



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

Sayı : 90852262-301.03- **37996**

30.04/2019

Konu: Gazipaşa, Ekmel Mahallesi, 267 ada 14, 15, 16 parseller UİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediye sınırları içerisinde, Ekmel Mahallesi, 267 ada 14, 15, 16 parsellerin konut alanından özel anaokulu alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

..../..../2019

Bedrullah ERGİN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

..../..../2019

A. Alptekin CİLAVDAROĞLU
Genel Sekreter V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

30.04/2019

Muhittin BOCEK

Büyükşehir Belediye Başkanı

- Ekler: - İlçe Meclis Kararı
- 1/1000 UİP deę.
- Açıklama Raporu
- 1/5000 NİP.



Karar Tarihi : 11/04/2019

Karar No : 040

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	Mehmet Ali 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 (Esen BİLGİÇ, Cumhur UĞUR ve Mustafa UYSAL katılmadı.)
---	--

Gazipaşa Belediye Meclisi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 19.maddesi ve 09.04.2019 tarih ve 038 sayılı Meclis kararı gereğince 11.04.2019 Perşembe günü saat 14.00'da yukarıda isimleri yazılı üyeler huzuru ile Belediye Kültür Merkezi Salonunda, Belediye Başkanı Mehmet Ali YILMAZ'ın Başkanlığında toplanarak tafsilatı Meclis müzekker at tutanaklarında yazılı olduğu şekilde aşağıdaki hususu karara bağladı .

İMAR KOMİSYONU RAPORUNUN GÖRÜŞÜLMESİ :

Oya ÇALIK BAŞEĞMEZ'in talebiyle ilgili Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15 ve 16 nolu parsellerin konut alanından Özel Eğitim Tesisi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği 14.03.2019 tarihli Meclis toplantısında görüşülmüş olup, Ekmel Mahallesi 267 ada 14, 15 ve 16 nolu parsellerin konut alanından Özel Eğitim Tesisi Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun bulunduğu anlaşılmıştır.

