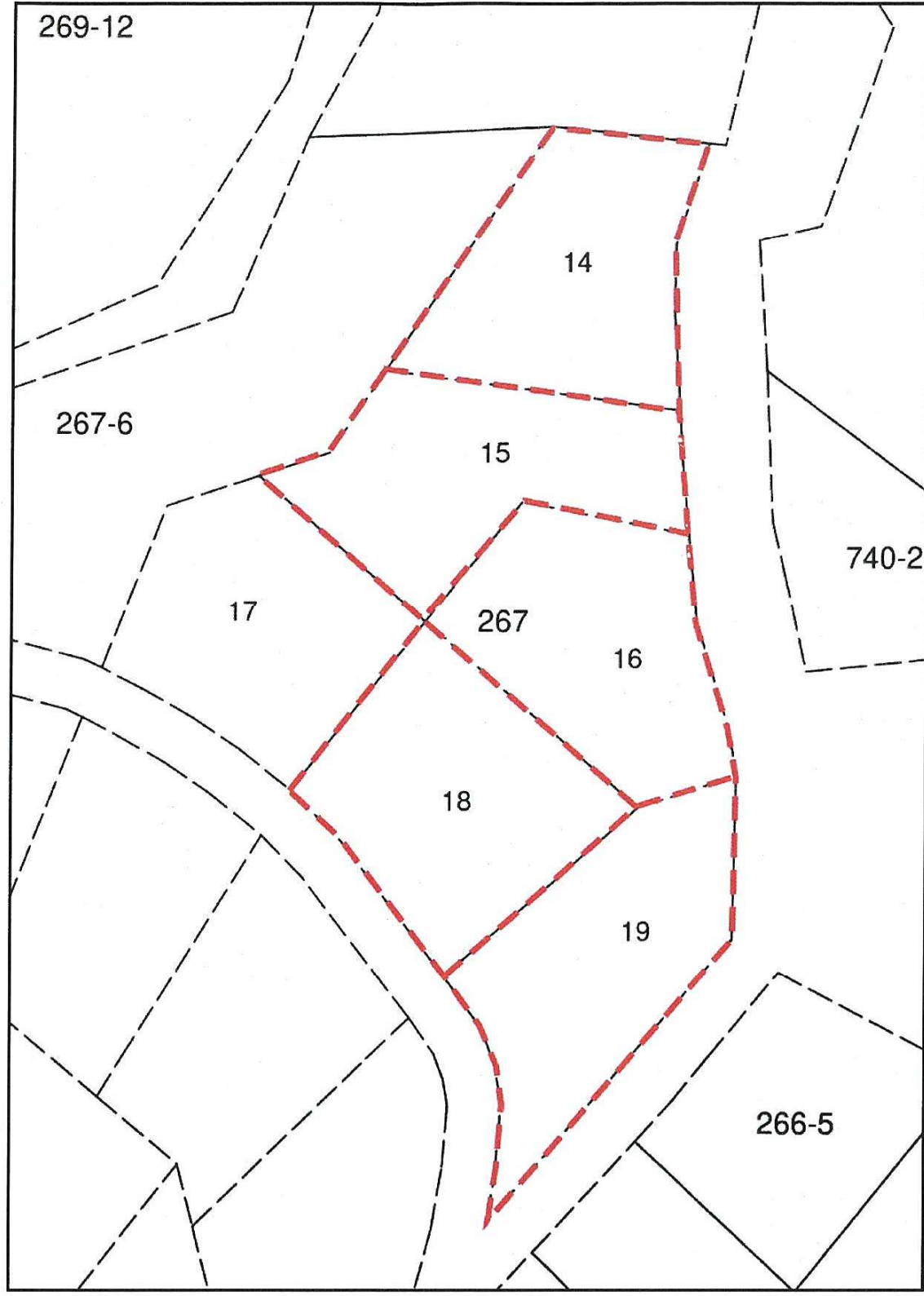
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa İlçesi, Ekmel Mahallesi, 19L no'lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, 1000.26 m² yüzölçümlü 267 ada 14, 1000.06 m² yüzölçümlü 267 ada 15, 1000.38 m² yüzölçümlü 267 ada 16, 1058.56 m² yüzölçümlü 267 ada 18 ve 1038.03 m² yüzölçümlü 267 ada 19 parselleri kapsamaktadır. Toplam planlama alanı yüzölçümü 5097.29 m²'dir. Taşınmazlar Gazipaşa İlçesi'nin yaklaşık 2.5 km doğusunda, Ekmel Mahallesi'nde D-400 Gazipaşa-Mersin Devlet Karayolu'nun 200 metre güneyinde, Hacı Kerim Caddesi'nin batısında konumlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

