



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.06.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 175. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60 ve 61 parsellerin "Belediye Hizmet Alanından" "Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanına" dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60 ve 61 parsellerin "Belediye Hizmet Alanından" "Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanına" dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 313 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüne varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
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 : 3/9

T.C.
KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 03.03.2022
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 Belediye Başkanı Mustafa KÖLEOĞLU’nun Başkanlığında üyeler, Ünal ABACIOĞLU, Hasan HOYRAZLI, Erhan DURDAŞ, Tuncay DALGIÇ, Ayhan AYTEKİN, Celil DEMİRÖZ, Rabia DEMİR, Hasan DENİZ, Ali OKUR, Halil KARATAŞ, Esin TÜMEN, Taylan ATASOY, Yanar KAYMAK, Mehmet Özgür ERKAN, Erdal SAYIN ve Bayram AÇIKYÜREK’in iştirakleri ile toplandı. **Batuhan Mutlu ENGİN, Kerem Kaya TURAN, İsmail BAŞAR, Mehmet TOPRAKCI, Mehmet ATICI, Faik İLTER, Şefik DURDAŞ, Mutlu BAYKARA ve Mehmet DURUKAN** toplantıya katılmamıştır.

GÜNDEMİN 3. MADDESİ

İlçemiz Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60, 61 parsellerde plan tadilatı yapılması konulu imar komisyonu raporunun görüşülmesi.

24/02/2022 tarihli ve 2 sayılı İmar Komisyonu raporunda; “*İlçemiz Kumluca Bağlık Mahallesi 46 Ada 10,60 ve 61 Parselin bulunduğu yapı adasındaki mülkiyet sorunlarının çözülmesi için plan tadilatı yapılması için ilgili parsellerin kadastro sınırları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan değerlendirmede İlçemiz Kumluca Bağlık Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet alanı üzerinde bulunan parsellerde mülkiyet sorununun çözülmesi için Plan Tadilatı yapılmasının komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu oy birliği ile imza altına alınarak, Belediye Meclisini takdirine sunulmuştur.*” Denilmektedir.

Konunun meclisimizce değerlendirilmesinde, İlçemiz Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60, ve 61 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı teklifinin imar komisyonu raporu doğrultusunda **kabul edilerek onaylanmasına**, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılmasına, meclisimizce mevcut meclis üyelerinin **oy çokluğu** ile karar verildi.

(Çekimsiz Oy: Tuncay DALGIÇ)


Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

Rabia DEMİR
Meclis Katibi

Ayhan AYTEKİN
Meclis Katibi

KUMLUCA BELEDİYESİ

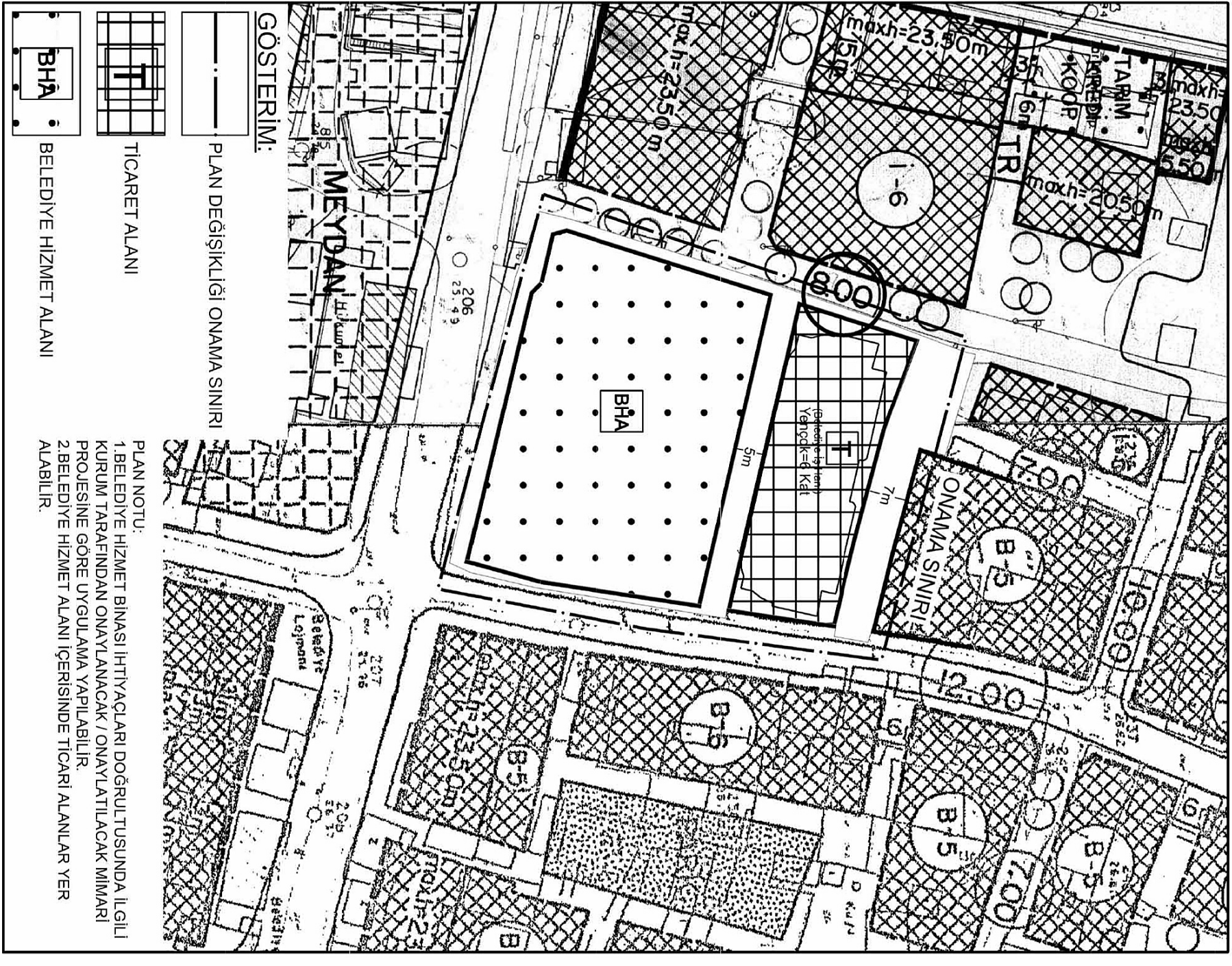
PAFTA NO : 2202C-2D PARSEL NO : 10,60,61
ADA NO : 46 ALANI : 5000,91m²

