



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:11.10.2023**

|  |   |
|--|---|
| <b>BİRİM</b>   | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI   |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | KUMLUCA BELEDİYESİ  |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.  |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Beykonak Mahallesi, Sahil Bandı içerisinde kalan imar planlarının İTRF Koordinat Sistemine dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Revizyonu.  |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Beykonak Mahallesi, Sahil Bandı içerisinde kalan imar planlarının İTRF Koordinat Sistemine dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.<br>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur |

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

*Toplantıya Katılmadı.*

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

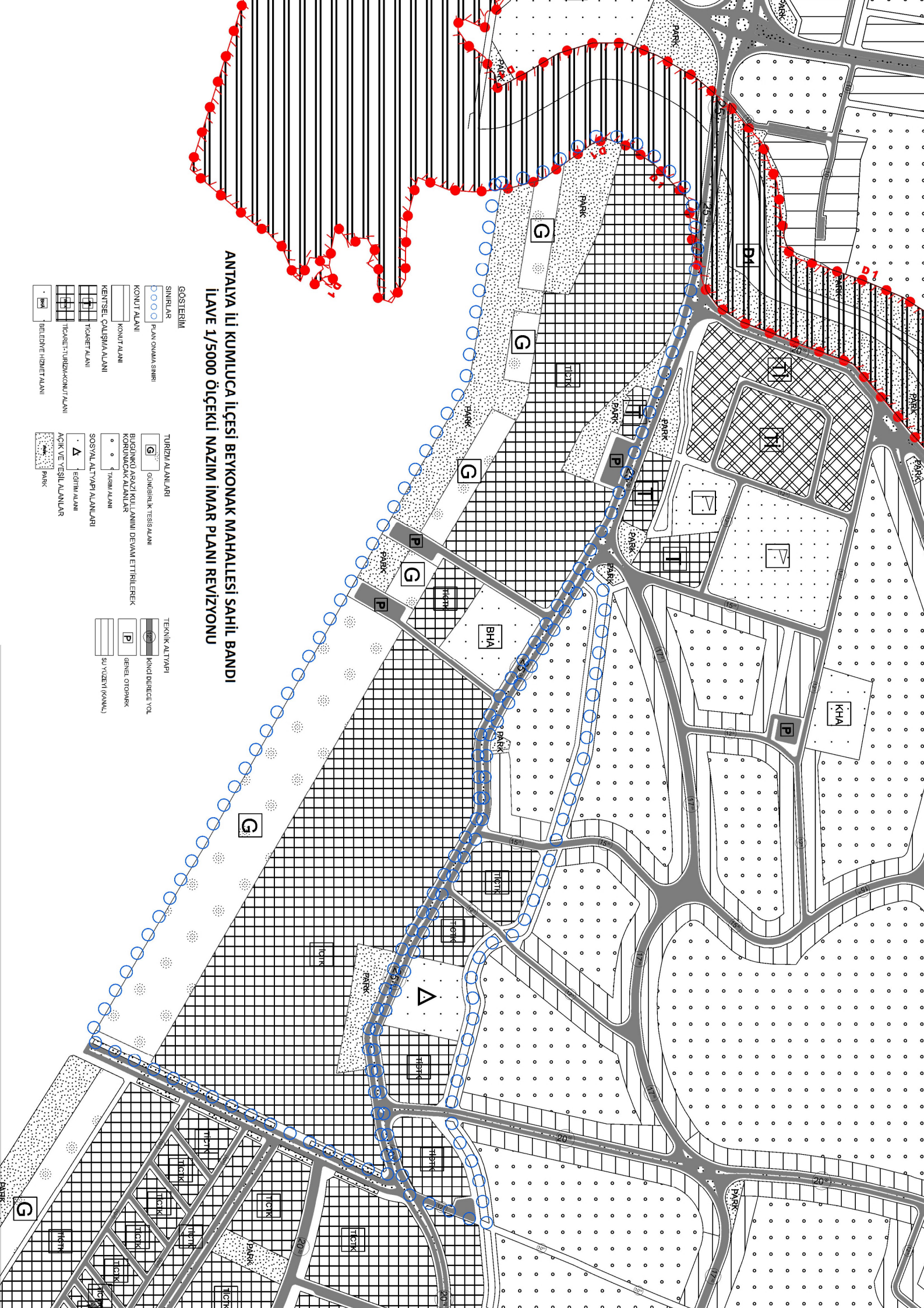
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



**ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ BEYKONAK MAHALLESİ SAHİL BANDI  
İLAVE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU**

- |                          |  |                       |
|--------------------------|--|-----------------------|
| <b>GÖSTERİM SINIRLAR</b> | <b>TURİZM ALANLARI</b>   | <b>TEKNİK ALTYAPU</b> |
| ●●●●● PLAN ÖNAMA SINIRI  | ■ GÜNÜBÜK TESİSAANI  | ■ KİMYİ DERECE YOL    |
| ○●●●● KONUT ALANI        | ■ BÜGÜNKÜ ARSAZİ KULLANIMI DEVAMİ ETMİŞLEREK KORUNACAK ALANLAR | ■ GENEL OTOPARK       |
| ■ KONUT ALANI            | ○ İKİBİM ALANI   | ■ SU YÖZEMİ (KANAL)   |
| ■ KENTSEL ÇALIŞMA ALANI  | ■ TİCARET-TURİZM KONUT ALANI                                   |                       |
| ■ TİCARET ALANI          | ■ AÇIK VE YEŞİL ALANLAR  |                       |
| ■ BELEDİYE HİZMET ALANI  | ■ PARK   |                       |

ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ BEYKONAK MAHALLESİ SAHİL BANDI  
ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ VE PLAN NOTLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama konusu alan Antalya İli Kumluca İlçesi Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarını kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı Kumluca ilçesi güneybatısında yer almaktadır. Plan değişikliği alanı yaklaşık 58,9 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.



*Beykonak Sahil Bandı Uydu Görüntüsü*

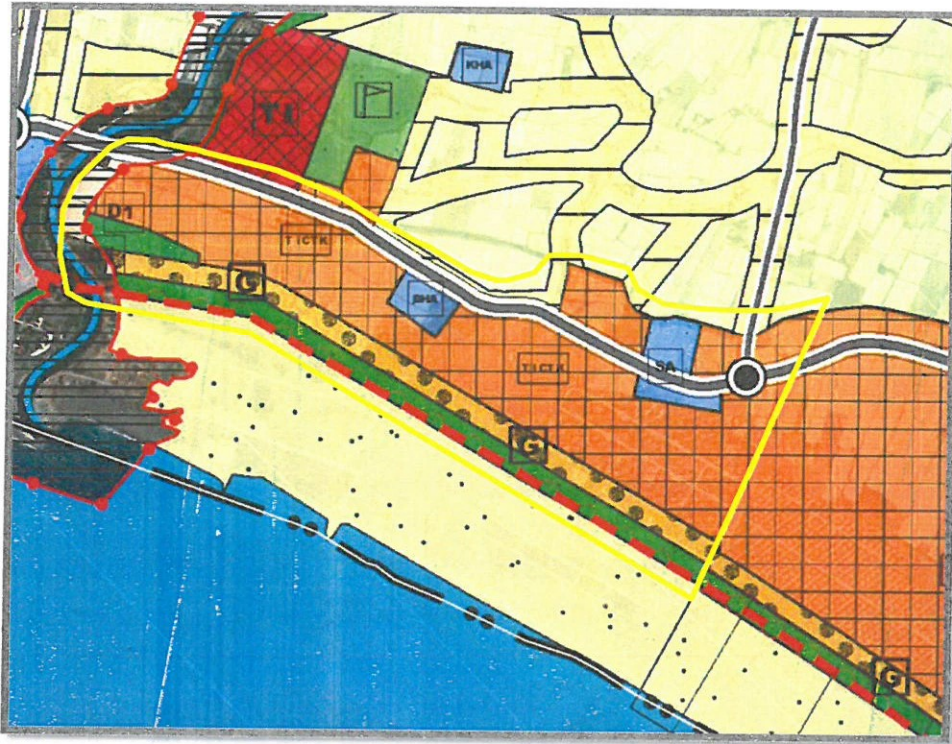
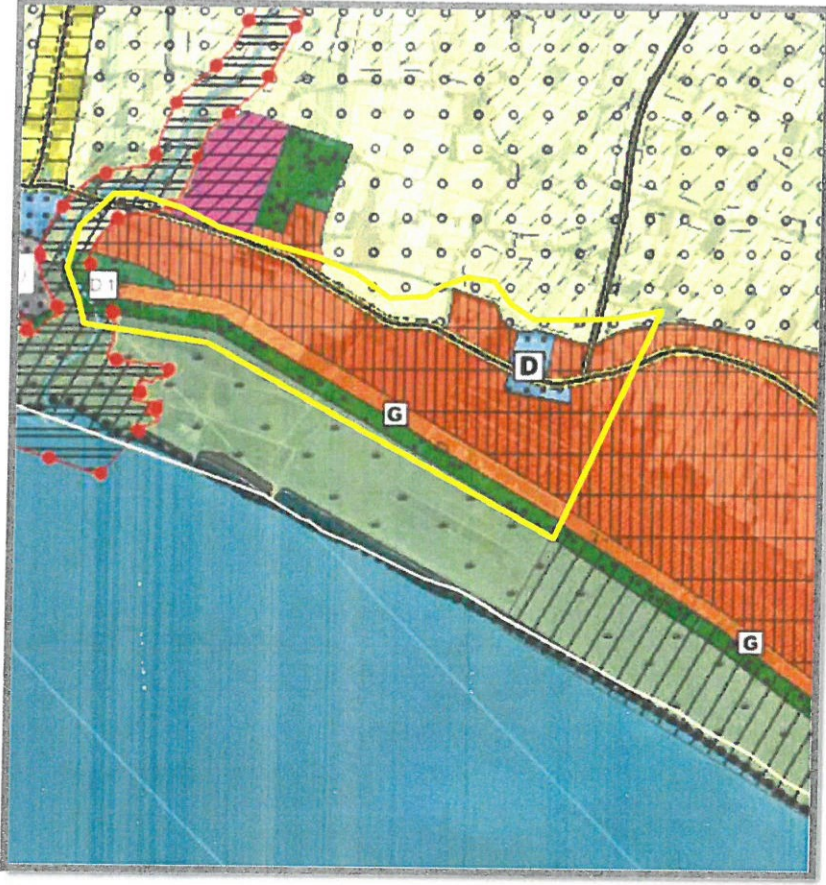
2.PLANLAMA ALANI MEKANSAL GELİŞİMİ

