



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 13.12.2023

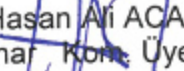
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KAŞ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 64. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kaş Belediyesi sınırları içerisinde, Bayındır Mahallesinde yer alan 73.68 ha'lık alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Kaş Belediyesi sınırları içerisinde, Bayındır Mahallesinde yer alan 73.68 ha'lık alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, Plan Notları'nın;1.16 maddesinde "çekme mesafeleri en fazla 5 metredir." ibaresinin kaldırılması, 2.1 maddesinin "Bu alanlarda barınma amacı dışında ev pansiyonculuğu, butik otel, apart vb. yapılabilir" ibaresinin kaldırılması, 1.31, 1.32 ve 2.7.2.4. maddelerinin kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ, KAŞ İLÇESİ, BAYINDIR MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIM	3
2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	4
3. SOSYAL, KÜLTÜREL VE EKONOMİK YAPI	6
3.1. Eğitim Durumu	6
3.2. Ekonomik ve Sosyal Yapı	6
4. MEKANSAL YAPI	7
5. PLANLAMADAKİ SINIRLAR	7
6. PLANLAMA KARARLARI	7
6.1. Planlama Amaç, Hedef ve Stratejiler	7
6.2. Üst Ölçekli Plan Kararlarındaki Yeri	8
6.3. Mer'i planlar	9
6.4. Arazi Kullanım Kararları	10
6.4.1. Ulaşım Kararları	10
6.4.2. Konut Alanları	10
6.4.3. Pazar Alanı	11
6.4.4. Eğitim Tesisleri	11
6.4.5. Sağlık Tesisleri	11
6.4.6. İbadet Yerleri	11
6.4.7. Sosyal Tesis Alanı	11
6.4.10. Aktif Yeşil Alanlar	11
6.4.11. Pasif Yeşil Alanlar	11
6.4.12. Diğer Kullanımlar	11
7. STANDARTLAR TABLOSU	12
8. PLAN HÜKÜMLERİ	13
9. KAYNAKÇA	18

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Kaş İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Kaş İlçesi Elektrik Ve Su Abone Sayısı (Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Nazım İmar Planı Plan Raporu)

Tablo 2: Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Hazırlanan Bayındır Mahallesi Projeksiyon Nüfus Hesabı

Tablo 3: Bayındır Mahallesi İmar Planı Standartlar Tablosu



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIM

Planlama alanı olan Bayındır Mahallesi, Antalya İli Kaş İlçesi sınırları içerisinde, yaklaşık 69.74 ha büyüklüğünde toplam 3 adet 1/5000 ölçekli P23-D-09-A, P23-D-09-B, P23-D-09C nolu halihazır haritalarda sınırı belirtilen alanı kapsamaktadır.

Bayındır Mahallesi karayolu ulaşımı açısından oldukça elverişli bir konuma sahiptir. Kaş ilçe merkezine uzaklığı 4 km olup, Bayındır köy Yolu ile ulaşım sağlanmaktadır.

Planlama alanı, Antalya İli Merkez İlçe Sınırları İçerisinde, Bayındır Mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup, alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Kaş Belediyesi yetkilidir.

Planlama alanı topografik yapı açısından oldukça farklı özellikler göstermektedir. Genel olarak engebeli bir yapıya sahip olup eğim değeri %0-50 aralığında değişmektedir. Bayındır mahallesi jeolojisini gri ve krem renkli karot verimi yüksek Beydağları formasyonuna ait kireçtaşı ve sıkı yapılı killi kumlu alüvyon oluşturmaktadır.

Bayındır Mahallesinin yüksek kısımlarında tepe noktası bulunmakta olup, güneybatı ve güney yönlerinde manzara noktaları bulunmaktadır.

Bayındır Mahallesinde Akdeniz iklimi hüküm sürmekte olup; yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bağlı bulunduğu Kaş ilçesinde genel olarak hâkim rüzgâr yönü ise kuzeydir.

Antalya İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 307860 sayılı yazısına istinaden Bayındır mahallesinde "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

Bayındır Mahallesi için yapılan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüd Raporu'na göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından incelendiğinde; Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar), Önlemlenilen Alanlar 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Kütle Hareketleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar), Önlemlenilen Alanlar 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte şişme-oturma, taşıma gücü vb. açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı, Kaş İlçe Merkezi'ne yakın olması sebebiyle kırsal karakterli bir yapı sergilese de yapılaşmalar irdelendiğinde son dönemde yapılmış tüm yapılar, villa statüsünde olup belli bir gelir grubuna hitap ettiği görülmektedir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi, ASAT Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2022 tarih ve 72549 sayılı yazısı ekinde verilen *NCZ dosyasında belirtilen su şebekesi hattı mahallenin içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Planlama Alanı; Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda P23 pafta sınırları içerisinde kalmakta olup; planda bu mahalle Kırsal Yerleşim Alanı, Orman Alanı ve Tarım Alanları olarak Harita 18'de gösterilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14/11/2022 tarih ve 971 sayılı kararı ile onaylanan Kaş İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Bayındır Mahallesi "Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanı" kapsamında kalmakta olup, bu doğrultuda İmar planı çalışmaları yapılmaktadır.

Planlama alanı bütününe ait daha önce yapılmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup, planlama alanı ve yakın çevresinde parsel bazında yapılmış olan 6 adet onaylı mevzi imar planı bulunmaktadır.



2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Bayındır Mahallesi genel nüfus durumu bakımından büyük bir değişim yaşamamakla birlikte nüfus artışı gözlenmektedir. Kaş ilçe merkezine olan ulaşım kolaylığı ve halkın temel ihtiyaçlarını giderme konusunda sıkıntı yaşamamasından dolayı yerleşim mevcut nüfuslarını çok fazla değişiklik göstermeden koruyabilmektedir.

