ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEPSAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Göksu Mahallesi Ali Ağa Bulvarı, Merkez, Bağlık, Temel Eğitim ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları içerisinde Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde Baysı Caddesi, Temel Eğitim Mahallesi sınırları içerisinde Toptaş Caddesine cepheli yapı adalarının Ticaret-Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Göksu Mahallesi Ali Ağa Bulvarı, Merkez, Bağlık, Temel Eğitim ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları içerisinde Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde Baysı Caddesi, Temel Eğitim Mahallesi sınırları içerisinde Toptaş Caddesine cepheli yapı adalarının Ticaret-Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

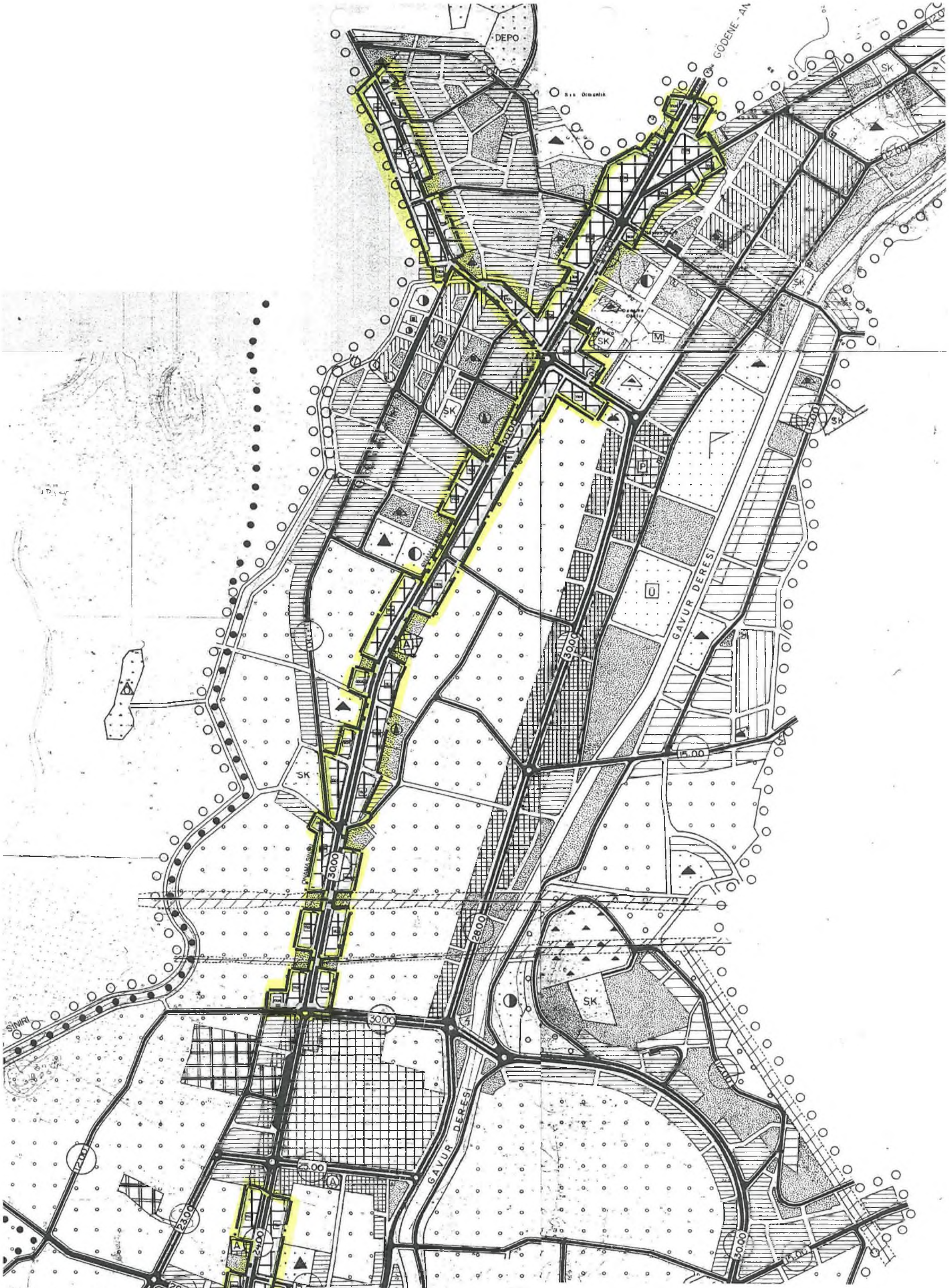
Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

