



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.04.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ANTALYA ŞUBESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 168. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediye Meclisinin 07.04.2022 tarih ve 49 sayılı kararı ile reddedilen, Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde düzenleme yapılarak sosyal tesis alanı ve park alanının ticaret alanı ve park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediye Meclisinin 07.04.2022 tarih ve 49 sayılı kararı ile reddedilen, Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde düzenleme yapılarak sosyal tesis alanı ve park alanının ticaret alanı ve park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle itirazın reddinin 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

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 : 07.04.2022
KARAR NO : 49
KARAR GÜNÜ : Perşembe

Kumluca Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye kanununun 20. maddesine göre Nisan ayı “OLAĞAN” toplantısının, 1. Birleşiminin 1. Oturumunu yapmak üzere bu gün saat 14.00’ de Belediye Meclis Toplantı Salonunda Belediye Başkanı Mustafa KÖLEOĞLU’nun Başkanlığında üyeler, Kerem Kaya TURAN, İsmail BAŞAR, Ünal ABACIOĞLU, Mehmet TOPRAKCI Hasan HOYRAZLI, Ayhan AYTEKİN, Celil DEMİRÖZ, Rabia DEMİR, Ali OKUR, Hasan DENİZ, Mehmet ATICI, Şefik DURDAŞ, Halil KARATAŞ, Mehmet DURUKAN, Esin TÜMEN, Taylan ATASOY, Yanar KAYMAK, Mutlu BAYKARA, Mehmet Özgür ERKAN, Erdal SAYIN ve Bayram AÇIKYÜREK’in iştirakleri ile toplandı. **Tuncay DALGIÇ, Batuhan Mutlu ENGİN, Faik İLTER ve Erhan DURDAŞ toplantıya katılmamışlardır.**

GÜNDEMİN 8. MADDESİ

İlçemiz Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16, 17 parsellere ait UİP değişikliği konulu Plan ve Proje Müdürlüğünün teklif yazısının görüşülmesi.

Plan ve Proje Müdürlüğünün 04/04/2022 tarihli ve 8630 sayılı yazısında, “ Kumluca ilçesi, Mavikent (Yenice) Mah. sınırları içerisinde bulunan 485 ada, 3, 14, 16 ve 17 nolu parsellere ilişkin olarak Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan teklifi, Kumluca Bel. Meclisinin 06.01.2022, tarih ve 16 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmak üzere Antalya Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilmiş olup, 14.01.2022 tarih ve 110 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Mavikent (Yenice) Mah. 485 ada 3, 14, 16 ve 17 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 23.02.2022 ila 24.03.2022 tarihler arasında 30 (otuz) gün süreyle Belediyemiz ilan panosunda ve Belediyemiz Resmî Web Sitesi ile ilgili mahalle muhtarlığında, değişikliğe konu alanda tabelayla, yerel gazetede ilan edilmiş olup, askı süresince 1 (Bir) adet itirazda bulunulmuş askıdan indirilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait itiraz dilekçesi ile ilgili değerlendirme yapılarak Meclis kararı alınması gerekmekte olup, konunun Belediye Meclis Gündemine alınması ve itiraz dilekçesinin görüşülerek karara bağlanması hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” Denilmektedir.

Konunun meclisimizce yapılan değerlendirmesi sonucunda Kumluca ilçesi, Mavikent (Yenice) Mah. sınırları içerisinde bulunan 485 ada, 3, 14, 16 ve 17 nolu parsellere ilişkin olarak Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan teklifine yapılan söz konusu itirazın **reddedilmesine** mevcut meclis üyelerinin **oy birliği** ile karar verildi.


Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

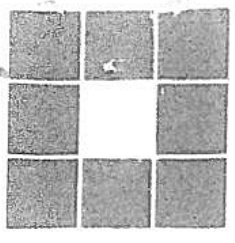
Rabia DEMİR
Meclis Katibi




Hatice BALA
Harita ve Kadastro Teknikeri
Kumluca Belediyesi

Ayhan AYTEKİN
Meclis Katibi





Sayı : 07.22.149

14.03.2022

Konu : Kumluca İlçesi Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hk.

KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Kumluca İlçesi Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellere ilişkin Belediye Meclisininin 06.01.2022 tarih ve 16 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 23.02.2022-24.03.2022 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde bulunan Sosyal Tesis Alanı(Belediye Hizmet Alanı), Park alanı ve Ticaret alanında düzenleme yapılarak planlama alanı içerisinde ki Park alanı m2'sinin aynen korunduğu ancak 2280 m2 Sosyal Tesis Alanı'nın(Belediye Hizmet Alanı) tamamen kaldırıldığı görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

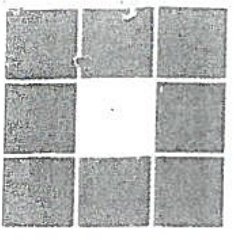
(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." Hükmü bulunmaktadır.

Bu durumda öncelikle, imar mevzuatı gereği yapılacak plan değişikliklerinde kaldırılan sosyal donatı alan miktarı kadar bir alanının aynı bölge içerisinde eşdeğerinin ayrılması gerektiği açık olup



bu değişiklikte, sosyal donatı alan kullanımını Ticari nitelikli bir kullanıma çevrilmektedir. Belediye Hizmet Alanı olarak herhangi bir alanda ayrılmamaktadır.

Plan değişikliğine gerekçe olarak; uygulama yapılması durumunda park alanı olarak planlı kısmın 3194 sayılı İmar Kanunu ve Arsa ve Arazi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik gereği DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'nda elde edileceği için Mülkiyet sahibi Belediyelerin kamusal hizmet birimlerinin kullanım alanlarının kaybına sebep olacağı gerekçe gösterilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde; MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir: a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyajalanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. “ Hükmü bulunmaktadır.

İmar planlarında yapılacak değişiklikler, yönetmelikte de hükme bağlandığı üzere, plan hazırlanırken öngörülen ana kullanım kararlarını, planın bütünselliğini ve sosyal donatı dengesini bozucu nitelikte olamaz. Eğer İmar planında bir değişiklik yapılması gerekiyorsa, bu değişikliğin Şehircilik İlkeleri ve Kamu Yararı açısından zorunlu olduğunun bilimsel olarak ortaya konması gerekmektedir.

Dolayısı ile söz konusu plan değişikliği Planlama Tekniği ve Şehircilik İlkelerine uygun bulunmamaktadır. Bu nedenle askıdaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptal edilmesini talep ediyoruz.

