



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 14.11.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 92.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye Meclisinin 07.10.2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin konut alanından özel anaokulu alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz ve kabul edilen itiraz doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye Meclisinin 07.10.2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin konut alanından özel anaokulu alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz ve kabul edilen itiraz doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2019 tarih ve 318 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 267 ada 16,18 ve 19 parsellerin sehven özel anaokulu alanı olarak planlandığı tespit edildiğinden; Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin "Özel Anaokulu Alanı", 18 ve 19 parsellerin "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (K)" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Belediyesinden geldiği şekliyle 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

Karar Tarihi : 07.10.2019

Karar No : 085

Belediye
Meclisini Teşkil
Edenlerin Adı
Soyadı

Mehmetali YILMAZ, Mehmet YÜKSEL, Durmuş Ali TOKER, Ulaş ÖZGEN, Esin BİLGİÇ, İbrahim TUNCER, Zafer TAN, Avni ATAY, Hasan ATAY, Mustafa UYSAL, Ahmet KALAYCI, Ali İhsan YILMAZ, Murat ÖZGEN, Emine YILDIZ, Nebibe UYSAL, Onur DEMİR, Hasan CAN, Muzaffer ŞİRİN, Barış SARITAŞ, Şevki ÇAĞLAYAN, Mehmet YILMAZ, Adem ULUDAĞ, Serkan ÖZKURT Mehmet Ali KALAYCI, Yalçın ÖZDEMİR, Cumhur UĞUR
(Hasan CAN toplantıya iştirak etmedi.)

Gazipaşa Belediye Meclisi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 19.maddesi ve 09.04.2019 tarih ve 038 sayılı Meclis kararı gereğince 07.10.2019 Pazartesi günü saat 14.00'da yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Salonunda, Belediye Başkanı Mehmetali YILMAZ'ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekker at tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı .

İlçemiz Ekmel Mahallesi 267 Ada, 14,15 Ve 16 Parsellerin Özel Anaokulu Alanı, 267 Ada 18 Ve 19 Nolu Parsellerin "K"(Düşük Yoğunluklu Konut Alanı) Na Dönüştürülmesi Talebi:

Ekmel Mahalle 267 ada 14,15 ve 16 nolu parsellerin özel eğitim alanı olarak planlanması talebi, İmar Komisyonunun 12.09.2019 tarihli toplantısında görüşülmüş olup; Ekmel Mahallesi 267 ada 14,15 ve 16 nolu parsellerin Özel Eğitim Alanı olarak planlanması ile ilgili olarak 11.04.2019 tarih ve 40 sayılı Gazipaşa Belediye meclisi ve 10.05.2019 tarih ve 318 sayılı kararı ile onaylandığı, yapılan incelemede, Ekmel Mahallesi 267 ada 16, 18 ve 19 nolu parsellerin sehven Özel Anaokulu Alanı olarak planlandığı, oluşan mağduriyetin giderilmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı teklifi itiraz kapsamında değerlendirilmiş, 267 ada, 14,15 ve 16 parsellerin Özel Anaokulu Alanı, 267 ada 18 ve 19 nolu parsellerin "K"(Düşük Yoğunluklu Konut Alanı) na dönüştürülmesi talebinin uygun bulunduğu anlaşılmıştır .

Konunun Belediye Meclis Toplantısında Görüşülmesi Sonucunda: İlçemiz Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15, 16, 18 ve 19 parselleri kapsayan alanda yapılan 19L2D ve 19L3A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunun 8/b ve 5393 Sayılı Belediye Kanunun 18/c maddesi gereğince kabulüne ve onanmasına, karar suretinin ekli dosyasıyla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine katılanların oybirliğiyle karar verildi .


Mehmetali YILMAZ
Belediye Başkanı


Cumhur UĞUR
Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

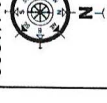
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 267 ADA 14, 15, 16, 18 VE 19 PARSELLER

