ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 167. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediye Meclisi'nin 01.10.2020 tarih ve 77 sayılı kararı ile uygun bulunan, ilçe sınırları içerisinde Hmax=Serbest yapılaşma koşullu imar adalarında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediye Meclisi'nin 01.10.2020 tarih ve 77 sayılı kararı ile uygun bulunan, ilçe sınırları içerisinde Hmax=Serbest yapılaşma koşullu imar adalarında yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C. KUMLUCA BELEDİYESİ	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 : 01.10.2020
KARAR NO : 77
KARAR GÜNÜ : Perşembe

Kumluca Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye kanununun 20. maddesine göre Ekim 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, Mehmet TOPRAKCI, Hasan HOYRAZLI, Erhan DURDAŞ, Tuncay DALGIÇ, Ayhan AYTEKİN, Celil DEMİRÖZ, Rabia DEMİR, Ali OKUR, Hasan DENİZ, Mehmet ATICI, Faik İLTER, Şefik DURDAŞ, Mehmet DURUKAN, Halil KARATAŞ, Mutlu BAYKARA, Esin TÜMEN, Taylan ATASOY, Yanar KAYMAK, Mehmet Özgür ERKAN, Erdal SAYIN ve Bayram AÇIKYÜREK'ın iştirakleri ile toplandı.

MADDE-4- BELEDİYE MECLİSİNİN 02/07/2020 TARİHLİ VE 51 SAYILI KARARIYLA İMAR KOMİSYONUNA HAVALE EDİLEN KONUYLA İLGİLİ KOMİSYON RAPORUNUN GÖRÜŞÜLMESİ.

İmar Komisyonunun 25/09/2020 tarihli ve 1 sayılı komisyon raporunda, "*Belediye Meclis Üyelerimiz Yanar KAYMAK'ın 02.07.2020 tarihli sözlü önergesinde belirtilen hususlara ait imar planı değişikliği talebine yönelik hazırlanan dosyadan; İlçemiz sınırları içerisinde bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümlerinde Hmax (Yençok)=Serbest olarak belirlenen alanlarda 20 Şubat 2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (b) fıkrasına eklenen ..."İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir."... ile yine 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen "GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." denilmekte olup, İlçemizin ve bahse konu bölgelerin gelişimi ile ilerlemesini arttırmak ve vatandaşlarımıza ait gayrimenkullerde hak mahrumiyetlerine sebebiyet vermemek için ilgili Kanunlar doğrultusunda imar planında ve plan hükümlerinde değişikliği ile plan hükmü eklemesi yapılaması gerekmektedir.*

Yapılan değerlendirmede; İlçemiz Cumhuriyet (Bağlık), Eskicami, Narenciye (Karşıyaka), Kasapçayırı (Karşıyaka), Karşıyaka, Meydan (Bağlık) ve Göksu (Bağlık) Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümlerinde Hmax (Yençok)=Serbest olarak belirlenen alanlara ilişkin imar planı ve plan hükümleri değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelikler doğrultusunda uygun hazırlandığı ve çalışmalarının tamamlandığı belirlenmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 20O-1B, 20O-1C, 21O-2A, 21O-2D, 21O-3A, 21O-4B, 21O-4C, 22O-2B, 22O-2C, 22O-3A, 22O-3B, 22P-1C, 22P-1D, 22P-4A, 23O-2B, 24O-3C ve Kumluca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri paftalarında yer alan imar planı ve plan hükmü değişikliği ile plan hükmü eklenmesi komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır. " Denilmektedir.

T.C. KUMLUCA BELEDİYESİ	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

Konunun meclisimizce yapılan değerlendirmesi sonucunda İlçemiz Cumhuriyet (Bağlık), Eskicami, Narenciye (Karşıyaka), Kasapçayırı (Karşıyaka), Karşıyaka, Meydan (Bağlık) ve Göksu (Bağlık) Mahalleleri sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 20O-1B, 20O-1C, 21O-2A, 21O-2D, 21O-3A, 21O-4B, 21O-4C, 22O-2B, 22O-2C, 22O-3A, 22O-3B, 22P-1D, 22P-4A, 23O-2B, 24O-3C ve Kumluca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri paftalarında yer alan imar planı ve plan hükmü değişikliği ile plan hükmü eklenmesinin Komisyon raporu doğrultusunda kabul edilerek onaylanmasına, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılmasına, meclisimizce mevcut meclis üyelerinin oy birliği ile karar verilerek onaylandı.

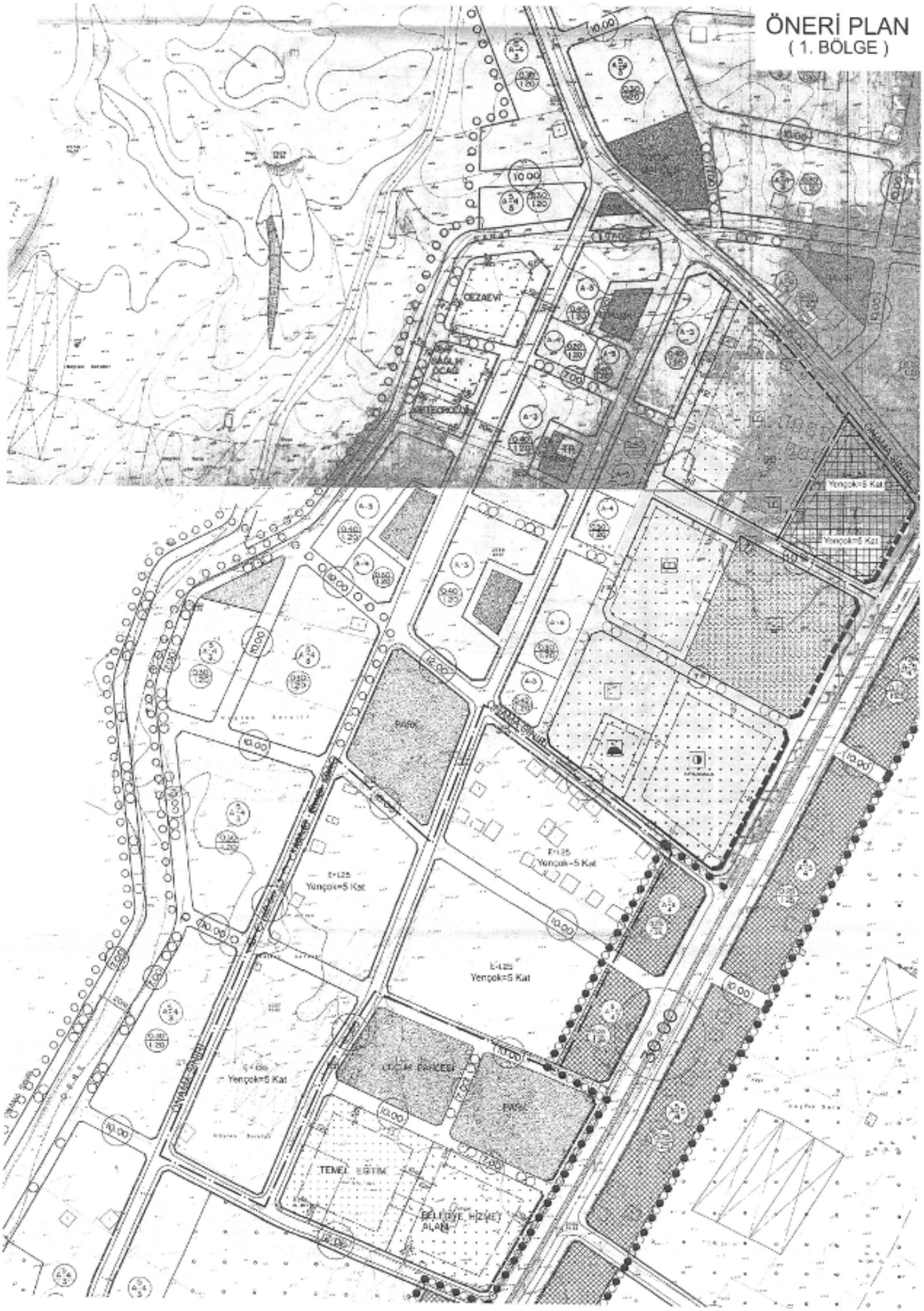
Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

