**KUMKUYU YAT LİMANI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ BELİRLENMESİNE YÖNELİK PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARŞI OY GEREKÇE RAPORU**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 27/12/2021 tarih ve 2546905 sayılı yazısı ile Kumkuyu Yat Limanı 1/1000 Ölçekli İmar Planında emsal değeri belirlenmesine yönelik plan notu değişikliği teklifine ilişkin olarak tarafımızca yapılan incelemeler neticesinde aşağıda yer alan tespitlere varılmıştır.

Söz konusu plan notu talebi incelendiğinde; "YAT LİMANLARININ İHTİYACI OLAN ÜST YAPI TESİSLERİ İÇİN TOPLAM EMSAL KARA ALANININ %10’UNU, YENÇOK: 6,50 METREYİ GEÇEMEZ. YAT LİMANLARINDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI HALİNDE, BU TESİSLERİN YÜKSEKLİKLERİ 6.50 METREYİ (2 KAT) VE EMSALİ TOPLAM EMSALİN %20’SİNİ GEÇEMEZ. YAT LİMANLARINDA TÜM ÜST YAPILARDA KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNACAKTIR." hükmü getirildiği görülmektedir.

Söz konusu plan notu değişikliğinin etkilediği Tırtar Limanı'nın, kara yönünde yer alan art bölgesi için, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)" ilan edilmesine yönelik çalışmaların başlatıldığı bilinmektedir. Bölgede, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca nihai sınırların belirlenmesine ve ilanına esas olacak ve sonrasında da fiziki planlamaya veri teşkil edecek şekilde çalışmalar halen devam etmektedir.

Dolayısıyla söz konusu alanda turizmin ve turizm tesis alanlarının gelişimine ilişkin çalışmalar yürütüldüğü göz önüne alındığında, tarafımıza iletilen plan notu eklenmesi ile ilgili teklifin yukarıda bahsi geçen "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)" ilan edilmesine yönelik çalışma ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği açıktır. Söz konusu alanın Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmesi durumunda veya mevcut durumun korunması durumunda dahi Konaklama Tesisi ihtiyaçlarının öncelikle bu bölgelerden giderilmesi gerektiği, ilave olarak bu durumun kıyıların korunması ve eşitlikçi kullanım dengesinin sağlanması açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Diğer yandan “Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” in *Doldurma ve Kurutma Yoluyla Arazi Kazanma* başlıklı 14.maddesinde; “…kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri, ibadet yeri, yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın % 3’ünü yüksekliği 5.50 m.yi aşmayan takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen; lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanları yapılabilir.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu hüküm kapsamında değerlendirildiğinde ilgili plan notunun mevzuatla izin verilen emsal değerinin ve yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olacağı, bu yönüyle hem hukuksal hem de şehircilik kriterleri açısından sorun yaratacağı açıktır. Yapı yoğunluğu 3 katına çıkaran söz konusu plan notu teklifi, alanın yat limanı niteliğinin alışveriş merkezine dönüşmesinin önü açacaktır.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında ve ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan incelemeler neticesinde; idaremize iletilen plan notu değişikliği teklifinin amaçları ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmesine ilişkin çalışmaların ilişkilendirilmesi ve kurumlar arası iletişimin sağlanması gerektiği, bu sebeple plan notu eklenmesi ile ilgili teklifin yeterli teknik analiz ve sentez çalışmaları ile desteklenmediği, mevzuata uygunluğunun araştırılmadığı veya göz ardı edildiği anlaşıldığından ve kıyının korunması hususunun önemi ve önceliği bakımından; Kumkuyu Yat Limanı 1/1000 Ölçekli İmar Planında emsal değeri belirlenmesine yönelik plan notu değişikliği teklifine ilişkin ihtisas komisyonlarında alınan karara ret oyu vermekteyiz.

ÜYE ÜYE ÜYE

Tuncay GÖKÇEL Erden DOĞRUÖZ Özgür EMİRE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ÜYE  Zekeriya ÖZGÜR | ÜYE  Gülcan KIŞ | ÜYE  Abbas ÇEVİK |

ÜYE ÜYE ÜYE

Muhittin ERTAŞ Bedri DURSUN Hasan Özalp ÖNAL