PAFTA NO:19L2D-19L3A

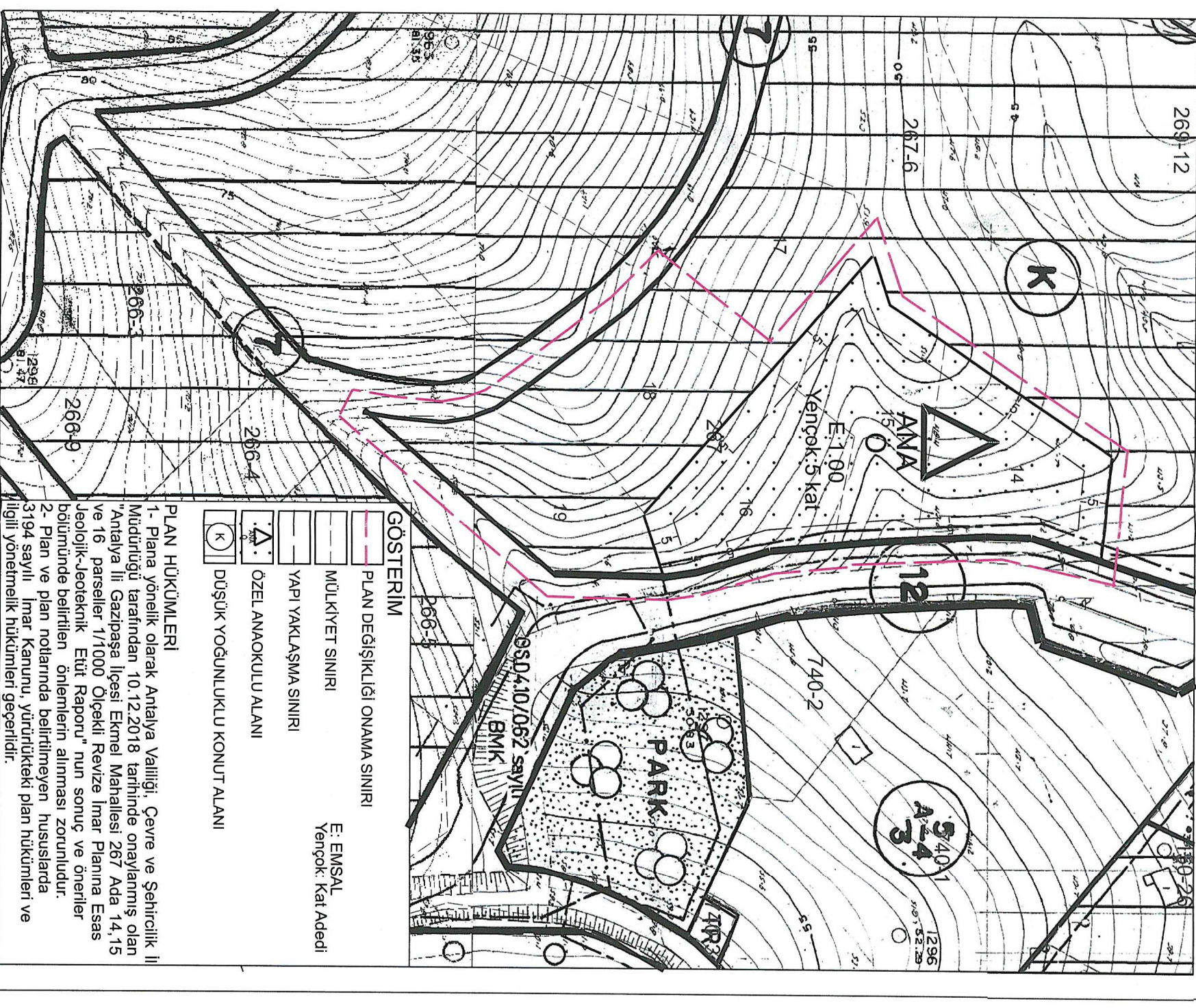
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- ÖZEL ANAOKULU ALANI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Plana yönelik olarak Antalya Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 10.12.2018 tarihinde onaylanmış olan "Antalya İli Gazipaşa İlçesi Ekmel Mahallesi 267 Ada 14,15 ve 16 parseller 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.

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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

