91

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

Sayı : 90852262-301.03- 91917 06/11/2019
Konu: Gazipaşa, Ekmel Mah. 267 ada 14, 15, 16, 18 ve 19 parseller NİP. değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde, 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 incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
04./11./2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
…/…/2019

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
…/…/2019

Muhittin BÖCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

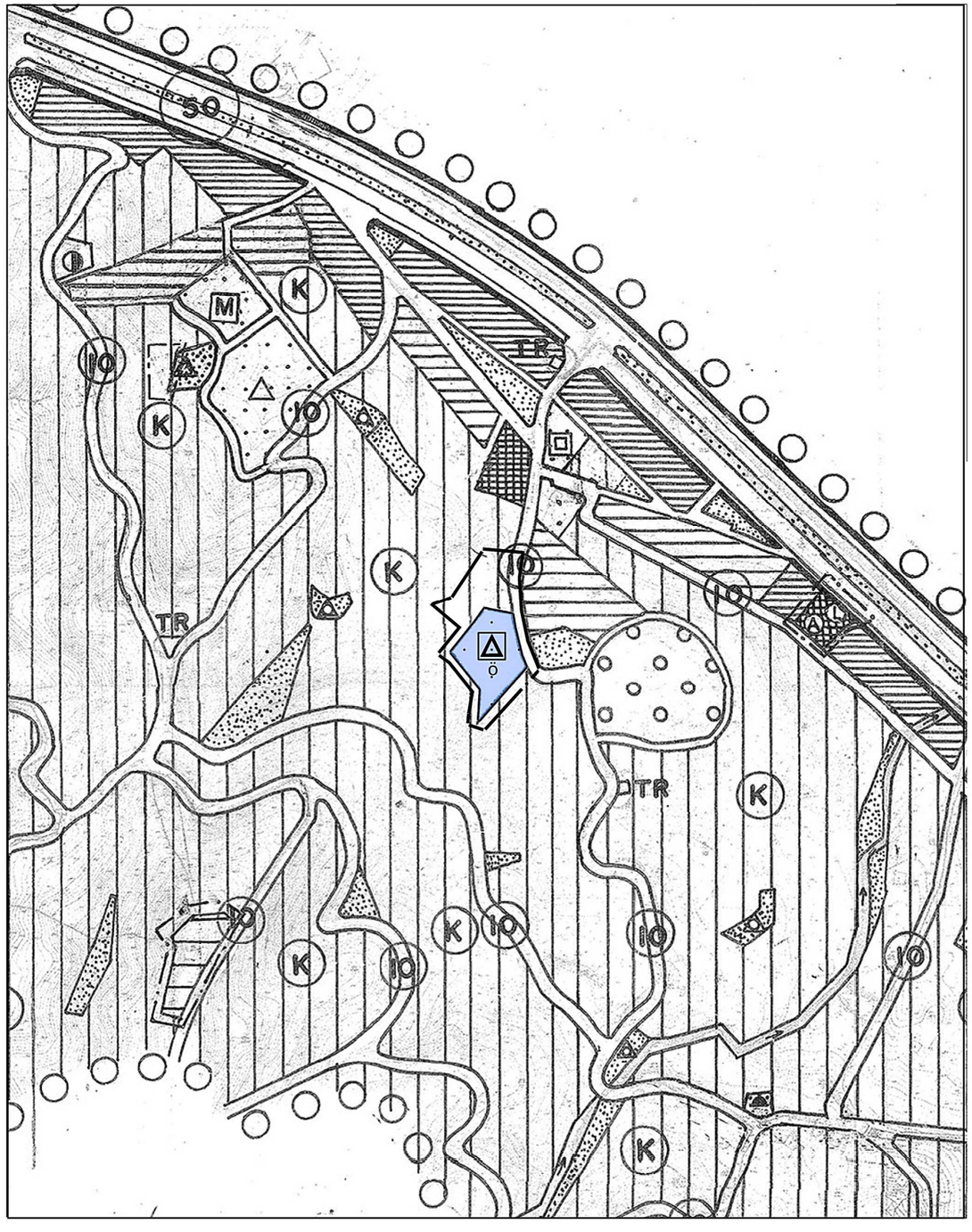
Ekler: -1/5000 ölç. NİP. değ. - Açıklama raporu.

