

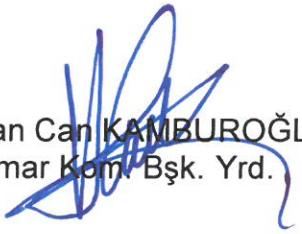


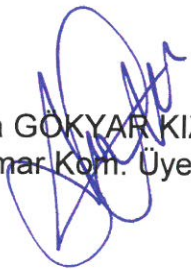
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

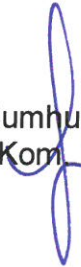
Tarih:27.08.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KAŞ İLÇE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 52. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kaş ilçesi Merkez Mahallesi Çerçiler Mevkiide hazırlanan Revizyon İmar Planını kapsayan bölgede 3,16 ha alanda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kaş ilçesi Merkez Mahallesi Çerçiler Mevkiide hazırlanan Revizyon İmar Planını kapsayan bölgede 3,16 ha alanda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

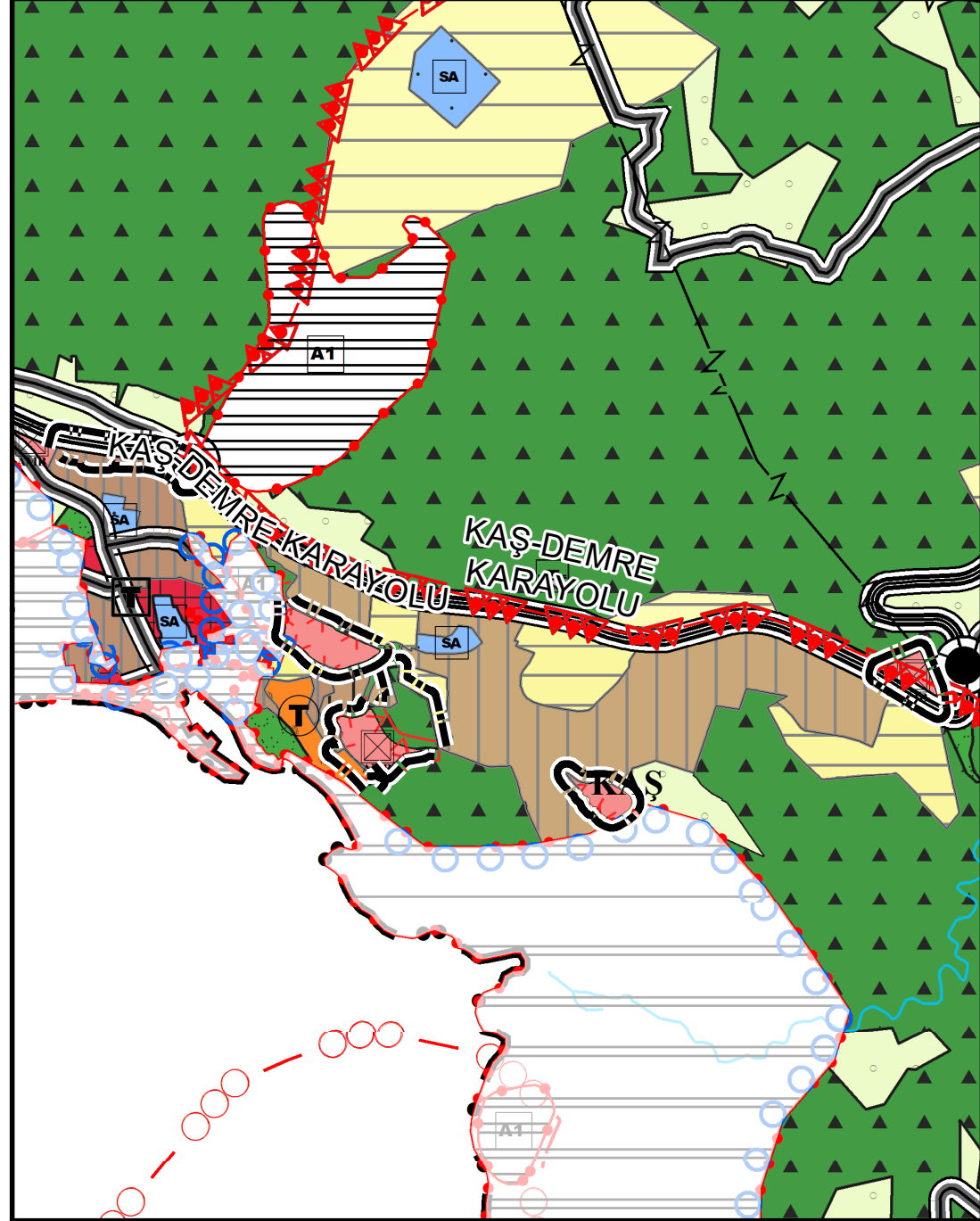
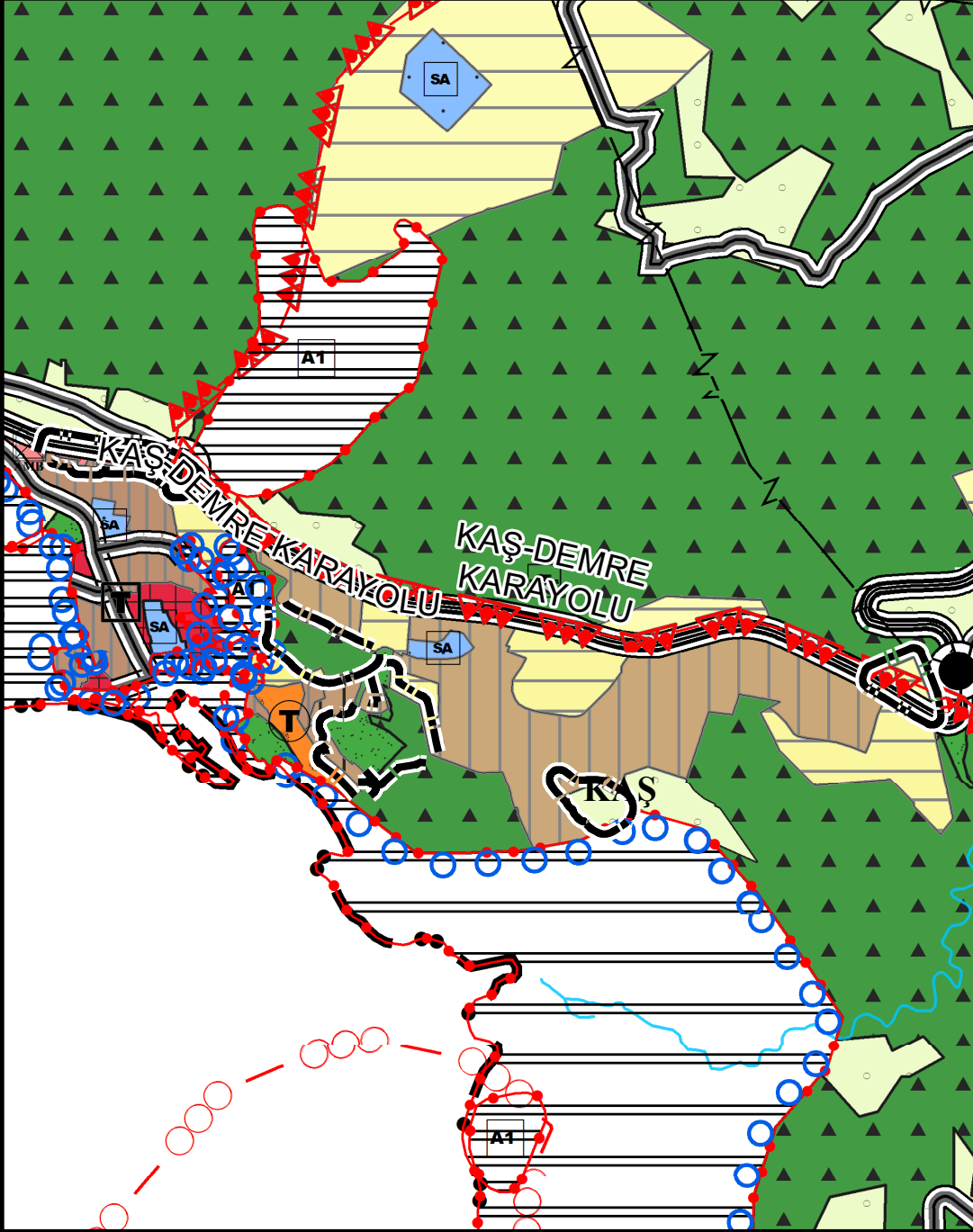

