




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:29.04.2021

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	KUMLUCA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2021 tarihli toplantısında, gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kumluca Belediye Meclisi'nin 04.03.2021 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan Göksu, Merkez, Bağlık, Cumhuriyet ve Temek Eğitim Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bir kısım adalarda Ticaret-Konut (TICK) alanı düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kumluca Belediye Meclisi'nin 04.03.2021 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan Göksu, Merkez, Bağlık, Cumhuriyet ve Temek Eğitim Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bir kısım adalarda Ticaret-Konut (TICK) alanı düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2021 tarih ve 13 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Barış BULUT  
İmar Kom. Başkanı


  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Üyesi

  
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
MECLİS KARAR YAZISI FORMU

Doküman No : 04.F.16  
Revizyon No : 00  
Revizyon Tarihi :  
Yayın Tarihi : 12.06.2007  
Sayfa No : 2/9

T.C.  
KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 04.03.2021  
KARAR NO : 30  
KARAR GÜNÜ : Perşembe

Kumluca Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye kanununun 20. Maddesine göre MART ayı "OLAĞAN" toplantısının, 1. Birleşiminin 1. Oturumunu yapmak üzere bu gün saat 14.00'te Belediye Meclis Toplantı Salonunda Belediye Başkanı Mustafa KÖLEOĞLU' nun Başkanlığında üyeler, Kerem Kaya TURAN, İsmail BAŞAR, Ünal ABACIOĞLU, Batuhan Mutlu ENGİN, Tuncay DALGIÇ, Ayhan AYTEKİN, Ali OKUR, Hasan DENİZ, Şefik DURDAŞ, Mutlu BAYKARA, Taylan ATASOY, Bayram AÇIKYÜREK, Erdal SAYIN iştirakleri ile toplandı. Erhan DURDAŞ, Rabia DEMİR, Celil DEMİRÖZ, Mehmet ATICI, Halil KARATAŞ, Mehmet DURUKAN, Yanar KAYMAK, Mehmet TOPRAKCI'nın toplantıya katılmadığı görüldü. Ayrıca Hasan HOYRAZLI, Faik İLTER ve Mehmet Özgür ERKAN (Meclis Çalışma Yönetmeliğinin 7/A Maddesi gereği oylamaya katılmadılar.)

**GÜNDEMİN 2. MADDESİ:** İlçemiz Göksu, Merkez, Bağlık, Cumhuriyet ve Temel Eğitim Mahallelerinde yapılacak TİCK UİP Değişikliğiyle ilgili İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesi.

16/02/2021 tarihli ve 1 sayılı İmar Komisyonu raporunda; "İlçemiz Göksu Mahallesi Ahmet Ali Ağa Bulvarı, Merkez Mahallesi Gödene Caddesi, Bağlık Mahallesi Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi Gödene ve Baysı Caddesi ile Temel Eğitim Mahallesi Gödene ve Toptaş Caddesine cephe yapı adalarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebine yönelik hazırlanan dosyadan; bahse konu Göksu Mahallesi Ahmet Ali Ağa Bulvarı, Merkez Mahallesi Gödene Caddesi, Bağlık Mahallesi Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi Gödene ve Baysı Caddesi ile Temel Eğitim Mahallesi Gödene ve Toptaş Caddesine cephe yapı adalarının bulunduğu alanda Ticaret-Konut (TİCK) alanının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2021 tarihli ve 13 sayılı karar ile uygun bulunmuş ve onaylanmıştır.

Yapılan değerlendirmede; Göksu Mahallesi Ahmet Ali Ağa Bulvarı, Merkez Mahallesi Gödene Caddesi, Bağlık Mahallesi Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi Gödene ve Baysı Caddesi ile Temel Eğitim Mahallesi Gödene ve Toptaş Caddesine cephe yapı adalarının bulunduğu alanda Ticaret-Konut (TİCK) alanının düzenlenmesine ilişkin imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelikler doğrultusunda uygun hazırlanmış olup ve çalışmaların tamamlandığı belirlenmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 24O-3B, 24O-3C(Lejand), 24P-4D, 23P-1A, 23O-2B, 23O-2C, 23O-3B, 23O-3C, 21O-2A, 21O-2D, 21O-3A, 21O-4B, 21O-4C, 21O-1B ve 21O-1C (TEKLİF-07482843) paftasında yer alan İmar Planı değişikliği komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır." Denilmektedir.

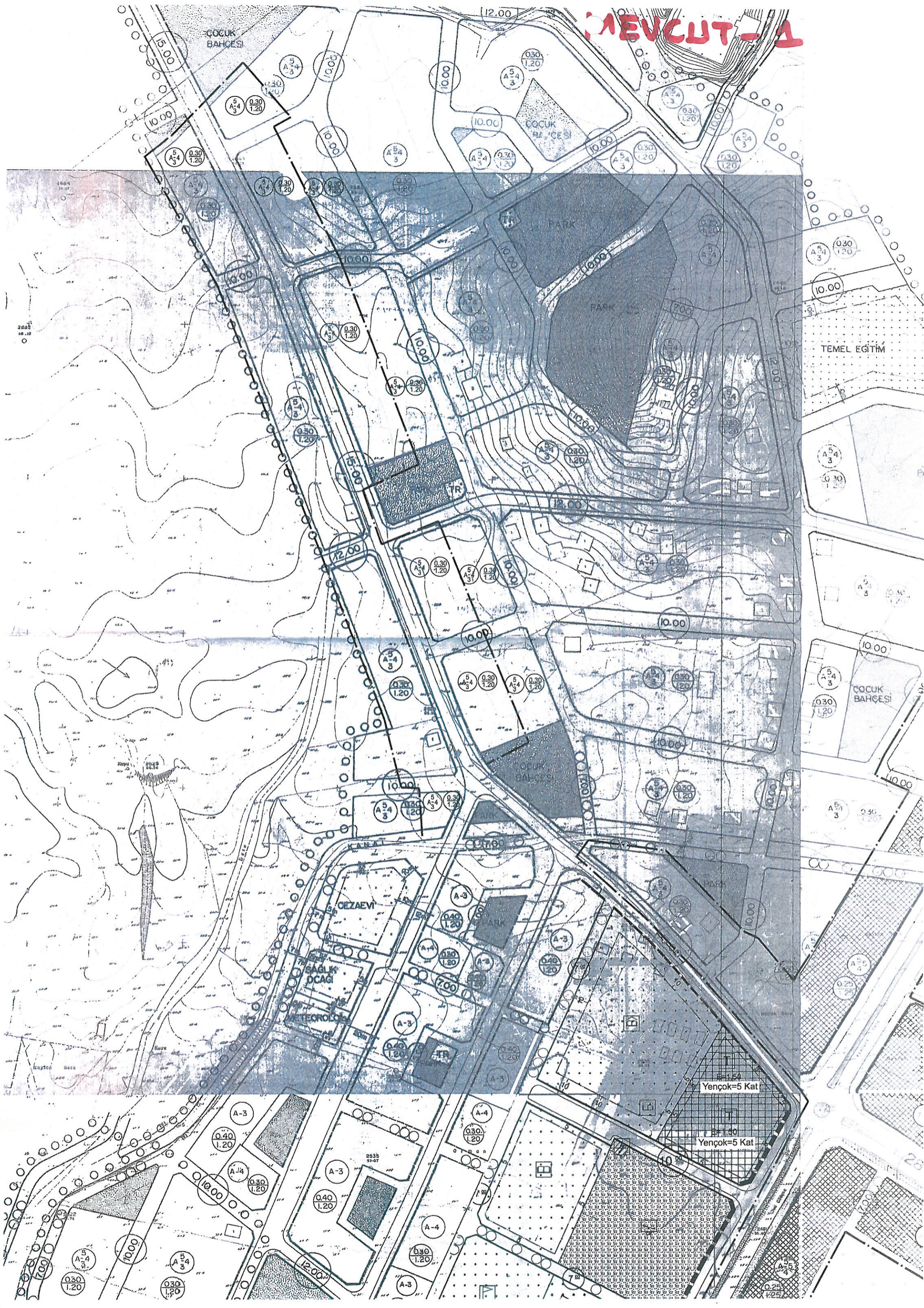
Konunun meclisimizce değerlendirilmesinde, İlçemiz Göksu Mahallesi Ahmet Ali Ağa Bulvarı, Merkez Mahallesi Gödene Caddesi, Bağlık Mahallesi Gödene Caddesi, Cumhuriyet Mahallesi Gödene ve Baysı Caddesi ile Temel Eğitim Mahallesi Gödene ve Toptaş Caddesine cephe yapı adalarının bulunduğu alanda Ticaret-Konut (TİCK) alanının düzenlenmesine ilişkin imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelikler doğrultusunda uygun hazırlanmış olup ve çalışmaların tamamlandığı belirlenmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 24O-3B, 24O-3C(Lejand), 24P-4D, 23P-1A, 23O-2B, 23O-2C, 23O-3B, 23O-3C, 21O-2A, 21O-2D, 21O-3A, 21O-4B, 21O-4C, 21O-1B ve 21O-1C (TEKLİF-07482843) paftasında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin imar komisyonu raporu doğrultusunda kabul edilerek onaylanmasına, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılmasına, meclisimizce mevcut meclis üyelerinin oy birliği ile karar verildi.

