



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



Sayı : E-90852262-105.03-84268

05/11/2020

Konu : Kumluca, Karşıyaka Mah. 75 ada 24 p. 1/5000 NİP Değişikliği.

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: 1/5000 NİP, Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.

05/11/2020

Tuncay SARIHAN

Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

05/11/2020

Av.Cansel TUNCER

Başkan a.

Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (v7w4P9-JfWYOW-93+YsK-fHyXAf-reE9218f) kodunu yazınız.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KUMILUCA İLÇESİ)

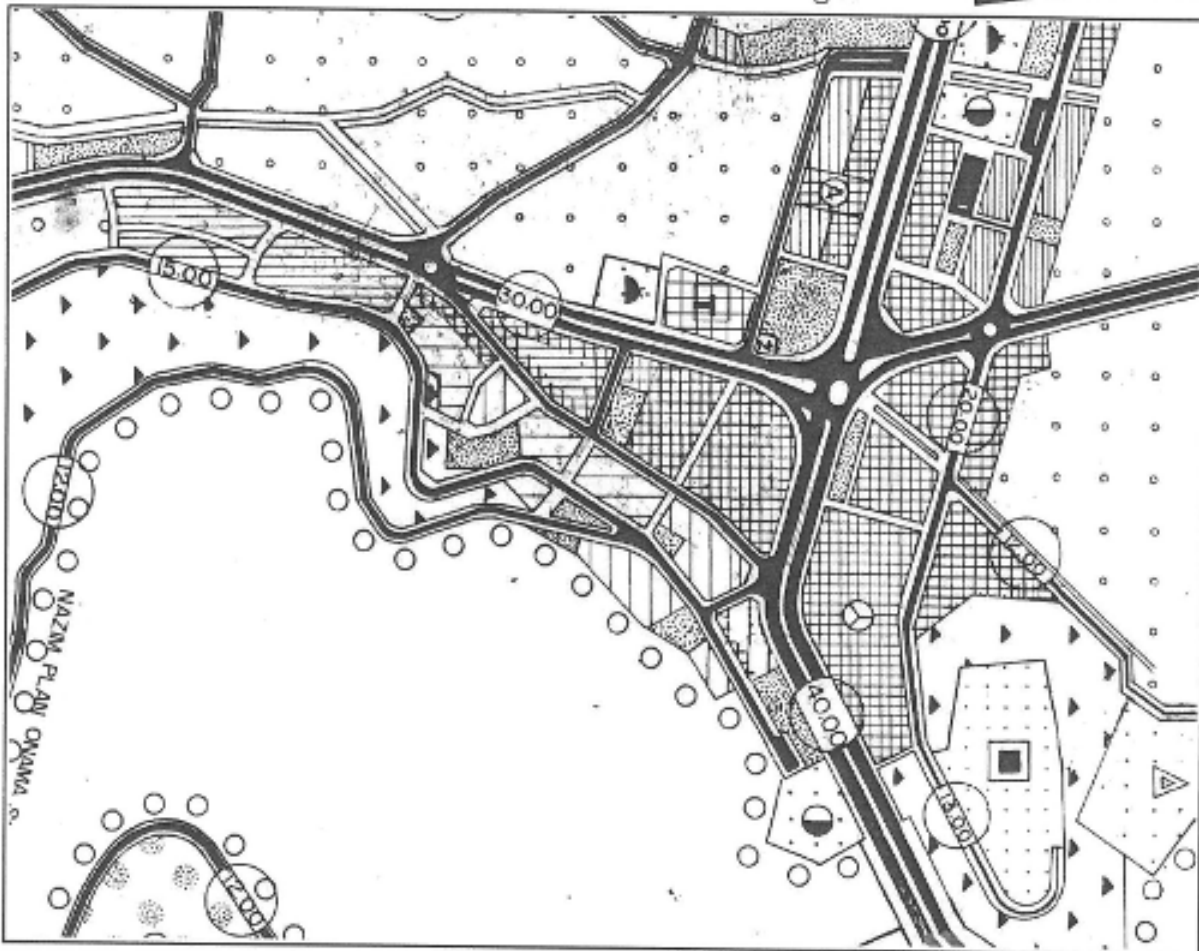
PAFTA NO
ADA NO

: 22P
: 75

PARSEL NO
ALANI

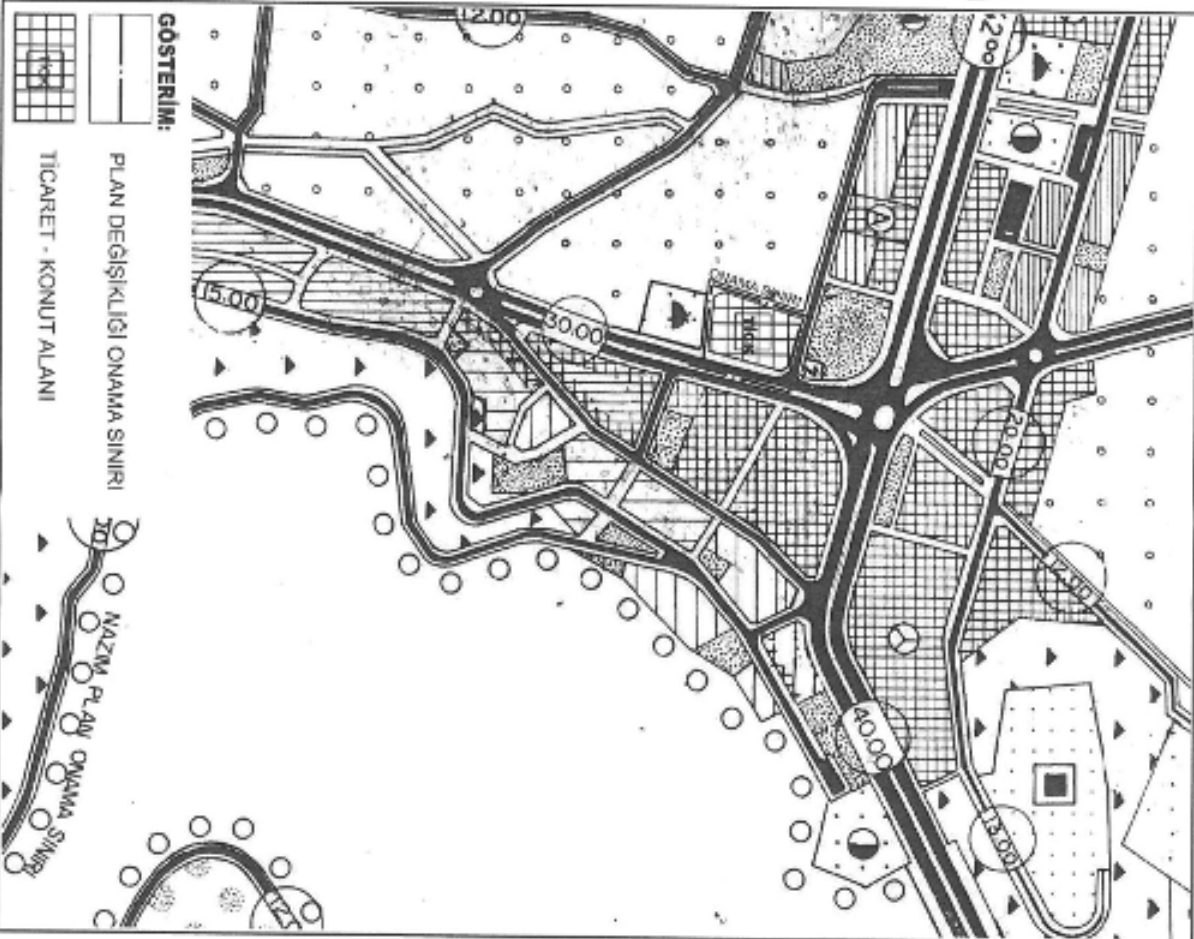
: 24
: 4463,240 m²