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

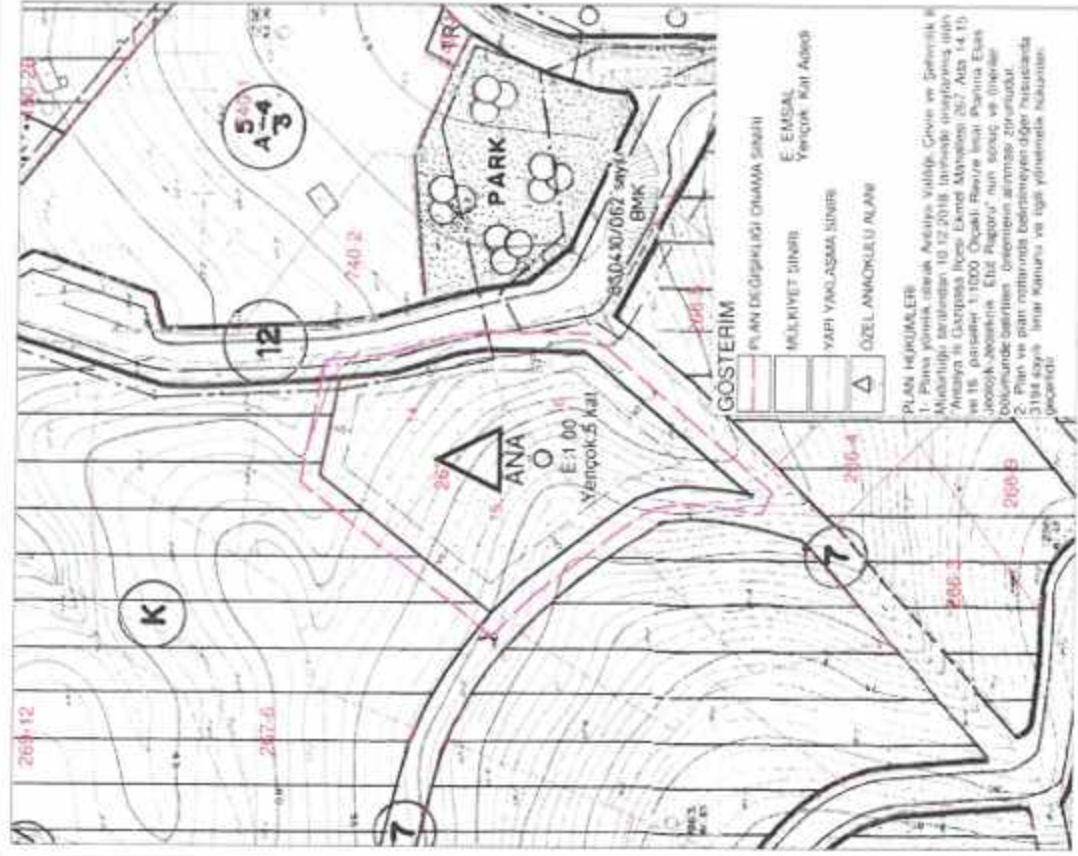

Mehmet Ali YILMAZ
Belediye Başkanı


Muzaffer ŞİRİN
Yedek Meclis Katibi


Mehmet YILMAZ
Meclis Katibi

EKMEK MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

01.03.2019

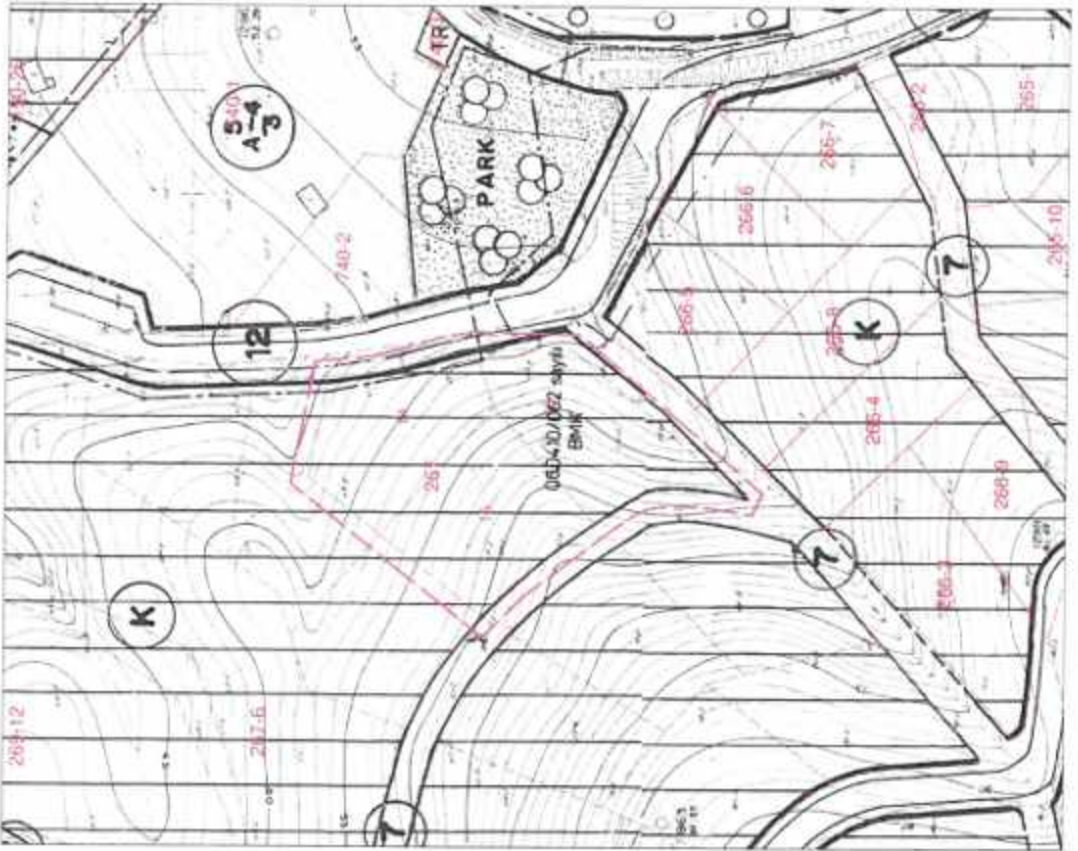


ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ

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

PAFTA NO: 19L2D-19L3A

MEVCUT PLAN



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

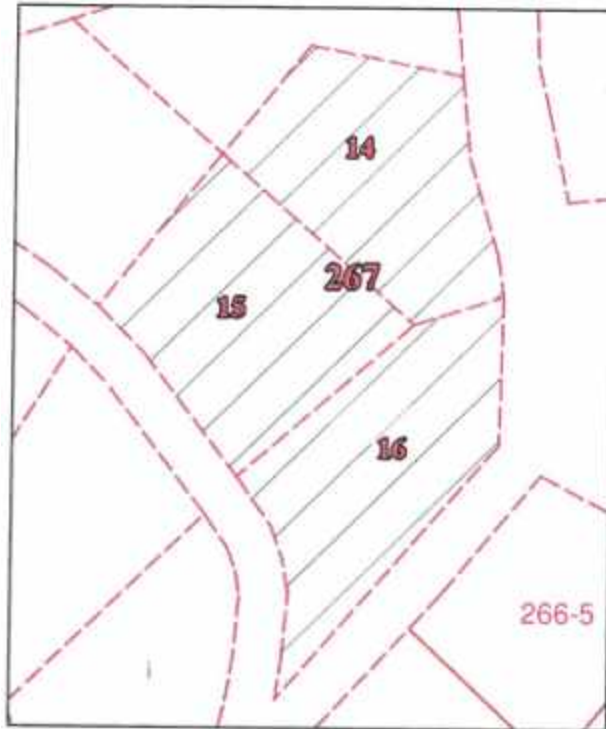