MEVCUT PLAN



1/11000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

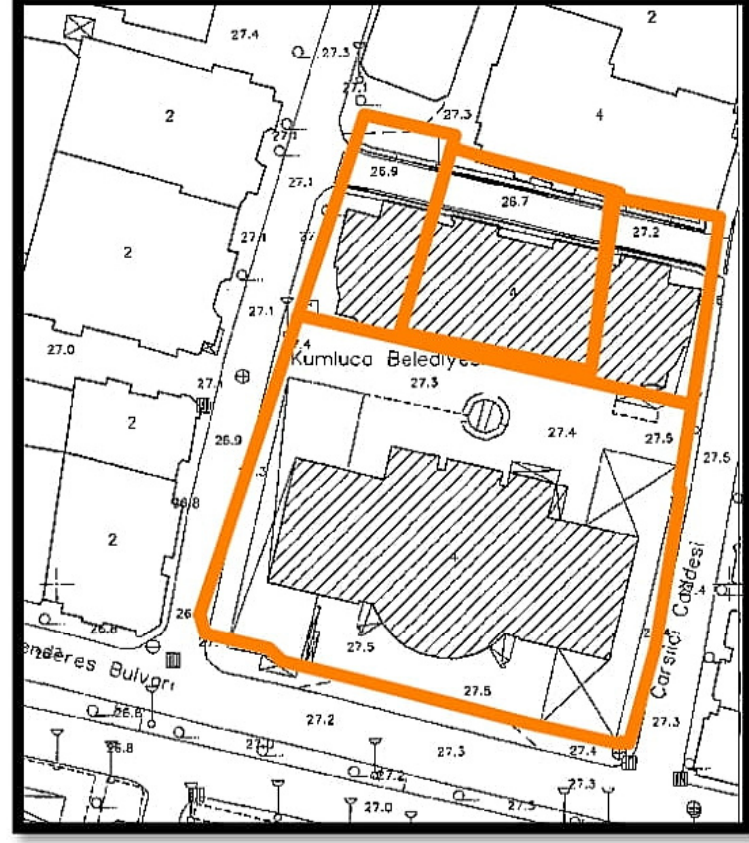
PLAN NOTU:

1.BELEDİYE HİZMET BİNASI İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM TARAFLARINDAN ONAYLANACAK / ONAYLATILACAK MİMARİ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
2.BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE TİCARİ ALANLAR YER ALABİLİR.

ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ BAĞLIK MAHALLESİ
46 ADA 10,60,61 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parseller Antalya İli Kumluca İlçesi Bağlık Mahallesi sınırları içerisinde 2202C-2D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında, Halil Çıvgın Caddesine cepheli konumda, Kumluca Belediyesi Hizmet Binası ve İş Merkezi olarak kullanılmaktadır.