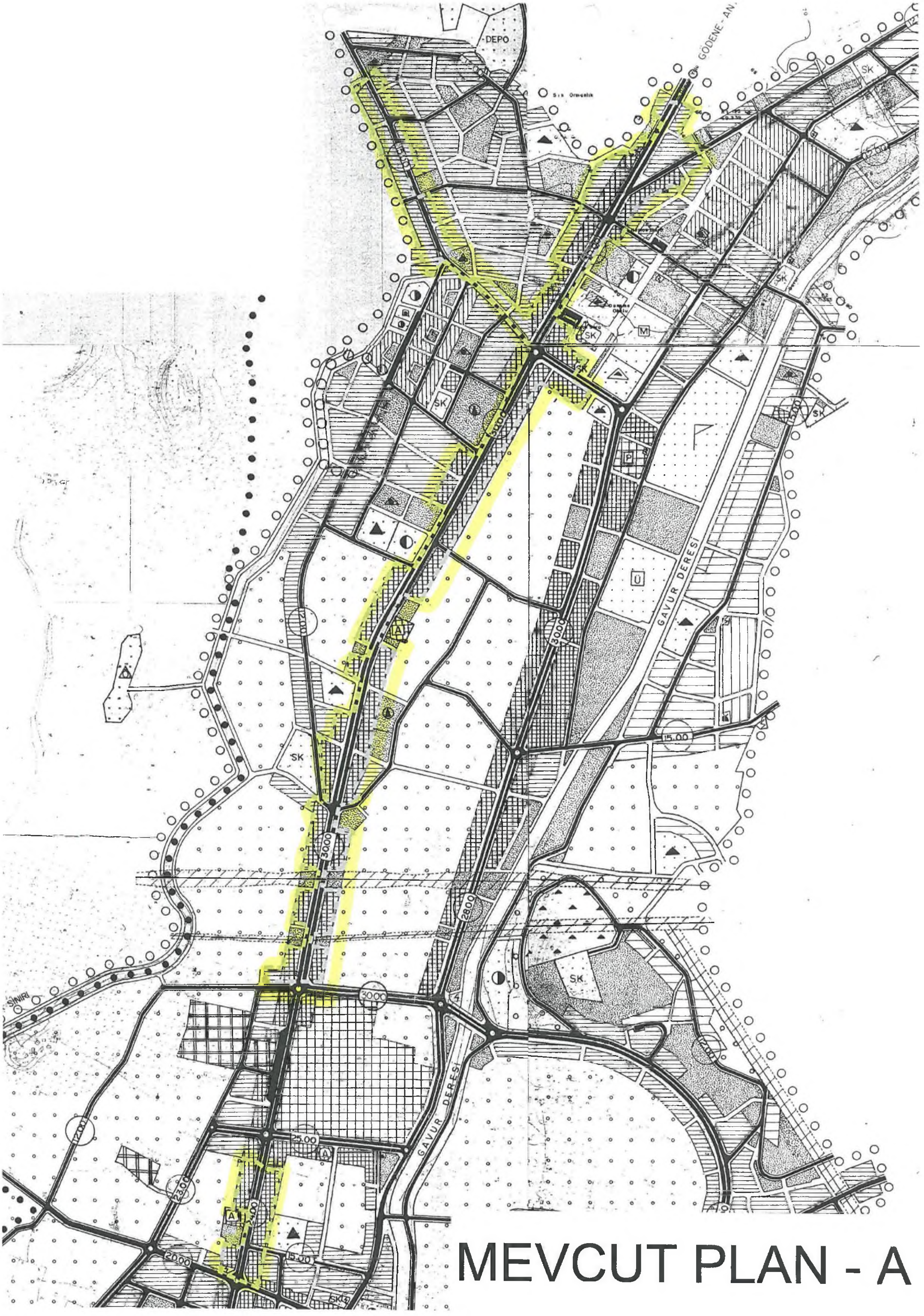
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi


DEPO
GÖDENE - AN
SK
M
P
Ü
A
GAVUR DERESİ
SINIRI
30.00
28.00
25.00
24.00
23.00
20.00
15.00
12.00

ÖNERİ PLAN - A



MEVCUT PLAN - A

NAZIM PLAN ONAMA SINIRI
BELEDİYE SINIRI
ONAMA SINIRI
REVİZYON İMAR PLANI SINIRI
GAVUR DERESİ
SK
A
15.00
20.00
30.00
12.00
17.00