Rabia DEMİR
Meclis Kâtibi

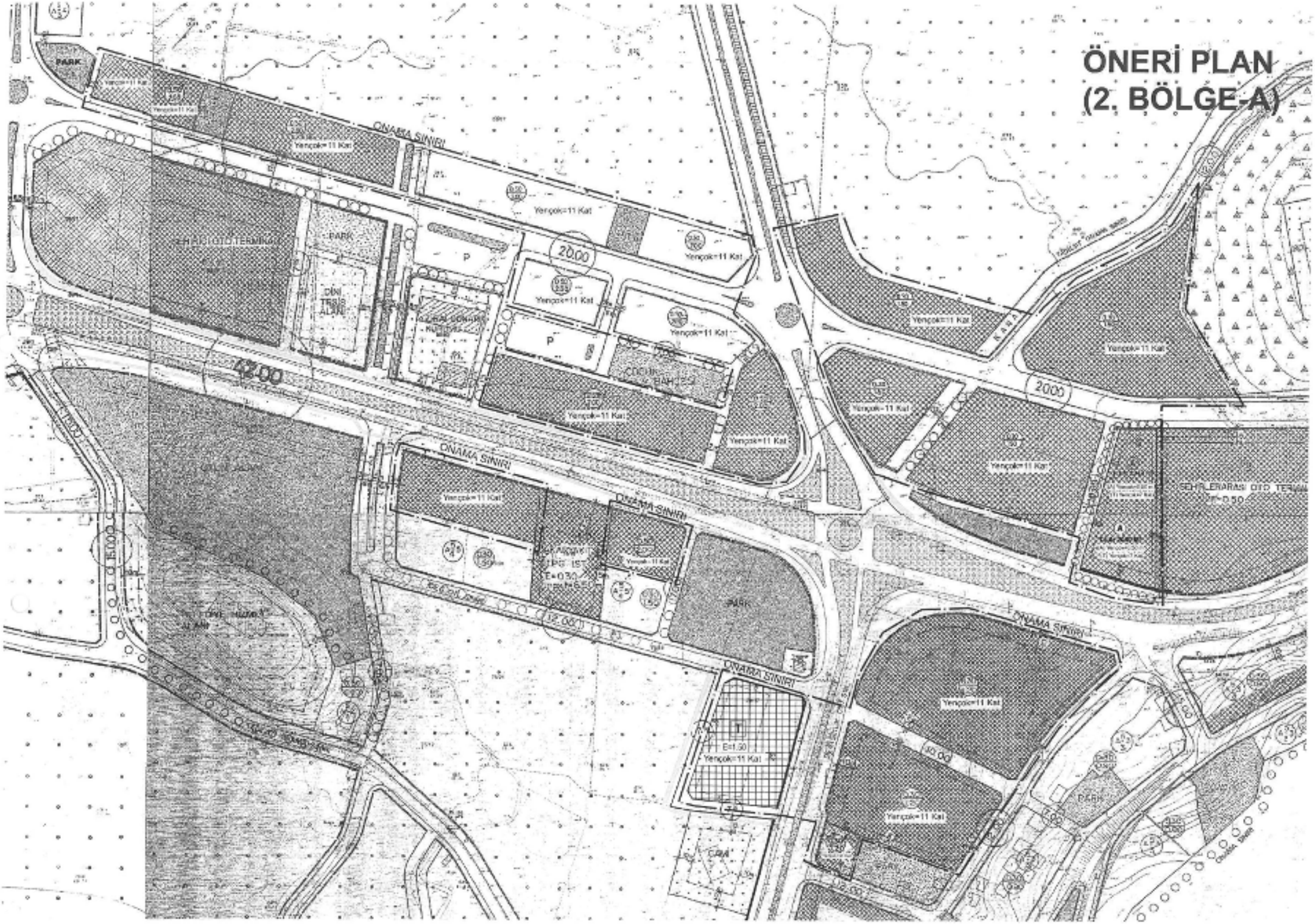
Ayhan AYTEKİN
Meclis Kâtibi

ASLI GİBİDİR
05 Ekim 2020
İsmail TAVUZ
Harita Kadastro Teknikeri
Belediye Fen Memuru
KUMLUCA

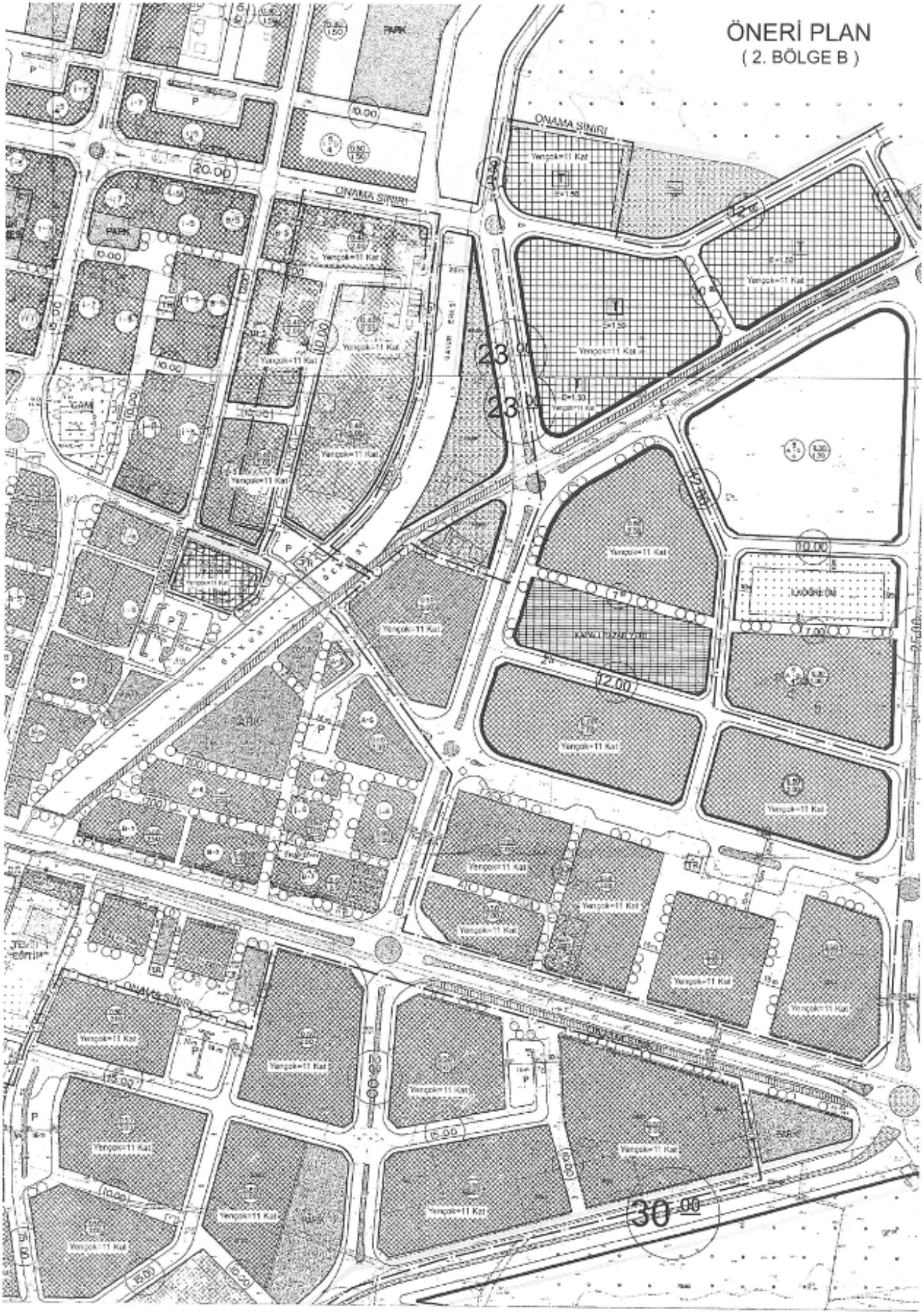
ÖNERİ PLAN
(1. BÖLGE)



ÖNERİ PLAN
(2. BÖLGE-A)