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN
Tel : 0 242 241 28 66 **Fax :** 0 242 243 06 28
Web: www.antalya.bel.tr **E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ

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

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

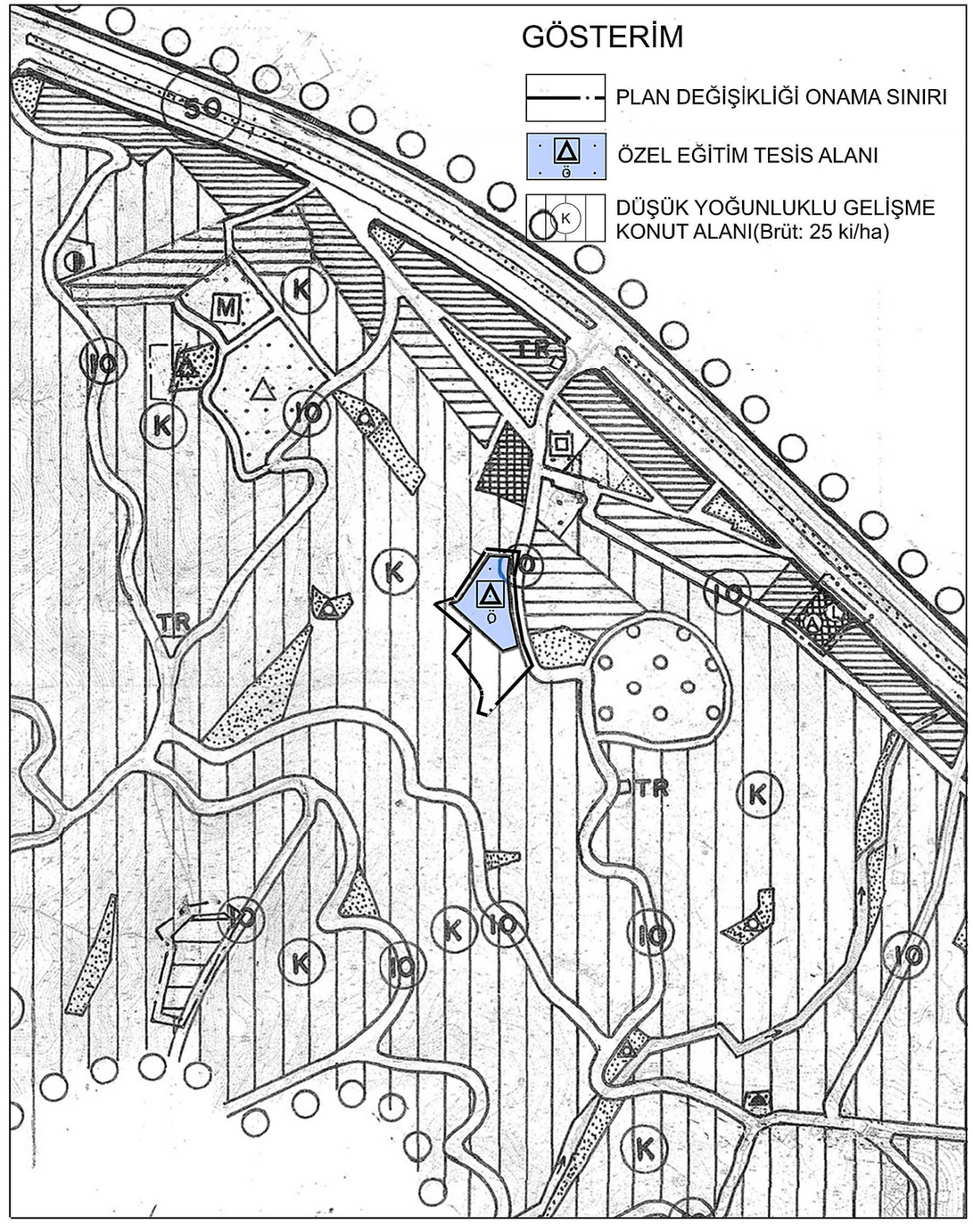
Plan Notları:
*Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
*Diğer hususlarda onaylı nazım plan hükümleri geçerlidir.