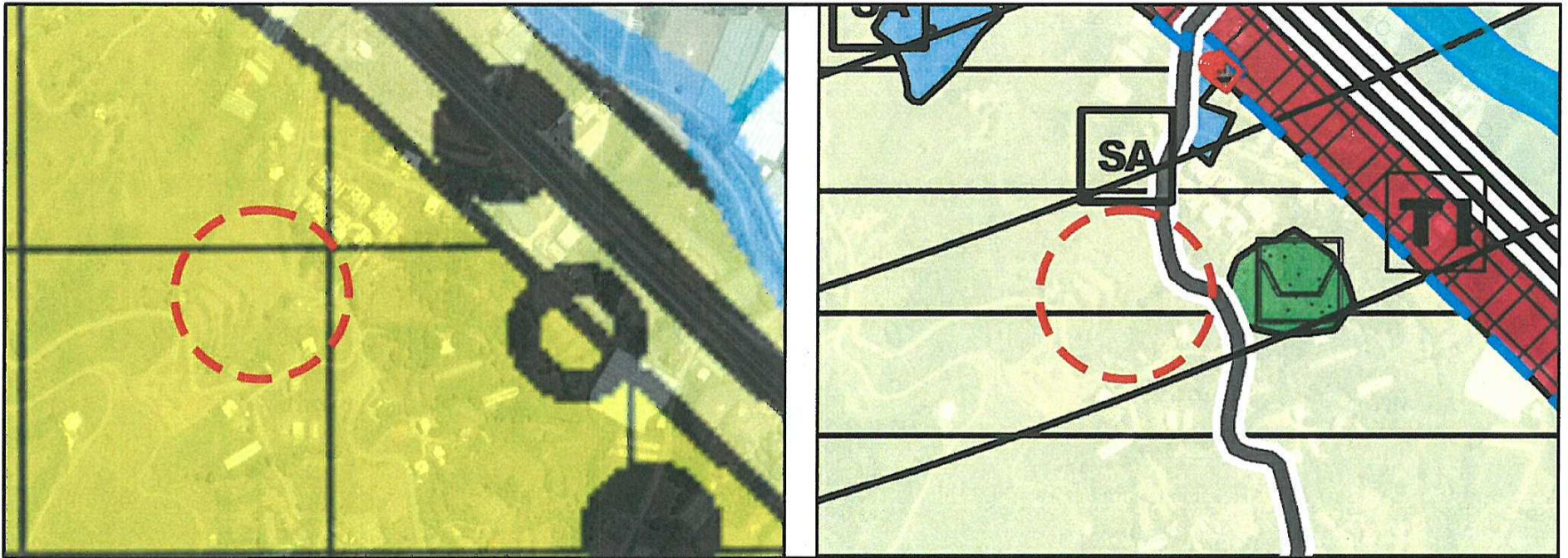
Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu parselin bulunduğu bölgede 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri doğrultusunda imar uygulaması tamamlanmıştır. Parsel içerisinde yapılaşma yoktur.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda taşınmazlar kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise sağlıklılaştırılacak alan sınırı içerisinde seyrek yoğunluklu (50 kişi/ha altında) gelişme konut alanı olarak planlıdır.