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

KAŞ İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI

KAŞ İLÇESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Nazım Plan Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kaş Belediyesi
Mahalle : Merkez Mahallesi, Çerçiler Mevkii, Ağullu Mahallesi
Ada/Parsel : Merkez Mahallesi, Çerçiler Mevkii 23 ada 54 ve 163 parseller, 125 ada 1 parsel, 166 ada 1 parsel, 154 ada 2 parsel, 19 ada 1 parsel ve Ağullu mahallesi 167 ada 18 parseli kapsayan alan
Ölçek :1/25000

Kaş Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan; Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.23 tarihli toplantısında gündemin 52. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Talep, Müdürlüğümüzce değerlendirildiğinde; Plan değişikliğine konu edilmek istenilen alanlar Kaş İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Afete Maruz Bölge", "Açık ve Yeşil Alan", "Mevcut Konut Yerleşme Alanı", "Gelişme Konut Yerleşme Alanı", "Tarım Alanı" olarak planlı iken, 17.04.2025 tarihinde söz konusu plan kararlarının yer aldığı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2024/466E.: 2025/450K sayılı kararı ile **İPTAL** edilmiştir.

Teklif Plan değişikliğine konu edilen alanlar, yürürlükte bulunan üst ölçekli Plan niteliğindeki 08.02.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Meskun Alan", "Kentsel Gelişme Alanı", "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı", "Tarım Alanı", "Afetler Açısından Riskli Alan" olarak planlı durumdadır.

Plan Değişiklik Teklifi, Kaş ilçesi Merkez Mahallesi Çerçiler Mevkii Revizyon İmar Planını kapsayan bölgede **TC. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 05.07.2022 tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Etüd Raporunda belirtilen hususlar doğrultusunda**; 23 ada 54 ve 163 parseller, 125 ada 1 parsel, 166 ada 1 parsel, 154 ada 2 parsel, 19 ada 1 parselin bir kısmı, 22 ada 7 parselin bir kısmı ve Ağullu mahallesi 167 ada 18 parselin bulunduğu alana ek olarak 944 kadastro parseli ile tescil harici alanların da eklenmesi ile toplam **3,16 ha** büyüklüğüne sahip alanda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğidir.

Söz konusu Plan Değişiklik teklifinin Plan İPTAL kararından önce teklif edilmiş olması göz önünde bulundurularak, Plan Açıklama Raporu ve İPTAL edilen plan kararları yönünden karşılaştırmalı yapılan teknik inceleme sonucunda;

*125 ada 1, 166 ada 1, 154 ada 2 parsellerin tamamı ve 19 ada 1 parselin bir kısmı ile toplamda yaklaşık 6980 m² lik alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Afetler Açısından Riskli Alan" olarak planlı durumdadır. İptal edilmiş olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) olarak tanımlı iken; Jeolojik Etüd Raporu doğrultusunda hazırlanan plan teklifinde Mevcut Orta 1 Yoğunluklu Konut/Yerleşme Alanı olarak tanımlandığı;

*22 ada 7 parselin 1740 m² lik kısmı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda

m= 8

“Tarım Alanı” olarak planlı durumdadır. İptal edilmiş olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orman Alanı” kararı bulunmakta iken jeolojik etüt raporunda belirlenen heyelan alanının hazırlanan plan teklifinde AMB (Afete Maruz Bölge) olarak işlendiği;

