



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kaş Belediye Meclisinin 01.10.2019 tarih ve 88 sayılı kararı ile kısmen kabul kısmen reddedilen, Yeniköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri.
KOMİSYON RAPORU:	Kaş Belediye Meclisinin 01.10.2019 tarih ve 88 sayılı kararı ile kısmen kabul kısmen reddedilen, Yeniköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri Komisyonumuzca incelenmiş, 101 ada 434 parsel ile ilişkin itirazın kabulü, plan notlarının bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiğinden plan notlarına ilişkin plan değişikliği ve diğer itirazların 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 BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.



T.C.

KAŞ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 01/10/2019

KARAR NO : 88

KARAR GÜNÜ : SALI

KARAR KONUSU : Yeniköy Mahallesi İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi

TOPLANTI DÖNEMİ : 2019

BİRLEŞİM : 1

OTURUM : 1

Kaş Belediye Meclisi 01/10/2019 tarihinde Salı günü saat 14.00' da Meclis Mutlu ULUTAŞ'ın Başkanlığında Meclis üyelerinden Ali BEKİK, Fırat DEMİRCİ, Mehmet KOÇYİĞİT, Hasan TOKER, Uğur ÇIRALI,, Salih USTA, Hüseyin BALYA, Hüseyin SERTÇELİK, Tefik TANER, Mazen ARICAN, Nihat UÇAR, Muhammed ÇETİNER, İsmail KAVCAR, Halil ARIKAN, Mustafa BASKAK, Cemil TUFAN, Ali ARITÜRK, Hasan ÖNCÜ, Ahmet ARITÜRK, Özgür ALPER, Ayşe GÜMÜŞ, Meral ÇIYAN ŞENERDİ, Abdullah HAMARAT ve Şükrü KOÇAK'ın katılımlarıyla Belediye Meclisi Toplantı Salonunda toplandı "Yeniköy Mahallesi İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi " Konusuna geçildi. Görüşülüp konuşuldu.

KARAR

Belediye Meclisimizin 01/07/2019 tarih ve 71 Sayılı meclis kararıyla Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 21.maddesi gereğince İmar Komisyonuna havale edilen özel şahıslarca yapılan askı süresi içerisinde 8 adet ve askı sonrası 5 dilekçe olmak üzere toplam 13 adet "Yeniköy Mahallesi Uygulama İmar Planına İtiraz Dilekçeleri" İmar Komisyonumca incelenmesi sonucunda;

SIRA NO	ADA	PARSEL	KOMİSYON KARARI
1	101	255	Red
2	101	263	Red
3	101	267	Red
		268	
		329	
4	101	275	Red
5	101	309	Red
6	101	426	Kabul
7	103	15-16	Red
8	103	21-80	Kısmi Kabul: 103/80 parsel yeniden düzenlenecek.
ASKI SONRASI			
1	101	256	Kısmi Kabul: yol kuzeye kaydırılacak.
2	101	267-268	Red
3	101	434	Kısmi Kabul: Mezarları kurtaracak şekilde yol düzenlenecek.
4	101	441-442-443	Red
	114	8	
5	101	469-276-273-270-322	Kısmi Kabul: 101/270 parsel yeniden düzenlenecek
	103	32	

M.U.

M.A.

H.B.



-1-



Ayrıca plan hükümlerine; " A. Tek bağımsız bölümlü yapılar ile yapının son katın üzerinde ki ortak alan teras çatılar, bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 misli, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler, bodrum katlarda yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin bir parselde toplam 100 m²'si, bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, parsel alanının %10'nu geçmeyen açık yüzme havuzu ile zemin altında yer alan ve havuz ile birlikte 3 metreden fazla açığa çıkmayan havuz müştemilatı ve trafolar emsale dahil değildir.

B. Parselin toplam emsale esas alanının %30 'unu aşmaması şartı ile emsale dahil edilmeyen alanlar: bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının % 10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları; ortak alan çatı bahçeleri; ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri; bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan; bir bağımsız bölümün eklentisi ya da parçası olmayan veya umumi binalarda yapılan, müşterek kullanıma açık olan ticari amaç içermeyen, bodrum katta ilave kat görünümüne neden olmayan ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan, 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depoları; katlanır cam paneller ile kapatılmış olanlar dahil balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri katlar alanına dahil edilmez.

C. Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar: bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, parsel alanının %10'nu geçmeyen açık yüzme havuzu ile zemin altında yer alan ve havuz ile birlikte 3 metreden fazla açığa çıkmayan havuz müştemilatı; bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları taban alanına dahil değildir.

D. Eğimli arazilerde dolgu yapılması ve 3m den fazla istinat duvarı çıkması halinde bahçede kademe yapılarak düzenleme yapılmalıdır.

F. Konut alanlarında birden fazla bodrum kat yapılamaz.

G. Çatı katı, çekme kat yapılamaz. Çatı oluklarının gizlenmesi amacıyla parapet yapılması durumunda parapet yüksekliği 30 cm'i geçemez." hükümlerinin eklenmesine karar verilmiştir.

Yukarıda alınmış olan kararlar doğrultusunda düzenlenecek olan Yeniköy Mahallesi Uygulama İmar Planının İmar Komisyonunca uygun bulunması nedeniyle İmar Komisyonundan geldiği şekilde kabul edilmesine Belediye Meclisimizce oy çokluğu ile karar verildi.



Mazen ARICAN
Meclis Katibi

Hüseyin BALYA
Meclis Katibi

MUHALEFET ŞERHİ

(Kaş Belediyesi'nin CHP Meclis Grubu İmar Komisyonu üyeleri, biz, Cemil TUFAN ve Hasan ÖNCÜ, 01.07.2019 tarihli Belediye Meclisi toplantısında komisyona havale edilen Bayındır, Yeniköy mahalleleri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına yapılan itirazların değerlendirilmesi konulu İmar Komisyonu Kararlarına aşağıda detaylı olarak açıkladığımız nedenlerle katılmıyoruz.)

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin değişikliklerini yaparak 14.12.2018 tarih ve 1130 sayılı kararı ile onaylamış olduğu "Kaş İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ile ilçemizin Ağullu, Bayındır, Çukurbağ, Yeniköy mahalleleri ile Gökçeören-Gökseki Mahallelerinin yerleşime açılması planlanmıştır.

Kaş'ın en büyük sorunlarından biri imar planlarının, Kaş'ın kırsalını da kapsayacak, bütüncül şekilde şimdiye kadar yapılamamasıdır. Şimdiye kadar gerek merkezi yönetimler gerekse yerel yönetimler ilçemizin planlama sorunlarını çözmediği ya da çözemediği için kaçak/ruhsatsız /plansız/çarpık yapılaşmalar altın değerindeki Bütün Kaş'ımızın değerini düşürmeye başlamıştır. Bu durum sürdürülebilir değildir.

Dere -tepe demeden yer ve yapı mühendisliğinden uzak olarak yapılan bu kaçak/ruhsatsız yapılar ufak bir doğal afette büyük acılara ve gözyaşlarına neden olacaktır.

Kaçak/çarpık yapılaşma ile mücadelenin en etkili yollarından biri imar planlarının yapılmasıdır. Sadece yasakçı bir zihniyetle hiçbir yol kat edemediğimizi Kaş ve Kalkan'ın çevre mahallelerinde görmekteyiz.

Bu nedenlerle Kaş merkezli 5 mahallemizin Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce yapılan "Kaş İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım Planı ile yerleşime açılması haberi hepimizi sevindirmişti. Ancak bu 5 mahallemizin Kaş Belediye Meclisi'nce 31 Mart 2019 Seçimlerinden hemen önce alelacele yapılan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılış şekli ve zamanı endişe vericidir.

ŞÖYLEKİ;

1) Yürürlükte olan ve planların yapımına ilişkin usul ve esasları belirleyen "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre, mekânsal planların şu sıraya göre yapılması gerekir:

A) 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları,

B) 1/25.000 ölçekli nazım imar planları,

C) 1/5.000 ölçekli nazım imar planları,

D) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları.

Büyükşehir Belediye Kanunu'na göre ilk 3 sıradaki planları yapma yetkisi büyükşehir belediyelerine, 4. Sıradaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını yapma yetkisi ise ilçe belediyelerine aittir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi, son itirazları da değerlendirerek 14.12.2018 tarihinde 1129 ve 1130 sayılı kararlarıyla Kaş İlçesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" ile Kaş ilçesi 1/25:000 Ölçekli Nazım İmar Planını onaylamış, bu plan 14.02.2019 tarih ve 146 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kesinleşmiştir.

Bu 2 plan yürürlüğe girince Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce yapılması gereken planlar 3. sıradaki her mahalleye özgü 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi, Yeniköy, Bayındır, Ağullu mahallelerinin 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarını 14 Mart 2019 da; Gökçeören Mahallesi Gökseki mevkiinin nazım imar planını 14 Şubat 2019 da, Çukurbağ Mahallesi'nin nazım imar planını ise 11 Şubat 2019 da onaylamıştır. Yasal olan askı süresi ve itirazların değerlendirilmesi sonucu bu planlar 10 Mayıs 2019 da yürürlüğe girmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi, Yeniköy, Çukurbağ, Ağullu , Bayındır ve Gökçeören-Gökseki mahallelerinin 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarını onaylayıp yürürlüğe sokmadan önce Kaş Belediye Meclisi, seçimden hemen önce 12 Şubat 2019 tarihinde yaptığı olağanüstü toplantıda sözü edilen mahallelerimizin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını onaylamıştır.

Bu onay yasa dışıdır çünkü Kaş İlçesi 1/25000 ^{ölçekli} Nazım İmar Planı, 14.02. 2019 tarihinde kesinleşmiştir. Bu durum göstermektedir ki, daha 25.000 lik nazım plan kesinleşmeden uygulama imar planı _{ları} Kaş Belediye Meclisinden onaylanarak geçirilmiştir.

Oysa;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinin 2. fıkrasında: "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır."

21. maddesinin 2.fıkrasında da; "...Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz." denilmektedir.

Ayrıca;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.08.2015 tarihinde onaylanıp 09.10.2017 tarih ve 843 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile revize edilen 1/100.000 ölçekli Çevre

Düzeni Planı'nın Planlama Alt Bölgeleri başlıklı 4.5 inci maddesinde; "1/25.000 – 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasının zorunlu olduğu bölgelerdir." denilmektedir

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2018 tarih ve 1130 sayılı kararı ile son şeklini verdiği, 14.02.2019'da kesinleşen "Antalya İli Kaş İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın "ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA İLİŞKİN HUSUSLAR" başlıklı "3.6.1 inci" ve "3.6.2 inci" maddelerinde de; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarından önce 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmış olmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir.

Yukarıda açıklanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri ile üst planlardan olan "Çevre Düzeni Planı" ve 1/25:000 ölçekli Nazım İmar Planının ilgili kararlarına göre, 3. sıradaki 1/5.000 ölçekli nazım imar planları yapılıp yürürlüğe girmeden 4.sıradaki uygulama imar planlarının yapılması bütünüyle yanlıştır. Normalinde üst planlar alt planların yol göstericisi olması gerekirken Kaş Belediyesinin uygulamasında alt planlar üst planların yol göstericisi olmuştur. Bu durumu sağduyu ile anlamak mümkün değildir.

Grubumuzun komisyon üyeleri olarak bizler bu ihlallerin, yanlışlıkların ve aceleciliklerin kamu yararına olmadığı, yapılan planların bilimsellik ve tarafsızlığına gölge düşürdüğü kanaatindeyiz. Geçen dönemde başlayan bu yanlışlıklardan geri dönülmesi gerektiğini düşünüyoruz.

2) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinin j bendinde; "Planların hazırlanmasında katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır." denilmektedir.

Yönetmelikte böyle yazmasına rağmen adı geçen planlar yapılırken halkın katılımı hiçbir şekilde sağlanmamış, her şey kapalı kapılar arkasında yapılmıştır. Yapılırken katılım sağlanmadığı için de geline süreçte bu planlara 383 adet dilekçe ile itiraz edilmiştir.