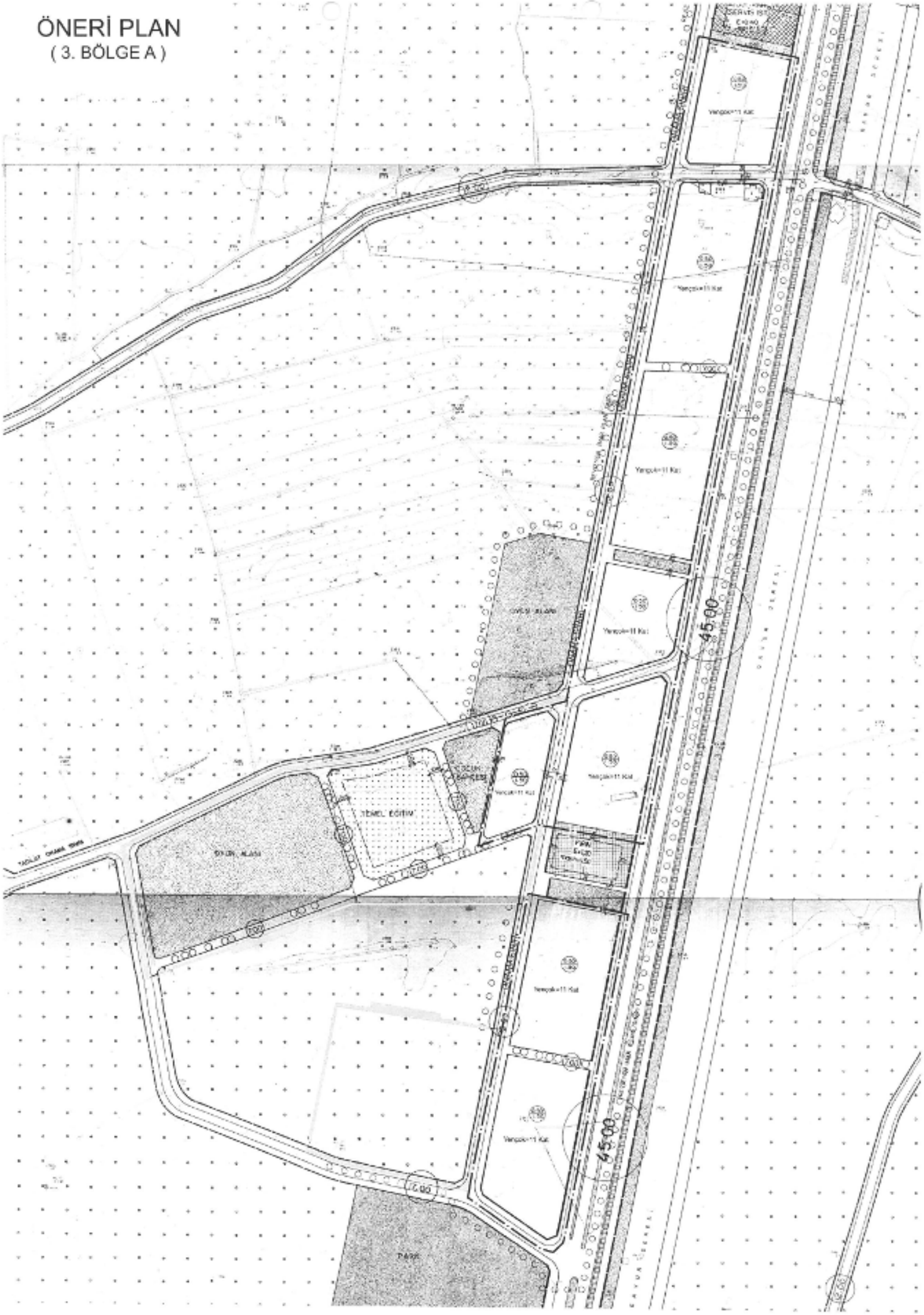


ÖNERİ PLAN
(2. BÖLGE B)



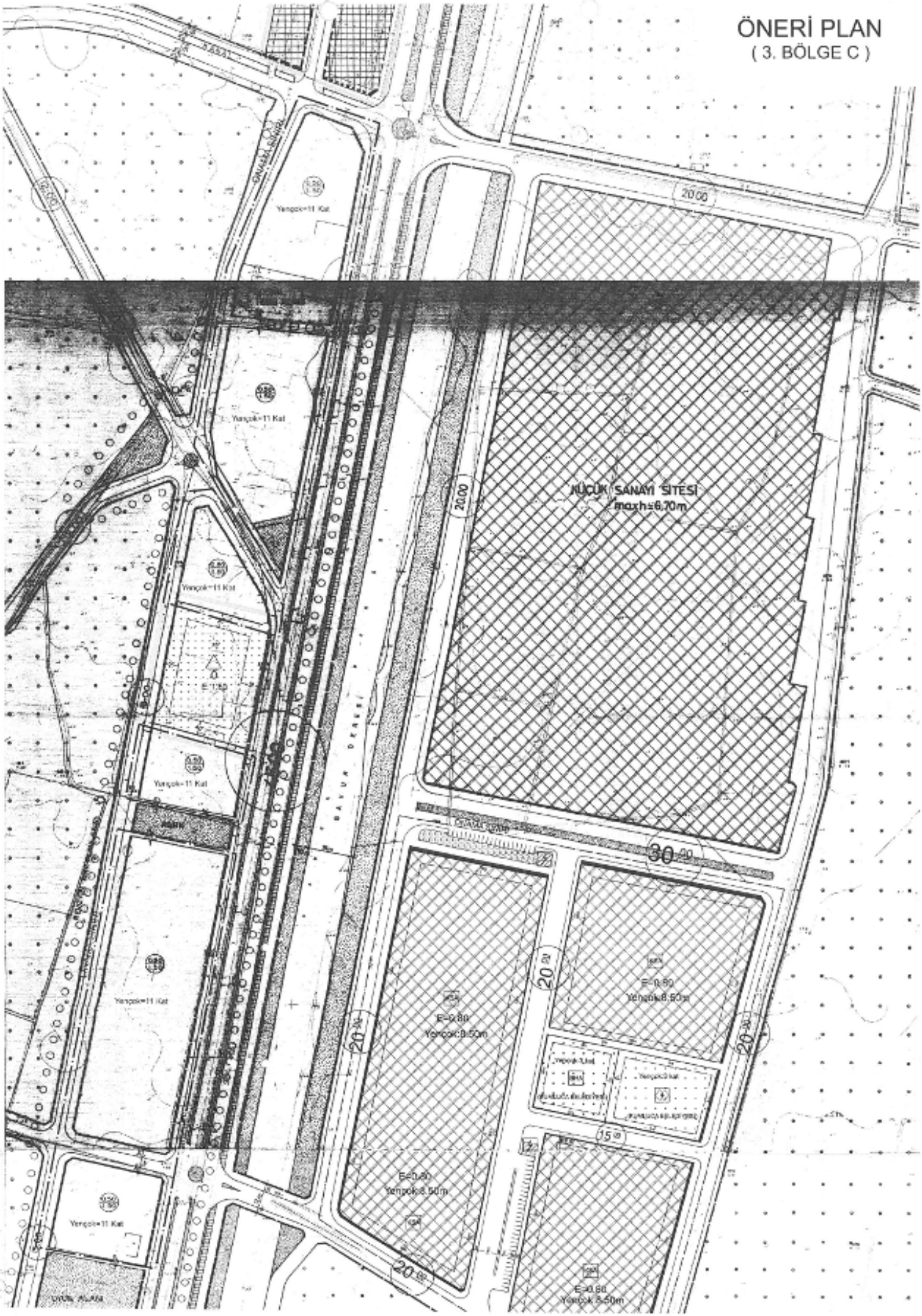
ÖNERİ PLAN
(2. BÖLGE C)

ÖNERİ PLAN
(3. BÖLGE A)