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

N

ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN



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

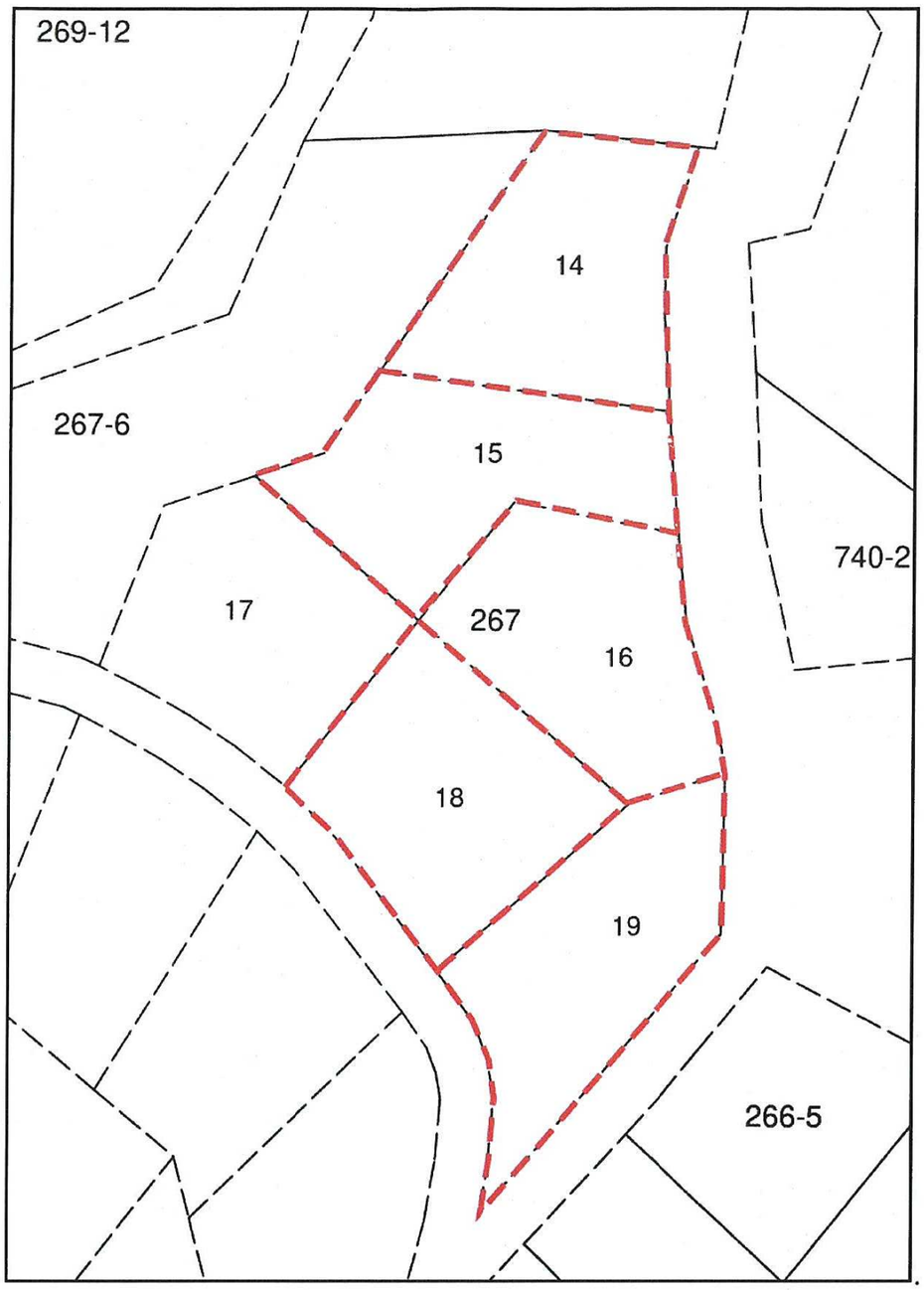
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

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 Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

