



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Karşıyaka Mahallesi 75 ada 24 parselin Ticaret Alanı kullanımından Ticaret+Konut (TICK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Karşıyaka Mahallesi 75 ada 24 parselin Ticaret Alanı kullanımından Ticaret+Konut (TICK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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 BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

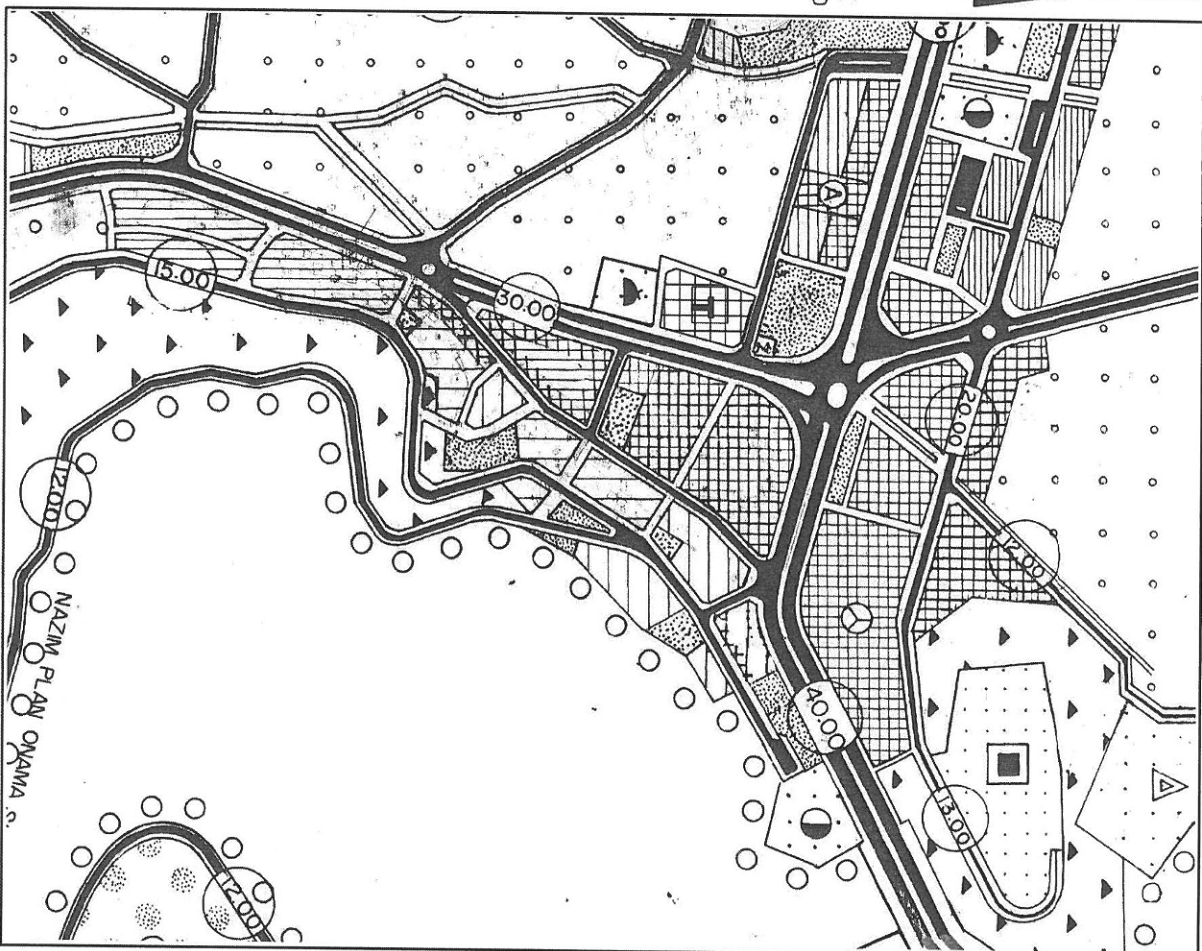
Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