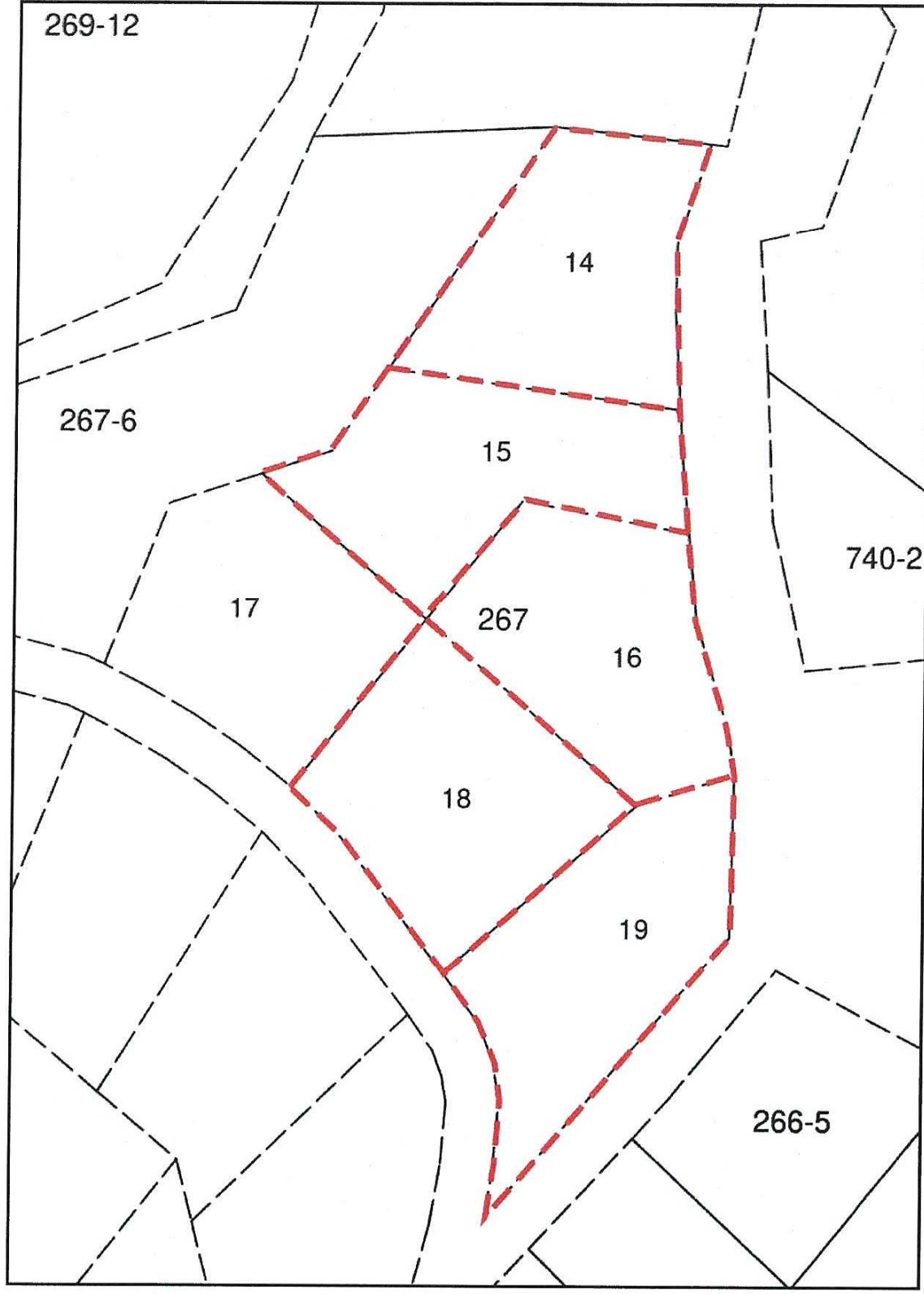
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa İlçesi, Ekmel Mahallesi, 19L2D ve 19L3A no'lu 1/1000 ölçekli halihazır paftaları üzerinde yer alan, 1000.26 m² yüzölçümlü 267 ada 14, 1000.06 m² yüzölçümlü 267 ada 15, 1000.38 m² yüzölçümlü 267 ada 16, 1058.56 m² yüzölçümlü 267 ada 18 ve 1038.03 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 Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