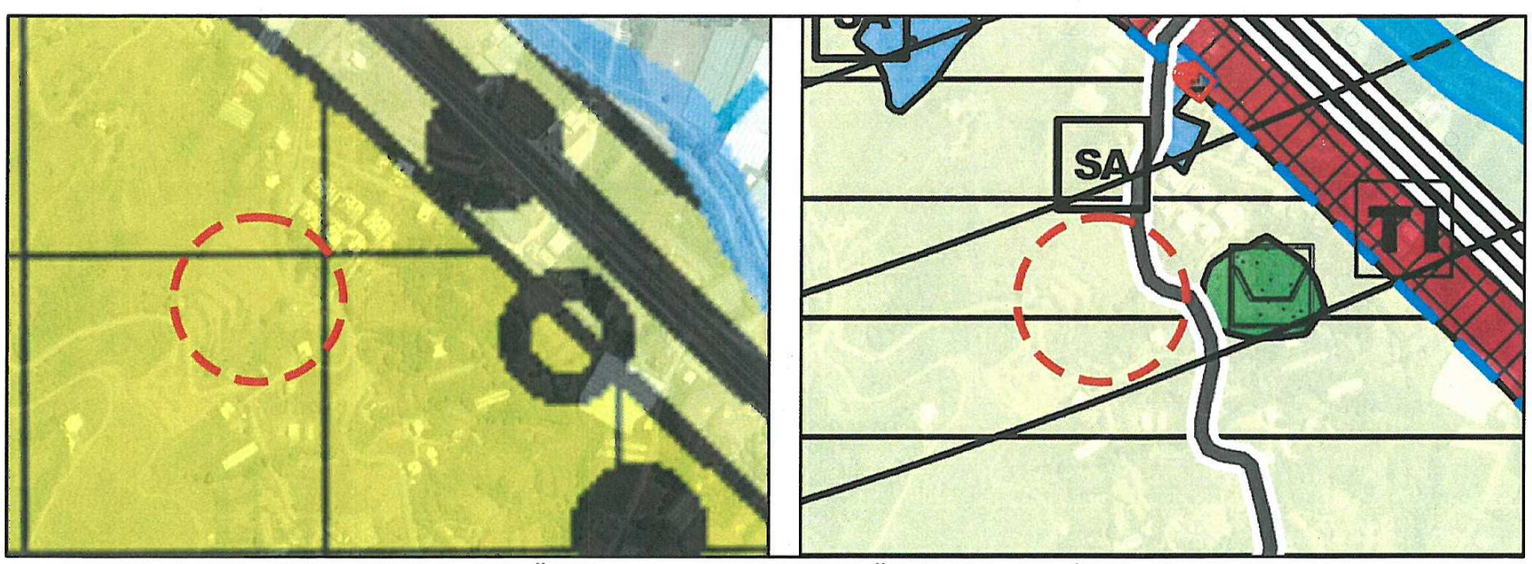
Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu parselin bulunduğu bölgede 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri doğrultusunda imar uygulaması tamamlanmıştır. Parsel içerisinde yapılaşma yoktur.



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.