2.1.Üst Ölçekli Planlar

Planlama değişikliğine konu alana ilişkin olarak 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu planda Karma Kullanım Alanı, Kentsel Gelişme Alanı, Tarım Alanı, Ulaşım Altyapısı alanları olarak gösterilmiştir. Plan hükmü gereği yürürlükteki alt ölçekli imar planları gösterim olarak plana yansıtılmamıştır.

Söz konusu alan ilişkin Kumluca 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Bu planda da yürürlükteki alt ölçekli imar planları doğrultusunda Karma Kullanım Alanı, Yerleşim Alanları, Tarım Alanları, Donatı Alanları ve Teknik Altyapı Alanları planda gösterilmektedir.

Planlama Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bulunmaktadır. Söz konusu planın alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukları da bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanına ilişkin olarak yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yerel koordinat sistemine sahip, yatay pindex sisteminde bulunmaktadır. Söz konusu imar planları halihazırda raster diyazo pafta olarak kullanılmaktadır. Söz konusu koordinat sistemi hem günümüz ulusal koordinat sistemi ile uyumu, dijital ortama aktarımı ve dijital ortamda çalışılması, imar planları değişikliklerinde koordinat sistemlerinin uyumsuz olması, yeterli güncellemelerin yapılamaması kapsamında birçok noktada alt ölçekli uygulama imar planı ile de uyumsuzluk oluşturmaktadır.

Özellikle gelişen teknoloji ile imar planlarının ve araçlarının dijital ortama aktarılması, sayısal ve güncel ulusal koordinat sisteminde kullanılması ile yerel koordinatlara sahip imar paftalarının kullanımını zorlaştırmakta ve veri doğruluğu azaltmaktadır. İmar paftalarının yerel sistemde ve pafta üzerinde çalışılması planların birbiri ile bağlantı noktalarında kaymalara, deformasyondan dolayı paftada okuma sorunlarının oluşmasına da yol açmaktadır.

Diğer taraftan değişen yönetmelikler kapsamında, gösterim teknikleri, çizim tipleri vb birçok veri hazırlama yönteminde yaşanan değişiklikler yerel koordinat sistemine sahip imar paftalarının güncellenmesi gerekliliğini doğurmaktadır.

Bu kapsamda yerel koordinat sisteminde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine aktarılması ve imar planlarının sayısallaştırılarak dijital ortama aktarılması gerekliliğini doğurmaktadır. Plan değişikliği kapsamında Beykonak Mahallesi sınırları dahilinde yer alan imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak sayısallaştırılması amaçlanmaktadır.