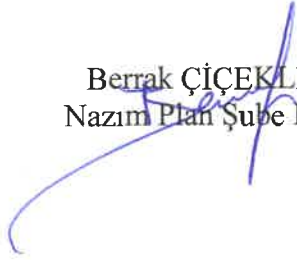
*23 ada 54 -163 parseller 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Meskun Alan”, “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”, “Orman Alanı” olarak planlı durumdadır. Bu alanda iptal edilmiş olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Açık ve Yeşil Alan”, “Mevcut Düşük 2 Yoğunluklu Konut/Yerleşme Alanı” kararı bulunmakta iken, jeolojik etüt raporu doğrultusunda hazırlanan plan teklifinde yaklaşık 3300 m2 alan “Orman Alanı”, AMB (Afete Maruz Bölge), “Turizm alanı” olarak tanımlandığı;

*167 ada 18 parsel kısmı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlı durumdadır. İptal edilmiş olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Seyrek Yoğunluklu Konut/Yerleşme Alanı” olarak tanımlı iken Jeolojik Etüd Raporu doğrultusunda hazırlanan plan teklifinde AMB (Afete Maruz Bölge) olarak belirlendiği;

* 944 kadastro parseli ile devamı tescilsiz alanlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Meskun Alan” ve “Tarım Alanı” olarak planlı durumdadır. İptal edilmiş olan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Düşük 1 Yoğunluklu Konut/Yerleşme Alanı” ve “Tarım Alanı” olarak tanımlı iken jeolojik etüt raporu doğrultusunda hazırlanan plan teklifinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) olduğu plan değişikliğine konu edildiği anlaşılmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisidir. 27.08.2025

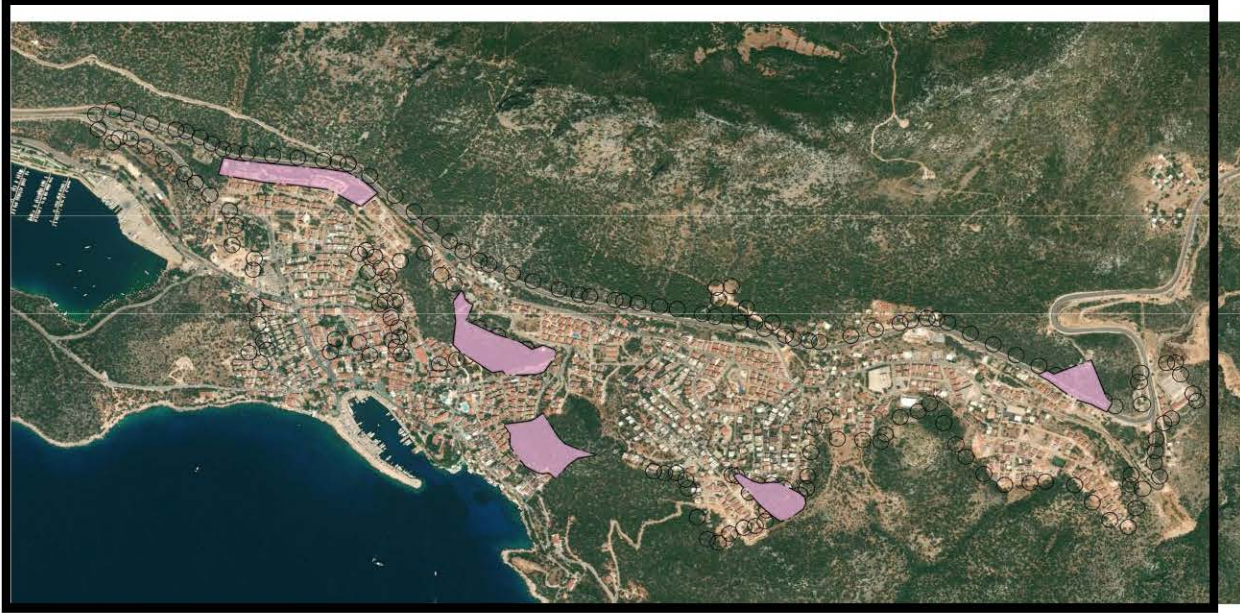

Merve FIDAN
Y.Şehir Plancısı


Berrak ÇİÇEKLIYURT
Nazım Plan Şube Müdür V.

KAŞ İLÇESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu 23 ada 54 -163, 167ada 18, 125 ada 1, 166 ada 1, 154 ada 2, 19 ada 1, 944 kadastro parseli ile tescil harici alanlar ; Kaş İlçe Merkezi P23-D-2 paftasında yer almakta olup yaklaşık 3,16 ha dır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğinin amacı; 05.07.2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Onaylanan Plana Esas Jeolojik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlar doğrultusunda Planlama alanının yeniden düzenlemesidir. Söz konusu Etüt raporunda ; Planlama Alanı tamamı yerleşilebilirlik açısından aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

A- Uygun Olmayan Alanlar -2.3 (Heyelan Alanları): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler olarak değerlendirilen ve Yüksek Eğime bağlı olarak gelişebilecek şev duyarsızlıklarının alınacak önlemlerle engellenemeyeceği belirlenen alanlar.

B-Önemli Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) sorunlu alanlar olarak tanımlanmıştır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Söz konusu Etüt öncesi gözlemsel hazırlanan Jeolojik etüt verilerine göre yapılan planlama çalışmalarında;

3.1- 125 ada 1, 166 ada 1, 154 ada 2 parsellerin tamamı ve 19 ada 1 parselin bir kısmı ile toplamda yaklaşık 6980m² lik alan mevcut onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planında YYA (Yapı Yasaklı Alan) olarak tanımlıdır.



Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

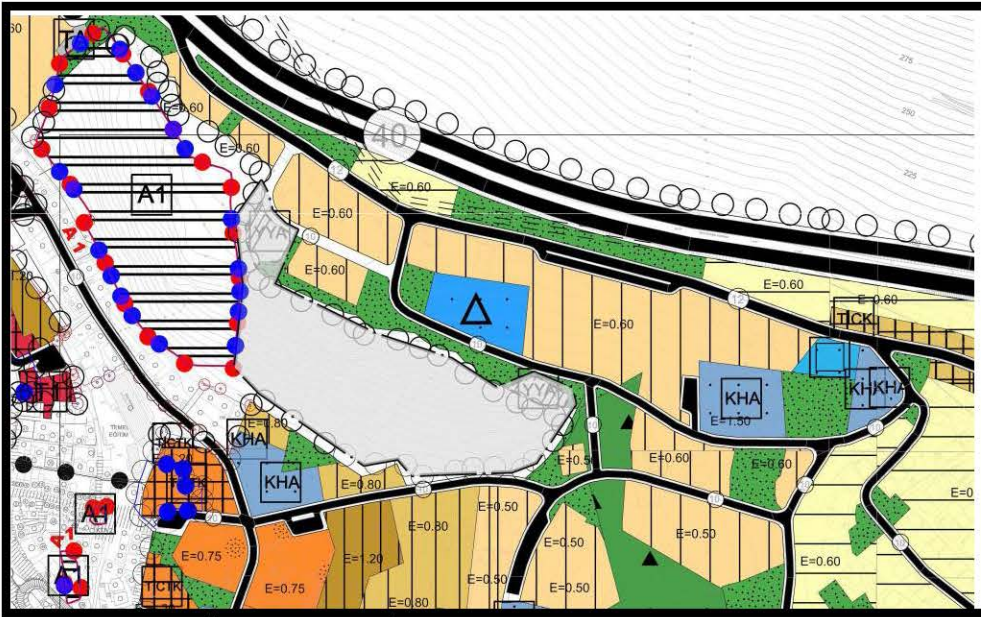


Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

3.2- 22 ada 7 parselin 1740 m² lik kısmı ölçeği gereği mevcut onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmemiş iken 1/5000 ölçekli Nazım imar planında YYA (Yapı Yasaklı Alan) olarak tanımlıdır.

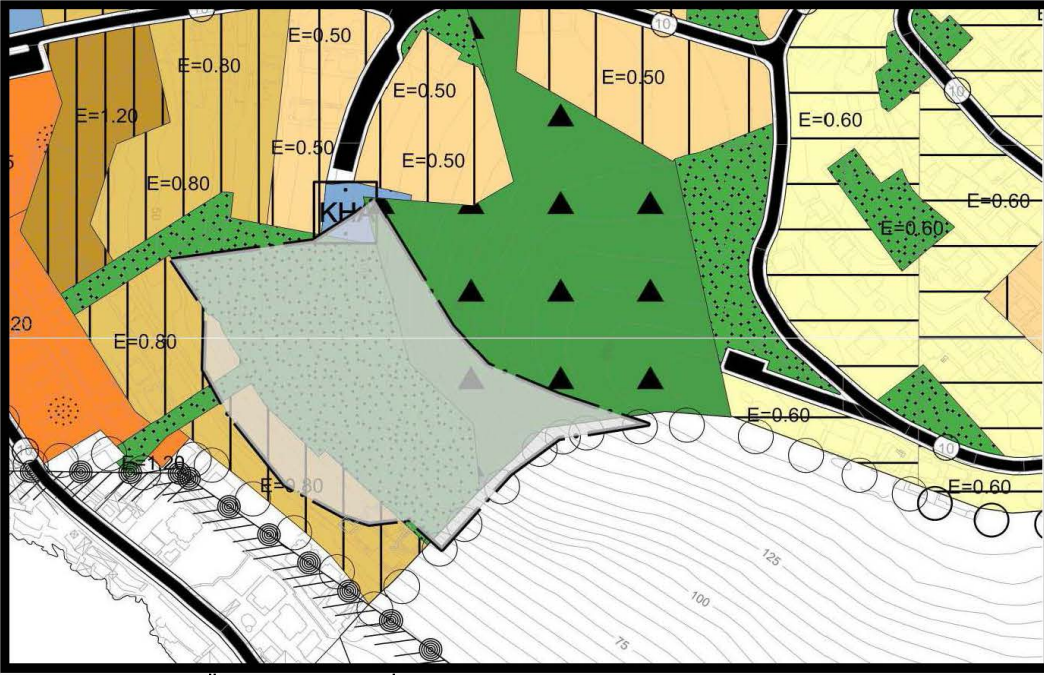


Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



3.3- 23 ada 54 -163 parseller mevcut 1/25000 Nazım İmar Planının da Yeşil Alan, Mevcut Yerleşim Alanı ,1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Park Alanı Meskun Konut Alanı, KHA(Kamusal Hizmet Alanı Olarak Planlı olup, yaklaşık 3300 m2 alan yerleşim alanı olarak tanımlıdır.



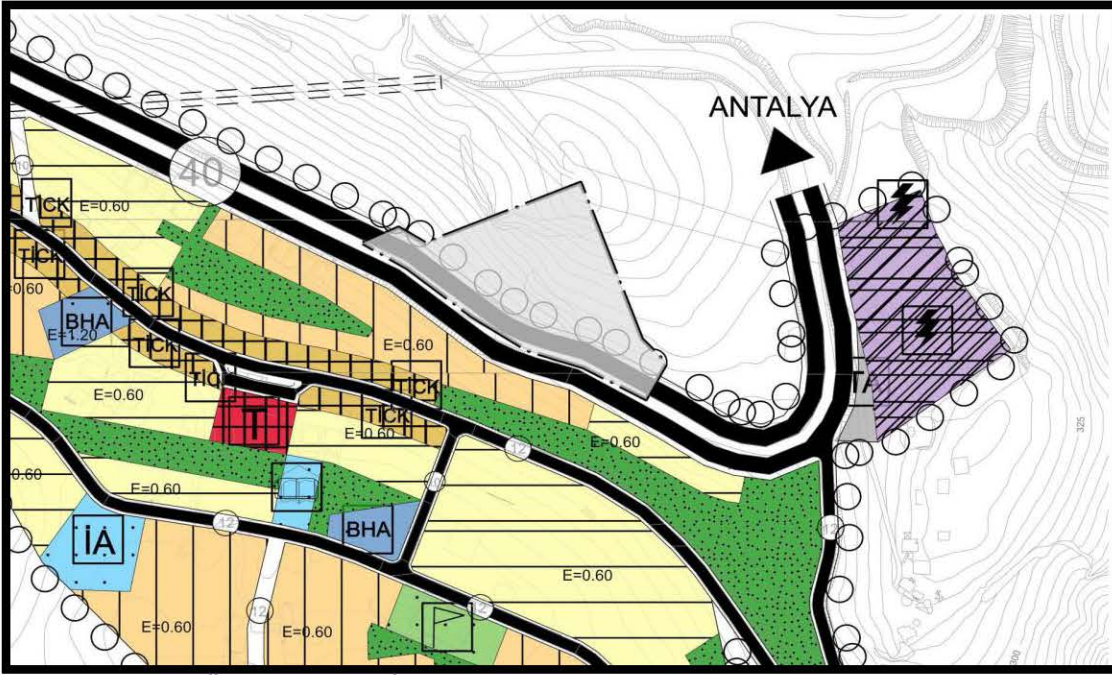


Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

3.4- 167 ada 18 parsel mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı kapsamı dışında olup, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme yerleşim Alanı olarak tanımlıdır.



