



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

142

Sayı : 90852262-301.03- 12018

05/02/2020

Konu: Kumluca İlçesi, Mavikent(Yenice) Mahallesi, 220 ada 1, 374 ada 1, 375 ada 1 parseller  
UİP. Değ.

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Kumluca Belediye Meclisinin 02.01.2020 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mavikent(Yenice) Mahallesi, 220 ada 1, 374 ada 1, 375 ada 1 parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

.../02/2020

Tuncay SARIHAN  
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../02/2020

Av. Cansel TUNCER  
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../02/2020

Muhittin BOCEK  
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP Değ, Plan Açıklama Raporu.





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 : 6/9

T.C.  
Kumluca BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 02.01.2020  
KARAR NO : 6  
KARAR GÜNÜ : Perşembe

Kumluca Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye kanununun 20. Maddesine göre OCAK 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, Hasan HOYRAZLI, Mehmet TOPRAKCI, 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 ve Bayram AÇIKYÜREK'in iştirakleri ile toplandı, Erdal SAYIN ve Mehmet DURUKAN'ın toplantıya katılmadığı görüldü. Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

**MADDE-6: BELEDİYE MECLİSİNİN 07.02.2019 TARİHLİ 15 SAYILI KARARI İLE İMAR KOMİSYONUNA HAVALE EDİLEN KONU HAKKINDAKİ HAZIRLANAN KOMİSYON RAPORUNUN GÖRÜŞÜLMESİ.**

Kumluca Belediye Meclisinin 07.02.2019 tarihli ve 15 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen konuyla ilgili İmar Komisyonunun hazırladığı rapor Meclis Katibi Ayhan AYTEKİN tarafından üyelere okundu.

Söz konusu raporda: "Kumluca İlçesi, Mavikent (Yenice) Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 219 ada 1 parsel, 220 ada 1 parsel, 374 ada 1 parsel ve 375 ada 1 parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebine yönelik hazırlanan dosyadan; Şehir Plancılarına ait görüşler ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 31.05.2019 tarihli ve E.47659 sayılı yazısı ile daha önce 06.04.2017 tarihli ve 32 sayılı ve 06.12.2018 tarihli ve 89 sayılı Belediye Meclis Kararları ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olup, İmar Komisyonu 27.12.2018 tarihli ve 1 sayılı İmar Komisyonu Raporunda da belirtildiği üzere "...mülga Mavikent Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatına ait dosyada; yürürlükte bulunan 1992 yılı onaylı 1/25000 ölçekli ÇDP ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olarak EMSAL artışı için bir karar alınamayacağı ve Belediye Meclisince alınan tadilat Kararında EMSAL artışına ait bir husus olmamasına rağmen, bahse konu ada ve parsellerin bulunduğu alan için TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 iken emsal yükseltilerek E:1.20 pafta üzerinde gösterimi getirildiği görülmektedir. Ancak; ada/parsellere ait bölge ve çevresinin TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 iken E:1.20 emsal artışına ait yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin/tadilatının Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı yapılmasına ait Belediye Meclis Kararı, Plan Açıklama Raporu, Askıya Çıkış ve İniş Tutanakları vb. belgeler dosyasında bulunmamıştır.

Dilekçelerde bahsedildiği üzere 1997 yılı ve sonrası verilen İnşaat (Yapı) Ruhsatlarının dosyalarında, İnşaat (Yapı) Ruhsatına altlık olan onaylı E:1.20 Emsali gösteren İmar Çaplarına rastlanamamıştır.

Yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı yürürlükte bulunan Mavikent 1/25000 ölçekli ÇDP ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun bir şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı yapılarak eski haline (TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 veya E:0.60) yapılaşma koşulu getirilmesi Teknik ve Kamu Yararı açısından komisyonumuzda uygun olduğu ve İmar Komisyonuna

MECLİSİNİN AYNI GÜNÜ  
Sakir YILDIRIM  
İnşaat Komisyonu Başkanı  
Kumluca Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Belediye Meclisince sevk edilen dilekçelerin reddine karar verilmesi gerektiği görüşüne varılmıştır...” denilmektedir.