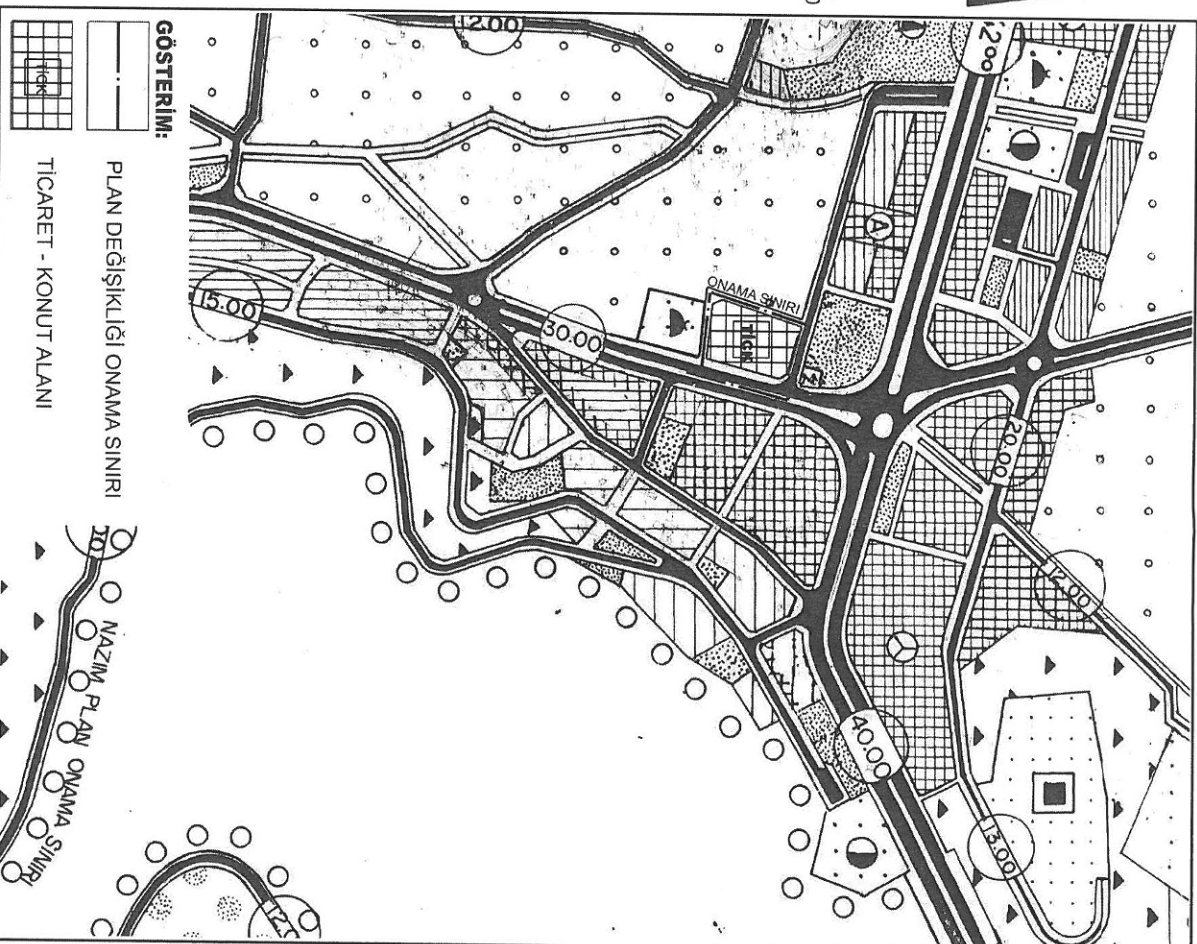
Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