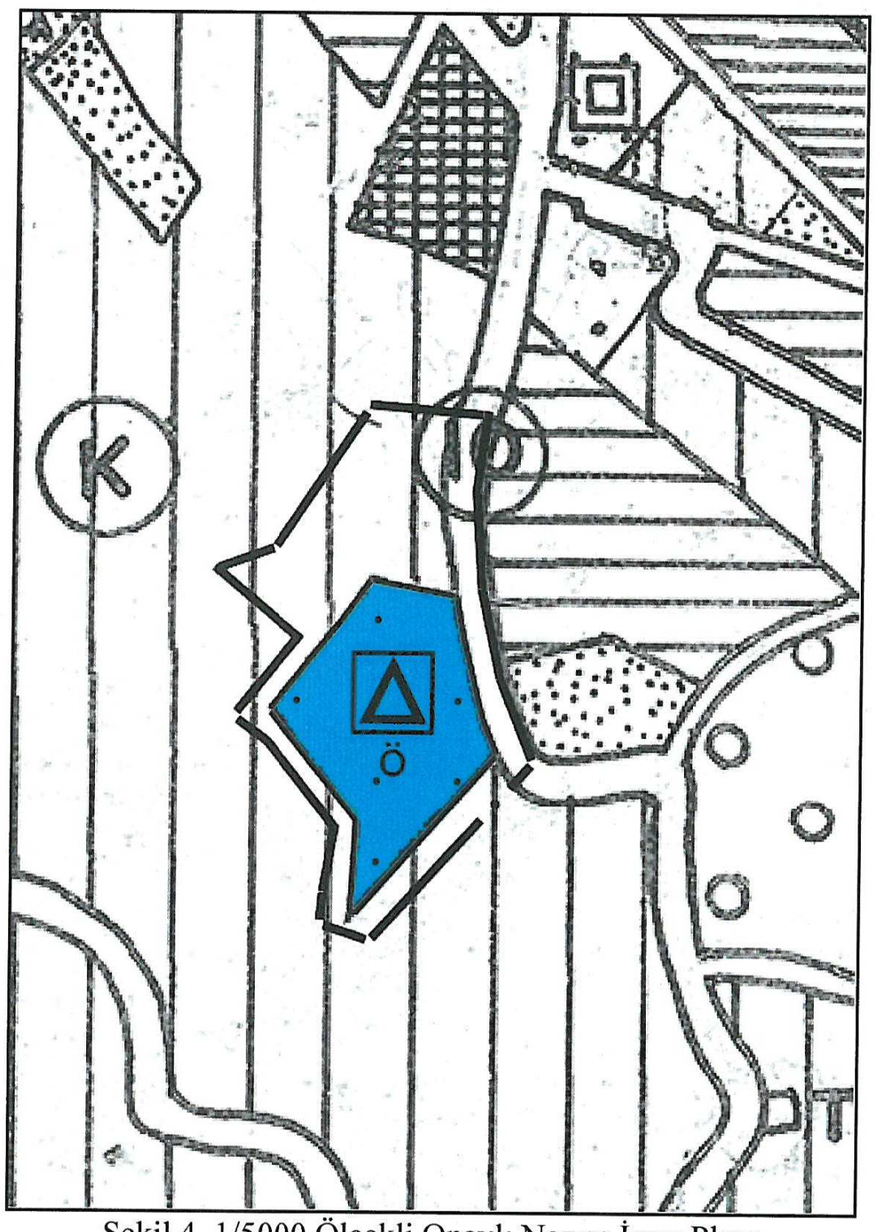
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları

Önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında taşınmazların bulunduğu 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.

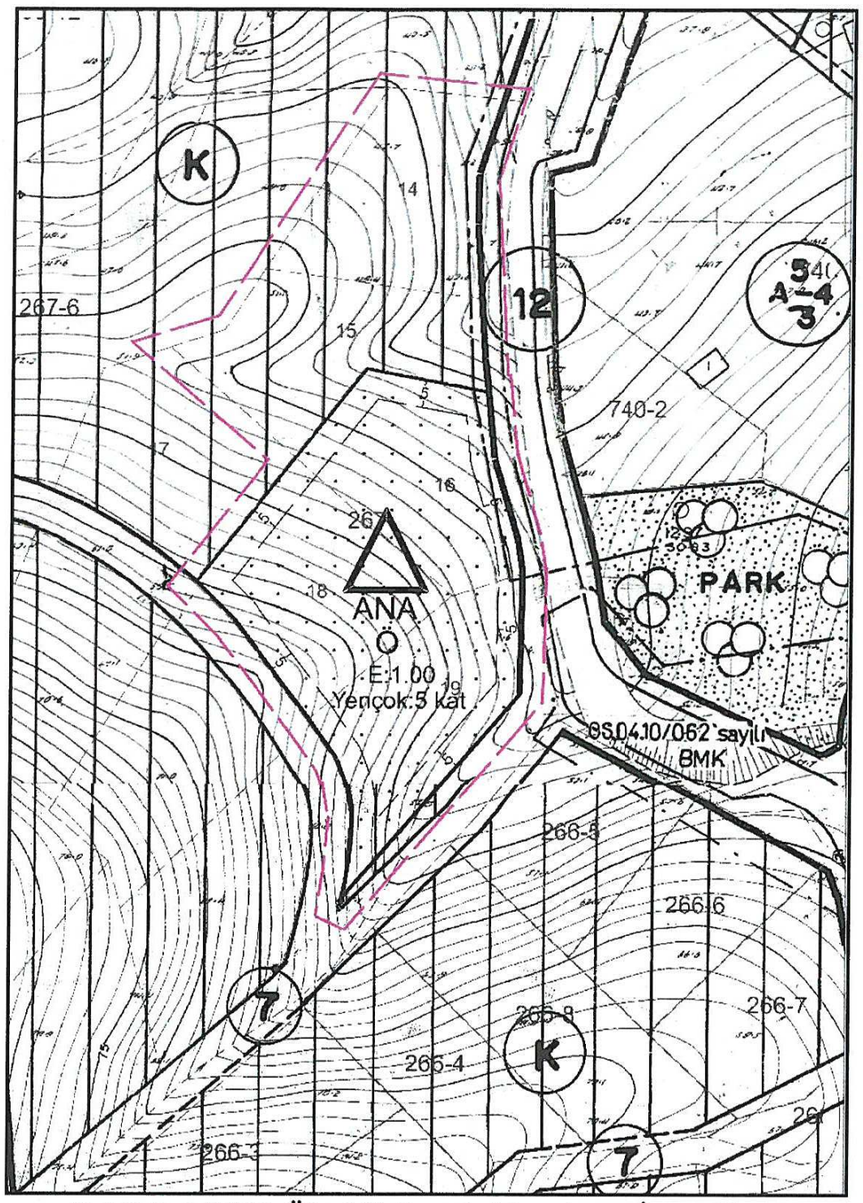
Bölgede halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kırsal kullanım esaslı olarak hazırlanmış olup, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma koşulları "K" notasyonu ile sembolize edilmiştir. Yürürlükteki uygulama imar planında "K" Notasyonlu alanlar düşük yoğunluklu konut alanları olarak 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 be 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 değişikliyle sehven yapılan hatanın giderilmesi ve meclis kararlarına uygun olarak 267 ada 14, 15 ve 16 parsellerin anaokulu olarak planlanması, 267 ada18 ve 19 parsellerin ise önceden olduğu gibi düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