Saygılarımızla,

Gürdal YILMAZ

Antalya Şube Sekreteri



İTIRAZA KONU PLAN

KUMLUCA BELEDİYESİ

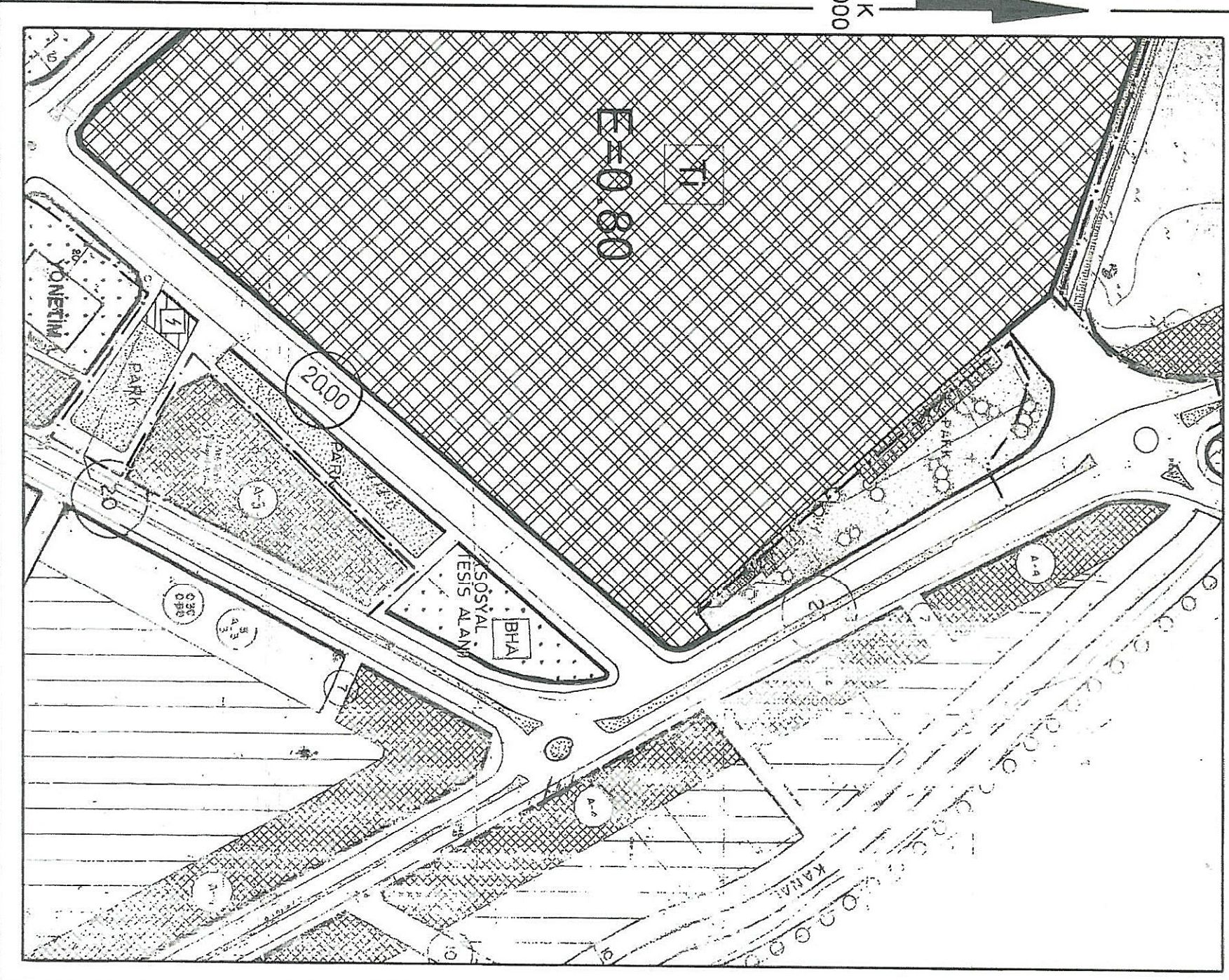
PAFTA NO
ADA NO

:20R-1D
:485

PARSEL NO

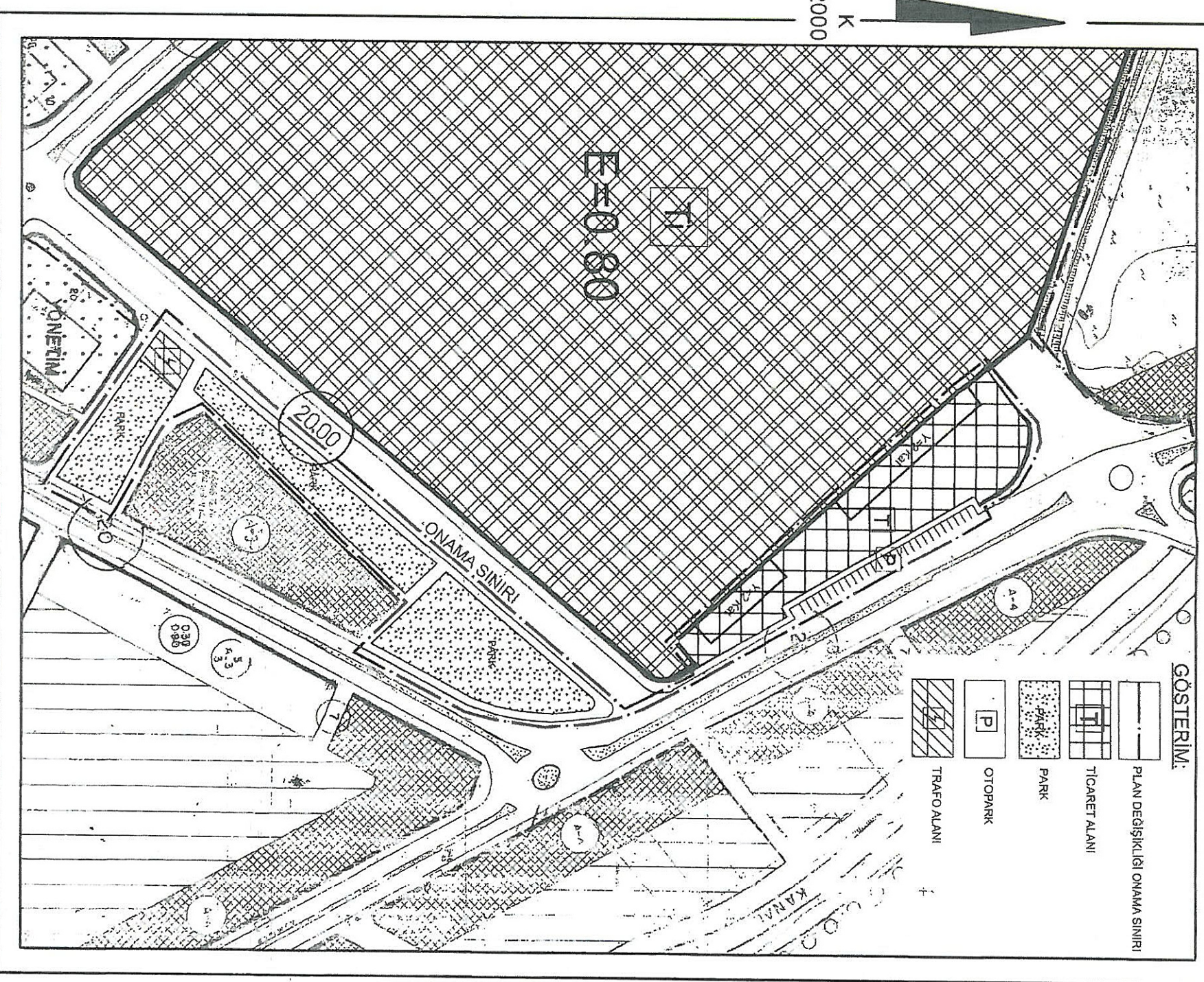
:3, 14, 16, 17

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

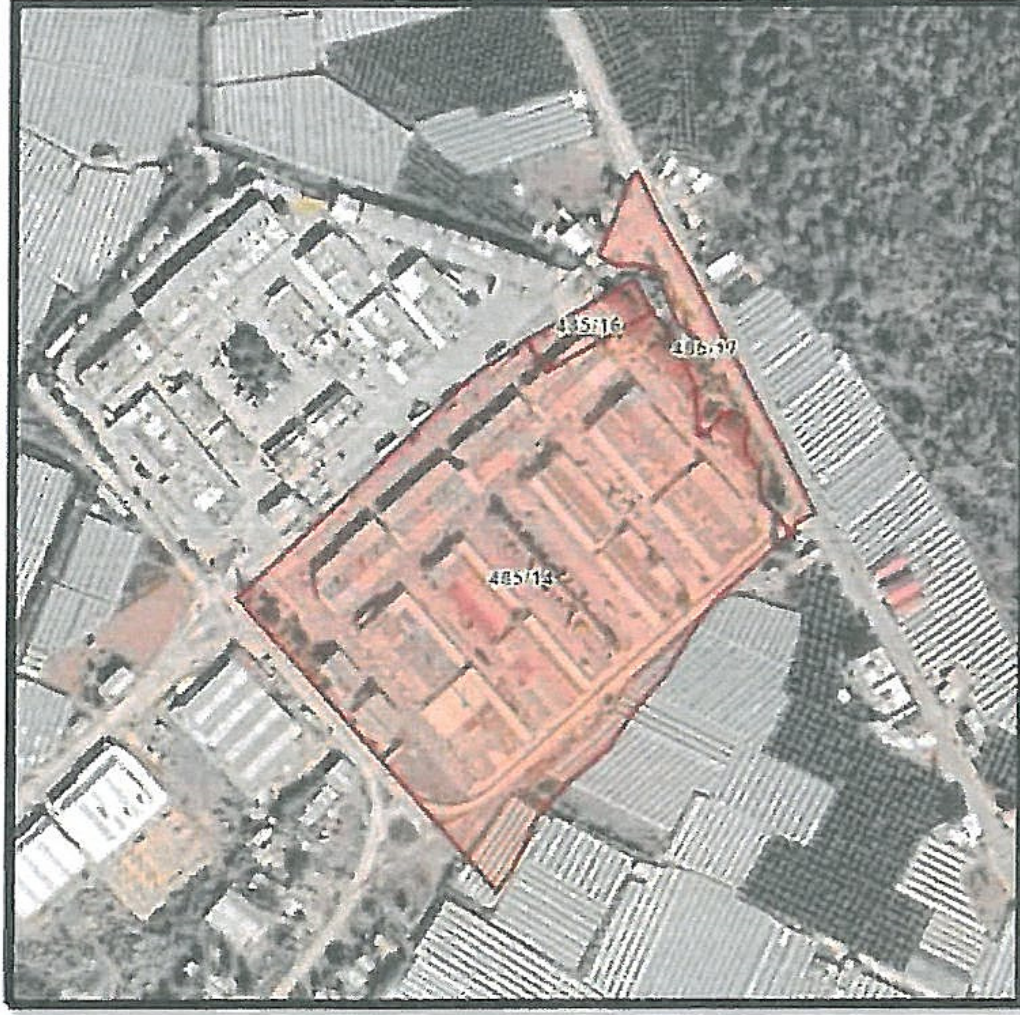
ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ YENİCE MAHALLESİ
485 ADA 3, 14, 16 VE 17 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parseller Kumluca Beykonak Hal alanı ve kuzey kapı girişinde konum, 20R-1D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında, Kumluca ilçe Beykonak mahallesi- Atatürk Bulvarı'na cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parseller Kumluca ilçesi Beykonak mahallesi sınırlarında Beykonak Hal Alanı içerisinde ve kuzeyinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı halihazırda ticari ofis ve dükkanların yer aldığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Beykonak Hali Hizmet Binası ve Kumluca Belediyesi hizmet biriminin yapılarının yer aldığı bir alan olarak kullanılmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alanda; mevcut kullanımına uygun ve imar uygulaması yapılması durumunda mevcut kamusal mülkiyetin (Kumluca Belediyesi) devamlılığının oluşturulabilmesi amacı ile Ticaret Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

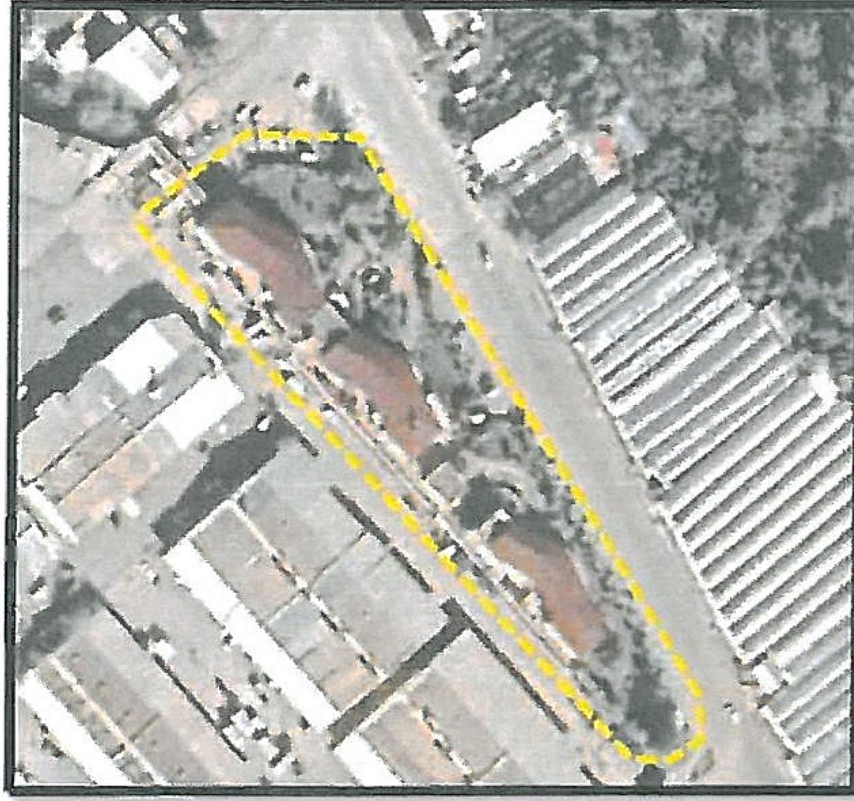
4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parseller Beykonak Hal alanı içerisinde ve kuzeyinde konumdadır. Söz konusu parseller imar uygulaması yapılmamış, kadastral durumda yer almaktadır. Parsellerin konumlu olduğu bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Toplu İşyeri (Hal Alanı) ve kütle nizam Ticaret Alanı ile Park alanı olarak planlanmış durumdadır. Söz konusu plan değişikliğinin yapılacağı ve Park alanı olarak planlı alan ise halihazırda ticari ofis ve dükkanların yer aldığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Beykonak Hali Hizmet Binası ve Kumluca Belediyesi hizmet