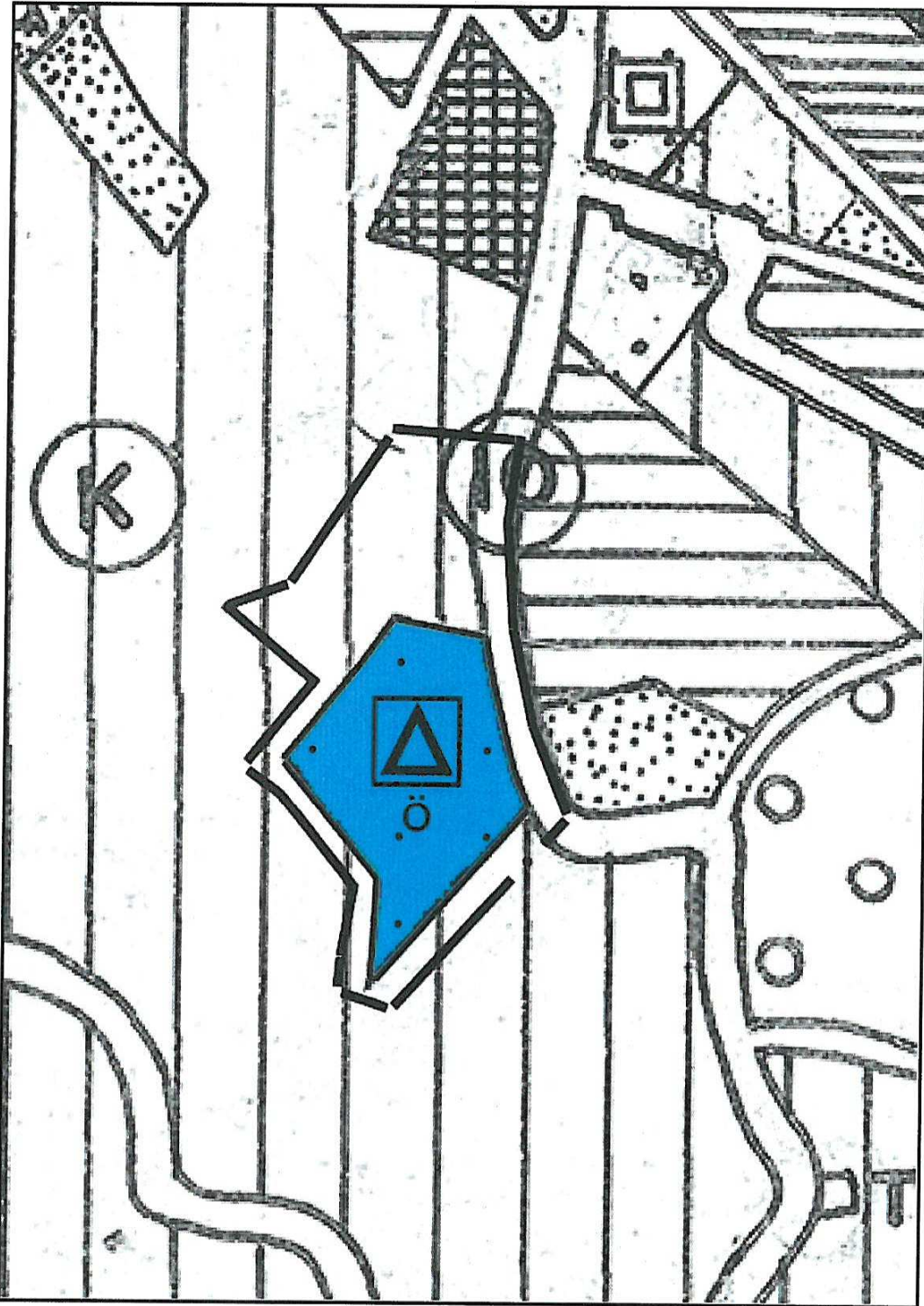
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları

Önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında taşınmazların bulunduğu bölgenin tamamı “K” notasyonu ile tanımlanmış olup, düşük yoğunluklu (25 Kişi/Ha) konut alanı olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle 14 ve 15 no’lu parseller konut, 16, 18 ve 19’no’lu parseller ise özel eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır.

