



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KAŞ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kaş Belediyesi sınırları içerisinde, Gömbe Mahallesiine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kaş Belediyesi sınırları içerisinde, Gömbe Mahallesiine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, planlama alanının batısında kalan derenin kuzeyindeki Toplu İşyerinin plan sınırı dışına çıkarılması, 258 ada 84, 85, 103, 109 parsellerin tamamı ile 258 ada 1, 2, 3, 80, 81, 82, 83, 86, 91, 92, 101, 102, 104, 107, 108 parseller ve 261 ada 1 parselin bir kısmının plan sınırı dışına çıkarılarak Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk ŞENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KAŞ BELEDİYESİ)**

KONU : GÖMBE MERKEZ

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Kaş ilçesi sınırları içerisinde O23D-19C, O23D-19D, O23D-24A ve O23D-24B nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer almaktadır.



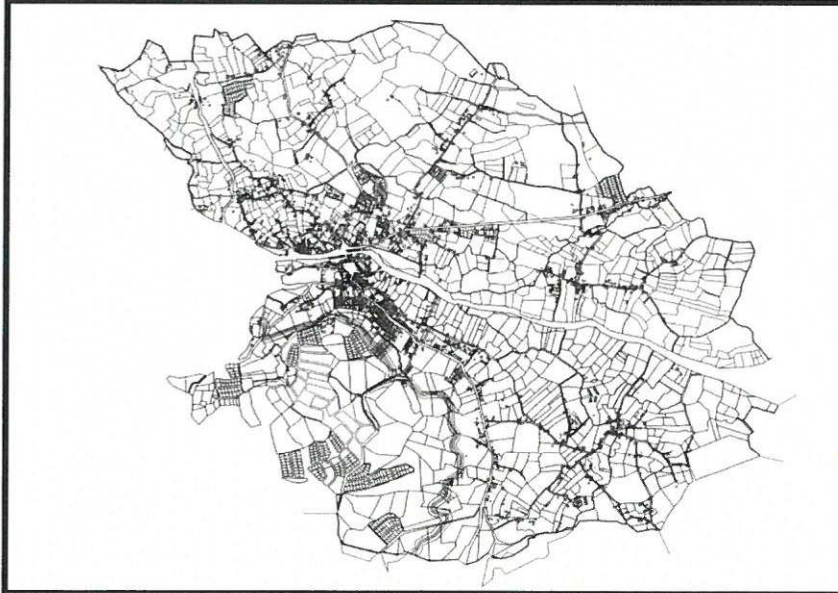
Şekil 1:Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan amacı; Gömbe merkezde çeşitli zamanlarda yapılan plan değişikliklerinin tek bir planda birleştirilmesi ile bütüncül bir revizyon planın oluşturulmasını sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

