

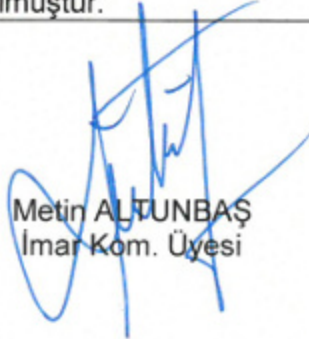


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.11.2022


BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kasapçayırı Mahallesinde Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesine cepheli konut alanlarına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kasapçayırı Mahallesinde Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesine cepheli konut alanlarına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, tekrar değerlendirmek üzere belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne 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
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


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 : 1/1

T.C.
KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 06.10.2022
KARAR NO : 92
KARAR GÜNÜ : Perşembe

Kumlucu Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye kanununun 20. maddesine göre Ekim ayı "OLAĞAN" toplantısının, 1. Birleşiminin 2. Oturumunu yapmak üzere bu gün saat 15.30'da Belediye Meclis Toplantı Salonunda Belediye Başkanı Mustafa KÖLEOĞLU'nun Başkanlığında üyeler, Kerem Kaya TURAN, İsmail BAŞAR, Ünal ABACIOĞLU, Hasan HOYRAZLI, Ayhan AYTEKİN, Celil DEMİRÖZ, Rabia DEMİR, Hasan DENİZ, Mehmet TOPRAK, Mehmet ATICI, Şefik DURDAŞ, Mehmet DURUKAN, Mutlu BAYKARA, Esin TÜMEN, Taylan ATASOY, Mehmet Özgür ERKAN ve Erdal SAYIN'ın iştirakleri ile toplandı. Erhan DURDAŞ, Batuhan Mutlu ENGİN, Faik İLTER, Tuncay DALGIÇ, Ali OKUR, Halil KARATAŞ, Yanar KAYMAK, Bayram AÇIKYÜREK toplantıya katılmamıştır.

GÜNDEMİN 4. MADDESİ

İlçemiz Karşıyaka ve Kasapçayırı Mahalleleri ana yol kenarı parsellerin ticaret oluşumunu sağlamaya yönelik 1/1000 ölçekli UİP değişikliği konulu İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi. (01/04/2021 tarihli ve 54 sayılı karar)

Belediyemiz İmar Komisyonununun 20/09/2022 tarihli ve 3 sayılı raporunda, "İlçemiz Karşıyaka ve Kasapçayırı Mahalleleri, ana yol kenarındaki parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebine yönelik, Milli Egemenlik ve Kasapçayırı Caddelerine cepheli Konut Alanlarına ilave plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir.

Yapılan değerlendirmede; Karşıyaka ve Kasapçayırı Mahallelerinde 23O-3B, 23P-4A, 23P-4D, 22P-1A ve 22O-2B pafta sınırları içerisinde yer alan, Milli Egemenlik ve Kasapçayırı Caddelerine cepheli Konut Alanlarına ilave plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu Yönetmelikler doğrultusunda uygun hazırlandığı ve çalışmalarının tamamlandığı belirlenmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını değişikliğinin komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır." Denilmektedir.

Konunun meclisimizce yapılan değerlendirmesi sonucunda Karşıyaka ve Kasapçayırı Mahallelerinde 23O-3B, 23P-4A, 23P-4D, 22P-1A ve 22O-2B pafta sınırları içerisinde yer alan, Milli Egemenlik ve Kasapçayırı Caddelerine cepheli Konut Alanlarına ilave plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin imar komisyonu raporu doğrultusunda **kabul edilerek onaylanmasına**, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılmasına meclisimizce mevcudun **oy çokluğu** ile karar verildi.

(Çekimser Oylar: Mehmet Özgür ERKAN, Şefik DURDAŞ, Mutlu BAYKARA, Taylan ATASOY ve Mehmet TOPRAK)

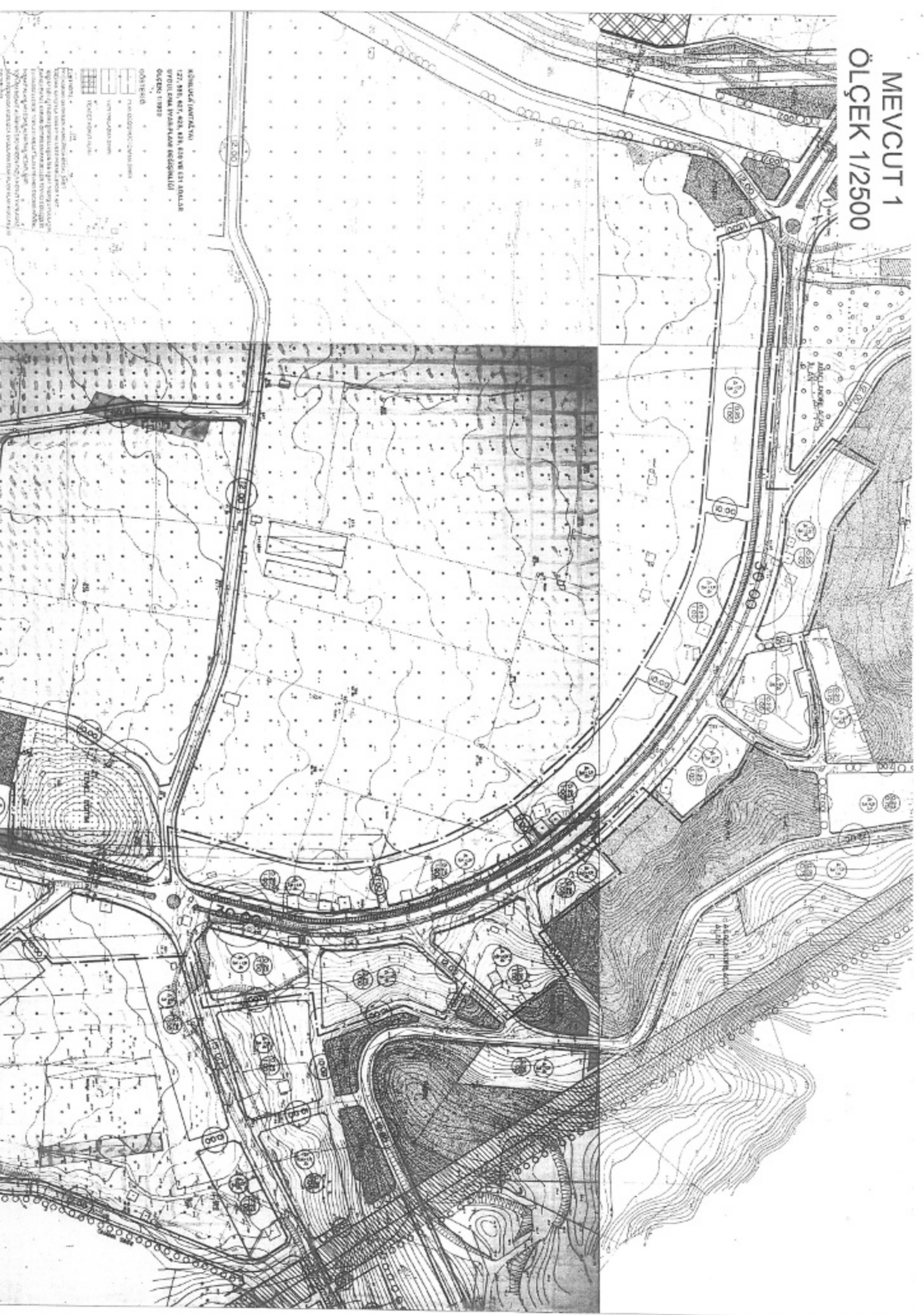

Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

Rabia DEMİR
Meclis Katibi


Ayhan AYTEKİN
Meclis Katibi


MEVCUT 1

ÖLÇEK 1/2500



MİMARLIK İNŞAAT VE
127. NİS. VE 479. İYİ NİS. KURUMU İST. ANILAR
MİMARLIK İNŞAAT VE
ÖLÇEK 1/2500

ÖLÇEK 1/2500

MİMARLIK İNŞAAT VE

127. NİS. VE 479. İYİ NİS. KURUMU İST. ANILAR

MİMARLIK İNŞAAT VE

ÖLÇEK 1/2500

MİMARLIK İNŞAAT VE

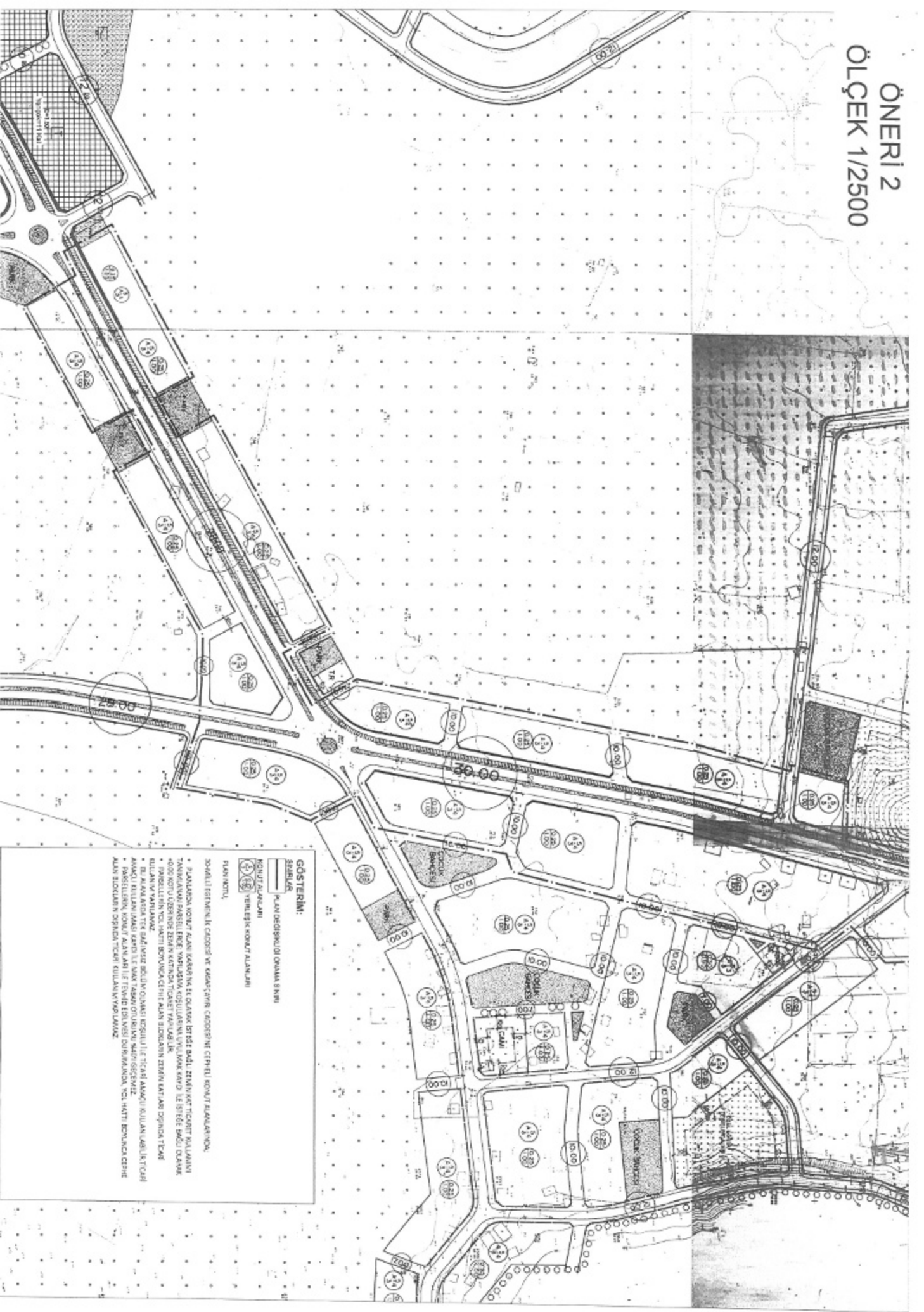
127. NİS. VE 479. İYİ NİS. KURUMU İST. ANILAR

MİMARLIK İNŞAAT VE

ÖLÇEK 1/2500

MİMARLIK İNŞAAT VE

ÖNERİ 2 ÖLÇEK 1/2500



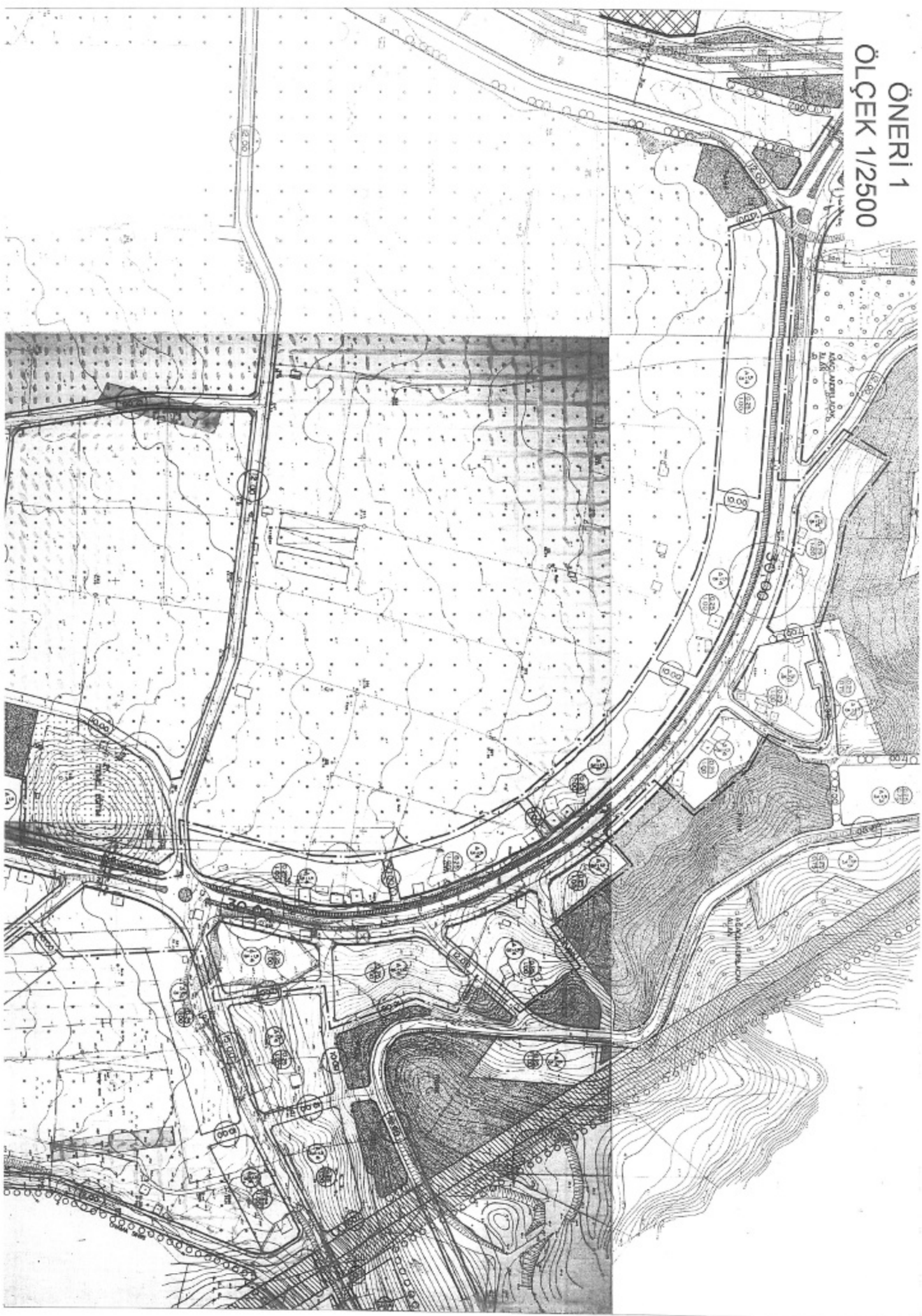
GÖSTERİM:

- SEBİLE
- PLAN DEĞİŞİMLİ OYAKA SİBİ
- KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANLARI

PLAN NOTU:

3000Lİ İSTİMLİK ÇADIR VE KAMPUSİNE GÖRÜŞME ÇİFTLİ KONUT ALANLARINDA,
PLANLAMA KONTROL ALANI KESİMLERİNİN OLARAK İSTİMLİK BİLDİRİLMİŞ TİCARİT KULLANIMI
TANIMLANMIŞ PASİSİLE ERKEK YAPILAN KİŞİLERİN KULLANIMI VE İSTİMLİK ERKEK OLARAK
4000 KONUTLUERİNİN İZİN KENTİNDE TİCARİT YAPILABİLİR
İSTİMLİKİNİN YOL İZİNİ BÖLÜMÜNDE FİNAN İZİNİNİN İZİN KENTİNDE TİCARİT
KULLANIMI YAPILANAK
• İZİN ALANININ İZİN BİLDİRİMİNE İZİNİ İZİN ALANININ KULLANILABİLİTÇİLİK
ALANININ İZİN BİLDİRİMİNE İZİNİ İZİN ALANININ KULLANILABİLİTÇİLİK
ALANININ İZİN BİLDİRİMİNE İZİNİ İZİN ALANININ KULLANILABİLİTÇİLİK
ALANININ İZİN BİLDİRİMİNE İZİNİ İZİN ALANININ KULLANILABİLİTÇİLİK

ÖNERİ 1
ÖLÇEK 1/2500



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ KASAPÇAYIRI MAHALLESİ
MİLLİ EGEMENLİK CADDESİ VE KASAPÇAYIRI CADDESİNE CEPHELİ KONUT ALANLARINA İLAVE PLAN NOTU
EKLENMESİNE İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu alanlar Antalya İli Kumluca İlçesi sınırları içerisinde 2202B, 23P4A, 23P4D, 23O3B VE 22P1A nolu imar paftalarında yer alan Milli Egemenlik Caddesi aksı boyunca ve Kasapçayırı Caddesi doğu kısmında doğu-batı yer alan ana yola cepheli parselleri kapsamaktadır.



Halihazır Durum ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu alan içerisinde yer alan parsellerde henüz imar uygulaması yapılmamış durumdadır. Bölgede yer alan ana yola cepheli parsellerde konut alanları ve sera alanları yer almaktadır. Söz konusu Milli Egemenlik Caddesi Kumluca Sebze-Meyve Halî'ne ulaşımı sağlayan ana ulaşım aksı niteliğindedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği sınırları kapsamında Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesine cepheli konumda yer alan Konut Alanı plan kararı bulunan yapı adalarında, isteğe bağlı olarak zemin kat ticaret kullanımının yapılabilmesi amacı ile plan notu eklenmesi amaçlanmaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AÇIKLAMASI

Plan değişikliğine konu bölge Kumluca İlçesi Kasapçayırı Mahallesi sınırları içerisinde Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesi batı kısmının imar planı bulunan alanları kapsamaktadır. Söz konusu bölge yapılaşmasını tamamlamamış niteliktedir. Söz konusu alan içinden geçen cadde özellikle sebze-meyve hali ile kentin batı girişi arasında bir çevre yolu niteliği taşımaktadır. Ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü, depolama alanlarının yer aldığı bir aks konumundadır.

Kentin gelişim yönünün merkezden kuzeybatı aksına kayması sebebi ile gelişime açık bir bölge konumundadır. Bu sebeple gelişim sürecinde kentin, bölgenin ve ticari aks özelliği ile bu aksı kullanacak kişilerin gününbirlik ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik alanların oluşturulması öngörülmektedir.

Yürürlükteki imar planında Konut Alanı olarak tanımlanan alanlarda ana yola cepheli kalan parsellerde ticari faaliyetlerin yapılabilmesi amacı ile ana plan kararı olan konut alanı kullanımı korunarak zemin katlarda isteğe bağlı olacak şekilde ticari faaliyetlerin yürütülebileceği alanların oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu sebeple Konut Alanlarında isteğe bağlı olarak ticaret alanı ve konut alanı tercih edilebilecek esnek bir yapılanmanın oluşturulması sağlanmaktadır. Yapılan değişiklik ile parsellerde ister konut kullanım kararına devam edilebilecek, istenir ise zemin katlarda ticari faaliyetler yürütülebilecek bağımsız bölümler oluşturulabilecektir.

Yapılan plan değişikliği ile mevcut imar planında belirtilen yapılaşma koşulları olan emsal ve maximum kat adedi korunacak şekilde düzenleme yapılmaktadır.

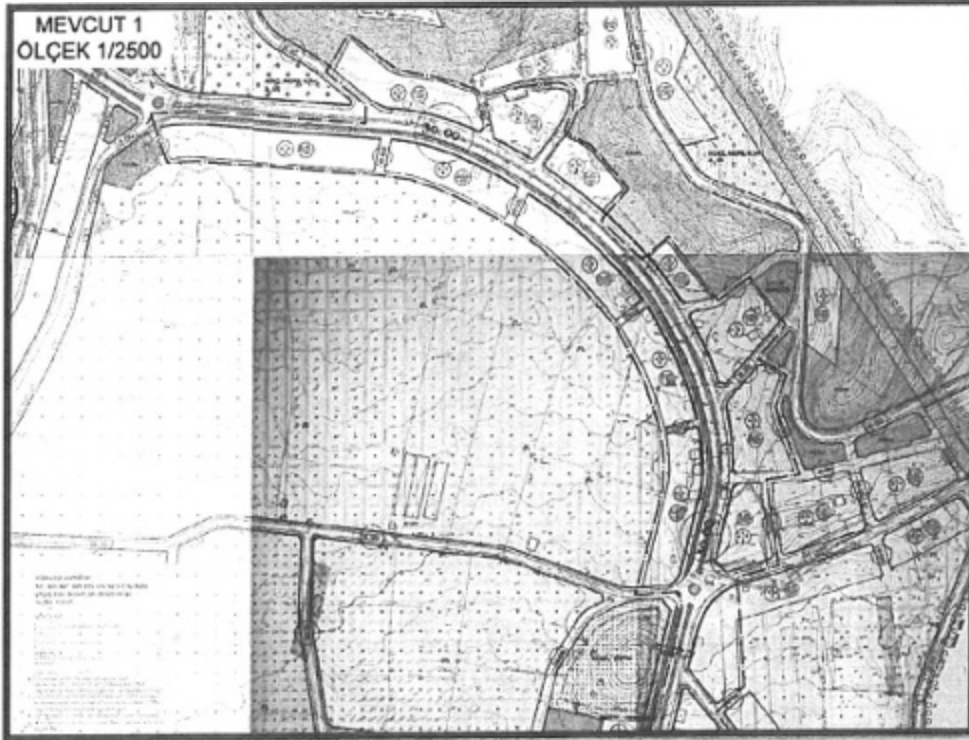
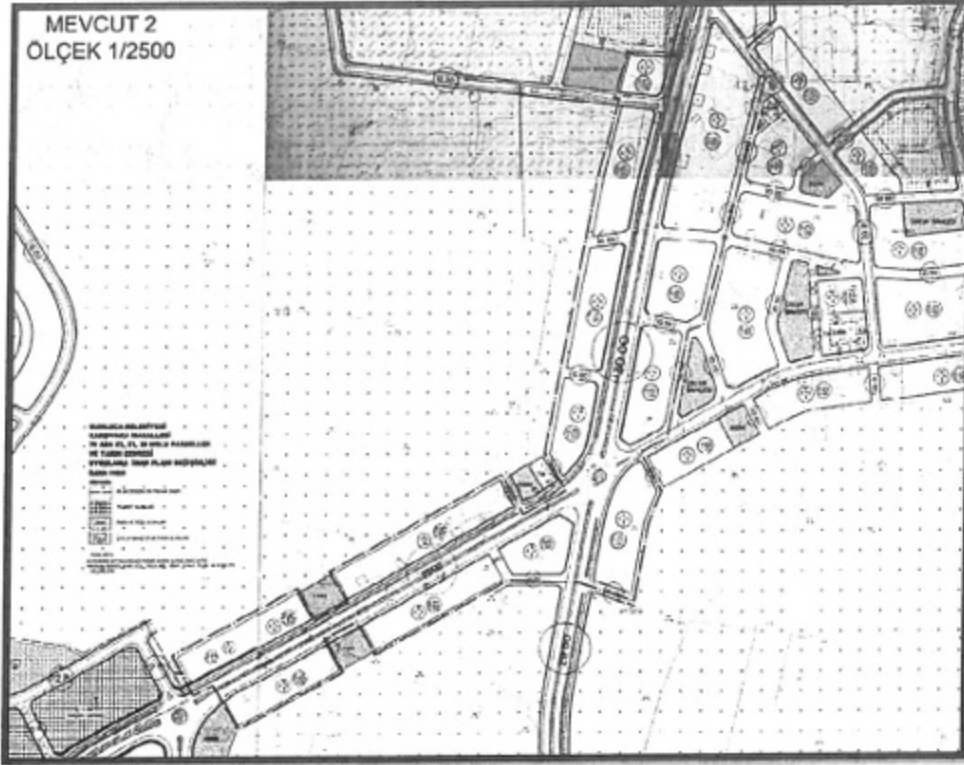
Belirtilen kararlar doğrultusunda oluşturulan ilave plan notları;

30-MİLLİ EGEMENLİK CADDESİ VE KASAPÇAYIRI CADDESİ'NE CEPHELİ KONUT ALANLARINDA;

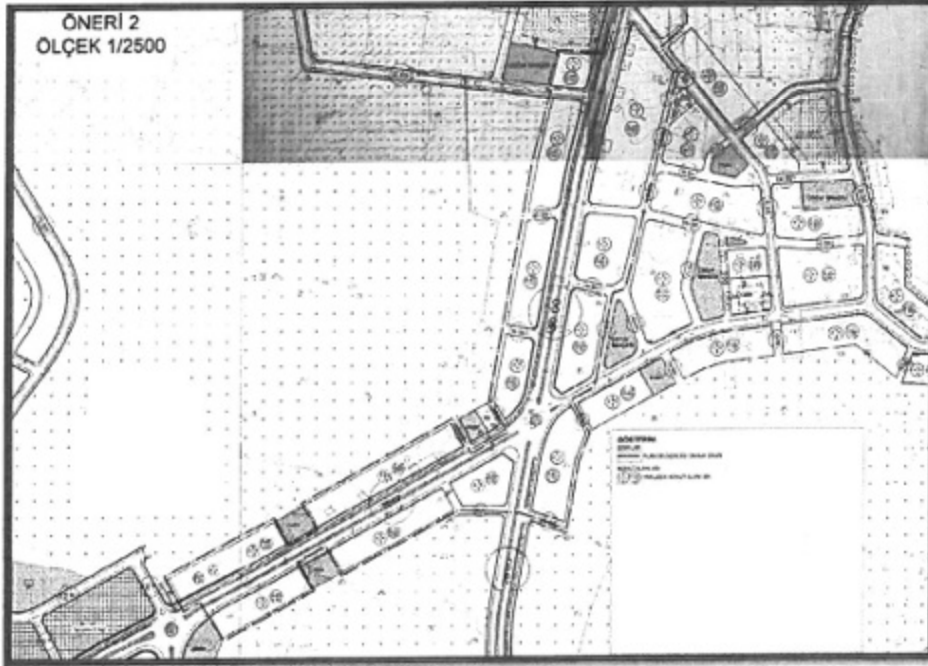
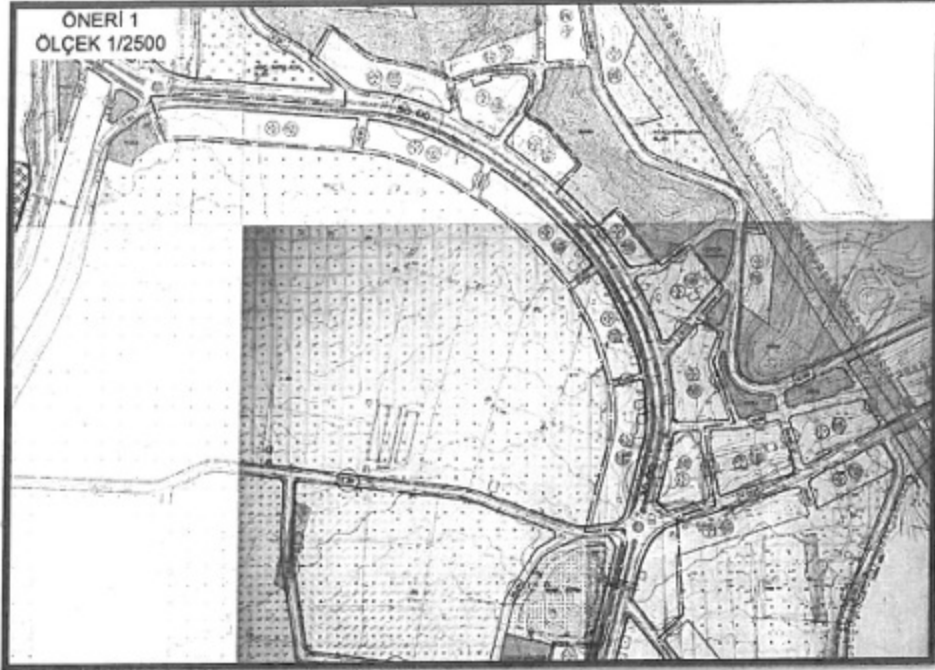
- PLANLARDA KONUT ALANI KARARINA EK OLARAK İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET KULLANIMI TANIMLANAN PARSELLERDE; YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMAK KAYDI İLE İSTEĞE BAĞLI OLARAK +0.00 KOTU ÜZERİNDE ZEMİN KATINDA TİCARET YAPILABİLİR.
- PARSELLERİN YOL HATTI BOYUNCA CEPHE ALAN BLOKLARIN ZEMİN KATLARI DIŞINDA TİCARİ KULLANIM YAPILAMAZ.
- BU ALANLARDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMASI KOŞULU İLE TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR. TİCARİ AMAÇLI KULLANILMASI KAYDI İLE MAX TABAN OTURUMU %40'I GEÇEMEZ.
- PARSELLERİN, KONUT ALANLARI İLE TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA, YOL HATTI BOYUNCA CEPHE ALAN BLOKLARIN DIŞINDA TİCARİ KULLANIM YAPILAMAZ.

olarak uygulanacaktır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında hazırlanan ilave plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte yer almaktadır.

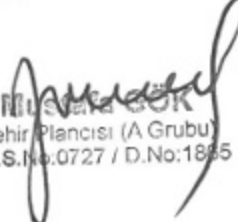


Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı


M. Ali Can DİN
Şehir Plancısı
Tic. Sic. No: 2812912 Dela Sic. No: 5948


NUSRET GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1885

Sayı : E-10207482-115.01.06-14803
Konu : Kumluca İlçesi Karşıyaka - Kasapçayırı
Mahallesi Milli Egemenlik Caddesi ve
Kasapçayırı Caddesine Cepheli Konut
Alanlarına İlave Plan Notu Eklenmesine
İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

03.11.2022

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 17.10.2022 tarihli ve E14261 sayılı yazımız

İlçemiz Kumluca Karşıyaka - Kasapçayırı mahallesi sınırları içerisinde bulunan Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesine cepheli Konut Alanlarına ilave plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı Meclisimiz tarafından 06.10.2022 tarihli ve 92 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 17.10.2022 tarihli ve 14261 sayılı üst yazı ile hazırlanan plan tarafınıza sunulmuştur.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı yapılması işi tarafımızca revizeye alındığından, ilgili belgelerin tarafımıza iadesi hususunda;
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: vSQ/ha-2eNunx-fW8vsF-7h9hhE-2+1u0d3K Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kumluca Belediyesi
Mahalle : Kasapçayırı Mahallesi
Ölçek : 1/1000

Kumluca Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kasapçayırı Mahallesi, Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesine cepheli konut alanlarına İlave Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 5100 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Planlamaya konu parseller yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Meskun Yerleşim Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Yürürlükteki Uygulama İmar Planında bahse konu alanlar "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, planlama konusu alan içerisinde yer alan parsellerde henüz imar uygulaması yapılmamış durumda olduğu, bölgede yer alan ana yola cepheli parsellerde konut alanları ve sera alanları yer aldığı, söz konusu Milli Egemenlik Caddesi Kumluca Sebze-Meyve Hali'ne ulaşımı sağlayan ana ulaşım aksı niteliğinde olduğu, plan değişikliği sınırları kapsamında Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesine cepheli konumda yer alan Konut Alanı plan kararı bulunan yapı adalarında, isteğe bağlı olarak zemin kat ticaret kullanımının yapılabilmesi amacı ile plan notu eklenmesi amaçlandığı belirtilmektedir.

Belirtilen kararlar doğrultusunda oluşturulan ilave plan notları;

"Milli Egemenlik Caddesi ve Kasapçayırı Caddesi'ne Cepheli Konut Alanlarında;

• Planlarda Konut Alanı Kararına Ek Olarak İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret Kullanımı Tanımlanan Parsellerde; Yapılaşma Koşullarına Uyulmak Kaydı İle İsteğe Bağlı Olarak +0.00 Kotu Üzerinde Zemin Katında Ticaret Yapılabilir.

• Parsellerin Yol Hattı Boyunca Cephe Alan Blokların Zemin Katları Dışında Ticari Kullanım Yapılamaz.

• Bu Alanlarda Tek Bağımsız Bölüm Olması Koşulu İle Ticari Amaçlı Kullanılabilir. Ticari Amaçlı Kullanılması Kaydı İle Max Taban Oturumu %40'ı Geçemez.

• Parsellerin, Konut Alanları İle Tevhid Edilmesi Durumunda, Yol Hattı Boyunca Cephe Alan Blokların Dışında Ticari Kullanım Yapılamaz." Şeklinde dir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.