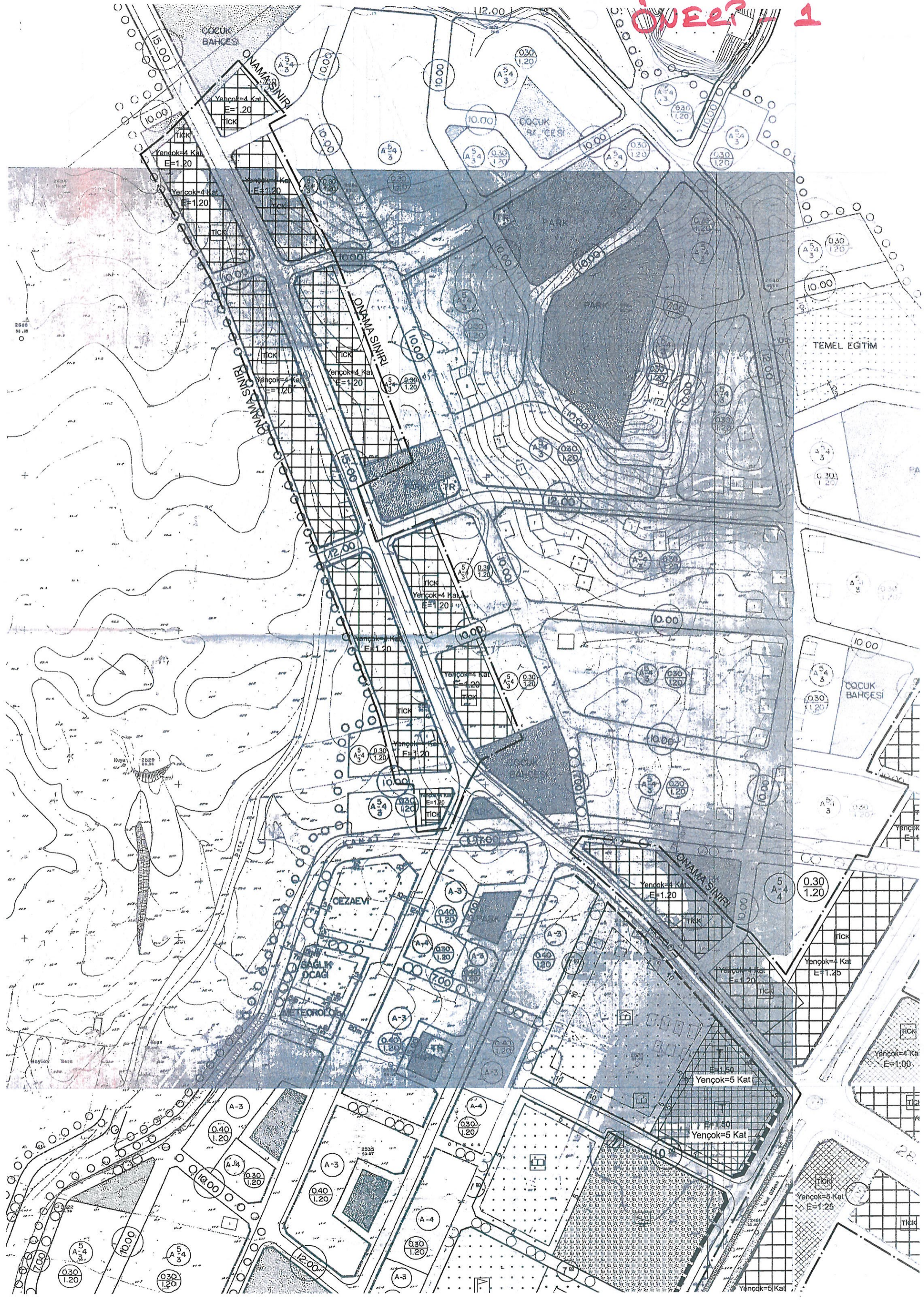
Mustafa KÖLEOĞLU  
Belediye Başkanı

Faik İLTER  
Meclis Katibi

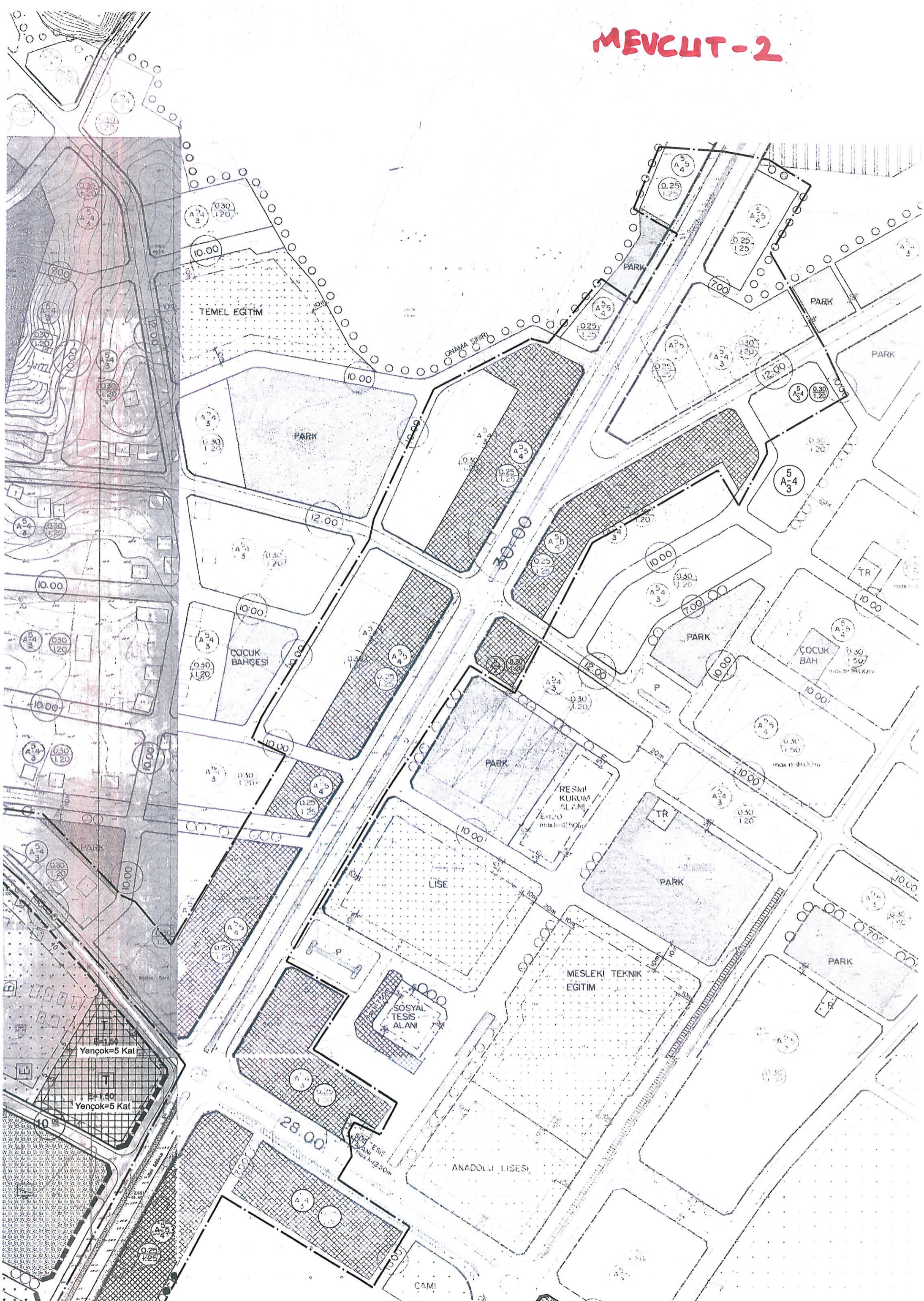
Ayhan AYTEKİN  
Meclis Katibi

# YENÇOK-1

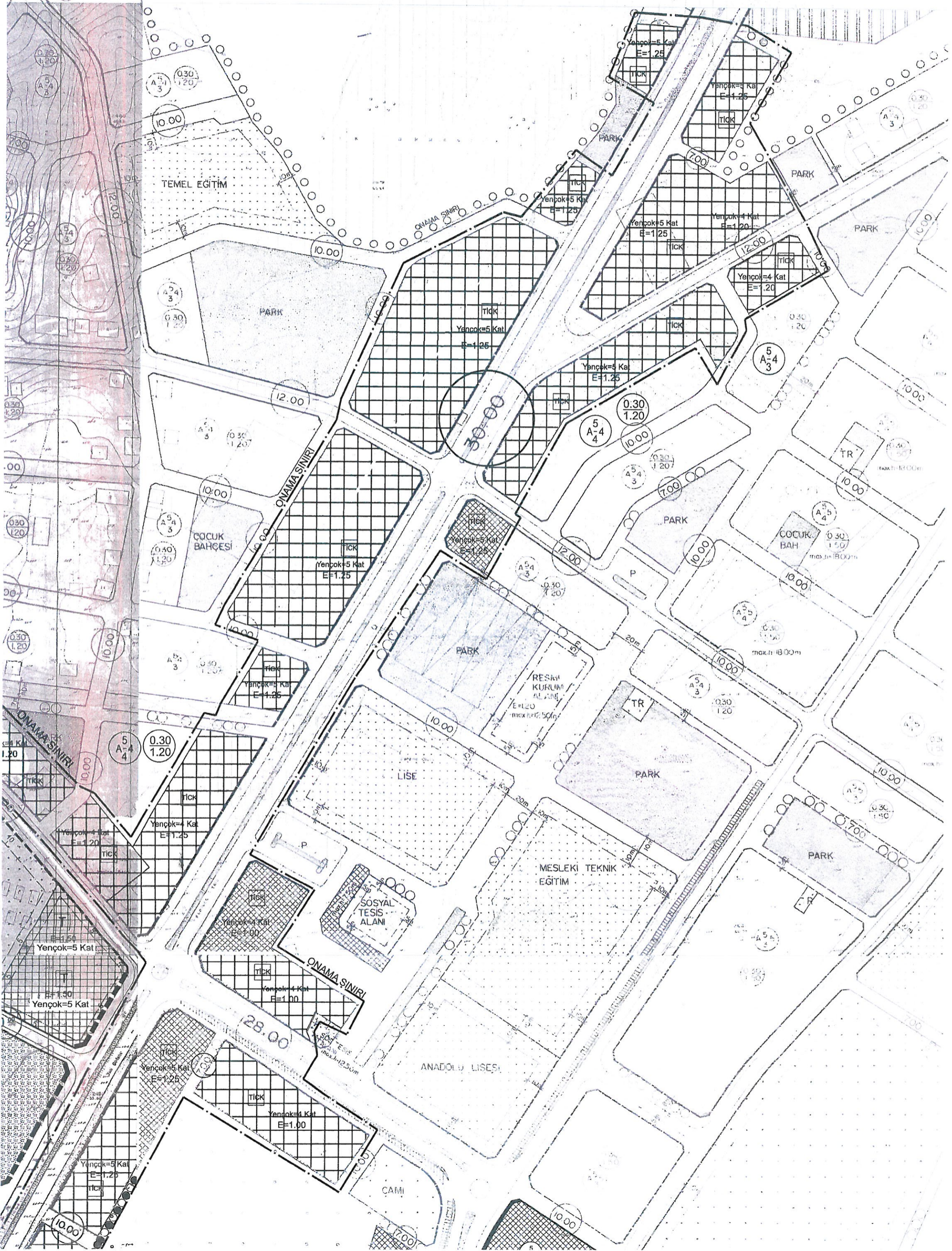




# MEVCUT-2

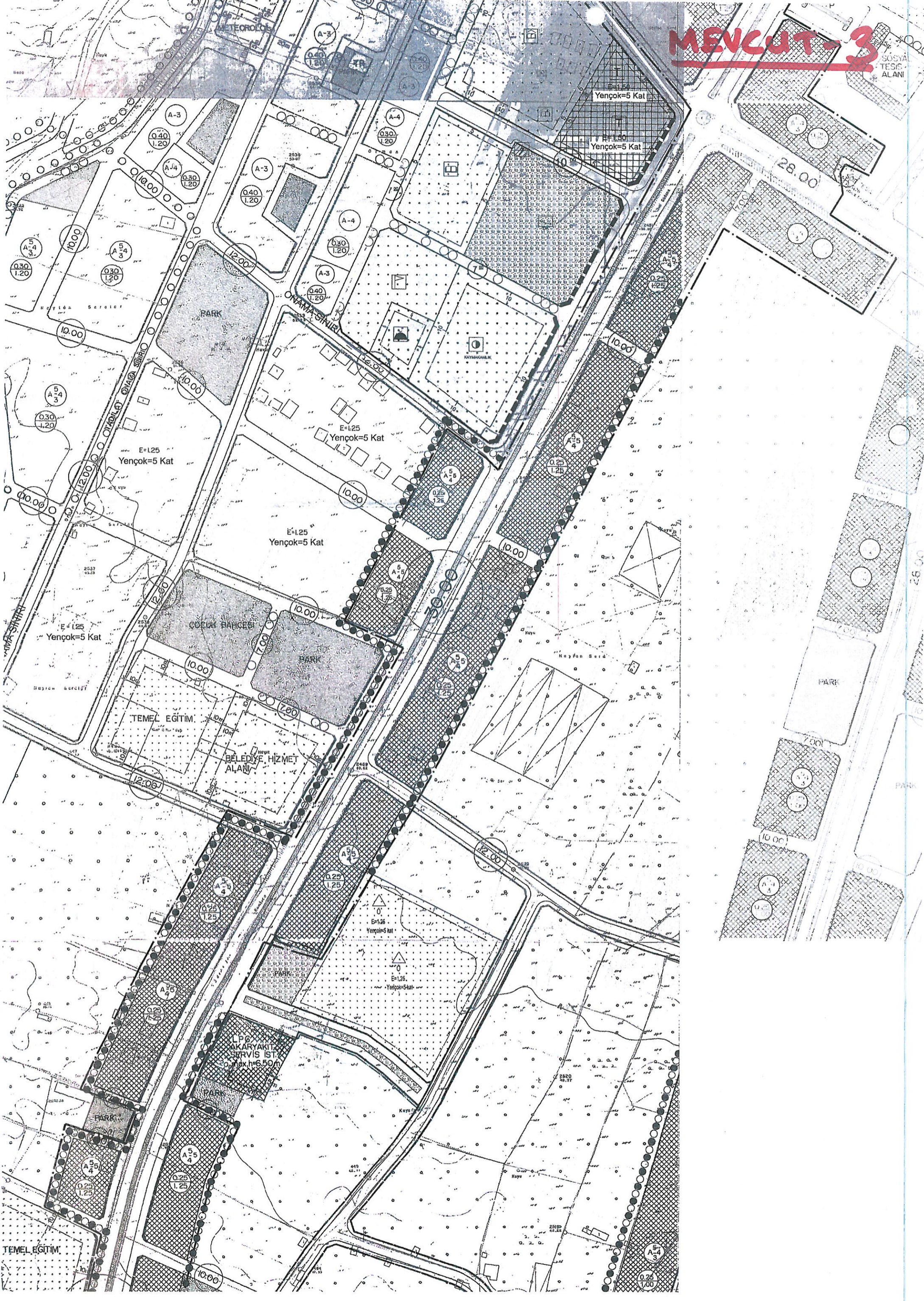


# ÖNERİ - 2



# MEVCUT-3

SOSYAL  
TESİS  
ALANI