Yapılan değerlendirmede Mavikent (Yenice) Mahallesi sınırları içerisinde bulunan; 219 ada 1 parsel, 220 ada 1 parsel, 374 ada 1 parsel ve 375 ada 1 parsellere ait dosyalar, alınan görüşler, kararlar ile yürürlükte bulunan Mavikent 1/25000 ölçekli ÇDP ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun bir şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı ile TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 ve yapılaşma koşulu getirilmesi Teknik ve Kamu Yararı açısından komisyonumuzca uygun olduğu; bu doğrultuda E:1.20 Emsal'den TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 ve Yapılaşma Koşullarına ilişkin imar planı değişikliği çalışmalarının tamamlandığı incelenmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 19P-1B, 19P-2A, 20P-3D ve 20P-4C (PİN: UİP-10439,8) paftalarında yer alan imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır.” Denilmektedir.

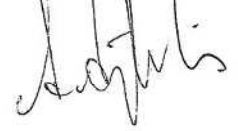
Konunun Meclisimizce yapılan değerlendirmesinde, İlçemiz Mavikent (Yenice) Mahallesi sınırları içerisinde bulunan; 219 ada 1 parsel, 220 ada 1 parsel, 374 ada 1 parsel ve 375 ada 1 parsellere ilişkin TAKS: 0,30 – KAKS: 0,60 yapılaşma koşulu getirilerek hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 19P-1B, 19P-2A, 20P-3D ve 20P-4C (PİN: UİP-10439,8) paftalarında yer alan imar planı değişikliği/tadilatının uygun bulunarak onaylanması, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılması, Komisyon raporu doğrultusunda meclisimizce oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda imar planı değişikliği/tadilatı meclisimizce mevcut meclis üyelerinin oy birliği ile kabul edildi ve karar verildi. (CHP 8 kabul oyu, Ak Parti 8 kabul oyu, İyi Parti 8 kabul oyu)

