



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KUMLUCA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Mavikent(Karaöz) Mahallesi, 109 ada 1 parselin güneybirlik tesis alanı ve turizm alanından güneybirlik tesis alanına ve ticaret-konut-turizm alanına (TİCTK) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediyesi sınırları içerisinde, Mavikent(Karaöz) Mahallesi, 109 ada 1 parselin güneybirlik tesis alanı ve turizm alanından güneybirlik tesis alanına ve ticaret-konut-turizm alanına (TİCTK) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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 CETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan CUMHUR GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

RET
Şerh ekledir.

RET

RET

RET
Şerh
Ekledir.

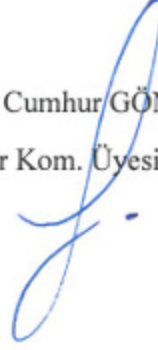
ŞERH

Plan değişikliği ile nüfus yoğunluğunda artış meydana gelmesi ve plana dayanak olarak sunulan mahkeme kararının ilgili parselde yönelik emsal artışı hususlarını içermemesi nedeniyle, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelięi'nin plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi



Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ KARAÖZ MAHALLESİ
109 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu alan Antalya İli Kumluca İlçesi Karaöz Mahallesi sınırları içerisinde P24B24A-24D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi, Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

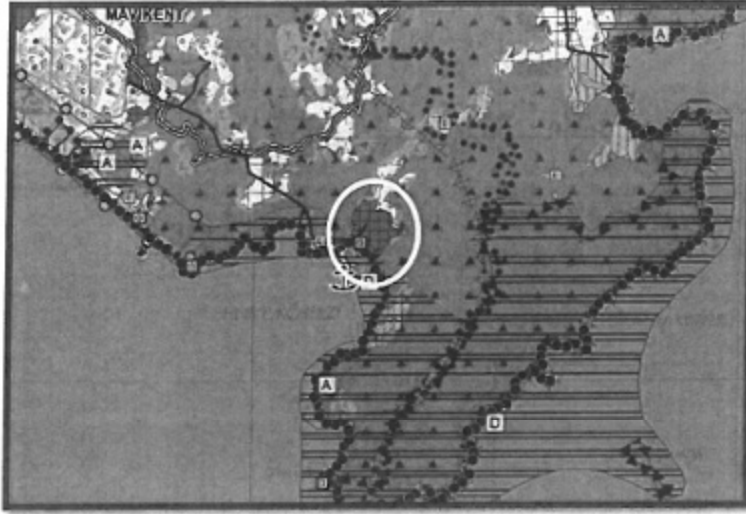
Planlama konusu alan Karaöz Mahallesi sınırları içerisinde sahil bandında konumludur. Parsel halihazırda boş durumdadır. Parselin konumlu olduğu bölgede max.3 katlı konut amaçlı yapılar ve sera alanları yer almaktadır. Bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Bölgenin imar planlarında göre yapılaşması henüz tamamlanmamış durumdadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Karaöz Mahallesi 109 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Antalya 5. İdare Mahkemesini 2019/37 Esas ve 2020/1058 Karar Nolu 09.12.2020 tarihinde alınan mahkeme kararı gereğince yapılacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin düzenlemelerin plan hiyerarşisi gereği üst ölçekli plan kararının revize edilmesi amaçlanmaktadır.

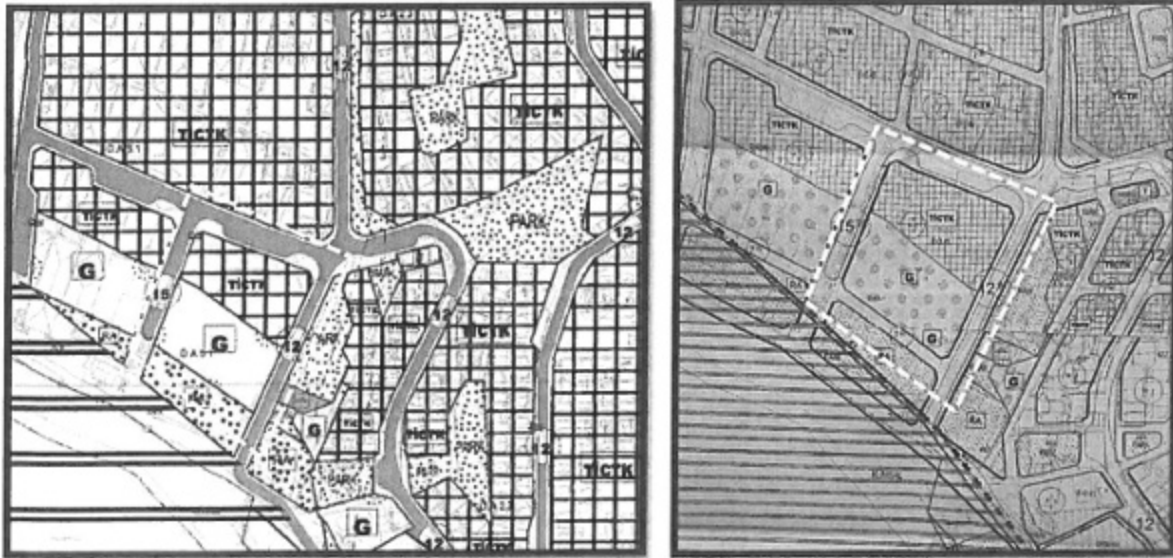
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AÇIKLAMASI

Planlama konusu 109 ada 1 nolu parsel Kumluca İlçesi Karaöz Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parseller Antalya-Isparta-Burdur 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşim Alanı olarak planlanmıştır. Bölgeye ilişkin henüz onaylanmış 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı yürürlükteki Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 153 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kıyı Kenar Çizgisi'nin ikinci 50m kısmında Günübürlük Tesis Alanı, kalan kısmı ise Ticaret-Konut-Turizm Karma Kullanım Alanı (TİCTK) olarak planlanmıştır.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım ve Mahkeme Konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

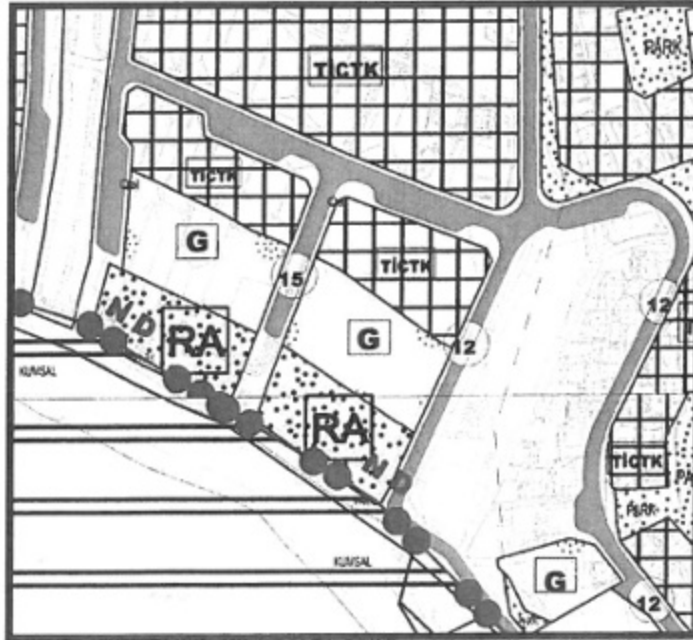
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre hazırlanan mahkemeye konu Kumluca Belediyesi Meclisi'nin 03.01.2019 tarih ve 5 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 154 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kıyı Kenar Çizgisi'nin ikinci 50m kısmında Günübirlik Tesis Alanı, kalan kısmı ise Ticaret-Konut-Turizm Karma Kullanım Alanı (TİCTK-E=0.45) olarak planlanmıştır.

Antalya 5. İdare Mahkemesi'nde 2019/37 Esas no ile açılan davada söz konusu parselle ilişkin olarak Kumluca Belediyesi Meclisi'nin 03.01.2019 tarih ve 5 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2019 tarih ve 154 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma hakkının E=0.45'e düşürülmesine ilişkin açılmıştır. Planlama alanına ilişkin karar da da belirtildiği üzere parselle ilişkin olarak Mavikent Belediyesi tarafından 29.08.1991 tarih ve 3 sayılı kararı ile plan değişikliği yapıldığı ve söz konusu değişiklikte parsel 1.00 emsal hakkı tanımlanmış ve daha sonrasında yapılan plan değişiklikleri ile yapılaşma haklarında kayıp yaşandığı belirtilmektedir.

Antalya 5. İdare Mahkemesini 2019/37 Esas ve 2020/1058 Karar Nolu 09.12.2020 tarihinde alınan mahkeme kararı'na istinaden hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselin kıyı kenar çizgisinin ikinci 50m içinde kalan kısmı Günübirlik Tesis Alanı, kıyı kenar hattı dışında kalan kısmı ise mahkeme kararı gereğince Turizm Tesis Alanı ve E=1.00 yapılaşma koşulu ile tanımlanmıştır. İlgili planlar Kumluca Belediyesi Meclisi'nin 04.07.2022 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylanmış ve 30 gün süre ile Kumluca Belediyesi'nde askıya çıkarılmıştır. Söz konusu parsel malikleri tarafından tarih ve sayılı dilekçeleri ile itiraz ederek, mahkeme kararı gereği kıyı kenar çizgisinin ikinci 50m kısmında kalan alanın 1.00 emsal hakkının tanımlanması ve kullanım kararının ise bölgedeki yapılaşma ile aynı olacak şekilde Turizm-Ticaret-Konut olarak tanımlanması talep edilmektedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı itiraz kapsamında değerlendirilen talep ve mahkeme kararı incelenerek söz konusu parselin kıyı kenar çizgisinin ikinci 50m de kalan kısmı Kıyı Kanunu Uygulamasın Dair Yönetmelik Hükümleri gereğince Günübirlik Tesis Alanı, kalan kuzey kısmı ise mahkeme kararı gereği Turizm-Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

İtirazın kabulüne yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile eş zamanlı olarak üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda da Günübirlik Tesis Alanı ve Turizm-Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kumluca Belediyesi
Mahalle : Karaöz Mahallesi
Ada/Parsel : 109 ada 1parsel
Ölçek : 1/5000

Kumluca Belediye sınırları içerisinde, Mavikent(Karaöz) Mahallesi, 109 ada 1 parselin güneybirlik tesis alanı ve turizm alanından güneybirlik tesis ve ticaret-konut-turizm karma kullanım alanı(TİCTK)na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Kumluca Belediye Meclisinin 04.11.2021 tarih ve 99 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2019/37 E., 2020/1058 K. sayılı iptal kararı gereği Karaöz Mahallesi 109 ada 1 parselin "Güneybirlik Tesis Alanı ve Otel Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 163. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, konu 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 14. Maddesi gereği 3 ay içerisinde Belediye Meclisinde görüşülmediği için teklif dosyası Kumluca Belediyesi'nin talebi üzerine taraflarına geri gönderilmiş ve Kumluca Belediyesince onaylanmış ve askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde 1 adet itirazda bulunulmuş, söz konusu itiraz Kumluca Belediyesince uygun bulunarak bahse konu parsel "güneybirlik tesis ve ticaret-konut-turizm karma kullanım alanı(TİCTK)" olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda 1/5000 nazım imar planındaki uyumsuzluğu gidermek adına Kumluca Belediyesince 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 109 ada 1 parselin güneybirlik tesis alanı ve turizm alanından güneybirlik tesis ve ticaret-konut-turizm karma kullanım alanı(TİCTK)na dönüştürülmüştür.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 8903.48 m²'lik alanı kapsamaktadır.

109 ada 1 parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Güneybirlik Tesis Alanı" ve "Tercihli Kullanım Bölgesi" kullanımında kalmaktadır. 1/25000 ölçekli nazım imar planında bir kısmı "ticaret-konut-turizm karma kullanım alanı(TİCTK) bir kısmı güneybirlik tesis alanı" olarak planlıdır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.12.2022

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.