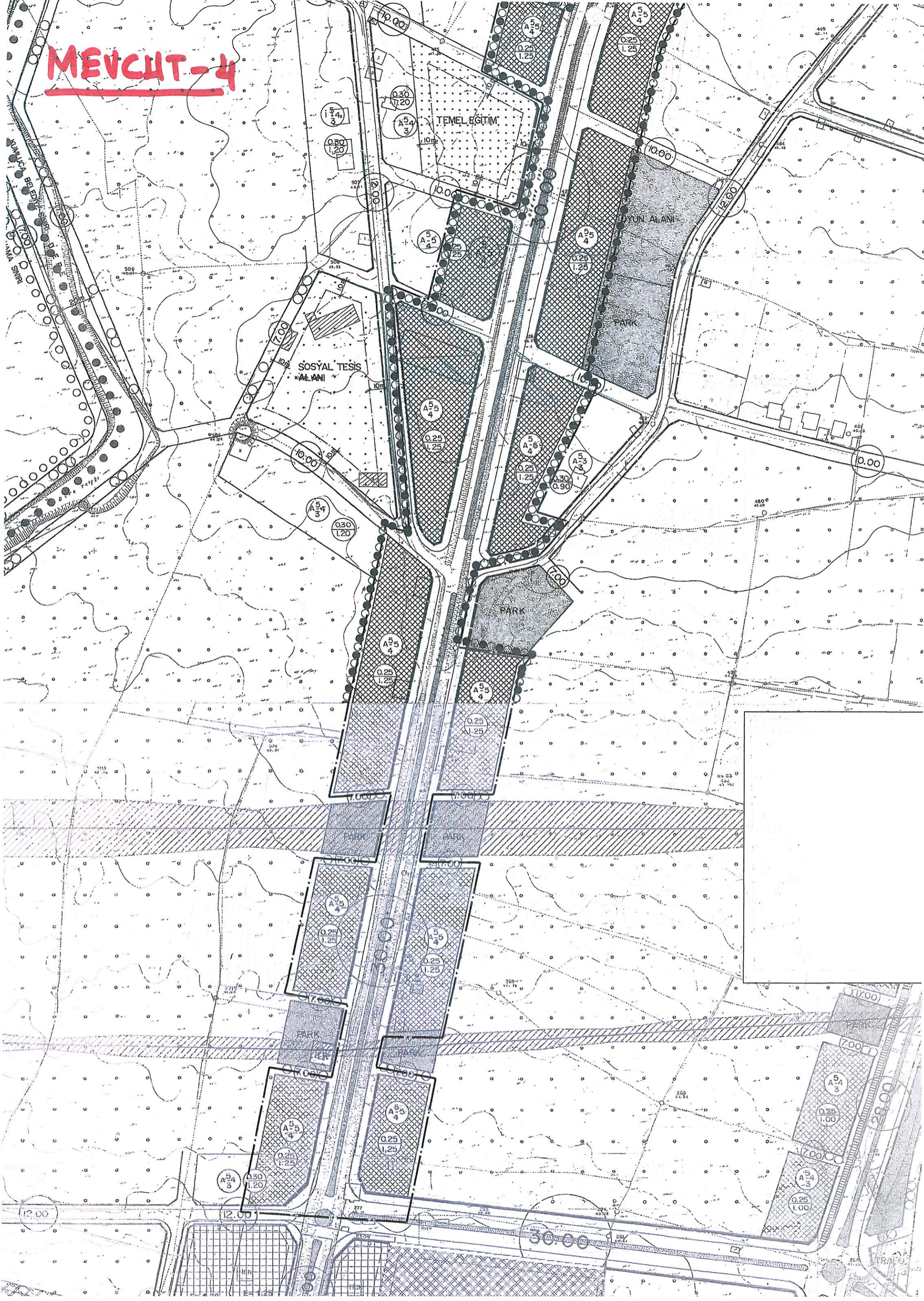


**ÖZEL-3**

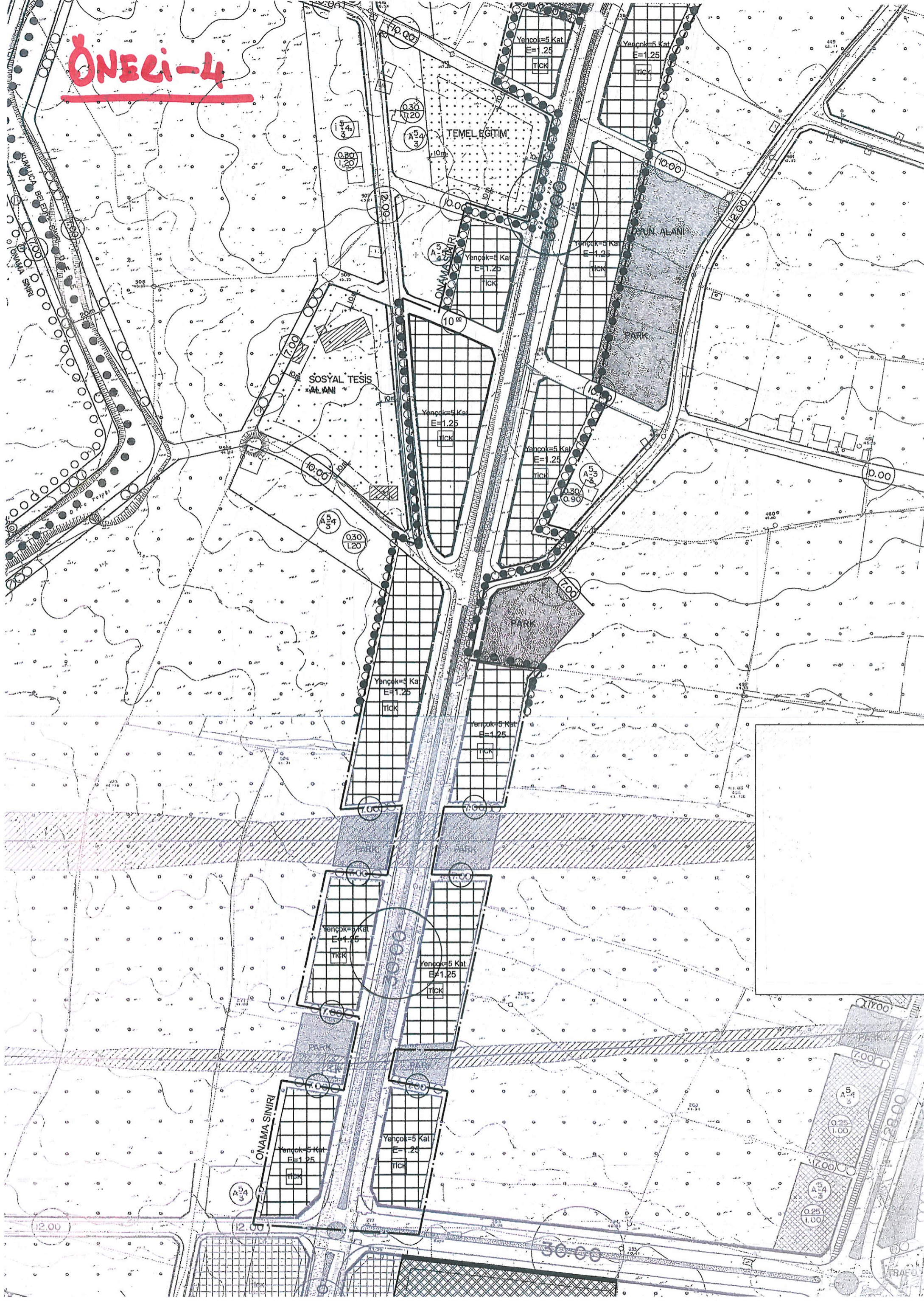




# MEVCUT-4



# ÖNEÇİ-4



# MEVCUT-5

DEPOLAMA VE  
PAKETLEME TESİSLERİ  
T.I.A = 7951 m<sup>2</sup>  
max.h = 9.50m

DEPOLAMA VE  
PAKETLEME TESİ  
T.I.A = 5160 m<sup>2</sup>  
max.h = 9.50m

E = 1.25  
Yençok: 5 kat

E = 1.25  
Yençok: 5 kat

LPG VE  
AKARYAKIT  
SERVİS İST.