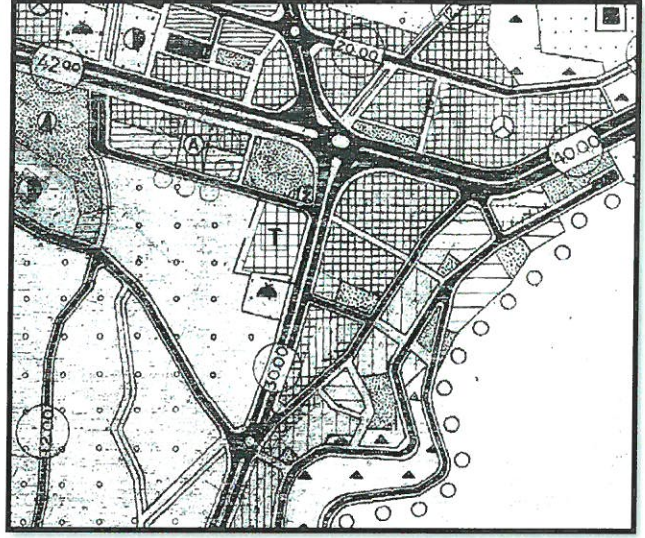
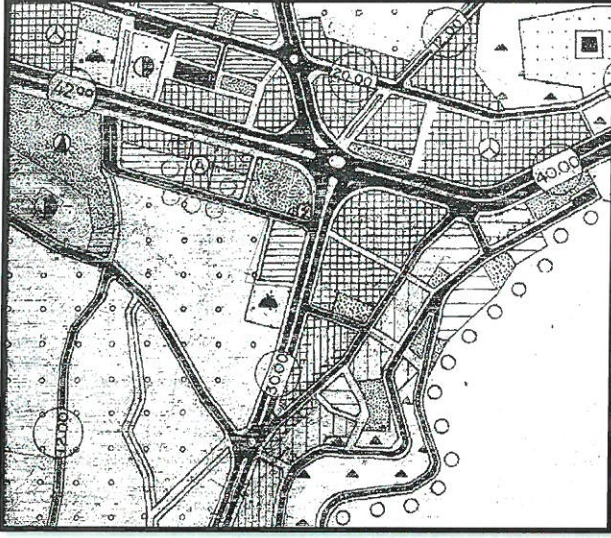
Adem ER
İmar Kom. Üyesi

MEVCUT PLAN

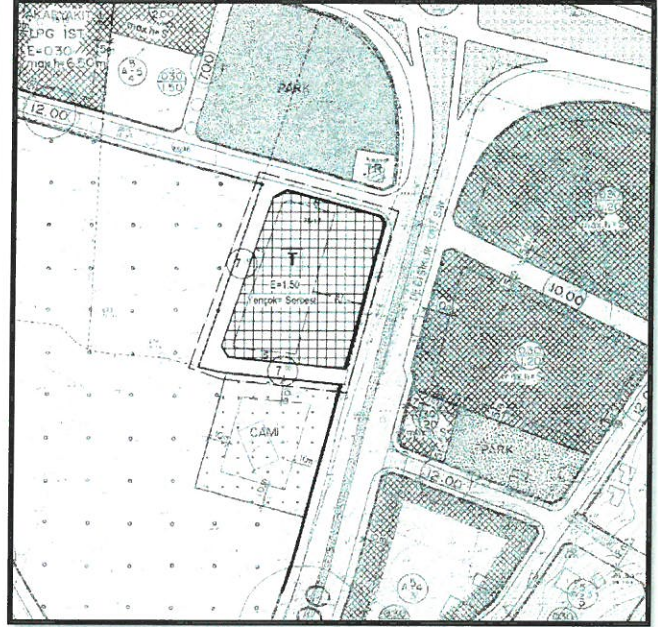
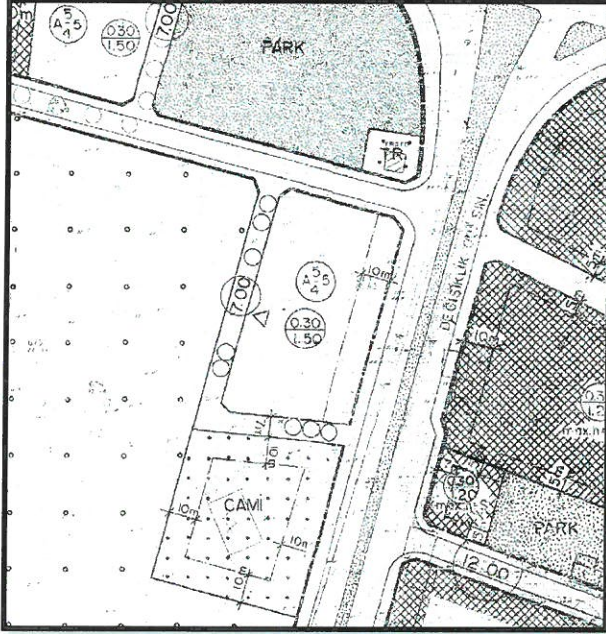