MEVCUT PLAN



1/15000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ
75 ADA 24 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu alan; Kumluca ilçesi Karşıyaka mahallesi sınırları içerisinde, 22P nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer almaktadır. Söz konusu parsel, Kumluca İlçe Terminali güneyinde Beykonak-Mavikent caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır Durum ve Kadastral Durumu

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parsel Beykonak-Mavikent caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Parsel halihazırda boş durumdadır. Parselin konumlu olduğu bölgede konut ve ticaret alanları yer almaktadır. Parselin konumlu olduğu bölgede yapılaşma henüz tamamlanmamış durumda, gelişim bölgesi niteliğindedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

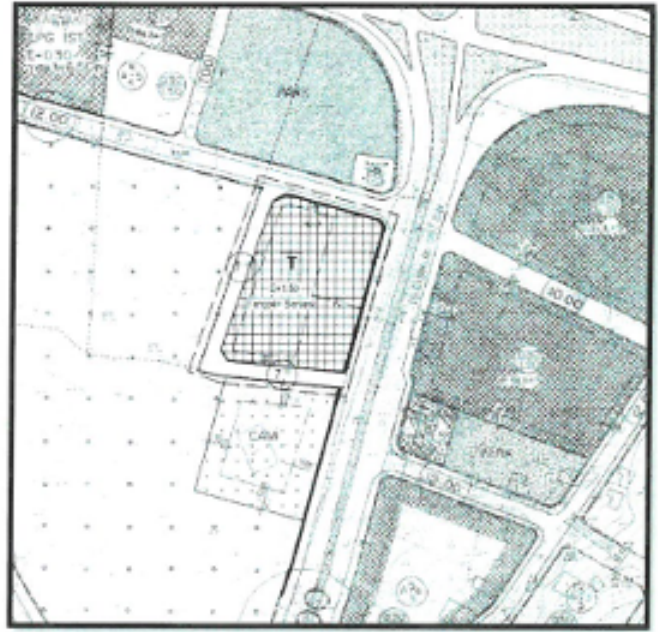
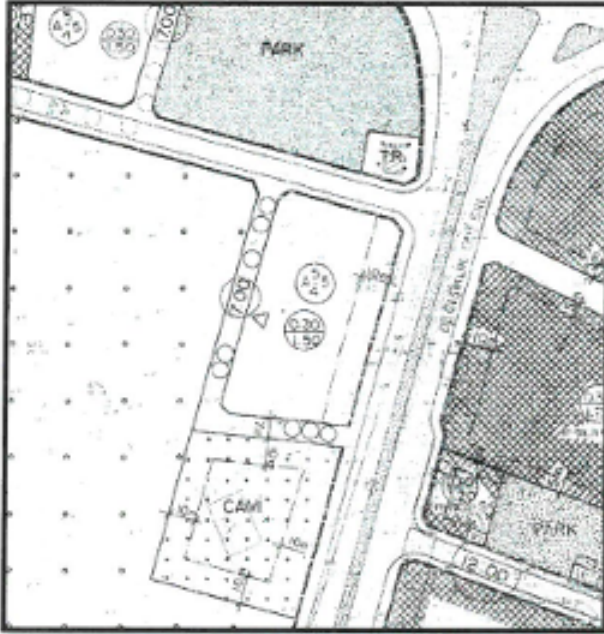
75 Ada 24 parselin Ticaret Alanı plan kararının ilk plan kararı olan Konut Alanı ile birlikte bölgenin gelişim eğilimine uygun "Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parselle ilişkin olarak ilk imar planlarında Konut Alanı olarak planlanmıştır. Parselin Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 06.11.2017 tarih ve 991 sayılı kararı ile, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Kumluca Belediyesi Meclisi'nin 02.03.2018 tarih ve 118 sayılı kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 07.08.2019 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