TEMEL EĞİTİM

ŞİZEL  
ÖĞRENCİ  
YURDU

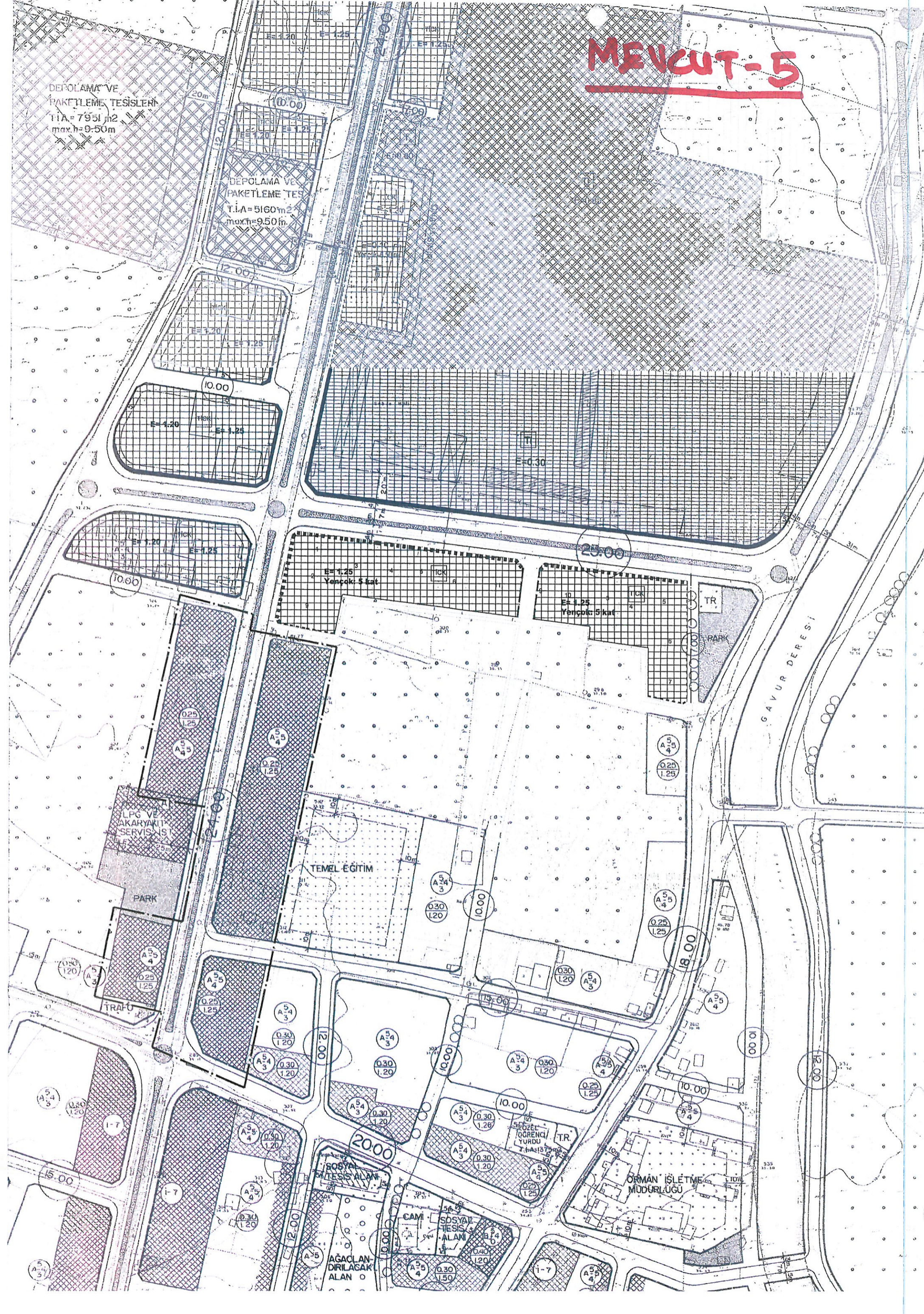
ORMAN İŞLETME  
MÜDÜRLÜĞÜ

SOSYAL  
TESİS ALANI

CAMİ  
SOSYAL  
TESİS  
ALANI

AGAÇLAN-  
DIRILGAK  
ALANI

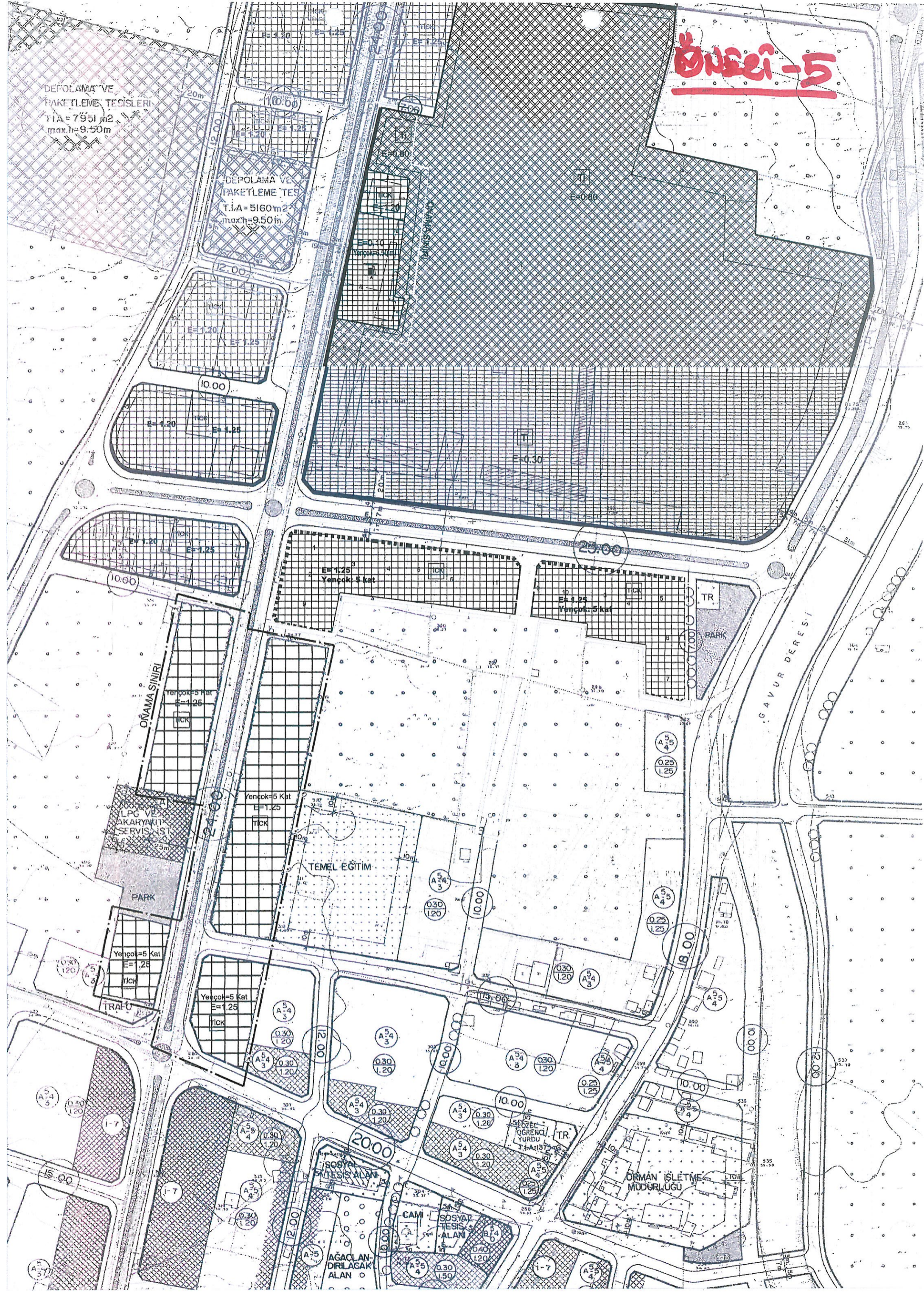
GAVUR DERESİ