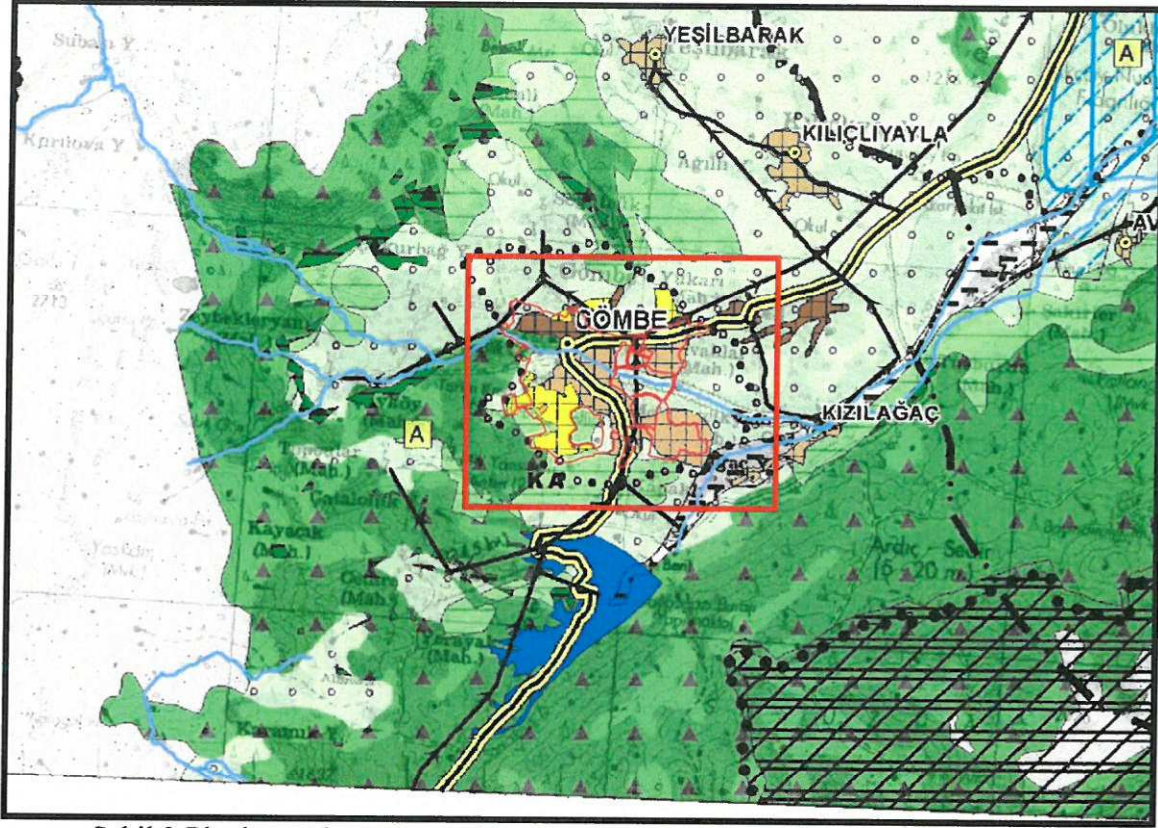
Planlama alanı, Kaş İlçesi Gömbe mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2: Kadastral Durum

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE PLAN KARARLARI

4.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Şekil 3: Planlama alanının Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki yeri

Gömbe 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı, Kırsal Yerleşme Alanı, Makilik-Fundalık-Çalılık” lejantında kalmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan amacı; Gömbe merkezde çeşitli zamanlarda yapılan plan değişikliklerinin tek bir planda birleştirilmesi ile bütüncül bir revizyon planının oluşturulmasını sağlamaktır.

İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılmış alanlar plana eklenmiş olup kentsel çalışma alanları ile açık ve yeşil alanlarındaki alan değişiklikleri aşağıda belirtilmiştir.

5.1. Eğitim Tesisleri

Mevcut planda 2,07 ha. Ortaöğretim alanı, 1,97 ha İlköğretim alanı, 3,5 ha Meslek Yüksek Okul Alanı olarak; toplam 7,54 ha Eğitim tesisi bulunmaktadır. Plan revizyonu ile yaklaşık 0,8 ha ilköğretim, 0,26 ha ortaokul, 1,7 ha lise alanı planlanmıştır.

5.2. Açık ve Yeşil Alanlar

Mevcut planda 17,15 ha. park ve yeşil alan planlıdır. Plan revizyonunda 13,6 ha park alanı ve 0,3 ha çocuk bahçesi alanı planlanmıştır.

5.3. Sağlık Alanı

Mevcut planda sağlık alanı toplam 0,47 ha.dır. Plan revizyonunda 0,5 ha sağlık alanı planlanmıştır.

5.4. Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanı

Mevcut planda 0,14 ha Sosyal Tesis, 0,11 ha Kültürel Tesis alanı planlıdır. Plan revizyonu ile 0,1 ha kültürel tesis alanı ve 1,4 ha sosyal tesis alanı planlanmıştır.

5.5. İbadet Alanı

Mevcut planda toplamda 0,60 ha ibadet alanı planlıdır. Plan revizyonunda 0,68 ha ibadet alanı planlanmıştır.