ÖNERİ PLAN





İlk Plan ve Ticaret Alanı Değişikliği Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



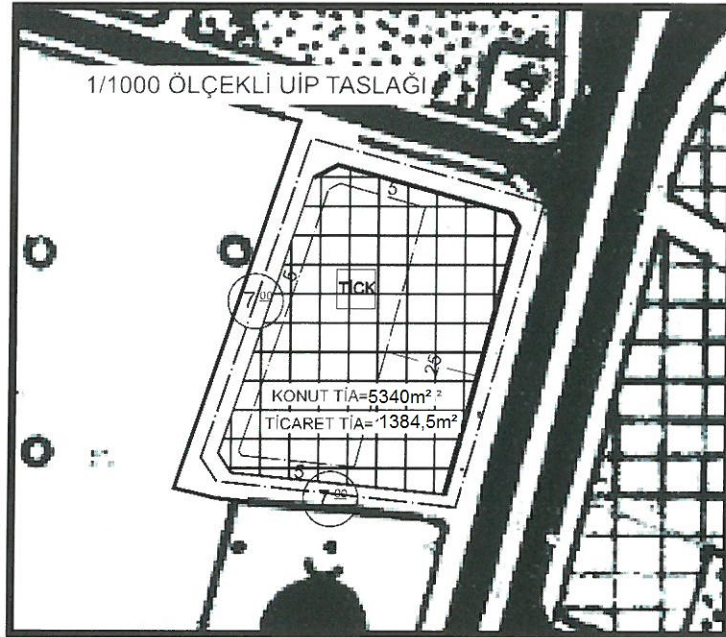
İlk Plan ve Ticaret Alanı Değişikliği Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Parselin ilk imar planlarında Konut Alanı olarak planlanmış ve 3560 m²'lik bir yapı adası oluşturulmuştur. İmar planı koşullarına göre emsal 1.50 kat sayısı üzerinden hesap yapılır ise 5340 m² (3560m² x 1.5=5340 m² TİA) toplam inşaat alanı belirlenmiştir. İmar planları yapılırken bu alan üzerinde yaşayacak nüfusa göre donatı alanları da hesaplanmış ve terkleri yapılmıştır.

Konut Alanı İmar Planına Göre İnşaat Alanı İncelemesi

PARSEL ALANI (M ²)	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI
3560	1.5	5340

Daha sonrasında parselin tamamı Ticaret Alanı'na çevrilmiştir. Plan değişikliği yapımından bu zamana kadar parselde herhangi bir proje geliştirilmemiş, bölgenin konut alanı ağırlıklı gelişimine istinaden tamamının ticari kullanımı ile ilgili tasarruftan vazgeçilerek, alt katlarda ticari kullanım ve üst katlarında eski plan kararı olan konut kullanımı şeklinde karma kullanım projesine dönüştürülmesi planlanmıştır.