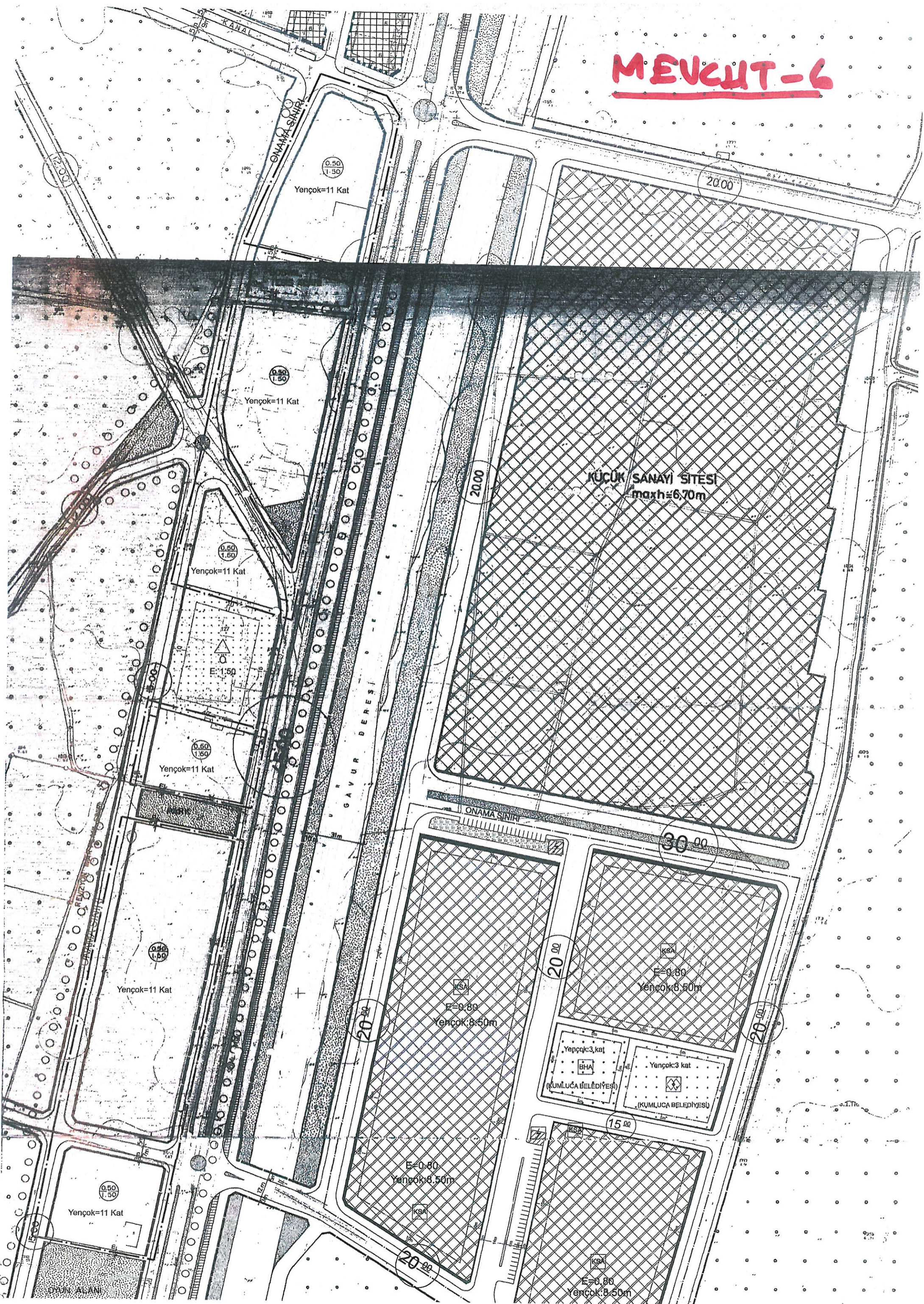
# ÖNCE-5

DEPOLAMA VE  
PAKETLEME TESİSLERİ  
T.I.A=7951 m<sup>2</sup>  
max.h=9.50m

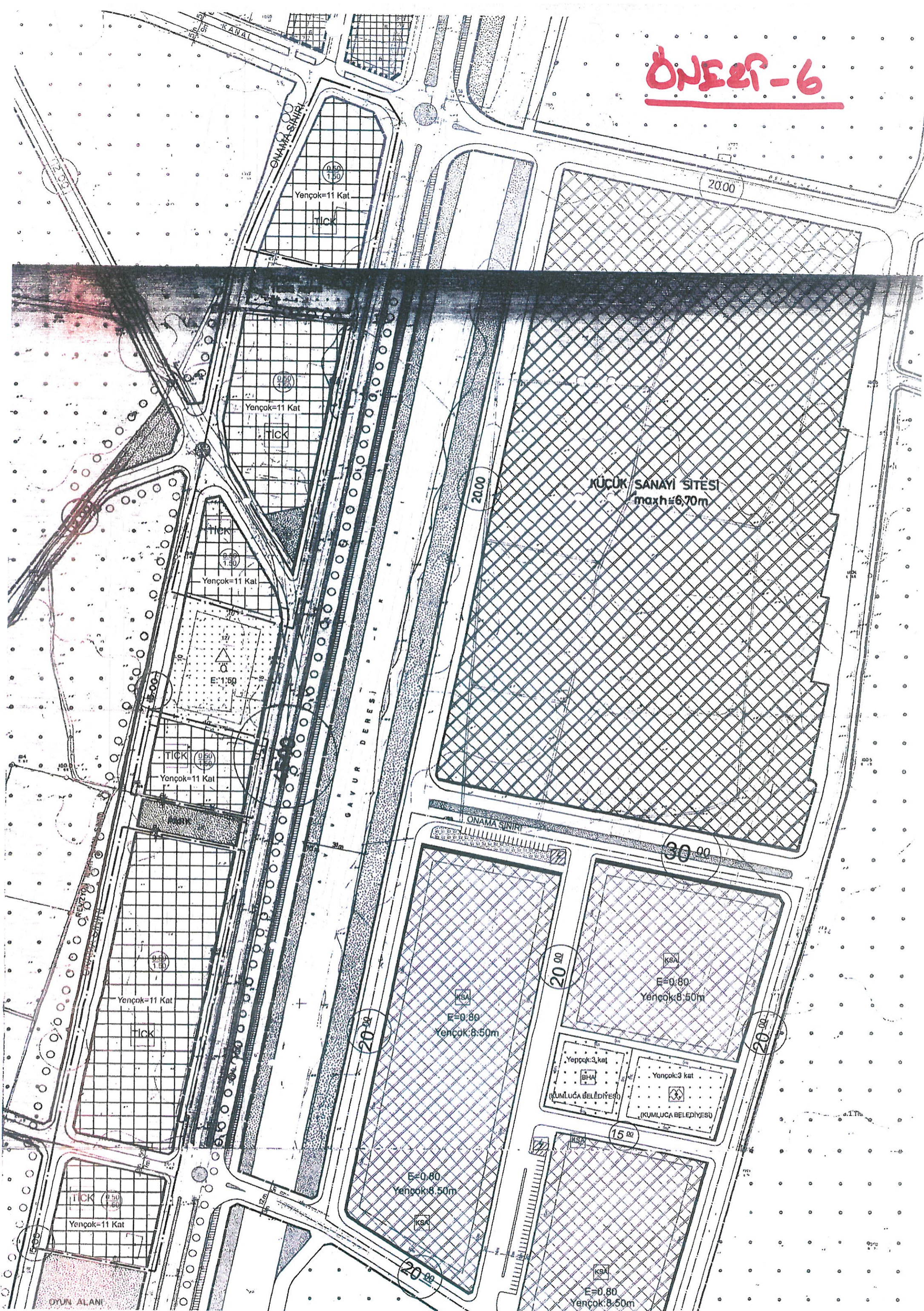
DEPOLAMA VE  
PAKETLEME TESİSİ  
T.I.A=5160 m<sup>2</sup>  
max.h=9.50m