  
**Mustafa KÖLEOĞLU**  
Belediye Başkanı

**Rabia DEMİR**  
Meclis Kâtibi



**Ayhan AYTEKİN**  
Meclis Kâtibi

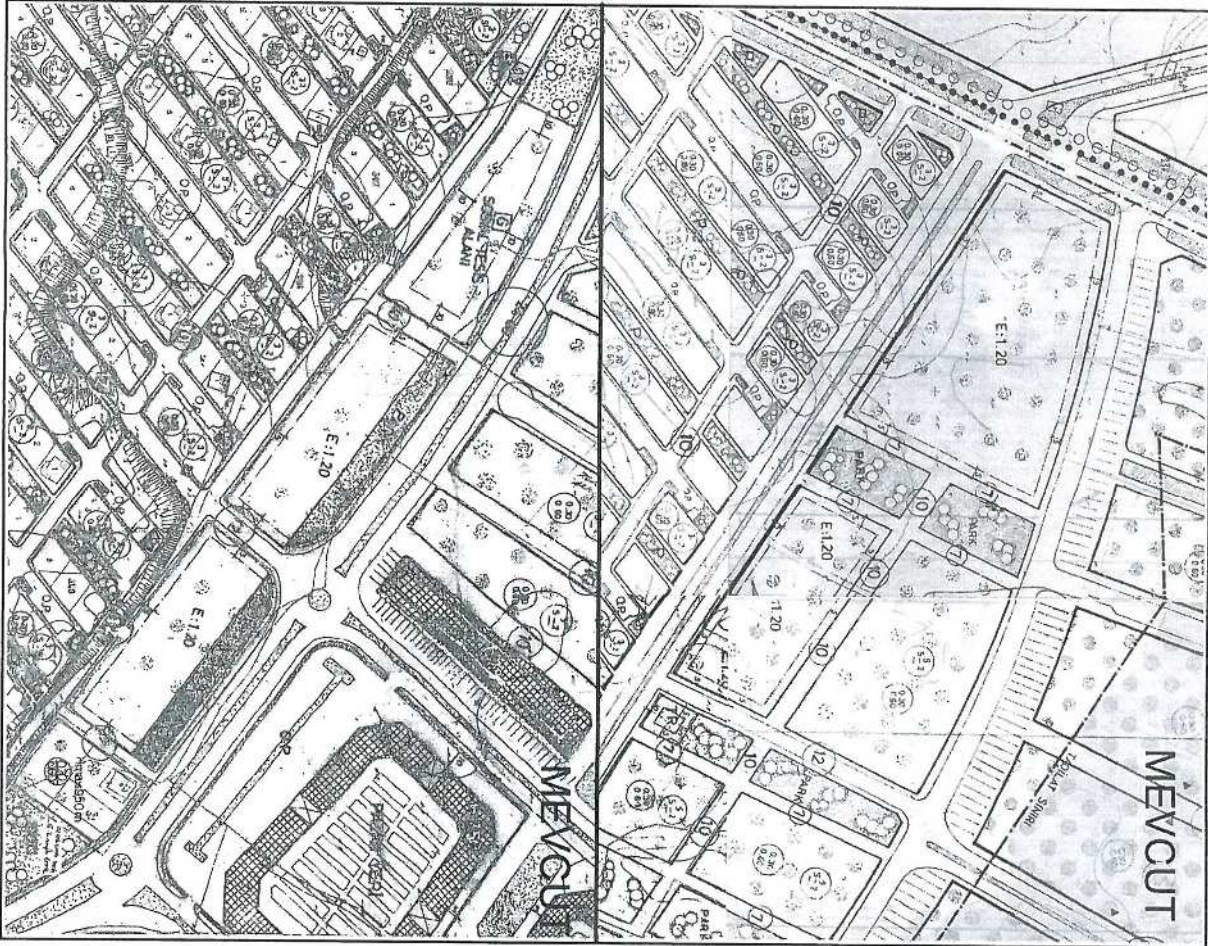




KUMILUCA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20P-3D.4C/19P-1B.2A  
ADA / PARSEL NO : 375/1, 374/1, 220/1, 219/1

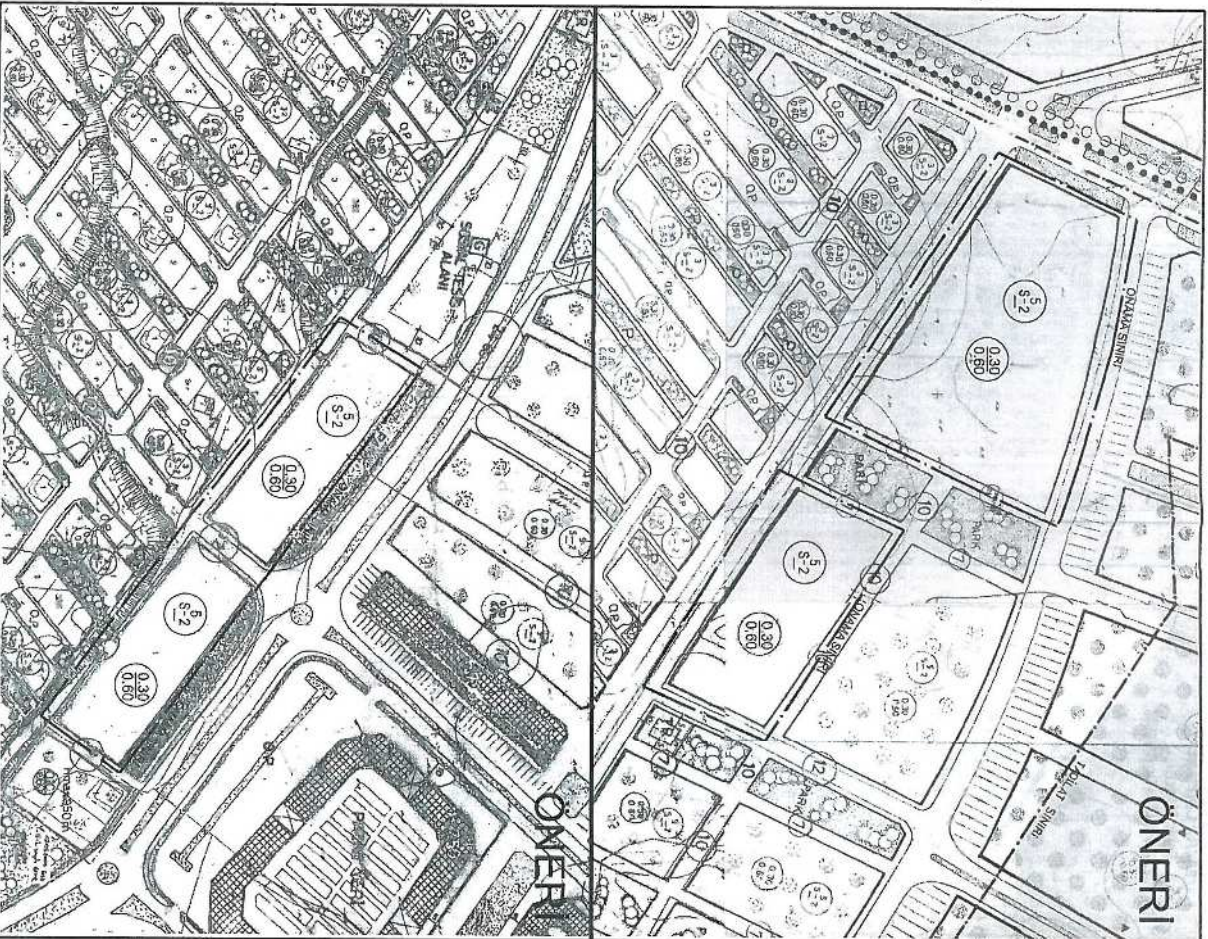
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI  
Söz konusu parsellerin, konumlu olduğu bölgenin yurdünlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ve bölge yapılaşma koşullarına uygun olarak plan kararlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ MAVİKENT-YENİCE MAHALLESİ  
219 ADA1 PARSEL, 220 ADA 1 PARSEL, 374 ADA 1 PARSEL, 375 ADA 1 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama konusu 219 ada1 parsel, 220 ada 1 parsel, 374 ada 1 parsel, 375 ada 1 parseller Antalya İli Kumluca İlçesi Mavikent- Yenice Mahallesi sınırları içerisinde 19P1B, 19P2A, 20P3D, 20P4C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