ÖNERİ PLAN - B

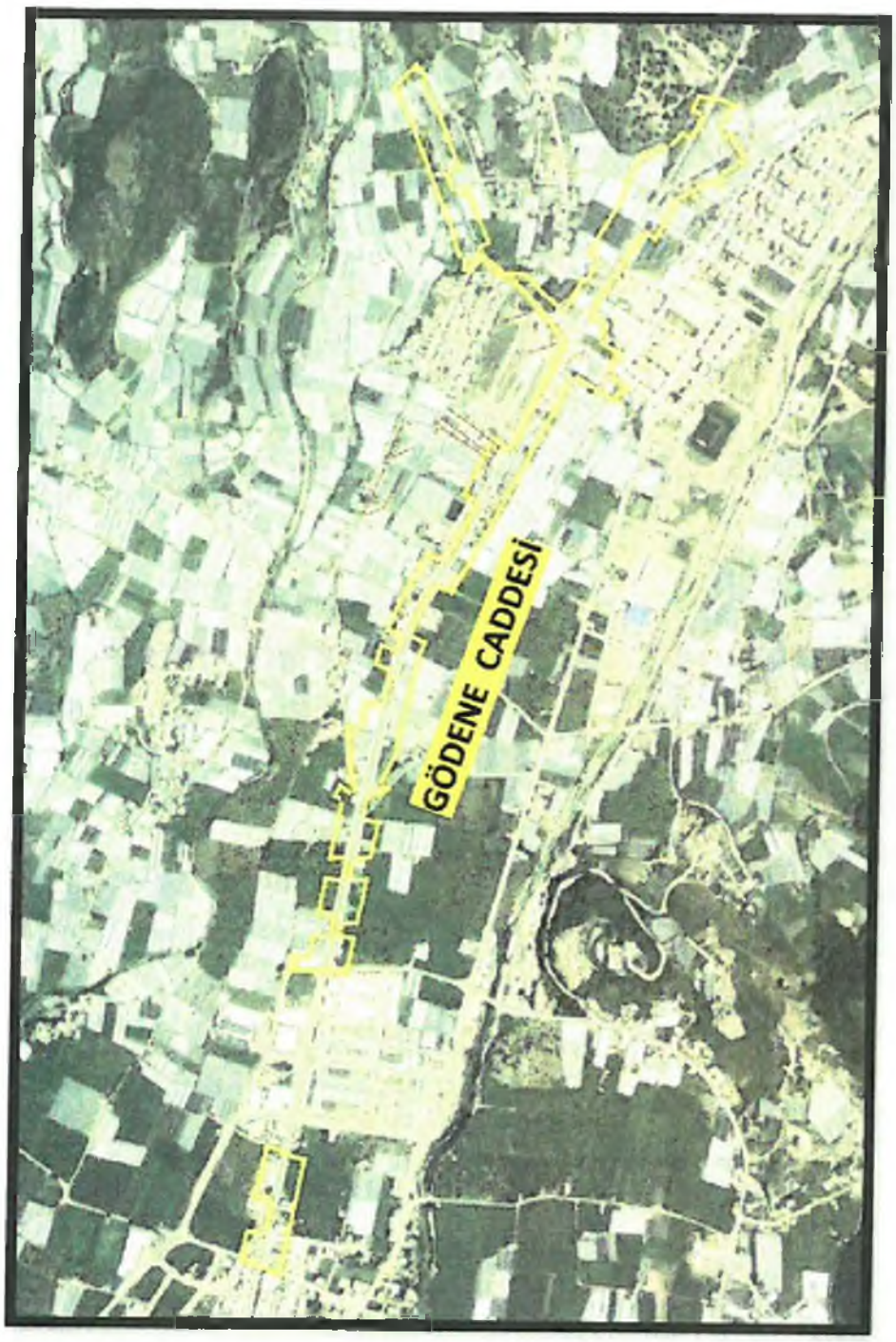
NAZIM PLAN ONAMA SINIRI
BELEDIYE SINIRI
15.00
12.00
20.00
30.00
SK
REVIZYON IMAR PLANI SINIRI
GAVUR DERESI

MEVCUT - B

ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ
GÖKSU MAHALLESİ AHMET ALİ AĞA BULVARI, MERKEZ, BAĞLIK, CUMHURİYET VE TEMEL EĞİTİM MAHALLESİ GÖDENE CADDESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ BAYSI CADDESİ, TEMEL EĞİTİM MAHALLESİ TOPTAŞ CADDESİ'NE CEPHELİ YAPI ADALARININ TİCARET-KONUT (TİCK) ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu alanlar Antalya İli Kumluca İlçesi sınırları içerisinde kuzeyde Gödene Caddesi, güneyde ise Ahmet Ali Ağa Bulvarı'na cepheli konumda yer alan alanları kapsamaktadır.