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Gazipaşa İlçesi, Ekmel Mahallesi, 19L2D ve 19L3A no'lu 1/1000 ölçekli halihazır paftaları üzerinde yer alan, 1000.26 m² yüzölçümlü 267 ada 14, 1000.06 m² yüzölçümlü 267 ada 15 ve 1000.38 m² yüzölçümlü 267 ada 16 parselleri kapsamaktadır. Toplam planlama alanı yüzölçümü 3000.70 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

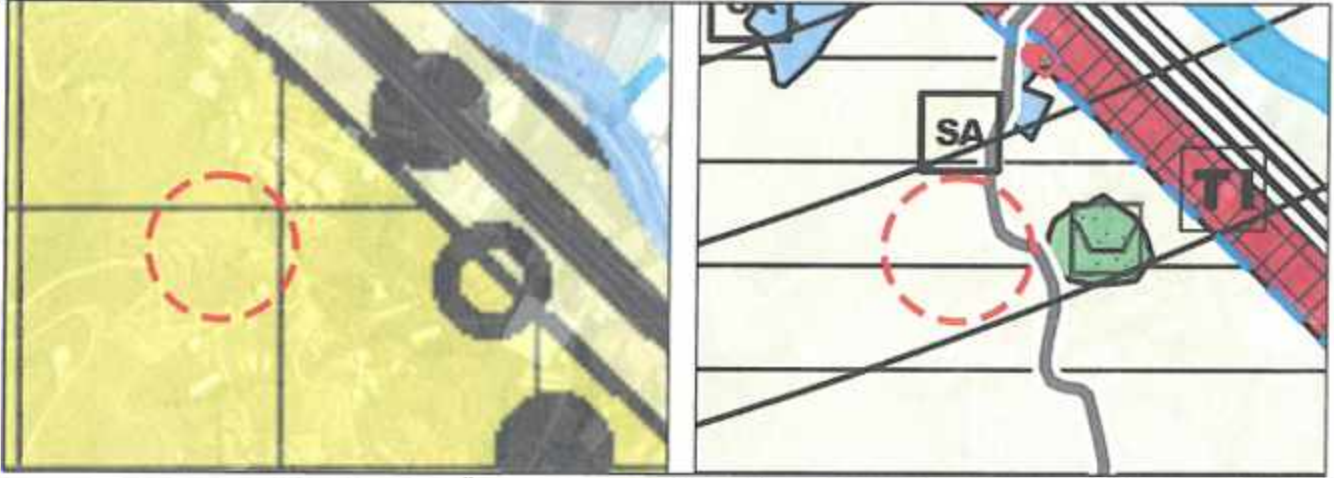
Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu parselin bulunduğu bölgede 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri doğrultusunda imar uygulaması tamamlanmıştır. Parsel içerisinde yapılaşma yoktur.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