Kaş ilçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2022 yılı toplam nüfusu 62866 olup; bu nüfusun %51.6' sı erkek, %48.4' ü kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK, 2023) Yıllık nüfus artış hızı % 22.16 olan ilçede, ortalama hane halkı kişi sayısı 2.88' dir. (TÜİK, 2023) Kaş ilçesi 28.17 kişi/ km² nüfus yoğunluğuna sahiptir. Kaş, nüfus büyüklüğü bakımından Antalya ilinin 19 ilçesi arasında 10. sırada yer almaktadır. Kaş ilçesi nüfus artış hızı incelendiğinde; Kaş ilçesinde yıllık nüfus artış hızının 2017- 2018 yılları arasında pozitif yönde, 2018- 2021 yılları arasında negatif yönde eğilim göstermişken 2021 yılı sonrasında tekrar pozitif yönde ilerlediği görülmektedir.

Bayındır mahallesinin 2022 yılında nüfusu 891 kişi olup, bu nüfusun %51.4' ü erkek, %48.6'sı erkeklerden oluşmaktadır. Bayındır mahallesinin nüfus verileri yıllara göre incelendiğinde nüfus da çok fazla değişim olmadığı görülmektedir. (Nufusune, 2023)

Nüfus projeksiyonu; Demografik bakımdan gelecekteki nüfusun büyüklüğü ve niteliği hakkında tahminde bulunma süreci olarak tanımlanmaktadır. Geçmiş dönem nüfuslarını 5'er yıl dönemlik periyotlar halinde veri olarak ve gelecek ile ilgili yapılan tahminler doğrultusunda istatistiki yöntemler kullanılarak nüfusun hedeflenen yılda kaç kişi olacağını hesaplama yöntemidir.

Kaş ilçesi genelinde nüfus incelemeleri yapılırken klasik etütlerin yanı sıra bölgenin turizm potansiyelinden kaynaklanan yaz ve kış dönemsel değişkenler dikkate alınarak nüfus etütleri ayrı ayrı yapılmıştır. Mevcut konut sayısı dikkate alındığında yaz- kış sürekli yaşayan (burada ikamet eden) yerleşik nüfus dışında çeşitli dönemlerde burada yaşayan yoğun nüfus bulunmaktadır.

Projeksiyon sonuçlarına göre 2040 yılında Kaş nüfusunun en yüksek 81.372 en düşük 71.975 kişi olacağı hesaplanmıştır. Yukarıda yer alan projeksiyon yerleşik nüfus için yapılan sonuçları göstermektedir. Ancak ikinci konut, yabancıların kullandığı meskenler bu hesaba dahil değildir. İkinci konutlar ve yabancıların kullandığı konutlar ise bölgenin vazgeçilmezidir. Bu nedenler Kaş yerleşmesinin vazgeçilmezlerinden olan ve yerleşmede önemli bir oran teşkil eden bu nüfusunda hesaplara dahil edilmesi ihtiyaç duyulmuştur. Bunun içinde yerleşmedeki elektrik ve su mesken abone sayıları dikkate alınarak hesaplama dahil edilmiştir.

Hanehalkı büyüklüğü TÜİK genelinde 2021 yılında 3.23 iken Antalya genelinde 2.96 olarak gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre Kaş hanehalkı büyüklüğü 2021 yılında 2.91' dir.

YIL	Elektrik Abone Sayısı	Su Abone Sayısı	Elektrik ve Su Abone Sayısı Ortalaması
2021	44.420	39.683	41.961

Tablo 1: Kaş İlçesi Elektrik Ve Su Abone Sayısı (Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Nazım İmar Planı Plan Raporu)

Hesaplamalarda iki aboneliğin ortalaması baz alınmıştır. Buna göre ise CLK ve ASAT' tan alınan veriler doğrultusunda 2021 yılı sonu itibari ile ilçe bütününde ortalama mesken abone sayısı 41.961 adettir.

TÜİK verilerine göre ilçedeki hane sayısı; 21.014' dür. Bu aynı zamanda ilçede devamlı ikamet eden (kalıcı konut) hane sayısıdır.



Elektrik ve Su abone sayısının ortalamasının hane sayısına oranı ise;

$$=41.961/ 21.014$$

$$= 1.99 \text{ 'dur. (Hane sayısı 2 olarak kabul edilmiştir)}$$

Bu oran aynı zamanda ilçedeki mesken sayısının daimi ikamet eden hane sayısına oranını vermektedir. Yeni her 2 haneden biri ilçede geçici olarak ikamet etmekte ya da yabancıların oluşturduğu geçici konutlardan oluşmaktadır.

2021 yılında daimi ikamet edenler baz alınarak yapılan projeksiyon sonuçlarına göre 2040 yılı için Kaş' ta 81.372 kişinin yaşaması gerekmektedir. Buda;

$$=81.372/ 2.91$$

$$= 27.963 \text{ haneye tekabül etmektedir.}$$

2021 yılı geçici konut/ daimi konut oranları baz alındığında 2040 yılı için mesken sayısı

$$=27.963*2$$

$$= 55.926 \text{ meskene karşılık gelmektedir. Bu ise;}$$

$$=55.926*2.91$$

$$= 162.745 \text{ kişiye karşılık gelmektedir. Sonuç olarak yapılan projeksiyonlara göre}$$

Kaş ilçesinde bugünkü gelişim oranlarının sürmesi durumunda yaklaşık olarak 165.000 kişinin yaşamasına olanak sağlamıştır. (Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Nazım İmar Planı Plan Raporu)

Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında bulunan Ağullu, Pınarbaşı, Kaş Merkez, Çukurbağ, Gökçeören, Gökseki, Gedife, Kalkan, Bezirgan, İslamlar, Gömbe ve Yeniköy mahalleleri ve Kırsal Nitelikli mahallelerin (Yerleşim lekeli bulunmayan alanlar) 2040 yılı için yukarıda yapılan hesaplamalar doğrultusunda kabul edilen yaklaşık toplam nüfusu 165.000 kişidir. Bayındır mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında yerleşim lekeli bulunan alanlar kapsamında kalmaktadır.

