



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

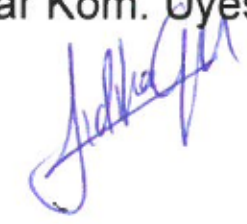
Tarih:27.02.2020

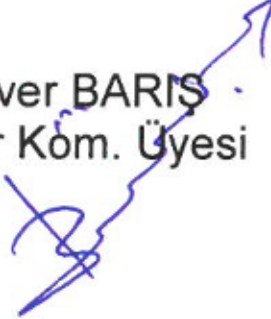
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KAŞ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kaş Belediyesi sınırları içerisinde, Ağullu Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri.
KOMİSYON RAPORU:	Kaş Belediyesi sınırları içerisinde, Ağullu Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri Komisyonumuzca incelenmiş, • 122 ada 10 parselle ilişkin itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğu, • 166 ada 9 ve 83 parsellerde düzenleme yapılmasına ilişkin plan değişikliğinin 166 ada 83 parselin plan onama sınırı dışında bırakılması 166 ada 9 parselin mevcut kullanım kararının korunması kaydıyla uygun olduğu, • 176 ada 1 parselle ilişkin itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğu, • 212 ada 4 parselle ilişkin itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğu, • 210 ada 17 ve 31 parsellere ilişkin itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğinin 40 metrelik yola cephesi olan adaların TİCK Alanı olarak planlanması, diğer yapı adalarının mevcut kullanım kararının korunması kaydıyla uygun olduğu, • 223 ada 3 parsel, 224 ada 1 parsel, 225 ada 8 parsel, 225 ada 11 parsel, 225 ada 13 parsel, 229 ada 5 parsel, 229 ada 17 parsel, 229 ada 18 parsel, 231 ada 3,4 parsel, 0/839 parsel, 0/902 parsellere ilişkin itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğinin 40 metrelik yolun doğu aksına ilişkin plan değişikliğinin kabul edilmesi ve plan onama sınırının 231 ada 4 parseli de kapsayacak şekilde düzeltilmesi uygulama imar planındaki planlama

	kararının nazım imar planında da gösterilerek maddi hatanın giderilmesi, batı aksındaki mevcut plan kararlarının korunması kaydıyla uygun olduğu, • 145 ada 17, 18, 23 parseller ile 168 ada 22 parsellerde düzenleme yapılmasına ilişkin plan değişikliğinin uygun olduğu, • Diğer itirazlar doğrultusunda hazırlanan plan değişikliklerinin uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.
--	--

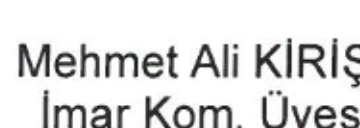

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

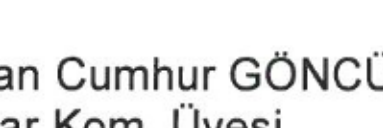

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

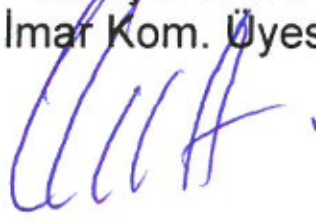

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARİŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi


Adem ER
İmar Kom. Üyesi

KAŞ-AĞULLU MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO:145 ADA 41 PARSEL, 145 ADA 17, 18,23 PARSEL, 168 ADA 22 PARSEL, 166 ADA 9,83 PARSEL

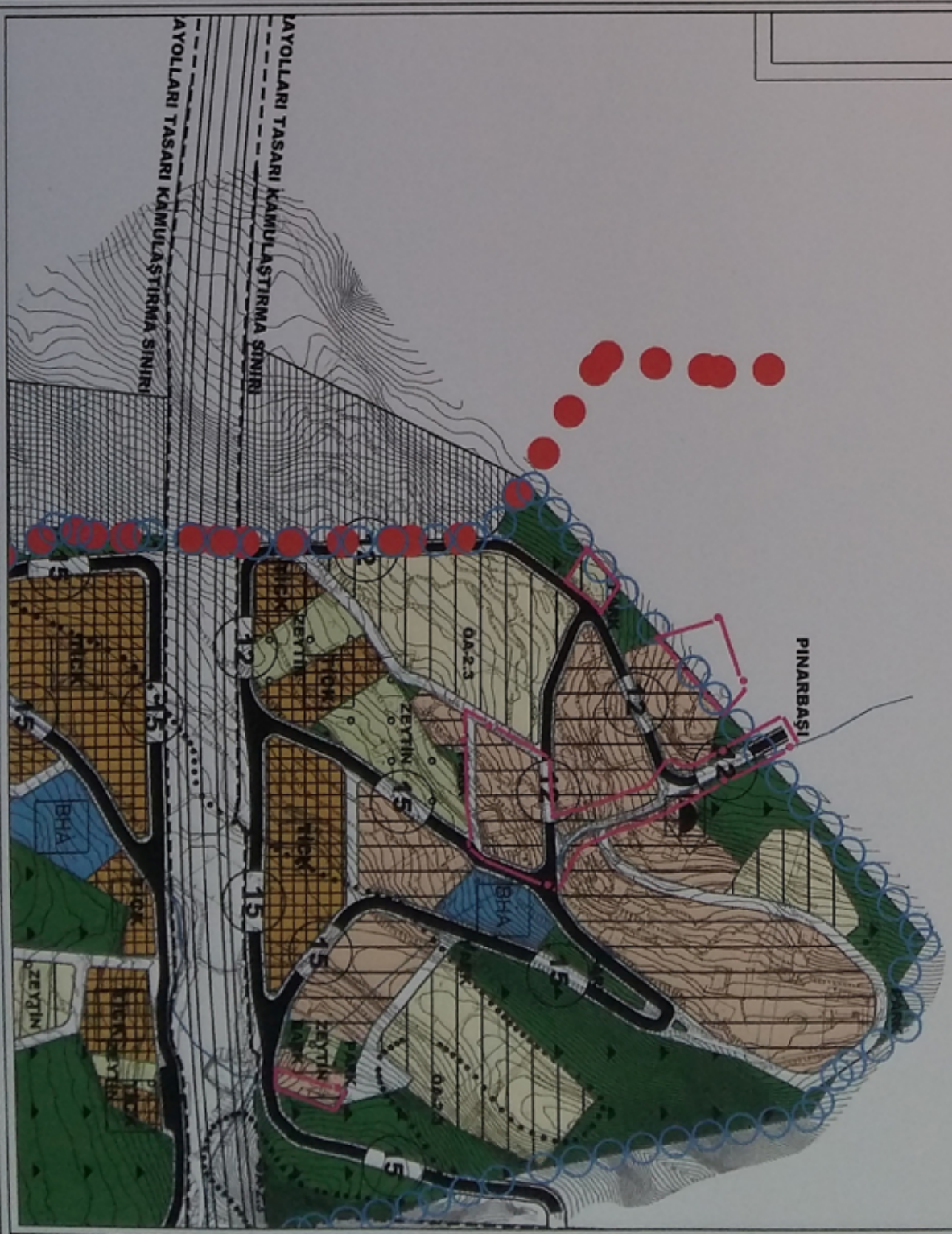
MEVCUT PLAN



KAŞ-AĞULLU MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO:145 ADA 41 PARSEL, 145 ADA 17, 18,23 PARSEL, 168 ADA 22 PARSEL, 166 ADA 9,83 PARSEL
KOMİSYON KARARI-ÖNERGE-NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