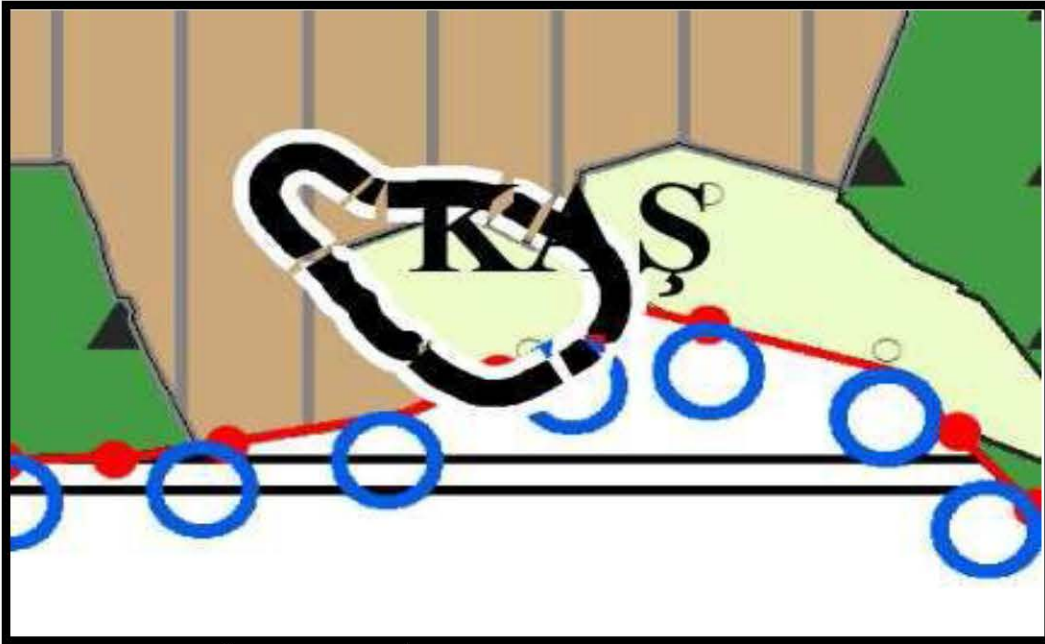
Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



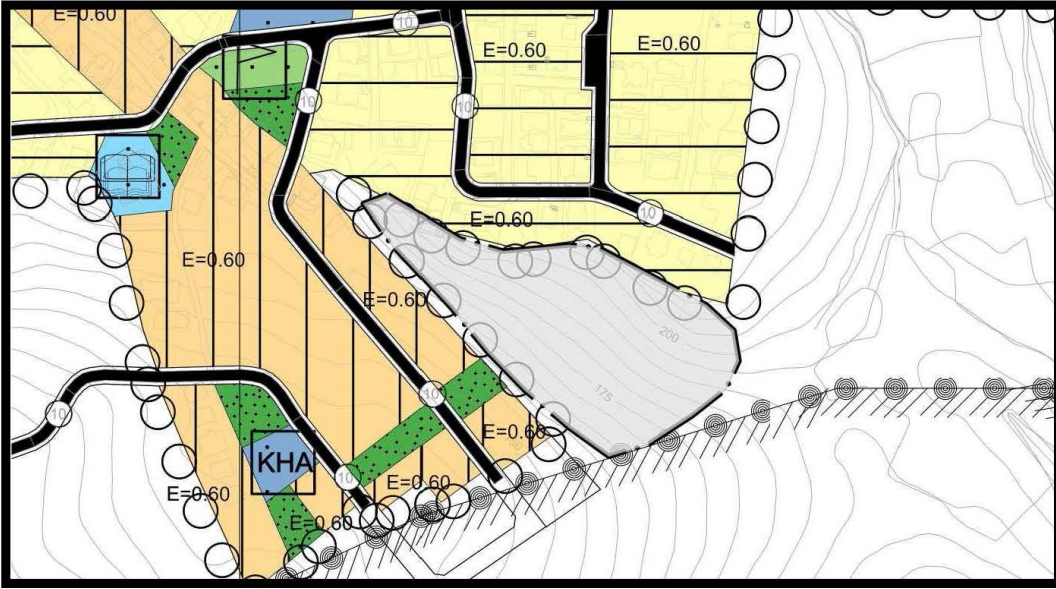
Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Yapılan Plan değişikliği ile yaklaşık 8400 m² lik 167 ada 18 parsel 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) olarak planlanmıştır.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değerlendirilmemiştir.

3.5- 944 kadastro parseli ile devamı tescilsiz alanlar mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı kapsamı dışında olup, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tarım ve Yerleşim Alanı olarak tanımlıdır.



Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

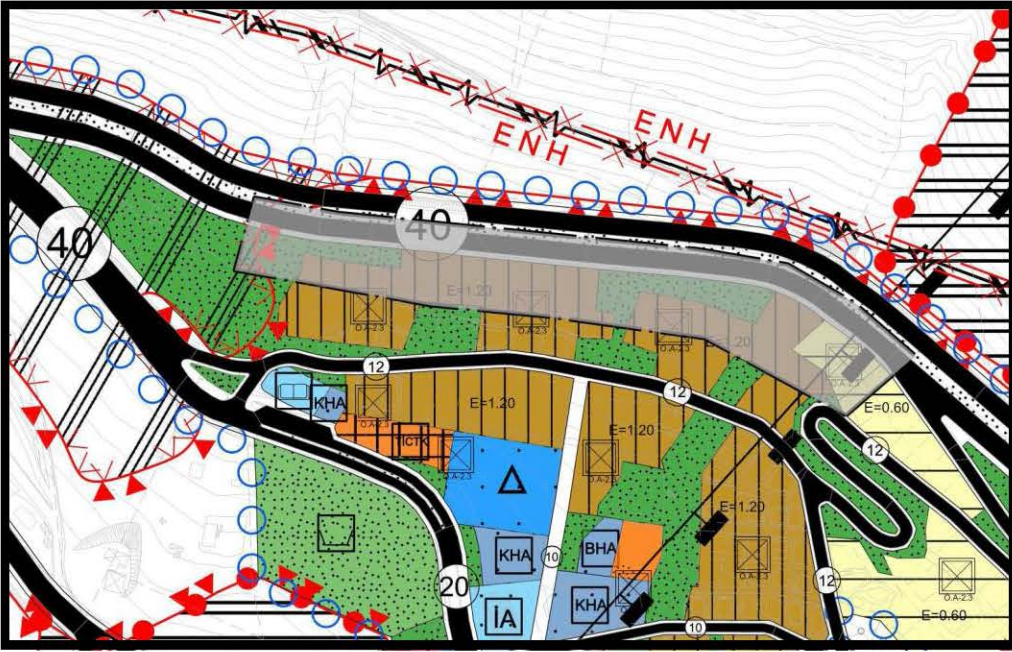
Yapılan Plan değişikliği ile yaklaşık 11261 m2 lik alan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değerlendirilmemiştir.

4. ÖNERİ PLANLAMA KARARLARI

4.1-125 ada 1, 166 ada 1, 154 ada 2 parsellerin tamamı ve 19 ada 1 parselin bir kısmı ile toplamda yaklaşık 6980m2 lik alan mevcut onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planında YYA (Yapı Yasaklı Alan) olarak tanımlı iken hazırlanan plan değişikliği ile **yaklaşık 6980 m2 alan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yerleşim Alanı olarak tanımlanmıştır.**



Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

4.2-22 ada 7 parselin 1740 m² lik kısmı ölçeği gereği mevcut onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmemiş iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında YYA (Yapı Yasaklı Alan) olarak tanımlı iken bu bölgedeki jeolojik etüt raporunda belirlenen heyelan alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına AMB (Afete Maruz Bölge) Olarak işlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yapılan değişiklik ile Yapı Yasaklı alan dışına çıkan 1740m² lik alan Gelişme ve Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



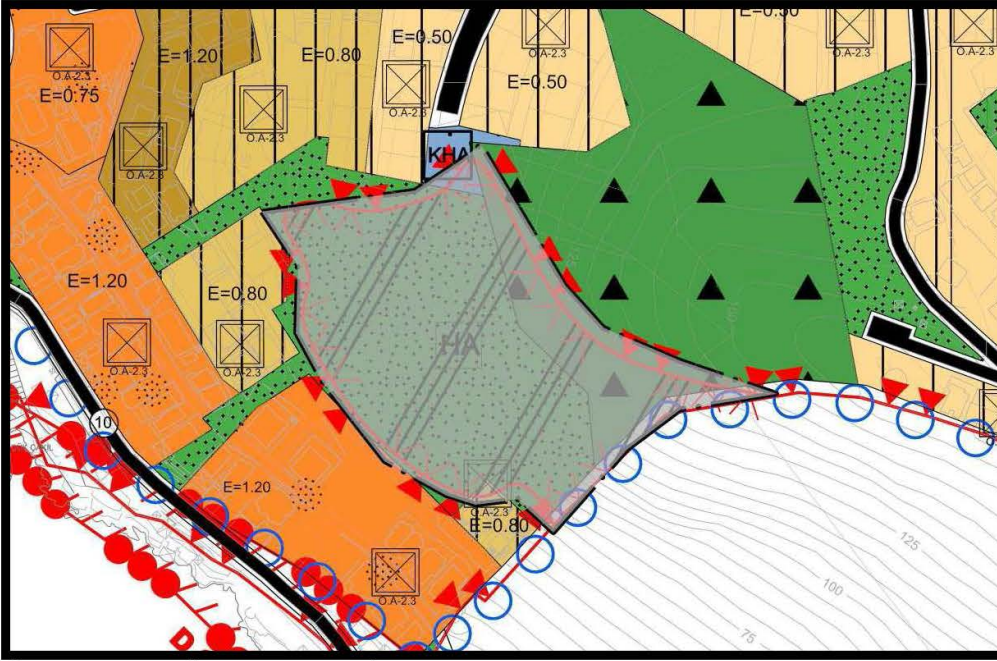
Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

4.3-23 ada 54 -163 parseller mevcut 1/25000 Nazım İmar Planının da Yeşil Alan, Mevcut Yerleşim Alanı ,1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Park Alanı Meskun Konut Alanı, KHA(Kamusal Hizmet Alanı) Olarak Planlı olup, yaklaşık 3300 m2 alan yerleşim alanı olarak tanımlıdır.

Onaylanan Plana Esas Jeolojik Etüt Kapsamında yapılan Düzenleme ile yaklaşık 3300 m2 alan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yerleşim Alanından Yeşil Alan kullanımına dönüştürülmüş Heyelan Alanı (HA) olarak tanımlanmış ve artık parsellerin meskun konut alanı kullanımının ada formunun değişmesinden dolayı mevcut komşu parseller kullanımı olan Turizm Alan kullanımının devamı olacak şekilde fonksiyon değişikliğine gidilmiştir.