Uydu Fotoğrafı

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu alan içerisinde yer alan yapı adaları ve parseller mevcut durumda henüz yapılaşmamış yada kısmi yapılaşmanın oluştuğu yapı adalarından oluşmaktadır. Kent merkezinin kuzey aksı olan Gödene Caddesi üzerinde konut alanları, ticaret alanları ve konut altı ticaret alanları ile güneyinde yer alan Ahmet Ali Ağa Bulvarı üzerinde ise konut ve konut altı ticaret alanları yer almaktadır. Her iki bölgede de genel itibari ile karma kullanım (ticaret-konut) fonksiyonu bulunmaktadır.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Kumluca kent merkezinin güney kuzey hattı boyunca gelişim eğilimi, kent merkezinin kuzey güney hattı boyunca yayılması ile birlikte oluşacak konut ve ticaret alanlarının düzenlenmesi ve planlı gelişim göstermesine yönelik olarak bu hat boyunca yer alan yapı adalarında TİCARET-KONUT ALANI (TİCK) olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AÇIKLAMASI

Planlama konusu alan Kumluca kent merkezinin ve Kumluca ilçesinin ana ulaşım aksı niteliğinde kuzey aksı olan Gödene Caddesi (Konyaaltı-Kemer-Korkuteli ulaşım bağlantısı), güneyde ise Ahmet Ali Ağa Bulvarı (Finike-Kumluca ulaşım aksı) olarak iki bölgeden oluşmaktadır. Bu iki ana ulaşım aksı Kumluca ilçe merkezinin ana yayılım akslarını oluşturmaktadır. Kent merkezinde yer bulamayan ticari alan gelişimi bu akslar üzerinde yayılma eğilimi göstermektedir. Kent merkezinde olduğu gibi bu iki aks çevresinde de ticaret alanı veya konut altı ticaret alanlarının yer seçtiği görülmektedir.

Gödene Caddesi'ne cepheli yapı adaları genel itibari ile ana caddeye cepheli kısımları Ticaret Alanı, ana ulaşım aksına bağlantılı ulaşım akslarına cepheli adalar ise Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ana caddeye cepheli ve mevcut nazım imar planı ve uygulama imar planında Ticaret Alanı olarak planlanmış alanlar, Kumluca İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan merkezi iş alanlarının gelişimi tamamlanıncaya kadar isteğe bağlı olarak zemin katların ticaret, üst katların konut olarak kullanımına imkan vermesi nedeni ile genel olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan Ticaret-Konut Alanı olarak oluşum göstermektedir.

Gödene Caddesi Genel Yapılaşma Örneği

Ahmet Ali Ağa Bulvarı'na cepheli durumda olan yapı adaları ise nazım ve uygulama imar planında Konut Alanı olarak planlamıştır. Bu bölgede de yapılaşma kısmen konut alanı olarak oluşmuş, fakat çevresinde ticaret alanlarının da oluştuğu ve konut alanlarının zemin katlarının ticari kullanıma dönüştürüldüğü görülmektedir. Bu aksında Finike-Kumluca-Antalya ana ulaşım aksı olması nedeni ile zamanla ticari faaliyetlerin arttığı ve yapılaşmanın bu eğilim yönüne doğru geliştiği görülmektedir.

Ahmet Ali Ağa Bulvarı Genel Yapılaşma Örneği

Bu nedenle söz konusu söz konusu iki ana aks etrafında yer alan yapı adalarının kent merkezini destekleyici nitelikte Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı olarak planlanması, kent merkezinin dışa yayılımının kontrollü ve planlı bir gelişimin oluşturulması amaçlanmaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile;

- Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret Alanı olarak planlı Gödene Caddesi TİCK (Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı) olarak planlanmıştır. Kumluca İlçesi 1/1000 Uygulama İmar Planı hükümlerine göre Ticaret Alanları'nda, alanların tercih halinde zemin katın ticari üst katların konut alanı olarak kullanımına izin vermesi sebebi ile, ek nüfus artışı tanımlanmamaktadır. Mevcut plan hükümleri kapsamında tanımlanan Ticaret Konut karma kullanım hakkının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre yeni gösterim şekli olan TİCK gösterimi olarak revize edilmesi sağlanmış olmaktadır.