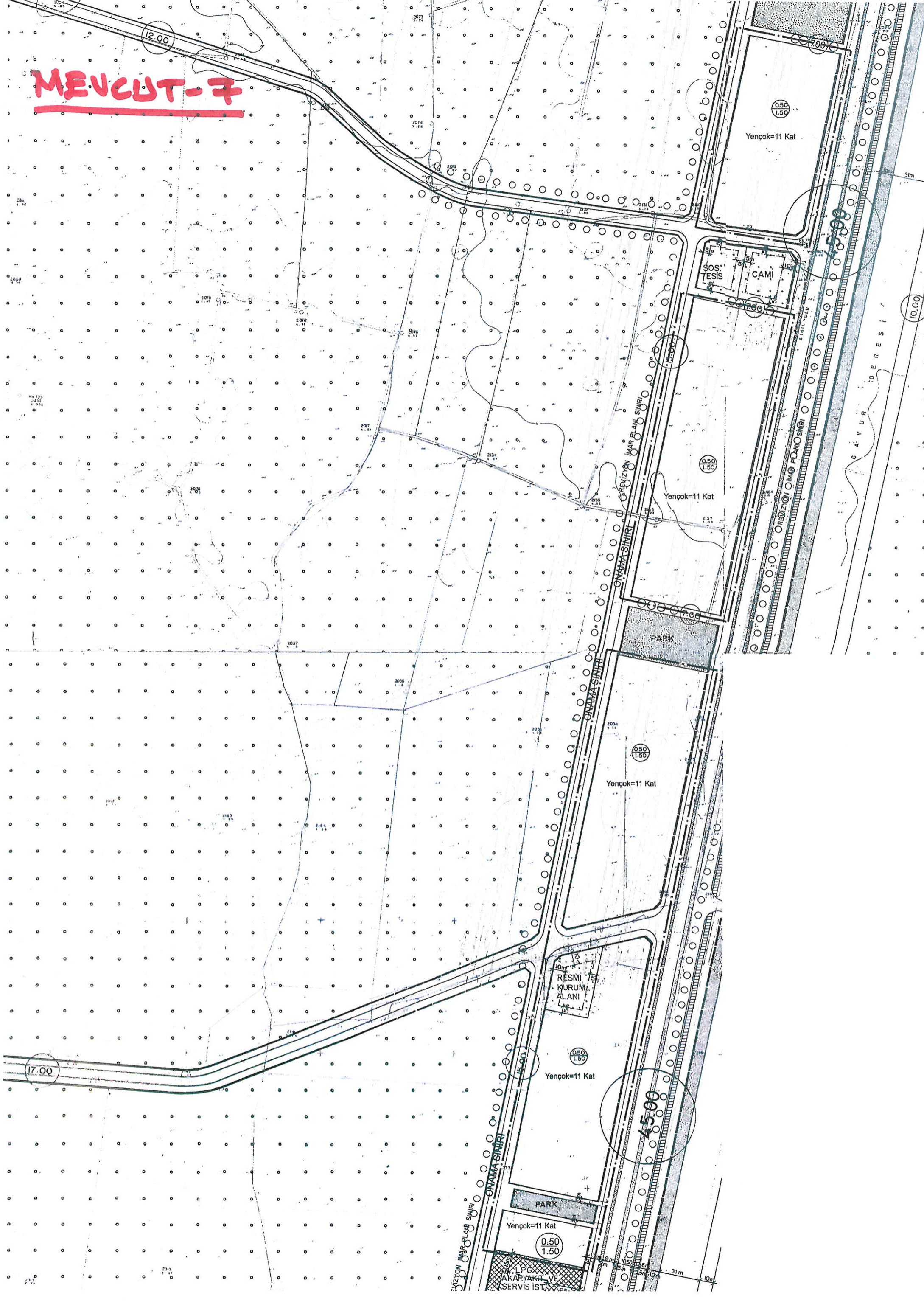
# MEVCUT-6



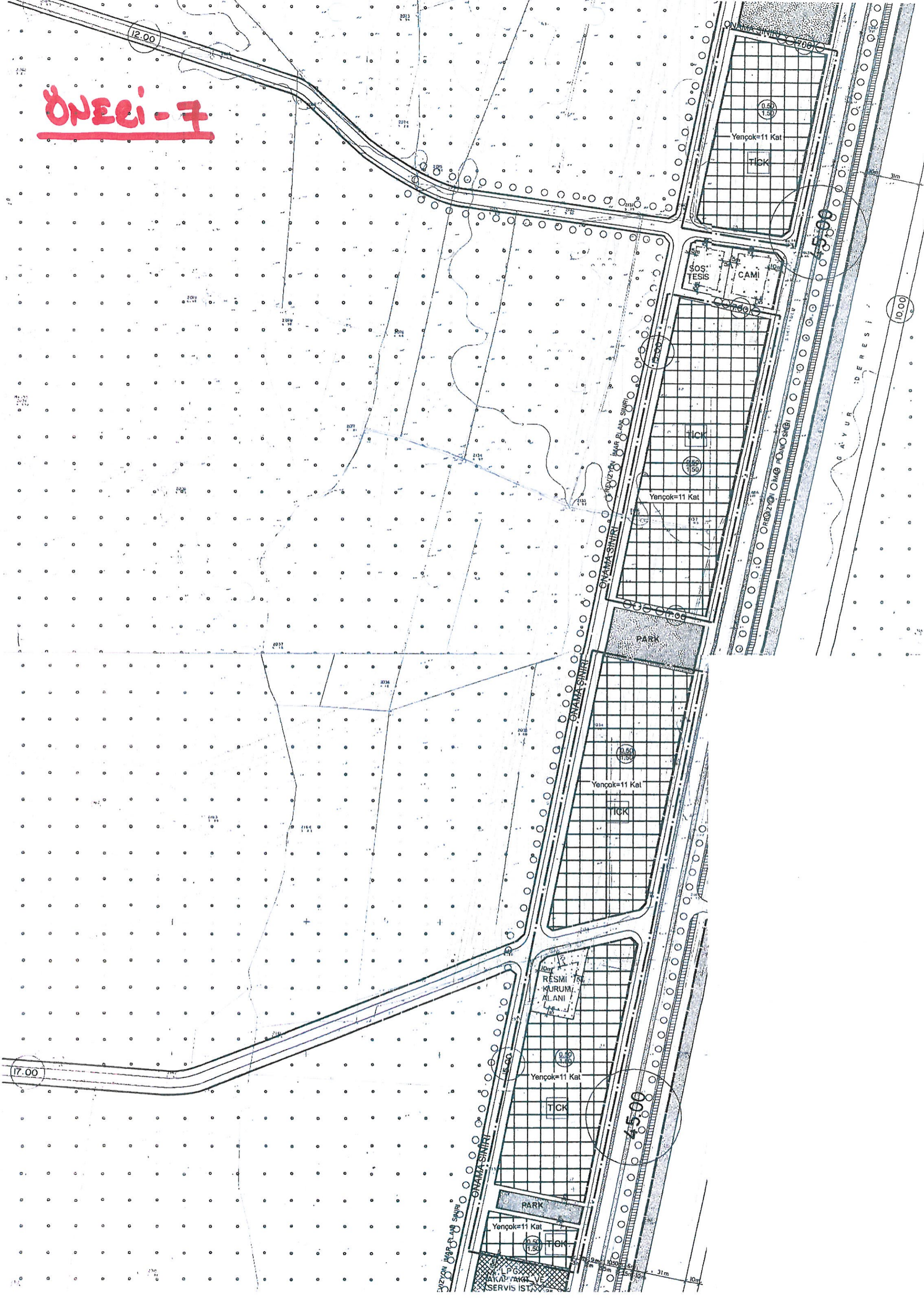
# ÖNEER-6



# MEVCUT-7

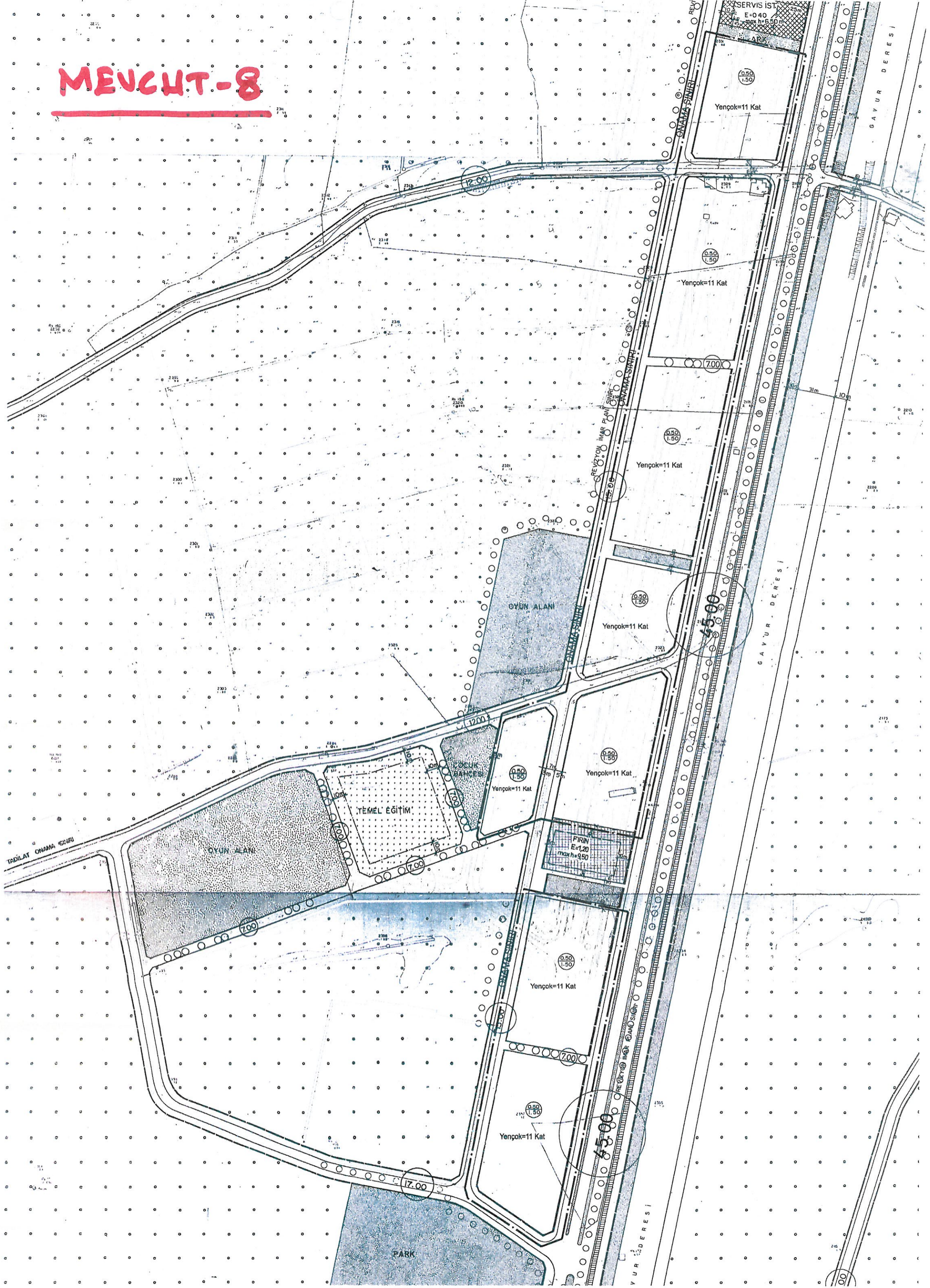


**ÖNEÇİ-7**

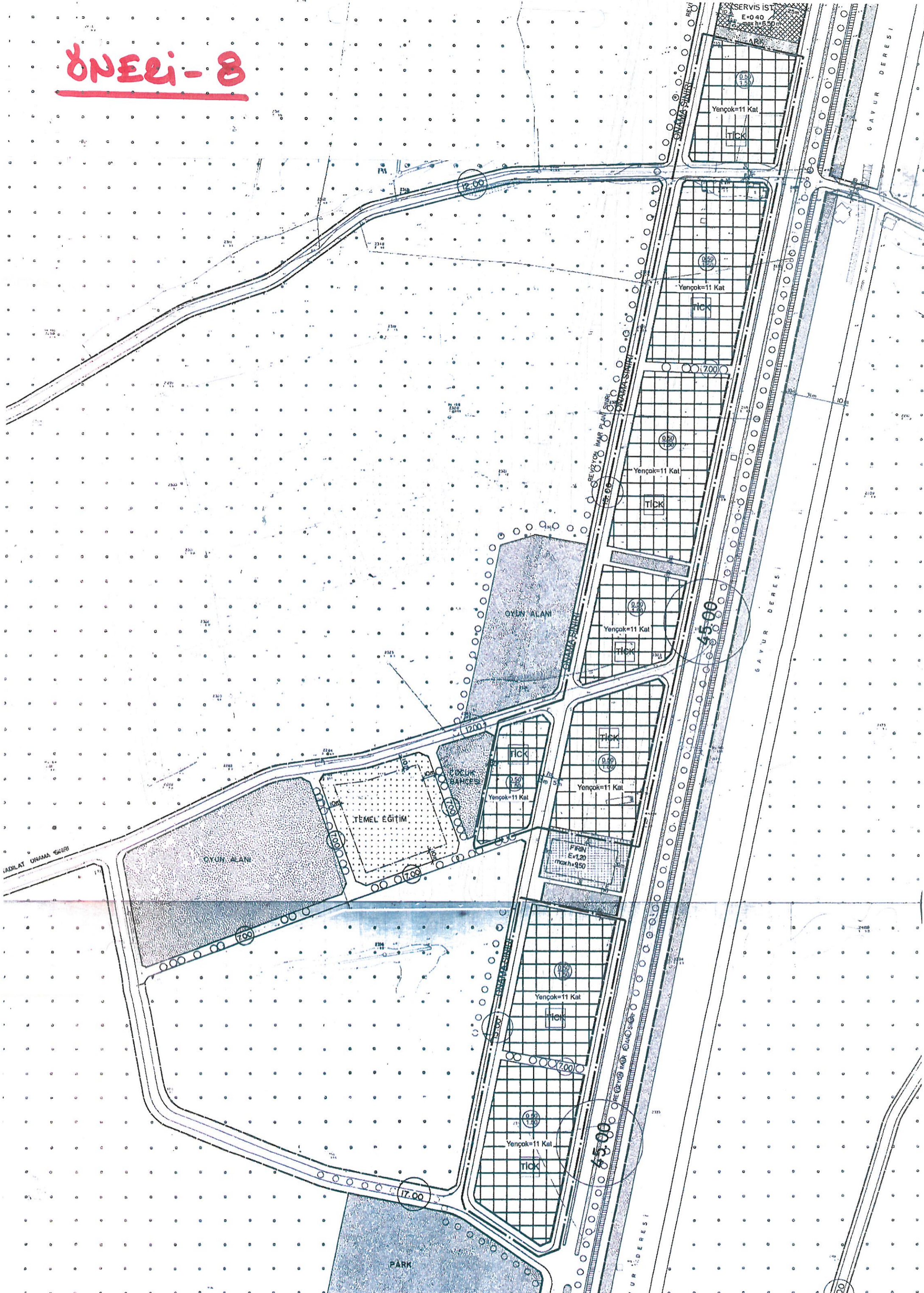




# MEVCUT-8



# ÖNERİ-8

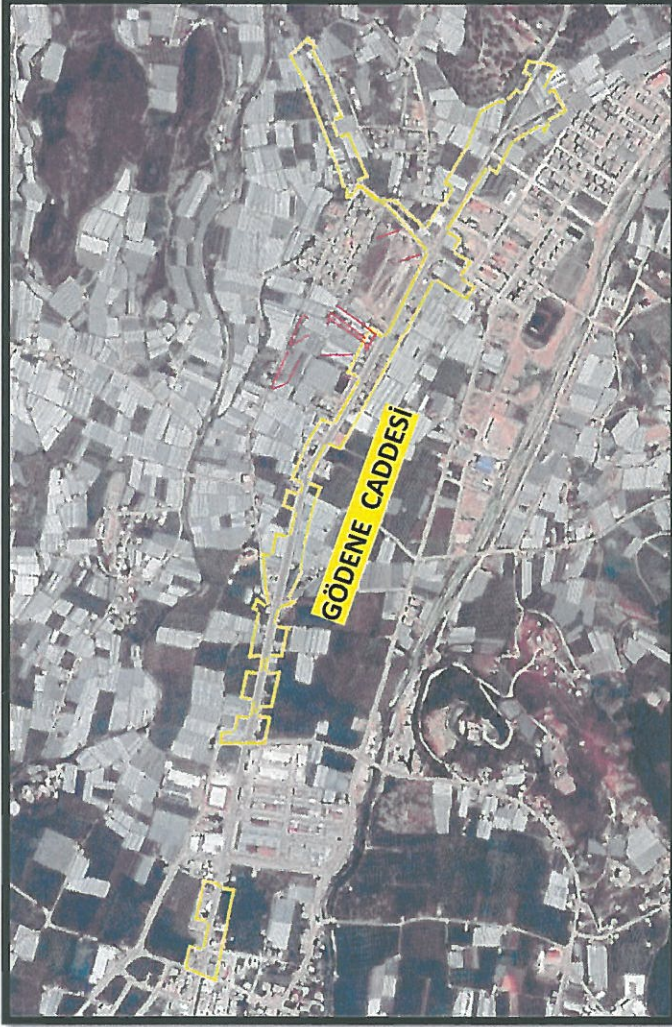


## ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 ya da kısmi yapılaşmanın olduğu 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 tamamlanincaya 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 planlanmıştır. Bu bölgede de yapılaşma kısmen konut alanı olarak oluşmuş, fakat çevresinde ticaret alanlarının da olduğu 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 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 1/1000 Ölçekli Uygulama 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 azaltılmaktadır. Bu bölgede de getirilen yeni plan kararı nüfus yoğunluğunu düşürücü şekildedir.
- Plan değişikliği yapılan yapı adalarında ya da parsellerde yürürlük imar planında belirtilen yapılaşma koşulları korunarak planda devamlılığı sağlanmaktadır.