Bölgede halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kırsal kullanım esaslı olarak hazırlanmış olup, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma koşulları “K” notasyonu ile sembolize edilmiştir. Yürürlükteki uygulama imar planında “K” Notasyonlu alanlar düşük yoğunluklu konut alanları olarak tanımlanmış, 1000 m² minimum parsel büyüklüğünde, 2 katı aşmayan en fazla 200 m² toplam inşaat alanı olmak üzere bir adet bina yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak süreç içerisinde planlama bölgesi içerisinde gelen talepler doğrultusunda belediye tarafından çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda taşınmazların doğusunda yolun diğer tarafında kalan 740 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmazda 1.60 emsalli konut yapılaşmasına izin verilmiştir.

Önceden düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlı taşınmazlarda parsel maliki tarafından eğitim tesis yapımı hedeflendiğinden çevredeki emsal kararlar doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinde bulunulmuştur. Plan değişikliği teklifi aşamalarında 267 ada 14, 15 ve 16 no’lu parseller özel eğitim tesis alanı olarak planlanmak istenirken, kadastro çapının yanlış alınmasından dolayı 16, 18 ve 19 parseller sehven özel eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır. Onaya ilişkin alınan meclis kararlarında ifade edilen 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin numaraları doğru olmasına rağmen, eki plan değişikliği dosyası içerisinde yer alan pafta ve plan raporunda yanlışlıkla 267 ada 16, 18 ve 19 parseller özel eğitim tesis alanı (Anaokulu) olarak planlanmıştır.

Sonuç olarak meclis kararında belirtilen ada ve parsel numaraları doğru olmasına rağmen, eki plan paftasında yanlış parseller planlandığından, halen özel eğitim tesis alanı olması gereken 14 ve 15 parseller düşük yoğunluklu konut alanı, düşük yoğunluklu konut alanı olması gereken 18 ve 19 o’lu parseller ise özel eğitim tesis alanı olarak planlıdır.



Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Yukarıda da ifade edildiği üzere 267 ada 14, 15 ve 16 no'lu parsellerde özel eğitim tesis alanı (Anaokulu) olarak planlama yapılmak istenirken, kadastro çapında yapılan hata nedeniyle 267 ada 16, 18 ve 19 parsellerde anaokulu planlaması yapılmıştır. Bu durum 267 ada 18 ve 19 parsel malikleri açısından istemleri dışında taşınmazlarındaki plan kararının değiştirilmesi nedeniyle, 267 14 ve 15 parsel maliki açısından da anaokulu yatırımını yapılmaz hale getirmesi nedeniyle potansiyel hukuki soruların oluşumuna yol açacaktır. Önerilen plan değişikliği sehven yapılan hatanın giderilmesi ve meclis kararlarına uygun olarak 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin anaokulu olarak planlanması, 267 ada 18 ve 19 parsellerin ise önceden olduğu gibi düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 267 ada 14 ve 15 parseller özel eğitim tesis alanı olarak planlanmakta, 16 parseldeki özel eğitim tesis alanı olan plan kararı korunmakta, 18 ve 19 parsellerdeki özel eğitim tesis alanı olan plan kararı ise önceden olduğu şekilde "K" Notasyonlu düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak değiştirilmektedir. Yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma yoğunluğu ise korunmaktadır.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Notları:

*Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

*Diğer hususlarda onaylı nazım plan hükümleri geçerlidir.

Açıklama Notu: Plan değişikliği ile Gazipaşa İlçesinde nitelikli özel okul yapımının sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖLÇEK: 1/5000

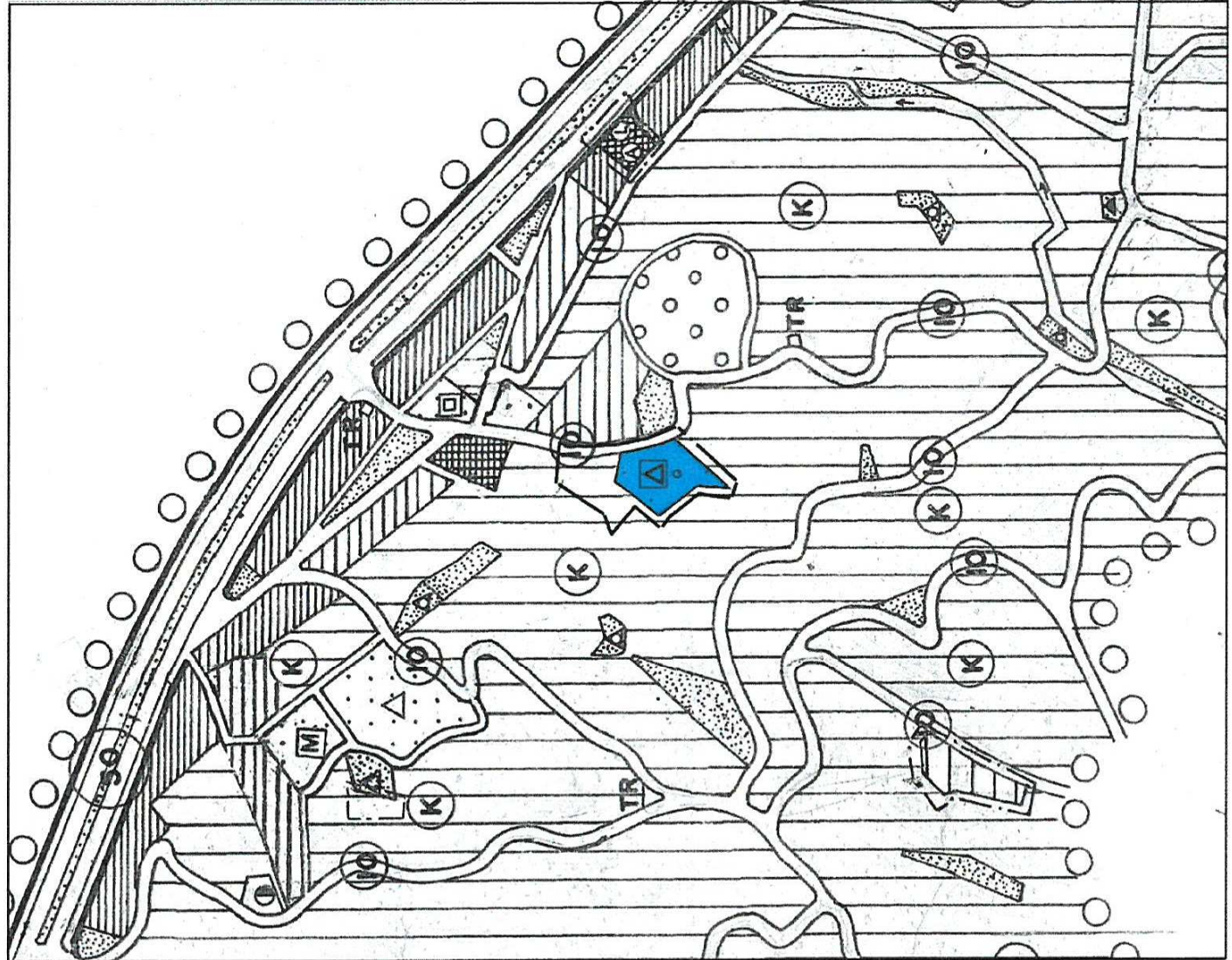
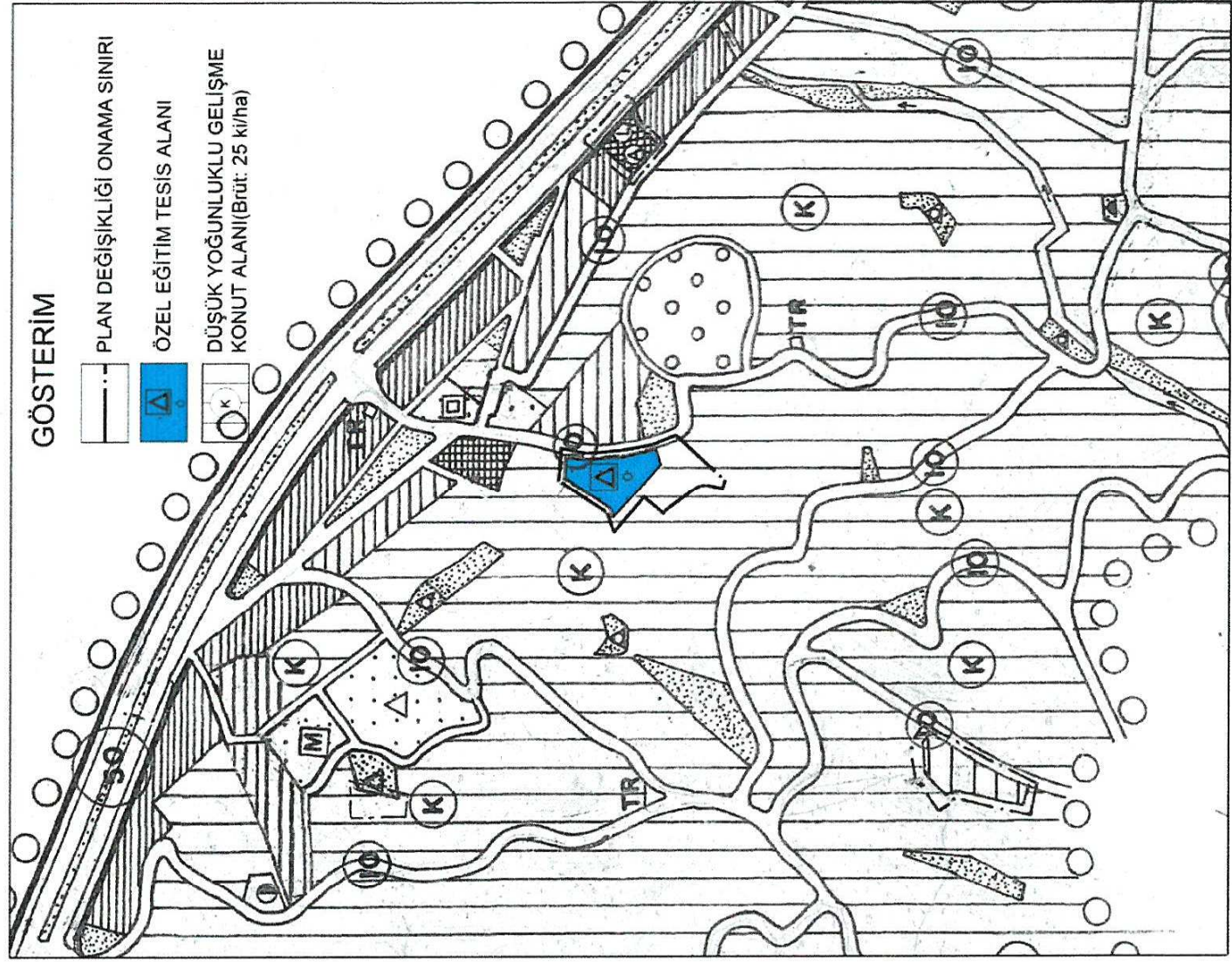
ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ

267 ADA 14, 15, 16, 17, 18 VE 19 PARSELLER

PAFTA NO:19L

MEVCUT PLAN



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

Pianevi Şehircilik
Planlama Ltd. Sti

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 596

Ticaret Sicil No: 25004
Mühür No: 10179
Mühür No: 724
06690 4.4 Yrancı ANKARA
T: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
E: info@pianevishircilik.com.tr
Web: www.pianevishircilik.com.tr
Ticaret Sicil No: 03/58

Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

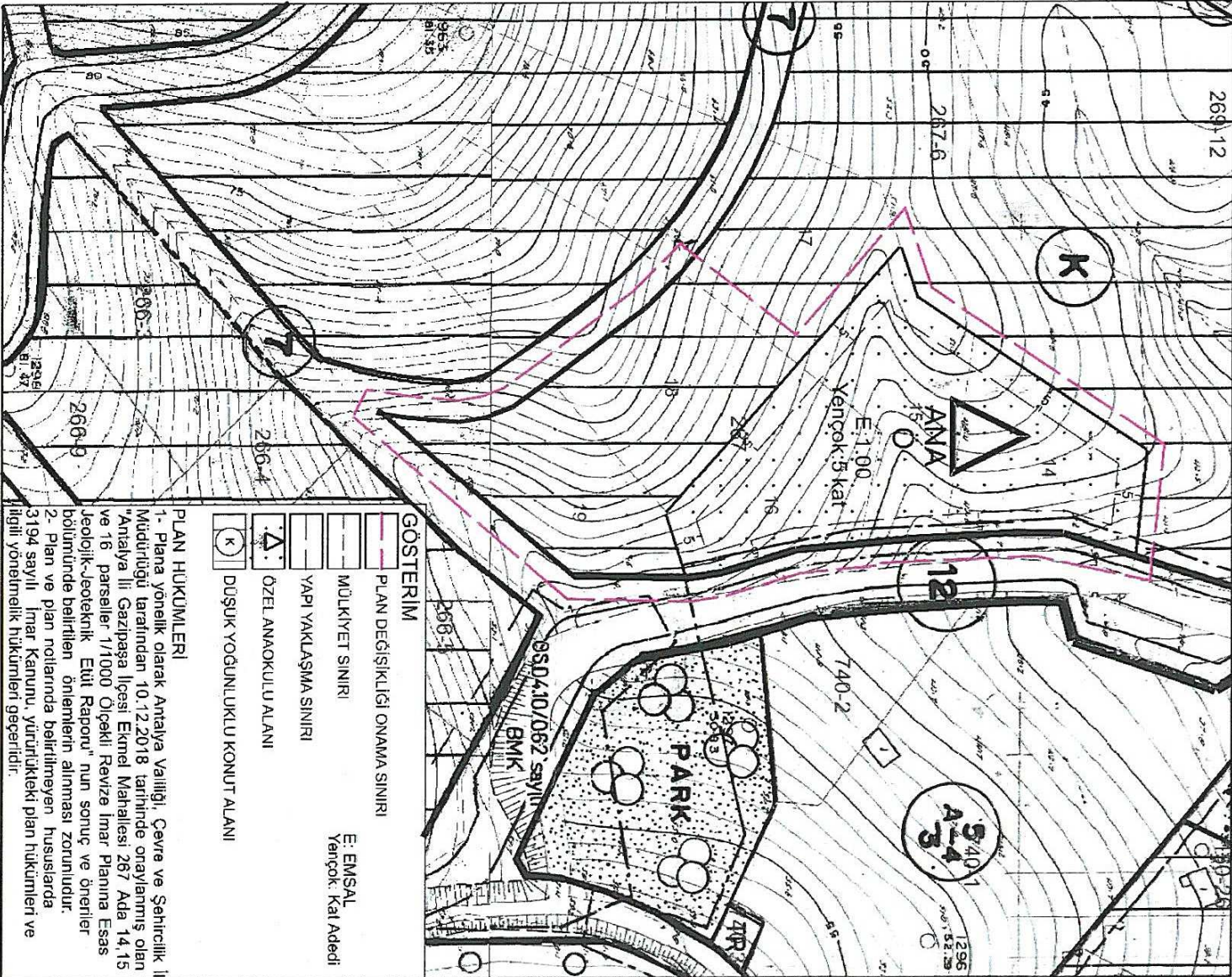
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ
ADAPARSEL NO: 267 ADA 14, 15, 16, 18 VE 19 PARSELLER
PAFTA NO: 19L2D-19L3A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- ÖZEL ANAOKULU ALANI
- DÜŞÜK YÖĞÜNLÜKLÜ KONUT ALANI
- E: EMSAL
- Yerçek: Kai Adedi

PLAN HUKUKLARI

- 1- Plana yönelik olarak Antalya Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 10.12.2018 tarihinde onaylanmış olan "Antalya İl Gazipaşa İlçesi Ekmel Mahallesi 267 Ada 14, 15 ve 16 parsel 1/1000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" nun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.
- 2- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı "İmar Kanunu" yürürlükteki plan hükümleri ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.