



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 48. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kumluca Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 90 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mavikent(Karaöz) Mahallesi, 109 ada 1 parselin günübirlük tesis alanı ve turizm alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz ve kabul edilen itiraz doğrultusunda 109 ada 1 parselin günübirlük tesis ve ticaret-konut-turizm alanı (TİCTK) olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kumluca Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 90 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mavikent(Karaöz) Mahallesi, 109 ada 1 parselin günübirlük tesis alanı ve turizm alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz ve kabul edilen itiraz doğrultusunda 109 ada 1 parselin günübirlük tesis ve ticaret-konut-turizm alanı (TİCTK) olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, söz konusu itirazın ve itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan planın belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı
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 SEMİRLİ
İmar Kom. Üyesi

KUMLUCA BELEDİYESİ

ADA / PARSEL : 109 ADA 1 PARSEL

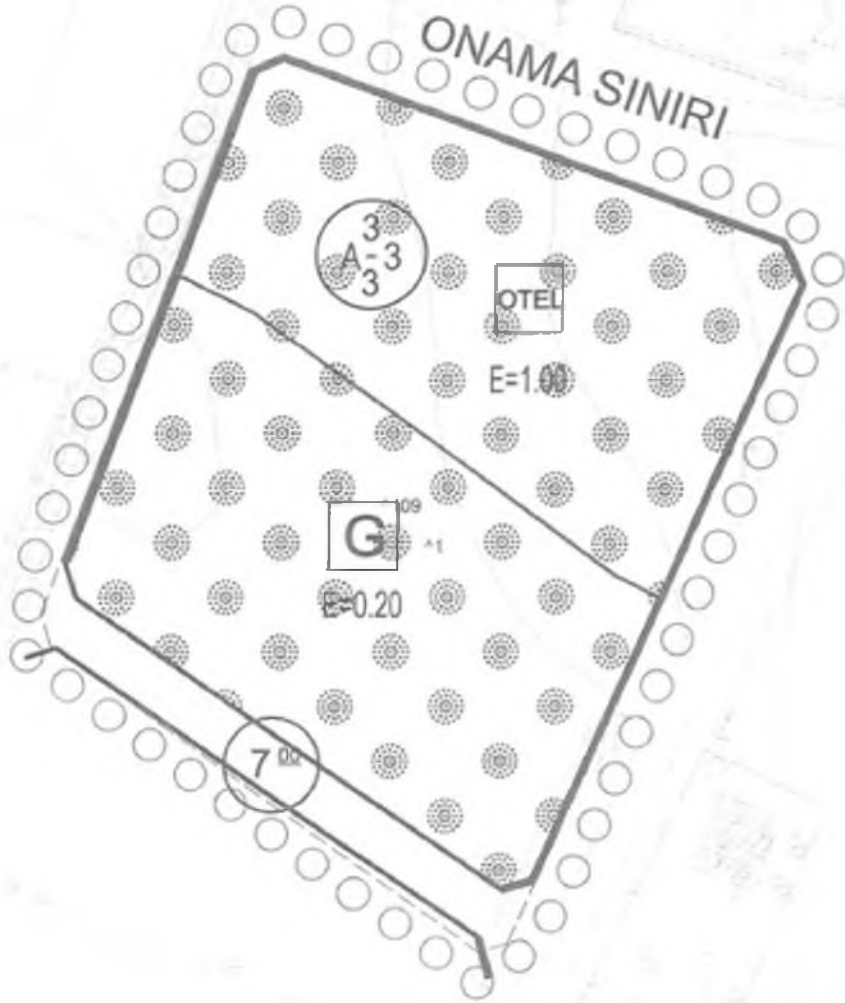
PAFTA NO : P24B24D1B

ALAN : 8.903,48m²

ÖNERİ PLAN

İTİRAZA KONU PLAN

K
1/1000



GÖSTERİM:

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

□ G □ GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

□ OTEL □ OTEL ALANI

T.C.
ANTALYA
5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/37
KARAR NO : 2020/1058

DAVACI : MUSTAFA SÖZEN
VEKİLİ : AV. İSA ÇELİK

DAVALI : 1- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. TÜLAY KÖKEN

AV. BURAK ŞERBETÇİOĞLU

Antalya Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği /ANTALYA

DAVALI : 2- KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ZEHRA ŞAHİN

DAVANIN ÖZETİ : Davacıya ait Kumluca-Mavikent-Karaöz Mevki-109 Ada-1 parseli kapsayan alanda hazırlanıp Kumluca Belediye Meclisi'nin 3.1.2019 tarihli, 5 sayılı kararıyla kabul edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.2.2019 tarihli, 154 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; daha önce verilmiş yargı kararlarına aykırı olduğu, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığı, davacının kazanılmış haklarının elinden alınmasına sebebiyet verdiği, hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmiştir.

KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ Davacının açtığı davanın, imar planına göre düzenlenen İmar Çapının iptaline ilişkin olduğu , mevcut yürürlükte bulunan imar planında Emsal ile ilgili herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmediği, ancak imar planının onaylandığı tarihte geçerli olan KAŞ-FİNİKE-KUMLUCA 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerinde bu bölge için emsalin ise en fazla E:0,45'i geçemeyeceğinin düzenlendiği, emsal ve yapılaşma koşulları belirlenirken; mevcut yürürlükte bulunan yapılaşma hükmü bulunmamasından dolayı imar planlarının hiyerarşik sıralaması gereği üst ölçekli planlara bakılarak E-0,45 yapılaşma hükmünün belirlendiği, dava açılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin de 13.01.2005 tarihli ve E:2003/1365, K:2005/1272 sayılı Antalya 1. İdare Mahkemesinin Kararı gereği yapıldığı bu sebeplerle hukuka uygun olan işleme karşı açılan davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN SAVUNMA ÖZETİ: Usul yönünden; davanın süresinde açılmadığı ve hasım mevkiinden çıkartılması gerektiği, esas yönünden ise; Kumluca Belediyesi içerisinde Mavikent Mahallesi Karaöz Mevkiine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 14.02.2019 tarih 153 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylandığı, askı süresi içerisinde davacı tarafca 1/5000'lik plana herhangi bir itirazda bulunulmadığı, Antalya ili Kumluca İlçesi, Mavikent Mahallesi (Karaöz Mevkii) 109 ada 1 parselin söz konusu plan değişikliği sınırları içerisinde kalmakta olup kısmen "Yol Alanı" kısmen "Rekreasyon Alanı" kısmen "Günübirlik Tesis Alanı" kısmen " Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) Alanı" olarak planlandığı, davaya konu edilen parselin "Kıyı Kanunu" kapsamında Kıyı Kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 m genişlikteki alan olarak tanımlanmış "Sahil Şeridi" içerisinde kaldığı,1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; 03.01.2019 tarih 5 sayılı Kumluca Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunmuş 14.02.2019 tarih 154 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile değiştirilerek onaylanmış olduğu, yapılan tüm çalışmaların, 3194 sayılı İmar Kanunu, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuat doğrultusunda şehircilik ilke ve esaslarına uygun biçimde yürütülmüş olduğundan bahisle davanın reddi savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 5. İdare Mahkemesi'nce davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmeyerek ve dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, davacıya ait Kumluca-Mavikent-Karaöz Mevki-109 Ada-1 parseli kapsayan alanda hazırlanıp Kumluca Belediye Meclisi'nin 3.1.2019 tarihli, 5 sayılı kararıyla kabul edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.2.2019 tarihli, 154 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, nazım imar planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan; uygulama imar planı da; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış, 8. maddesinde; planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Anılan maddenin (b) bendinde; imar planlarının, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geleceği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de maddede açıklanan usullere tabi olacağı belirtilmiştir.

İmar Planı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma kullanma dengesini en rasyonel bir biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır.

İmar planlarının yargısal denetimlerinde de yukarıda yer alan hususlarla birlikte, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından plana veya plan tadilatının hukuki ve teknik yönden imar mevzuatına uygun olup olmadığının incelenmesi söz konusu olacaktır.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacıya ait Kumluca-Mavikent-Karaöz Mevki-109 Ada-1 parseli kapsayan alanda hazırlanıp Kumluca Belediye Meclisi'nin 3.1.2019 tarihli, 5 sayılı kararıyla kabul edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.2.2019 tarihli, 154 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada, dava konusu taşınmazın üst ölçekli imar planlarında getirilmiş işlevlendirilme biçimi, konumu, durumu, çevresel kullanımları gibi hususlar da dikkate alınarak dava konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olup olmadığı hususlarının saptanması amacıyla yerinde 06.02.2020 günü yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu bilirkişiler Prof. Dr. Ziya Gençel-Şehir Plancısı, Dr. Öğr. Üyesi Engin Kepenek-Şehir Plancısı, Şehir Plancısı Mehmet Ali Can Dal tarafından 18.06.2020 tarihinde Mahkememize sunulan bilirkişi raporunda özetle;

"• 29.08.1991 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu parselin emsal değeri 1.00 ve Turizm Tesis Alanı (TTA) olarak planlandığı, 09.10.1992 tarihinde 1/25.000 ölçekli Kaş Finike Kumluca Revizyon Çevre Düzeni Planının onaylandığı ve Karaöz yerleşim alanının Kentsel Yerleşme Alanı (meskun alan) olarak belirlendiği, bu üst ölçekli planın plan notlarının 5.1.1'inci maddesine "meskun alanlarda onanlı imar planı hükümleri (yoğunluk, emsal, ifraz şartları) aynen geçerlidir" hükmünün eklendiği,

T.C.
ANTALYA
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2019/37
KARAR NO : 2020/1058

• 07.09.2005 tarihinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli planda değişikliğe gidildiği, kıyı mevzuatı gereği kıyı kenar çizgisinin işlendiği ve buna göre taşınmazın güneyinde sahil şeridinin ikinci 50 m'si içinde kalan kısmın Günübirlik (G3), kuzeyinde kalan kısmın Tercihli Kullanım Alanı (TKA) olarak planlandığı, ancak bu kullanım alanları için 1/1000 ölçekli plan değişikliği üzerinde herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmediği,

• 03.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde; taşınmazın bulunduğu alanda bir yapılaşma koşulunun belirtilmediği, ancak bu plana göre 27.12.2012 tarihinde düzenlenen İmar Durum Belgesi üzerinde TKA alanı için E=0.45, GB için E=0.05 ve ayrıca yola terk yapılacak alan için planda "elle yazılmış bilgiler" bulunduğu, dolayısıyla her iki plan değişikliğinin de imar mevzuatına ve planlama tekniğine uygun olmadığı,

• Ayrıca 1/1000 ölçekli planların uygulamaya esas planlar olduğu, üst ölçekli çevre düzeni planı hükümlerine dayandırılarak yapılaşma koşullarını beklemenin imar mevzuatına ve planlama tekniğine uygun olmadığı, üst ölçekli (1/25.000) çevre düzeni planında belirlenen plan hükmüne rağmen, 109 ada 1 parselin emsal değerinin 1.00'den 0.45'e düşürülmesinin planlama tekniğine ve şehircilik ilkelerine aykırılık gösterdiği,

• 28.01.2013 tarihinde Mavikent 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının onaylandığı, bu planda taşınmazın kentsel yerleşik alan (orta yoğunlukta) ve günübirlik turizm alanı olarak belirlendiği, planın onama tarihinden önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların geçerli olduğuna ilişkin plan notuna yer verildiği,

• Mavikent 1/25.000 ölçekli plana ve yapılaşma koşuluna, 1/1000 Ölçekli plan değişikliğinin kamuya terki gereken kısmı ile 10.06.2015 tarihinde düzenlenen imar çapının yapılaşma esası ve kamuya terk hükmünün iptali için dava açıldığı, Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin E:2017/1316, K:2019/497 karar sayılı kararıyla anılan işlemlerin iptal edildiği,

• Dava konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2019 tarihli ve 154 sayılı kararıyla değiştirilerek onandığı, taşınmazın kısmen Yol, Rekreasyon Alanı, Günübirlik Tesis Alanı ve Ticaret - Turizm + Konut Alanı (TİCTK) olarak planlandığı, TİCTK alanında emsal değerinin 0.45 ve A-3 kat olarak belirlendiği,

• Arazi kullanımı kararları çerçevesinde 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları arasında herhangi bir uyumsuzluk olmadığı, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama İmar planının da üst ölçekli çevre düzeni planı hükümlerine aykırılığı bulunmadığı,

• Plan açıklama raporunda açıklanan gerekçenin, Karaöz'ün mevcut plan kararları ve arazi kullanım alanlarında plan değişikliklerini gerektirecek bir gerekçe olmadığı, söz konusu gerekçenin; kentlerde imar ve planlama faaliyetlerini sağlıklı bir şekilde sürdürebilmesi, kontrol ve denetim işlemlerinin sağlayabilmesi için yapılması gereken teknik işlemlerden biri olduğu, dolayısıyla plan değişikliği gerektirecek teknik bir gerekçe olmadığı,

• Ayrıca Karaöz'ün neredeyse tamamında emsal değerinin 0.45 olarak belirlenmesinin planlama alanının kentsel karakterine uygun olmadığı, bu emsal değerinin bir zorunluluktan kaynaklı olarak gerçekleştirilmediği, dava konusu plan değişikliği işleminin imar mevzuatında tanımlanan plan değişikliği gerekçelerini sağlamadığı,

T.C.
ANTALYA
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2019/37
KARAR NO : 2020/1058

* Kumluca Belediyesi Meclis Kararı ile onanan plan değişikliği bütününde bir değerlendirme yapıldığında; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan sosyal ve teknik altyapıya ilişkin mekansal büyüklükleri ve gerekliliklerini sağlamadığı, bu anlamda yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliği revizyon niteliğinde olmayıp, üst ölçekli (1/25.000 Ölçekli) plana göre mevcut planın sayısallaştırılması gerekçesine dayandırılmasının imar mevzuatına, planlama tekniğine ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı,

Dolayısıyla Kumluca Belediye Meclisi'nin 03.01.2019 tarih ve 5 sayılı kararıyla kabul edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2019 tarihli ve 154 sayılı kararıyla değiştirilerek onanan dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun olmadığı ortak görüş ve kanaatine varılmıştır." tespit ve değerlendirilmesinde bulunmaktadır.

Yukarıda özetlenen bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup davalı idarelerce itirazda bulunmuş ise de; itiraz yerinde görülmemiş, rapor hükme esas alınabilir nitelikte bulunmuştur.

Bu durumda dosyadaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporu birlikte değerlendirildiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan sosyal ve teknik altyapıya ilişkin mekansal büyüklükleri ve gerekliliklerini sağlamadığı, bu anlamda yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin revizyon niteliğinde olmayıp, üst ölçekli (1/25.000 Ölçekli) plana göre mevcut planın sayısallaştırılması gerekçesine dayandırılmasının imar mevzuatına, planlama tekniğine ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı dolayısıyla dava konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 3.757,85 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmasız işler için belirlenen 2.040,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı idareler tarafından yatırılan 12,80-TL(6,40 TL+6,40 TL) vekalet harcının kendi üzerlerinde bırakılmasına, hakkında karar verilmeyen 89,60-TL YD harcının istemi halinde ilgili tahsil dairesince davacıya, artan posta giderinin ise talep edilmesi halinde derhal, aksi takdirde karar kesinleştikten sonra re'sen aidiyetine göre taraflara iadesine, kararın tebliğini izleyen gündünden itibaren 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 09/12/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
SONGÜL KARAKOÇ ŞAHİN
36667

Üye
ZEYNEP NESLİHAN BÜYÜK
182293

YARGILAMA GİDERLERİ (Davacı) :

Başvurma Harcı	:	44,40 TL
Karar Harcı	:	44,40 TL
Vekalet Harcı	:	6,40 TL
YD Harcı	:	73,10 TL
Keşif Harcı	:	384,90 TL
Keş. Bil. Gid.	:	2.700,00 TL
Posta Gideri	:	504,65 TL
Toplam	:	3.757,85 TL

KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANTALYA

19/08/2022

KONU: Antalya İli, Kumluca İlçesi, Mavikent (Karaöz) Mahallesi, 109 Ada, 1 Parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına askı süresi içerisinde itirazımızdır.

Belediye Meclisinizce 04.11.2021 tarih ve 99 sayılı kararıyla Kumluca İlçesi Karaöz Mahallesi 109 ada 1 parselin imar planı değişikliği Belediyentizde 22.07.2022-20.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

Plan değişikliğine konu parselin mülkiyeti tarafıma aittir.

İlgili imar planı değişikliği incelendiği zaman, Kumluca İlçesi Karaöz Mahallesi 109 ada 1 parselin günöbirlik tesis alanı ve otel alanı olduğu görülmektedir.

Daha önce yapılan imar planı değişikliği ile Kumluca İlçesi Karaöz Mahallesi 109 ada 1 parselin günöbirlik tesis alanı, (TİCTK) ticaret turizm konut alanından (E:1.00), günöbirlik tesisi alanı ve turizm tesisi alanına (E=0.45) dönüştürülmesine ilişkin plan kararna dava açmışım.

Antalya 1. idare Mahkemesinde tarafıma 2017-1316 Esas Numarasında açılan davada alınan 17.04.2019 tarihli 2019-497 sayılı kararın gereği, günöbirlik tesis alanı ve (TİCTK) ticaret turizm konut alanı (E:1.00) olarak haktanımın geri verilmesi gerekmektedir.

Belediye Meclisinizce 04.11.2021 tarih ve 99 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği kararı; Antalya 5. idare Mahkemesinin 2019/37 Esas, 2020/1058 sayılı 09.12.2020 tarihinde alınan Mahkeme kararına aykırıdır.

Oysaki Mahkeme kararı doğrultusunda söz konusu parselimin 1.00 emsal TİCTK kullanımının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlanması sağlanmalıydı. Mahkeme kararında hiçbir şekilde buradaki ticaret ve konut fonksiyonlarının kaldırılmasıyla ilgili bir belirtmesi bulunmamaktadır.

Ayrıca, Antalya 1. idare Mahkemesinde tarafıma 2017-1316 Esas Numarasında açılan davada alınan 17.04.2019 tarihli 2019-497 sayılı kararın gereği ilgili Belediyesince yerine getirilmemiş olup, Belediyenizce alınan itirazıma konu plan değişikliğine gerekse gösterilen Mahkeme kararının gerekçesinde önceki mahkeme kararlarının yerine getirilmediğine ilişkin belirtme mevcuttur.

Dilekçemin ekindeki Mahkeme kararı, ilgili Belediyesi yetkilileri ve plan hazırlayanlar tarafından Belediyenizce karar alınmadan önce ilgili komisyon ve Meclis üyelerine sunulması gerekirken, bilerek göz ardı edilmiştir. Dolayısıyla bu Mahkeme karar gereği de yerine getirilmemiştir.

Ekteki Mahkeme kararında açıkça görüleceği üzere; söz konusu parselimin TİCTK olan tercihlili kullanım kararının devam ettirilmesi, tercihlili kullanım kararı olan alanın emsalinin 1.00 olması açıkça belirtilmektedir. Ayrıca kat adedi belirtilmeyen imar paftaları; planlı alanlar imar yönetmeliğine göre belirlenmesini talep etmekteyiz.

Yine parselimden haksız yere kamuya terki yapılması gereken %56'lık oranın da uygun olmadığı; Mahkeme kararında belirtilmektedir.

Sonuç olarak; 109 ada 1 parselde alınan kararın Mahkeme kararlarının doğru bir şekilde yerine getirilmesi (keyfi değerlendirmeler yerine) tercihlili Ticaret-Turizm-Konut olan kullanımının devamı sağlanması gerekmektedir.

M. Sarı

Askıdaki plan değişikliğine yukarıda belirttiğim Mahkeme kararları gereği itiraz ediyorum ve Mahkeme kararlarının yerine getirilmemesi halinde her türlü yasal hakkımın; imar planı iptali davası ya da ilgililer hakkında suç duyurusunda bulunacağımın bilinerek parselimdeki plan kararlarının düzeltilmesini arz ederim.

İtiraz eden: Mustafa Sözen
M. Sözen

EKLER:

1-Tapu Fotokopisi.

2-Mahkeme Kararı.

3-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.

4-Mahkeme Kararına uyulması yönündeki T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görüşü.



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 : 06.10.2022
KARAR NO : 90
KARAR GÜNÜ : Perşembe

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

GÜNDEMİN 2. MADDESİ

İçemiz Yenice (Karaöz) Mahallesi 109 ada 1 parsel Plan tadilatı konulu İmar Komisyonu Raporunun görüşülmesi. (01/09/2022 tarihli ve 86 sayılı karar)

Belediyemiz İmar Komisyonunun 20/09/2022 tarihli ve 1 sayılı raporunda, " İçemiz Kumlucu Yenice (Karaöz) Mahallesi 109 Ada 1 Parsel 22.07.2022 – 20.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup 1 adet itirazda bulunulmuştur. İtiraz dilekçesinde Antalya 1. İdare Mahkemesince 2017-1316 esas numarasında açılan davanın 17.04.2019 tarihli 2019-497 sayılı kararın gereği Günübirlük Tesis Alanı ve TİCTK (Turizm Ticaret Konut) alanı E=1.00 olması gerekmekte olduğunu belirtmiştir. Yapılan değerlendirmede İçemiz Yenice Mahallesi 109 ada 1 parsel Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Madde 17 "Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlük turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir." hükmüne istinaden Günübirlük Tesis Alanı E=0.20 olarak kalması ve Turizm Alanı E=1.00 olan alanın TİCTK (Ticaret Turizm Konut) alanı E=1.00 olarak yeniden düzenlenen imar planı 3194 sayılı İmar Kanunu Yönetmelikler doğrultusunda uygun hazırlandığı ve çalışmalarının tamamlandığı belirlenmiş olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatı yapılmasının komisyonumuzca uygun olduğu görüşüne varılmıştır." Denilmektedir.

Konunun meclisimizce yapılan değerlendirmesi sonucunda İçemiz Yenice Mahallesi 109 ada 1 parseldeki Günübirlük Tesis Alanının E=0.20 olarak kalmasına ve Turizm Alanı E=1.00 olan alanın TİCTK (Ticaret Turizm Konut) alanının E=1.00 olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği/tadilatının imar komisyonu raporu doğrultusunda **kabul edilerek onaylanmasına**, Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Büyükşehir Belediyesince onaylandıktan sonra askıya çıkarılmasına meclisimizce mevcudun **oy çokluğu** ile karar verildi.

(Çekimser Oylar: Şefik DURDAŞ, Mutlu BAYKARA, Erdal SAYIN, Ali OKUR ve Mehmet DURUKAN)

Mustafa KÖLEOĞLU
Belediye Başkanı

Rabia DEMİR
Meclis Katibi

Ayhan AYTEKİN
Meclis Katibi

KUMLUCA BELEDİYESİ

ADA / PARSEL : 109 ADA 1 PARSEL
PAFTA NO : P24B24A4C, P24B24D1B
ALAN : 8.903,48m²

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KUMLUCA İLÇESİ KARAÖZ MAHALLESİ
109 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu alan Antalya İli Kumluca İlçesi Karaöz Mahallesi sınırları içerisinde P24B24A4C ve P24B24D1B nolu 1/1000 ölçekli uygulama 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 konumlandırılmıştır. 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. PLANLAMANIN 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 gereği 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılması amaçlanmaktadır.

4. PLAN 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.



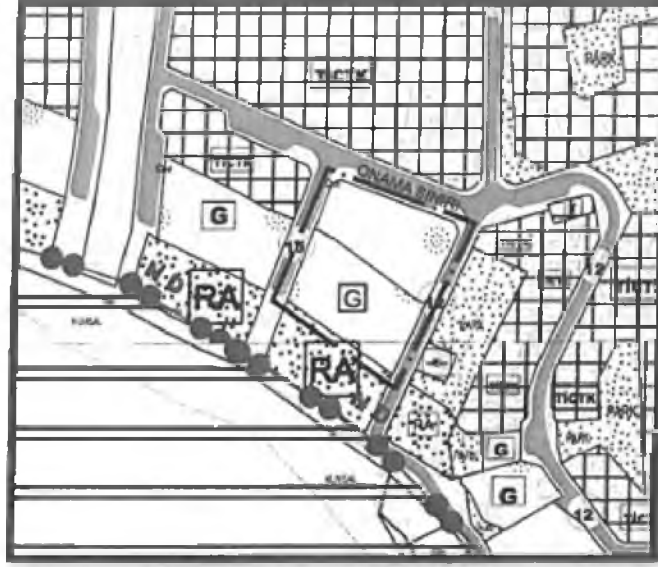
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı Konumu

Planlama alanına ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 396 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Planlama konusu parsel bu planlarda Turizm-Ticaret-Konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır.



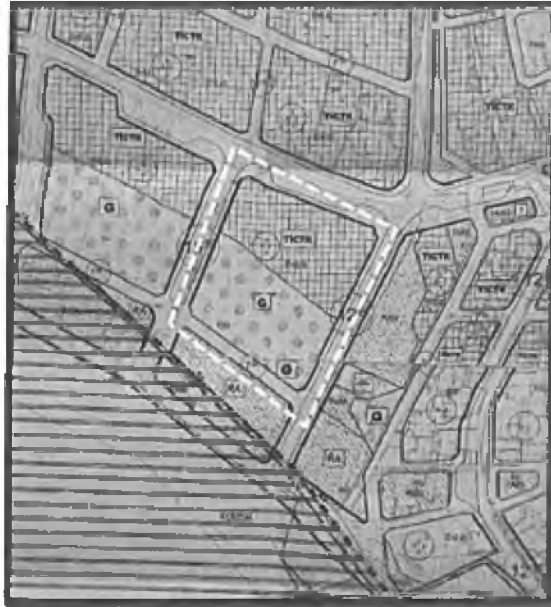
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kıyı Kenar Çizgisi'nin ikinci 50m kısmında Günübirlik Tesis Alanı, kalan kısmı ise Turizm tesis Alanı olarak planlanmıştır.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım 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 (TICK-E=0.45) olarak planlanmıştır.



Mahkeme Konusu 109 Ada 1 Parsel Plan Durumu

Antalya 5. İdare Mahkemesi'nde 2019/37 Esas no ile açılan davada söz konusu parsel ile ilgili 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 parsel ile ilgili 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 Uygulaması 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 planlanacaktır.

Belirtilen hususlar doğrultusunda parselin kıyı kenar çizgisinin ikinci 50m içinde kalan kısmı Günübirlik Tesis Alanı, parselin kuzey kısmında kalan alan ise Turizm-Ticaret-Konut Alanı ve E=1.00 yapılaşma koşulu ile tanımlanmıştır. Parselin konumlu olduğu bölgede uygununa Ayrık Nizam , 3 Kat yapılaşma koşulu rejimi korunacak şekilde planlanmıştır. Planlama alanına ilişkin olarak uygulanacak plan hükümleri aşağıda belirtilmektedir.

5.PLAN HÜKÜMLERİ

5.1.GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN, PLAN KARARLARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA: 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 167 SAYILI YERALTI SUYU HAKKINDAKİ KANUNU, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLEMESİ KURALLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ASAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARINI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP, BU ALANLARDA KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE MEKANSAK PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ANTALYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 08.10.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA 1996 YILI İÇERİSİNDE YAYINLANAN VE BAKANLAR KURULUNUN 18.04.1996 TARİH VE 96/8109 SAYILI KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE DEPREM HARİTASINDA 2.DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR. DOLAYISIYLA

YAPILARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLAR UYGULANMALIDIR.

- BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VB. ALTYAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞAL GAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.
- UYGULAMA İMAR PLANINDA, İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN, KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞMEDİĞİ TAKDİRDE ÇAP VERİLEMEZ VE İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDAKİ KANUN GEREĞİNCE YERALTINA HİÇBİR ŞEKİLDE KUYU AÇARAK, YÜZEYDE GÖLLENDİRİLEREK, FOSSEPTİK ÇUKUR AÇARAK ATIK SU DEŞARJI YAPILMAMALI, ATIK SULAR KANALİZASYONLA UZAKLAŞTIRILARAK ARITMA TESİSLERİNE VERİLMELİ VEYA SIZDIRMAZ ATIK SU DEPOLARINDA DEPOLANMALIDIR. YERLEŞİM ALANI ATIKLARI SULAMA KANALLARINA VE DERELERE DEŞARJ EDİLMEMELİ, SU KİRLENMESİNE SEBEP OLACAK MİKTARLARDA SUNİ GÜBRE VE KİMYASAL İLAÇ KULLANILMAMALIDIR ŞEKLİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.
- PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMASI ZORUNLUDUR.
- İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. EĞİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.
- YAPININ OTURDUĞU ZEMİN DIŞINDA KALAN AÇIK ALANLARDA (BAHÇE VE İÇ AVLULAR) TABİİ ZEMİN HAFR EDİLEREK FARKLI BAHÇE KOTU KAZANILAMAZ.
- BAHÇE MESAFELERİ VEYA İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE (ÖN BAHÇE MESAFELERİ HARIÇ) AÇIK HAVUZLAR YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KADASTRODAN DOLAYI OLUŞACAK 2M'YE KADAR KAYMALARDA UYGULAMA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİSİNDE YAPILACAKTIR.
- TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR VE BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- ÖZELLİKLE ZEMİN KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLAT YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA OTOPARK İHTİYACI HER PARSELİN KENDİ BÜNYESİNDE YA DA ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADA BÜTÜNÜNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPI PROJELERİNDE GÖSTERİLEN OTOPARK ALANLARININ, YALNIZCA M2 OLARAK YETERLİ BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAMASI YETERLİ OLMAYIP, OTOPARK ALANLARININ GİRİŞLERİ, ÇIKIŞLARI, GİRİŞ VE ÇIKIŞ ALANI MEYİLLERİ, OTOLARIN OTOPARK İÇİNDE KONUMLARI VE BUNLARIN MANEVRA ALANLARI VE BİNALARIN OTOPARK KATINA RASTLAYAN KOLONLARININ KONUMLARININ OTONUN GİRİŞİNE ÇIKIŞINA VE DE PARK ETMESİNE İMKAN VERECEK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ KOŞULU DA ARANACAKTIR. YAPI PROJESİNDE BU KOŞULLAR SAĞLANMADIĞI SÜRECE PROJEYE RUHSAT VERİLEMEZ.
- ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 8 ŞUBAT 2001 TARİH VE 465 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE 15 KASIM 2002 TARİH VE 7490 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ANTALYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.02.2005 TARİH VE 331 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ANTALYA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19 EKİM 2005 TARİH VE 6670 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- ANTALYA VALİLİĞİ, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 9 AĞUSTOS 2005 TARİH VE 8579 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ, PLANLAMA ETÜT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.08.2005 TARİH VE 573 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

5.2.TİCARET – TURİZM – KONUT ALANI

- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI, SALT TURİZM, SALT TİCARET- TURİZM,TİCARET-KONUT KULLANIMLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA SALT KONUT YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA İŞE İNŞAAT ALANININ MAX. %90'NINA KADAR KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00, AYRIK NİZAM 3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK, ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR.

TURİZM TESİS ALANI YAPILMASI DURUMUNDA;

- TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA BELİRTİLEN TESİS TÜRLERİ YAPILABİLİR.
- TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
- TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR.
- PLANDA İMAR PARSELİ OLARAK BELİRTİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMASI KAYDIYLA PARSEL İÇERİSİNDE YER ALABİLECEK ÖZEL MÜLKİYET İLE TAHSİSİ YAPILAN HAZİNE VE ORMAN ARAZİSİNİN TEVHİDİ ŞARTI ARANMAKSIZIN RUHSAT VERİLİR.
- BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ANCAK BU TÜR PARSELLERDE TESİS BÜTÜNÜ İÇİN KAT MÜLKİYETİ KURULMASI ZORUNLU OLUP YAPILAR İÇİN AYRI AYRI (BAĞIMSIZ OLARAK) KAT MÜLKİYETİ KURULAMAZ. İNŞAAT CEPHESİ VE İNŞAAT DERİNLİĞİ YÖRESEL MİMARİ VE YAPILAŞMA DOKUSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.
- TURİZM TESİS YAPILMASI DURUMUNDA TOPLAMI 30 M2 BÜYÜKLÜK VE 3.50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA YAPILACAK DANIŞMA, GİRİŞ VE GÜVENLİK ÜNİTELERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU YAPILARDA ÇEKME MESAFESİ SINIRLAMASI ARANMAZ.
- İMAR PLANLARINDA VE TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOĞRAFYA VE DOĞAL BITKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.
- KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BINA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.
- BÖDRUM KAT YAPILABİLİR.

5.3.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M2 Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
- SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE YAPILACAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ İÇİN EMSAL 0.20' Yİ, BİR (1) KATI, Y=4.50 METREYİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE Y=5.50 METREDİR.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

A. Mustafa DEMİRAY
Şehir Plancısı
Kepeci Mah. 106. Cad. No:51/12-Merkez
Tel:(0.506)441 63 88 - ISPARTA
Davraz V.D.T.C. 129 324 010 48

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
12727 / D.No:1865



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 : 1/1000

Kumluca Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 90 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mavikent(Karaöz) Mahallesi, 109 ada 1 parselin günübürlük tesis alanı ve turizm alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz ve kabul edilen itiraz doğrultusunda 109 ada 1 parselin günübürlük tesis ve ticaret-konut-turizm karma kullanım alanı(TİCTK) olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 48. 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 "Günübürlük 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 "günübürlük tesis ve ticaret-konut-turizm karma kullanım alanı(TİCTK)" olarak planlanmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 8903.48 m²'lik alanı kapsamaktadır.

109 ada 1 parsel yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Günübürlük 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 günübürlük tesis alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin 29.12.2022 tarihli İmar ve Bayındırlık komisyonu raporu bulunmaktadır. Ancak söz konusu plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2023 tarihli toplantısında tekrar İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 07.02.2023

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.