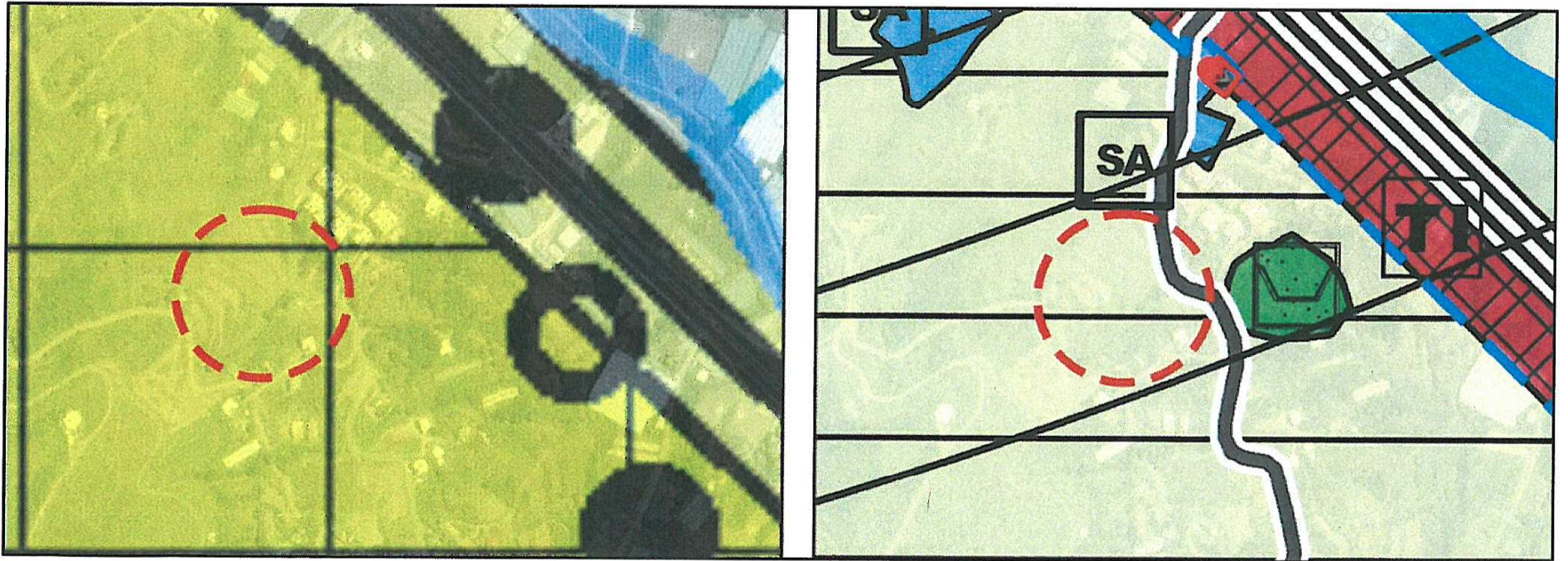
Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu taşınmazların bulunduğu bölgede 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri doğrultusunda imar uygulaması tamamlanmıştır. Taşınmazlarda yapılaşma yoktur.



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.



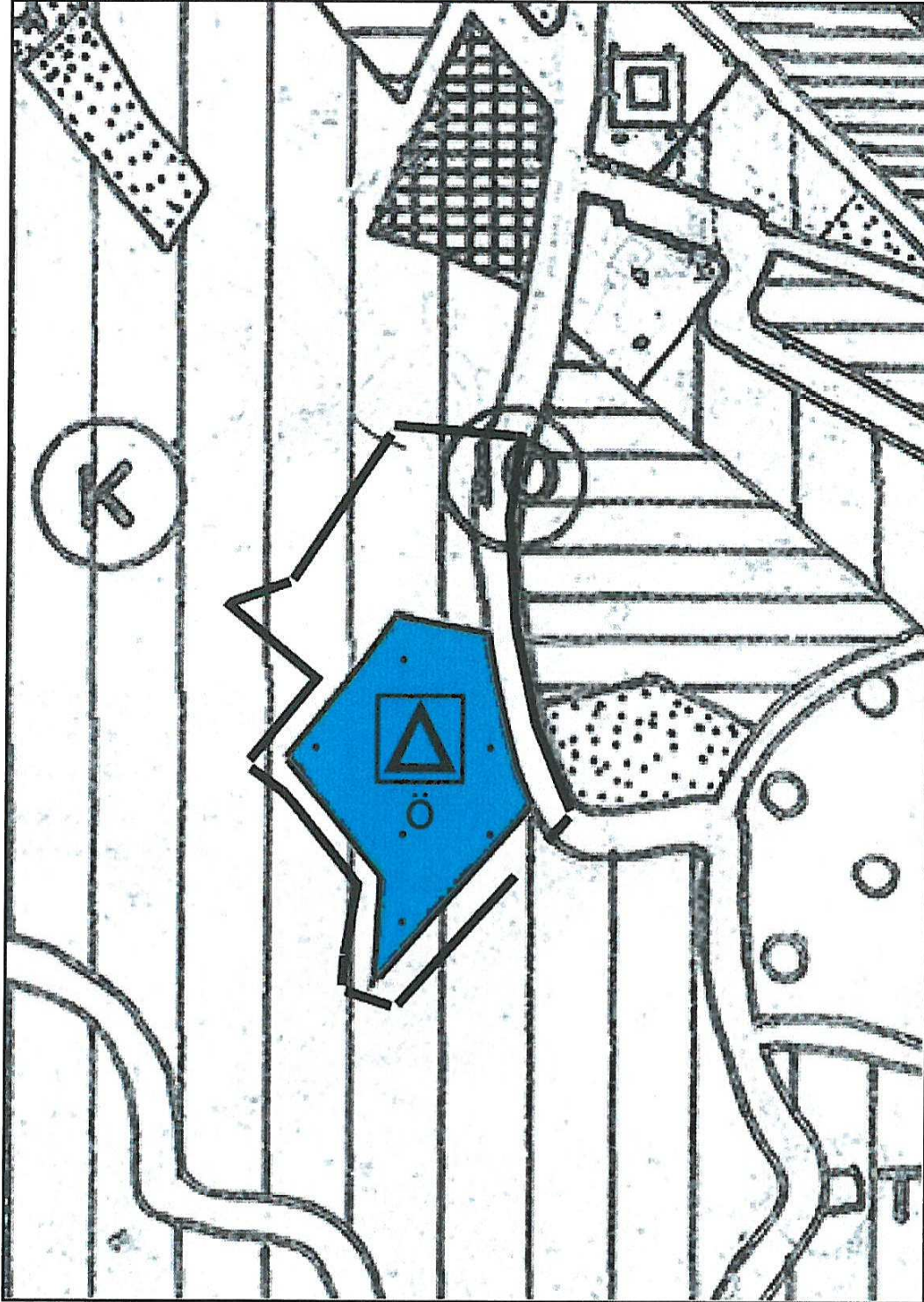
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları

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.

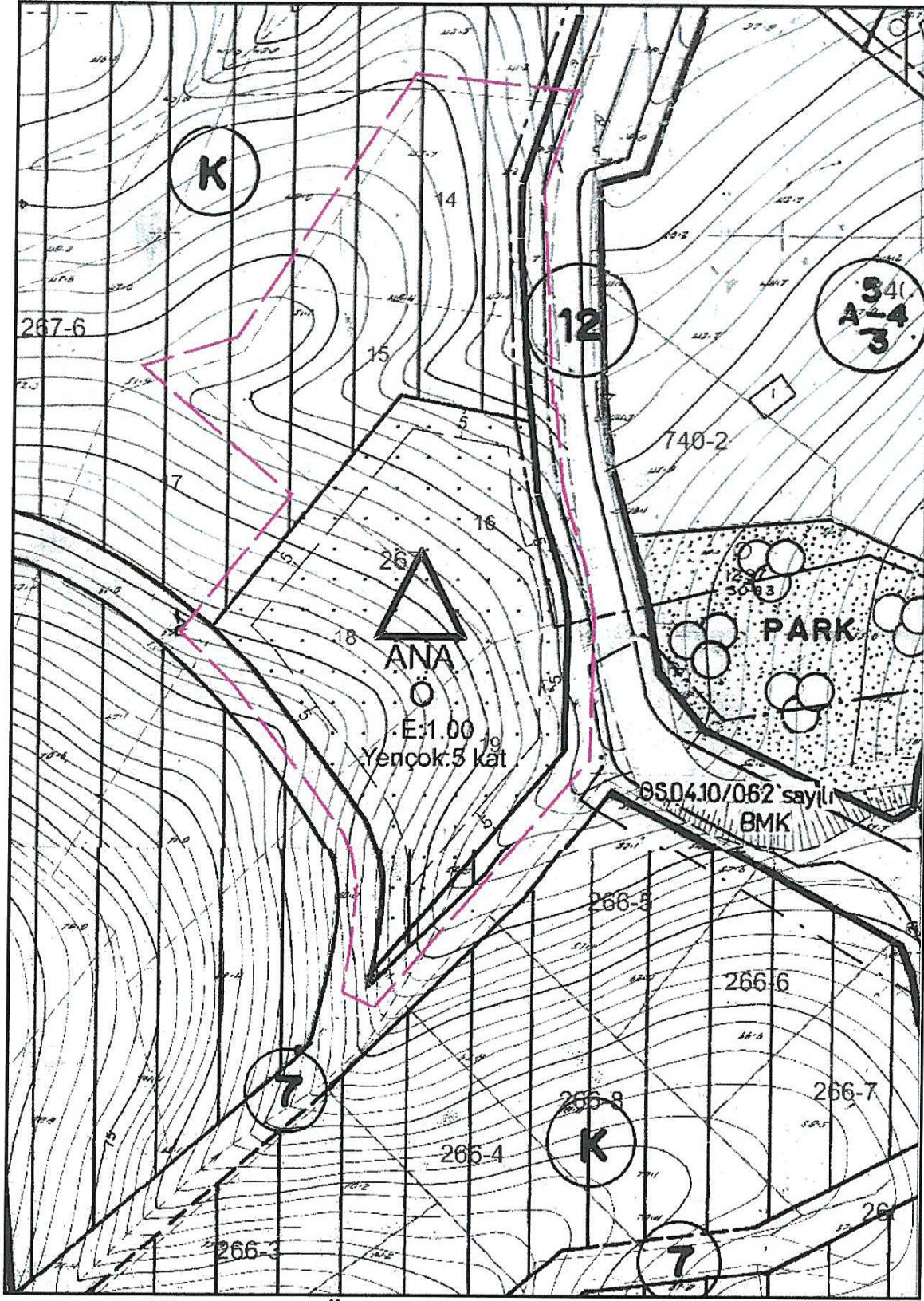
Bölgede halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kırsal kullanım esaslı olarak hazırlanmış olup, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma koşulları “K” notasyonu ile sembolize edilmiştir. Yürürlükteki uygulama imar planında “K” Notasyonlu alanlar düşük yoğunluklu konut alanları olarak 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 değişikliğiyle 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle 267 ada 14 ve 15 parseller anaokulu alanı olarak planlanmakta, 16 parseldeki anaokulu olan plan kararı korunmakta, 18 ve 19 parsellerdeki anaokulu olan plan kararı ise önceden olduğu şekilde "K" Notasyonlu düşük yoğunluklu konut alanı olarak değiştirilmektedir. Yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma yoğunluğu ise korunmaktadır.