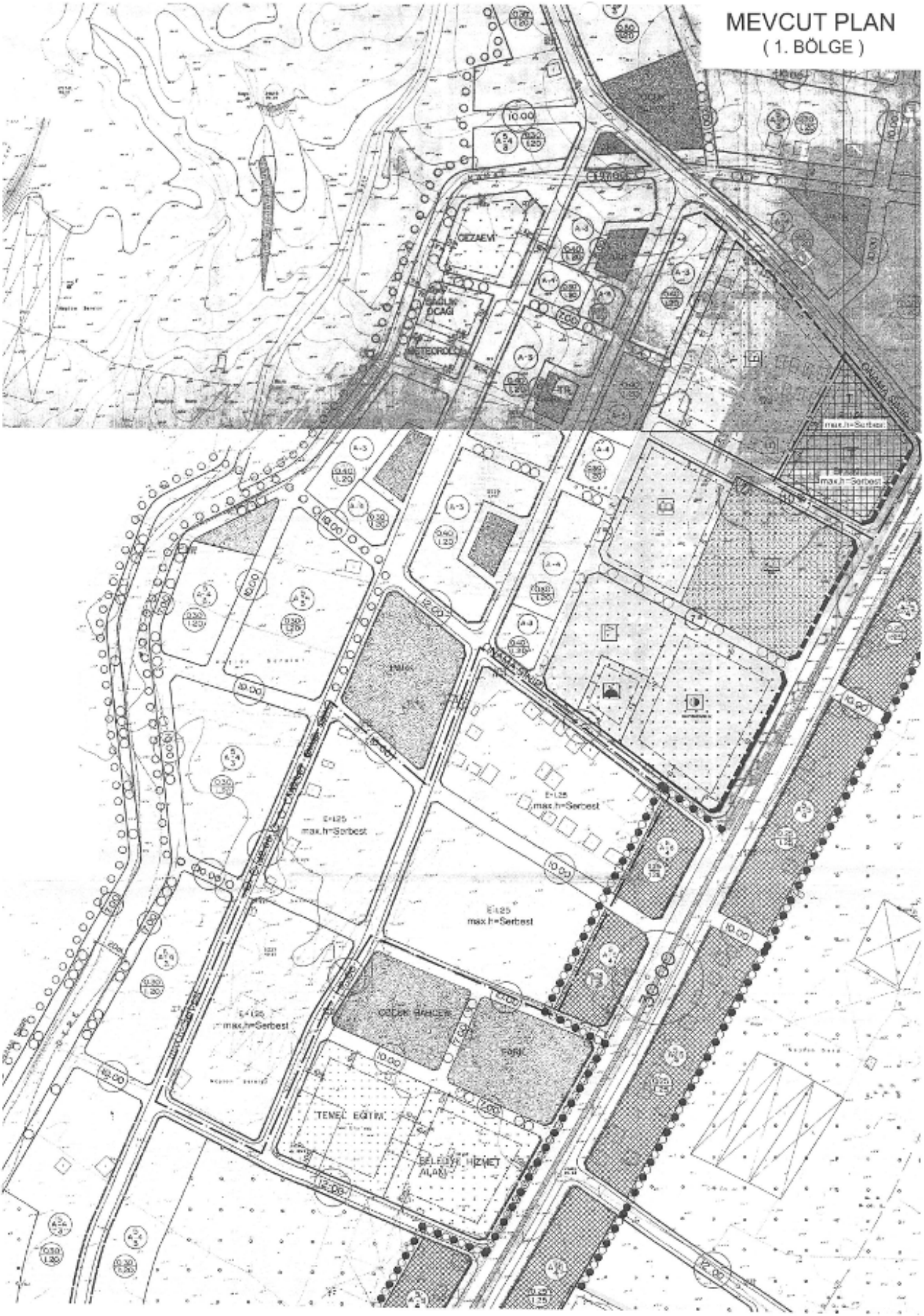


ÖNERİ PLAN
(3. BÖLGE B)

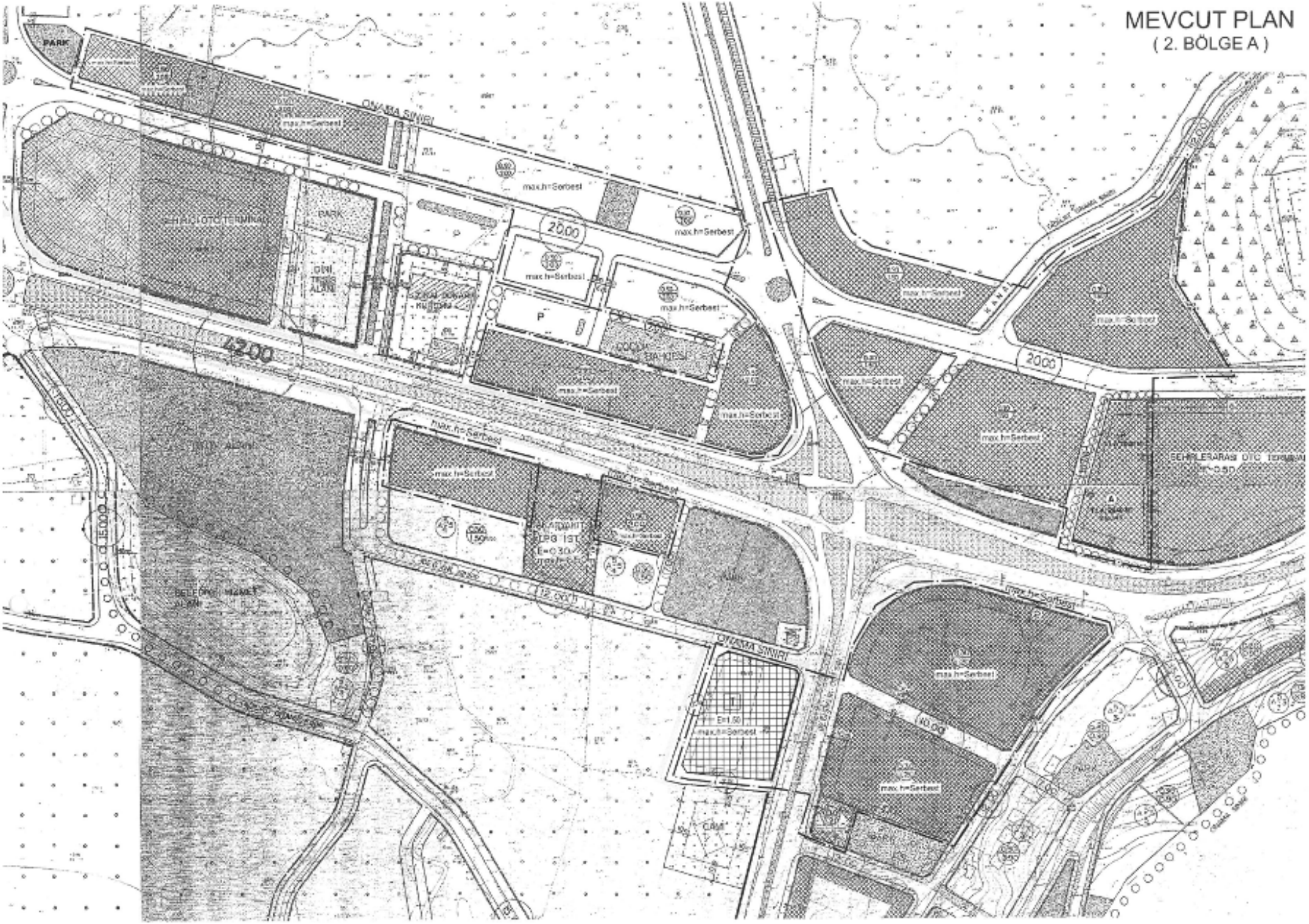
ÖNERİ PLAN
(3. BÖLGE C)



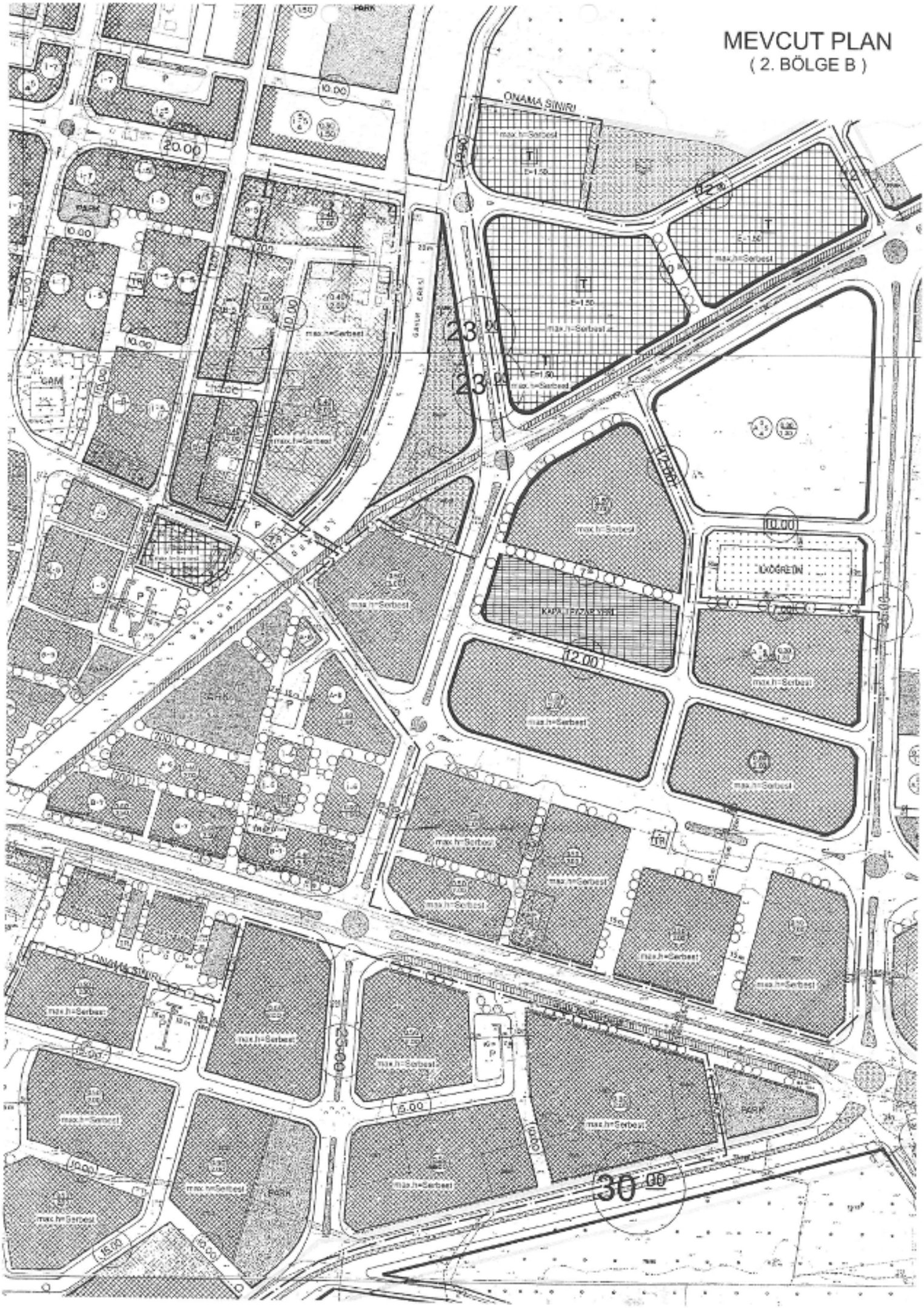
MEVCUT PLAN
(1. BÖLGE)