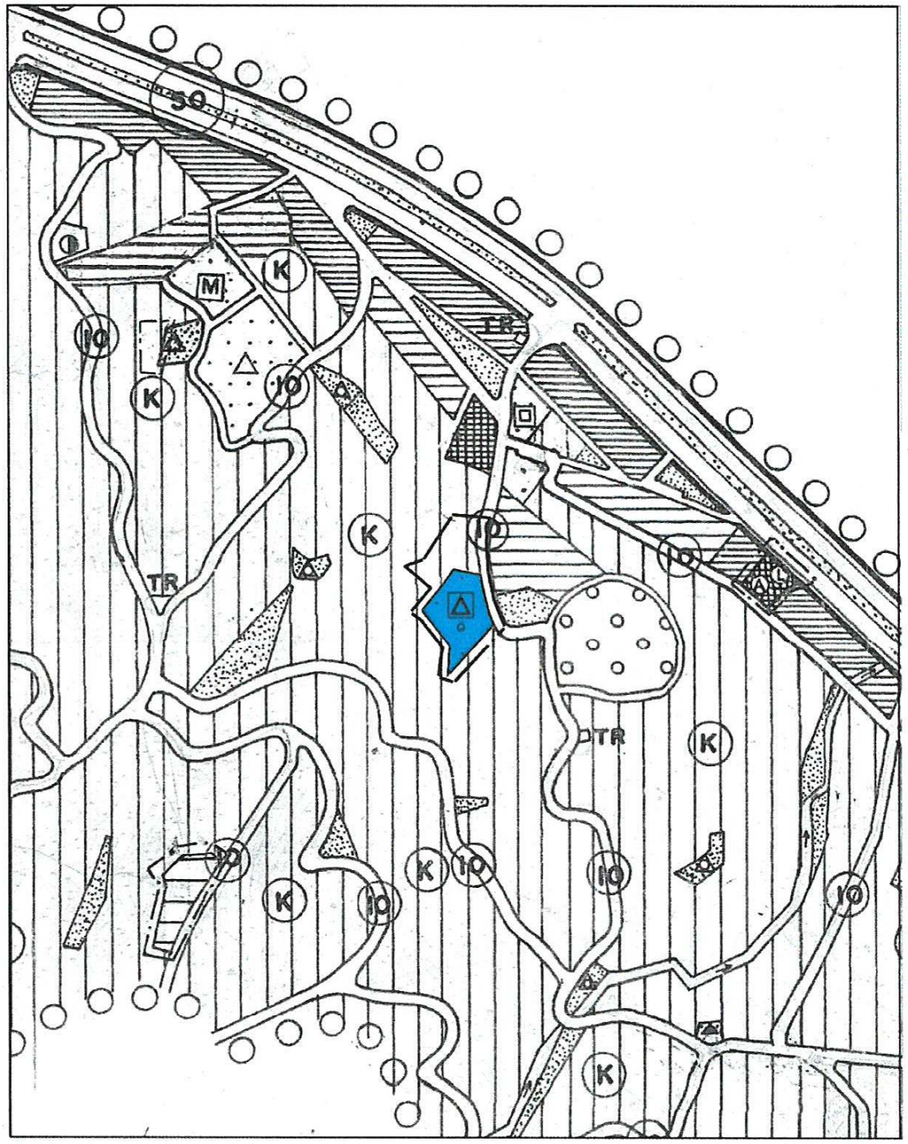
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 267 ada 14 ve 15 parseller özel eğitim tesis alanı olarak planlanmakta, 16 parseldeki özel eğitim tesis alanı olan plan kararı korunmakta, 18 ve 19 parsellerdeki özel eğitim tesis alanı olan plan kararı ise önceden olduğu şekilde "K" Notasyonlu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