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



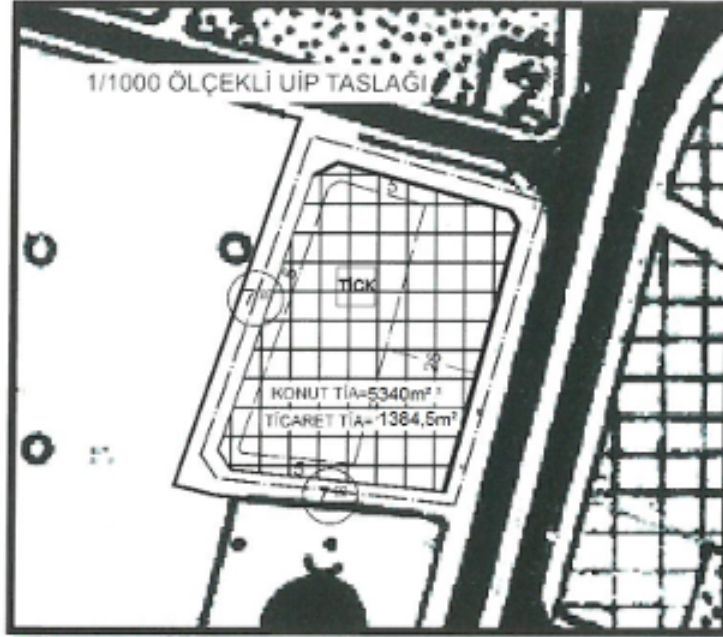
İlk Plan ve Ticaret Alanı Değişikliği Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 x1.5=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.

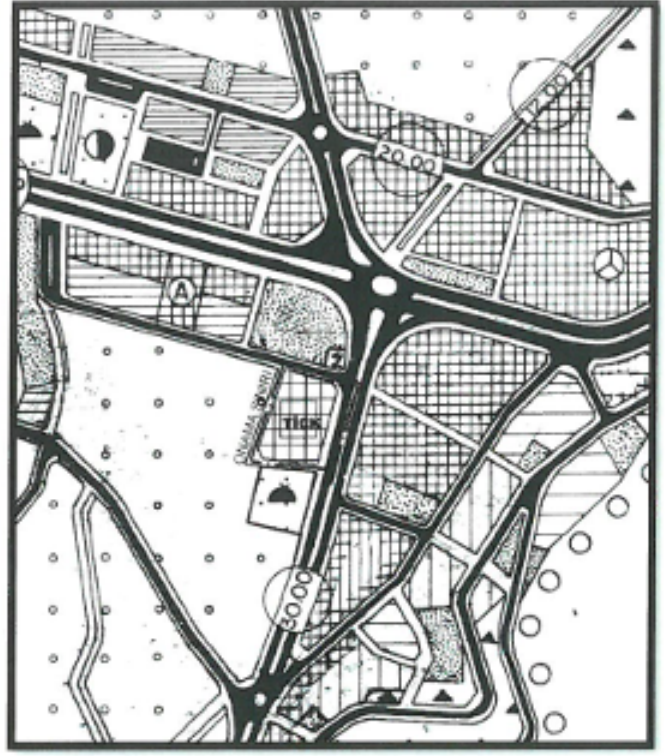


Parselin ticaret alanı olarak plan değişikliği aşamasında parsel alanı 4483 m² olarak planlanmıştır. Bu alan üzerinde yine emsal 1.50 katsayısı üzerinden 6724.5 m² (4483m²x1.5=6724.5 TİA) toplam inşaat alanı tanımlanmaktadır. Yapılacak plan değişikliği ile parselin Konut-Ticaret karma kullanım alanı 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 doğurmayacaktır.



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