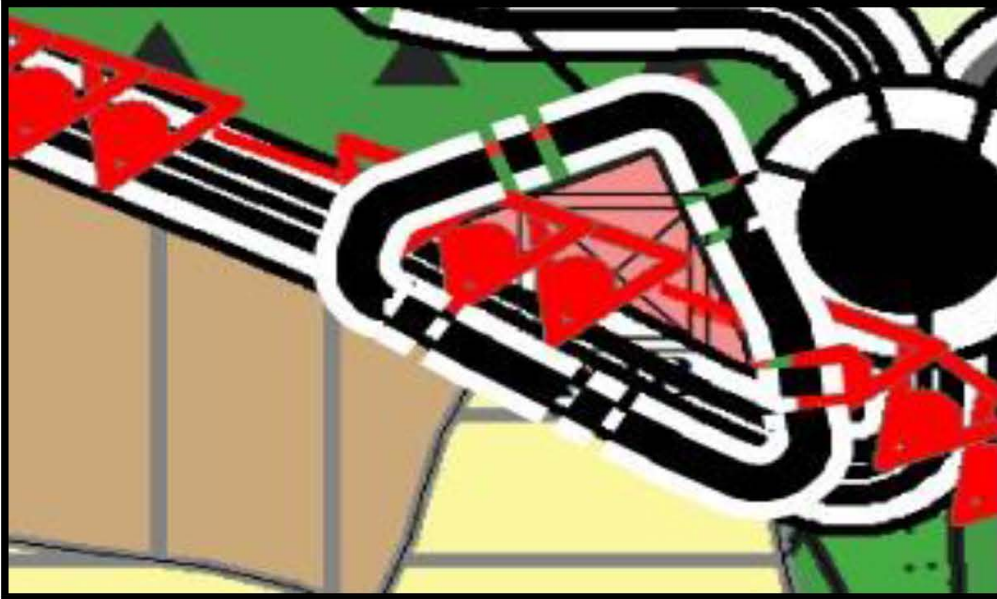


Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

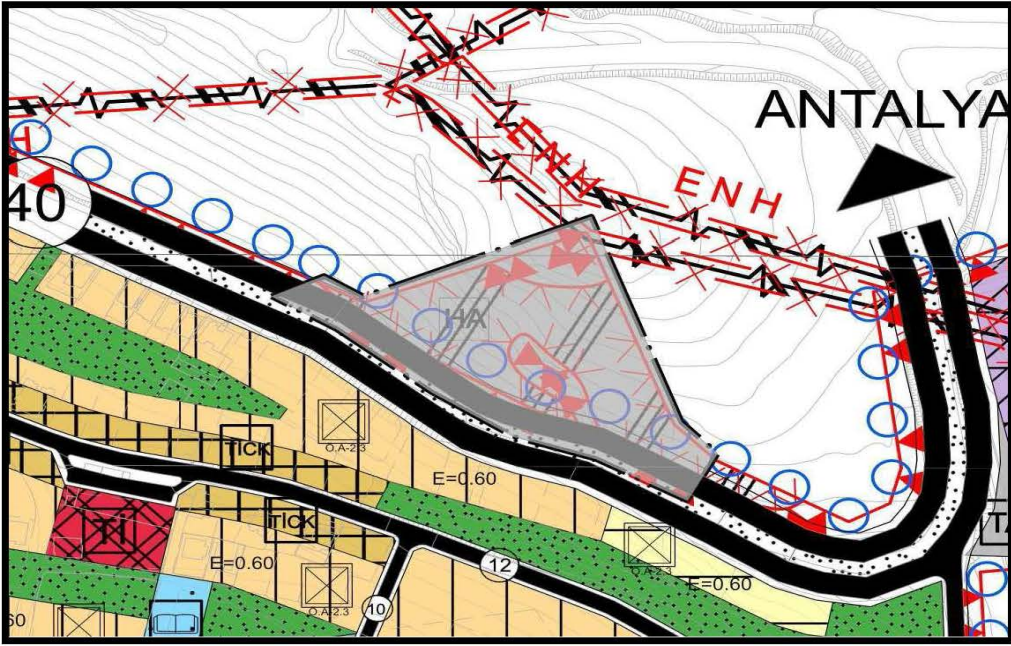


Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

4.4-167 ada 18 parsel mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı kapsamı dışında olup, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme yerleşim Alanı olarak tanımlı iken plan değişikliği ile AMB (Afete Maruz Bölge) Olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamına alınmamıştır.