- Plan değişikliği yapılan kuzey kısım adalarda, çevresinde yer alan daha öncesinden TİCK Karma Kullanım kararı alınmış yapı adalarındaki gibi taban alanı kısıtlaması kaldırılarak ticari kullanımda esneklik sağlanması amaçlanmıştır. Güney kısım adalarda ise mevcut plan kararları aynen korunmuştur.
- Plan değişikliği yapılan alanlarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre kullanım alanlarının uygulama imar planında ayrıştırılması esasına göre plan notu eklenerek bu alanlarda inşaat alanının max. %85'ine kadar konut kullanımı yer alabilecek, min. %15 oranında ise Ticaret alanı kullanımı yapılabilecektir.

PLAN NOTU:

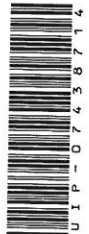
-BU ALANLARDA İNŞAAT ALANININ %85'İNE KADAR KONUT YAPILABİLİR.

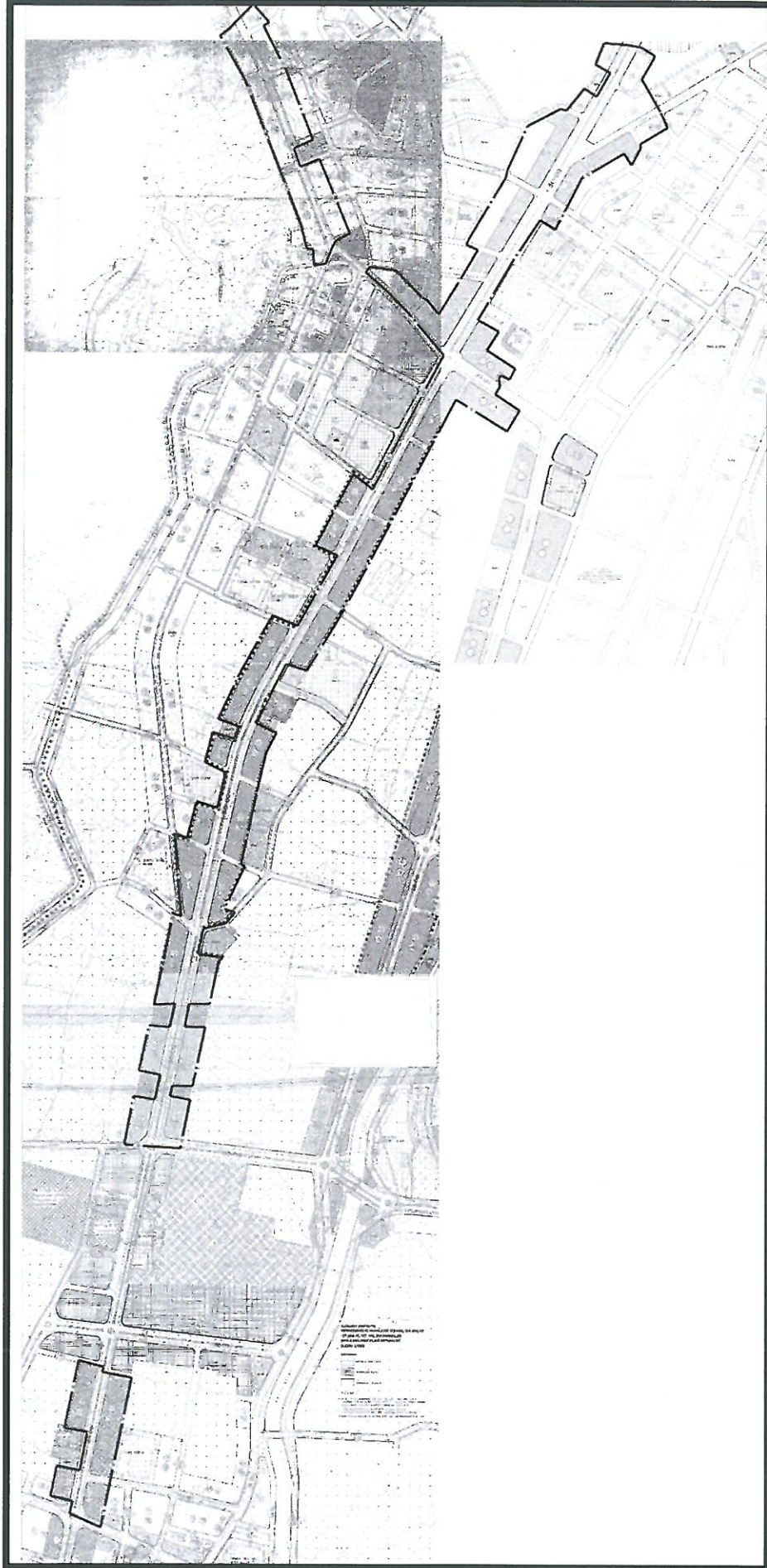
Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte yer almaktadır.