biriminin yapılarının yer aldığı bir alan olarak kullanılmaktadır. Ticari ünitelerin kuzey ön bahçesi ise dinlenme amaçlı yeşil alan olarak kullanıldığı görülmektedir.

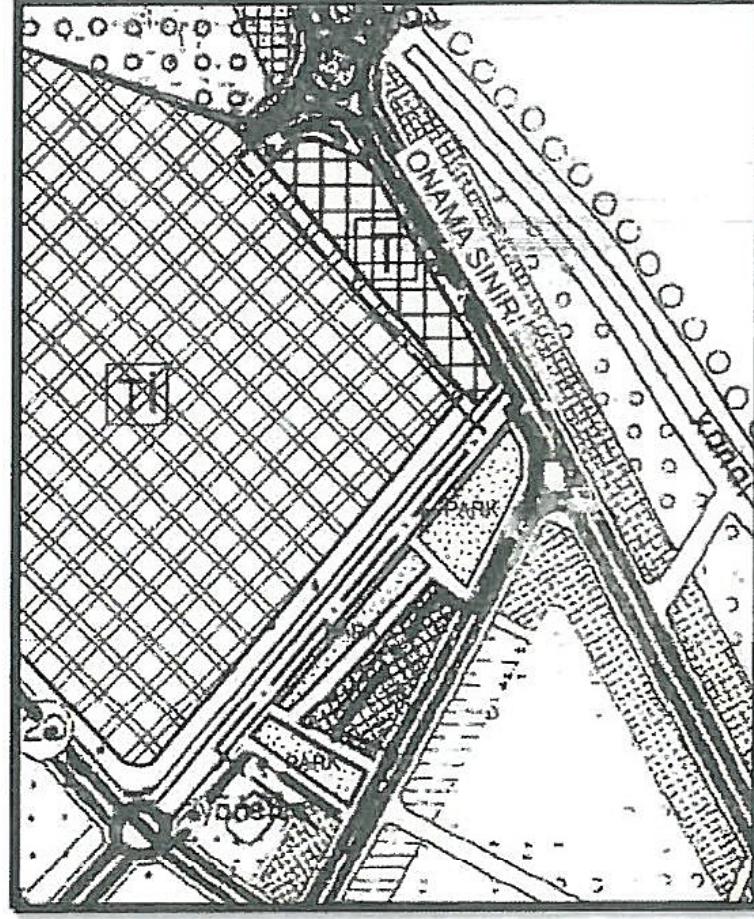
Plan değişikliğine konu alan ise bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda park alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise Ticaret Alanı ve Park Alanı olarak planlanmış durumdadır. Söz konusu parsellerin imar uygulaması yapılması sonucunda Park Alanı olarak planlı olmasından dolayı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Arsa ve Arazi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik kapsamında park alanı olarak planlı kısmı DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'nda elde edileceği için mülkiyet sahibi Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Kumluca Belediyesi dolayısı ile kamusal hizmet birimlerinin kullanım alanlarının kaybına neden olacaktır.