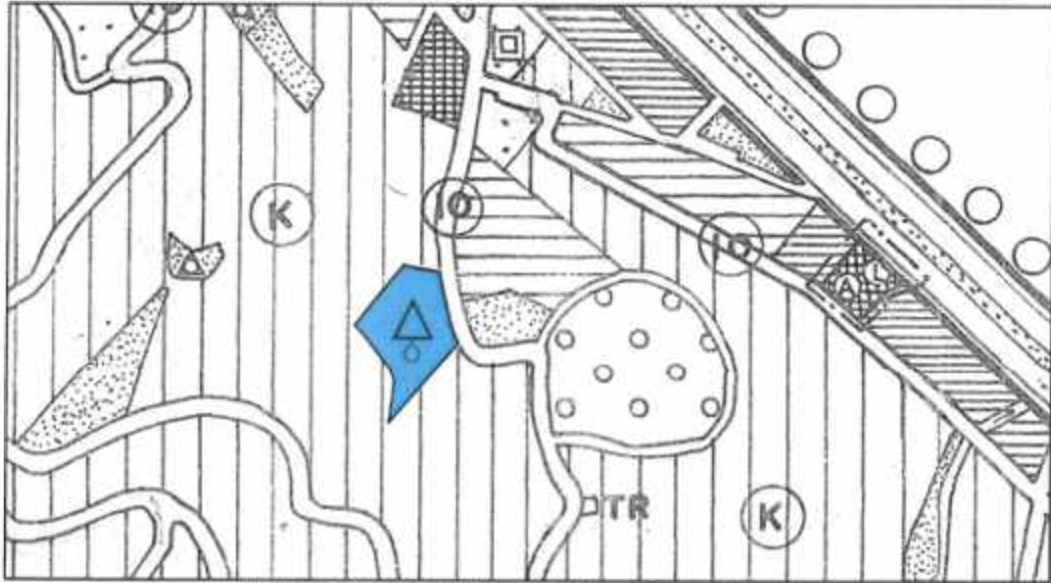
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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

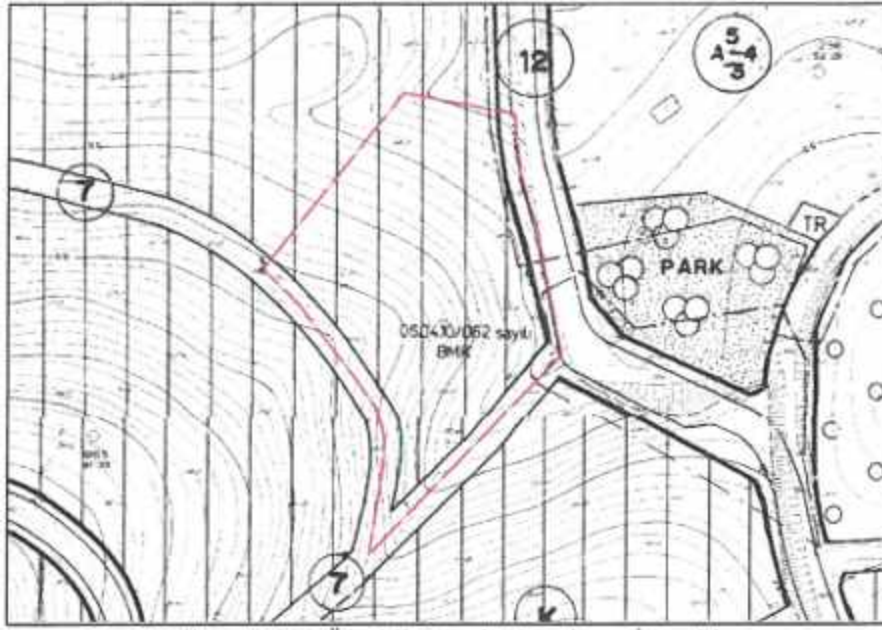
Önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında taşınmazların bulunduğu bölge "K" notasyonu ile tanımlanmış olup, düşük yoğunluklu (25 Kişi/Ha) konut alanı olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Meclisi'nin 10.01.2019 tarihli oturumunda kabul edilen nazım imar planı değişikliği sonucu taşınmazlardaki plan kararı özel eğitim tesis alanı olarak değiştirilmiştir.



Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı

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. Benzer şekilde son olarak Ekmel Mahallesi ile aynı karakterde ve aynı plan kararlarına sahip olan (K notasyonlu Konut Alanı) Bakılar Mahallesi'nde mülkiyeti hazineye ait olan bazı parsellerde TOKİ için hazırlanan nazım imar planı değişikliği Gazipaşa Belediye Başkanlığı'na büyükşehir

belediyesine sunulmuş ve onaylanmıştır. Onaylanan nazım planlarda verilen brüt yoğunluk ve ekinde sunulan taslak uygulama imar planı değişikliği paftalarında konutlar için 5 kat olmak üzere 0.70 emsal, sosyal donatı alanları içinse yine 5 kat olmak üzere 1.00 emsal önerilmiştir.



Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Gazipaşa ilçesi Antalya'nın doğu sınırını teşkil eden TÜİK 2017 yılı verilerine göre 49.555 kişilik nüfusuyla küçük ilçelerinden birisidir. Ancak var olan sahilleri, tarihi ve doğal güzelliklerinin yanı sıra doğrudan yurt dışı bağlantılı uluslararası havalimanıyla gelişmeye açık bir ilçedir. İlçe ekonomisi halihazırda tarıma dayalı olup, yukarıdaki etkenler dolayısıyla kısa zaman içerisinde hizmetler sektörüne bağlı turizm ve ticaret alt kollarının gelişmesi ve dışarıdan hızlı göç alması beklenmektedir. İlçede sosyal alt yapı alanları halihazırda ihtiyaçları kısmen karşılıyor olsa da, orta ve uzun vadede yetersiz kalması muhtemeldir. İlçe genelinde eğitim kurumlarının büyük çoğunluğu kamu okulları olup, dershaneden liseye dönüşen birkaç orta öğretim tesisi ve bir adet özel eğitim tesisi bulunmaktadır. Plan değişikliği ile ilçenin gelişme potansiyeli de göz önüne alınarak konut alanını özel eğitim alanına dönüştürmek suretiyle fiziki koşullar açısından nitelikli eğitim verilmesine uygun özel eğitim tesis alanları oluşturulması ve kamunun üzerindeki yükün bir nebze de olsa hafifletilmesi hedeflenmektedir.