**2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM**

Planlama konusu parseller Mavikent-Yenice mahallesi sınırları içerisinde Mavikent villalarının olduğu bölgede yer almaktadır. Parsellerin güneyinde 2 katlı yazlık villalar, kuzeyinde ise sera alanları yer almaktadır. Bölgede yapılaşma henüz tamamlanmamış durumdadır. Parsellerin kuzeyinde yer alan sera alanlarının imar planları bulunmasına rağmen halihazırda tarım alanı olarak kullanılmaktadır.

**3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI**

Söz konusu parsellerin; konumlu olduğu bölgenin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ve bölge yapılaşma koşullarına uygun olarak plan kararlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

**4.PLANLAMA KARARLARI**

Planlama konusu parseller Kumluca İlçesi güneyinde Mavikent-Yenice mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Söz konusu parseller mevcut imar planında E=1.20 yapılaşma hakkında sahip Turizm-Konut Alanı plan kararına sahiptir. Parsellerin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemede parsellerin genelinin "TAKS:0.30/KAKS:0.60, 2 Kat" yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlandığı ve halihazırda yazlık konut alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Parsellere ilişkin olarak Kumluca Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan detaylı inceleme sonucunda parsellerin bölge genelindeki yapılaşma koşullarının üstünde bir emsale sahip olduğu görülmektedir. Söz konusu parsellerin yapılaşma koşulunun bölgedeki diğer parsellere ile aynı şekilde "TAKS:0.30/KAKS:0.60, 2 Kat" olduğu, Büyükşehir Yasası öncesi faaliyet gösteren Mavikent Belde Belediyesi döneminde bir tadilat yapılarak E=1.20 yapılaşma koşullarına sahip orjinal onaylı plan paftaları üzerinden bir değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin olarak Mavikent Belde Belediyesi döneminde yapılan plan değişikliğine ilişkin Kumluca Belediyesi arşivi ve Kumluca Kaymakamlığı arşivinde herhangi bir plan raporu, plan paftası, meclis havale yazısı, meclis kararı ve askı tutanakları bulunmamıştır.

03.05.1985 tarihinden itibaren yürürlükte olan 3194 Sayılı İmar Kanunu 8. Maddesi hükümleri gereğince;

“Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması:

*Madde 8 –Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.*

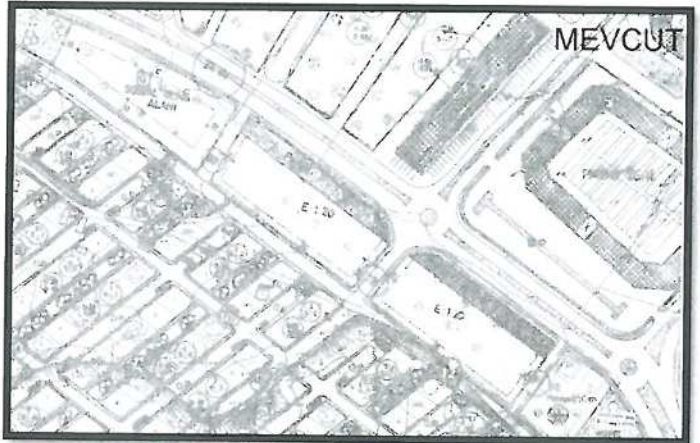
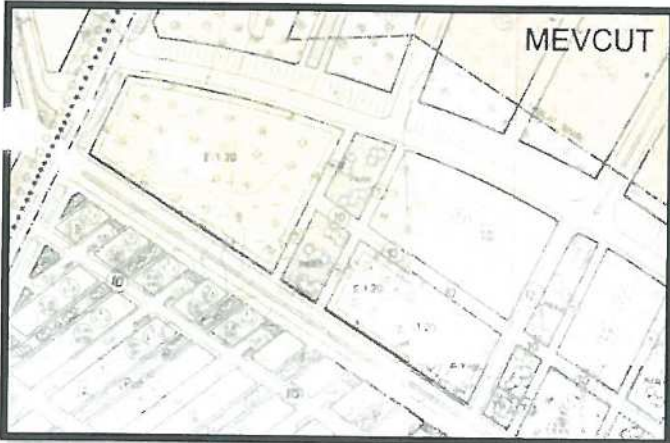
*b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar”* denilmektedir.

**Parsellere ilişkin olarak yapılan değişiklik tarihinde yürürlükte olan İmar Kanunu hükümlerince söz konusu parsellere ilişkin olarak yapılan plan değişikliğinin kanun maddesi hükümleri doğrultusunda planı, plan raporu, belediye meclis onayı, askı/ilan evrakları bulunmamaktadır.**

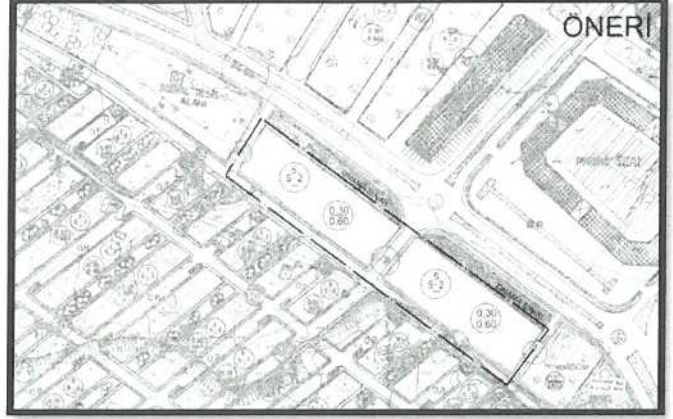
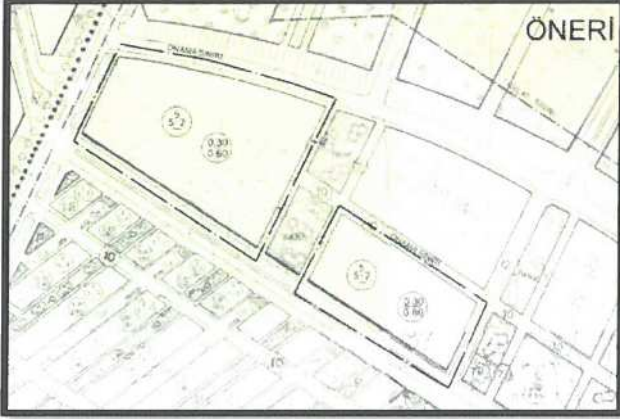
Diğer taraftan parsellere ilişkin plan hükümleri ve plan notlarına bakıldığında tanımlanan E=1.20 yapılaşma koşulu bölge imar planı plan kararları ve hükümlerine göre yüksek bir inşaat alanının ve inşaatı gerçekleştiği zaman bölgenin genel yapılaşma durumuna aykırı bir yapılaşma koşulunun tanımlandığı görülmektedir. İnşaat katsayısında yapılan artış bölgenin plan yapım aşamasında öngörülen nüfus projeksiyonuna ek bir nüfus getirisi oluşturacaktır.

Parsellere ilişkin olarak hazırlanan plan ve plan raporu bulunmaması sebebi ile plan üzerinde belirtilen 1.20 emsal katsayısının getireceği ek nüfusa ilişkin donatı alanı ayrılıp ayrılmadığı da belirlenememektedir.

Belirtilen sebepler doğrultusunda söz konusu parseller üzerinde belirtilen yapılaşma koşullarının bölge imar planı irdelenerek çevre emsallerle uygun bir yapılaşmanın sağlanması, plan bütününde tariflenen yapılaşma koşulu ve katsayısına uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır.

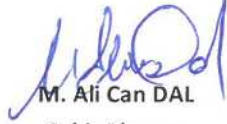


**Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**



### Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

T. C.  
KUMLUCA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
PLAN İŞLEM NUMARASI  
PİN: UIP – 10439,8