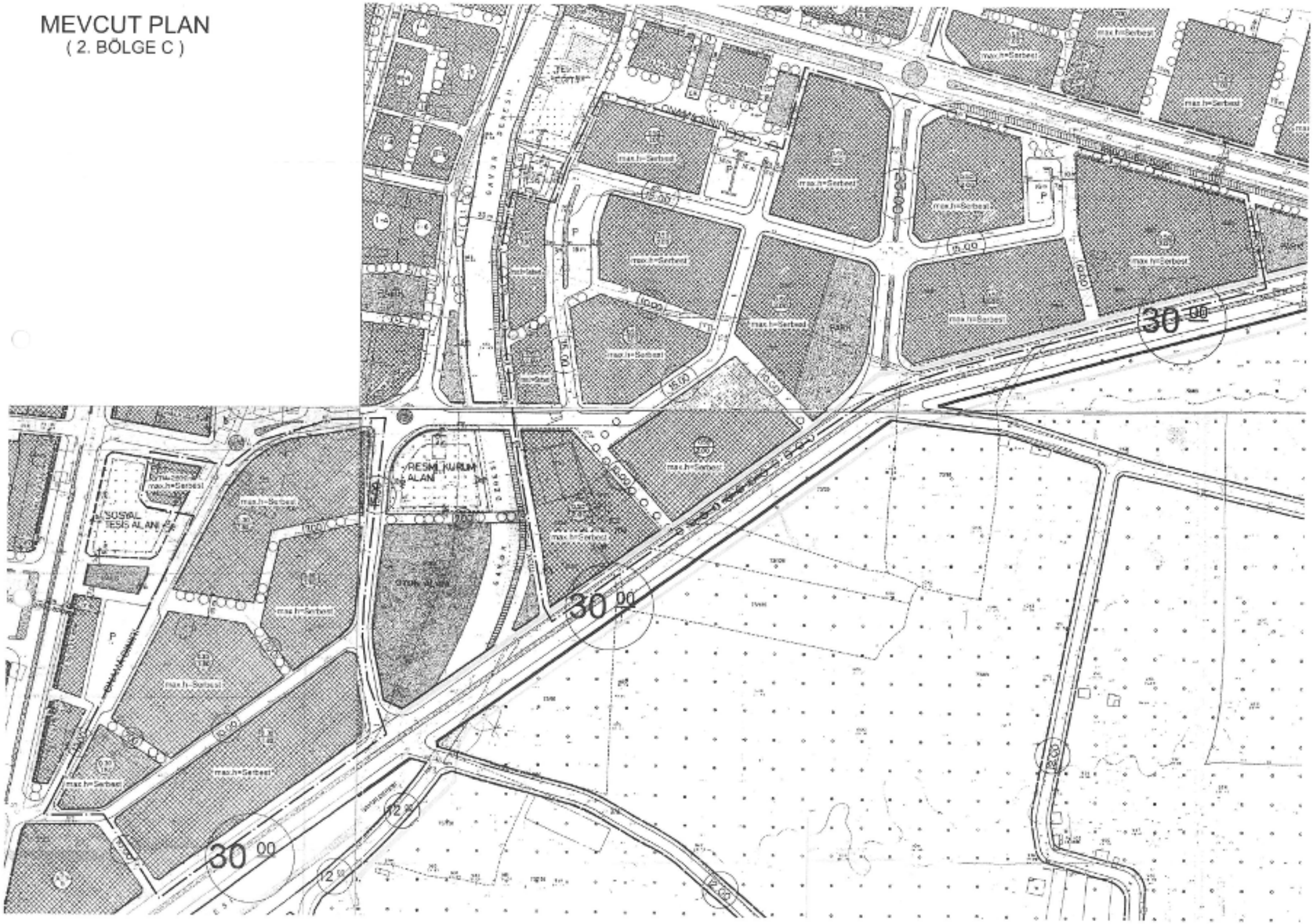
MEVCUT PLAN
(2. BÖLGE A)



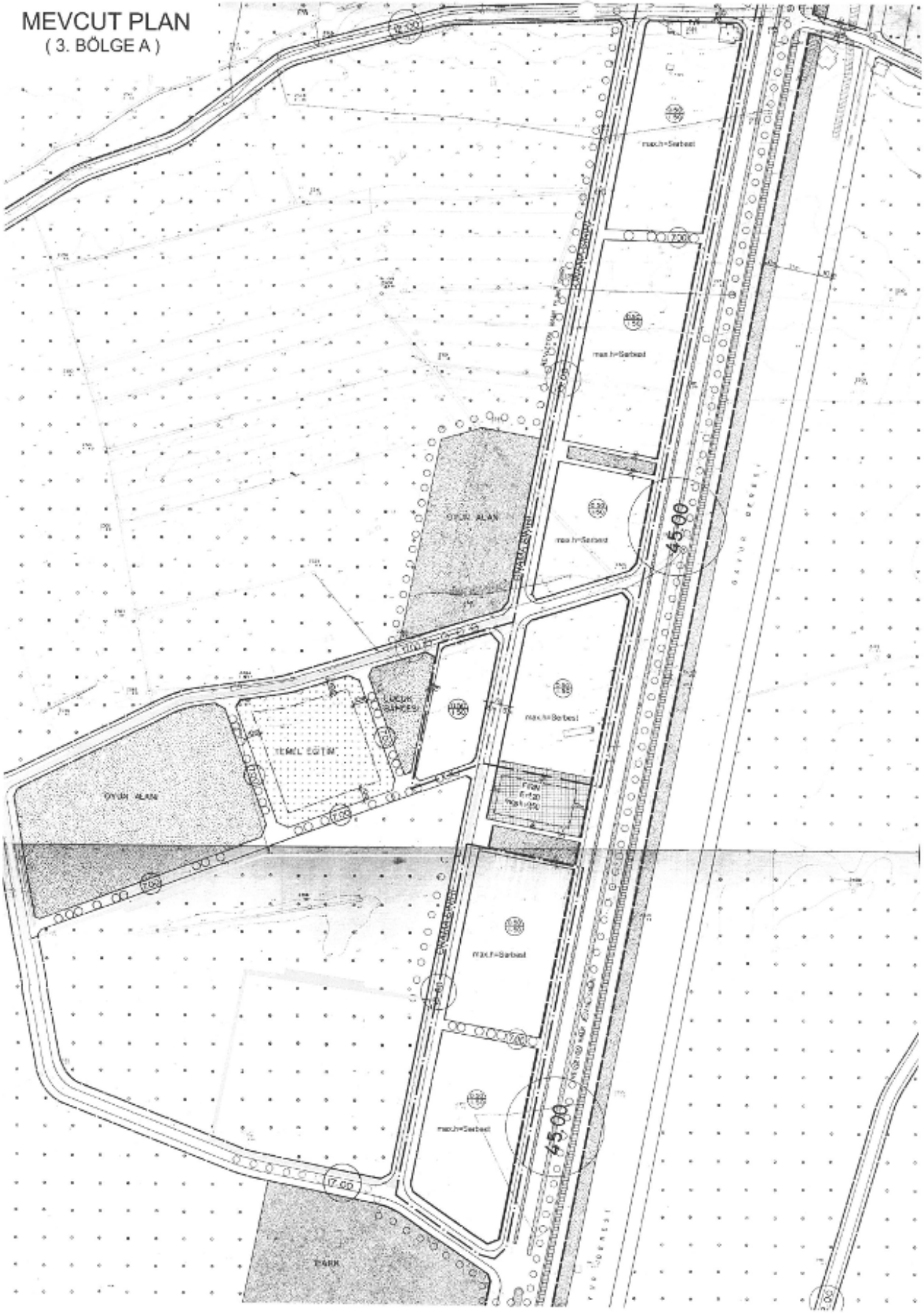
MEVCUT PLAN
(2. BÖLGE B)



MEVCUT PLAN
(2. BÖLGE C)