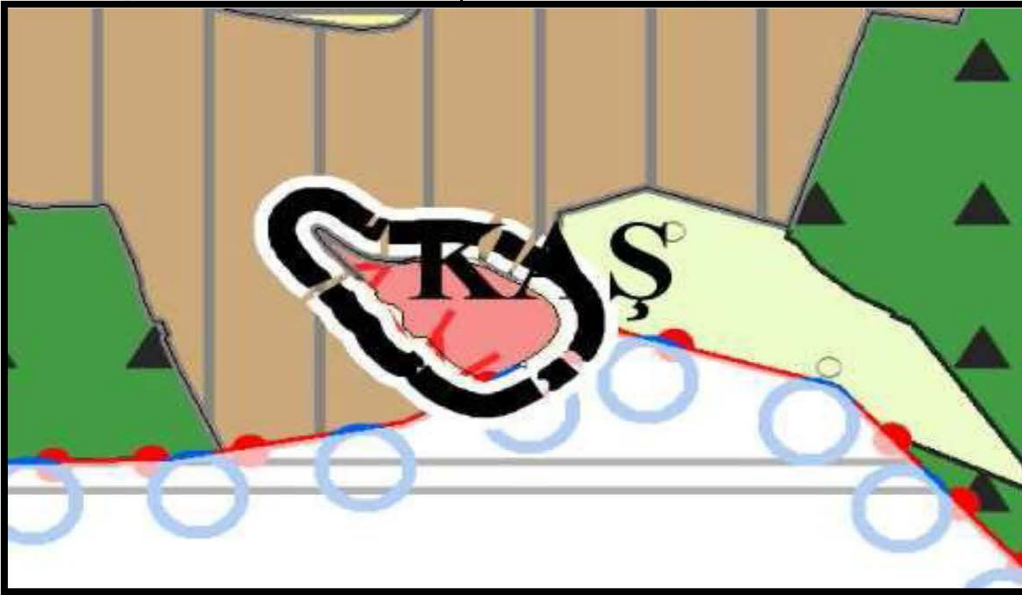


Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

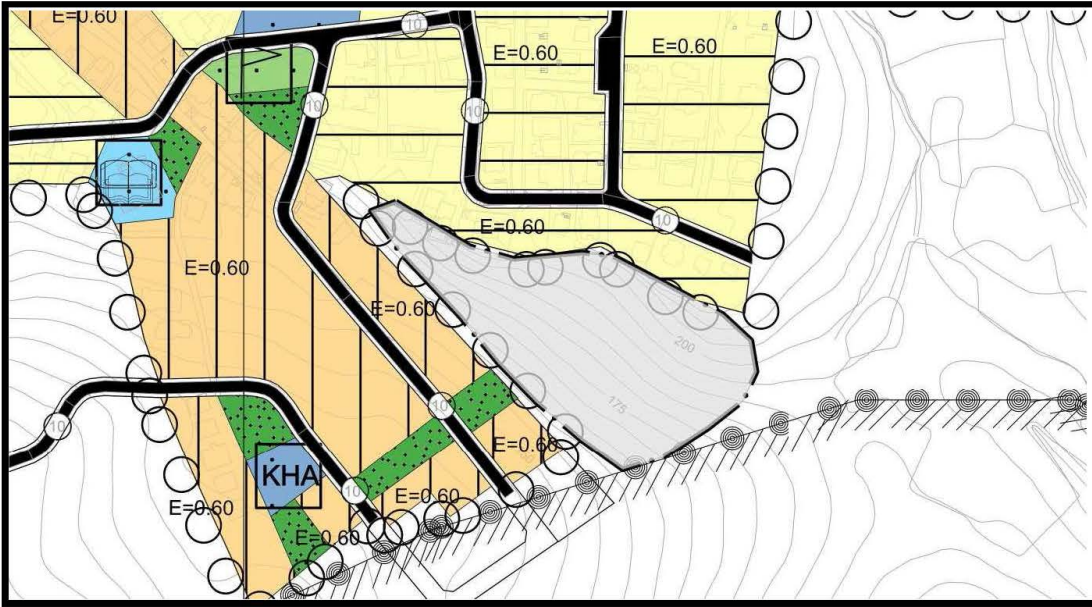


Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

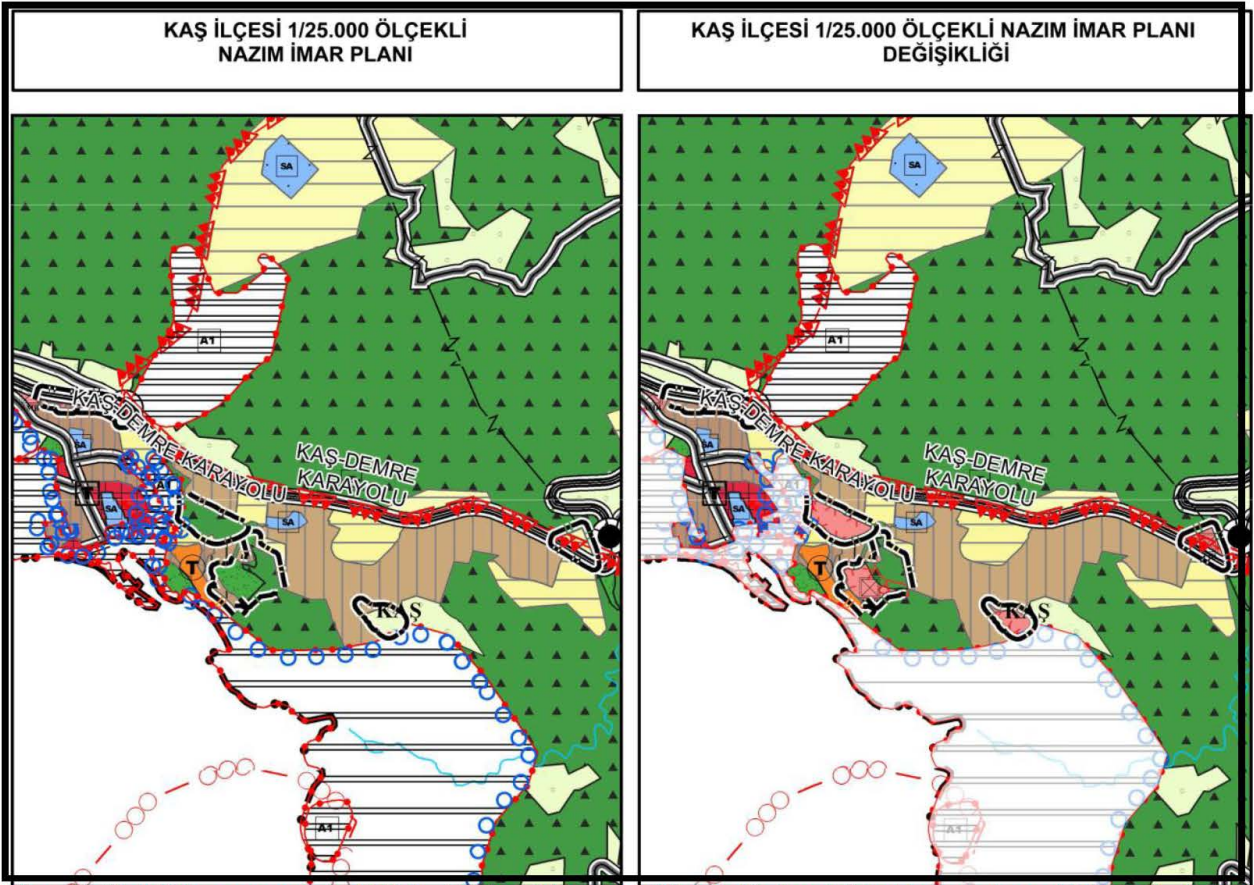
4.5- 944 kadastro parseli ile devamı tescilsiz alanlar mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı kapsamı dışında olup, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tarım ve Yerleşim Alanı olarak tanımlıdır. Plan değişikliği ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında AMB (Afete Maruz Bölge) Olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamına alınmamıştır.



Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Plan değişikliği sonucunda 6980m² alan Mevcut Yüksek Yoğunluklu Konut alanı, 2700m² de Turizm tesis Alanı ve yaklaşık 66248m² de Afete Maruz Bölge olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tarafınıza sunulmuş olup, gereğini saygılarımla arz ederim.