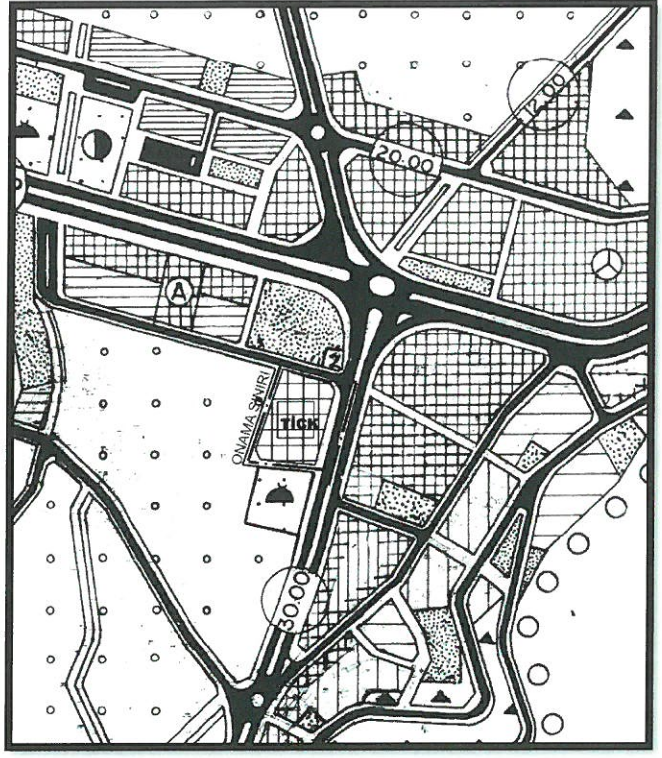


Parselin ticaret alanı olarak plan değişikliği aşamasında parsel alanı 4483 m² olarak planlanmıştır. Bu alan üzerinde yine emsal 1.50 katsayısı üzerinden 6724.5 m² (4483m²x1.5=6724.5 TİA) toplam inşaat alanı tanımlanmaktadır. Yapılacak plan değişikliği ile parselin Konut-Ticaret karma kullanım alanı olarak planlanır iken ada içerisinde ek bir nüfus artışının oluşmaması açısından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerince belirlenen karma kullanım alanlarında inşaat alanlarının oranının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında ayrıştırılması esasına göre 5430 m²'lik kısmı Konut Alanı, kalan 1294.5 m²'lik kısmı ise Ticaret Alanı olarak belirlenecektir.

PARSEL ALANI (M ²)	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI
4483	1.5	6724.5

TİCARET ALANI İNŞAAT ALANI	1384,5
KONUT ALANI İNŞAAT ALANI	5340
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6724.5

Plan değişikliği kapsamında ilk imar planı olan konut alanına göre herhangi bir artış yaşanmamaktadır. Ticaret alanı plan tadilatı ile büyütülen alan öneri planda da ticari kullanım olarak bırakılmıştır. Bu sayede ilk plan koşullarına göre konut alanında bir artış yaratmayacak ve ek bir nüfus getirmediğinden herhangi bir donatı alanı ihtiyacı doğurmaz.



Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Belirtilen uygulama esasları kapsamında parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret Alanı'ndan Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı olarak plan değişikliğinin yapılması amaçlanmaktadır.

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1865



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kumluca Belediyesi
Mahalle :Karşıyaka Mahallesi
Ada/Parsel :75 ada 24 parsel.
Ölçek :1/5000

Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Karşıyaka Mahallesi 75 ada 24 parselin Ticaret Alanı kullanımından Ticaret+Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 4483 m² alanı kapsamaktadır.

İlimiz, Kumluca İlçesi Karşıyaka Mahallesi 75 ada 24 parsel yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlı bulunmaktadır. Kumluca İlçesinin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Karşıyaka Mahallesi 75 ada 17 parselin bir kısmının “Konut ve Tarım Alanından” “Ticaret Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 06.11.2017 tarihli ve 991 sayılı kararı ile onaylanmıştır. (Bkz. Şekil.1)

Şekil 1 06.11.2017 tarihli ve 991 sayılı BBMK ile onaylanan plan