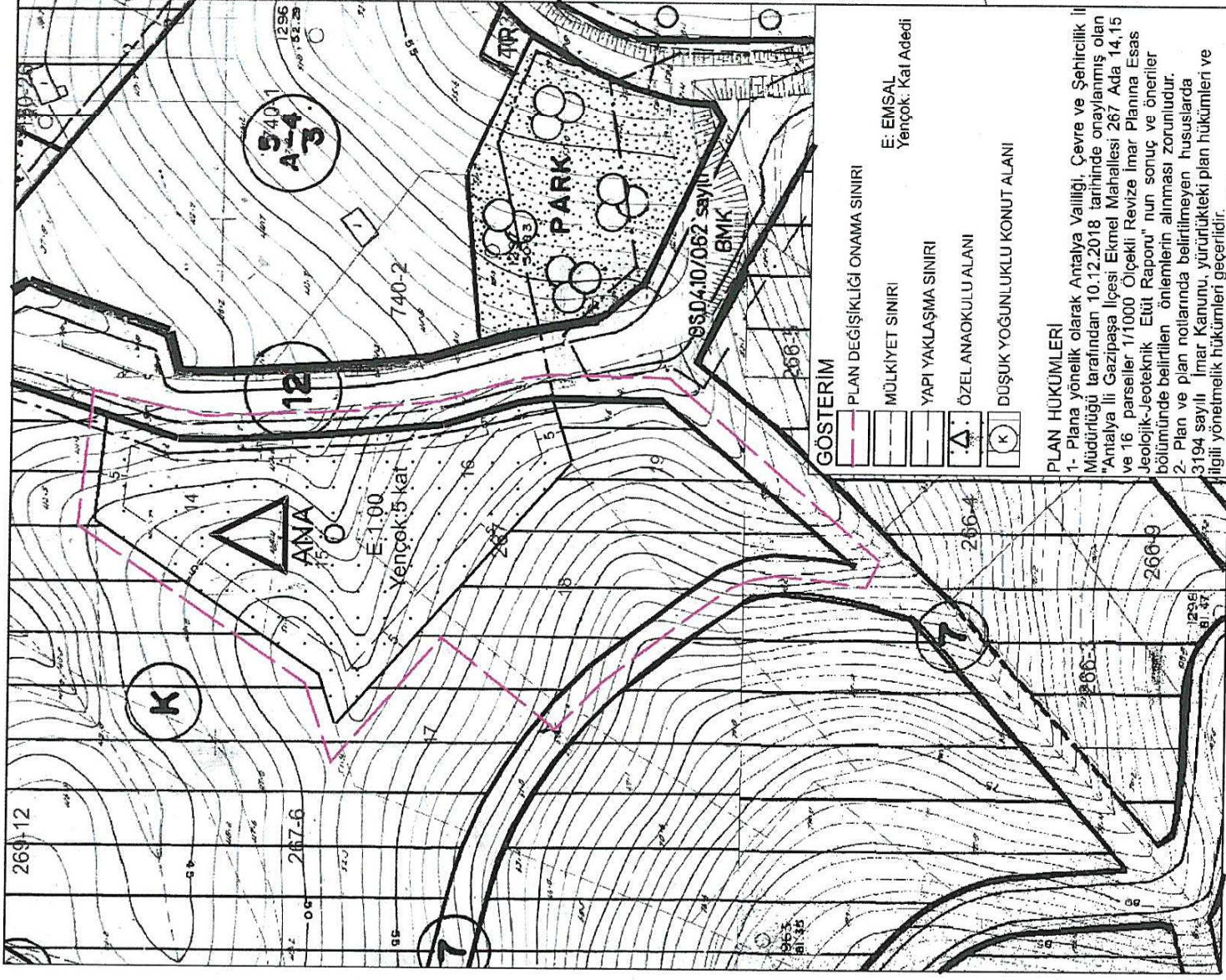
ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 267 ADA 14, 15, 16, 18 VE 19 PARSELLER
PAFTA NO: 19L2D-19L3A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN
ÖLÇEK: 1/1000