  
M. Ali Can DAL  
Şehir Plancısı  
Dip. No: 2812913 / Oda Sic. No: 5948

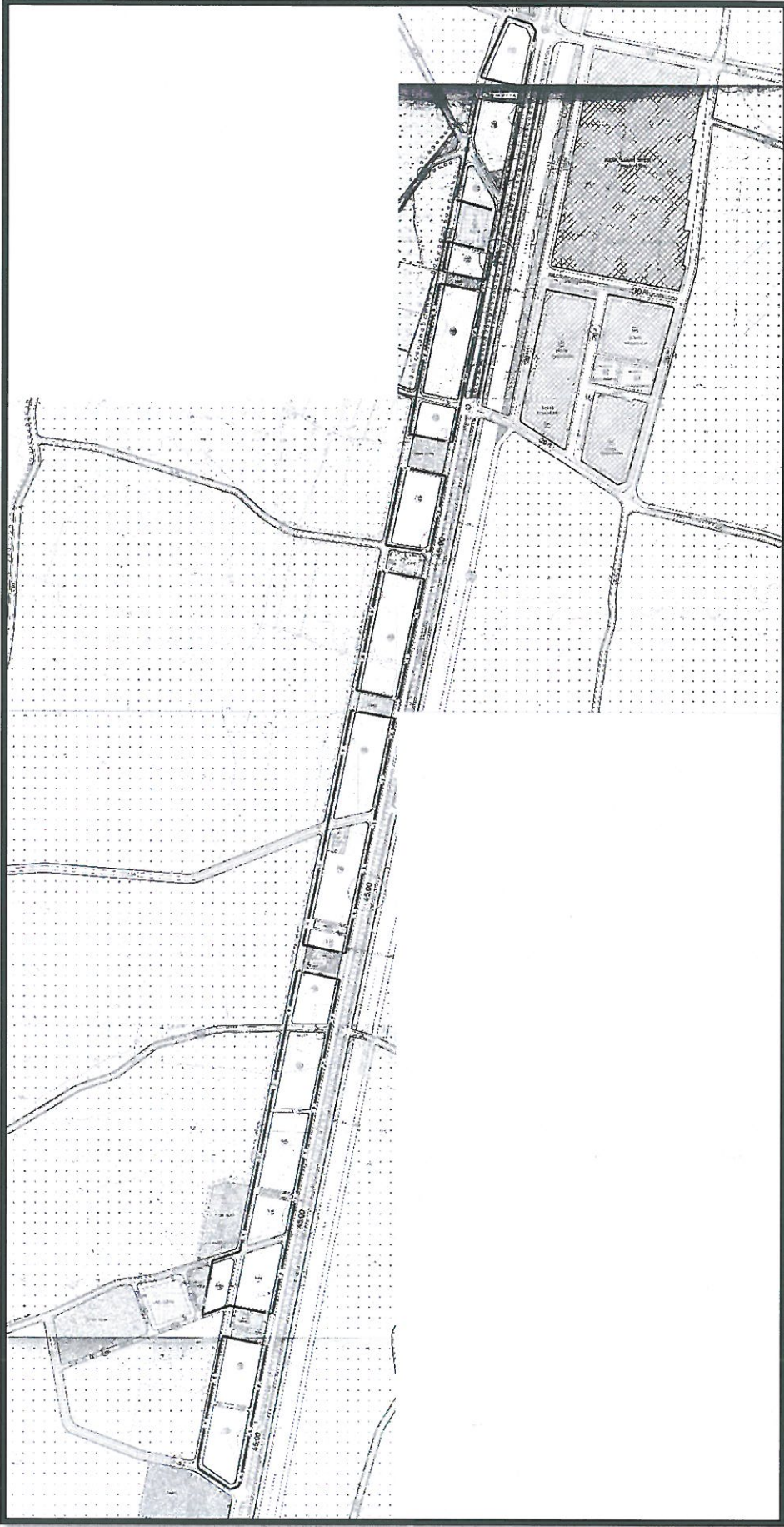
  
Mustafa ÇOK  
Şehir Plancısı (A Grubu)  
Yet.S.No:0727 / D.No:1865

T. C.  
KUMLUCA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
PLAN İŞLEM NUMARASI  
PİN: UIP – 07438714





**Kuzey Kısım Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

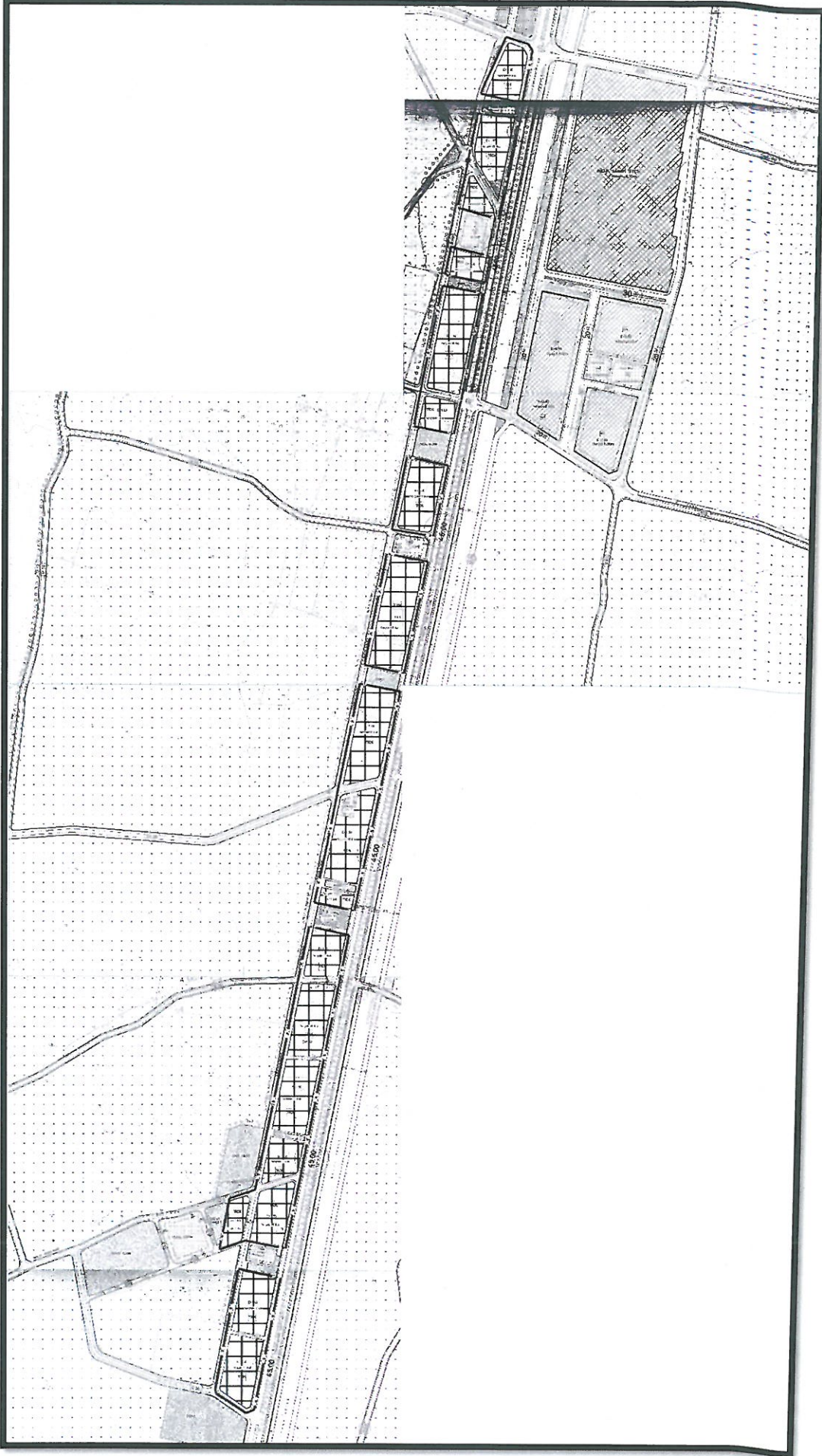


**Güney Kısım Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



**Kuzey Kısım Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**





**Güney Kısım Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Kumluca Belediyesi  
**Mahalle** : Göksu, Merkez, Bağlık, Cumhuriyet ve Temek Eğitim Mahalleleri  
**Ada/Parsel** : Yol Boyu  
**Ölçek** : 1/1000

Kumluca Belediye Meclisi'nin 04.03.2021 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan Göksu, Merkez, Bağlık, Cumhuriyet ve Temek Eğitim Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan bir kısım adalarda Ticaret-Konut (TİCK) alanı düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2021 tarihli toplantısında, gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan Açıklama Raporuna göre; Planlamaya konu alan Kumluca kent merkezinin ve Kumluca İlçesinin ana ulaşım aksı niteliğindeki kuzey aksı olan Gödene Caddesi, güneyde ise Ahmet Ali Ağa Bulvarı olarak iki bölgeden oluşmaktadır. Kent Merkezinin ticari akışının yer aldığı bu iki aks üzerinde mevcut durumda ticaret alanları ve konut altı ticaret alanları yer almaktadır.

Gödene caddesine cepheli ve mevcut planlarda Ticaret Alanı olarak planlanmış adalar Kumluca ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan; *Merkezi İş Alanlarının gelişimi tamamlanıncaya kadar isteğe bağlı olarak zemin ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir* hükmü kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ticaret-Konut Alanı tanımına uygun olarak oluşum göstermektedir.

Ahmet Ali Ağa Bulvarına cepheli yapı adaları mevcut planlarda Konut Alanı olarak planlanmış olsa da mevcut durumda konut alanlarının zemin katlarında ticari kullanımların yer aldığı görülmekte olup zamanla bu durumun ticari faaliyetlerin yoğunlaşmasına zemin hazırladığı görülmektedir. Bu sebeplerden mevcut plan hükümleri kapsamında olanak sağlanan Ticaret Konut karma kullanım şeklinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun biçimde Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanı (TİCK) olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarımı yapılmıştır.

Söz konusu alanda hazırlanan ve aynı alanda Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanı (TİCK) olarak planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2021 tarih ve 13 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.