5.8. Kamu Hizmet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı

Mevcut planda resmi kurum alanı, 1,12 ha. , belediye hizmet alanı 1,8 ha dır. Revizyon Nazım İmar planında 1,1 ha kamu hizmet alanı ve 2,2 ha belediye hizmet alanı planlanmıştır.

5.9. Ticaret Alanları

Mevcut planda toplam 3,21 ha. Ticaret ve Konut+ Ticaret alanı planlıdır. Plan revizyonu ile 5,7 ha ticaret alanı önerilmiştir.

5.10. Pazar Alanı

Yerleşmede mevcut planda 0,250 ha alan Pazar alanıdır, plan revizyonunda 0,254 ha Pazar alanı planlanmıştır.

5.11. Küçük Sanayi Alanları ve Toplu İşyerleri

Yerleşmede sanayi alanı bulunmamakla beraber mevcut planda 1,04 ha küçük sanayi alanı bulunmaktadır. Plan revizyonu ile planda 0,9 ha küçük sanayi alanı ve 3,5 ha toplu işyeri alanı planlanmıştır.

5.12. Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Depolama Alanları

Mevcut planda 0,7 ha Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve 4,2 ha Ticari Depolama Alanı planlıdır. Plan revizyonu ile 1,1 ha konut dışı kentsel çalışma alanı ve 1,2 ha depolama alanı planlanmıştır.

5.13. Turizm Alanı ve Günübirlik Tesis Alanı

Yerleşmede yayla turizminin yer alması dolayısıyla mevcut planda 3,72 ha. Turizm Tesis Alanı, 0,57 ha. Günübirlik tesis alanı, 0,35 ha. Otel-Pansiyon alanı vardır, plan revizyonu ile 0,87 ha Turizm alanı önerilmiştir.

5.14. Spor Alanları

Yerleşmede mevcut planda 0,41 ha alan spor tesisi alanı vardır, plan revizyonu ile 2,4 ha spor alanı ayrılmıştır.