Mahalle	1/25000 Ölçekli Nazım Plan Kararı	Konut/Yerleşme Alanları Alan Büyüklüğü	*Nüfus Hesabı Yöntem 1 (Yoğunluğa Göre)	**Nüfus Hesabı Yöntem 2 (Emsale Göre)
Bayındır	Gelişme Seyrek (50 Kişi/Ha)	61.97 Ha	3098 Kişi	2454 Kişi

Tablo 2: Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Hazırlanan Bayındır Mahallesi Projeksiyon Nüfus Hesabı

* Üst ölçekli planı gereği bölgede Gelişme Seyrek Konut Alanı Brüt Yoğunluk=50 kişi/ha olarak önerilmiştir. Buna göre;

$$61.97 \text{ ha} \times 50 \text{ kişi/ha} = 3098 \text{ Kişi}$$

** Bölgede Emsal=0.30, zayıat oranı %45, ortalama daire büyüklüğü 120 m² ve hanehalkı büyüklüğü 2.88 olarak kabul edilmiştir. Buna göre Gelişme Seyrek Konut Alanı;

$$619700 \text{ m}^2 \times 0.55=340835 \text{ m}^2 \text{ (Konut Alanı)}$$

$$340835 \text{ m}^2 \times 0.30=102250 \text{ m}^2 \text{ (Toplam İnşaat Alanı)}$$

$$102250 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2= 852 \text{ (Daire sayısı)}$$

$$852 \times 2.88 = 2454 \text{ Kişi}$$

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları doğrultusunda; Bayındır Mahallesinde Gelişme Seyrek (50 Kişi/Ha altında) yoğunluk kararı bulunmaktadır. İki farklı hesaplama yöntemi ile elde edilen veriler ile yerleşim alanı 61.97 ha olan Bayındır Mahallesinde 2040 yılında 2454 / 3098 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.



3. SOSYAL, KÜLTÜREL VE EKONOMİK YAPI

3.1. Eğitim Durumu

Kaş ilçe Milli Eğitim Müdürlüğünden alınan veriler doğrultusunda ilçe sınırları içerisinde 64 okul, 580 derslik, 937 öğretmen ve 10.163 öğrenci bulunmaktadır. İlçede eğitim düzeyleri incelendiğinde; 2022 yılında okuma yazma bilmeyenlerin oranı %0.64 iken okuma yazma bilenlerin oranı % 99.36' dır. (TÜİK, 2023)

3.2. Ekonomik ve Sosyal Yapı

Kaş İlçesi'nin genel ekonomik yapısı incelendiğinde; ilçenin sahip olduğu doğal ve tarihi güzellikleri ile ulusal ve uluslararası düzeyde bir turizm merkezi olması, ilçedeki temel sektörün tarım olmasına rağmen ekonomik girdi oluşturma açısından hizmetler, alt sektör olarak da turizm ve ticaret sektörlerinin ağırlıklı olmasına yol açmıştır. İlçede çalışanların çok büyük bir bölümü tarım sektöründe faaliyet göstermektedir. Turizm sektörü ve turizme dayalı yan sektörler ilçe ekonomisinde belirleyici ve en fazla ekonomik girdi oluşturan sektör olup faaliyet oranı ise yaklaşık % 6.60 oranındadır. İlçe ekonomisi içinde yer alan diğer faaliyet kolları turizm sektörü ihtiyacına yönelik olarak gelişme göstermiştir.

Kaş'ta faaliyet gösteren sektörler arasında yer alan sanayi sektörü, ilçe ekonomisinde Antalya ilinde olduğu gibi ağırlıklı sektör konumunda değildir. İlçenin turizm merkezi olması ve sanayi gelişimi için uygun alanların olmayışı, ilçenin pazar yerlerine uzak kalışı sanayi sektörünün gelişme gösterememesinin başlıca nedenleridir. İlçe tarımsal üretime uygun arazi şartları bakımından çok uygun olmasa da tarım ve hayvancılık sektörü ilçe ekonomisi için hala önemini korumaktadır. Kaş'ta tarım sektöründeki en önemli faaliyet konusu seracılıktır. Özellikle ilçenin Ova-Kınık-Yeşilköy havzasında yaygın olarak sera üretimi yapılmaktadır. Kaş ilçesindeki hayvancılık sektörü tarım sektöründe olduğu gibi hayvan yetiştiriciliğe uygun alanların kısıtlı olması, mera ve çayırın az oluşu hayvancılık sektörünün gelişmesinde kısıtlayıcı faktör olmuştur.

İlçedeki hayvancılık sektöründe, küçükbaş hayvan varlığı en büyük oranı oluşturur. Bu faaliyetlerin yanında yerleşimde yapılan arıcılık ve ilçenin iç talebini karşılayacak ölçekte yapılan balıkçılık hayvancılık sektöründeki diğer ekonomik faaliyetleri oluşturur. Kaş ilçe ekonomisinde istihdam oranı açısından ilk sırada yer alan tarım sektörü incelenecek olursa; Kaş İlçesi'nde tarım sektörü istihdam açısından önemli olsa da ilçe ekonomisine finansal girdi oluşturmaması açısından hizmetler sektöründen sonra ikinci sektör olma özelliği gösterir.

İlçenin kırsal ağırlıklı ve tarıma imkân veren mahallelerinde yaşayan insanların önemli bir kısmının geçimi kaynağı tarım sektöründen sağlanmaktadır. İlçe ekonomisi turizm ve ticarete dayalı olsa da özellikle yerleşimin Ova-Kınık-Yeşilköy havzası ile Kasaba, Karadağ, Dirgenler ve Gelemiş mahallelerinde yapılan seracılık, Gömbe ve Sütleğen Bölgelerindeki elma yetiştiriciliği, Çayköy, Üzümlü ve İslamlar mahallelerinde sofralık ve şaraplık margaz üzümü üretimi ile zeytincilik yapılmaktadır. İlçede yapılan tarım küçük ölçekli aile işletmeleri tarafından yapılmakta olup ilçede üretilen tarımsal ürünlerin bir kısmı ilçede bir kısmı ise ilçe dışındaki pazarlara yollanmaktadır.