Ayrıca bölgede Kadastro Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan 22A kadastro çalışmaları da tamamlanmış olup altlık olarak düzenlemede kullanılmıştır.

Söz konusu bölgeye ilişkin devam eden 2020/1126 Esas nolu dava işlemi bulunduğundan Beykonak Mahallesi Revizyon İmar Planı Revizyonu kapsamı dışında bırakılmıştır. Söz konusu dava işlemi Danıştay 6. Dairesi tarafından 2023/5802 Karar No kapsamında imar planlarının yürürlükte olduğuna hükmedilmiştir. Söz konusu bölgenin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yürürlükte olduğu kararı ile ortadan kalkan dava işlemi sonucunda Beykonak Mahallesi imar planlarına eklenmesi gerekliliği doğmaktadır.

### 4. PLANLAMA KARARLARI

Plan revizyonuna konu alan Antalya İli Kumluca İlçesi Beykonak Mahallesi sınırları kapsamaktadır. Söz konusu bölgede halihazırda yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yatay koordinat sisteminde kullanılmakta ve sayısal veri bulunmamaktadır. Söz konusu durum planların güncellenmesi, kadastro parselleri ile uyumsuzlukların oluşması, koordinat sisteminin günümüz teknolojisi ve kullanılan formatta olmaması ile hataların oluşması gibi sıkıntıları bulunmaktadır.

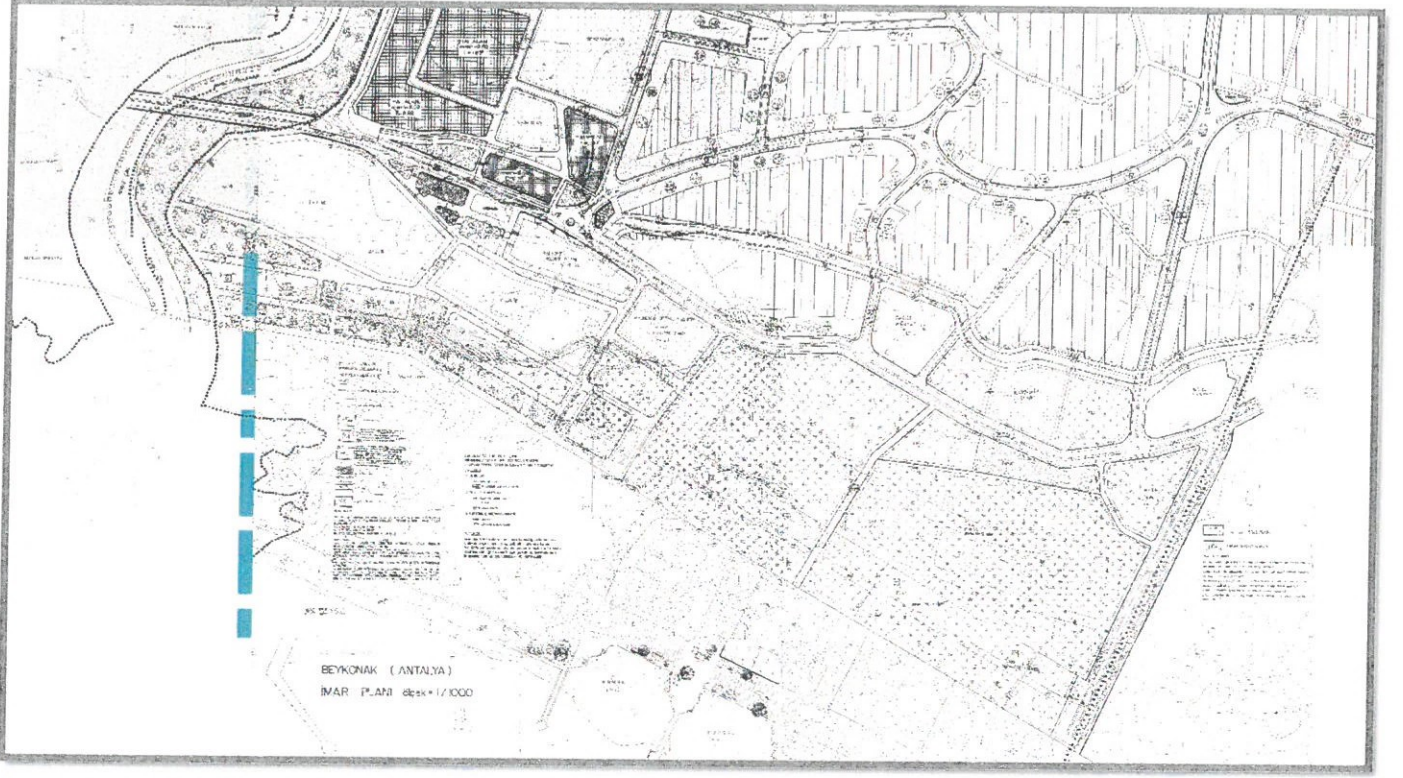
Diğer taraftan 1/5000 Nazım İmar Planının plan hükümleri yönünden de eksikleri ve belirsizlikleri bulunmaktadır. Güncel kanun, yönetmeliklere cevap verememektedir.

Söz konusu nazım imar planı yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuz olup, kullanım kararları açısından farklılık göstermektedir. Dönem içinde yapılan plan değişikliklerinin parçalı olması ve bütüncül plan üzerinde işlenmemesi, yapılan değişikliklerin sadece 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ölçeğinde güncellendiği tespit edilmiştir. Dönem içinde yapılan nazım imar planı değişikliklerinin temin edilememesi nedeni ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ilişkin kullanım tablosu ve bütüncül plan elde edilememektedir. Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında revizyon yapılması gerekliliği doğmaktadır.

Bu sebeple ulusal koordinat sistemi olan ITRF-96 koordinat sisteminde sayısallaştırılması, güncel halihazırlar üzerinde aktarılması, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumsuzlukların giderilmesi ve güncel yönetmelik ve mevzuatlar kapsamında plan kararlarına ilişkin plan hükümlerinin oluşturularak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Plan sınırları içerisinde yer alan kullanım kararları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olacak şekilde sayısallaştırılarak düzenlenmiştir.

Planlama bölgesine ilişkin olarak 11.12.2017 tarihinde İller Bankası A.Ş. tarafından onaylanmış ITRF-96 koordinat sisteminde hazırlanmış halihazır paftalar bulunmakta, imar planı altlığı olarak bu paftalar kullanılmıştır.

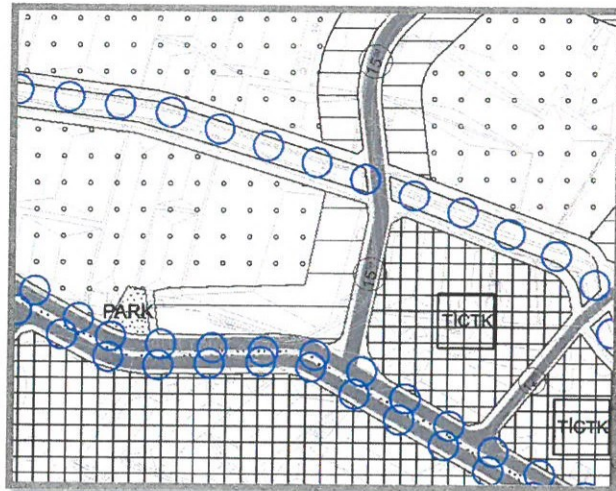
Bölgede planlama ve imar uygulamaları yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas olarak yürütülmektedir. Yapılan arşiv çalışmaları sonucunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları'nın ilk yapıldığı dönemden günümüze güncellemesinin yapılmadığı görülmektedir. Bu sebeple çalışmada 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları esas kabul edilmiştir.



*Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

#### 4.1.Konut Alanı

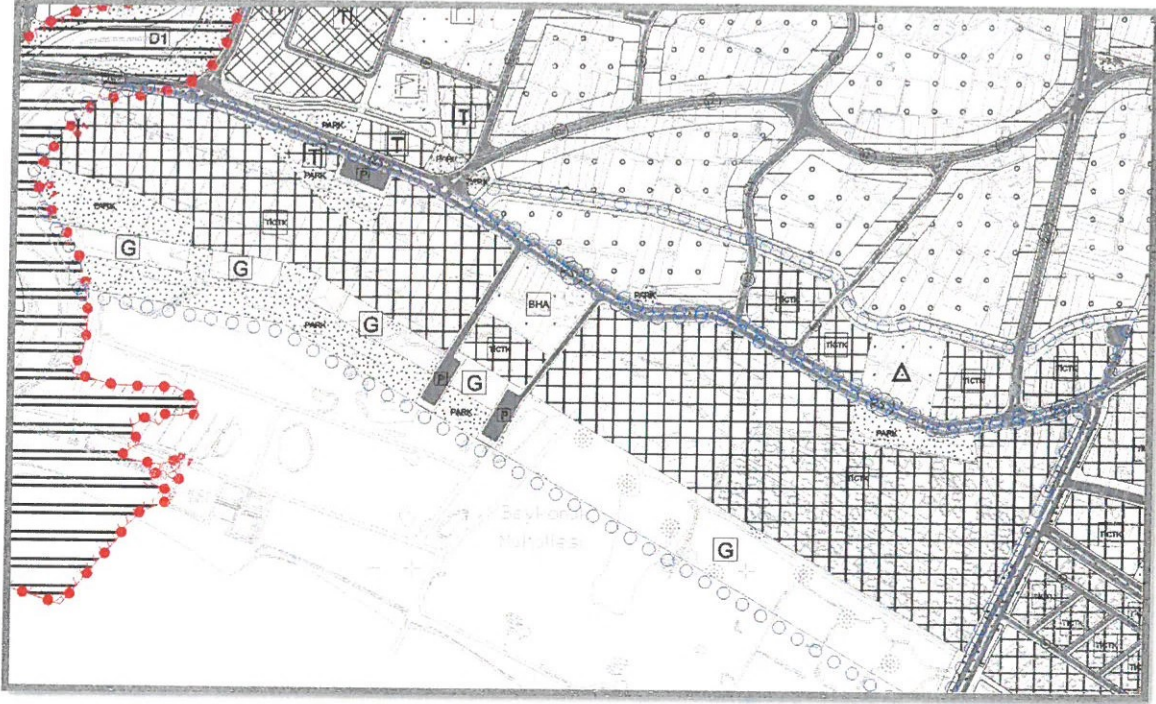
Planlama alanı içerisinde yer alan iki farklı yoğunluk kararı getirilen yerleşim alanları, yoğunluk kararları korunacak şekilde imar planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine göre yeniden düzenlenmiştir. Bölge yoğunluk kararı göz önünde bulundurularak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda detaylandırılacaktır.



*Konut Alanları*

#### 4.2. Turizm-Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları

Yürürlükteki imar planlarında turizm ve konut hakkı bulunan imar adalarını tanımlamaktadır. Bu alanlarda üst ölçekli imar planı kararları doğrultusunda isteğe bağlı olarak salt turizm, salt ticaret, salt konut, turizm-ticaret ve ticaret-konut kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



*Karma Kullanım-Günübirlik ve Belediye Hizmet Alanı Alanları*

#### 4.3. Ticaret Alanı

Ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel, sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, duman vs. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

#### 4.4. Günübirlik Tesis Alanları

Konaklama amacıyla kullanılan otel ve turizmin gelişmesine yardımcı günübirlik kullanım alanlarının yer aldığı günübirlik tesis alanlarını kapsamaktadır.

#### 4.5. 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, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, ticari, idari, kreş, sosyal ve kültürel tesisler gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

#### 4.6. Eğitim Tesisleri Alanı

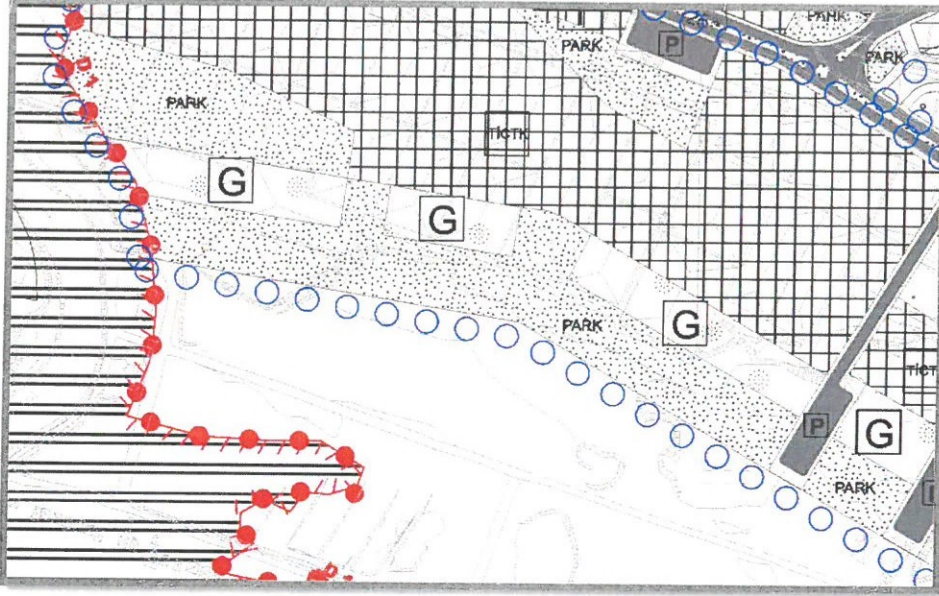
Yürürlükteki imar planında ilkokul alanı olarak ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

#### 4.6. Tarım Alanı

Yürürlükteki imar planlarında Tarım Alanı olarak tanımlanmış alanlardır. Bu alanlar revizyon kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak gösterimleri yeniden düzenlenmiştir.

#### 4.7. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama sınırı kapsamında yer alan Park alanlarını kapsamaktadır. Revizyon kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak gösterimi yeniden düzenlenmiştir.



#### 4.8. Teknik Altyapı Alanları

Planlama sınırı kapsamında yer alan Yol Alanları, Otopark Alanlarını kapsamaktadır. Revizyon kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak gösterimi yeniden düzenlenmiştir.

| KULLANIM KARARLARI         | ALAN (M <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|------------------------|
| KONUT ALANI                | 5,495.30               |
| TİCARET ALANI              | 2,192.25               |
| TURİZM-TİCARET-KONUT ALANI | 234,992.80             |
| BELEDİYE HİZMET ALANI      | 11,256.10              |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI     | 11,130.60              |
| GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI     | 86,126.40              |
| TARIM ALANI                | 26,823.00              |
| PARK VE AÇIK YEŞİL ALANLAR | 42,165.20              |
| TEKNİK ALTYAPI ALANLARI    | 169,042.55             |
| TOPLAM                     | 589,224.20             |

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Kullanımları Tablosu



## 5. PLAN HÜKÜMLERİ

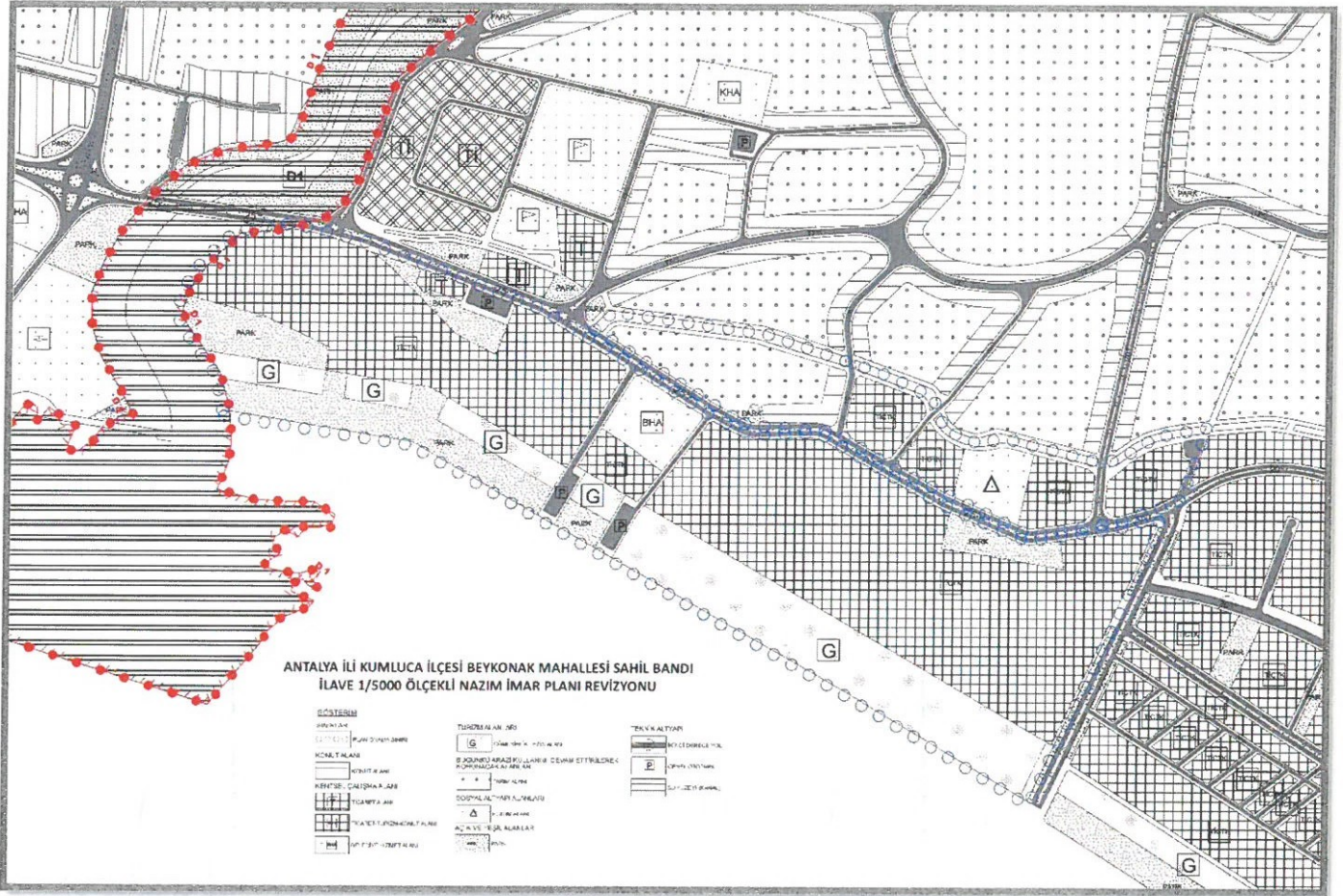
### 5.1.GENEL HÜKÜMLER

- BEYKONAK MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

### 5.2.MEKANSAL KULLANIM HÜKÜMLERİ

#### 5.2.3.TURİZM-TİCARET – KONUT ALANLARI

- REVİZYON ÖNCESİ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA TURİZM VE KONUT HAKKI BULUNAN İMAR ADALARINI TANIMLAMAKTADIR. BU ALANLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK SALT TURİZM, SALT TİCARET, SALT KONUT, TURİZM-TİCARET, TİCARET-KONUT VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.



### Öneri 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Revizyonu

M. Ali ÇANBAZ  
Şehir Plancısı  
Dip. No: 2842943 Örla Sic. No: 5940

Mustafa SÖK  
Şehir Plancısı (A. Grubu)  
Yet. S. No: 0727 / D. No: 7865



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Kumluca Belediyesi  
**Mahalle** : Beykonak Mahallesi  
**Ölçek** : 1/5000 NİP  
**Alan(m<sup>2</sup>)** : 58,9 ha

Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Beykonak Mahallesi, Sahil Bandı içerisinde kalan imar planlarının İTRF Koordinat Sistemine dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Revizyonu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan Revizyonuna konu alan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında Tercihli Kullanım Alanı, Günübirlik Alan, Tarım Alanı, Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı ile Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Turizm-Ticaret-Konut (TİCTK), Günübirlik Tesis Alanı, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı, Tarım Alanı, Kentsel Gelişme Alanı, Sosyal Altyapı Alanı ile Belediye Hizmet Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

Söz konusu plana ilişkin mevcut yerel koordinat sisteminin, günümüz ulusal koordinat sistemi ile uyumunun sağlanması, dijital ortama aktarımı ve dijital ortamda çalışmanın kolaylaştırılması, imar planları değişikliklerinde koordinat sistemlerinin uyumsuz olması, yeterli güncellemelerin yapılamaması kapsamında birçok noktada alt ölçekli uygulama imar planı ile de uyumsuzluk oluşturduğu belirtilerek, plan pafta koordinat sisteminin güncellenmesi gerektiği plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Ayrıca bölgede Kadastro Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan 22A kadastro çalışmaları da tamamlanmış olup altlık olarak düzenlemede kullanıldığı belirtilmiştir.

Bölgeye ilişkin devam eden 2020/1126 Esas nolu dava işlemi bulunduğundan Beykonak Mahallesi Revizyon İmar Planı Revizyonu kapsamı çalışmaları dışında bırakılarak mahkeme kararı kesinleşmesinin ardından bölgede yeniden çalışma yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda dava işlemi Danıştay 6. Dairesi tarafından 2023/5802 Karar No kapsamında imar planlarının yürürlükte olduğuna hükmedilmiştir. Söz konusu bölgenin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yürürlükte olduğu kararı ile ortadan kalkan dava işlemi sonucunda Beykonak Mahallesi imar planlarına eklenmesi gerekliliği doğduğu açıklama raporunda belirtilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Revizyonu ile söz konusu 58,9 ha büyüklüğündeki alan Gelişme Konut Alanı, Turizm Ticaret-Konut Alanı (TİCTK), Ticaret Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesisleri Alanı, Tarım Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Genel Otopark Alanı ile Taşıt Yolu olarak planlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 10.10.2023

Berna ZENGİN  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.