KEYKUBAT
SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ EKMEL MAHALLESİ

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

MEVCUT PLAN



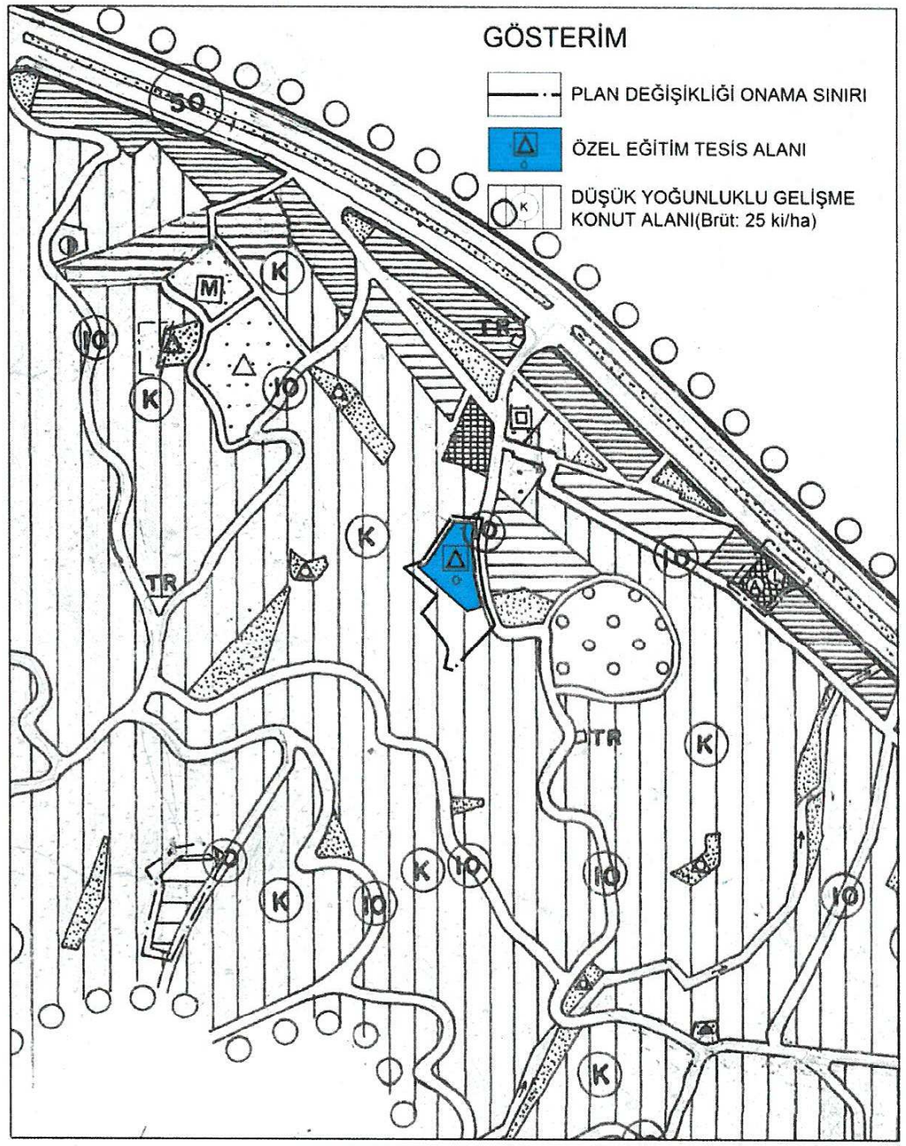
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Notları:
*Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
*Diğer hususlarda onaylı nazım plan hükümleri geçerlidir.