Hizmetler sektörü Antalya ilinde olduğu gibi Kaş İlçesi'nin ekonomik yapısında da önemli yere sahiptir. Hizmetler ana sektörünün içinde yer alan ticaret, turizm, ulaştırma, haberleşme, depolama, mali kurumlar, sigorta, toplum hizmetleri (Eğitim, Sağlık, Resmi ve idari kurumlar) ile sosyal ve kişisel hizmetler ilçenin gerek istihdam gerekse gelir düzeyine etki eden alt sektör faaliyetlerini oluşturmaktadır.

İlçedeki turizm hareketleri hiçbir zaman kitle turizmine yönelik olmamış, çok yıldızlı otellerin hüküm sürdüğü bir bölgeden ziyade Butik otel, motel ve pansiyon işletmeciliği ön planda olmuştur. İlçenin sahip olduğu coğrafi özellikler turizmin sadece deniz- kum- güneş odaklı kitle turizminden ayrışmasını sağlayarak alternatif turizm faaliyetlerinin gelişmesine yardımcı olmuştur. Doğa turizmi, Yayla turizmi, Villa turizmi, Su dalışı, Kano, Kanyon geçişi, Dağ bisikleti, Doğa yürüyüşü, Yat turları ilçedeki turizm çeşitliliği ve aktivitelerinin başlıcalarıdır.



İlçede faaliyet gösteren ticari birimlerin büyük bir çoğunluğu nüfusun ve turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu Kaş Andifli, Kalkan, Bezirgan, Çavdır, Dirgenler, Gömbe, Gökçeören, İslamlar, Kasaba, Kınık, Ova, Palamut, Üzümlü ve Yeşilköy mahallelerinde bulunmaktadır.

Bayındır mahallesi ise kırsal kimlikli yerleşme olup yerel halk geçimini tarım ve turizmden sağlamaktadır. Planlama alanında eğitim ve sağlık tesisi bulunmadığı için yerel halk bu ihtiyaçlarını Kaş ilçe merkezinden sağlamaktadır. (Antalya İli, Kaş İlçesi 1/25000 Nazım İmar Planı Plan Raporu)

4. MEKANSAL YAPI

Planlama alanında mekân kullanımı ve organizasyonu da kırsal özellikler taşımaktadır.

Yerleşimde fonksiyonel iş ve çalışma alanı bakımından, belirgin bir gelişme görülmemektedir. Planlama alanında konut alanları daha çok kuzey-güney aksı olmak üzere ikiye ayrılan Bayındır köy yolu boyunca lineer olarak gelişme göstermektedir.

5. PLANLAMADAKİ SINIRLAR

Planlama alanının fizikî ve topoğrafik yapısı ile çevresel kaynakları, jeolojik/jeoteknik etüt ve tüm resmi kurum görüşleri dikkate alındığında planlamayı sınırlayıcı şu eşikler ortaya çıkmaktadır;

- Planlama alanının içerisindeki tüm teknik altyapı tesislerinin (içme suyu isale hattı, DSİ kanalları, enerji nakil hattı güzergahı vb.) korunması,
- Mülkiyet Durumu,
- Orman mülkiyeti olan alanların plana işlenmesi,
- Planlama alanının çevresindeki onaylı mevzii imar planları.

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1. Planlama Amaç, Hedef ve Stratejiler

Bayındır mahallesi içerisinde yapılan bu planlama çalışmasının amacı; daha önce yapılan imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilme gerekçeleri dikkate alınarak, mevcut yerleşim alanlarının ve gelişme alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden düzenlenerek, bu bölgelerde yeni yollar, konut alanları, ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları vb. alanlar oluşturarak bütüncül bir imar planının hazırlanmasıdır.

Söz konusu planlama çalışması ile; planlama alanlarında mevcut potansiyelinin değerlendirilmesi, yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan kentsel kullanım alanlarının saptanması, sağlıklı, yaşanabilir mekanların ortaya çıkarılması, yörenin sosyal ve ekonomik açıdan kalkınmasını destekleyecek plan kararlarının ve esaslarının geliştirilmesi, doğayı tahrip edecek yoğun yapılaşmayı engelleyici planlama kararları üretilmesi ve planlama alanlarında ekosistemin devamını sağlayacak şekilde koruma-kullanma ilkelerinin gözetilmesi hedeflenmiştir.

Belirlenen hedefler doğrultusunda ise aşağıdaki stratejiler belirlenmiştir:

- Planlama kararlarında yörenin fiziksel ve geleneksel özellikleri dikkate alınmalıdır.
- Alt yapı projeleri ile imar planlarının uyumu sağlanmalıdır.
- Mevcut topografyaya uygun yolların geçirilmelidir.
- Mevcut yapı ve tesisler korunmalı ve gelişmesi sağlanmalıdır.



6.2. Üst Ölçekli Plan Kararlarındaki Yeri



Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca onaylanmıştır. Planlama Alanı; Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda P23 pafta sınırları içerisinde kalmakta olup; planda bu mahalle Kırsal Yerleşim Alanı, Orman Alanı ve Tarım Alanları olarak Harita 18'de gösterilmiştir.



Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Kaş İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Kaş Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi yetki alanında kalan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14/11/2022 tarih ve 971 sayılı kararı ile onaylanan Kaş İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Bayındır Mahallesi "Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanı" kapsamında kalmakta olup, bu doğrultuda Uygulama İmar plan çalışmaları yapılmaktadır.

6.3.Mer'i planlar

Planlama alanı ve yakın çevresinde 6 adet onaylı mevzi imar planı bulunmaktadır. Bu planlar 102/44 nolu parcel I Özel İdare Meclisince 04.07.2006 tarih ve 292 sayılı karar ile, 102/80 nolu parcel II Özel İdare Meclisince 08.03.2007 tarih ve 175 sayılı karar ile, 113/58 nolu parcel I Özel İdare Meclisince 05.09.2007 tarih ve 637 sayılı karar ile, 126/8-22 nolu parcel II Özel İdare Meclisince 05.02.2010 tarih ve 115 sayılı karar ile, 102/62 nolu parcel II Özel İdare Meclisince 04.05.2010 tarih ve 264 sayılı karar ile, 120/16 nolu parcel II Özel İdare Meclisince 04.05.2010 tarih ve 266 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu planlar Harita 19' da verilmiştir. Antalya İli, Kaş İlçesi, Bayındır Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2019 tarih ve 229 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2019 tarih ve 320 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu bu planlar, T.C. Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2019/940, K. 2020/394 No.lu Kararı doğrultusunda iptal edilmiştir.

Bunun üzerine Mevzii Planlarda oluşan hak kaybının önlenmesi amacıyla; 11.12.2020 tarih ve 911 nolu karar ile Antalya Büyükşehir Meclisince, 01.10.2020 tarih ve 57 nolu karar ile Kaş Belediye meclisince yeniden onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

6.4. Arazi Kullanım Kararları

Bayındır mahallesinin üst ölçek planlar ile uyumluluk sağlaması, mevzii imar planlarıyla bütünlük oluşturması, kırsal yerleşim alanı gelişiminin kontrollü ve düzenli gelişmesini sağlanması amacıyla bu alanda imar planı çalışması yapılmıştır.

Planlamada arazi kullanımının şekillenmesinde, onanlı mevzii imar planı kararları ve uygulamaları, mevcut yerleşim dinamiği ve eğilimler, kısıtlamalar ve olanaklar öncelikli olarak değerlendirilmiş ve kullanılmıştır. Buna bağlı olarak genel anlamda, mevcut yerleşim alanı etrafı korunmuştur. Kurum ve kuruluşların belirtmiş olduğu önemli koşullar dikkate alınarak planlama çalışması yapılmıştır.

Yerleşimin gereksinim duyduğu Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri vb. sosyal donatılar Mevcut ve Gelişme Konut Alanları göz önünde bulundurularak uygun yerlerde konumlandırılmıştır. Ayrıca Park gibi Aktif Yeşil Alanlar, konut alanlarına dengeli bir şekilde dağıtılmıştır.

Yerleşme dokusu içinde kalan mevcut yapılaşmaların olduğu bölgede, yapılaşma mümkün olduğunca korunmuştur.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19.Bölge Müdürlüğü (Antalya) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 1229825 sayılı yazısı ekinde verilen "154 kV Dalaman-Finike Enerji İletim Hattı" plana eklenmiştir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 04.04.2018 tarih ve 645 sayılı yazısı, Antalya Toprak Koruma Kurulu Toplantısı'nda alınan 30.03.2018 tarih ve 2018-03-02/01 sayılı karar ve Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 13.08.2018 tarih ve 2368366 sayılı yazısında belirtilen koşullara uyulmuştur.

Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 4733397 sayılı yazısı ekinde verilen Orman alanları plana eklenmiştir.

Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü Yazı İşleri ve Evrak Şube Müdürlüğü'nün "22.06.2022 tarih ve 388471 sayılı yazısı ve Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü Eğitim Fakültesi Dekanlığı'nın 21.06.2022 tarih ve 387045 sayılı yazısında belirtilen "Likya Orkidesi Yayılım ve Koruma Alanları" plana eklenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2525624 sayılı yazısında verilen Koruma Alanları plana eklenmiştir.

6.4.1. Ulaşım Kararları

Yapılan çalışmalarda; ulaşım altyapısını güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturarak sistematize etmek ve geliştirmek, planlama alanı içindeki kullanım alanlarının araç-yaya trafiği açısından ulaşılabilirliğini artırmak amaçlanmıştır. Yerleşimin 1. derece yolu konumunda olan, Bayındır yolu 15 m' lik genişliğe sahiptir. Alan içerisinde 10 m genişliğinde yollar ile hiyerarşik olarak dağılmaktadır.

Diğer önerilen yollar; planlanan alanda araç ve yaya trafiği açısından ulaşılabilirliği artırmak için tasarlanan 10 m yollardır. Ulaşım şeması oluşturulurken mümkün olduğunca mevcut yol aksları, kadastral yollar ve kadastral sınırların kullanılmasına, arazinin topografik yapısı açısından özen gösterilmiştir.

Yaya trafiğine önem verilmiş olup, yürüme mesafesinde ulaşılabilirliğin sağlanması hedeflenmiştir.

6.4.2. Konut Alanları

Yerleşmede meskun dokunun bulunduğu bölgede düzensiz bir yapılaşma biçimi göze çarpmaktadır. Yerleşik doku içerisindeki yapılar genellikle 2 katlı ve ayrık nizam yapılaşma koşuluna sahiptir. Meskun konut alanları içinde mevcut adalar ve yapılaşma biçimlerini fazla değiştirmeden ulaşım geçişleri ve ada biçimlenmelerinin oluşturulmasına çalışılmıştır. Bu bölgedeki yapı nizamları belirlenirken adanın mevcut durumu dikkate alınmıştır.



Gelişme konut alanları belirlenirken mevcut oluşumlar, yerleşmenin gelecekte kazanacağı statü ile nüfus büyüklüğü, mahkeme kararları, parselasyon planları, ruhsatlı yapılar ve mülkiyet verileri vb. hususlar dikkate alınarak öneriler yapılmıştır.

Planlama alanında; Plan nüfusu **2525** kişi olarak kabul edilmiştir.

6.4.3. Pazar Alanı

Planlama alanına bir adet Pazar Alanı önerilmiştir. Bu alanlar, planda 0.1 ha alanı kapsamaktadır.

6.4.4. Eğitim Tesisleri

Planlama alanı genelinde ihtiyaçlara yönelik olarak Eğitim Tesislerine (Anaokulu, ilkokul, Ortaokul vb.) yer verilmiştir.

Planlama alanında toplam 2 ha Eğitim Tesis Alanı bulunmaktadır.

6.4.5. Sağlık Tesisleri

Planlama alanında bir adet Sağlık Tesis Alanı bulunmaktadır. Planda Sağlık Tesisleri Alanı 0.4 ha alanı kapsamaktadır.

6.4.6. İbadet Yerleri

Planlama alanında bir adet Cami Alanı bulunmaktadır Planda toplam 0.3 ha Cami Alanı ayrılmıştır.

6.4.7. Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında iki adet Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir. Planda Sosyal Tesis Alanı 0.4 ha alanı kapsamaktadır.

6.4.8. Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında bir adet Kültürel Tesis Alanı önerilmiştir. Planda Kültürel Tesis Alanı 0.1 ha alanı kapsamaktadır.

6.4.9. Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında iki adet Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir. Planda Belediye Hizmet Alanı 0.7 ha alanı kapsamaktadır.

6.4.10. Aktif Yeşil Alanlar

Yerleşimde konut alanları içerisinde ihtiyaca yönelik Spor Tesisleri, Park ve Botanik Park Alanları ayrılmıştır. Planda öngörülen yeşil alanların toplamı 2.8 ha alana sahiptir.

6.4.11. Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında 0.9 ha mezarlık alanı yer almaktadır.

6.4.12. Diğer Kullanımlar

Planlama alanı içerisinde 0.2 ha Teknik Altyapı (Trafo Alanı) ayrılmış olup, 1.6 ha Ormanı Alanı bulunmaktadır.



7. STANDARTLAR TABLOSU

BAYINDIR MAHALLESİ İMAR PLANI STANDARTLAR TABLOSU					
Alan Kullanımları	Planlanan Alan (m ²)	m ² /Kişi (2525)	Standartlara göre olması gereken alan(m ²)	m ² /Kişi Standardı/ Asgari alan	Toplam Alan %'si
YERLEŞİK KONUT ALANI	92576	36.66	-	-	12.56
GELİŞME KONUT ALANI	257482	102.17	-	-	34.94
PAZAR ALANI	1967	0.77	-	-	0.26
ANAOKULU ALANI	1800	0.71	1262	0.5	0.24
ILKOKUL ALANI	5123	2.02	5050	2	0.69
ORTAOKUL ALANI	6075	2.40	5050	2	0.82
LİSE ALANI	7268	2.87	5050	2	0.98
BELEDİYE HİZMET ALANI	7576	3.00	5050	-	1.02
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	4120	1.63	3787	1.5 (750-2000m ²)	0.55
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	5192	2.05	1893	0.75	0.70
CAMİ ALANI	3230	1.27	1262	0.5 (1000-2500m ²)	0.43
AKTİF YEŞİL ALAN (PARK+ SPOR TESİSLERİ+ BOTANİK PARK)	31702	12.58	25200	10	4.30
ORMAN ALANI	16370	6.48	-	-	2.32
ZEYTİNLİK ALAN	102423	40.56	-	-	13.89
MEZARLIK	9744	3.81	-	-	1.32
TEKNİK ALTYAPI + TRAFİK ALANLARI	2942	1.16	2525	1	0.39
YOLLAR	141269	55.94	-	-	24.89
TOPLAM	736871				100

Tablo 3: Bayındır Mahallesi İmar Planı Standartlar Tablosu

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda verilen Standartlar Tablosuna göre planlama alanında yer alan kullanımlar ve büyüklükleri tabloya aktarılmıştır. İmar planında Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Sağlık Tesisleri, Sosyal ve Kültürel Tesisler, İbadet Alanı, Teknik Altyapı ve Açık Yeşil Alan kullanımlarının tabloda belirtilen standartların üzerinde olduğu anlaşılmıştır.



8. PLAN HÜKÜMLERİ

1-) GENEL HÜKÜMLER

- 1.1-Zeytinlik alan ile gösterilen alanlarda, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır.
- 1.2- 3194 Sayılı İmar Kanunu "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- 1.3- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. Maddesi geçerlidir.
- 1.4- Yapılaşma koşullarında 3194 Sayılı İmar Kanunu "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 1.5- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın oluru ile yürürlüğe giren 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" ne uyulacaktır.
- 1.6- Yapılarda "Sığınak ve Otopark Yönetmeliği" ne uyulacaktır.
- 1.7- Atık sularla ilgili 07.01.1991 sayılı gün ve 20748 sayılı yönetmeliğine uyulacaktır.
- 1.8- 5491 Sayılı Kanunla değişik 372 Sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.
- 1.9-Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ ve Antalya Su ve Atık Su İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 1.10- 14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinin hükümlerine uyulması zorunludur.
- 1.11- Alana ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 20.12.2016 tarihinde onaylanan "Antalya İli Kaş İlçesi Kalkan, Bezirgân, İslamlar, Yeniköy, Ağullu ve Gökçeören Mahallelerinde Kalan Alanların İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" nda belirtilen hususlara uyulacaktır. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kalmayan alanlarda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmadan parselasyon planı (imar uygulaması) yapılamaz.
- 1.12- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkartılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı Genelge uyarınca birinci ve ikinci derece deprem bölgesinde kaya zeminlerde iki katı geçen yapılarda ada veya parsel bazında toprak zeminlerde her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması gerekmektedir. Zemin Etüd Raporu yaptırılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
- 1.13- Antalya Su ve Atıksu İdaresi (ASAT) Genel Müdürlüğü Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2022 tarih ve 72549 sayılı yazısında belirtilen;
-"Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulmalıdır.
-Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmamalı, sızdırmazlık tam olarak sağlanmalı ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atık, alıcı ortamlara bırakılmamalıdır.
-Evsel nitelikli atıksuların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atıksu arıtma tesisine taşınması, ayrıca katı atıklar için de gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yeraltısuyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmaması sağlanmalıdır.
-Görüş istenilen bölgede Kuruma ait taşınmazlar bulunmakta olup; 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları kapsamında kalan Kurum mülkiyetleri ile ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilerek, mülkiyetlerin niteliğine ve niceliğine zarar verilmeden Kurum adına korunarak tescil edilmesi gerekmektedir.
-ASAT Genel Müdürlüğü, Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin 5. madde 19. fıkrasında yer alan; İçme suyu depolarının içerisinde bulunduğu parselde ve isale hattı güzergahının sağ ve solundan 10'ar metrelik bantta mutlak koruma alanı hükümleri geçerlidir.
-İçmesuyu hattının korunması/zarar verilmemesi, içmesuyu deposu bulunan bölgelerde içmesuyu depo servis yolunun bırakılması, iletim hattının korunması (iletim hattının sağ ve



solundan en az 2'şer metre çalışma boşluğu bırakılması), korunamıyorsa içmesuyu iletim hattı için alternatif yol güzergahının oluşturulması gerekmektedir." hususlara uyulacaktır.

1.14- Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği' nin 29.06.2022 tarih ve 212234 sayılı yazısı ile 28.07.2023 tarih ve 296045 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.15- Karayolları Genel Müdürlüğü' nün 26.09.2022 tarih ve 963604 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

1.16- Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih 754 sayılı yazısında belirtilen; "Sağlık Tesis Alanlarında E=1,50 , Hmax=5 kat, çekme mesafeleri en fazla 5 m. dir." hususlara uyulacaktır.

1.17- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın bila tarih 576777 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.18- T.C. Antalya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü' nün 20.12.2022 tarih ve 5308610 sayılı yazısı ile bila tarih 6872307 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.19- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih 2323204 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.20- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2525624 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.21- Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün bila tarih 4733397 sayılı yazısı ile bila tarih 4955619 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.22- Antalya Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 307860 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.23- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 19.Bölge Müdürlüğü (Antalya) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün bila tarih 1229825 sayılı yazısında belirtilen;

"Planlama alanından Kuruma ait 154 kV Dalaman-Finike Enerji İletim Hattı geçmekte olup, Enerji iletim hattına ait irtifak ve pylon yerleri alanlarının isabet ettiği alanlarda;

-Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine dikkat edilmelidir.

-Bu maddelere göre yaklaşım mesafelerine uyularak İlgili Kurumun haklarının korunmalıdır.

-EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan imar uygulaması yapılmayacaktır.

-Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 103.2010 tarih ve 2010/4 sayılı Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında ki Genelgesinin 7. Bölümünde (İrtifak Hakkı) 5 ve 7 numaralı paragraflarında açıkça belirtilen esaslara uyulacaktır.

2010/4 sayılı Genelgede belirtildiği üzere "İrtifak hakkının yol, meydan gibi tescile tabi olmayan taşınmazlar üzerinden geçmesi durumunda, irtifak hakkı kapsamında kalan kısımlar, yeni ada ve parsel numarası verilerek, tescil dışı alanın hüküm ve tasarrufu altındaki idare adına ve mevcut vasfı ile tescil edilmek suretiyle irtifak hakkının tescili sağlanır" ibaresinin dikkate alınarak pylon yerleri İdarenin adına olacak şekilde parsellerin oluşturulup uygulama aşamasında İlgili İdarenin görüşü alınmalıdır.

-Planlama sahasında mevcut olmayan ve Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında, ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet edebilecek şekilde bir tesisin yapılması gündeme geldiği takdirde, buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatların ilgili İdarelere yapılmalıdır.

-Yapılaşmaya yönelik (ruhsat vs.) işlemlerde İlgili İdarenin görüşünün alınması gerekmektedir." hususlarına uyulacaktır.

1.24- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 04.04.2018 tarih ve 645 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.25- Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü Yazı İşleri ve Evrak Şube Müdürlüğü'nün 22.06.2022 tarih ve 388471 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.



1.26-Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü Eğitim Fakültesi Dekanlığı'nın 21.06.2022 tarih ve 387045 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.27-Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.06.2022 tarih ve 168953 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.28-Antalya Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün bila tarih 2596322 sayılı yazısında belirtilen hususlar uyulacaktır.

1.29-Planlama kapsamında; Nazım İmar Planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluk içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişikliği yapılamaz.

1.30- İki parselde iki farklı kullanım fonksiyonu var ise plan değişikliği yapılmadan tevhid edilemez.

1.31- 15 m ve üzerinde genişliğe sahip taşıt yoluna cepheli parsellerde isteğe bağlı Konut altında Ticaret yapılabilir.

1.32- 15 m' lik taşıt yoluna cephesi olan parsellerde konut altı ticari kullanımın yer alması durumunda ön bahçe mesafesi 10 m olarak verilecektir.

1.33-Planın genel ortalama zayıfına göre ilgili belediye tarafından etaplama sınırı belirlenir. Söz konusu etaplama sınırları içerisinde parselasyon çalışmalarında 18. Madde Uygulaması yapılması zorunludur. Bu plandan önce uygulama imar planına esas parselasyon yapılmış ise, yeni uygulamada bu durum dikkate alınacaktır. Yola cephesi bulunmayan ifrazen parsel oluşturulamaz.

2) KENTSEL KULLANIM ALANLARI

2.1- Konut Alanları

Planda barınma ihtiyacına yönelik gerek meskun gerekse gelişme konut alanları olarak planlanan alandır. Bu alanlarda barınma amacı dışında ev pansiyonculuğu, butik otel, apart vb. yapılabilir.

2.1.1- Yerleşik Konut Alanı

Bu planla belirlenmiş mevcut konut alanları; büyük oranda yapılaşmış ve yapılaşmaya devam eden alanları kapsamaktadır.

2.1.2- Gelişme Konut Alanı

Bu planla belirlenmiş Gelişme Konut Alanları; düşük oranda yapılaşmış ya da hiç yapılaşmamış alanlar ile bu planla yeni yerleşime açılmış alanları kapsamaktadır.

2.2- Kentsel Çalışma Alanları

4.2.2- Pazar Alanı

Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı açık veya kapalı pazar yerleridir.

2.2.3- Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

2.3-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alandır.

2.3.1- Eğitim Tesisleri Alanı

Bu alanlarda; Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.



2.3.2- Sağlık Tesis Alanı

Bu alanlarda; özel veya kamuya ait hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren alanlar yapılabilir.

2.3.3- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.3.4- Cami Alanı

İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

2.3.5- Açık-Kapalı Spor Alanı: Bu alanlarda spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla kent, bölge veya semt ölçeğinde açık ve/veya kapalı tesisler yapılabilir.

Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.

2.4- Açık ve Yeşil Alanlar

Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence alanları yer alabilir.

2.4.1- Park Alanı

İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, Yençok= 4.50 m'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0.03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

2.4.2-Orman Alanı

Bu alanlar Devlet Ormanları, Hükmi şahsiyeti haiz amme müesseslerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı orman kanunu hükümlerine tabi alanlardır. Planda yer verilmiş olan orman alanına ilişkin sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde ilgili kurum görüşü dikkate alınarak orman kadastro sınırı kabul edilecektir.

2.4.3- Botanik Park

Bu alanlar Likya Kaş Orkide Koruma Alanlarıdır. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Habitat yapısı bozulamaz, vejetasyon karakterine zarar verecek kullanım yapılmaz. Bu alanlarda planlanan zorunlu altyapı çalışmaları veya uygulamalarda Akdeniz Üniversitesi Likya Kaş Orkidesi kurum görüşü alınmalıdır.

2.4.4- Mezarlık Alanı

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.



2.5- Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

2.5.1. Zeytinlik Alanlar

Bu alanlarda; 3573 sayılı kanununun 20. maddesinin ikinci paragrafı uyarınca altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahadaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Orman Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Orman Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez. Bu alanlarda 5000 m² den küçük ifraz yapılamaz. Zeytin alanlarda toplam inşaat hakkı altyapı ve sosyal tesisler dahil zeytinlik alanının %10' unu ve bodrum kat hariç iki katı geçemez. Bu alanlarda Zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın iznine tabidir. Zeytinlik sahaların içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç, zeytinliklerin vejetatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ve küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletmesi Tarım ve Orman Bakanlığının iznine bağlıdır. Bu planda zeytinlik alan olarak gösterilen yerlerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kamuya ayrılan yerlerin (yol, otopark, yeşil vb.) 3573 sayılı yasanın 20. Maddesine göre terke konu olamayacağından mülk sahibi tarafından verilecek muvakkatname belediyeye sunulmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.6- KORUMA ALANLARI

2.6.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanları, koruma alanları ve tescilli yapılarla ilgili 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", Koruma Kurulu kararları, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve varsa Mer'i Koruma Amaçlı İmar Planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

2.6.2. Koruma alanlarında yapılaşmalar için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınacaktır.

2.7- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

2.7.1. Karayolları

2.7.1.1. **Taşıt Yolu:** Kent içi ana ulaşım güzergahlarıdır. Bu yollar aynı zamanda ana toplayıcı-dağıtıcı yollar niteliğindedir.

2.7.1.2. **Yaya Yolu:** Kırsal yerleşmeleri diğer kırsal yerleşmelere, ilçe merkezlerine ve üst kademe yollara bağlayan ulaşım güzergahları ve kent içi ara bağlantı yollarıdır.

2.7.2. Genel Otopark Alanları

2.7.2.1. Kent içi tüm kullanımlarda otopark ihtiyacının, ilgili mevzuat kapsamında parselinde karşılanması esastır. Ancak, yoğun kamusal kullanım bulunan tesislerde ve alanlarda, tesislerin gerektirdiği düzeyde genel otopark alanları bu planda gösterilmiştir.

2.7.2.2. Alışveriş merkezi, düğün salonu vb. özel araç kullanımının yoğun olduğu tesisler için alt ölçekli planlarda düzenleme yapılırken, yeterli miktarda açık otopark alanının parsel sınırları içinde karşılanması sağlanacaktır.

2.7.2.3. Fırın vb. yol üzerinde bekleme ve kısa süreli park gerektiren tesisler için yapılan alt ölçekli planlama çalışmalarında bu ihtiyacı karşılayacak, trafikte aksamaya neden olmayacak düzenlemelerin yapılması zorunludur.

2.7.2.4. Planda açık ve yeşil alan kullanım kararı getirilen alanlarda otopark alanları yer alabilir.

2.7.3. Teknik Altyapı-Trafo Alanları

Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmaya yönelik trafo tesisleri ilgili yatırımcı kuruluş görüşü doğrultusunda yapılabilir.

3- Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerine uyulacaktır.

4- Bu plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



9.KAYNAKÇA

- Antalya İli Kaş İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu. (2019),
Antalya Büyükşehir Belediyesi.

- Büro Çalışmaları, 2023

- TÜİK, (02.08.2023). <https://www.tuik.gov.tr/> adresinden alındı.

- Nufusune, Bayındır Mahallesi Nüfusu, (01.08.2023).

<https://www.nufusune.com/181237-antalya-kas-bayindir-mahallesi-nufusu/>
adresinden alındı.

