



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:17.05.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Bağlık Mahallesi 100 ada 10 parselin "Konut Alanından" "Ticaret- Konut Alanına (TICK)" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Bağlık Mahallesi 100 ada 10 parselin "Konut Alanından" "Ticaret- Konut Alanına (TICK)" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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 ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

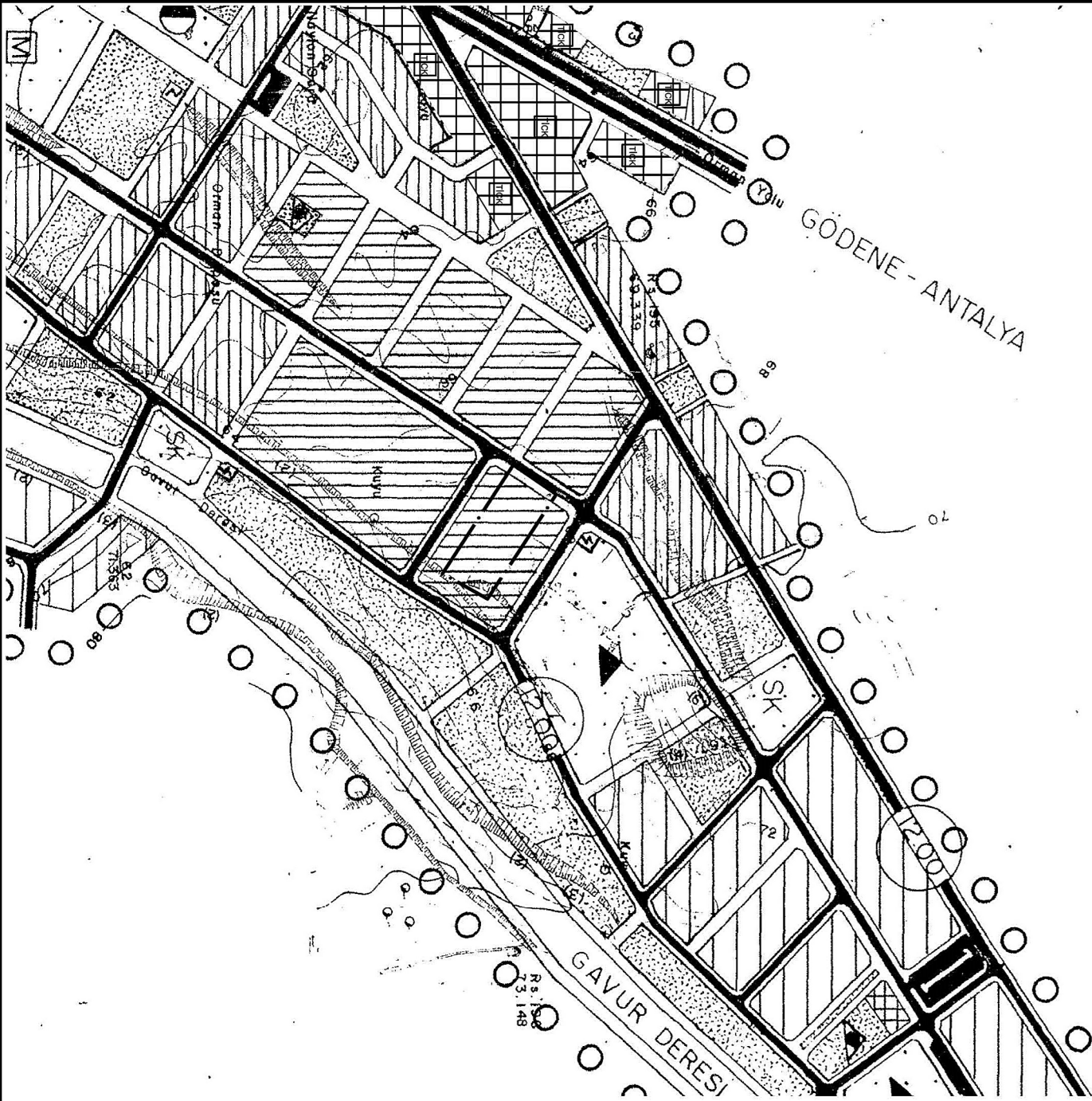

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KUMLUCA İLÇESİ)

PAFTA NO : 24P
ADA - PARSEL NO : 100/10

ALAN : 2.669,88 m²

MEVCUT PLAN



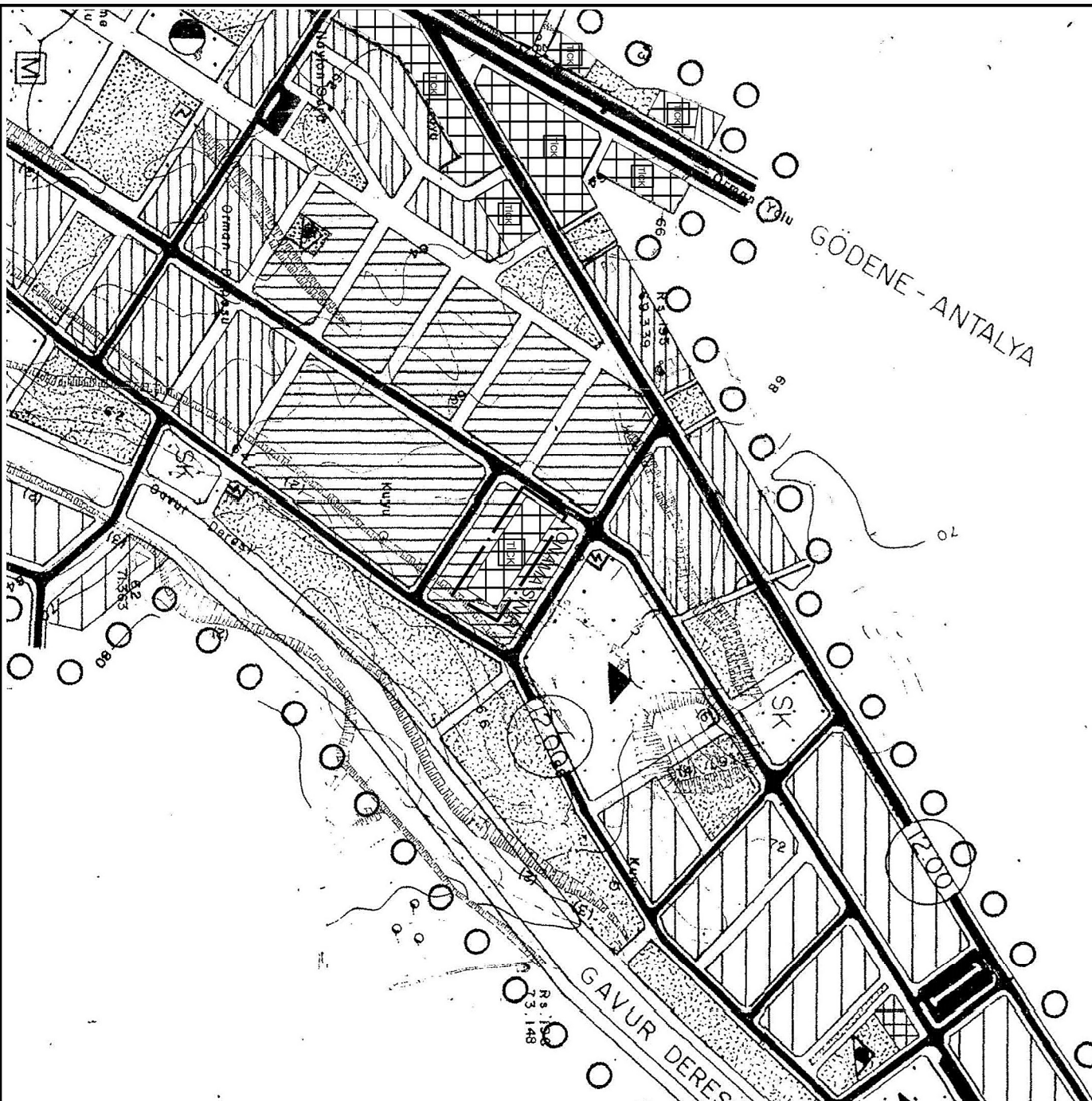
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

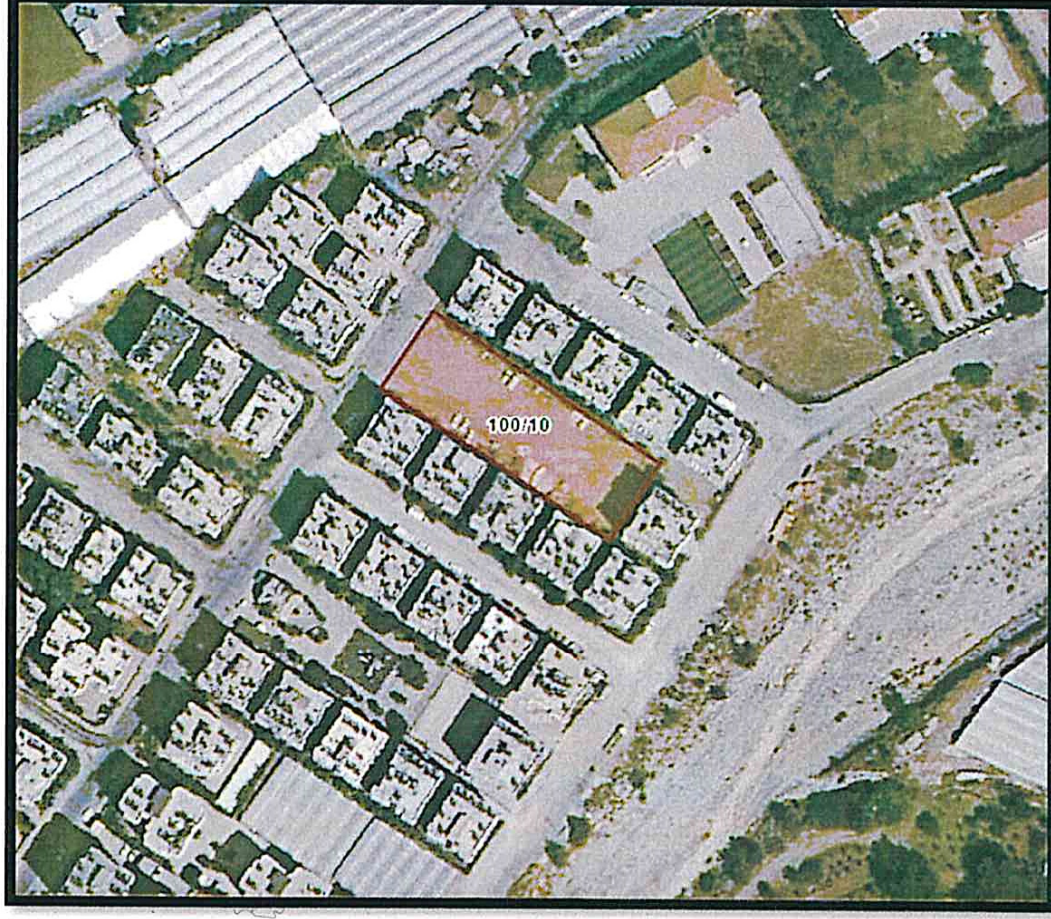
TİCARET-KONUT ALANI



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ BAĞLIK MAHALLESİ
100 ADA 10 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parsel Kumluca İlçesi Bağlık Mahallesi sınırları içerisinde 24P nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında, Atatürk Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parsel Kumluca Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır. Planlama konusu parselin konumlu olduğu bölge konut alanlarının yer aldığı bir bölgedir. Bölgedeki yapı adalarında parseller yüksek oranda yapılaşmasını tamamlamış durumdadır. Bölge 4 katlı toplu konut alanlarının yer aldığı bir konut bölgesi niteliğindedir.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parselde, ilçe ve bölgeye hizmet verecek nitelikte ekmek üretim ve satış alanı oluşturulmasının öngörülmektedir. Fırın alanları ticaret alanı olarak planlanmış alanlarda ruhsatlandırılmaktadır. Bu sebeple parselin bir kısmında Ticari Ünitelerin yer alması ve mevcut Konut kullanımının da devamlılığının sağlanması amacı ile Ticaret-Konut Karma Kullanım alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parsel Kumluca Belediyesi mülkiyetindedir. Parsel halihazırda toplu konut bölgesi niteliğinde bir bölgede, boş durumda yer almaktadır. Söz konusu parselde Kumluca Belediyesi tarafından projelendirilecek ticari ve mevcut plan kararının devamlılığını oluşturacak konut alanının oluşturulabilmesi için Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

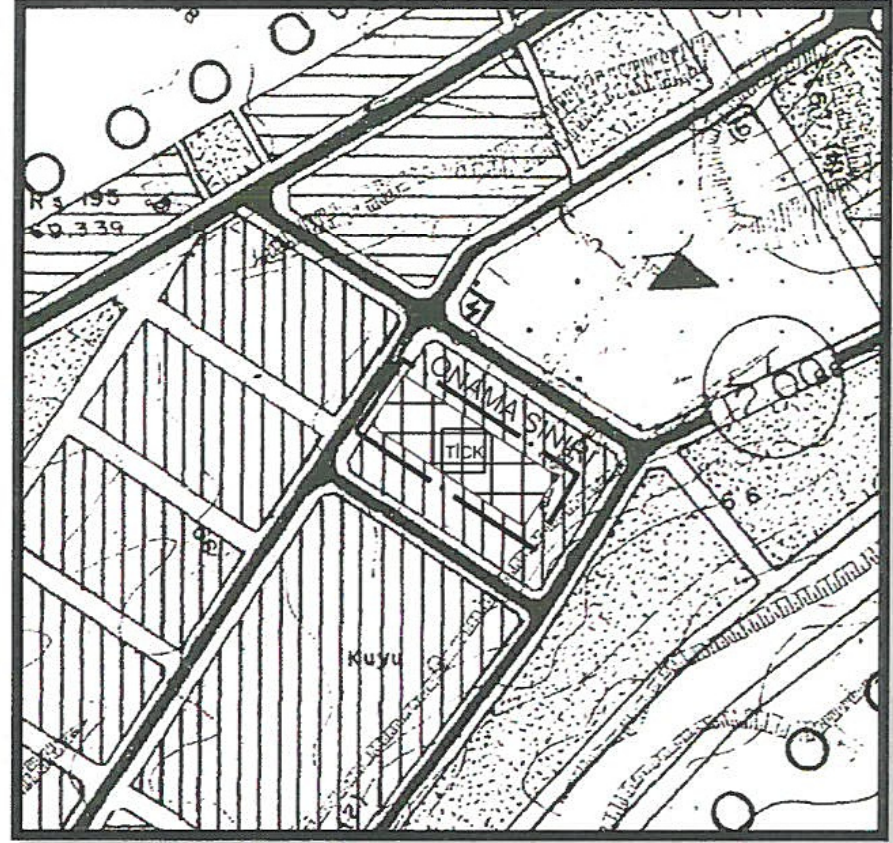
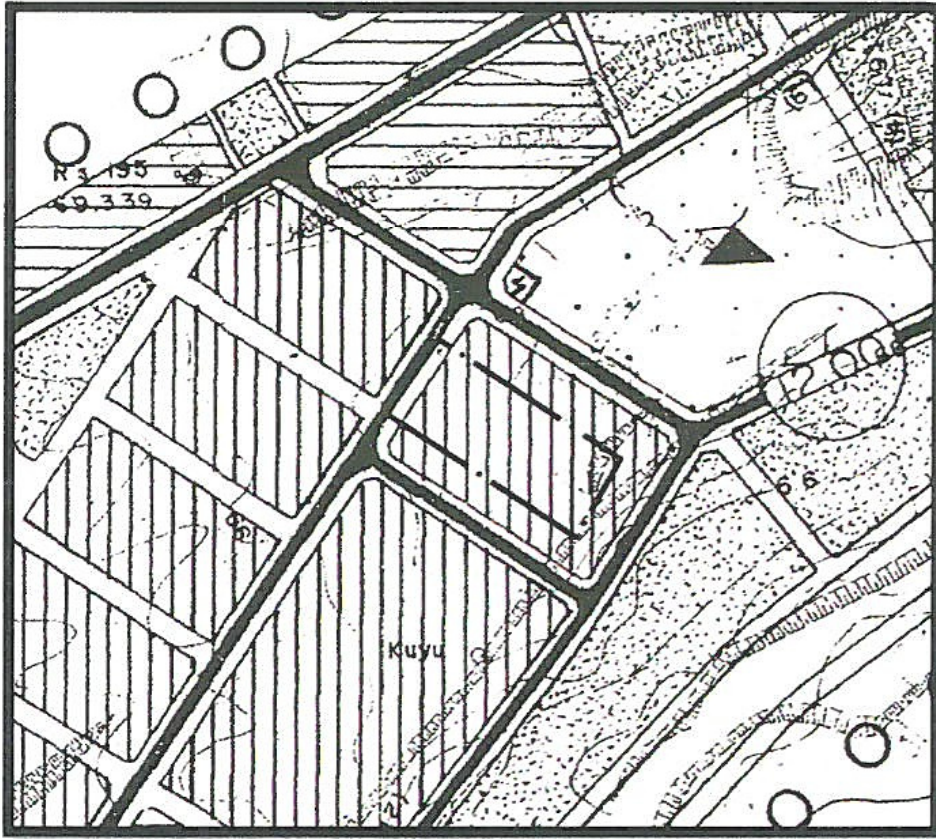
Günümüzde ekmek ve unlu mamül fırınları özel sektör ve kamu eliyle yapılan bir faaliyet niteliğindedir. Özel sektör yanı sıra kamu kurumları ve özellikle yerel yönetimlerin halka daha uygun fiyatlar ile ekmek ve unlu mamül ürünlerinin ulaştırılması amacı ile tesisler ve işletmeler kurulduğu görülmektedir. Bu kapsamda Kumluca Belediyesi

adına kayıtlı parselde de ilçe ve bölge halkına hizmet edecek bir ekmek fırını tesisinin oluşturulması amaçlanmaktadır.

Söz konusu fırın işletmesine ilişkin olarak Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği 46. Maddesi'nde "Fırın MADDE 46-(1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir" denilmektedir.

Bu kapsamda faaliyetin hayata geçirilebilmesi amacı ile söz konusu parselin ticari kullanım hakkının oluşturulması amaçlanmaktadır. Parsel alan büyüklüğü itibari ile projendirilecek fırın alanının ihtiyacını fazlası ile karşılamaktadır. Bu sebeple 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecek inşaat oranı dahilinde ihtiyaç olan ticari kullanım alanının yarılması kalan alanın ise mevcut plan kararının korunması amacı ile Ticaret Konut Karma Kullanım Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır. Parsel içerisinde fırın alanı ve konut alanı ayrı yapılar olarak projendirilecektir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları'nın yapılaşma oranı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.



Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Tic. No: 2B12913 Öda Sic. No: 5948


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



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 : 100 ada 10 parsel
Ölçek : 1/5000

Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Bağlık Mahallesi 100 ada 10 parselin “Konut Alanından” “Ticaret- Konut Alanına (TICK)” dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 2669,88 m²'lik alanı kapsamakta olup parselin mülkiyeti Kumluca Belediyesine aittir.

100 ada 10 parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” kullanımında kalmakta olup 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda, söz konusu parselde ilçe ve bölge halkına hizmet edecek bir ekmek fırını tesisinin oluşturulması amaçlandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecek inşaat oranı dahilinde ihtiyaç olan ticari kullanım alanının kullanılması, kalan alanın ise mevcut plan kararının korunması amacı ile Ticaret Konut Karma Kullanım Alanı olarak belirlenmesi amaçlandığı, parsel içerisinde fırın alanı ve konut alanı ayrı yapılar olarak projelendirileceği belirtilmiştir.

Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği 46. Maddesi'nde “14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir” denilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.