5. PLAN KARARLARI

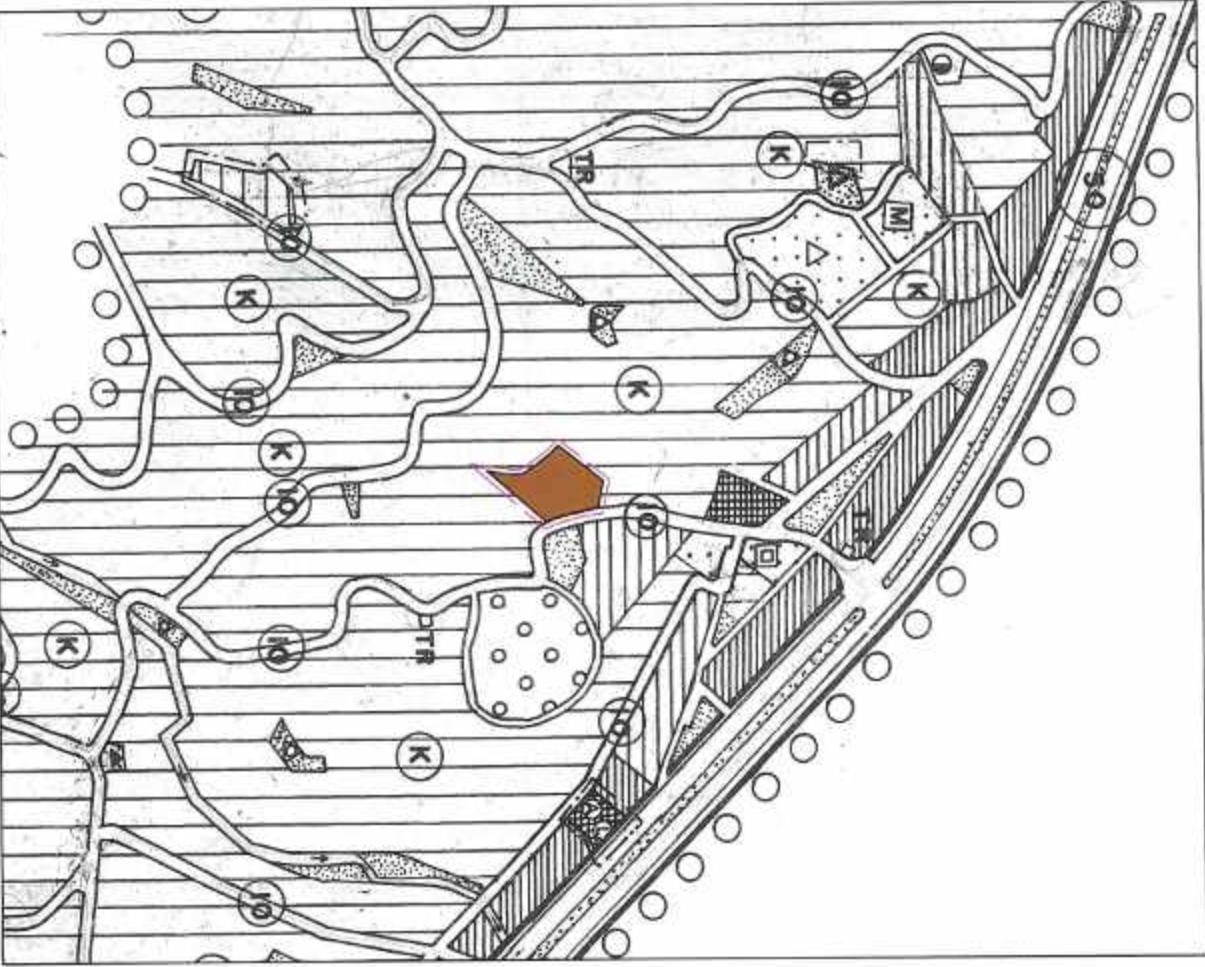
Plan değişikliği öncesinde fonksiyon, emsal ve kat adedi değişiklikleri nedeniyle taşınmazlar için imar planına esas jeolojik etüt raporu hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'nce 11.12.2018 tarihinde onanmıştır. Parsellerin jeolojik yapılarına ilişkin detaylar raporun "Sonuç ve Öneriler" başlıklı kısmında mevcut olup, inceleme alanının yerleşime uygunluğu özetle "Önlemler Alanlar-2.1(Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya ilişkin önlemler ise raporda ifade edilmiş olup, plan üzerinde onaylı jeolojik etüt raporuna uyulacağına ilişkin plan hükmü getirilmiştir. Ayrıca özel eğitim tesisi amaçlı plan değişikliği yapımına yönelik olarak 24.12.2018 tarih, E.24851910 sayılı, Antalya İl Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü ve 12.11.2018 tarih, E.169208 sayılı İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü görüşü alınmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle onaylı nazım imar planı kararlarıyla uyumlu olmak üzere, mevcuttaki "K" notasyonlu konut kullanım kararı değiştirilerek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tabloda belirlenen asgari birim alan yüzölçümlerine uygun olarak taşınmazlar özel ana okulu alanı olarak planlanmıştır. Yapı emsali TOKİ planlarında sosyal donatı alanları için öngörülen emsal esas alınarak E:1.00, kat adedi ise Yençok=5 kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca tüm yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilmiştir. Nazım plan kararları doğrultusunda önerilen uygulama imar planı değişikliğiyle yaklaşık 3000 m² yüzölçümlü özel ana okulu alanı oluşturularak, Gazipaşa İlçesi'nin sosyal altyapı kalitesinin ve standardının yükseltilmesi sağlanmıştır.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ

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

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Notları:
*Yapılaşma koşulları altı önceki planlarda belirtilmemiştir.
*Diğer hususlarda onaylı nazım plan hükümleri geçerlidir.
Açıklama Notu: Plan değişikliği ile Gazipaşa İlçesinde nitelikli özel okulu yapımının sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI