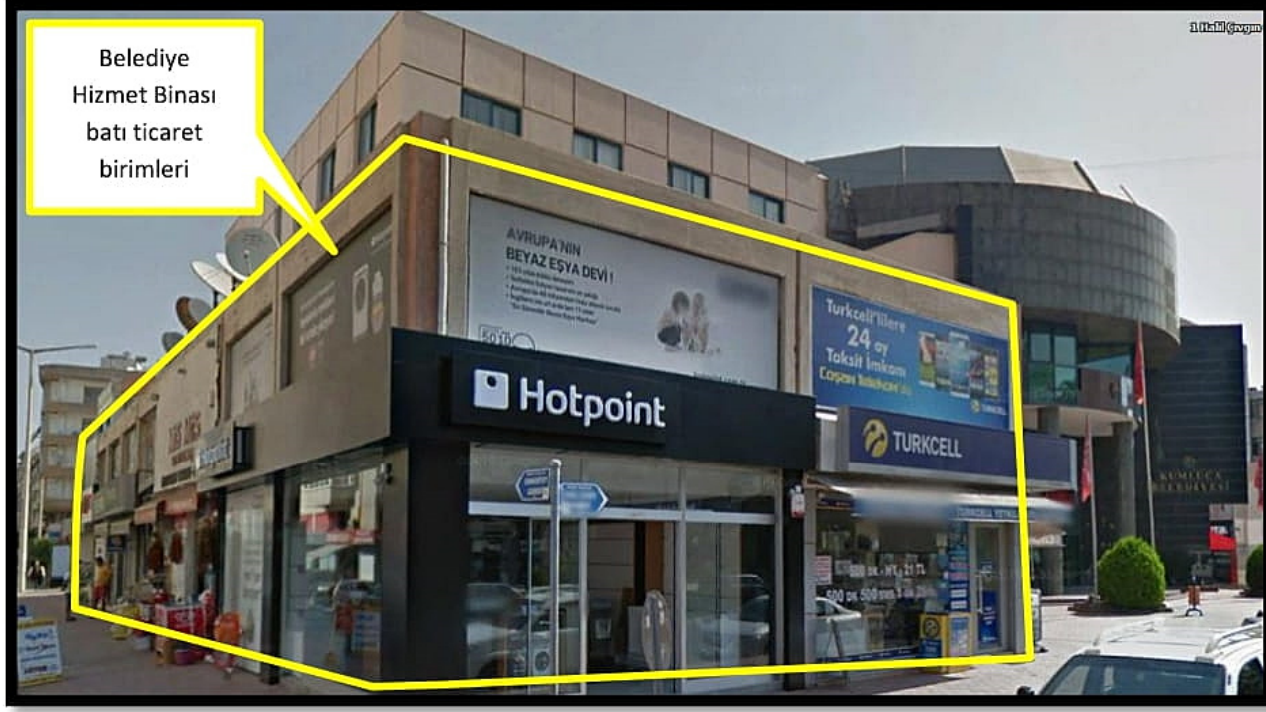
Uydu Fotoğrafi, Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

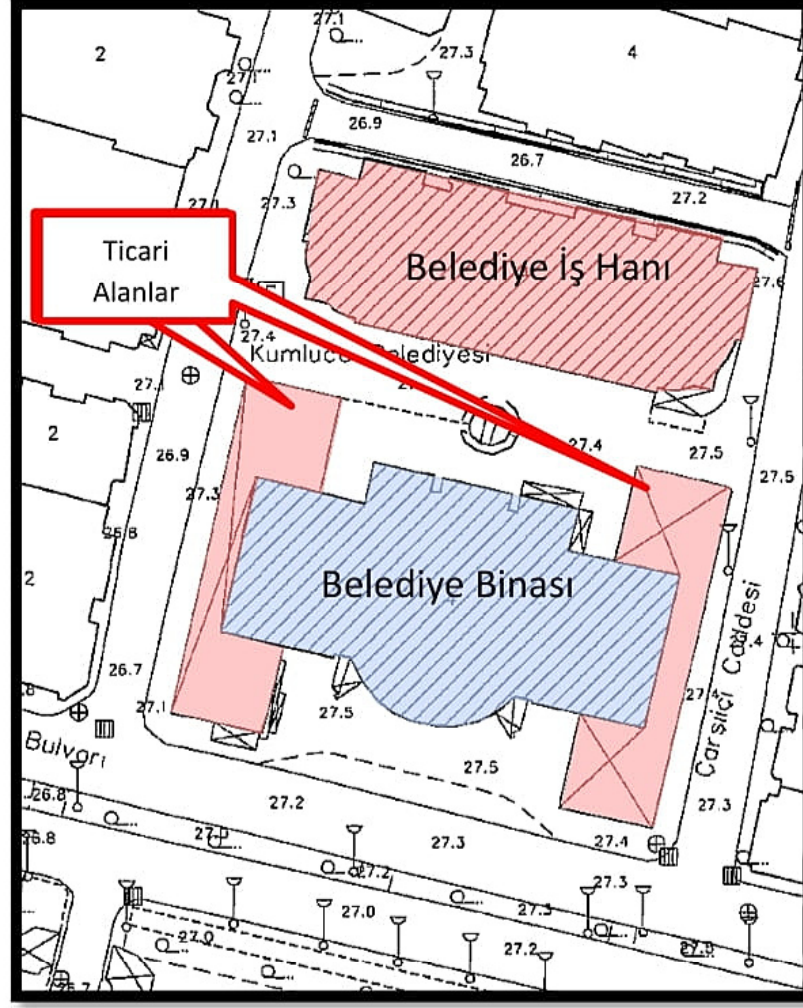
Söz konusu parseller Kumluca İlçesi Bağlık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsellerden 61 nolu parcel halihazırda Kumluca Belediyesi hizmet binası ve ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Belediye Binası zemin katlarında ticari üniteler bulunmaktadır.

46 ada 60 ve 10 nolu parseller içerisinde ise Belediye İş Hanı bulunmaktadır. Söz konusu iş hanı içerisinde kat mülkiyeti oluşturulmuş durumdadır. Söz konusu bina zemin katları dükkan, üst katları ise ofis olarak düzenlenmiş ve halihazırda kullanılmaktadır.

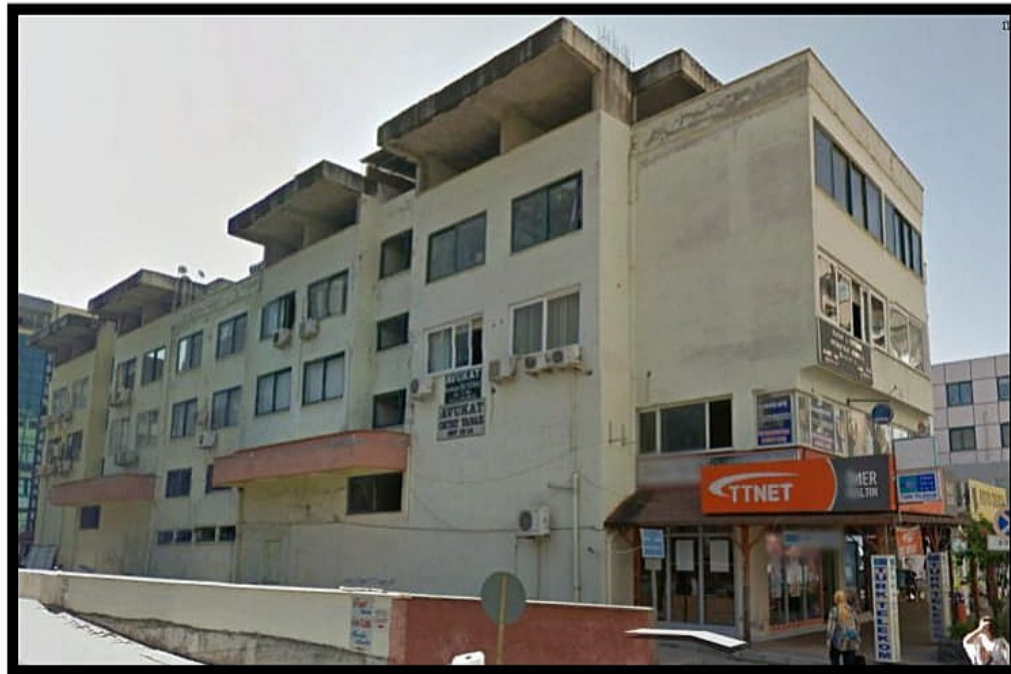




46 Ada 60 Parsel Mevcut Yapılaşma Durumu



Halihazır Kullanım Durumu



46 Ada 60 ve 10 Parseller Mevcut Durumu (İş Merkezi)

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu parsellerin mevcut kullanım durumuna ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım fonksiyonlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı kullanım kararı ile kuzeyinde yer alan İş Merkezi kullanım kararının devamlılığının sağlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parseller Kumluca ilçe merkezinde 61 nolu parsel Belediye Hizmet Binası ve ticari üniteleri olarak, 60 ve 10 nolu parsel ise İş Merkezi olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 60 ve 10 nolu parsel üzerinde Belediye tarafından yapımına başlanan ve mülkiyet sorunları sebebi ile yapımı yarım kalan iş merkezi bulunmaktadır. Söz konusu iş merkezi içerisinde yapımı aşamasında belediye encümen kararı ile projesi üzerinden inşaatı biten kısımların maliklere satışlar yapılmış proje tamamlanamadığı için ise kat mülkiyetine geçilemeyerek vatandaşlara tapuları verilmemiştir. Uzun yıllardır hak sahipleri bu şekilde satın aldıkları bağımsız bölümleri kullanmakta yada kiralamaktadır.