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

N
ÖLÇEK 1/5000

ÖNERİ PLAN



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO

KEYKUBAT
SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU

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

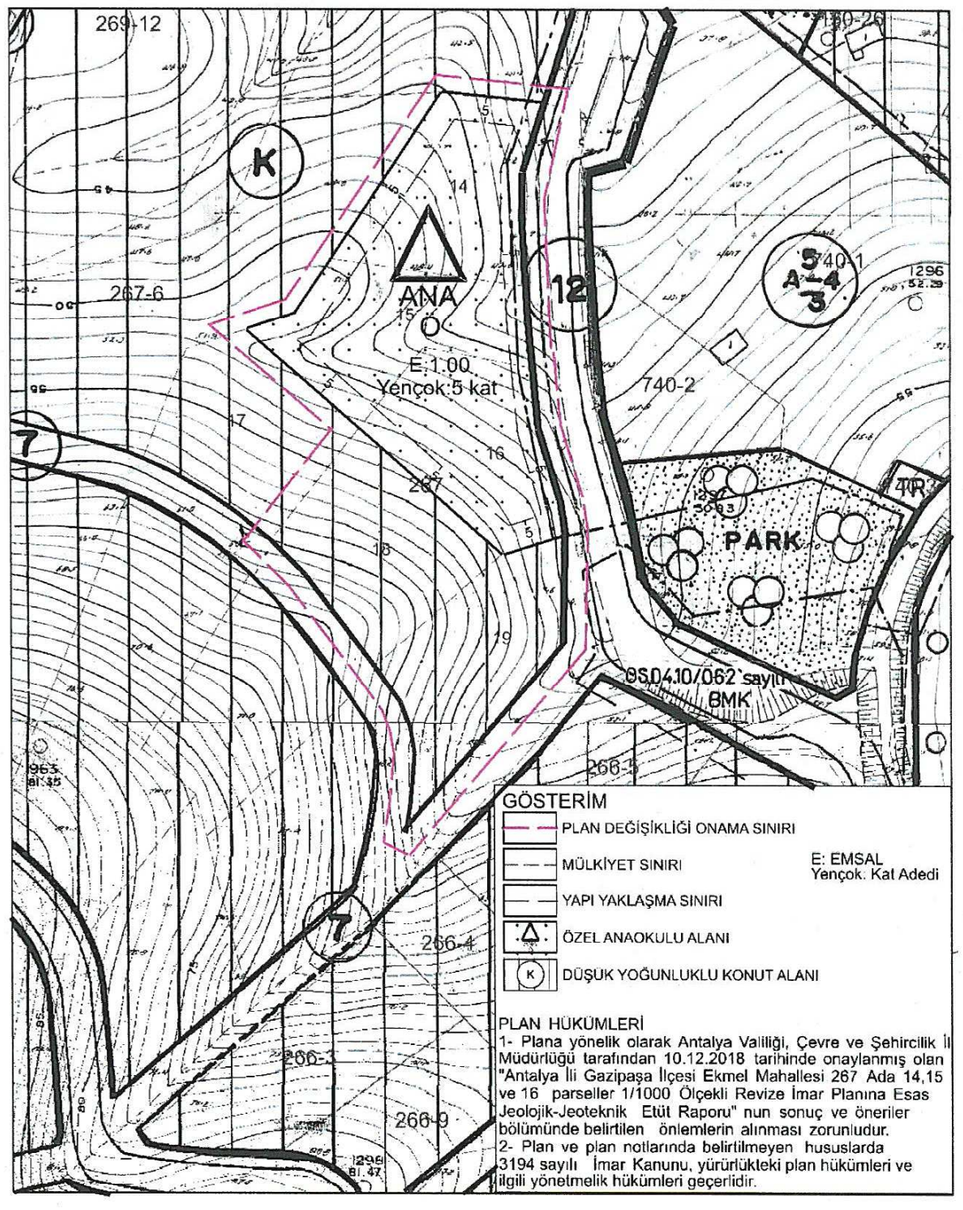
PAFTA NO:19L2D-19L3A

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

ÖNERİ PLAN



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği