



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.03.2022

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | KUMLUCA BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60 ve 61 parsellerin "Resmi Kurum Alanından" "Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60 ve 61 parsellerin "Resmi Kurum Alanından" "Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

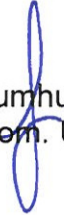
Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SEMİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KUMLUCA İLÇESİ)

PAFTA NO :220
ADA NO :46

PARSEL NO :10, 60, 61
ALANI :5.206,21 m²

MEVCUT PLAN

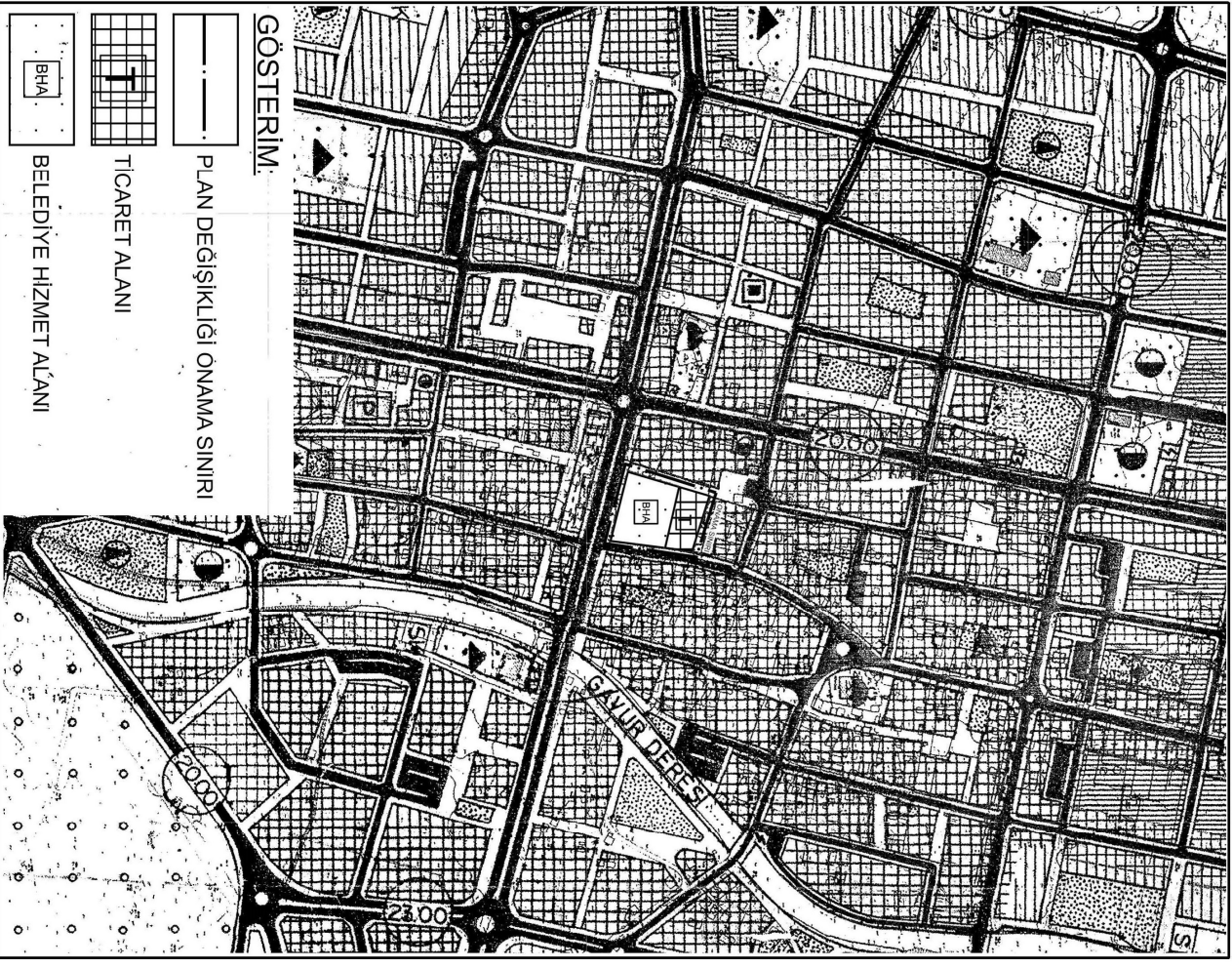
1/5000
K



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

1/5000
K



GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

TİCARET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ BAĞLIK MAHALLESİ
46 ADA 10,60,61 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parseller Antalya İli Kumluca İlçesi Bağlık Mahallesi sınırları içerisinde 220 nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında, Halil Çıvgın Caddesine cepheli konumda, Kumluca Belediyesi Hizmet Binası ve İş Merkezi olarak kullanılmaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

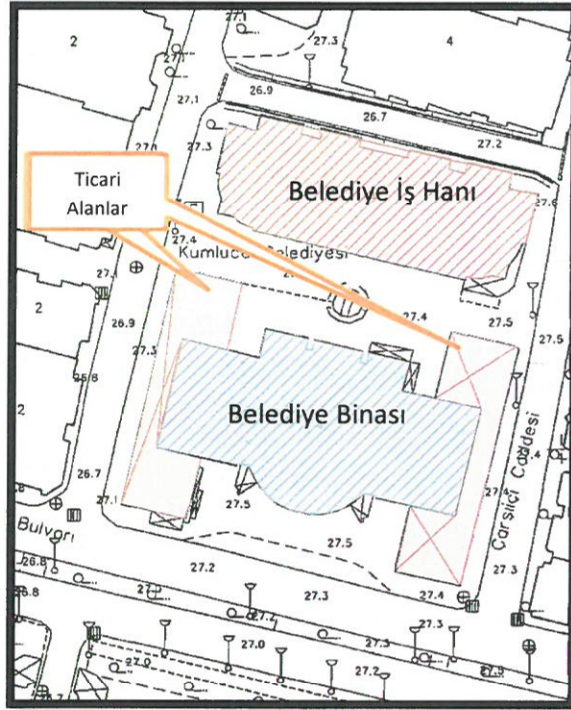
Söz konusu parseller Kumluca İlçesi Bağlık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsellerden 61 nolu parcel halihazırda Kumluca Belediyesi hizmet binası ve ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Belediye Binası zemin katlarında ticari üniteler bulunmaktadır.

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 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.

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.

Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsellerin tamamı Resmi Kurum Alanı olarak planlanmıştır. 60 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.

Plan değişikliği ile halihazır kullanım durumları ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun hale getirilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı oluşturulacak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği sonrasında ise 60 ve 10 nolu parsel üzerinde yarım kalan iş merkezi binası tamamlanarak hak sahibi vatandaş ve Kumluca Belediyesi'nin mülkiyet sorunları çözümlenmiş olacaktır. Planlama alanına ilişkin uygulama detayları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlanacaktır.





Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli NİP (Ölçeksiz)

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


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Tic. No: 2B12913 Oda 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 : 46 ada 10, 60 ve 61 parseller
Ölçek : 1/5000

Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Bağlık Mahallesi 46 ada 10, 60 ve 61 parsellerin “Resmi Kurum Alanından” “Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanına” dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 5206.21 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Yönetim Merkezi)” olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise “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.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 21.03.2022

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.