- Mevcut Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlı Ahmet Ali Ağa Bulvarı'na cepheli yapı adaları ise Konut Alanı olarak planlanmıştır. Genel yapılaşma eğilimi ve kent merkezinin güney aksında doğrul gelişim göstermesi sebebi ile TİCK (Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı) olarak planlanmıştır. Yapılan bu değişiklik ile mevcut konut yoğunluğunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereği TİCK alanlarında salt konut kullanımına izin vermesi sebebi ile mecburi bir ticari alan tanımı getirmesi sebebi ile azaltmaktadır. Bu bölgede de getirilen yeni plan kararı nüfus yoğunluğunu düşürücü sekildedir.

Plan değişikliği yapılan bölgelere ilişkin olarak Planı Alanlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereğince yapılaşma koşullarına ilişkin hükümler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde detaylandırılacaktır.

Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ekte yer almaktadır.

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Dip. No: 281291[illegible] Oda Sic. No: 5948

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
[illegible].No:3727 / D.No:1865

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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Korkuteli Belediyesi
Mahalle :Göksu, Temel Eğitim, Cumhuriyet, Merkez Bağlık Mahalleleri
Ada/Parsel : Ali Ağa Bulvarı, Gödene Caddesi, Baysı Caddesi, Toptaş Caddesine cepheli yapı adalarının
Ölçek :1/5000

Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Göksu Mahallesi Ali Ağa Bulvarı, Merkez, Bağlık, Temel Eğitim ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları içerisinde Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde Baysı Caddesi, Temel Eğitim Mahallesi sınırları içerisinde Toptaş Caddesine cepheli yapı adalarının Ticaret-Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlamaya konu alan yürürlükte bulunan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan"nda kalmaktadır.

Plan açıklama raporu incelendiğinde "Planlamaya konu iki ana aks etrafında yer alan yapı adalarının kent merkezini destekleyici nitelikte Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı olarak planlanması, kent merkezinin dışa yayılımının kontrollü ve planlı bir gelişimin oluşturulması amaçlandığı" belirtilmiştir. Ayrıca,

"Yapılan plan değişikliği ile;

• Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret Alanı olarak planlı Gödene Caddesi TİCK (Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı) olarak planlanmıştır. Kumluca İlçesi 1/1000 Uygulama İmar Planı hükümlerine göre Ticaret Alanları'nda, alanların tercih halinde zemin katın ticari üst katların konut alanı olarak kullanımına izin vermesi sebebi ile, ek nüfus artışı tanımlanmamaktadır. Mevcut plan hükümleri kapsamında tanımlanan Ticaret Konut karma kullanım hakkının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine göre yeni gösterim şekli olan TİCK gösterimi olarak revize edilmesi sağlanmış olmaktadır.

• Mevcut Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlı Ahmet Ali Ağa Bulvarı'na cepheli yapı adaları ise Konut Alanı olarak planlanmıştır. Genel yapılaşma eğilimi ve kent merkezinin güney aksında doğrul gelişim göstermesi sebebi ile TİCK (Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı) olarak planlanmıştır. Yapılan bu değişiklik ile mevcut konut yoğunluğunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereği TİCK alanlarında salt konut kullanımına izin vermesi sebebi ile mecburi bir ticari alan tanımı getirmesi sebebi ile azaltmaktadır. Bu bölgede de getirilen yeni plan kararı nüfus yoğunluğunu düşürücü şekildedir. " denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği MADDE 26'da

" (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."

Ayrıca **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği MADDE 26-** (7)'de "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19 (g)'de

"Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) Sağlık kabini ve muayenehane,

4) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." denilmekte olup konut alanı kullanımının "Ticaret alanı" planlanmış alanlarda yer alamayacağı bu kapsamda *"Kumluca İlçesi 1/1000 Uygulama İmar Planı hükümlerine göre Ticaret Alanları'nda, alanların tercih halinde zemin katın ticari üst katların konut alanı olarak kullanımına izin vermesi"*ne ilişkin plan notunun yönetmelik maddesi ile çeliştiği görülmektedir. Ticaret Alanı kullanımının karma kullanım alanına dönüştürülmesinde mevcut nüfus ve öneri nüfus hesabının irdelenmesi gerekmektedir.