Belediye tarafından inşaatı tamamlanan kısımlara ilişkin olarak gerçekleştirilen satışların kat mülkiyetine dönüşmemesi nedeni ile belediye ile hak sahipleri arasında mülkiyet problemi devam etmektedir. Yapılacak değişiklik ile binanın tekrar inşasına devam edilmesi, tamamlanması ve satılan kısımların vatandaşlara teslim edilmesi amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişikliğe ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 313 sayılı meclis kararı ile 61 nolu parsel Belediye Hizmet Alanı, 60 ve 10 nolu parseller ise Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.



Mevcut durumda söz konusu yarım kalmış iş merkezi binasının tamamlanması, hak sahiplerine teslimine ilişkin işlemlerin tamamlanması amacı ile 60 ve 10 nolu parsel mülkiyetlerinin üzerinde bulunan bina kullanım amacı doğrultusunda Ticaret Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır. Söz konusu mevcut binanın halihazırdaki durumu aynen devam ettirileceğinden bina konturları imar planı üzerinde işlenerek bölge kat adedi göz önünde bulundurularak Yençok=6 kat olarak belirlenmiştir.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parsellerin tamamı Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. 61 nolu parsel ise Belediye Hizmet Alanı olarak kullanılmaktadır. Yapılan değişiklik ile 61 nolu parselde ise mevcut kullanımı ve Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun şekilde Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır. Belediye Hizmet Alanı ve altı kısmında yer alan ticari ünitelerin devamlılığının sağlanması amacı ile de plan notu eklenerek bu alanda ticari ünitelerin yer alabilmesi sağlanmaktadır.

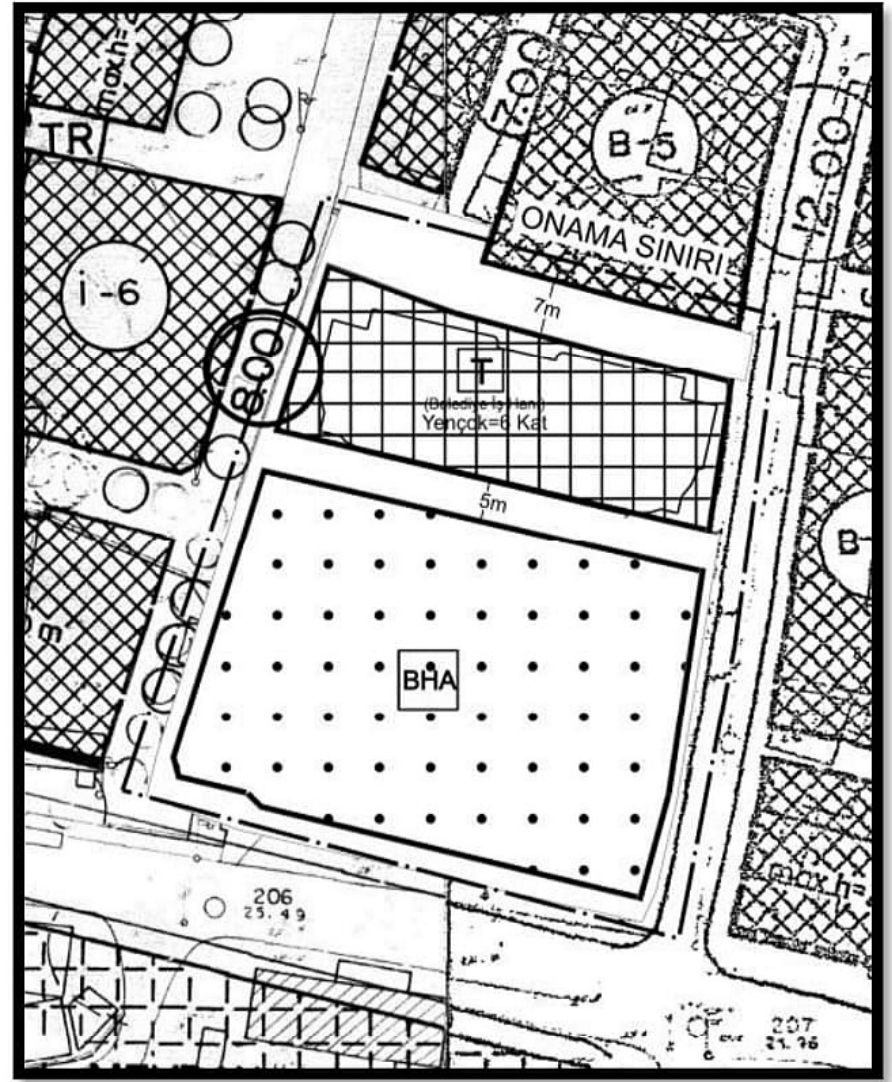
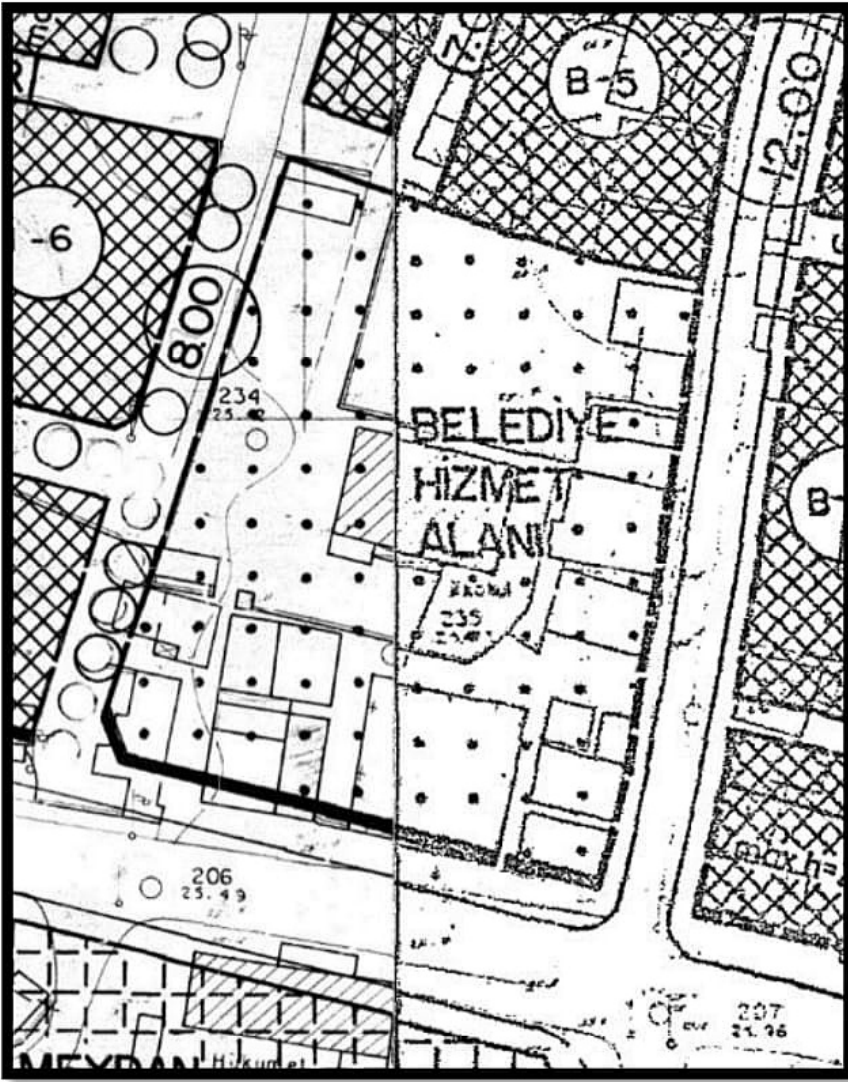
46 ada 60 parsel ile 64 parsel arasında yer alan ve halihazırda iş merkezi kapalı otopark girişinde bulunduğu alan 7 metrelik yaya yolu ile ayrılmıştır. Yine 61 ve 60 parsel arasında mevcut durumda kullanılan yaya yolu 5 metre olarak imar planına aktarılmaktadır.

Yapılan bu değişiklik ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği sonrasında ise 60 ve 10 nolu parsel üzerinde yarım kalan iş merkezi binası tamamlanarak hak sahibi vatandaşlara teslimi sağlanacak, vatandaş ile Kumluca Belediyesi'nin arasındaki mülkiyet sorunları çözümlenmiş olacaktır.

PLAN NOTU:

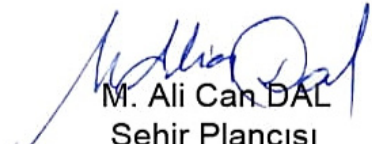
1.BELEDİYE HİZMET BİNASI İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK / ONAYLATILACAK MİMARİ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

2.BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE TİCARİ ALANLAR YER ALABİLİR.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UIP (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda. Sic. No:5948


Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No.:1548 D. No:1865

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KUMLUCA İLÇESİ)