Söz konusu Uygulama İmar Planları, planı umutla, kanuna-nizama uygun, ruhsatlı ev yapayım diye bekleyen dürüst vatandaşlarımızı üzmüştür. Yapılan planların bilimsellik ve objektifliğine güven yoktur.

Yapım sürecinde bu planların halktan saklanması çok düşündürücüdür.

Bu madde ile ilgili sorumuz şudur: Yönetmeliğin açık hükmüne rağmen yapım sürecinde bu planlar sivil toplum örgütleri ve halkın katılımından niçin uzak tutulmuştur?

3) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 27. maddesi ile Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliği'nin 7/A maddesi "Başkan ve meclis üyelerinin görüşmelere katılamayacağı durumlar" başlığını taşımaktadır. Bu maddelerde aynen şöyle denilmektedir: "Belediye başkanı ve meclis üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü meclis toplantılarına katılamazlar."

Kanunun bu açık hükmüne rağmen yukarıda adı geçen 5 mahallemizin uygulama imar planlarının onaylandığı 12 Şubat 2019 tarihli Kaş Belediyesinin Meclis toplantısına o mahallelerde kendilerinin veya yakınlarının arazi ve arsalarının bulunduğu bazı meclis üyeleri de katılmış ve oy kullanmıştır.

Oysa kanun koyucu bu maddeyi; meclis çalışmalarında kişisel çıkarları önlemek, meclis kararlarında doğruluk ve objektifliği sağlamak için koymuştur.

Bu madde ile ilgili sorumuz şudur: Yasaya rağmen bu 5 mahallemizde kendilerinin ya da yakınlarının arazi ve arsaları olan üyelerin Belediye Meclis toplantısına girip oy kullanmaları yasal ve etik midir? Kamu yararı bunun neresindedir?

4) 5 mahallemizle ilgili 5 ayrı uygulama imar planının hazırlanmasının en az 2-3 yıllık bir süreyi kapsadığından şüphe yoktur. Komisyon çalışmaları sırasında gerek Belediye'nin teknik personellerinin açıklamalarından gerekse plan müellifinin açıklamalarından da anlaşıldığına göre bu planların yapımına Kaş'ın Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının yürürlüğe girmesinden çok önceleri başlanmış olduğu bir gerçektir.

Bu madde ile ilgili sorularımız şunlardır:

a) Acaba bu 5 mahallemizin Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce yerleşime açılacağı ve bu planlama sınırlarının ne olacağı, 1/25.000lik Nazım İmar Planı kesinleşmeden, 1/5.000 lik Nazım İmar Planı hiç ortada yokken, çok öncelerden nasıl bilinmiştir?

b) Bütün Kaş 54 mahalleden oluşmasına rağmen hangi objektif kriterlerle sadece 5 mahallemizde imar planı çalışmaları yapılmıştır? Planlama yetkisi Belediyelerde olmaması nedeniyle Ö.Ç.K. bölgelerindeki mahallelerimizi geçecek olursak; Kasaba'nın, Gömbe'nin, Çavdır'ın, Palamut'un; Kalkan'ın dibindeki İslamlar'ın, Bezirgan'ın, Saribelen'in... imar planına ihtiyacı yok mudur?

c) Bu garip durum, yapım sürecinde rantçı bir anlayışla planların yapımına müdahale edildiğini düşündürmüyor mu?

d) Yapılış şekli, bu planların kamunun ve halkın çoğunluğunun yararına değil rantçıların yararına yapıldığını akla getirmektedir.

SONUÇ:

Grubumuz imar planlarına karşı değildir. Karşı olmak bir yana, tam tersine bilimsel yöntemlerle, katılımcı bir anlayışla doğamızı, tarihimizi ve her türlü değerlerimizi de koruyarak "Bütün Kaş"ımızın tamamının planlanmasını herkesten çok savunmaktadır.

Ancak yukarıda etraflıca açıkladığımız nedenlerle bu planların rantçı bir anlayışla bilimsellikten uzak, kapalı kapılar arkasında kamu yararı gözetilmeden yapıldığını düşünüyoruz.

5

Kaş'ımız için çok önemli olan bu planların yasalara uygun, bilimsel yöntemlerle; bilim insanların, sivil toplum örgütlerinin ve halkın da katkılarıyla doğal hayatımızı, tarihi değerlerimizi ve çocuklarımızın geleceğini koruyacak biçimde yeniden yapılmasını öneriyoruz.

1 Ekim 2019



Cemil TUFAN

CHP İmar Komisyonu Üyesi



Hasan ÖNCÜ

CHP İmar Komisyonu Üyesi

KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 270 PARSEL

MEVCUT PLAN

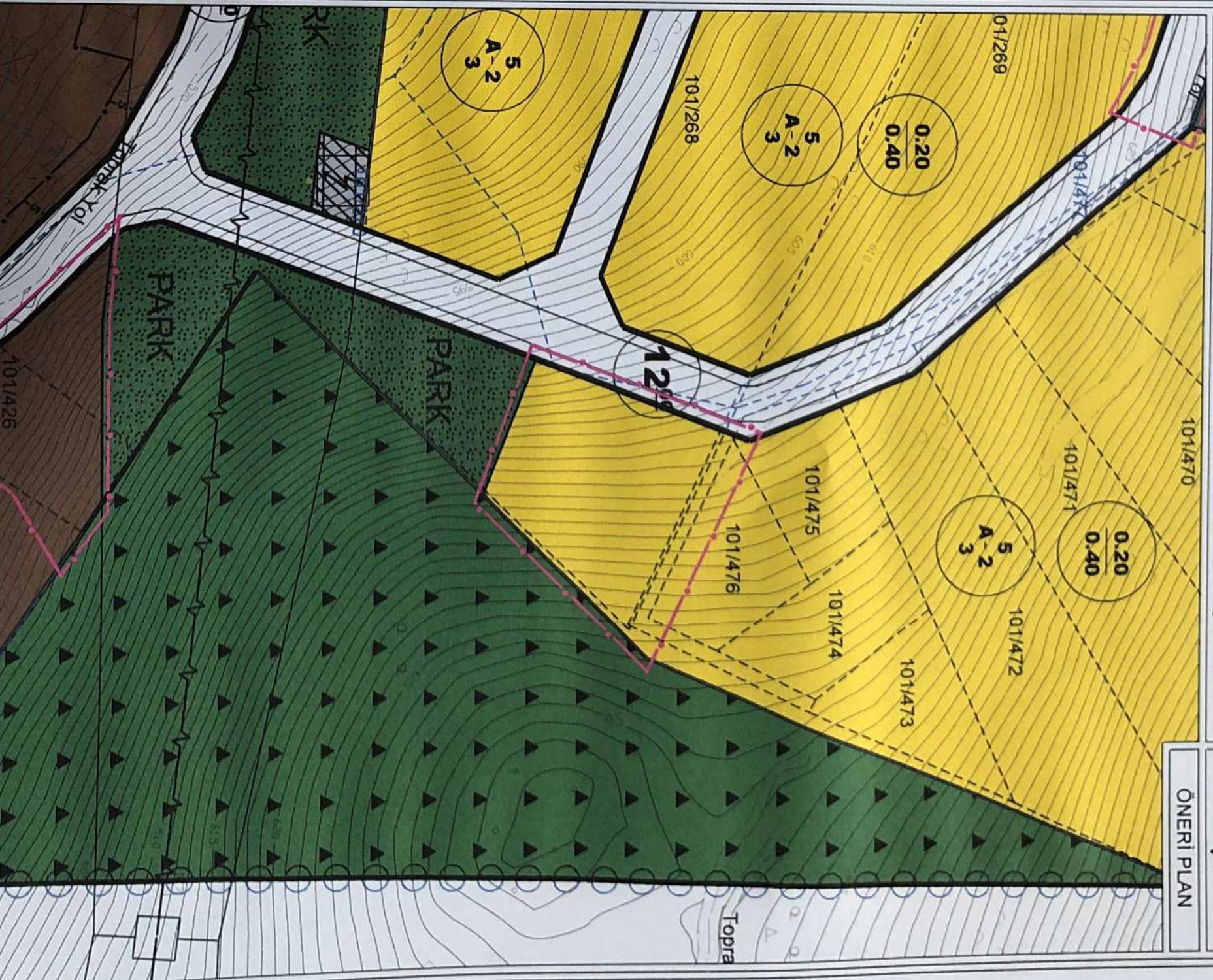


KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 270 PARSEL

KOMİSYON KARARI-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

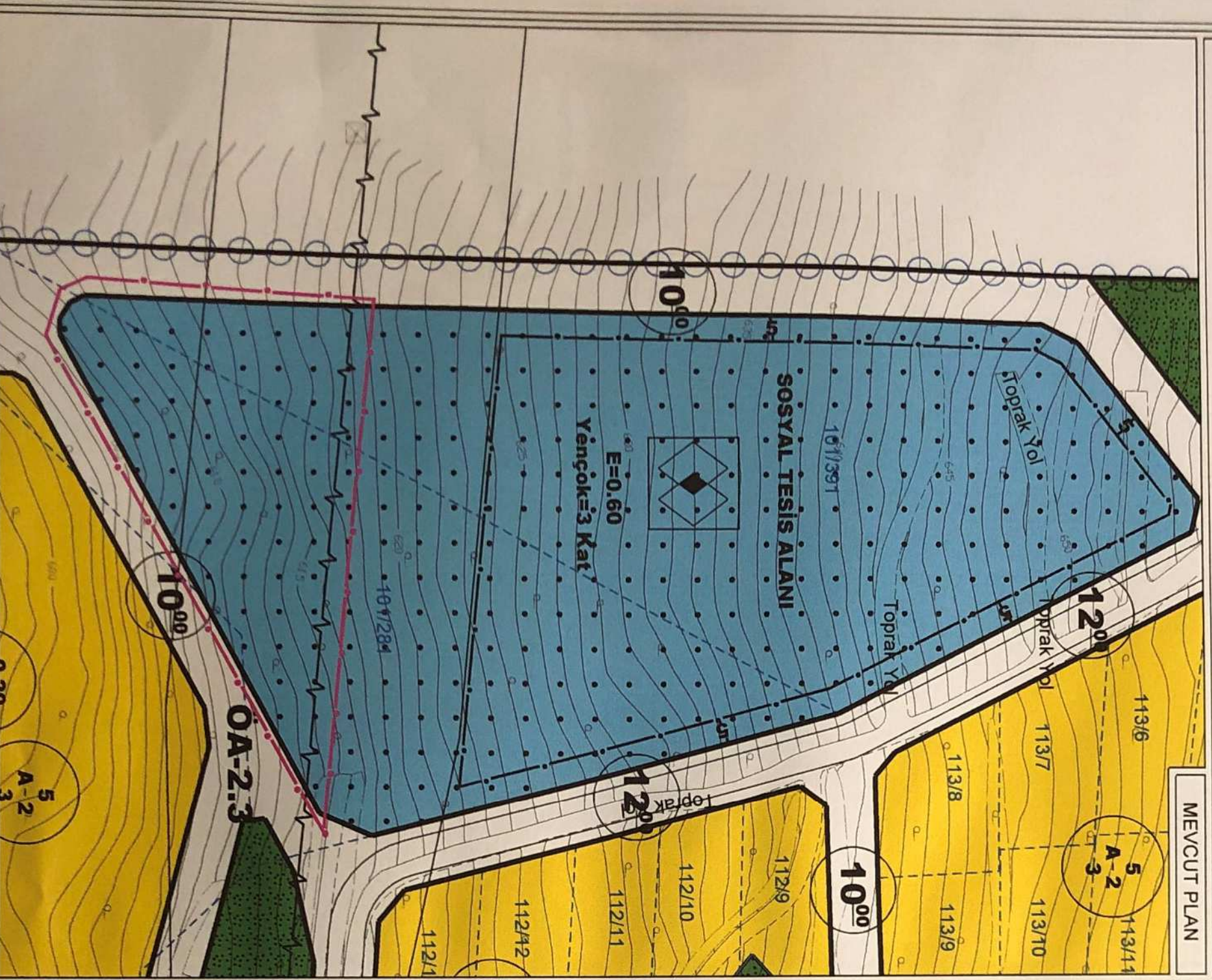
ÖNERİ PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 281 PARSEL

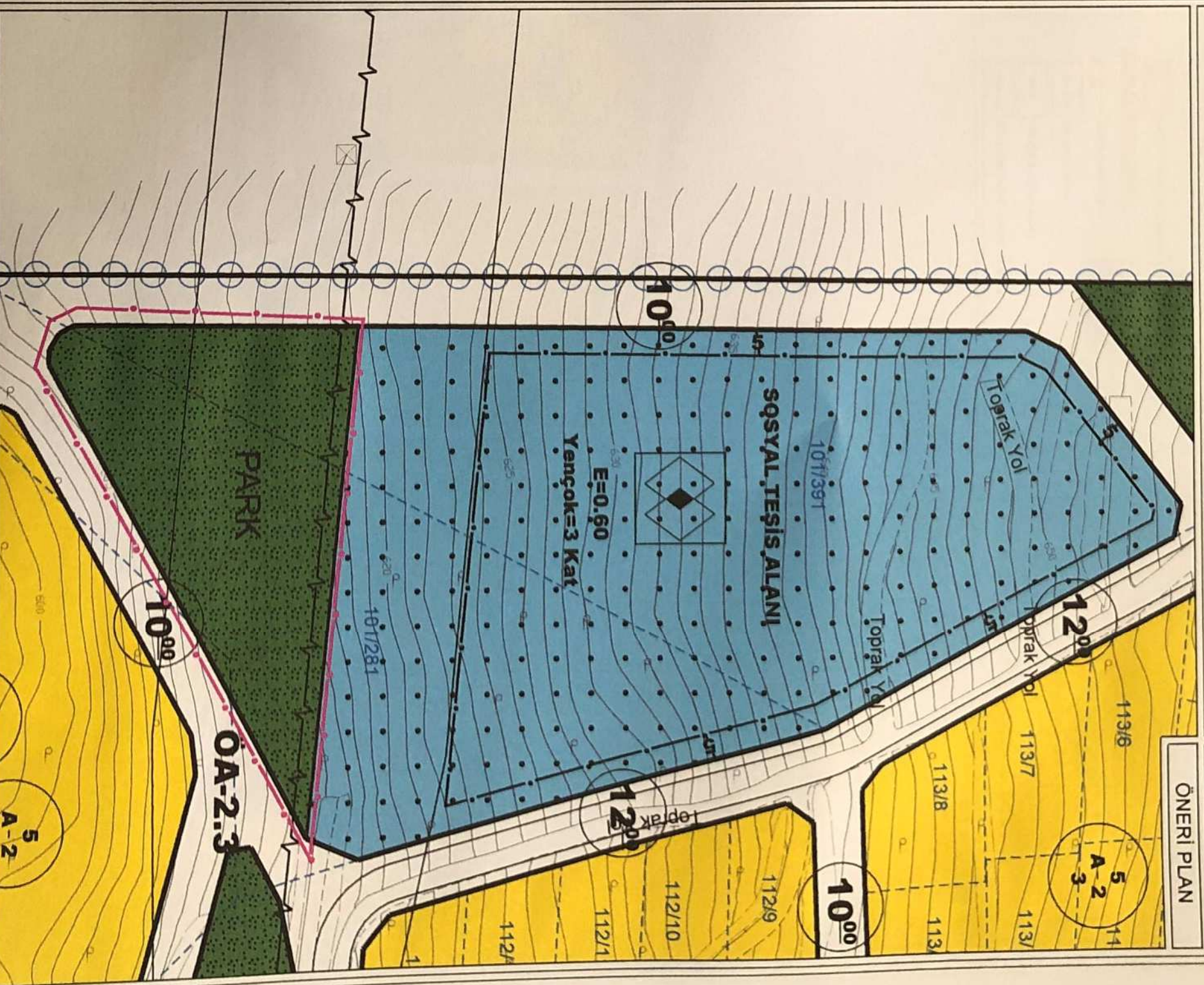
MEVCUT PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 281 PARSEL
KOMİSYON KARARI-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

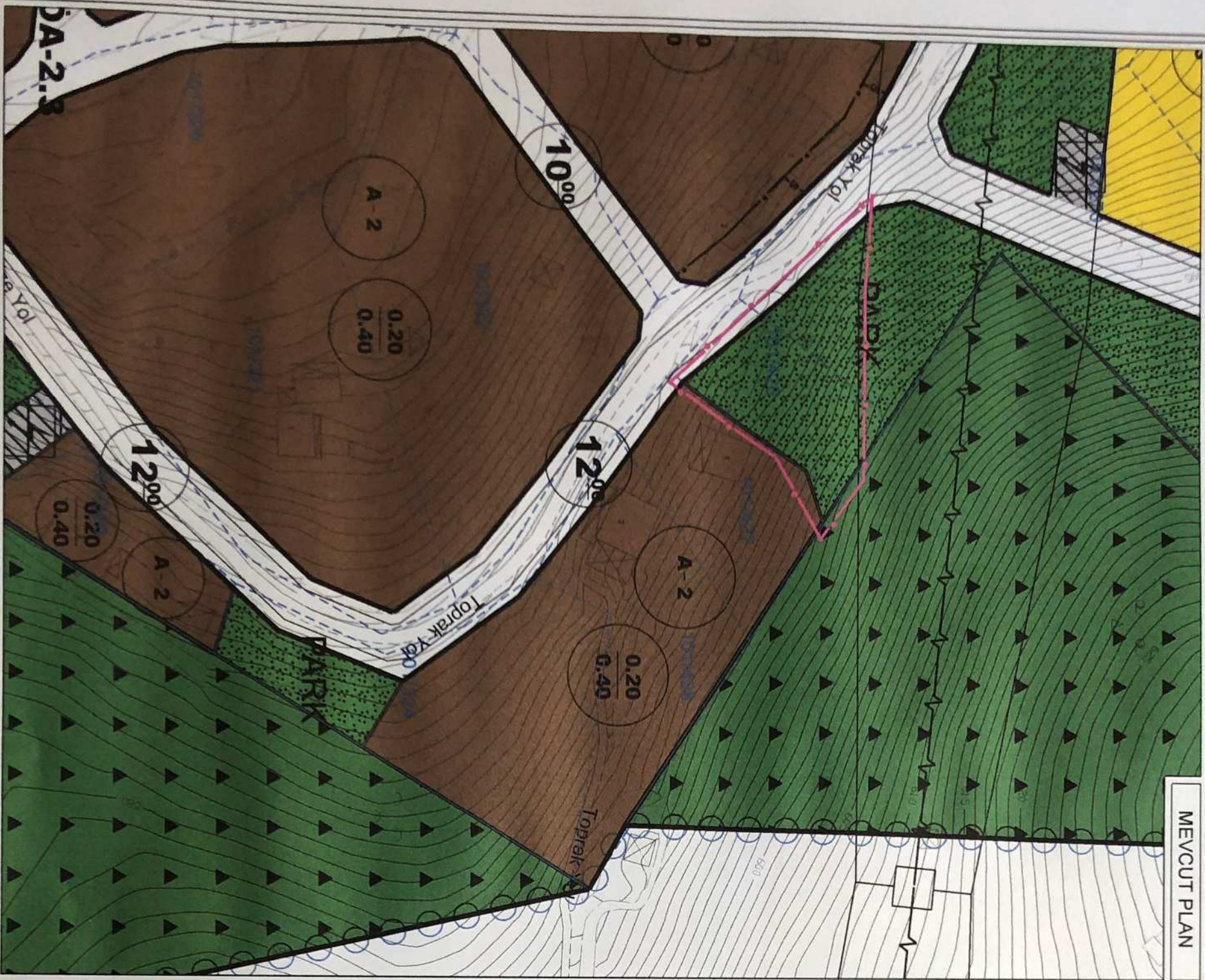
ÖNERİ PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 426 PARSEL

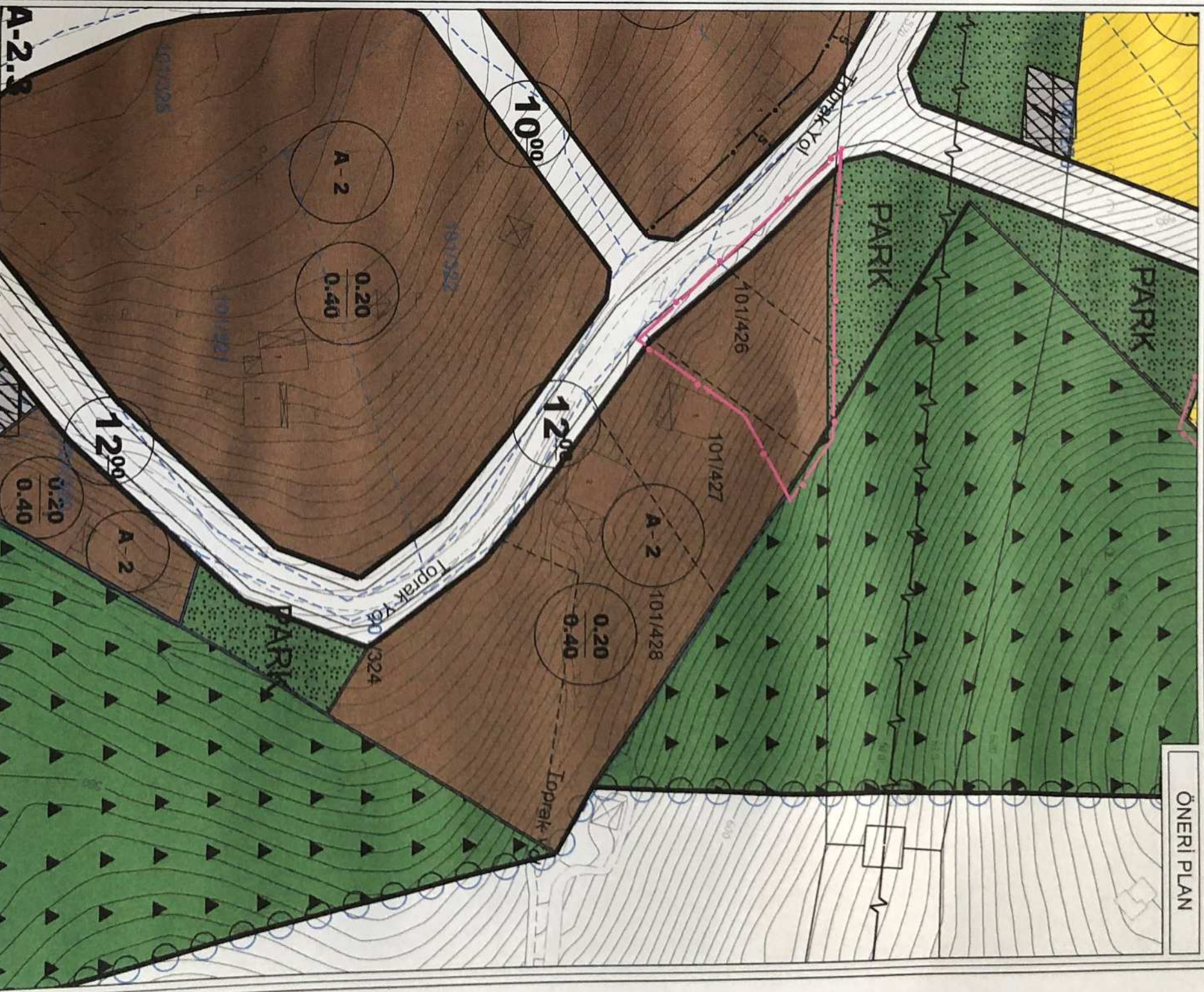
MEVCUT PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 426 PARSEL
KOMİSYON KARARI-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 434 PARSEL

MEVCUT PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 101 ADA 434 PARSEL
KOMİSYON KARARI-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

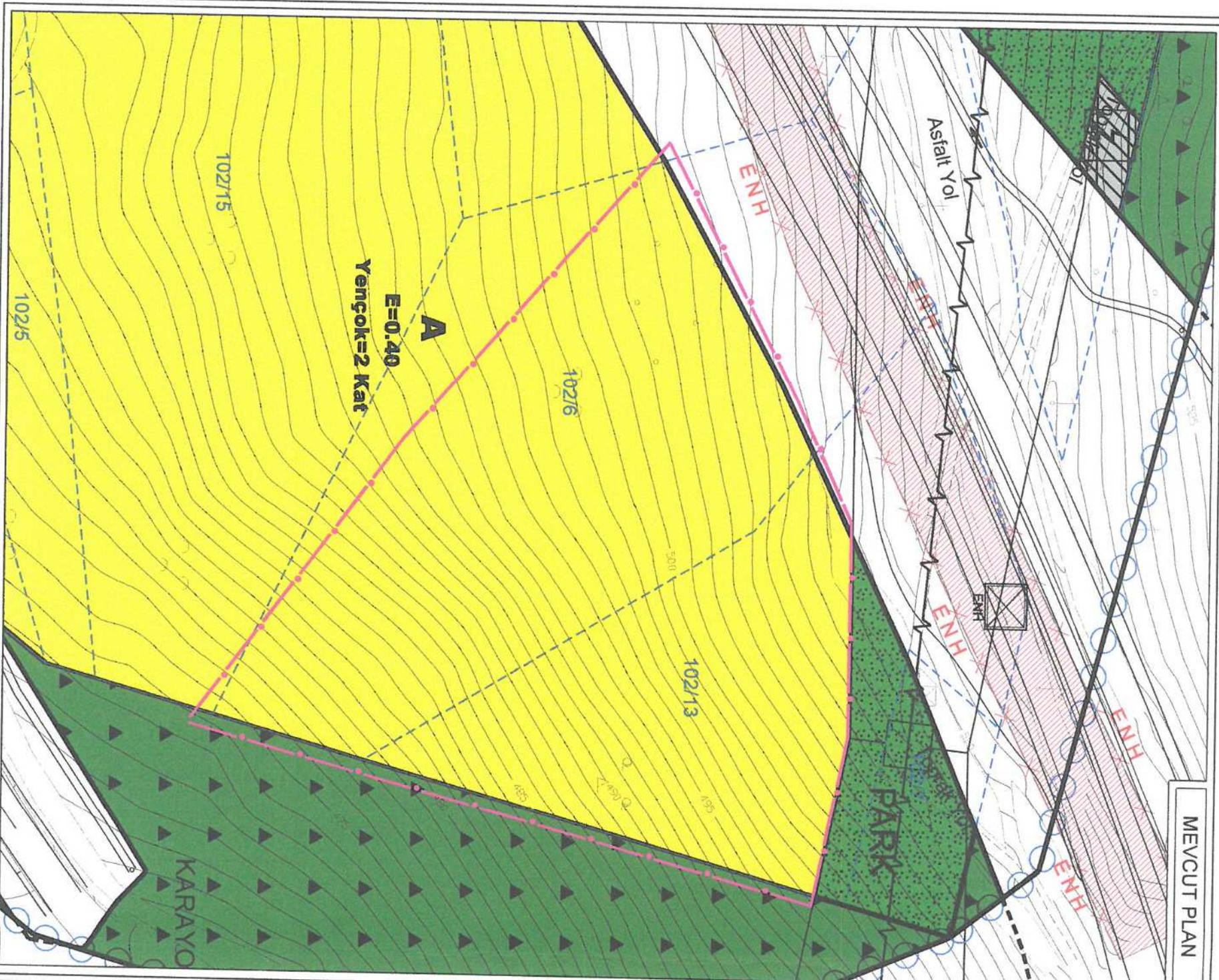
ÖNERİ PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 102 ADA 6 VE 13 PARSELLER

MEVCUT PLAN



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

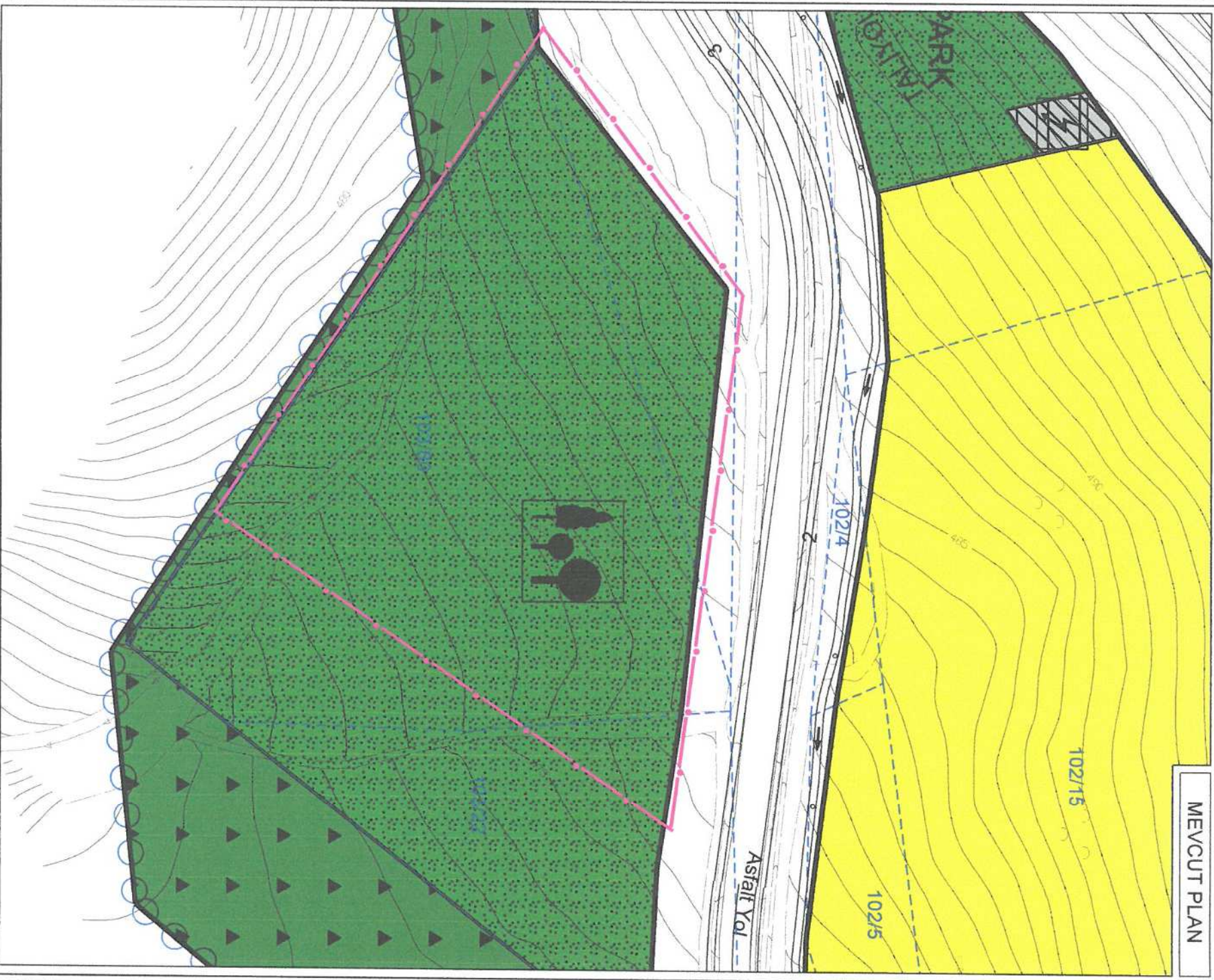
ADA/PARSEL NO: 102 ADA 6 VE 13 PARSELLER
KOMİSYON KARARI-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



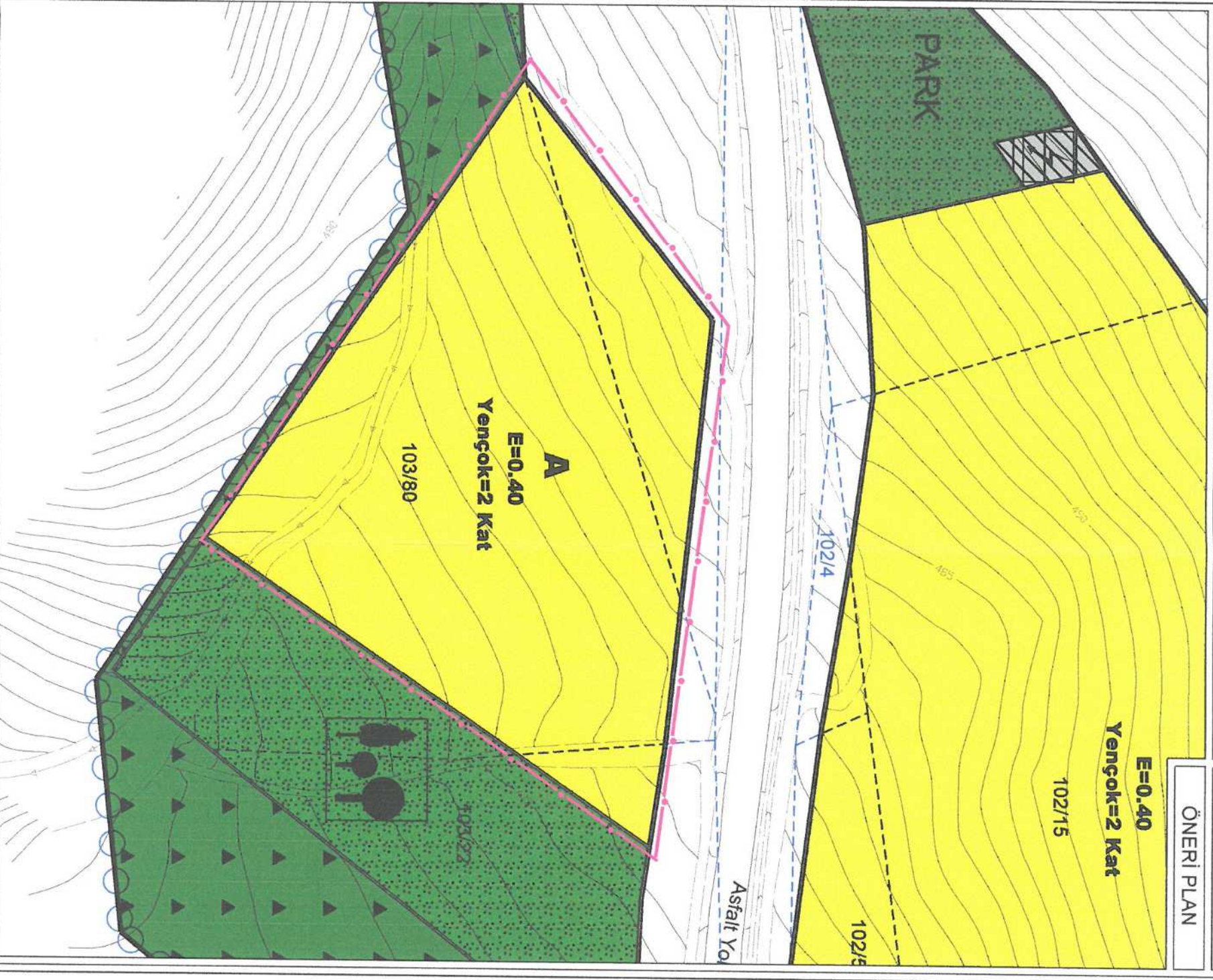
KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 103 ADA 80 PARSEL



KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA/PARSEL NO: 103 ADA 80 PARSEL
KOMİSYON KARARI-UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ANTALYA- KAŞ-YENİKÖY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ASKI SONRASI İTİRAZ DEĞERLENDİRMESİ İLE İLGİLİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Kaş İlçesi, Yeniköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 12.02.2019 tarih 28 sayılı Kaş Belediye Meclisi, 10.05.2019 tarih 319 sayılı kararıyla Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Yeniköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Kaş Belediye Meclisince değerlendirilmiş olup kabul edilen itirazlar plan değişikliği şeklinde hazırlanmıştır.



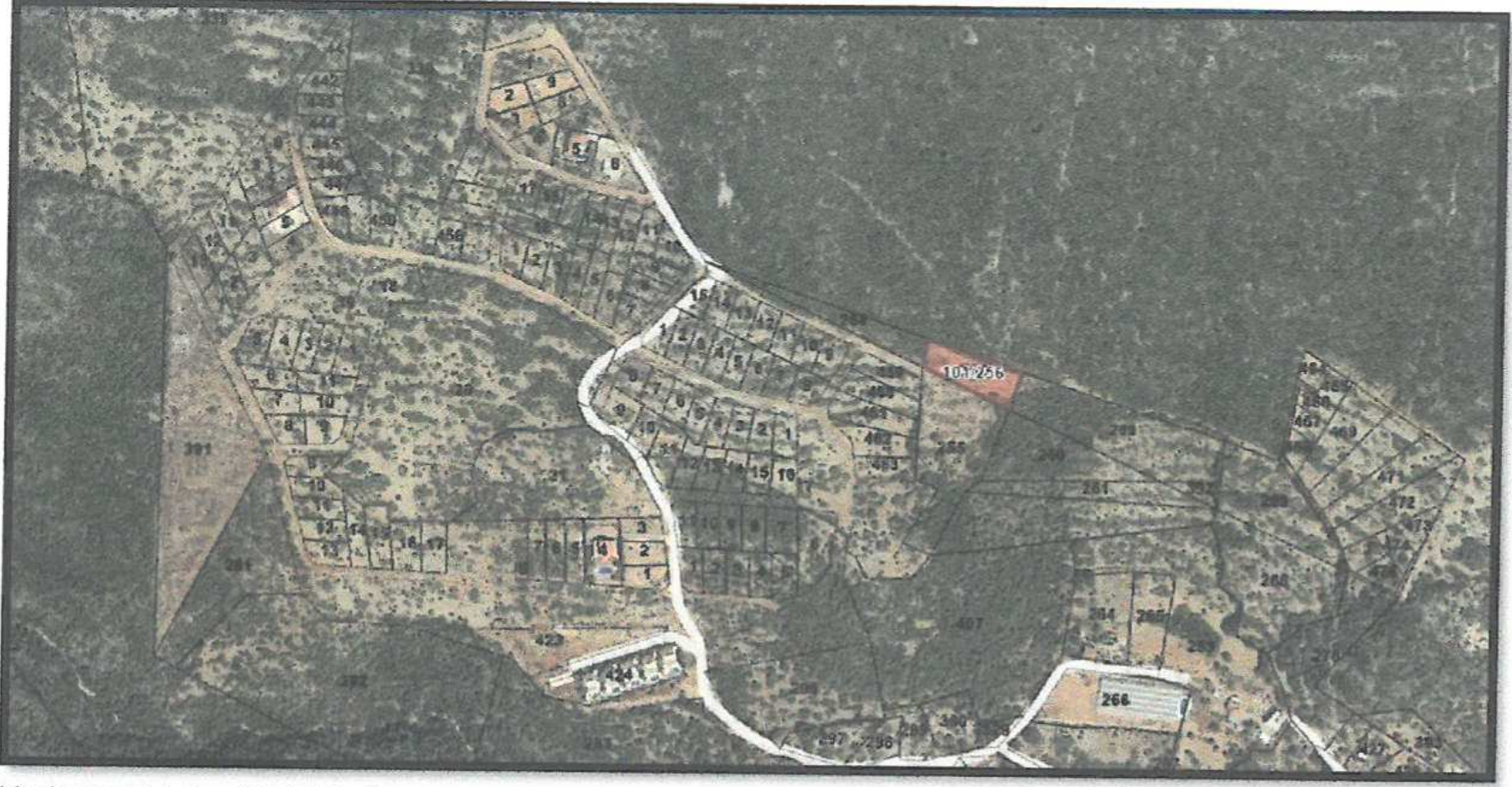
Genel Uydu Görüntüsü



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Yeniköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı askı süresi içerisinde 8 adet, askı sonrası 5 adet olmak üzere toplamda 13 adet itiraz yapılmıştır. Bunlardan 1 adeti kabul, 4 adeti de kısmi kabul edilmiş olup Kaş Belediyesi Meclisince değerlendirilmiştir(01.10.2019/88). Bu doğrultuda aşağıda belirtilen parsellerde değişiklikler yapılmıştır.

1. 101 ADA 256 PARSEL



Kadastral Uydu Görüntüsü

101 ada 256 parsel 2297 m² kadastro alanıdır.

-İTİRAZ NEDENİ

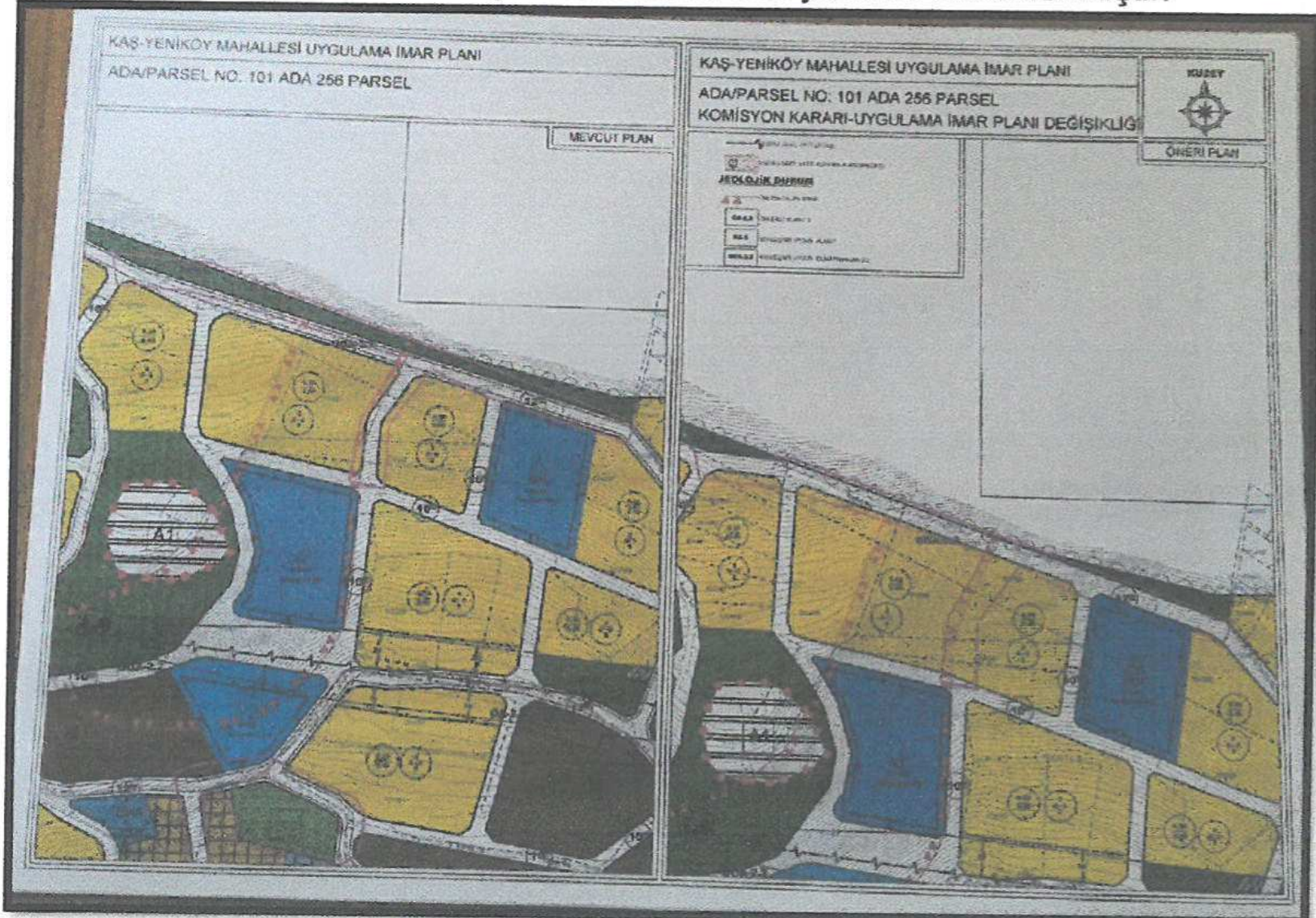
101 ada 256 parsel: Parselden yol geçmesi ve park alanı yapılması gerekçeleriyle itiraz yapılmış olup;

-İTİRAZ KABUL NEDENİ

12 metrelik yolun orman sınırına dayandırılması, ada bütünlüğünün sağlanması, itiraz parselinin tamamının yol ve park alanında kalmasından dolayı mağduriyetin giderilmesi **gerekçeleriyle** Kaş Belediye Meclisince **kabul** edilmiştir.

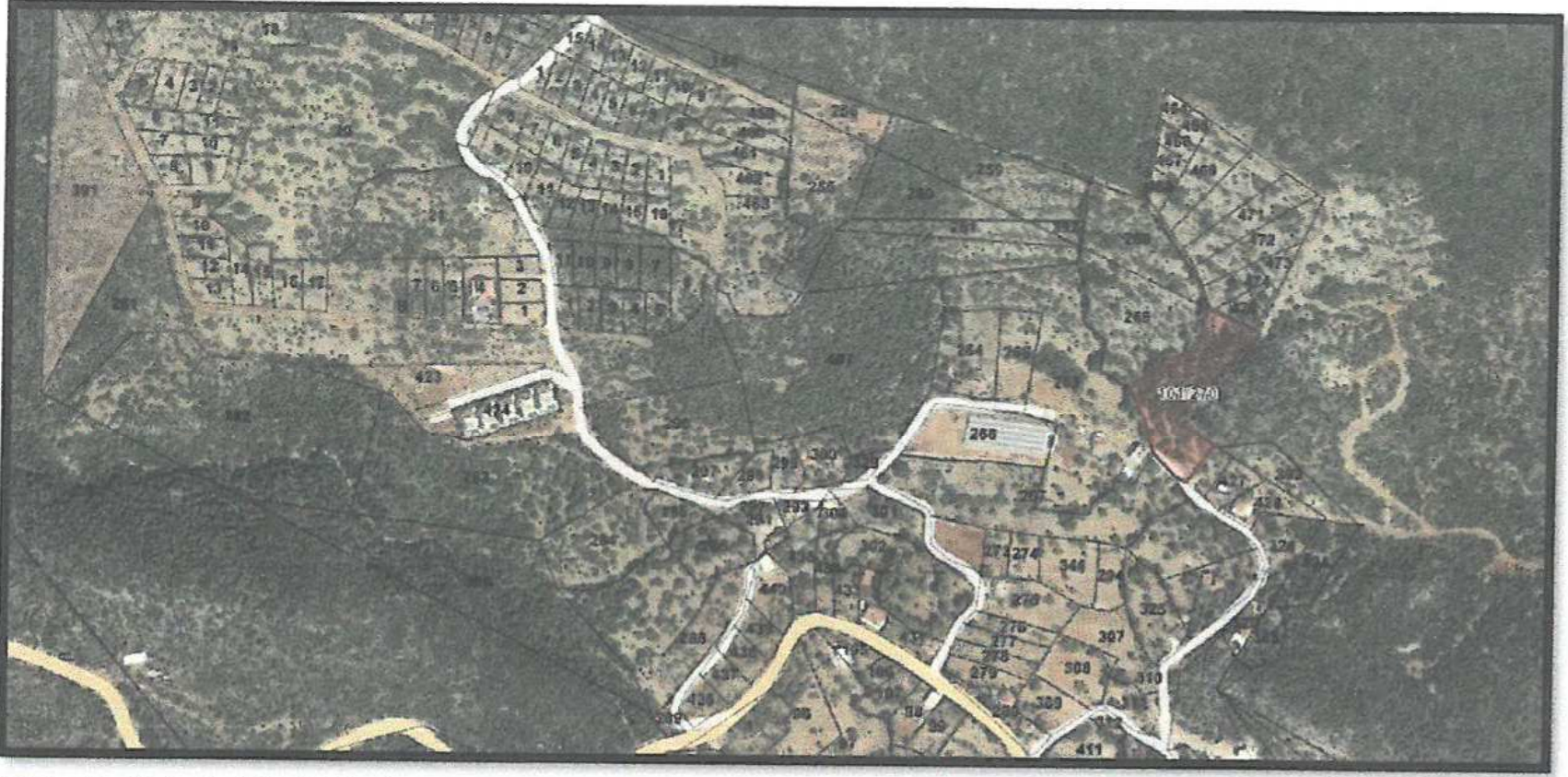
-PLANLAMA KARARI

İtiraza konu parsel çevresinde yer alan 12 metre yol orman sınırına kaydırılmış olup, parselleri bölen 10 metre yol kaldırılarak ada yeniden düzenlenmiştir.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 101 ada 256 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

2. 101 ADA 270 PARSEL



Kadastral Uydu Görüntüsü

101 ada 270 parsel 6230 m² kadastro alanıdır.

-İTİRAZ NEDENİ

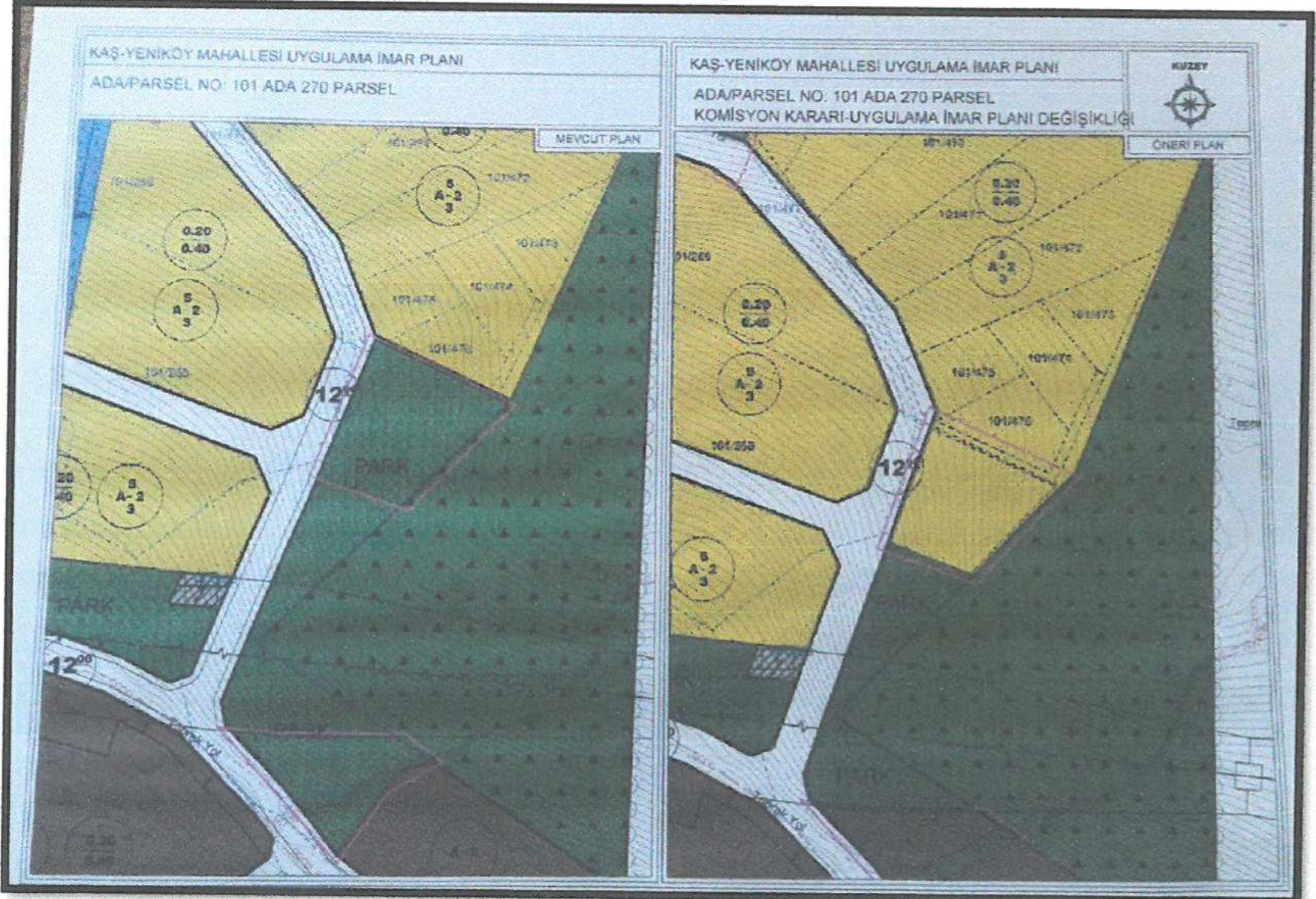
101 ada 270 parsel :İtiraza konu parselin bir kısmı plan dışında,parsellerin bir kısmından yol geçmesi ve park alanı olarak ayrılması gerekçeleriyle itirazlar yapılmış olup;

-İTİRAZ KABUL NEDENİ

İtiraz parselinin tamamına yakınının park alanında kalmasından dolayı mağduriyetin giderilmesi gerekçesiyle Kaş Belediye Meclisince kısmi kabul edilmiştir.

- PLANLAMA KARARI

İtiraza konu parsel içerisinde yer alan park alanından yaklaşık 1392 m² gelişme konut alanına dönüştürülerek ada yeniden düzenlenmiştir.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 101 ada 270 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği



3. 101 ADA 426 PARSEL



Kadastral Uydu Görüntüsü

101 ada 426 parsel 800 m² kadastro alanıdır.

-İTİRAZ NEDENİ

101 ada 426 parsel: Alanın park alanı olarak belirlenmesi gerekçesiyle itiraz yapılmış olup;

-İTİRAZ KABUL NEDENİ

İtiraza konu parselinin tamamının park alanında kalmasından dolayı mağduriyetin giderilmesi gerekçesiyle Kaş Belediye Meclisince kabul edilmiştir.

-PLANLAMA KARARI

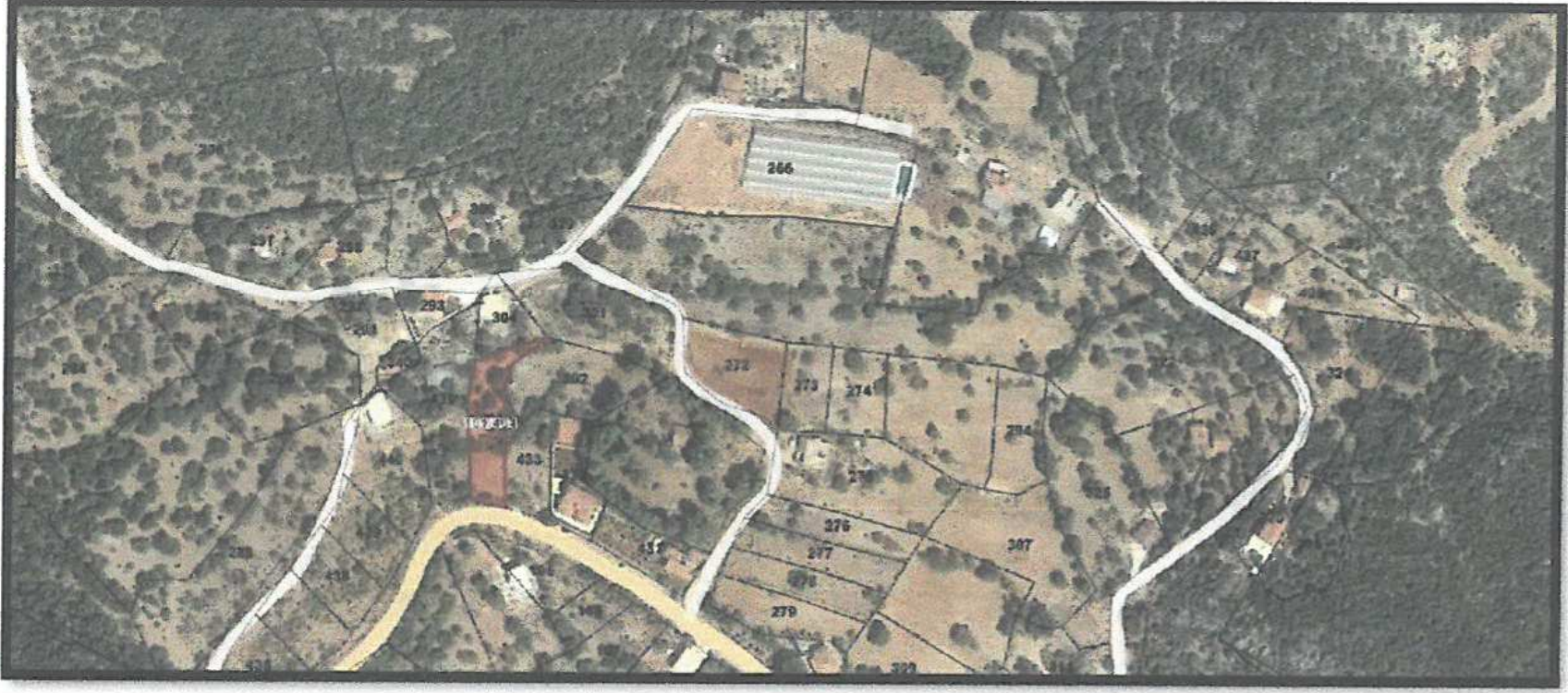
İtiraza konu parsel içerisindeki park alanı kaldırılarak enerji nakil hattı irtifakı içerisinde kalan 35 m² park alanı hariç geriye kalan tüm alan konut alanına dönüştürülmüştür.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 101 ada 426 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği



4. 101 ADA 434 PARSEL



Kadastral Uydu Görüntüsü

101 ada 434 parsel 1170 m² kadastro alanlıdır.

-İTİRAZ NEDENİ

101 ada 434 parsel: Parsel içerisinde yer alan mezarın üzerinden yol geçmesi gerekçesiyle itiraz yapılmış olup;

-İTİRAZ KABUL NEDENİ

Parsel içerisinde yer alan mezar alanının korunması amaçlı yol aksının kaydırılması ve mezarlık parseli olan 101 ada 301 parselin sınırlarının korunması gerekçesiyle Kaş Belediye Meclisince kısmi kabul edilmiştir.

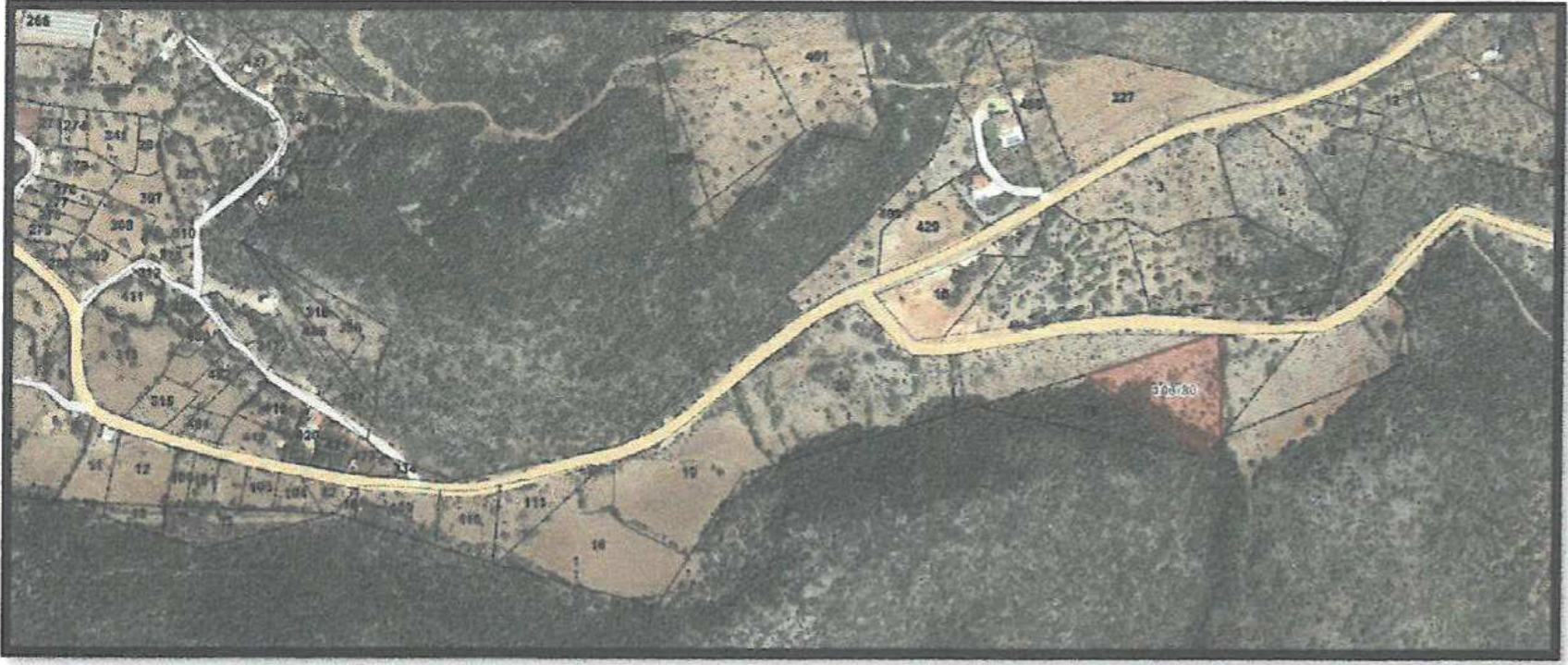
-PLANLAMA KARARI

İtiraza konu parsel içerisinde yer alan mezar koordinatları plana işlenerek mezar ada içerisinde kalacak şekilde yol kaydırılmıştır. Ayrıca 101 ada 301 parselin sınırları yeniden düzenlenerek mezarlık alanı korunmuştur.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 101ada 434 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

5. 103 ADA 80 PARSEL



Kadastral Uydu Görüntüsü

103 ada 80 parsel 8567 m² kadastro alanıdır.

-İTIRAZ NEDENİ

103 ada 80 parsel:Planda parsel alanının rekreasyon alanı olarak gösterilmiş olması gerekçesiyle itiraz yapılmış olup;

-İTIRAZ KABUL NEDENİ

İtiraz parselinin tamamının yol ve rekreasyon alanında kalmasından dolayı mağduriyetin giderilmesi **gerekçesiyle** Kaş Belediye Meclisince **kısmi kabul** edilmiştir.

-PLANLAMA KARARI

İtiraza konu parsel Karayolu Kamulaştırma Sınırına cephe konumdadır.Mevcut planda rekreasyon alanı olarak gösterilen alan öneri planda Gelişme konut alanına dönüştürülmüştür.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 103 ada 80 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği



6. 101 ADA 281 PARSEL



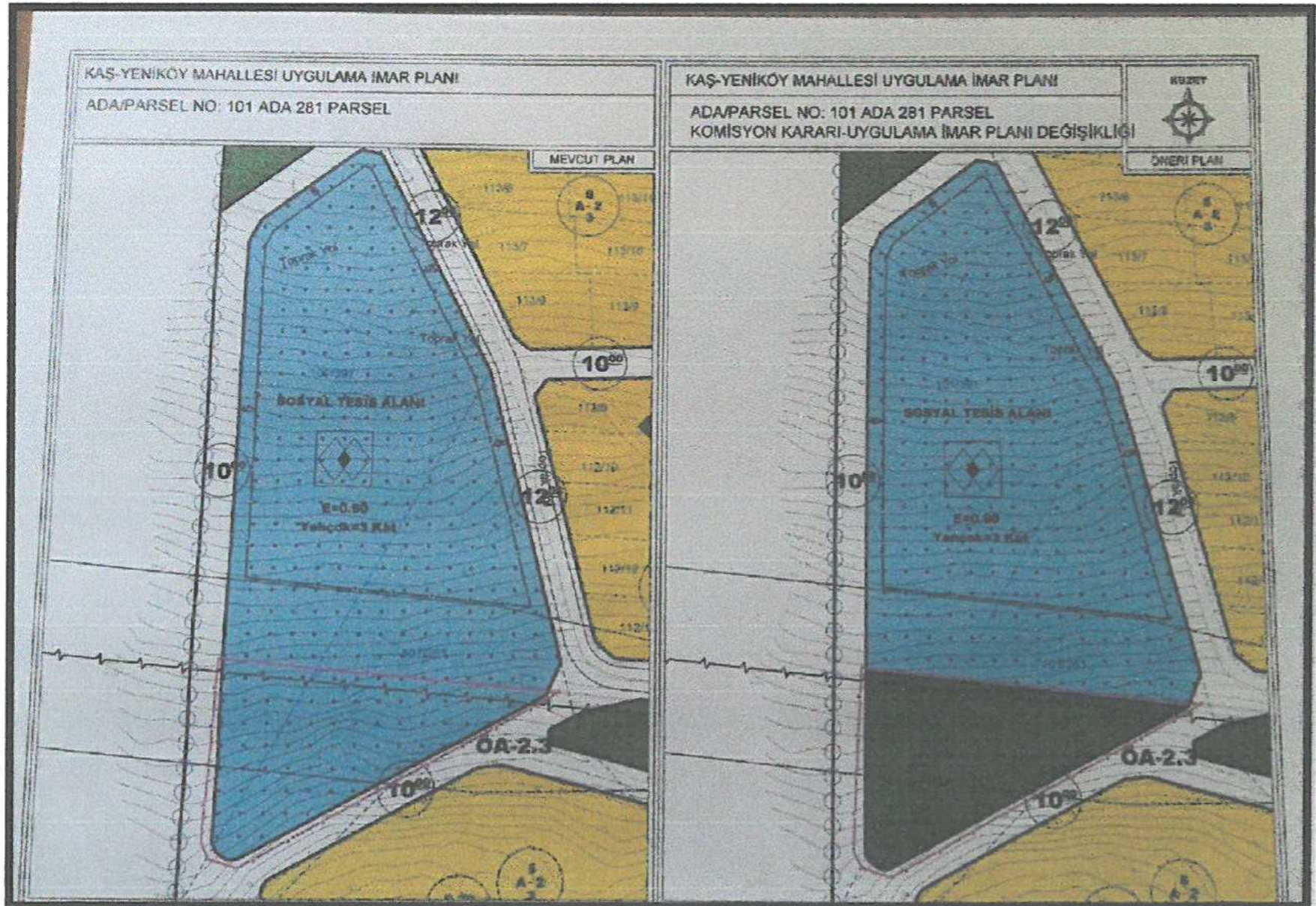
Kadastral Uydu Görüntüsü

101 ada 281 parsel 7665 m² kadastro alanıdır.

- Kaldırılan yeşil alanlara eşdeğer alan olarak kamu mülkiyetinde yer alan alanlara yeşil alan eklenmiştir.

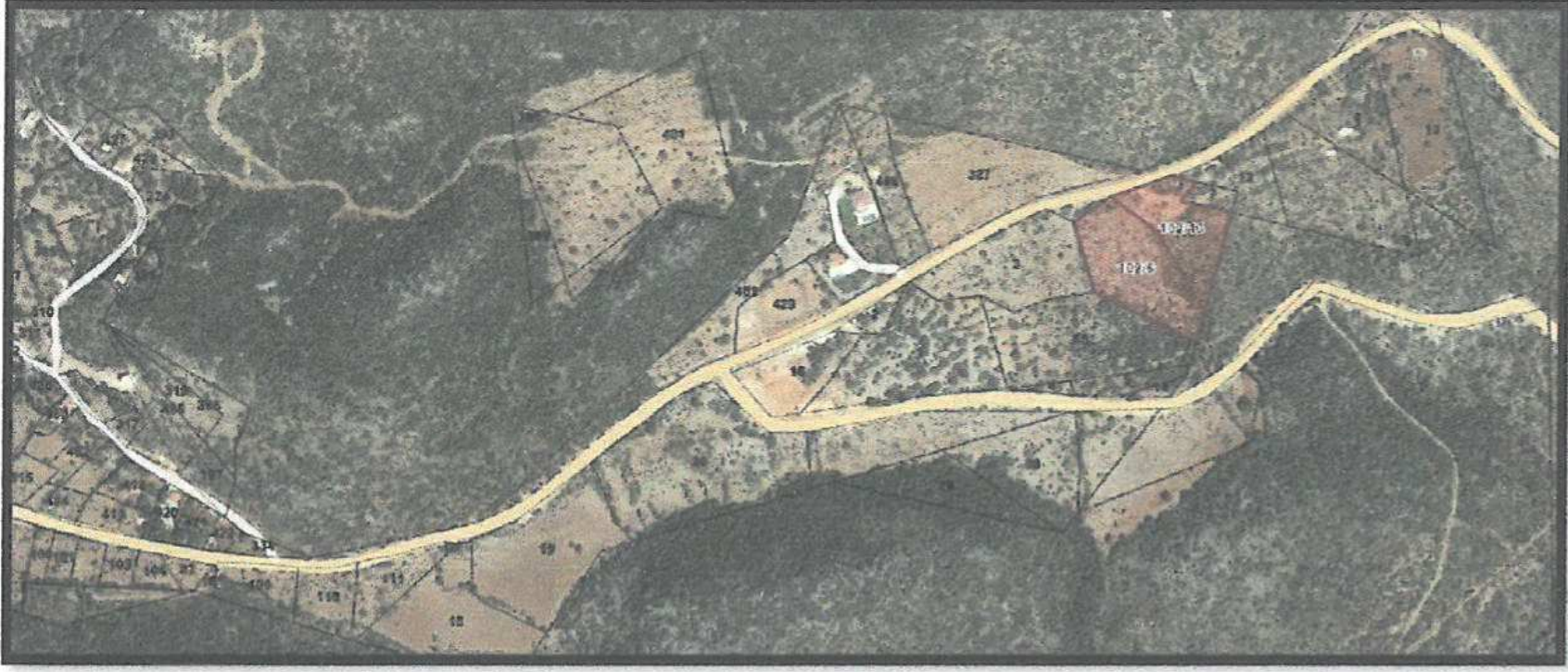
-PLANLAMA KARARI

Mevcut planda Sosyal Tesis Alanı içerisinde yer alan 101 ada 281 parselin mevcutta bir kısmı enerji nakil hattı irtifak alanı içerisinde olmak üzere yaklaşık 3224 m² alanı öneri planda park alanına dönüştürülmüştür.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 101 ada 281 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

7.102 ADA 6 ve 13 PARSELLER



Kadastral Uydü Görüntüsü

102 ada 9299 parsel m², 102 ada 13 parsel 6349m² kadastro alanlıdır.

-Kaldırılan yeşil alanlara eşdeğer alan olarak kamu mülkiyetinde yer alan alanlara yeşil alan eklenmiştir.

-PLANLAMA KARARI

Mevcut planda gelişme konut alanı olarak gösterilen kamu mülkiyetinde yer alan 102 ada 6 ve 13 parsel eşdeğer alan olarak öneri planda rekreasyon alanına dönüştürülmüştür.



Planlama alanı Yeniköy Mahallesi mevcut ve öneri 102 ada 6 ve 13 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

GENEL DEĞERLENDİRME

Planlama alanı nüfusu mevcutta 2050 kişi iken, itirazlara esas yapılan plan değişiklikleri ile birlikte 2070 kişi olup 15 kişi artmıştır. 3194 sayılı imar kanunda belirtilen asgari alan standartlarına göre sosyal donatı alanları tekrar hesaplanmış olup minimum m²/ kişi oranının üzerinde kaldığı görülmektedir.

Söz konusu konut alanlarında nüfus hesabı aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Yerleşik konut alanı :

81999 m² (toplam konut alanı) / 600 m² (min. parsel büyüklüğü)= 136 (parsel sayısı)

136 (parsel sayısı) * 2 (kabul edilen kat sayısı) = 272 (yapı sayısı)

272 (yapı sayısı) * 3.1 (TUİK hane büyüklüğü sayısı)= **843** kişi

Gelişme konut alanı :

313425 m² (toplam konut alanı) / 1000 m² (min. parsel büyüklüğü)= 313(parsel sayısı)

313 (parsel sayısı) * 1(her parselde 1 hane)= 313 yapı sayısı

313 (yapı sayısı) * 3.1 (TUİK hane büyüklüğü sayısı)= **970** kişi

Ticaret Konut alanı :

49997m²(toplam konut alanı)*0.40/2(kaks/2)=9999 m²(toplam inşaat alanı)

9999 m²(toplam inşaat alanı)/ 120 m² kabul edilen ort. bina büyüklüğü=83 yapı sayısı

83 (yapı sayısı)* 3.1 (TUİK hane büyüklüğü sayısı)=**257** kişi

nüfusun barınması planlanmaktadır.

Planlama çalışması sonucunda 8 ha yerleşik konut alanı, 31 ha gelişme konut alanı, yaklaşık 2.5 ha ticaret konut alanı, olmak üzere toplam 42 ha konut alanı planlanmıştır. **2070** kişilik nüfus, kentsel alanın %43 'ünü oluşturan 42 ha' lık (yerleşik+gelişme+ticaret,konut)bir konut alanı üzerinde oturacak; brüt yoğunluk yaklaşık 21 kişi/ha, net yoğunluk ise 49 kişi/ha olacaktır.



YENİKÖY MAHALLESİ İMAR PLANI ALAN KULLANIM TABLOSU

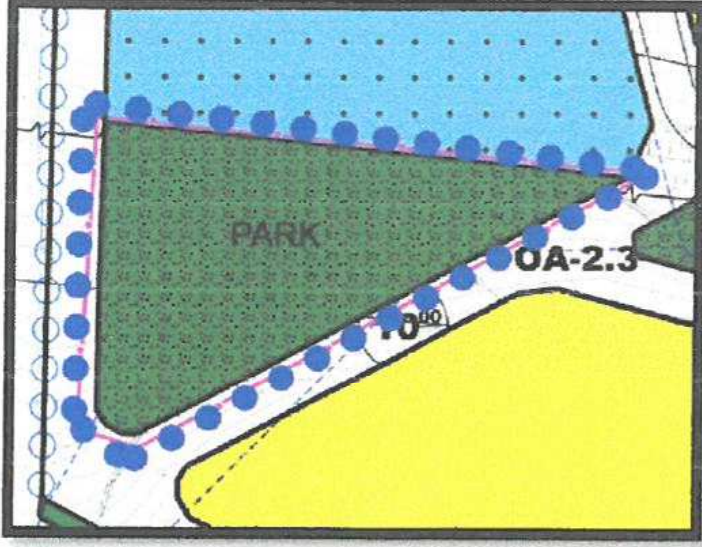
Alan Kullanımları	Planlanan Alan (m ²) (Mevcut)	Planlanan Alan (m ²) (Öneri)	m ² /Kişi (2055) (Mevcut)	m ² /Kişi (2070) (Öneri)	Standartlara göre olması gereken alan(m ²) (Mevcut)	Standartlara göre olması gereken alan(m ²) (Öneri)	m ² /Kişi Standardı/ Asgari Alan	Toplam Alana%'si (Mevcut)	Toplam Alana%'si (Öneri)
YERLEŞİK KONUT ALANI	81063.40	81998.96	39.44	39.61			-	8	8
GELİŞME KONUT ALANI	310716.87	313425.22	151.20	151.41			-	31	32
TİCARET+ KONUT ALANI	49820.16	49997.44	24.24	24.15			-	5	5
TİCARET+ TURİZM ALANI	8193.99	8193.99	4.00	4.00			-	1	1
BELEDİYE HİZMET ALANI	4772.01	4772.01	2.29	2.30			-	1	1
PAZAR ALANI	2028.75	2028.75	1	1					0
SAGLIK TESİSLERİ ALANI	4710.087	4646.58	2.29	2.24	3082	3105	1.50(750-2000m ²)	0	0
İKOKUL ALANI	7264	7264	3.53	3.50	4110	4140	2.00(5000-8000m ²)	1	1
ORTAOKUL ALANI	6046.67	6209.03	2.94	2.99	4110	4140	2.00(6000-10000m ²)	1	1
CAMI ALANI	2030.65	2030.65	1	1	1027	1035	0.50(1000-2500m ²)	0	0
AKTİF YEŞİL ALAN (PARK,REKRASYON)	117585.93	117590.93	57.21	56.80	20550	20700	10	12	12
SOSYAL TESİS ALANI	16226.64	13002.76	7.89	6.28			0.75	2	1
KÜLTÜREL TESİS ALANI	4174.03	4174.03	2.03	2.01	1541	1552		0	0
AGAÇLANDIRILACAK ALAN	8678.28	8678.28	4.22	4.19			-	1	1
ORMAN ALANI	86754.36	86754.36	42.21	41.91			-	9	9
ZEYTİNLİK ALAN	15380.38	15380.38	7.48	7.42			-	2	2
MEZARLIK	2411.67	2467.98	1.17	1.19			-	0	0
TRAFİK ALANI	1577.16	1577.16	0.76	0.76			-	0	0
DERE KANALLARI	1820.4	1820.4	0.88	0.87			-	0	0
YOLLAR	259391.83	258634.36	125.58	124.94			-	26	26
TOPLAM	990647.276	990647.276	482.01	478.57			-	100	100

DEĞİŞEN ALAN KULLANIM TABLOSU

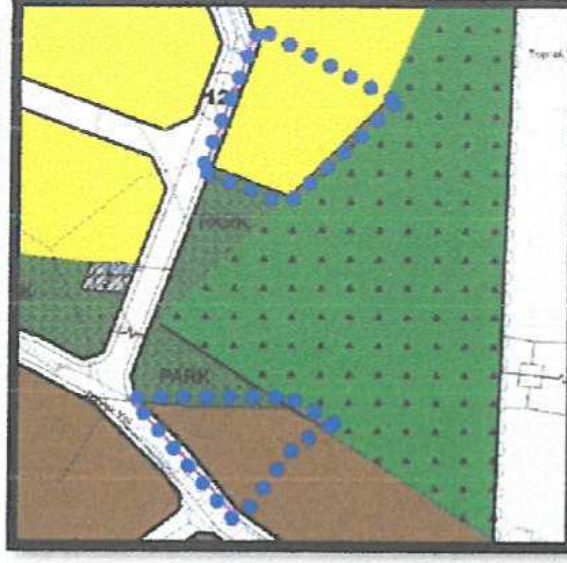
ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT(m ²)	ÖNERİ(m ²)**
GELİŞME KONUT ALANI	10506	9880
YERLEŞİK KONUT ALANI	-	1025
PARK ALANI	5538*	3224
REKRASYON ALANI	8187	10506
SOSYAL TESİS ALANI	3224	-
		13725
		13730

*101 ada 256 parsel ile ilişkin yapılan itirazın değerlendirilmesi sırasında yol aksının kuzeye kaydırılması ile kaldırılan yeşil alan 2820 m² olup bu tabloya eklenmiştir.

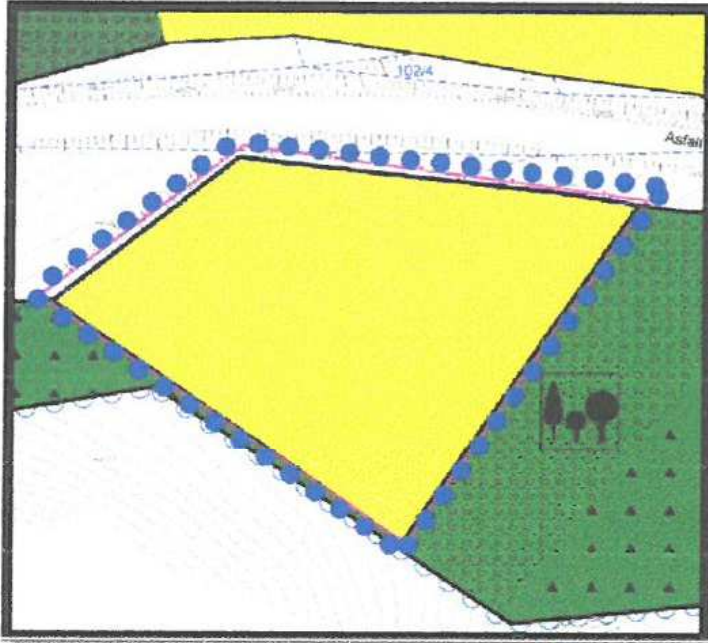
****TABLOYA ESAS DEĞİŞEN ALANLAR**



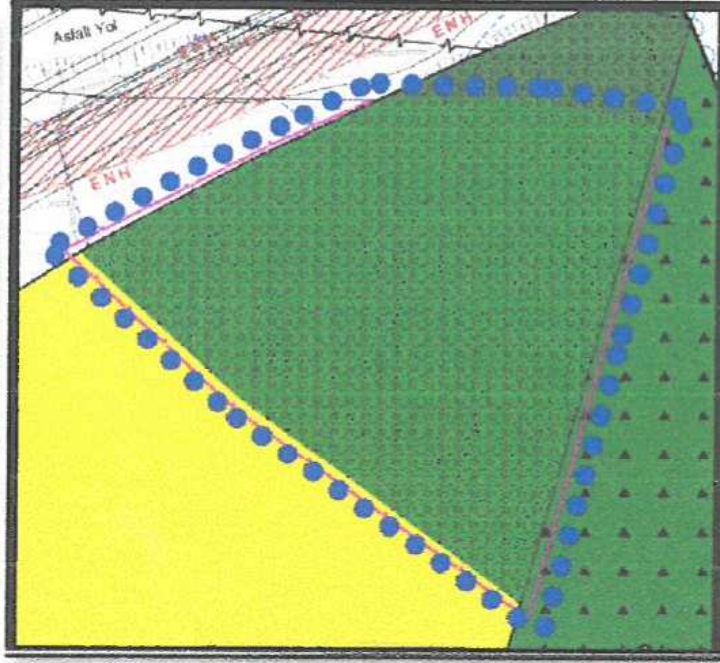
1.Sosyal tesisten park alanına dönüşen alan



2.Park alanından gelişme konut ve konut alanına dönüşen alan



3.Rekreasyon alanından gelişme konut alanına dönüşen alan

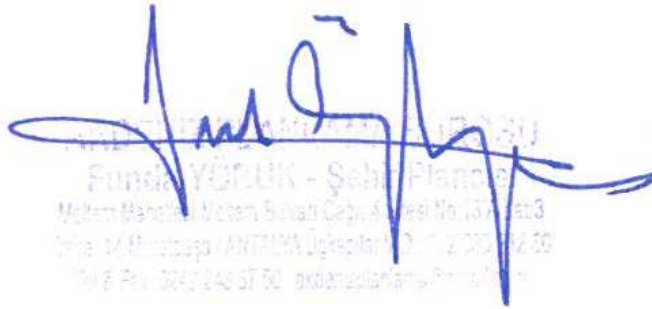


4.Gelişme konut alanından rekreasyon alanına dönüşen alan

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.


Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Mehmet Mahmuti, Melen Bulvarı Çeşme A Blok Kat:3
Tic. Sic. No: 271100 / ANTİYA / Ülkeler: TR / 07.02.2023 / 12.00
Tic. Sic. No: 271100 / ANTİYA / Ülkeler: TR / 07.02.2023 / 12.00