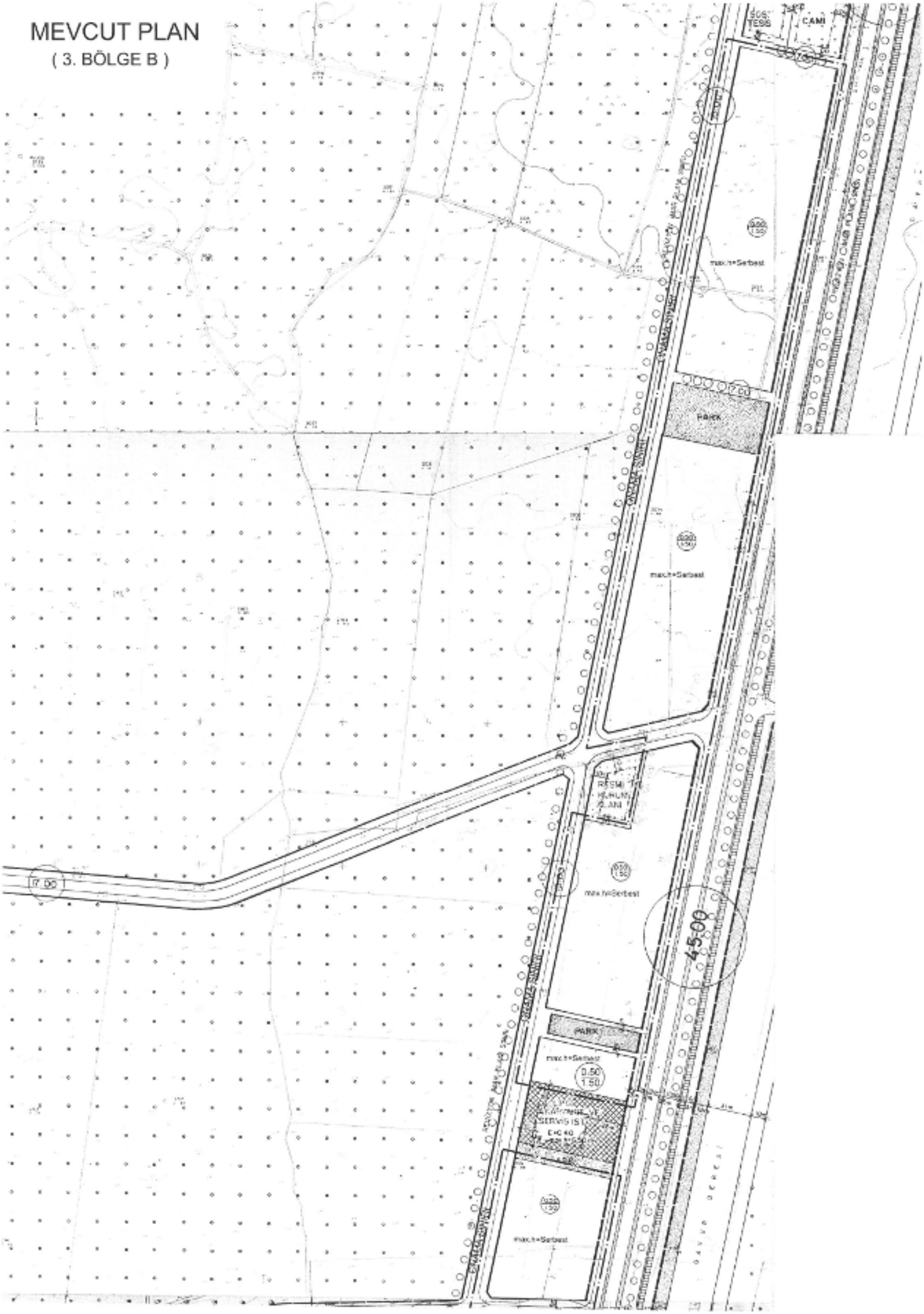


MEVCUT PLAN
(3. BÖLGE A)

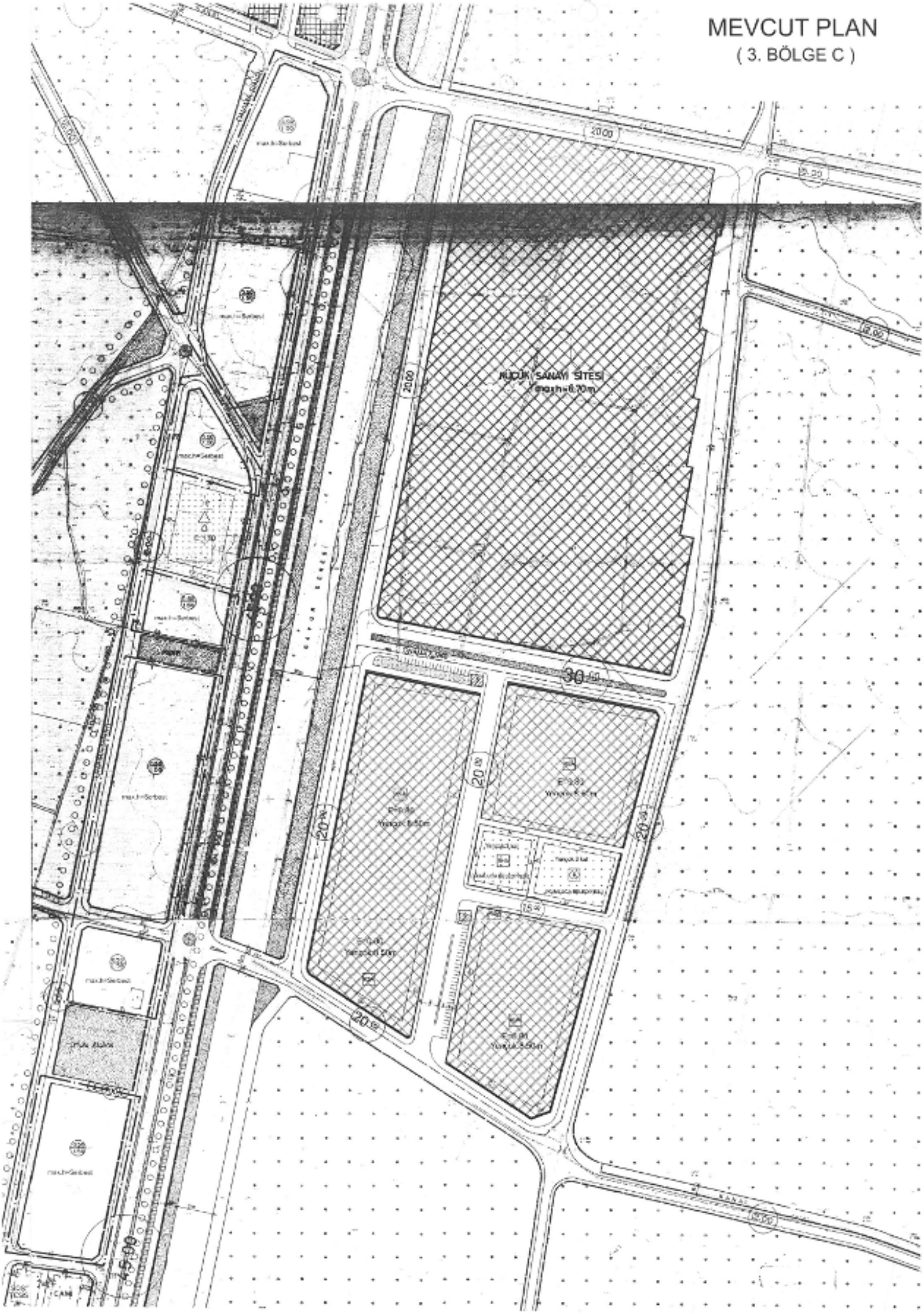


MEVCUT PLAN

(3. BÖLGE B)