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	E: EMSAL
MÜLKİYET SINIRI	Yençok, Kal Adedi
YAPI YAKLAŞMA SINIRI	
ÖZEL ANAOKULU ALANI	
DÜŞÜK YOGUNLUKLU KONUT ALANI	

PLAN HÜKÜMLERİ
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.

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

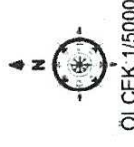
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Notları:

*Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

*Diğer hususlarda onaylı nazım plan hükümleri geçerlidir.

Açıklama Notu: Plan değişikliği ile Gazipaşa İlçesi'nde nitelikli özel okul yapımının sağlanması amaçlanmaktadır.



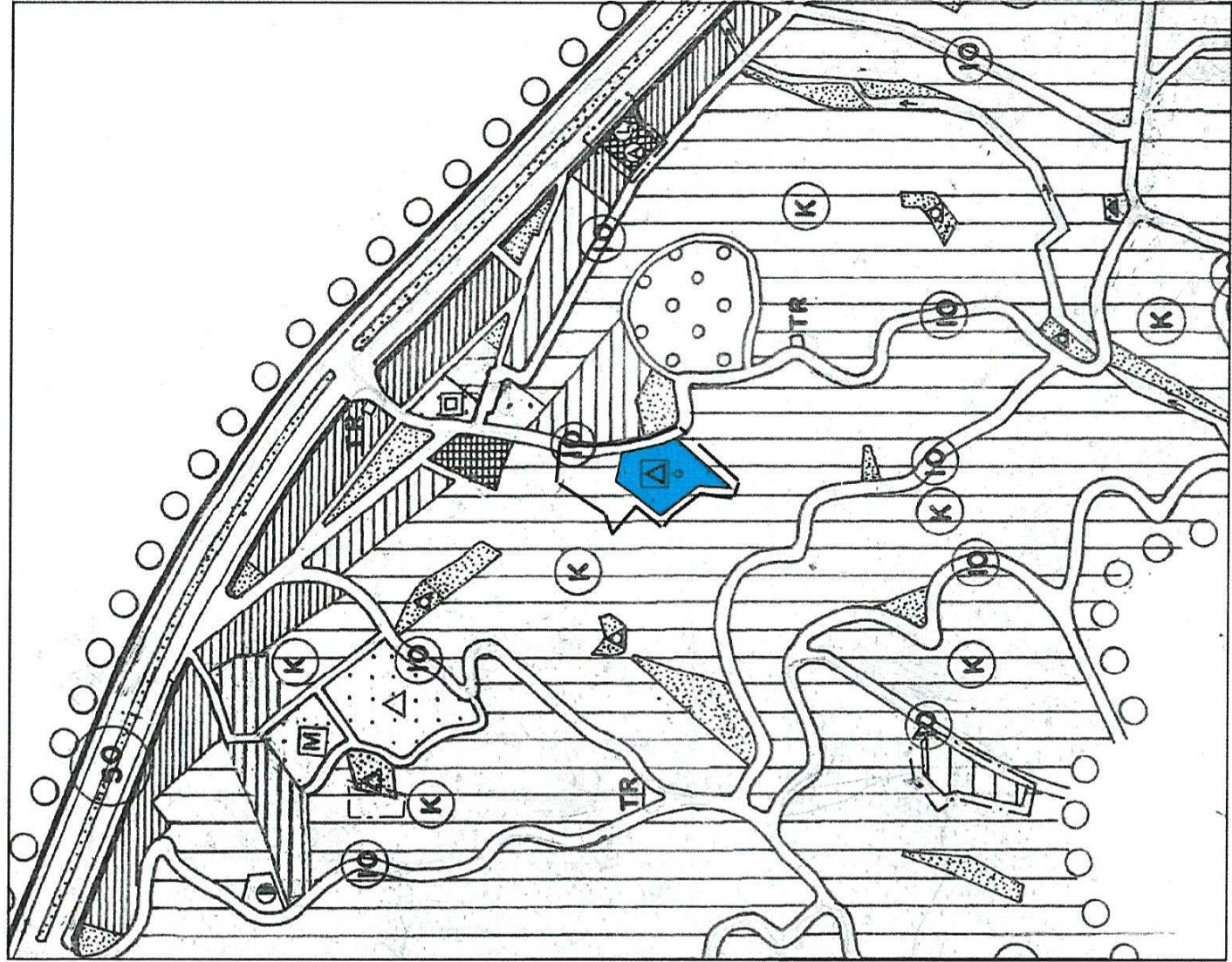
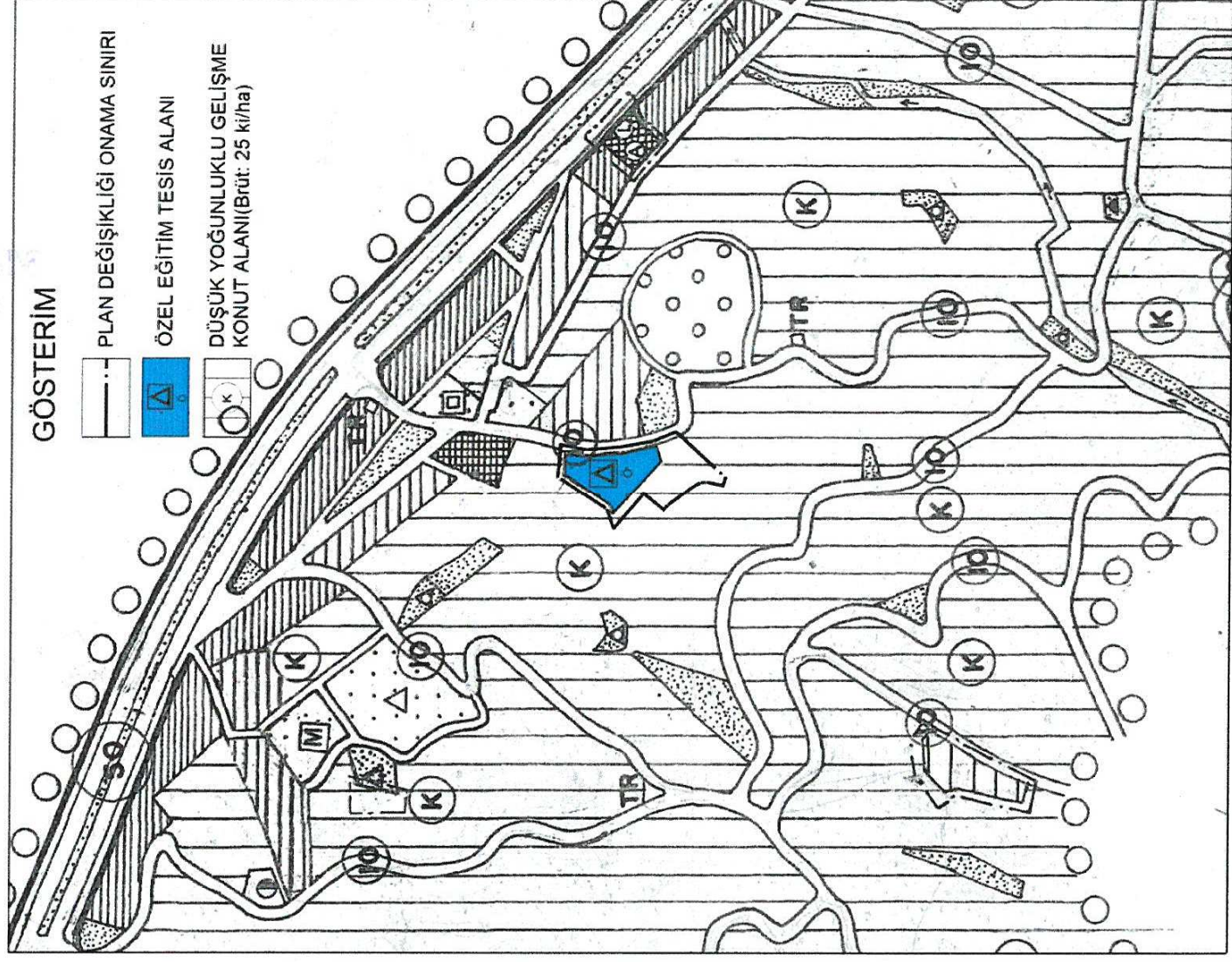
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEK MAHALLESİ

267 ADA 14, 15, 16, 17, 18 VE 19 PARSELLER
PAFTA NO: 19L

MEVCUT PLAN



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği