



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



132

Sayı : E-21751160-105.03-356759
Konu : Kaş İlçesi, Kalkan Tarihi Kent Merkezi
Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı 162
Ada 8 ve 13 Parseller 1/500 Ölçekli KAİP
Değ. Hk.

09.01.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kaş Belediye Meclisinin 02.12.2019 tarih ve 106 sayılı kararı ile kabul edilen; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.12.2023 tarih ve 16998 sayılı kararıyla uygun bulunan; Kalkan Mahallesi, 162 Ada 8 ve 13 Parsellere ilişkin hazırlanan 1/500 Ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe BMK. - 1/500 ölçekli KAİP Değ.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ccZuH1-VjPb+S-Tn7RRL-53vMgS-1BKycKfe Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.

KAŞ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 02/12/2019

KARAR NO : 106

KARAR GÜNÜ : PAZARTESİ

KARAR KONUSU : Kalkan Mahallesi 162 Ada,8 ve 13 Nolu Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği İle İlgili Hazırlanmış Olan İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi

TOPLANTI DÖNEMİ : 2019

BİRLEŞİM : 1

OTURUM : 1

Kaş Belediye Meclisi 02/12/2019 tarihinde Pazartesi günü saat 14.00' da Meclis Başkan V.Fırat DEMİRCİ'nin Başkanlığında Meclis Üyelerinden Ali BEKİK, Mehmet KOÇYİĞİT, Uğur ÇIRALI, Salih USTA, Hüseyin SERTÇELİK, Nihat UÇAR, Muhammer ÇETİNER, Halil ARIKAN, Mustafa BASKAK, Cemil TUFAN, Ali ARITÜRK, Hasan ÖNCÜ, Ahmet ARITÜRK, Ayşe GÜMÜŞ, Meral ÇİYAN ŞENERDİ, Abdullah HAMARAT, Şükrü KOÇAK, Mazen ARICAN, Hüseyin BALYA, İsmail KAVCAR ve Özgür ALPER'in katılımlarıyla Belediye Meclisi Toplantı Salonunda toplandı. "Kalkan Mahallesi 162 Ada,8 ve 13 Nolu Parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği İle İlgili Hazırlanmış Olan İmar Komisyonu Raporunun Görüşülmesi" Konusuna geçildi. Görüşülüp konuşuldu.

KARAR

Belediye Meclisimizin 01/11/2019 tarihli toplantısında görüşülerek 102 sayılı meclis kararıyla Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 21.maddesi gereğince İmar Komisyonumuza havale edilen KAİP-26113,2 plan işlem numaralı "Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit ve Koruma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında 162 ada 8 ve 13 Parselleri Kapsayan Plan Değişikliği" dosyası İmar Komisyonu tarafından incelenmesi sonucunda:

Plan değişikliği teklifi ile kentsel sit sınırı değiştirilerek (162 ada 8 parselin tamamını kapsayacak şekilde) parsellerin tevhidî öngörülmuş ve 300.70 m² büyüklüğünde yeni bir parsel üzerinden yoğunluk arttırılmadan yapılaşma hakları tesis edilmiştir. Yeni parsel için toplam 127.98 m² taban alanlı kütle nizam iki kat kullanımı verilmiş ve karma kullanım kararı getirilmiştir. Antalya Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun sit sınırı değişikliğini kabul etmesi durumunda plan değişikliği teklif dosyası İmar Komisyonu tarafından uygun bulunmuş olmasından dolayı İmar Komisyonundan geldiği şekilde kabul edilmesine kararla ilgili işlemlerin yerine getirilmesi için bir nüshasının İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne havalesine Belediye Meclisimizce oy birliği ile karar verildi.



Mazen ARICAN
Meclis Katibi

Hüseyin BALYA
Meclis Katibi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:14.12.2023/457
Karar Tarihi ve No. :14.12.2023/16998

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Kaş İlçesi, Kalkan Mahallesi, Kentsel Sit Alanı ile tescilli Mustafa Kocakaya İlköğretim Okulu koruma alanını içeren Koruma Amaçlı İmar Planında "Turizm-Ticaret-Konut Alanı" kararı getirilen, özel mülkiyetteki 162 ada 8 ve 13 parsellere yönelik sunulan plan değişikliğine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.11.2020 tarih ve 11426 sayılı kararı, plan müellifinin 10.11.2023 tarihli başvurusu ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 11.12.2023 tarih ve 2419812 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Kaş İlçesi, Kalkan Mahallesi, Kentsel Sit Alanı ile tescilli Mustafa Kocakaya İlköğretim Okulu koruma alanını içeren Koruma Amaçlı İmar Planında "Turizm-Ticaret-Konut Alanı" kararı getirilen, özel mülkiyetteki 162 ada 8 ve 13 parsellere yönelik sunulan plan değişikliğinde, Kurulumuzun 12.11.2020 tarih ve 11426 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ve 1/500 ölçekli plan değişikliğinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, paftalama düzeninde hazırlandığı ve üzerinde Belediye Meclisinin 02.12.2019 tarih ve 106 sayılı kararı eki olduğunu gösterir mühürlerin olduğu anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu) karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
(BULUNMADI)

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
Mevlûde Ezgi ŞAHİN
İMZA

Üye
Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Kaş Bld. Tem.
(BULUNMADI)

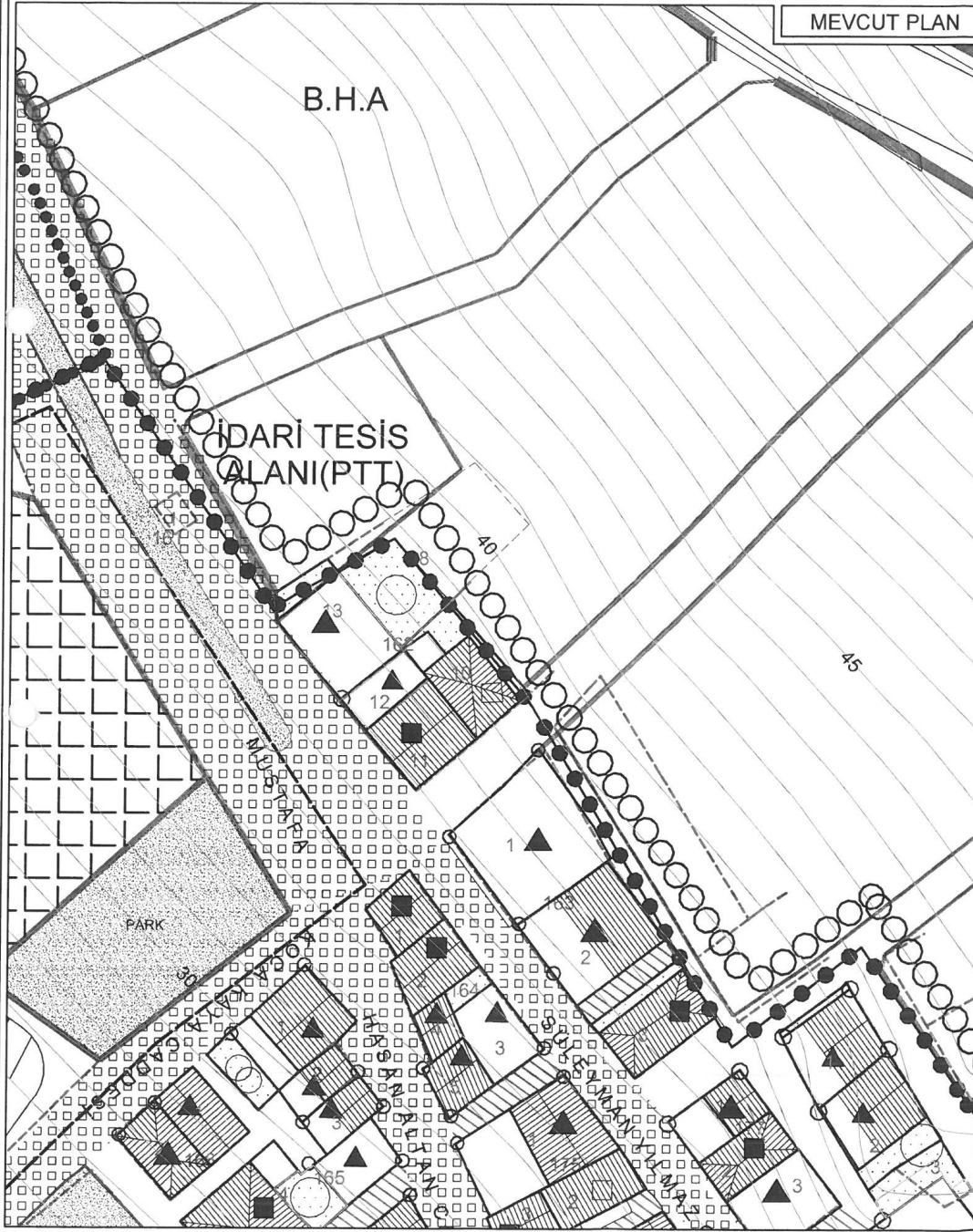
Üye

Üye

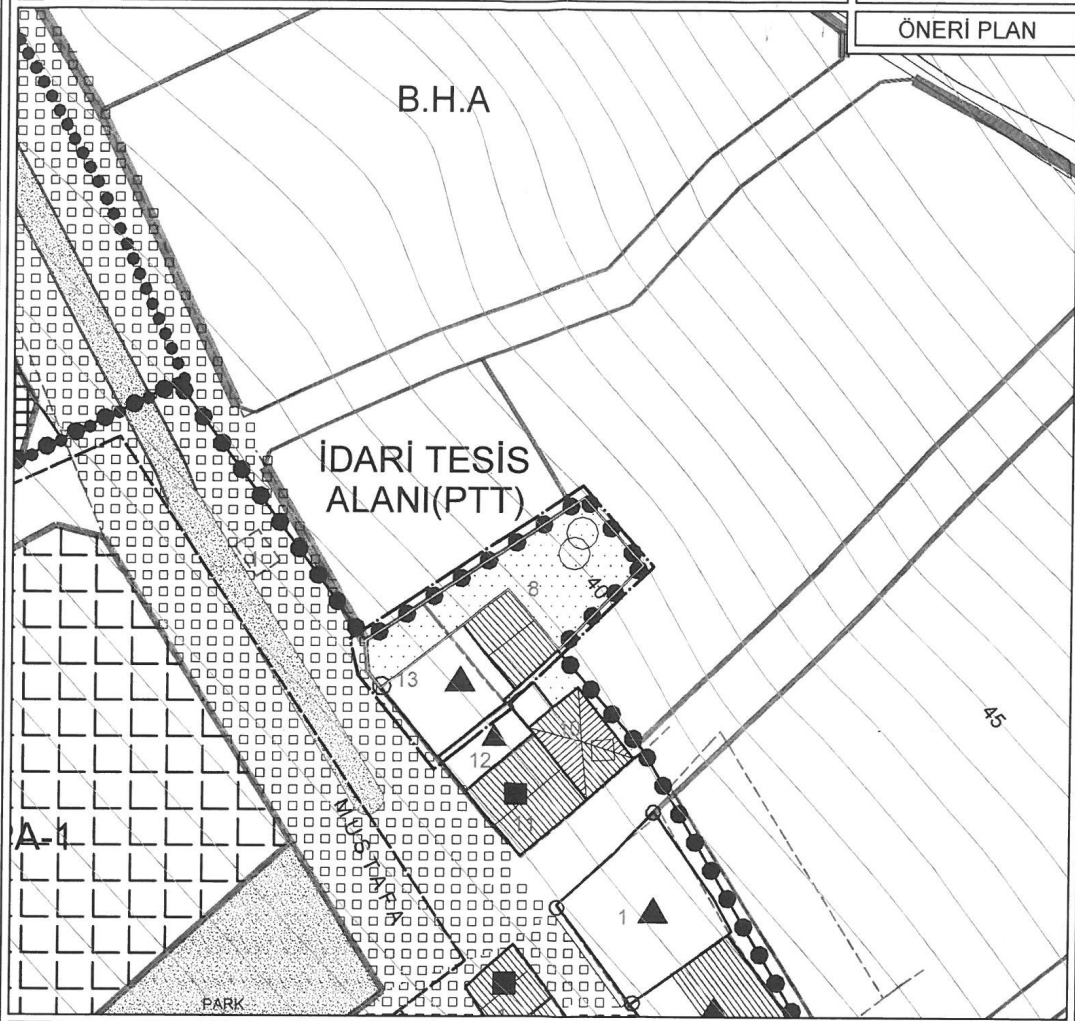


MEVCUT PLAN

B.H.A

İDARİ TESİS
ALANI (PTT)

B.H.A

İDARİ TESİS
ALANI (PTT)

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		KENTSEL SİT SINIRI		PAK AÇIK ALANLAR
	PARSEL SINIRI		YENİ YAPI PARSELLERİ		SERVİS YOLLARI gerekliğinde araç yolu
	AVLU, BAĞÇELER				

PLAN NOTU

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.04.2018 tarih ve 7576 sayılı kararıyla onanan 1/1000 Ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu ve 1/500 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma ve Geliştirme Revizyon İmar Planı, plan hükümleri,yapılaşma tabloları hükümleri geçerlidir.

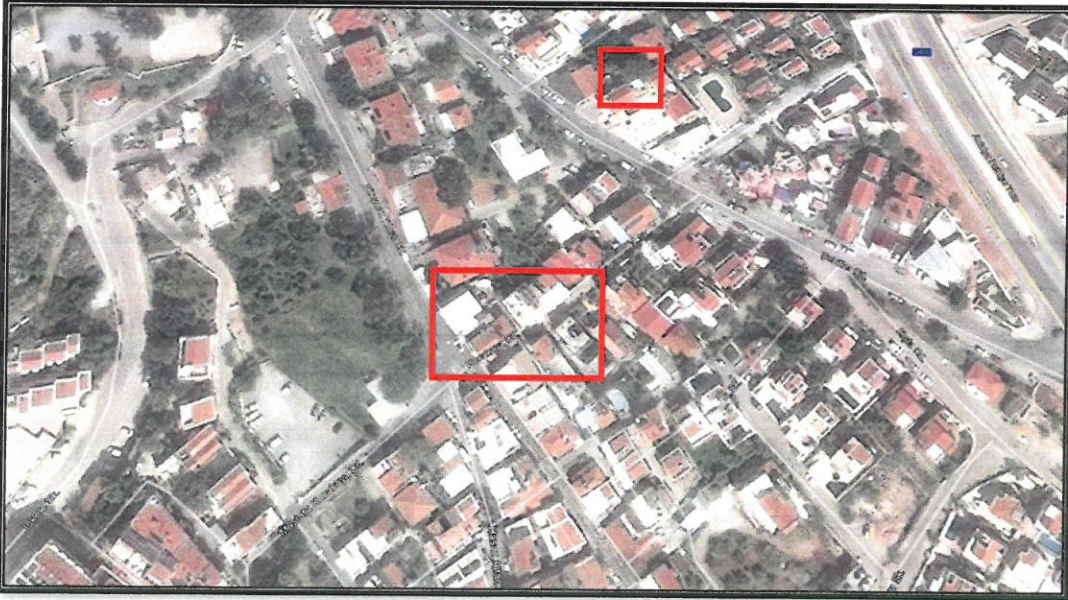
ANTALYA- KAŞ-KALKAN TARİHİ KENT MERKEZİ
162 ADA 8 ve 13 NOLU PARSELLERDE
KENTSEL SİT ALANI VE KORUMA ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Kaş İlçesi, Kalkan Mahallesi 162 Ada 8 ve 13 nolu parsellerde; P22B-24D-2D numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/500 ölçekli İmar Planı paftası sınırları içerisinde imar planı değişikliği yapılmaktadır.



Şekil 1: Uydu Fotoğrafı (uzak görüntü)



Şekil 2: Uydu Fotoğrafı (yakın görüntü)

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonunda, planlama alanı kapsamında kalan; 13 parselin tamamı ile 8 nolu parselin bir kısmı kentsel sit alanı içerisinde kalmaktadır. Bu sebeple 8 nolu parselin bir kısmı hem kentsel sit alanı dışında hem de revizyon planının plan onama sınırı dışında kalmakta olup 8 nolu parselde herhangi bir yapılaşma kararı planda gösterilmediğinden dolayı mağduriyet oluşmaktadır.

Planlama alanında ortaya çıkan mağduriyeti gidermek amacıyla 8 ve 13 nolu kadastro parsellerinin tevhid edilerek yapı kütlesinin yeniden önerilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanında 8 nolu parsel 193,41 m², 13 nolu parsel ise 107,33 m² şeklindedir.

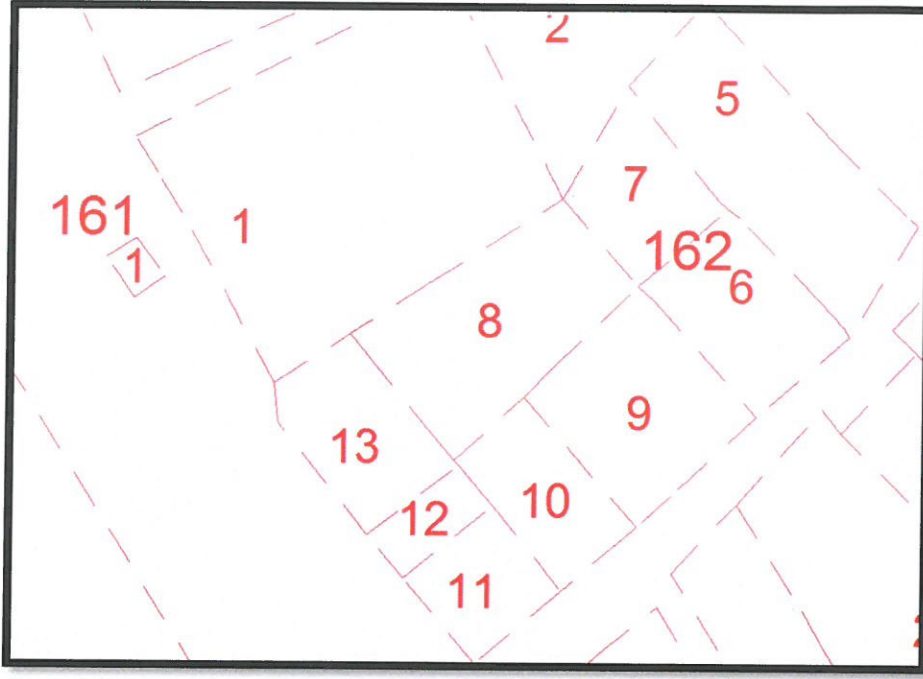
Planlama alanının arazi kullanım durumuna bakıldığında 13 parsel kafe, 8 parsel ise bahçe kullanımı ve boş alan olarak görülmektedir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda; 13 nolu parsel ve 8 nolu parselin bir kısmı Ticaret Turizm Konut Alanı(Karma Kullanım Alanı) kullanım fonksiyonlu, 8 nolu parselin kentsel sit alanı dışında kalan kısmı ise, 0.20/0.40 Blok Nizam, 2 kat şeklinde yapılaşma hakkına sahip konut alanı kullanım fonksiyonludur.

Yürürlükteki 1/500 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma ve Geliştirme Revizyon İmar Planında 13 nolu parselin, yeni yapı parsel kararı olup yapı kütlesi bulunmaktadır. Ayrıca 8 nolu parsel bahçe kullanımı olarak görülmekte olup herhangi bir yapı kararı bulunmamaktadır.

Planlama alanının 1/5000 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince, 1/1000 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ve 1/500 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma ve Geliştirme Revizyon İmar Planı Kaş Belediyesi Meclisince ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.04.2018 gün ve 7576 sayılı kararıyla onaylanmıştır.





Şekil 3: 162 ada 8 ve 13 nolu parsellerin kadastro durumu



Şekil 4: Planlama alanı görüntüsü-1



Şekil 5: Planlama alanı görüntüsü-2

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında yürürlükteki imar planlarında 13 nolu kadastro parselinin tekabül ettiği alanda mevcut yapı ve 8 nolu parselin bir kısmı da planda bahçe kullanımı olarak bırakılmıştır.

Planlama alanı ile ilgili Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.02.2020 tarih ve 10499 sayılı kararında;

'Antalya İli, Kaş İlçesi, Kalkan Mahallesi, Kentsel Sit Alanı ile tescilli Mustafa Koca kaya İlköğretim Okulu koruma alanına yönelik onaylı Koruma Amaçlı İmar Planında Turizm-Ticaret-Konut Alanı kararı getirilen özel mülkiyetteki 162 ada 8 ve 13 parsellere yönelik hazırlanan plan değişikliğinin, kısmen Kentsel Sit Alanı sınırı dışında kalan 162 ada 8 parselin tamamının sit alanı ve koruma amaçlı imar planı sınırları içerisine alınmasına yönelik hazırlanan plan değişikliğinin prensip olarak olumlu bulunduğu, ancak öneri yapı oturumunun mevcut sokak cephe hattına uygun olmadığına görüldüğüne,

Bu bağlamda plan değişikliğine konu 162 ada 8 ve 13 parsellerdeki yeni yapı önerisinin onaylı Koruma Amaçlı İmar Planındaki yapılaşma koşullarını aşmayacak sokakta yer alan mevcut cephe hattına uygun olacak şekilde konumlandırılarak, aynı zamanda 162 ada 13 parselin hem araç hem de yaya yolu olarak kullanılan yol aksında geçişi olumsuz etkilemeyecek şekilde yeniden düzenlenerek hazırlanacak olan plan değişikliği önerisinin iletilmesi halinde konunun yeniden değerlendirileceğine karar verildi.' denilmektedir.

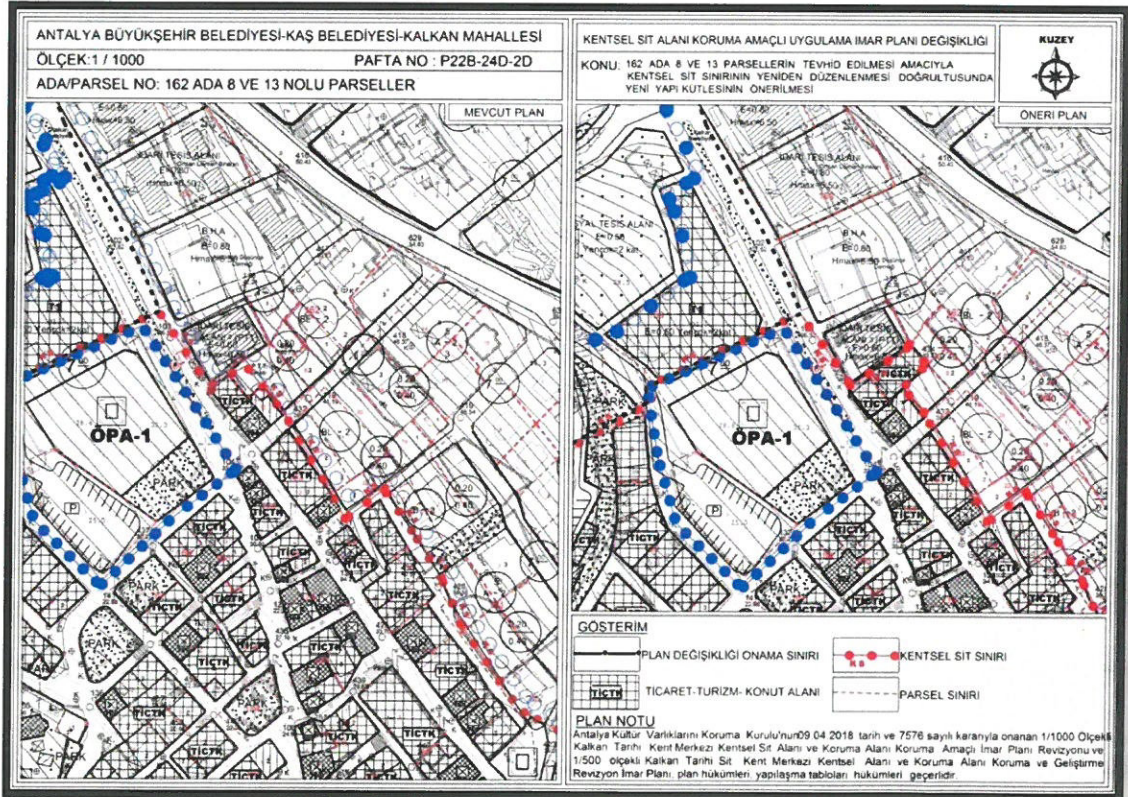
AKVKK'nın kararına göre; Parsellerin sayısal verileri imar planına aktarıldıktan sonra yapı kütlesinde ve bahçe kullanımında yeniden düzenlemeler yapılmıştır.

Bu doğrultuda;

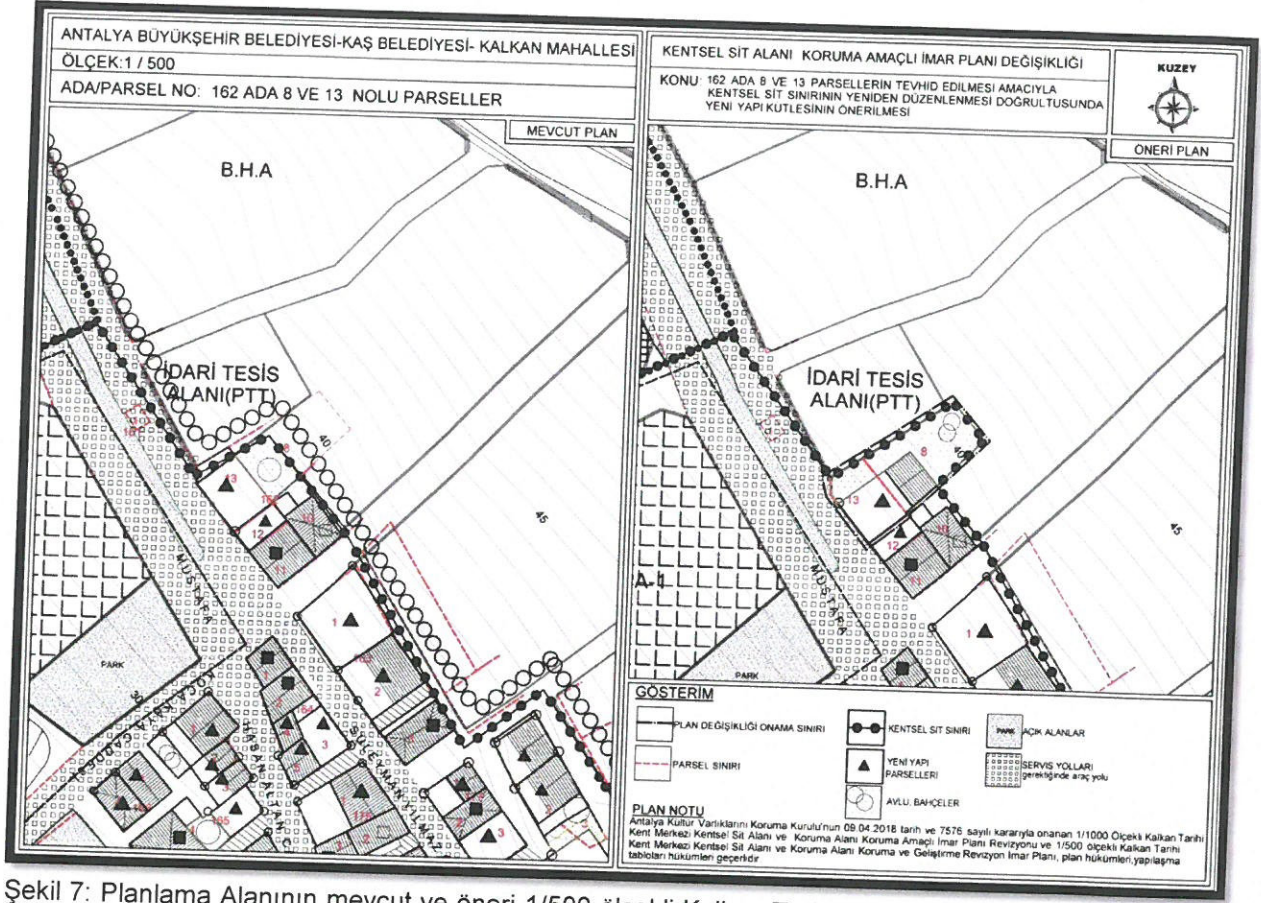
- 162 ada 8 ve 13 nolu parseller tevhit edilmek istenmekte ancak; 13 parselin tamamı kentsel sit alanı içerisinde iken 8 parselin bir kısmı kentsel sit alanı içerisinde olup bir kısmı sit dışında kalmakta olduğundan yapı kullanma hakları ile ilgili mağduriyet oluşmaktadır. Kentsel sit sınırı dışında kalan alanın yapılaşma koşullarının farklı yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilmesinden dolayı tevhit edilmesinde sıkıntı oluşturacağından bu alanda kentsel sit sınırının 8 ve 13 nolu parsel sınırlarına göre düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. AKVKK' nın 14.02.2020 tarih ve 10499 kararında da prensip olarak 162 ada 8 parselin Sit alanı ve Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde alınmasının olumlu bulunduğu değerlendirilmiştir.

- 8 ve 13 nolu parseller tevhit edilerek bu iki parselin tamamı ticaret-turizm-konut karma kullanım fonksiyonu kapsamına alınmıştır. 162 ada 8 nolu parselin alanı 193,40 m² olup mevcut yapılaşma hakkına göre (TAKS/KAKS=0.20/0.40 olup 193,40*0.20=38,68 m²) taban alanı kullanımı 38,68 m² dir. 162 ada 13 nolu parsel 107,30 m² olup mevcut yapılaşması 89,30 m² şeklindedir. 162 ada 8 ve 13 nolu parsellerin tevhit edilmesinden sonra (38,68+89,30) 127,98 m² taban alanlı, 2 katlı, yeni bir yapı kütleleri önerilmiştir.

- Önerilen yapı kütleleri parseline; Koruma amaçlı imar planındaki yapılaşma koşullarını aşmadan, sokakta yer alan mevcut cephe hattına uygun şekilde konumlandırılarak, aynı zamanda 162 ada 13 parselin hem araç hem yaya yolu olarak kullanılan yol aksından geçiş etkileri göz önünde bulundurularak yerleştirilmiştir.



Şekil 6: Planlama Alanının mevcut ve öneri 1/1000 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi 162 ada 8 ve 13 nolu parsellerde Kentsel Sit Alanı ve Koruma alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 7: Planlama Alanının mevcut ve öneri 1/500 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi 162 ada 8 ve 13 nolu parsellerde Kentsel Sit Alanı ve Koruma alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

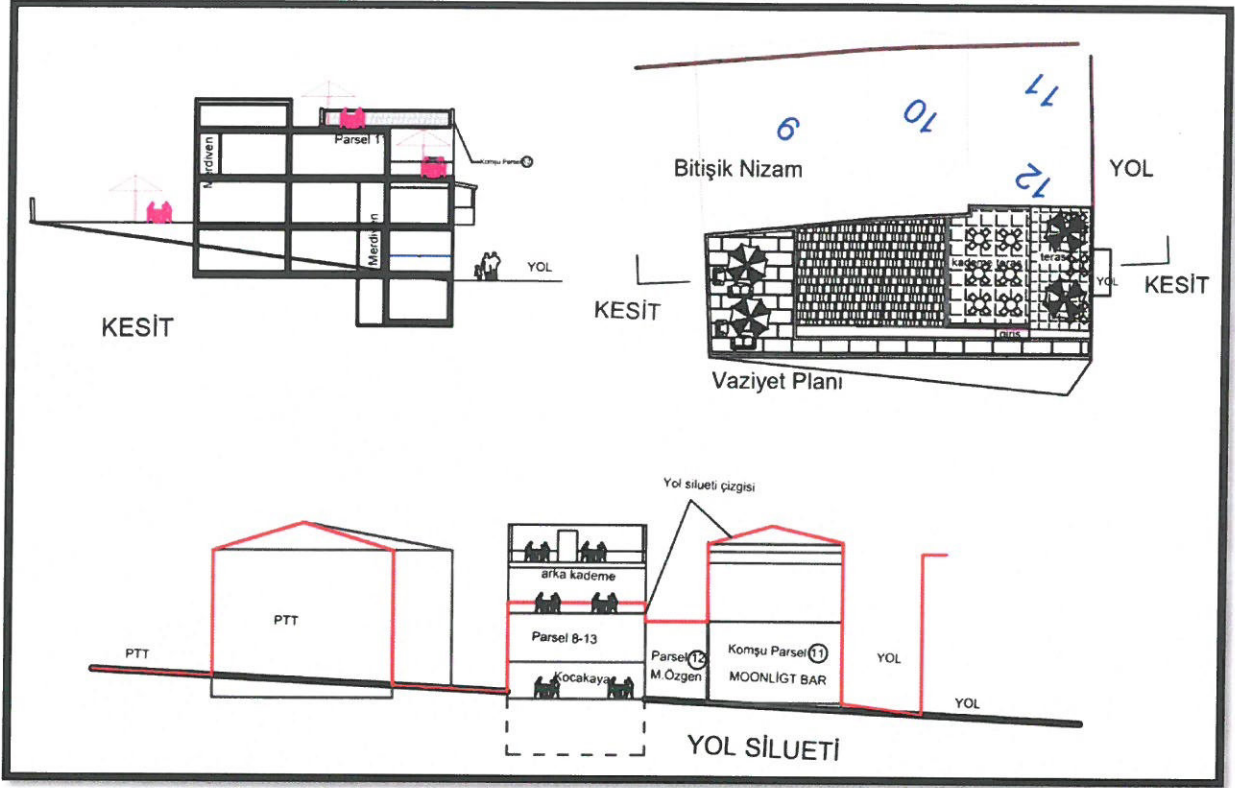
Planlama alanında yapı kütlesi alanları Kentsel Sit Alanındaki parcel büyüklükleri ve bitişindeki, kentsel sit alanı dışında kalan planlı alandaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak tespit edilmiştir.

Planlama alanında; Yürürlükteki 1/1000 ölçekli ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri ve yapılaşma tabloları hükümleri esastır. Bu bakımdan aşağıdaki plan notu eklenmiştir;

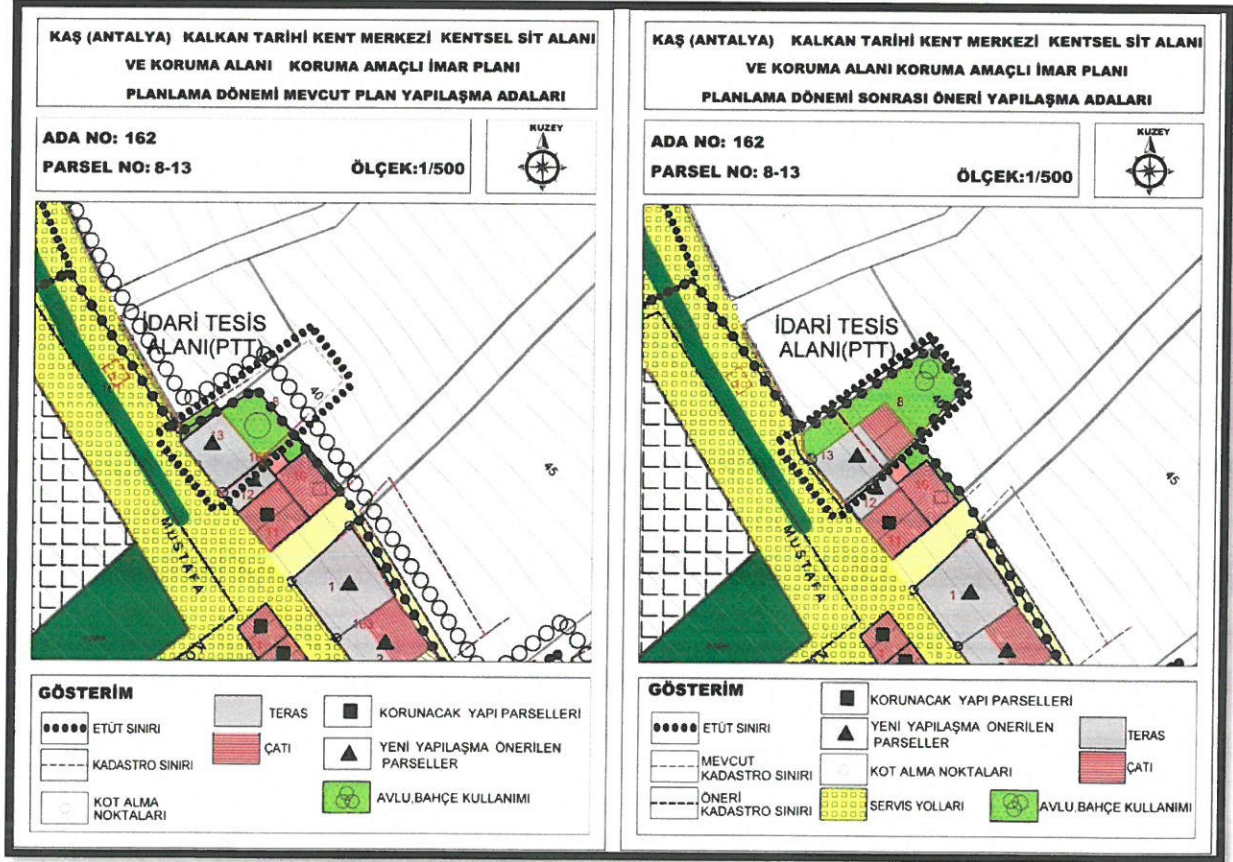
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.04.2018 Gün ve 7576 Sayılı Kararıyla Onanan 1/1000 ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu ve 1/500 Ölçekli Kalkan Tarihi Kent Merkezi Kentsel Sit Alanı ve Koruma Alanı Koruma ve Geliştirme Revizyon İmar Planı, Plan Hükümleri, Yapılaşma Tabloları Hükümleri geçerlidir.

Planlama alanında; 1/1000 ölçekli ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ile planın eki olan yapılaşma tablosuna söz konusu parseller ilave edilmiş olup plan değişikliği dosyasında sunulmaktadır.

Planlama alanının öneri yapı kütesinin vaziyet planı, Güneybatı-Kuzeydoğu yönündeki kesiti ve cephe aldığı yol güzergâhından silueti hazırlanıp plan değişikliği dosyasında verilmiştir.



Şekil 8: Planlama Alanının öneri yapı kütlelerinin vaziyet planı, silueti, kesiti



162 ADA 8 VE 13 PARSELLER YAPILANMA KOŞULLARI													
BUGÜNKÜ DURUM							PLANLAMA DÖNEMİ						
Parsel no	Parsel Alanı (m ²)	Bina Taban Alanı (m ²)	TAKS Değeri	KAKS Değeri	Kat Adeti	Kullanımı	Oluşan Parsel Büyüklüğü (yaklaşık değer)(m ²)	Parselde Yapılan İşlem	Plan Koşullarına Göre Öneri Bina Taban Alanı(m ²)	Plan Koşulu	Planda önerilen kullanım fonksiyonu	İlgili Kurum	
8	193.4	-	-	-	-	-	301	Tevhid+Yeni yapı	38.68	Kütle Nizam 2 Kat	Ticaret Turizm Konut		
13	107.3	89.3	0.83	1.66	2	Kafe			89.3				
Toplam	300.7	0	0	0			301		127,98				

Şekil 9: Planlama Alanının mevcut ve öneri yapılaşma adası ve tablosu

İmar planı değişiklik önerisi; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde ve arazi kullanımlarının yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederim. Saygılarımla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı

Etiler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi 861 Sok.

Beyaz Apt.No:5 K:1 D:1 Muratpaşa / ANTALYA

Deniz V.D.302 030 21286

Tel:0242 248 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com