Halihazırda mevcut binalarda yer alan belediye hizmet birimleri ile hal alanının ticari ve sosyal karşılayan banka, restaurant vs gibi fonksiyonlar yer almaktadır. Bu alanların kamusal hizmet üreten ve mülk sahibi konumunda belediyelerin elinde kalması hizmetin devamlılığı açısından önem arz etmektedir.



Planlama Alanı Mevcut Kullanımı

Bu amaç doğrultusunda plan hiyerarşisi gereği hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 681 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.10.2021 Tarih Ve 681 Sayılı Kararı İle Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

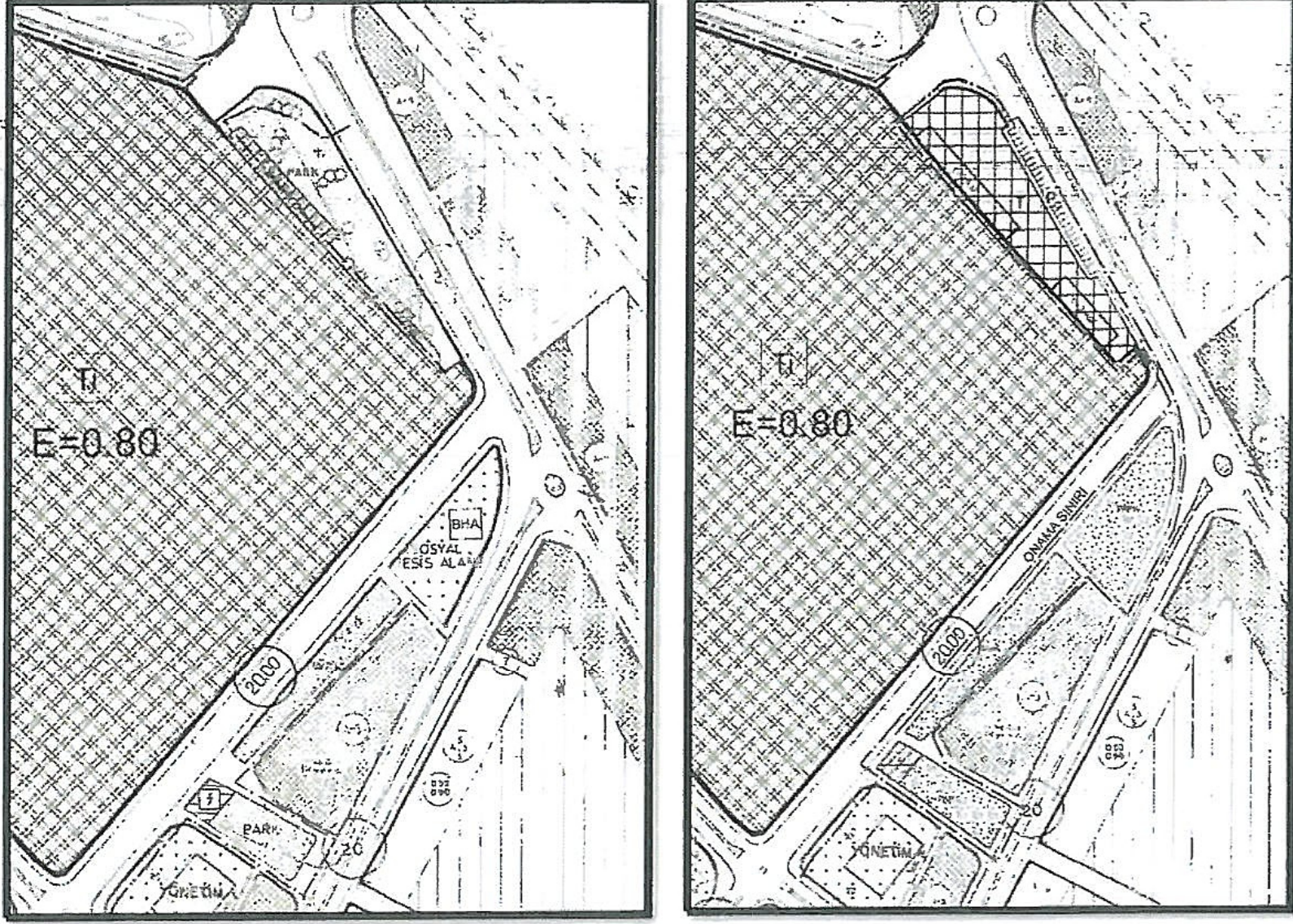
Yukarıda açıklanan gerekçeler ve üst ölçek planlar doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda mevcut kullanımına uygun şekilde plan değişikliklerinin yapılması amaçlanmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile alan kullanımlarının dağılımları;

- Mevcut imar planı ve hali hazırda kullanıldığı şekilde işli kütle nizam yapılaşma korunarak öneri imar planına aktarılmıştır. Mevcut imar planında kat yüksekliği belirtilmemiş, mevcut yapılaşmaya göre kat adedi de öneri imar planında 2 kat olarak belirlenmiştir.
- Mevcut durumda 5385 m² alan sahip yeşil alan korunacak şekilde doğusunda yer alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış alan Park Alanı dönüştürülmüş, yine güney doğuda yer alan iki adet park alanı ise büyütülerek toplamda 5385 m²'lik bir eşdeğer alan sağlanarak Park Alanı olarak belirlenmiştir.
- Halihazırda Ticaret Alanı olarak kullanılan 5385 m²'lik alan (imar planlarında park alanı olarak görülen alan) ise, kuzey kısmında ticaret alanlarına hizmet edecek şekilde mevcut kullanımında da otopark olarak kullanılmasına istinaden 4430m² Ticaret Alanı ve kalan kısım ise Otopark Alanı olarak düzenlenmiştir.


FONKSİYONLAR	MEVCUT ALAN (M ²)	ÖNERİ ALAN (M ²)
TİCARET	(Uygulama İmar Planına göre 1100 m ²)	4430
PARK	5380	5380
BHA	2280	-
TEKNİKALTYAPI (YOL-OTOPARK-TRAFO)	3865	2815
TOPLAM	12625	12625

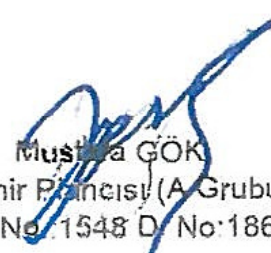
Yapılan değişiklikler kapsamında uygulama imar planında mevcut imar planı ile uyumlu yapıların oluşması, halihazırda dinlenme alanı olarak kullanılan ön bahçe alanları ise yeşil alan kullanımına devam edecektir. Söz konusu plan değişikliği mevcut binaların devamlılığının sağlanması ve imar uygulaması sonucunda halihazırdaki belediye mülkiyeti devamlılığının oluşturulmasıdır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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


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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

İlçesi : Kumluca
Mahalle : Mavikent (Yenice) Mahallesi
Ada/Parsel : 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parseller
Ölçek : 1/1000

Kumluca Belediye Meclisinin 07.04.2022 tarih ve 49 sayılı kararı ile reddedilen, Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde düzenleme yapılarak sosyal tesis alanı ve park alanının ticaret alanı ve park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar. Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 168. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İtiraza konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yaklaşık 15200 m² alanı kapsamaktadır.

Söz konusu parseller yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Kentsel Servis Alanı" olarak planlı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Kumluca Belediye sınırları içerisinde yer alan, Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde düzenleme yapılarak yol ve park alanının ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 681 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kumluca Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mavikent (Yenice) Mahallesi 485 ada 3, 14, 16 ve 17 parsellerde düzenleme yapılarak sosyal tesis alanı ve park alanının ticaret alanı ve park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2022 tarih 110 sayılı kararıyla kabul edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kumluca Belediyesinde 1 ay süre ile askıda kalmış olup askıda kalan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına Şehir Plancıları Odası'nın 1 adet itirazı bulunmaktadır.

İtiraz dilekçesinde; "planlama alanı içerisindeki park alanı m²'sinin aynen korunduğu ancak 2280 m² Sosyal Tesis Alanının (Belediye Hizmet Alanı) tamamen kaldırıldığı, kaldırılan sosyal donatı alan miktarı kadar bir alanının aynı bölge içerisinde eşdeğerinin ayrılması gerektiği" belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Özlem KOÇABAŞ
Şehir Planerisi

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.