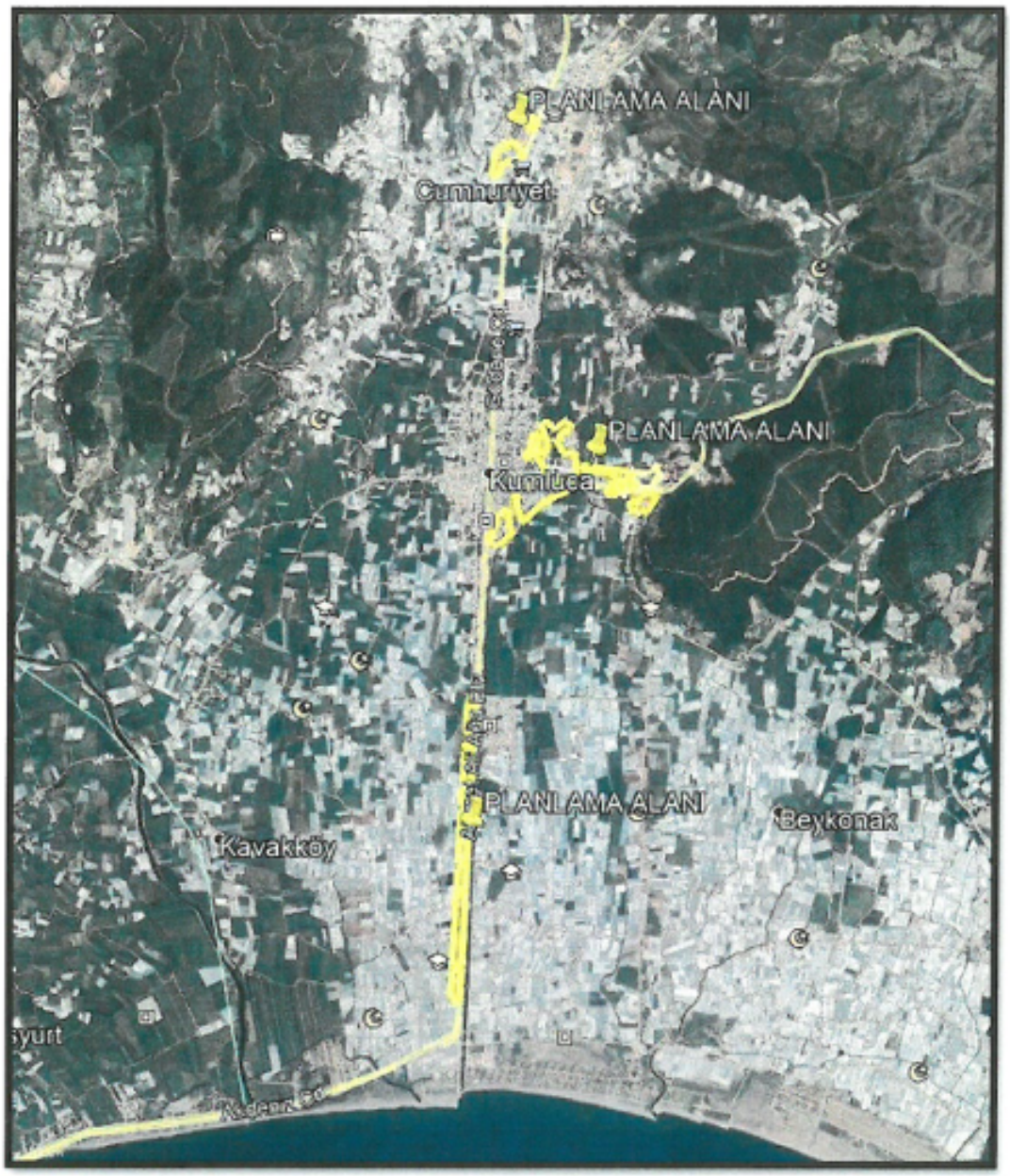
MEVCUT PLAN
(3. BÖLGE C)



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN SERBEST KAT UYGULAMASI (max h) YAPI ADALARI VE PLAN HÜKÜMLERİNİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu alanlar Kumluca ilçe sınırları dahilinde imar planında yapı yüksekliği serbest olarak belirlenmiş alanlardır. Söz konusu yapı adaları Karşıyaka ve Bağlık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu alanlardan kent merkezine yakın olan bölgelerde yapılaşma tamamlanmış durumda, Kasapçayırı Caddesi, Adnan Menderes Bulvarı, Finike yolu üzerinde ve Gödene yolu üzerinde yer alan parsellerde ise yapılaşma devam etmektedir.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Kumluca ilçe sınırları dahilinde Resmi Gazete'de yayınlanan 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı "COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN"UN 6 ve 13.Madde'si gereğince yükseklik kısıtlaması bulunmayan (Yençok/Hmax=Serbest) yapı adalarında yapı yüksekliğinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı ''COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN''UN 6.Madde'si gereğince '' *İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenemez* '' denilmektedir. Aynı kanunun 13. Maddesi'nde ;

- ***MADDE 13*** *– 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.*
  "GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur."

denilmektedir.

Yukarıda belirtilen kanun maddeleri doğrultusunda Kumluca ilçe sınırları dahilinde yer alan yükseklik kısıtlaması bulunmayan (Yençok/Hmax=Serbest) yapı adalarında mevcut yapı ruhsatları (üzerinde müktesep yapı bulunan) ve/veya çevre imar planları bilgisi (yapılaşmamış alanlar için) göz önünde bulundurularak kat serbestisi bulunan adalarda yapı yüksekliğinin belirlenmesi gerekliliği doğmaktadır.

Söz konusu alanlarda kanun hükmü gereğince 01.07.2020 tarihinden itibaren serbest kat olarak ruhsat verilememektedir. Söz konusu alanlarda yer alan mülk sahiplerinin kanun hükmü gereğince kat yüksekliği belirlenene kadar imar çapı ve ruhsat almaları durdurulmuştur. Bu kapsam kat serbestisi olan yapı adalarında mevcut yapı var ise mevcut yapı ruhsat bilgileri, arazi kullanımı ve bu yapı adalarının çevre imar planı bilgileri doğrultusunda yapılan analizler çerçevesinde kat yükseklikleri belirlenerek imar planlarında yer alan serbest kat ibaresinin ve Kumluca İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri'nin bu doğrultuda revize edilmesi amaçlanmaktadır.

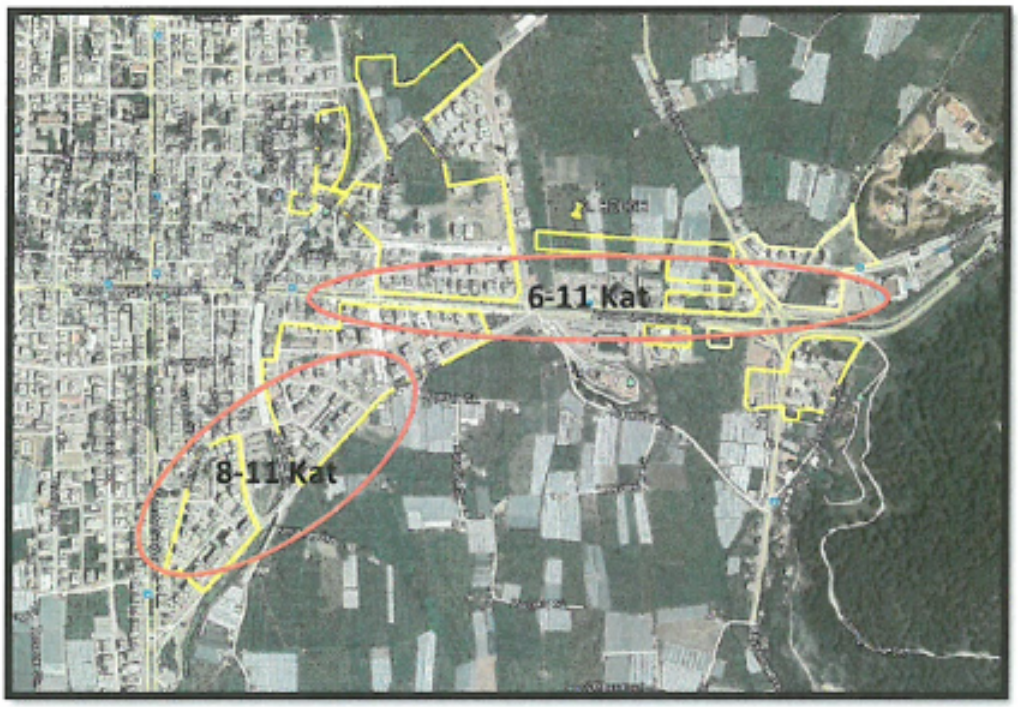
Kumluca ilçesinin büyük bir kısmının Büyük Ova ilan edilmesi ile etrafındaki tarım alanlarının korunması kentin gelişim eğrisi

A)1.BÖLGE (GÖDENE YOLU ÜZERİNDE YER ALAN YAPI ADALARI)

Kumluca ilçe merkezi kuzeyinde Gödene yolu üzerinde yer alan parseller imar planlarında 4-5 kat olarak tanımlanmış ve yapılaşmıştır. Bölge halihazırda gelişme eğilimi gösteren bir bölge niteliğindedir. Bölge imar planı ve mevcut yapılaşma göz önünde bulundurulduğunda bu bölgede yer alan serbest kat yapılaşma hakkı bulunan yapı adaları Yençok=5 Kat olarak tanımlanmıştır.

Harita.1. 1.Bölge (Gödene Yolu Üzerinde Yer Alan Yapı Adaları)

B)2.BÖLGE (KENT MERKEZİ VE YAKIN ÇEVRESİ)



Harita.2. 2.Bölge (Kent Merkezi ve Yakın Çevresi)

2. Bölge olarak tanımlanan alanlar Kumluca ilçesi merkezi ve yakın bölgesini kapsamaktadır. Bu bölgede kent merkezine doğru Adnan Menderes Caddesi üzerinde yer alan binalar 6 ile 11 katlı olarak yapılaşmış durumdadır.

50. Yıl Caddesi olarak tanımlanan bulvar üzerinde 10 ile 16 katlı, 50. Yıl Caddesi kuzeyinde yer alan yapılar ise 8 ila 10 kat olarak yapılaşmış durumdadır. Bölge ekseriyet ile 8 ila 11 kat arasında yapılaşmasını tamamlamış durumdadır.