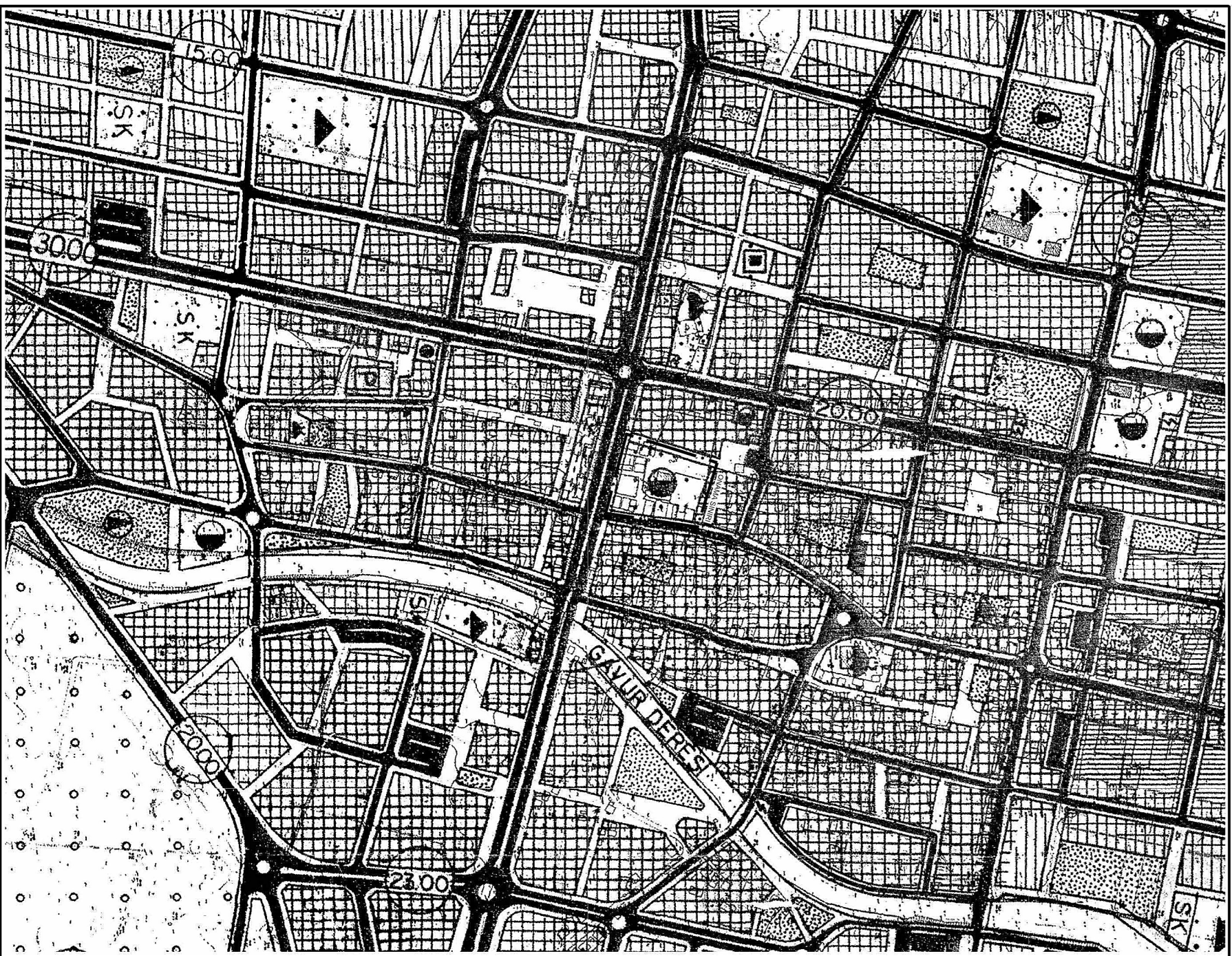
PAFTA NO
ADA NO

: 220
: 46

PARSEL NO
ALANI

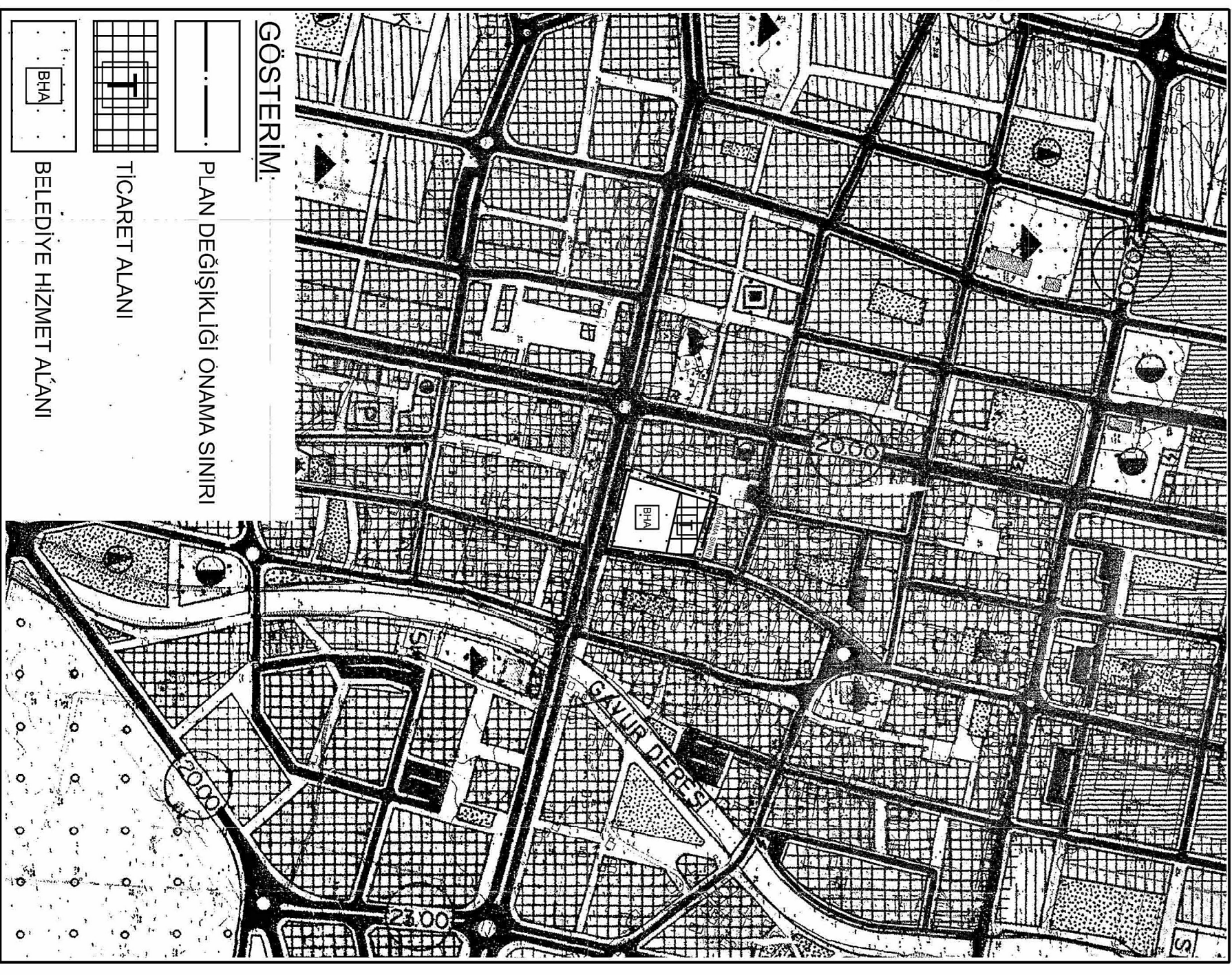
: 10, 60, 61
: 5,206.21 m²

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kumluca Belediyesi
Mahalle : Bağlık Mahallesi
Ada/Parsel : 46 ada 10, 60 ve 61 parseller
Ölçek : 1/1000

Kumluca Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60 ve 61 parsellerin “Belediye Hizmet Alanından” “Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanına” dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 175. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 5000.91 m²'lik alanı kapsamaktadır.

46 ada 10, 60 ve 61 parseller yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Merkezi İş Alanı (MİA) (1.Derece Merkez)” kullanımında kalmakta olup 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarih ve 313 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parseller “Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise parsellerin tamamı “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, söz konusu 61 parselde halihazırda Kumluca Belediyesi hizmet binası olarak kullanıldığı ve zemin katlarında ticari ünitelerin bulunduğu, 60 ve 10 parsellerde Belediye İş Hanı bulunduğu, iş hanının zemin katları dükkan, üst katları ise ofis olarak kullanıldığı belirtilmiştir. Ayrıca 60 ve 10 parsel üzerinde Belediye tarafından yapımına başlanan ve mülkiyet sorunları sebebi ile yapımı yarım kalan iş merkezi bulunduğu, iş merkezi içerisinde inşaatı biten kısımların maliklere satışının yapıldığı ancak proje tamamlanmadığı için kat mülkiyetine geçilemediği ve vatandaşlara tapularının verilmediği bu nedenle belediye ve hak sahipleri arasında mülkiyet problemi devam ettiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile halihazırdaki kullanım durumlarında göre 61 parselin Belediye Hizmet Alanı olarak, 60 ve 10 parselin “Ticaret Alanı” olarak planlanması amaçlandığı belirtilmiştir. 46 ada 60 parsel ile 64 parsel arasında yer alan ve halihazırda iş merkezi kapalı otopark girişinin de bulunduğu alanın 7 metrelik yaya yolu ile ayrıldığı, 61 ve 60 parsel arasında mevcut durumda kullanılan yaya yolunun da 5 metre olarak imar planına aktarıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca, “Belediye Hizmet Binası İhtiyaçları Doğrultusunda İlgili Kurum Tarafından Onaylanacak / Onaylatılacak Mimari Projesine Göre Uygulama Yapılabilir.” ve “Belediye Hizmet Alanı İçerisinde Ticari Alanlar Yer Alabilir.” şeklinde plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.06.2022

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.