KAŞ-AĞULLU MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO:176 ADA 1 PARSEL

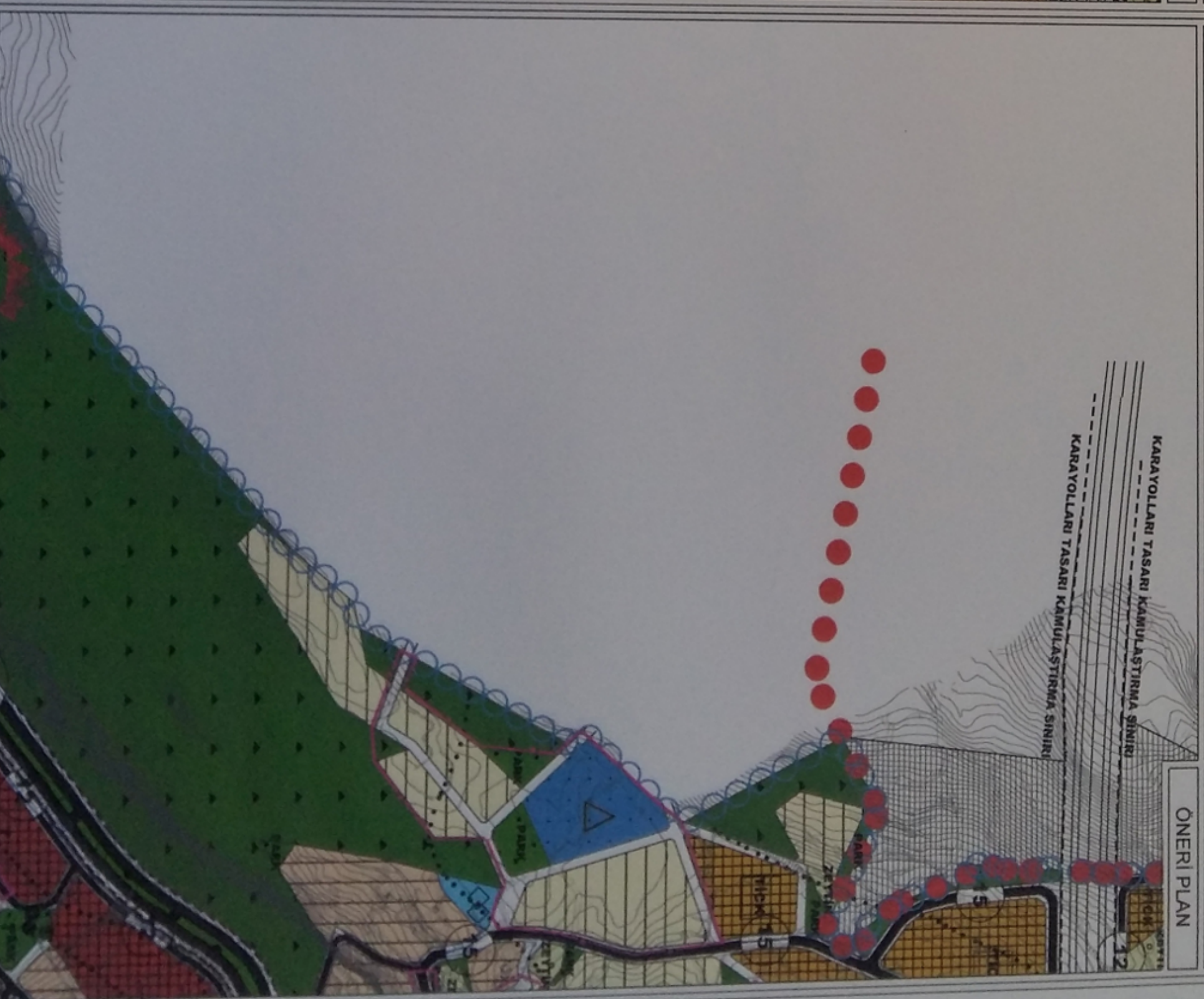
MEVCUT PLAN



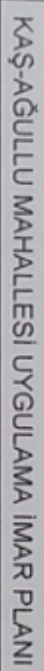
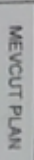
KAŞ-AĞULLU MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO:176 ADA 1 PARSEL
KOMİSYON KARARI-NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

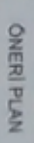
ÖNERİ PLAN



ADAPARSEL NO: 210 ADA 17,31 PARSEL, 212 ADA 4 PARSEL, 2 ADA 9,10 PARSEL, 123 ADA 9,40 PARSEL, 202 ADA 34 PARSEL, 205 ADA 22,23, 24 PARSEL, 206 ADA 1,2 PARSEL, 218 ADA 1 PARSEL
KONUT ALANINDAN KONUT TICARET ALANINA DONÜŞEN ADALAR- 12 METRE SERVİS YOLU DÜZENLEMESİ



ADA PARSEL NO: 210 ADA 17,31 PARSEL, 212 ADA 4 PARSEL, 2 ADA 9,10 PARSEL, 123 ADA 9,40 PARSEL, 202 ADA 34 PARSEL, 205 ADA 22,23,24 PARSEL, 206 ADA 1,2 PARSEL, 218 ADA 1 PARSEL
KOMİSYON KARARI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



KAŞ-AĞULLU MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADAPARSEL NO:139 ADA 1 PARSEL,231 ADA 8,10 PARSEL,232 ADA 1,3,4 PARSEL,172 ADA 15 PARSEL,223 ADA 3 PARSEL,
224 ADA 1 PARSEL,225 ADA 8,11,13 PARSEL, 229 ADA 5,17,18 PARSEL, 231 ADA 3,4 PARSEL, 0/839 PARSEL,
0/850 PARSEL,0/852 PARSEL,0/902 PARSEL,122 ADA 10 PARSEL

MEVCUT PLAN



KAŞ-AĞULLU MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI

ADAPARSEL NO:139 ADA 1 PARSEL,231 ADA 8,10 PARSEL,232 ADA 1,3,4 PARSEL,172 ADA 15 PARSEL,
223 ADA 3 PARSEL,224 ADA 1 PARSEL,225 ADA 8,11,13 PARSEL, 229 ADA 5,17,18 PARSEL, 231 ADA 3,4 PARSEL,0/839 PARSEL, 0/850 PARSEL,0/852 PARSEL,
0/902 PARSEL,122 ADA 10 PARSEL
KOMİSYON KARARI:NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



ANTALYA- KAŞ- AĞULLU MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Kaş İlçesi, Ağullu Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 14.03.2019 tarih 230 sayılı kararıyla Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Ağullu Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Kaş Belediye Meclisince değerlendirilmiş olup kabul edilen itirazların üst ölçek plan kararları ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Genel Uydu Görüntüsü



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

X

Ağullu Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı askıda yapılan itirazların Kaş Belediyesi Meclisince değerlendirilmesi(02.01.2020/03) sonucunda 29 adeti kabul ,23 adeti kısmi kabul olarak hazırlanan plan değişikliğine esas 1/5000 ölçekli Nazım imar planını etkileyen alanlarda değişiklik yapılmıştır. Bu doğrultuda aşağıda değişiklik yapılan parseller yer almaktadır.

1. 139 ADA 1 PARSEL, 231 ADA 8,10 PARSEL,232 ADA 1,3,4 PARSEL,223 ADA 3 PARSEL,224 ADA 1 PARSEL,225 ADA 8,11,13 PARSEL,229 ADA 5,17,18 PARSEL,231 ADA 3,4 PARSEL,0/839 PARSEL,0/902 PARSEL, 172 ADA 15 PARSEL, 0/850 PARSEL,0/852 PARSEL,122 ADA 10 PARSEL



Mevcut-Öneri Plan Uydu Görüntüsü

139 ada 1 parsel; parselden yol geçmesi, 231 ada 8,10 parsel; evin yolda kalması, zarar görmesi, 232 ada 1,3,4 parsel; parselden yol geçmesi,223 ada 3 parsel; Parselden yol geçmesi,224 ada 1 parsel;Evin yolda kalması,225 ada 8 parsel; Parselden yol geçmesi,225 ada 11 parsel;Servis yolunun kaldırılması,225 ada 13 parsel; Parselden yol geçmesi,229 ada 5 parsel; Parselden yol geçmesi,evin balkonunun yolda kalması,15 metrelik yolun daraltılması, 229 ada 17 parsel; Evin yolda kalması, 229 ada 18 parsel; Servis yolunun kaldırılması, 231 ada 3,4 parsel; Servis yolunun kaldırılması, 0/839 parsel;Evin yolda kalması, planın kamu yararı taşımaması, parsel ticari alan olarak düzenlenmiştir;Konut alanı olarak düzenlenmeli, 0/902 parsel;Evin yolda kalması, 172 ada 15 parsel;Parselin yol ve parkta kalması, 0/850 parsel:Parselin yol ve park olarak düzenlenmesi,0/852 parsel;Orman sınırında ki yol gereksiz ve plan kamu yararı niteliği taşımaması, 122 ada 10 parsel; Arsa nitelikli parselden tekrar yol geçmesi **gerekçeleriyle** itiraz konuları Kaş Belediye Meclisince **kısmi kabul/ kabul** edilmiştir. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üst ölçekte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini de gerektirmektedir.

-planlama kararı :

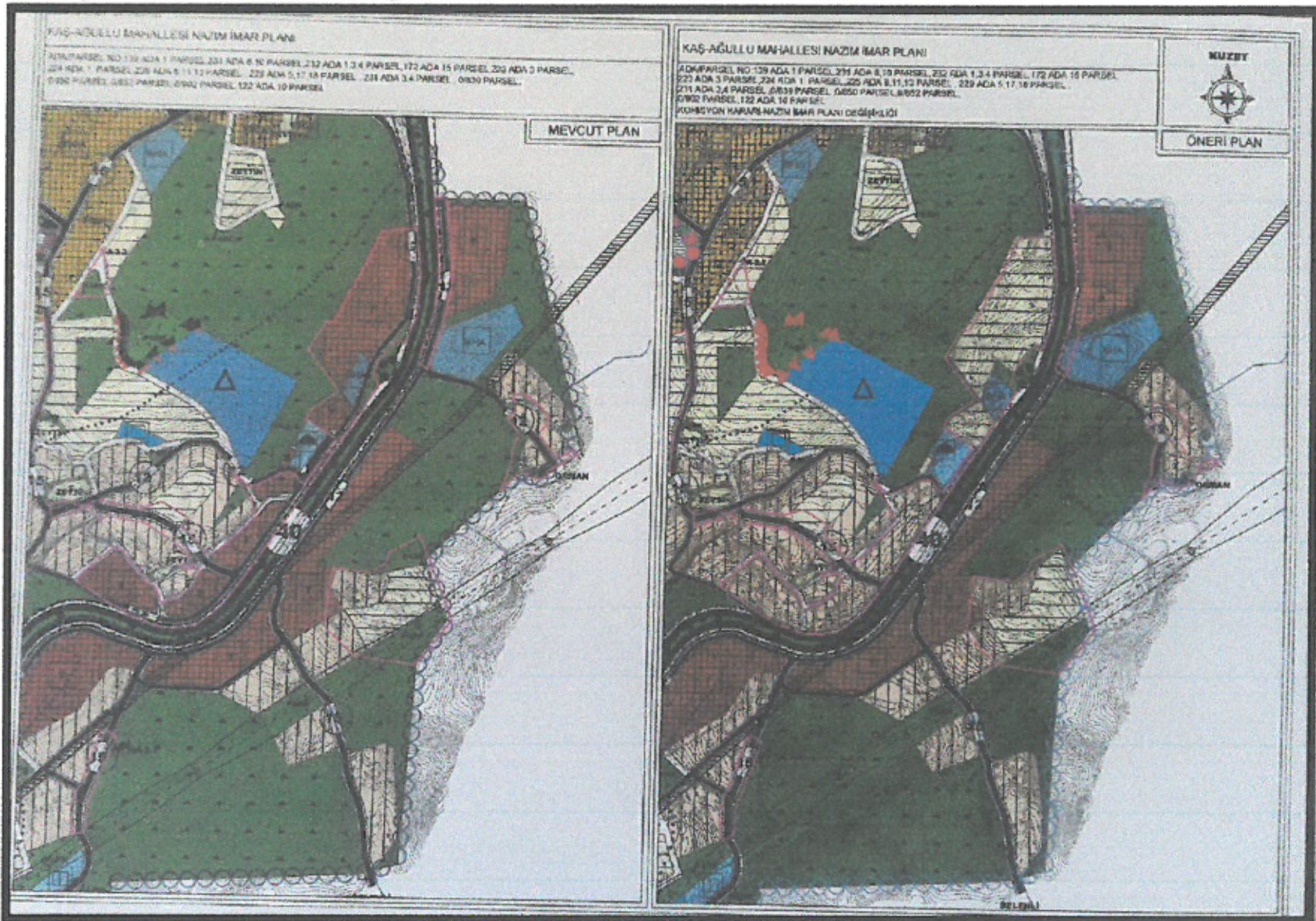
*139 ada 1 parsel ve 231 ada 8 parsel çevresindeki 7 metrelik yol aksı yapıları yolda bırakmayacak şekilde yeniden düzenlenmiş, 231 ada 3 ve 4 parsel devam eden 12 metre yol 7 metre yola düşürülerek 12 metrelik yol aksı 231 ada 10 parselin batısı olan orman alanı bitişiğine kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir.

*223 ada 3 parsel,224 ada 1 parsel,225 ada 8,11,13 parsel,229 ada 5,17,18 parsel,231 ada 3,4 parsel,0/839 parsel,0/902 parsel olan itiraza konu parseller ve çevresindeki 12 metre servis yolu kaldırılarak bu alanlar konut ve gelişme konut alanına dönüştürülerek alanda kullanım bütünlüğü sağlanmıştır.

* 172 ada 15 parselin ortasından geçen 10 metre yol kaldırılıp, güneye kaydırılarak gelişme konut adası içerisinde kalması sağlanmıştır.

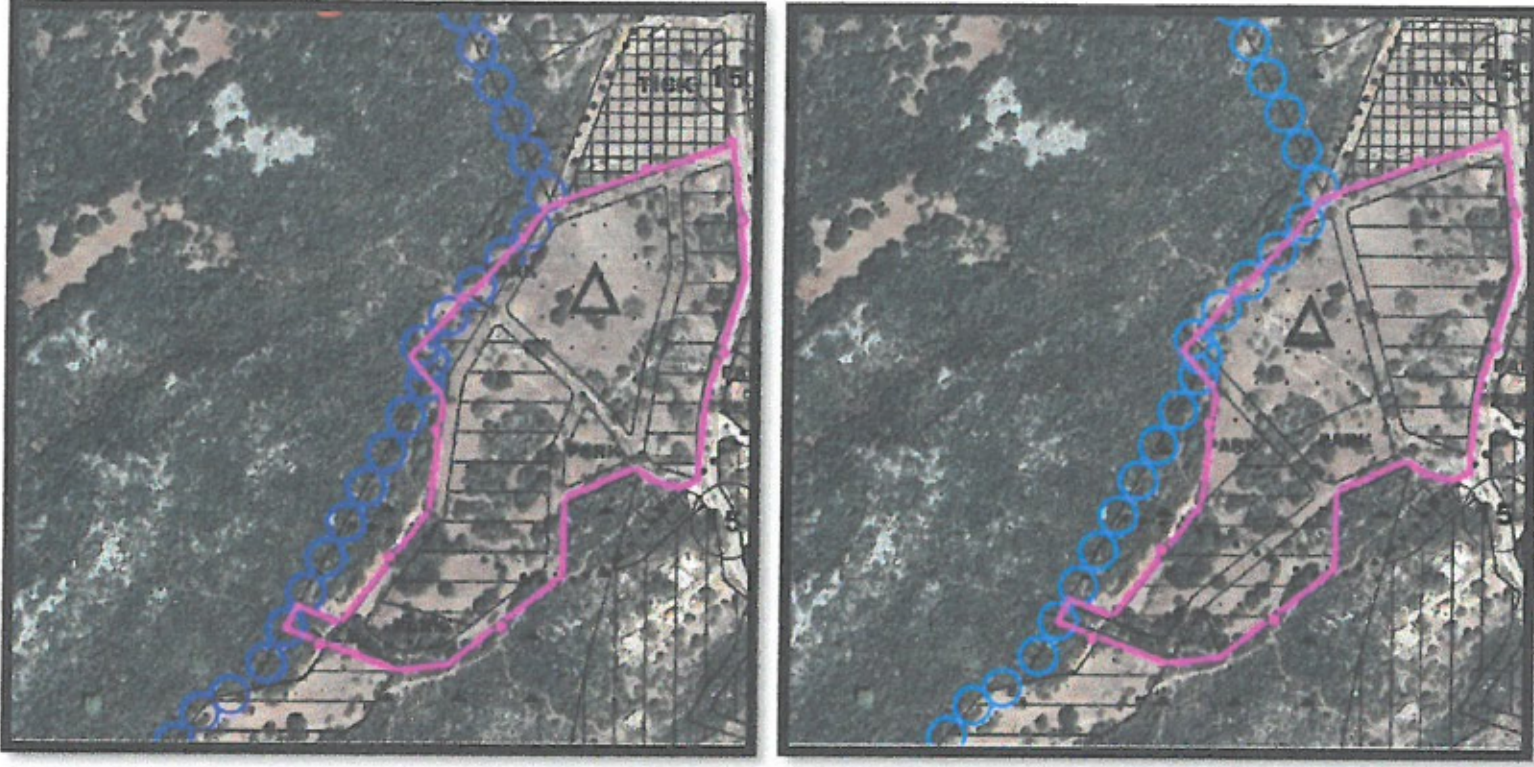
* 0/850,0/852 parseller çevresinde yer alan yol, park ve ada şekli yeniden düzenlenmiştir.

* 122 ada 10 parsel üzerindeki ada kenarı kadastrosuna göre çizilerek 15 metre yol aksı yeniden düzenlenmiştir.



Planlama alanı Ağullu Mahallesi mevcut ve öneri 139 ada 1 parsel, 231 ada 8,10 parsel,232 ada 1,3,4 parsel,223 ada 3 parsel,224 ada 1 parsel,225 ada 8,11,13 parsel,229 ada 5,17,18 parsel,231 ada 3,4 parsel,0/839 parsel,0/902 parsel ,172 ada 15 parsel ,0/850 parsel,0/852 parsel,122 ada 10 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

2. 176 ADA 1 PARSEL

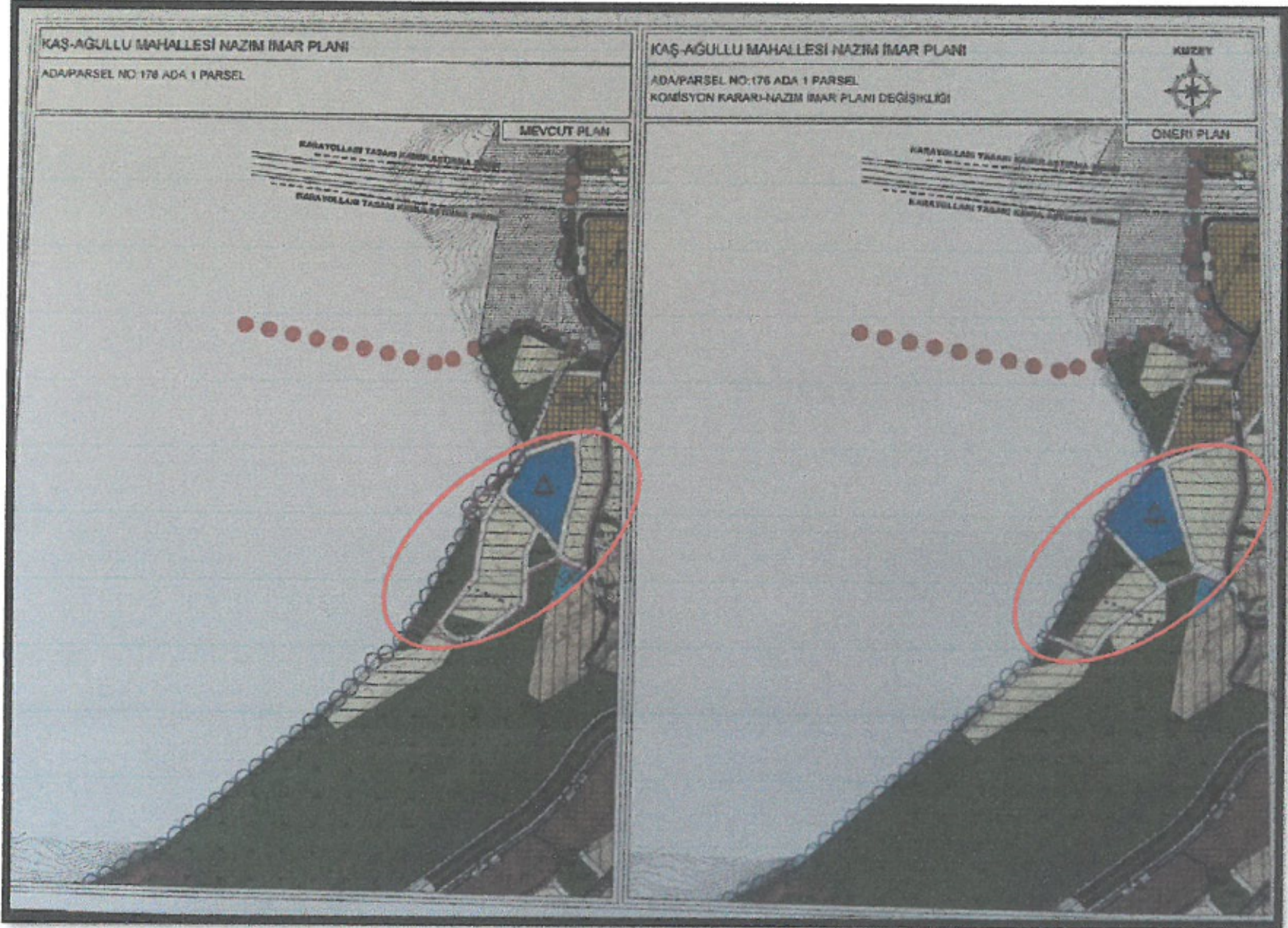


Mevcut-Öneri Plan Uydu Görüntüsü

176 ada 1 parselde parselin ilkokul alanı olarak düzenlenmesi gerekçesiyle itiraz yapılmış olup; parselin büyük bir kısmının ilkokul alanı içerisinde kalması sebebiyle oluşan mağduriyetin giderilmesi **gerekçesiyle** itiraz konusu Kaş Belediye Meclisince **kısmi kabul** edilmiştir. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üst ölçekte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini de gerektirmektedir.

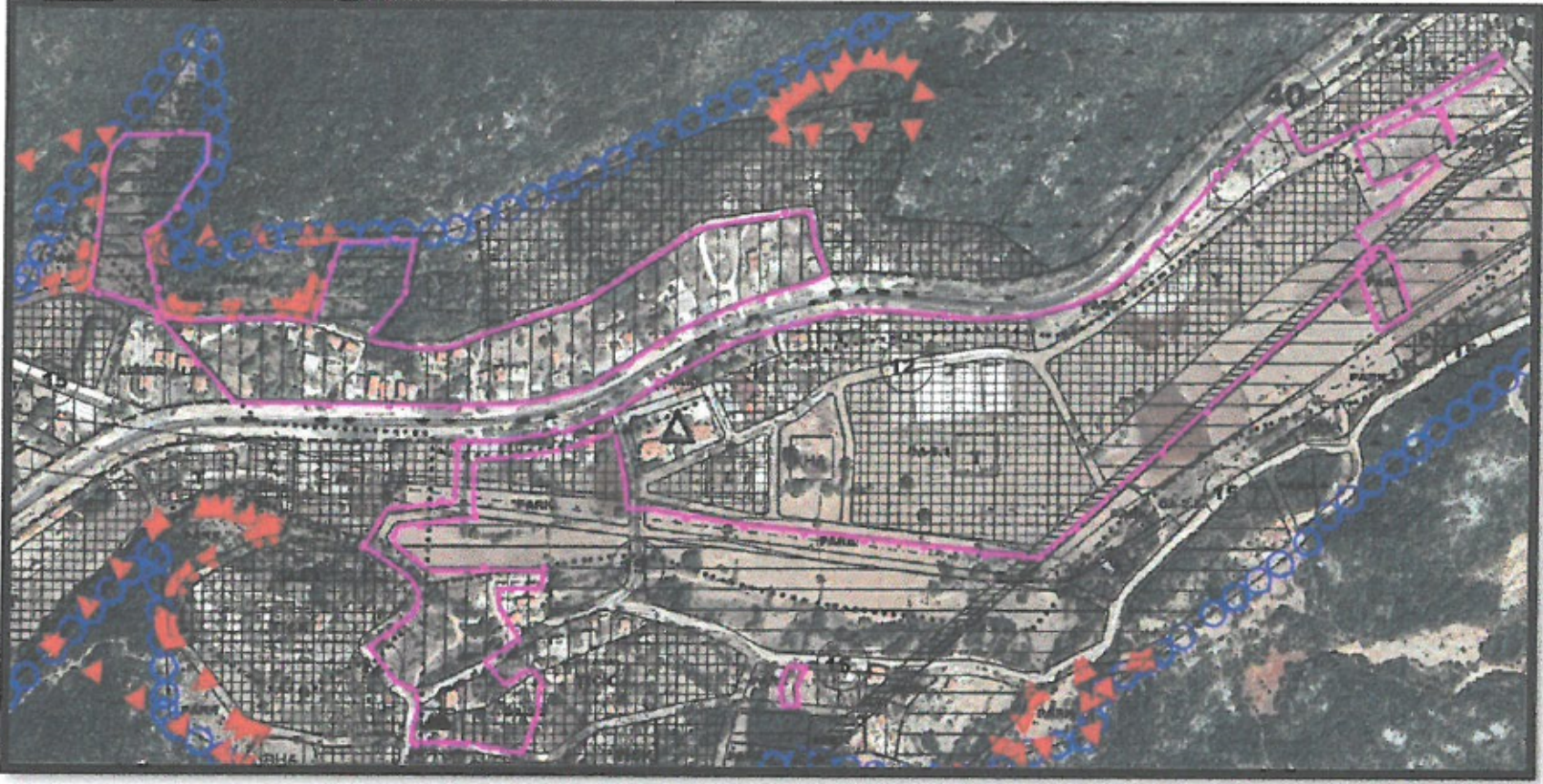
-planlama kararı :

İtiraza konu parselin çevresinde yol ve ada şekillerinde yeniden düzenleme yapılarak alan kullanımı belirlenmesi yapılmıştır.

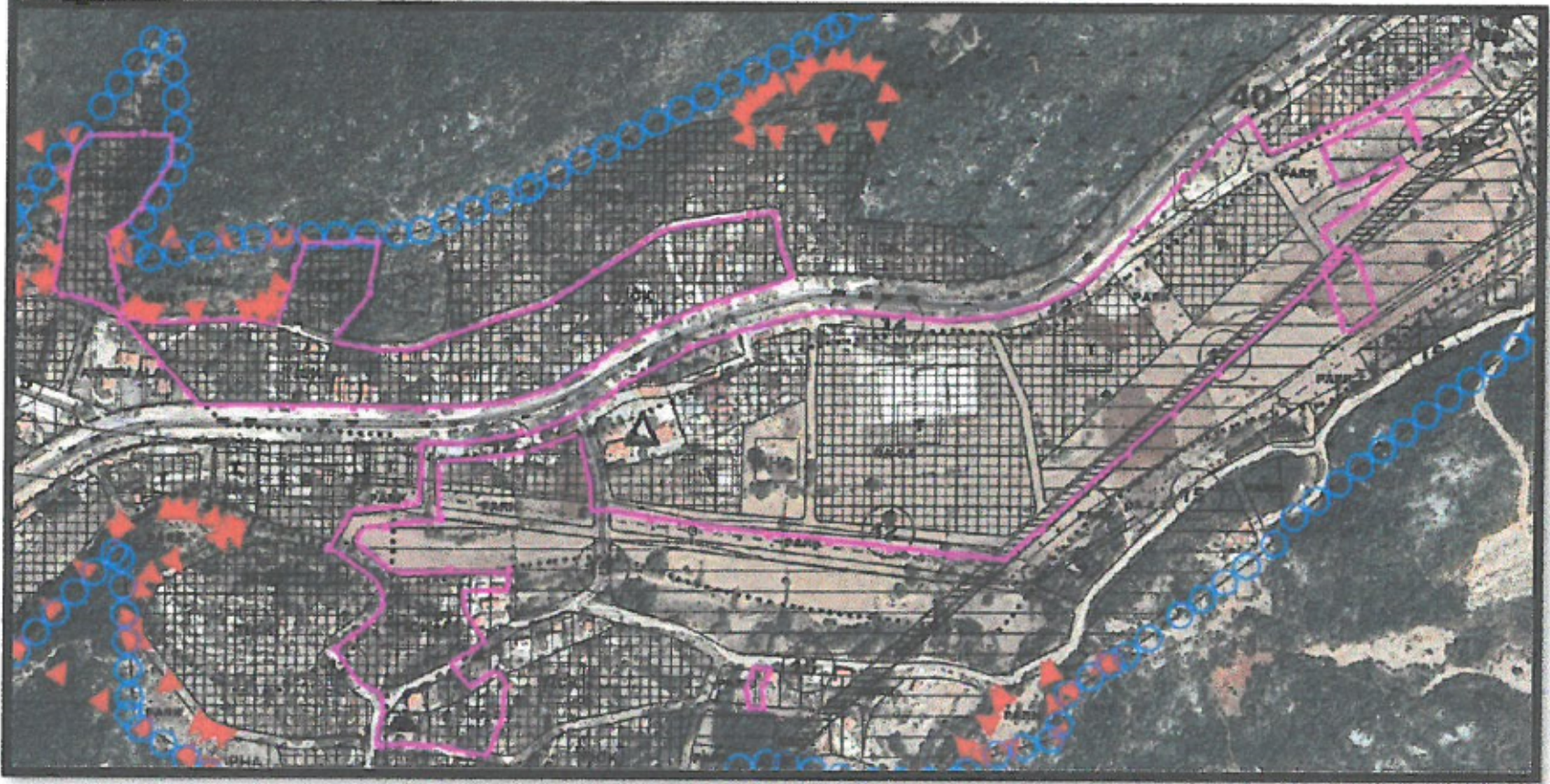


Planlama alanı Ağullu Mahallesi mevcut ve öneri 176 ada 1 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3. 210 ADA 17,31 PARSEL,212 ADA 4 PARSEL,2 ADA 9,10 PARSEL,123 ADA 9 PARSEL,202 ADA 34 PARSEL,205 ADA 22,23,24 PARSEL,206 ADA 1,2 PARSEL,218 ADA 1 PARSEL



Mevcut Plan Uydu Görüntüsü



Öneri Plan Uydu Görüntüsü

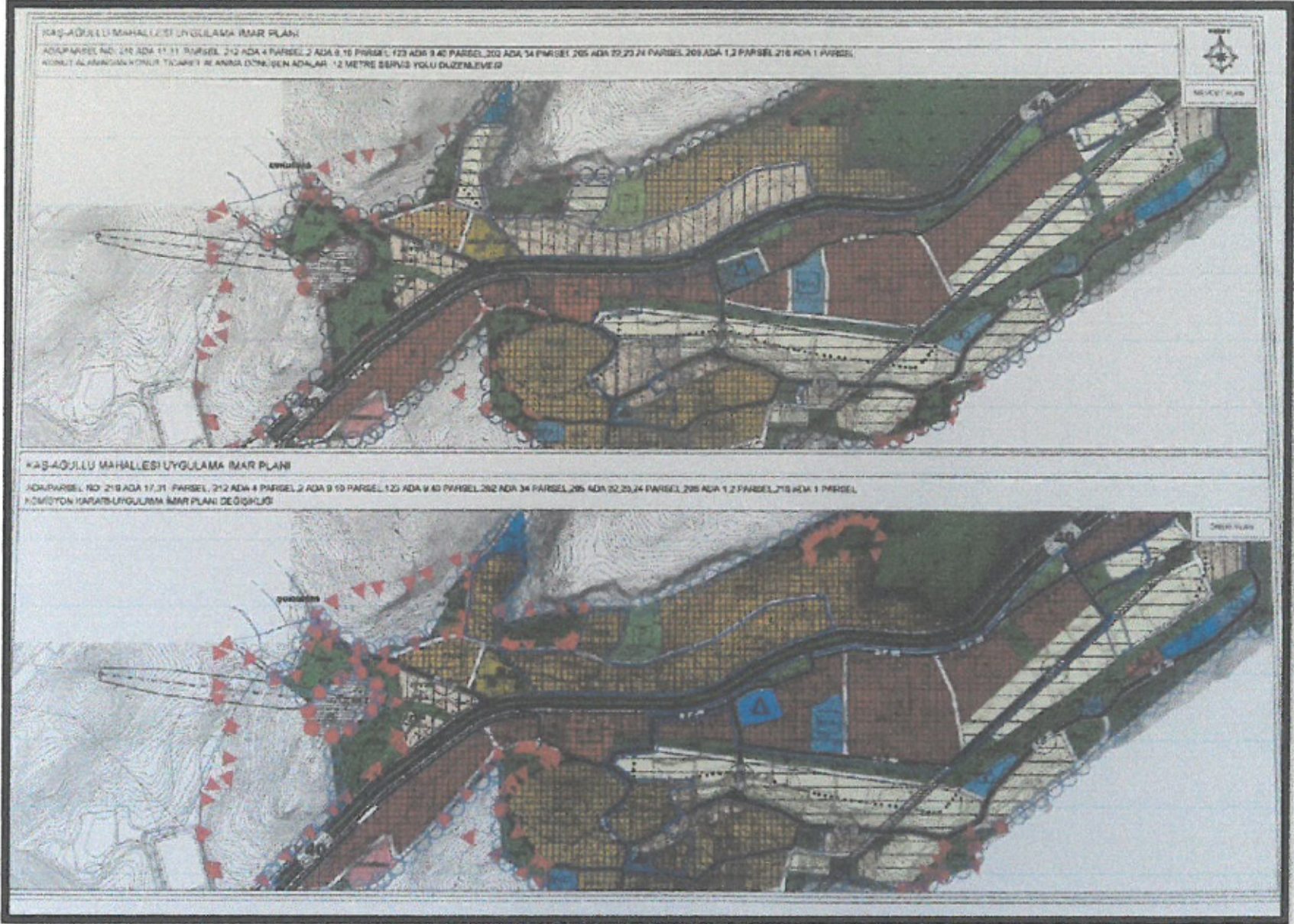
210 ada 17,31 parsel; Karma kullanım verilmesi,212 ada 4 parsel; Zayıflığın fazla olması ve evlerin yolda kalması, 2 ada 9,10 parsel; Parselden geçen yolun kaydırılması,123 ada 9 parsel ; Parşele pazar alanı,sağlık tesis alanı,kültürel tesis alanı yapılması 202 ada 34 parsel;Yapının yolda kalması, 205 ada 22 parsel ; Parşele karma kullanım verilmesi, emsalin % 50 yapılması, 205 ada 23,24 parsel ; Parselden yol geçmesi, 206 ada 1 parsel ; Evin önünden geçen yolun eve zarar vermesi, 206 ada 2 parsel; Parselden yol geçmesi, 218 ada 1 parsel; Zayıflığı fazla olması ve evlerin yolda kalması **gerekçeleriyle** itiraz konuları Kaş Belediye Meclisince **kısmi kabul/ kabul** edilmiştir. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üst ölçekte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini de gerektirmektedir.

-planlama kararı :

* 210 ada 17,31 parseller ve çevresindeki adalar ticaret konut alanına dönüştürülerek alanda kullanım bütünlüğü sağlanmıştır.

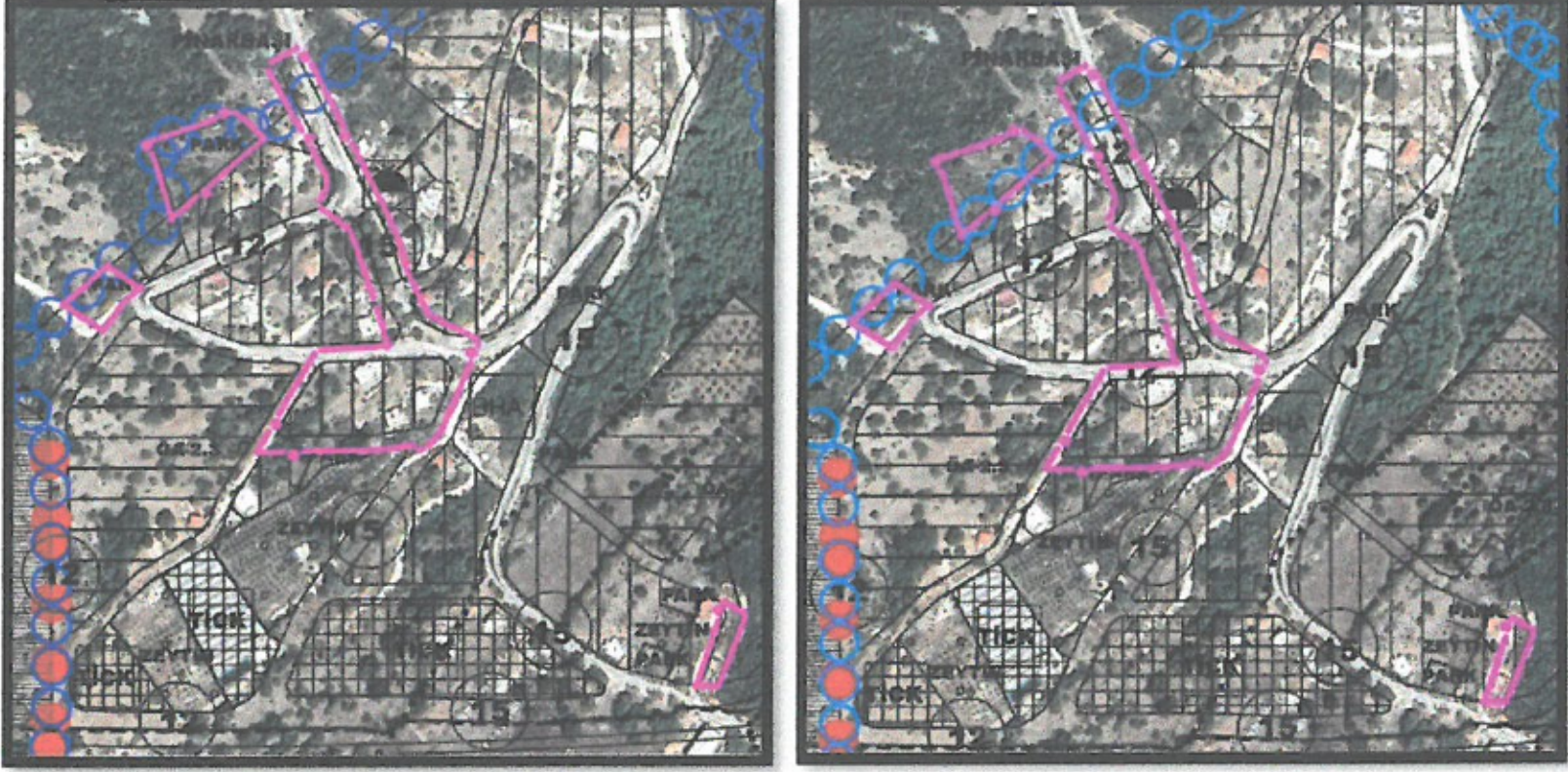
* 212 ada 4 parselin içerisinde geçen 10 metre yol kaldırılarak bir kısmı yolda kalan yapı kurtarılmıştır. Kaldırılan yol yerine konut alanı ve park alanı ada kenarı düzenlemesi yapılmıştır.

* 2 ada 9,10 parsel,123 ada 9 parsel,202 ada 34 parsel,205 ada 22,23,24 parsel,206 ada 1,2 parsel,218 ada 1parseller içerisinde yolda kalan yapılar ada içerisine alınarak yeniden yol düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca karayolunun güneyinde kalan alanda planda yer alan 12 metre servis yolu aksının karayolu paraleline aktarılması ve 12 metre yol aksının değişmesiyle ticaret adalarının yeniden düzenlenmesi yapılmıştır.



Planlama alanı Ağullu Mahallesi mevcut ve öneri 210 ada 17,31 parsel,212 ada 4 parsel,123 ada 40 parsel,2 ada 9,10 parsel,123 ada 9 parsel,202 ada 34 parsel,205 ada 22,23,24 parsel,206 ada 1,2 parsel,218 ada 1 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4.145 ADA 17,18,23,41 PARSEL,168 ADA 22 PARSEL,166 ADA 9,83 PARSEL



Mevcut-Öneri Plan Uydu Görüntüsü

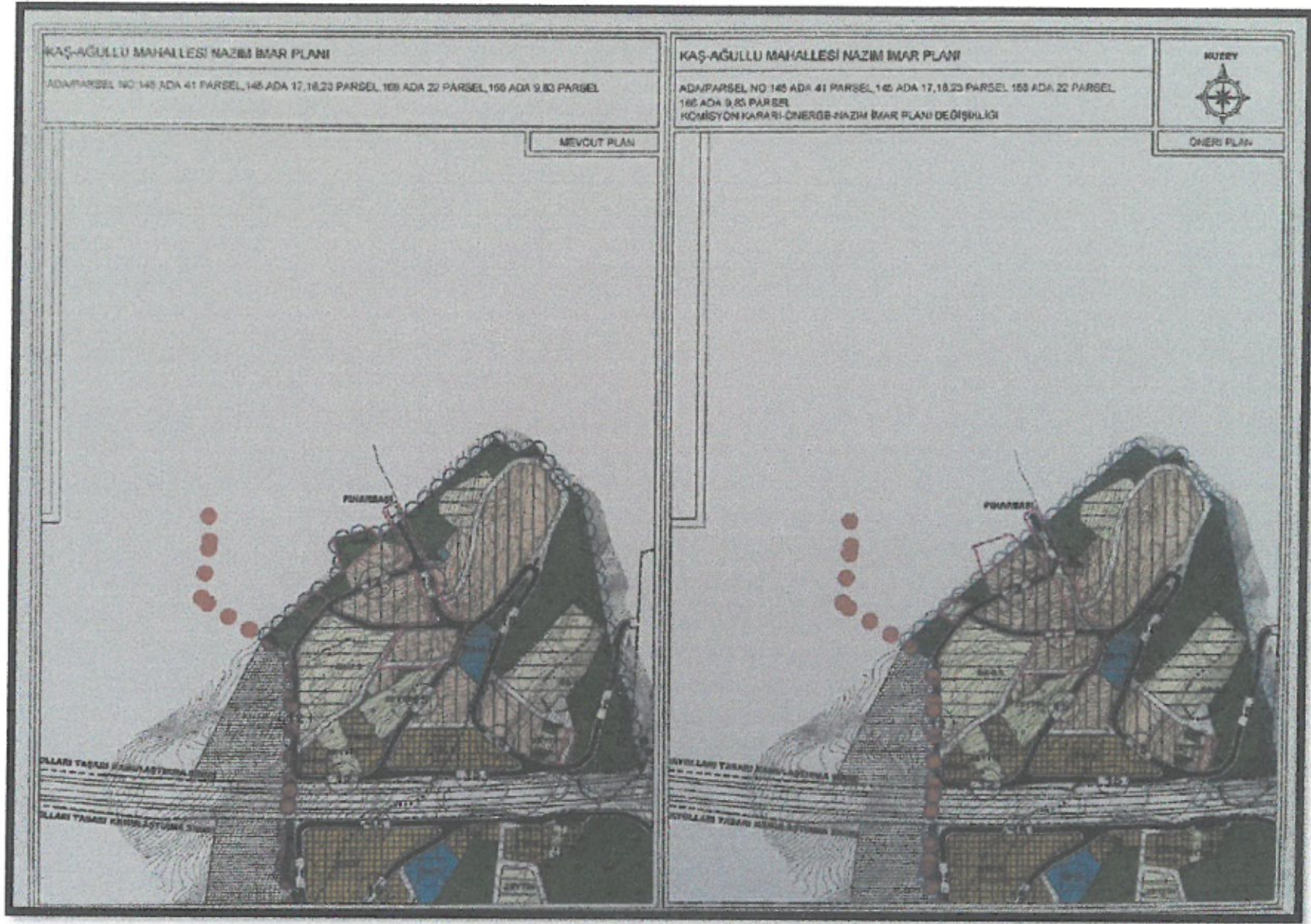
145 ada 17,18,23,41 parsel; Parsellerden yol geçmesi ,168 ada 22 parsel; Parselden geçen yolun yapıya zarar vermesi,166 ada 9 parsel; Parselin park olarak düzenlemesi,166 ada 83 parsel;Parselden yol geçmesi **gerekçeleriyle** itiraz konuları Kaş Belediye Meclisince **kabul** edilmiştir. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üst ölçekte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini de gerektirmektedir.

-planlama kararı :

*145 ada 41 parselin doğusunda yer alan 10 metre yol kaldırılarak ada bütünlüğü korunmuştur.

*145 ada 17,18 parseller ve 168 ada 22 parselin cephe aldığı yol aksı 15 metreden 7 metreye düşürülerek devamında yer alan 15 metre yol kuzeydeki 15 metrelik yola bağlanıp, batıdan gelen 12 metre yol aksının devamlılığı sağlanacak şekilde alanda bütüncül yol düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca 145 ada 23 parselin ortasından geçen 10 metre yolda 7 metrelik yola düşürülmüştür.

* İtiraza konu 166 ada 9 parselin bir kısmının park bir kısmı da gelişme konut alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Sehven planlama alanı içerisine alınan 166 ada 83 parselin ise halihazır haritası ve jeolojik etüdünün bulunmaması sebebiyle parsel plan onama sınırı dışına çıkarılmıştır.



Planlama alanı Ağullu Mahallesi mevcut ve öneri 145 ada 17,18,23,41 parsel,168 ada 22 parsel,166 ada 9,83 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4

GENEL DEĞERLENDİRME

Planlama alanı nüfusu mevcutta 5151 kişi iken, itirazlara esas yapılan plan değişiklikleri ile birlikte 5411 kişi olup 260 kişi artmıştır.
Söz konusu konut alanlarında nüfus hesabı aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Yerleşik konut alanı :

244865 m^2 (toplam konut alanı) / 600 m^2 (min. parsel büyüklüğü)= 408(parsel sayısı)
 408 (parsel sayısı) * 2 (kabul edilen kat sayısı) = 816 (yapı sayısı)
 816 (yapı sayısı) * 3.1 (TUİK hane büyüklüğü sayısı)= **2529** kişi

Gelişme konut alanı :

377647 m^2 (toplam konut alanı) / 1000 m^2 (min. parsel büyüklüğü)= 377(parsel sayısı)
 377 (parsel sayısı) * 1 (her parselde 1 hane)= 377 (yapı sayısı)
 377 (yapı sayısı) * 3.1 (TUİK hane büyüklüğü sayısı)= **1168** kişi

Ticaret Konut Alanı :

265786 m^2 * 0.50 (emsal)= $132893/2$ (kat sayısı)= 66446 m^2 (1 kata tekabül eden inşaat alanı)
 66446 m^2 / 120 (ort.yapı büyüklüğü)= 553 adet yapı
 $553*3.1$ (TUİK hane büyüklüğü)=**1714** kişi
nüfusun barınması planlanmaktadır.

Planlama çalışması sonucunda 24 ha yerleşik konut alanı, 37 ha gelişme konut alanı ve 13 ha ticaret konut alanı olmak üzere toplam 74 ha konut alanı planlanmıştır. 5414 kişilik nüfus, kentsel alanın %27 'sini oluşturan 74 ha'lık (yerleşik +gelişme +ticaret, konut) bir konut alanı üzerinde oturacak; brüt yoğunluk yaklaşık 19 kişi/ha, net yoğunluk ise 73 kişi/ha olacaktır.

AĞULLU MAHALLESİ İMAR PLANI ALAN KULLANIM TABLOSU				
Alan Kullanımları	Planlanan Alan (m²) (Mevcut)	Planlanan Alan (m²) (Öneri)	Toplam Alana %'si (Mevcut)	Toplam Alana %'si (Öneri)
YERLEŞİK KONUT ALANI	269681.29	244865.22	10	9
GELİŞME KONUT ALANI	371769.87	377647.00	14	13
TİCARET ALANI	227128.07	188833.41	8	7
TİCARET+ KONUT ALANI	188964.23	265786.77	7	9
PAZAR ALANI	2563.94	2563.94	1	1
BELEDİYE HİZMET ALANI	12914.78	13571.76	0	1
RESMİ KURUM ALANI	19544.38	19929.52	1	1
TERMİNAL ALANI	4708.16	4708.16	0	0
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	9219.98	9219.98	0	0
ANAOKULU ALANI	4308.76	4653.74	0	0
İLKOKUL ALANI	10795.71	10803.94	0	0
ORTAOKUL ALANI	12306.56	12306.56	0	0
LİSE ALANI	12270.68	12270.68	0	0
CAMİ ALANI	5038.40	6444.69	0	0
AKTİF YEŞİL ALAN (PARK,BOTANİK PARK,REKREASYON)	209166.85	206590.38	8	8
SPOR ALANI	7267.33	7267.33	0	0
MEZARLIK	6504.87	4852.04	0	0
SOSYAL TESİS ALANI	8549.52	8598.61	0	0
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2491.41	2491.41	0	0
AKARYAKIT ALANI	12420.84	13396.87	1	1
ORMAN ALANI	690452.88	690447.57	24	2
ZEYTİNLİK ALAN	19821.81	19807.44	1	1
TRAFO ALANI	1504.12	1508.54	0	0
ASKERİ ALAN	7154.21	7154.21	0	0
YOLLAR	710636.06	691464.94	25	25
TOPLAM	2827184.71	2827184.71	100	100

Öneri Uygulama İmar Planı; Üst ölçek planlara uyumlu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uygun olacak şekilde şehircilik ilke ve esasları dikkate alınarak kamu yararı amacı ile hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.