Plan Notları

1. Bu planın sınırları içinde, bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri" ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) ve onaylı nazım imar planı hükümleri geçerlidir.
2. Yerleşme 2. Derece deprem bölgesinde kaldığından yapılacak tüm yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.
3. İller Bankası Genel Müdürlüğü Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı 1. Grup Yeraltı Etütleri Şube Müdürlüğü tarafından ekim 2010 tarihinde hazırlanan yerleşimin imar planına esas olacak "Gömbe (Antalya) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.
- Uygun alanlar-2 (UA-2): Çalışma alanının kuzeyinde gözlenen Elmalı Formasyonuna ait kumtaşı birimleri ile batısında gözlenen uçarsu formasyonuna ait konglomeralara birimlerinin eğimi az olan kısımlarını kapsamaktadır. Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; bu alanlarda mevcut yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda zemin etüdü yapılmalı, yapılacak binaların statik hesaplarına yönelik değerler tespit edilmelidir. Birimler arasında 50 cm'den büyük blokların bulunması nedeni ile temel kazıları sırasında üstteki gevşek zon kaldırılmalı, kayaçların toprak örtüsü altında bulunduğu yerler ve yaklaşık kalınlıkları, kaya birimlerinin ayrışma derecesi ve sık kırıklı kısımlarının ayrılması, ayrışmış kısmının cins ve kalınlığı ile örtü kalınlığının tespiti için sondaj veya çukur açtırılmalıdır. Ayrıca kayaların mekanik özelliklerinin belirlenebilmesi için tek eksenli basma dayanımı ve alınana karotlarla kaya kalite değerlendirmesi yapılmalıdır. Eğimli alanlarda yapılacak bina ve yol çalışmalarında zemin düzleştirilmeleri sırasında şev duraysızlıklarının önüne geçilmesi için projelendirilmiş istinat yapılarının yapılması uygun olacaktır. Özellikle belde merkezindeki nispeten eğimli yerlerdeki yapılaşmalarda bu konuya dikkat edilmesi gerekmektedir.
- Önemli Alanlar(ÖA):
Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): kütle hareketleri tehlikeleri ve yüksek eğim açısından önlem alınabilecek alanlar çalışma alanının orta ve batı kesimlerinde üst lütesiyen alt burdigaliyen yaşlı elmalı formasyonuna ait kumtaşının ve taraçaları ile uçarsu formasyonunun konglomera birimlerinin yüksek eğimli kısımlarından oluşmaktadır. Bu alanlarda eğim derecesinin yüksek olması nedeni ile önemli alanlar olarak değerlendirilmiştir. Parsel bazından yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; bu alanlarda olası heyelan tehlikesine karşı inşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parsel sınırlı kalmayıp şev boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçları yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir. Bununla birlikte sondajlı etütlerde, yamaç molozlarındaki gevşek zonun kalınlığı belirlenmeli ve yapı temelleri mutlaka üstteki bozularak oluşmuş bitkisel toprak ve gevşek malzemeli istif kaldırıldıktan sonra alttaki sert zemin üzerine oturtulmalıdır. Bu alanlarda yapılacak binalarda sığ temel tiplerinden kaçınılmalı ve temel kazıları yakınında fosseptik çukuru açılmamalıdır. Bu itibarla yapılaşma öncesi mutlaka parsel bazında sondajlı zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda zeminin oturma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri de belirlenmelidir. Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı yapılmalı ve uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmelidir.
Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü açısından sorunlu alanlar bu alanlar çalışma alanının orta kesimlerinde gözlenen alüvyon çökeller ile batı kesimde bulunan bir kısım taraçalardan oluşmaktadır. Ayrıca Elmalı Formasyonunun aşırı bozunmuş ve yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu kumtaşları da bu gruptadır. Alüvyon çökelleri genelinde kahve renkli, killi kum ve killi malzemeden oluşmakta ve gömbe beldesinin düzlüklerden oluşan daha çok elma bahçelerinin bulunduğu alanlarında gözlenmektedir. Alüvyon yapı ve doku itibarıyla zemin kategorisinde olduğundan ve içerisinde çok büyük blokların bulunması nedeni ile yüksek katlı yapılarda farklı oturma riski oluşabilecektir. Ayrıca bu alanlarda yeraltı su seviyesi nispeten yüze daha yakındır. Bu alanlar Önemli Alanlar-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; bu alanlarda her katlı bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda zeminin oturma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri 4

ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı yapılmalı ve uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmelidir.

4. Planlama alanının tamamında, yapılaşmalar sırasında, 19.08.2008 tarih 26972 sayılı resmi gazete ile değişik "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" gereğince parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunlu olup zemin etütlerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 10.08.2005 tarih 815 sayılı "Bina ve Bina Türü Yapılar için Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı"na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenmeli; ayrıca "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
5. Enerji Nakil Hatlarının altında kalan yapı adalarında kuvvetli akım tesisler yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
6. T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan Antalya- Kaş- Gömbe Mahallesi imar planı çalışmaları ile ilgili taşkın durumuna ilişkin 05.05.2010 tarih ve 3558 sayılı görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
7. Bugünkü Arazi Kullanım kararları Devam Edecek Alanlar
 - 7.1. T.N.K.A. (Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar): Bu alanlarda min. İfraz koşulu 5000 m2 olup, bu parsellerin ifrazdan sonra kamu yoluna min. 25m cephesi olmalıdır. Parsellerde , (5000 m2 altındaki parseller de dahil) inşaat alanı kat sayısı (E): %5'ten fazla olmamak, yapı inşaat alanı 250 m2 yi geçmemek, yola ve parsel sınırlarına 5m'den fazla yaklaşmamak koşulları ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi ve bu tesislerin müştemilatları yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda, entegre tesis olmamak koşulu ile konutla birlikte veya ayrı olarak mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar, mahreç aldığı yola 10m. Parsel sınırlarına 5m'den fazla yaklaşmamak, parseldeki tüm yapıların inşaat alanları kat sayısı: %10-40, saçak seviyesi:6,50 m'yi geçmemek (2 kat) koşulları ile yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak yapılar için Tarım İl Kurulu'nun bulunmadığı yerlerde teknik ziraat müdürlüğünün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu alanlarda yapılan bu tür yapılar hiçbir surette sanayi ya da küçük sanayi kullanımına dönüştürülemez.
8. Askeri alanlarda "2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" hükümleri geçerlidir.
9. Bu plandan ölçü alınamaz. 1/1000 ölçekli planlar uygulamaya esas olacaktır.
10. Konut+Ticaret Alanlarında Ticari Depolama yapılabilir.
11. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında; içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı, yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.
12. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
13. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden ve sosyal teknik altyapı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden parselde inşaat ruhsatı verilmez.
14. Yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Kullanım Türü	Mevcut İmar Plan		Öneri İmar Planı	
	Alan (m2)	Oran (%)	Alan (m2)	Oran(%)
Dere	45748,13	%1,64	47854,43	%1,63
DSİ Kanal	13280,58	%0,66	19540,1	%0,66
Ağaçlandırılacak Alan	20754,35	%0,71	-	-
Mezarlık	-	-	20950,46	%0,68
Askeri Alan	1189,79	%0,04	1258,24	%0,04
Belediye Hizmet Alanı	18860,55	%0,70	22308,80	%0,70
Resmi Kurum Alanı	11280,92	%0,38	-	-
Kamu Hizmet Alanı	-	-	11264,09	%0,38
Akaryakıt ve Servis	1560,51	%0,12	3675,46	%0,12
İbadet Alanı	6045,43	%0,19	6824,91	%0,19
Gelişme Konut Alanı	871896,33	%34,43	1016809,67	%33,77
Meskun Konut Alanı	515153,72	%18,11	503251,13	%18,02
Turizm Alanı	37157,48	%1,37	8730,79	%0,30
Günübirlik Tesis Alanı	5714	%0,20	-	-
Otel, Pansiyon	3472,50	%0,12	-	-
Kültürel Tesis Alanı	1169,95	%0,14	1096,64	%0,14
Sosyal Tesis Alanı	1466,62	%0,05	1456,11	%0,05
İlköğretim	19696,18	%0,91	8638,25	%0,88
Ortaokul	-	-	2671,23	%0,09
Lise	20728,15	%0,73	17261,70	-
Meslek Yüksek Okulu	35017,21	%1,70	-	%1,47
Meydan	-	-	1364,55	%0,04
Ticaret Alanı	30787,47	%1,96	57423,04	%1,96
Park ve Yeşil Alan	171521,75	%5,64	161772,73	%5,18
Çocuk Bahçesi	-	-	3531,68	-
Spor Alanı	4197,89	%0,83	24495,65	%0,83
Pazar Alanı	2500,20	%0,08	2546,15	%0,08
Küçük Sanayi Alanı	10400,64	%0,32	9311,35	%0,32
Konut Dışı Kentsel Çalışma	7196,34	%0,38	11220,96	%0,38
Sağlık Alanı	4782,80	%0,17	5077,62	%0,17
Tarım Alanı	27524,67	%0,64	18876,04	%0,64
Terminal Alanı	3471,45	%0,09	2583,31	%0,09
Teknik Hizmet Alanı	305,54	%0,01	57,01	%0,01
Trafo Alanı	70,90	0	309,58	0
Toplu İşyeri	-	-	35346,46	%0,07
Ticari Depolama Alanı	42561,34	%1,59	-	-
Depolama	-	-	12758,49	-
Yurt	-	-	1838,16	%0,06
Yollar	885961,88	%31,4	730717,12	%30,33
Toplam	2821475,27	% 100	2746915,43	%100

Hazırlanan 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı ekte sunulmaktadır.