Adnan Menderes Bulvarı üzerinde yer alan ve halihazırda boş durumda olan parsellerin büyüklükleri ve inşaat alanları incelendiğinde bölgedeki 9 ila 11 kat arasında bir kat yüksekliğinde yapılaşabilecek durumda oldukları saptanmıştır.

Bu sebeple 2. Bölge olarak tanımlanan yapı adalarında Yençok=11 Kat olarak yapı yükseklikleri belirlenmiştir.

C)3. BÖLGE (AHMET ALİ AĞA BULVARI ÜZERİNDEKİ YAPI ADALARI)

3. Bölge olarak tanımlanan Finike yolu üzerindeki AHMET Ali Ağa Bulvarı üzerindeki yapı adaları halihazırda yapılaşma devam etmekte olan gelişme bölgesi niteliğindedir. Bölgede yer alan yapılar incelendiğinde 8 ile 11 kat arasında bir yapılaşmanın olduğu görülmektedir. Bölgede yapılaşmış alanların kat yüksekliği neticesinde aynı yapılaşma hakkının diğer parsellerde de sağlanması amacı ile Yençok=11 Kat olarak belirlenmiştir.

Harita.3. 3. Bölge (Ahmet Ali Ağa Bulvarı Üzerindeki Yapı Adaları)

Planlama alanına ilişkin olarak Kumluca İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri'nde yer alan MAXH serbest ibareleri plan değişikliği kapsamında kaldırılmıştır. Söz konusu hükümlere ek olarak statik açıdan 10 ve üzeri katlarda yapılması durumunda bodrum kat yapılarak zemin güçlendirilmesine gidilmesi amacı ile; "PLANDA BELİRLENEN KAT YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE 10 KAT (DAHİL) VE ÜZERİ YAPILANMALARDA BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR." hükmü eklenmiştir. Söz konusu değişiklikler plan hükümleri paftasında onama sınırı içinde gösterilmiştir.

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

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

KUMLUCA İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

A-GENEL HÜKÜMLER

ONAMA SINIRI

ONAMA SINIRI

ONAMA SINIRI

ONAMA SINIRI

B – TİCARET ALANLARI

C – BÖLGESİNDE

E.1.1 KONUT BÖLGESİ

E.1.2 İŞ YERİ BÖLGESİ

İÇ DÜZENLEME ALANLARI

GÖSTERİM

SINIRLAR

ONAMA SINIRI

BELEDİYE SINIRI

YAPI YASAĞI SINIR SİT ALANI SINIRI

ULAŞIM — KORUNAN — DÜZELTİLEN — YENİDEN AÇILAN

TAŞIT YOLLARI

GERÇEKİNDE TAŞIT GİRİŞİ İÇİN YAYA YOLLARI

YAYA YOLLARI

BİSİKLET YOLU

Pk MEVCUT OTOPARK

YEŞİL ALANLARI

PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ FUAR, LUNA PARK, EĞLENCE ALANLARI

ORMANLAR

AÇAĞLANDIRILACAK ALANLAR (Mezarlıklar)

TURİZM SİT VE TESİS ALANLARI (Otel, motel, tatil köyü)

SONGÜLDÜK TESİS ALANLARI

REKREASYON ALANI

KAMPİNG ALANLARI

TUREM 2. KONUT YERLEŞME ALANLARI

DOĞAL SİT ALANI

KUMSALLAR

TARIM ALANLARI

ÇALIŞMALAR ALANLARI

TİCARET, TİCARİ MERKEZ

YOLBOYU TİCARET

PAZARLAMA ALANLARI (Pazar yerleri, Toplantı Hali)

KÜÇÜK SANAYİLER

DEPOLAMA ALANLARI

OTO TERMİNALLERİ, GARAJLARI

AKARYAKIT SERVİS İSTASYONLARI

RESİM KULLANIM ALANLARI

DOĞAL SİT ALANI

ATIKSU ARITMA TESİSİ ALANI

KAPLUMBAĞA KORUMA ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (Temel Eğitim, Lise, Kız)

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARI

SAĞLIK TESİSİ SİT ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

İDARİ TESİSLER ALANI

SPOR TESİSLERİ ALANI

KENTSEL ALAN KULLANIM

YAPI DÜZENİ

MESKUN ALANLAR

A-n AYRIK DÜZEN

B-n BLOK DÜZEN

S-n SİTİŞİK DÜZEN

GELİŞİME ALANLARI

A-n AYRIK DÜZEN

B-n BLOK DÜZEN

S-n SİTİŞİK DÜZEN

D-n İKİZ DÜZEN

mesela B - BİRİBİRİNİ YAPI YÜKSEKLİĞİ

YAPI YOĞUNLUKLARI

TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)

KAT ALANI KATSAYISI (KAKS)

Ek Tabanda sanayi ve gelişmeyen kişisel konut

PLAN HÜKÜMLERİ

A- GENEL HÜKÜMLER

[illegible]

B- TİCARET ALANLARI

[illegible]

C- BODRUMLAR

[illegible]

[illegible]

I. KORUMA BÖLGESİ

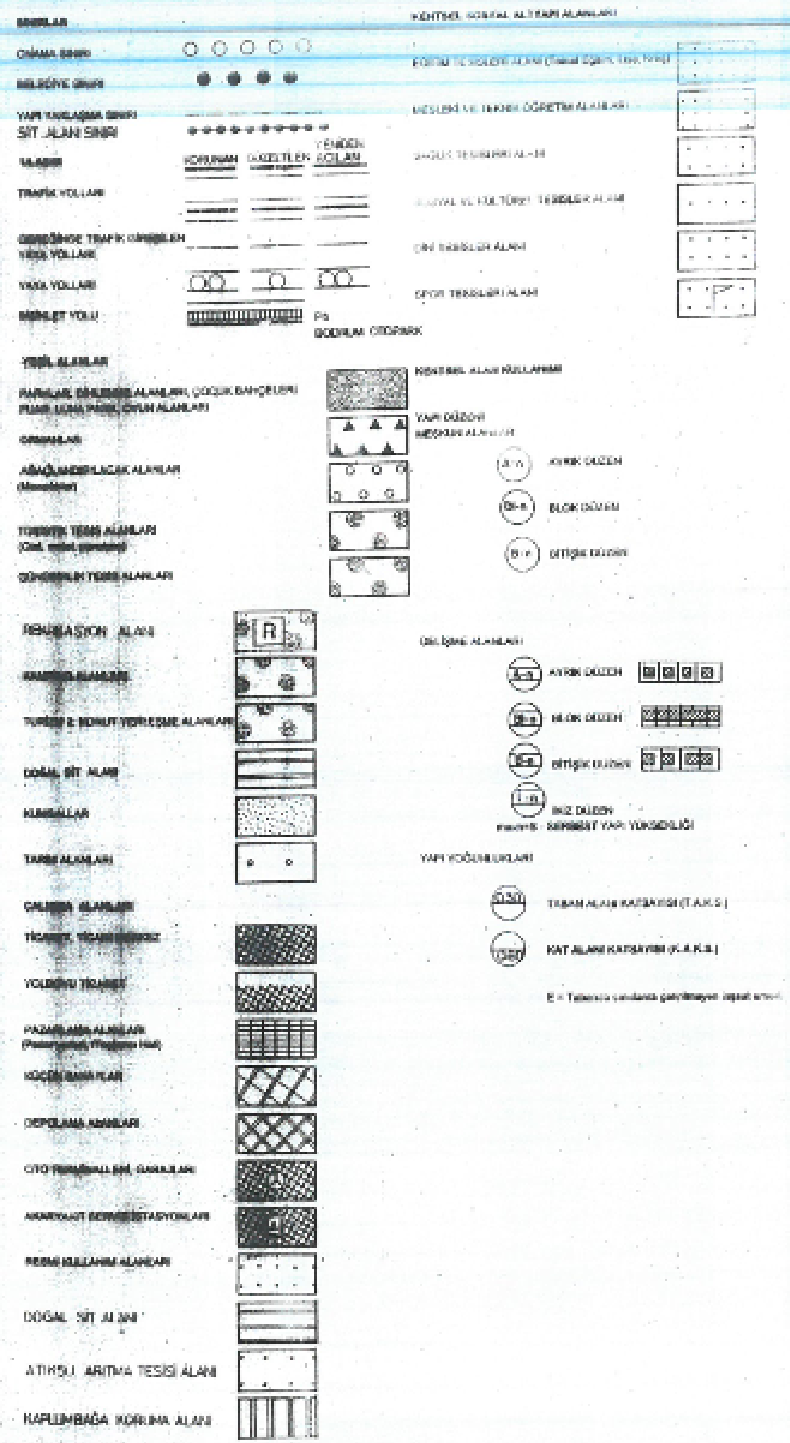
[illegible]

II. KORUMA BÖLGESİ

[illegible]

III. TAMPON BÖLGE

[illegible]

4. DEPOLAMA ALANLARI

[illegible]