

KALE YAMACI PLAN NOTLARI

Aslı Gündir.



BASKIN
Prof. Ergin TANERİ

Şehir ve Bölge Planlama
Kurumu
27.5.1988

ALANYA

TARİHİ KENTSEL ARKEOLOJİK
DOĞAL SİT ALANLARI
GEÇİŞ ETKİLEME BÖLGESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
UYGULAMA YÖNETMELİĞİ
ÖZEL KOŞULLARI.

G.Ü.

Mühendislik Mimarlık Fakültesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Proje Yürütücüsü Doç.Dr. İbrahim BOYUKALIN

Proje Yardımcısı Y.Şeh.Pl. Demet SAHİNYİMAZ EROL

Ankara Fen Bilimleri Enstitüsü	
Yerleşim Birimi	
Tarih	Sayı
24.05.88*	369

MAYIS 1988

T. C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No. : 27.5.1988/5
Karar Tarihi ve No. : 27.5.1988/78

Toplantı yeri : ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçe Merkezindeki 1.derece tarihi-dönel ve arkeolojik sit alanını Etilene-Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planına İlişkin Alanya Belediye Başkanlığının 21.3.1988 gün ve 409 sayılı yazısının üzerine, Alanya 1.derece Tarihi-Dönel ve Arkeolojik Sit Alanını Etilene-Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Kurulmasında incelenecek 21.4.1988 gün ve 26 sayılı karar alınmıştır.

20.4.1988 gün ve 26 sayılı kararla; ile uygulama yönetmeliği ve planla istenilen değişikliklerin yapılması, Saad. Üniversitesi Tarihçilik ve Etnoloji Bölümünün 24.5.1988 gün ve 61 sayılı yazılı kararında öngörülen Alanya 1.derece Tarihi-Dönel ve Arkeolojik Sit Alanının Etilene-Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Yapılarına Yönelik Yönetmeliğin alan notlarının Kurulmasında incelemesi ve yapılan incelemelerin alınması konusunda:

1) İncelenen olarak yukarıdaki olan 95 evantere olan yapıya yapılan incelemede Valilik ince yapılı konutların açılması ve sınırlardan kurtulmaya bağlı verilmesinde

2) 103, 104 ve 115 evantere olan yapıların elverişli imar planına dahil edilerek sadece ilçe sınırları içinde kalması konusunda

3) 87 evantere olan yapıların sadece kayıtların devamında yeni yapılacak işlemlerde bulunulduğunda, projesi ile birlikte Kurulmasında izin alan olması

4) 1.derece Tarihi-Dönel ve Arkeolojik Sit alanını Etilene-Geçiş alanı sınırları içinde kalan 85, 86, 88 A, 89, 90, 91, 92 A, 93, 94 A, 96, 97, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 A evantere olan yapıların sadece kayıtlarının devam etmesine

5) Bakanlar Kurulu ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 17.11.87 gün ve 3673 sayılı karar ile belirlenen Etilene-Geçiş alanı sınırları ile Etilene-Geçiş alanı koruma amaçlı İmar Planı paftalarında belirlenen Etilene-Geçiş alanı sınırlarına uygun olduğuna

6) Alanya 1.derece Tarihi-Dönel ve Arkeolojik sit alanı Etilene-Geçiş alanı koruma amaçlı imar planının, plan notlarının ve uygulama yönetmeliğinin uygun olduğuna karar verildi.

B A Ş K A N
Prof. Dr. İsmail TALİP

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof. Dr. N. İsmail S. RİTİM

Üye

Üye

Üye

Layhan DİRİŞMEN

Sarpel Bayar İZZİZ

Mutakbel DİRİ
Alanya Belediye Başkanı

Üye

Üye

Üye



A - Ticaret bölgesi : İmar planlarında ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler yapılabilir.

B - TİCARET VE KONUT BÖLGESİ

Kentsel yenileme doğrultusunda ticaretin anayol güzergahlarında bina zemin kat alanlarına yoğunlaştığı, bölgelerdir. Plansız bir gelişmenin sonucunda, sivil mimarlık örneklerinin zemin katlarının tadilatlar ile ticari işlevlere dönüştürülmesi, bu kültür varlıklarının dış görünüşlerinde önemli derece bozulmalara yol açmıştır.

C - KONUT BÖLGESİ

Damlataş Caddesi ve İskele Yolu güneyinde ve Kale yamaçlarından oluşan meskun gelişme konut bölgesi, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve geleneksel sivil mimarlık örnekleri ile bozulmuş eski kent dokusudur.

D - SOSYAL ve KÜLTÜREL ALT YAPI ALANLARI :

- Yeşil alanlar : Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamındadır.

- Çocuk bahçeleri : 0 - 5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların

oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

- Parklar : Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergöleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

- Piknik ve eğlence alanları : Kentlilerin günü birlik eğlenecekleri ve dinlenebilecekleri alanlardır. Bu alanda büfeler, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, lokanta, gazino, çayhane, kahvehane v.b. tesislerle otoparklar ve yeşil bitki örtüsü bulunur.

İnşaat alanı KAKS = 0.05 ve bina yüksekliği 3.50 m. aşamaz. İmar planlarında bu tesisler için gerekli yerler ayrılmamışsa dahi tüm bu tesislere mücaade edilir.

Spor ve Oyun alanları : Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine, göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni v.b. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

1 2.3. YAPILARA İLİŞKİN TANIMLAR

A. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI



- a- Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıla kadar yapılmış taşınmazlar (2863 sayılı yasanın 6. maddesi, a fıkrası)
- b- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup, önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı'na korunmalarında gerek görülen taşınmazlar (6. madde, b fıkrası)
- c- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları (6. madde, c fıkrası)

B. KORUNMASI GEREKLİ TABİAT VARLIKLARI

Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç toplulukları ile benzerleri (6. madde, a fıkrası)

Flanda gösterilen yeşil alanlar korunacaktır.

2.0. YASA, YÖNETMELİK VE İLKE KARARLARI

2.1.1. 2863 SAYILI KÜLTÜR ve TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YASASI

Koruma Amaçlı İmar Planı ve bu plan ile birlikte uygulanan yönetmelik hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 2863 sayılı yasanın ilgili maddeleri geçerlidir. Koruma Amaçlı İmar Planı, Yönetmelik Hükümleri, 2863 sayılı yasa ile 3386 sayılı yasa ve yönetmelik hükümleri birlikte uygulanacaktır.

2.1.2. 3194 SAYILI İMAR YASASI

Yururlukta bulunan 3194 sayılı imar yasa ile bu yacada belirtilen yönetmelik hükümlerine, Koruma Amaçlı İmar Planı, Yönetmelik Koşulları ve 2863 ile 3386 sayılı yasalara

olmayan maddeleri uygulanacaktır.

2.1.3. DİĞER YASA VE YÖNETMELİKLER

Farklı kentsel kullanışlarının yer'aldığı geçiş etkileme bölgesine ait koruma amaçlı imar planı uygulamasında

- a) 3194 sayılı imar yasası ve bu yasanın bütün uygulama yönetmeliklerine
- b) 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyeci dışında kalan Belediyeler tip imar yönetmeliğinden Alanya Belediyesince kabul edilen Alanya Belediyeci İmar Yönetmeliğine
- c) Turizm teşvik yasası ve uygulama yönetmeliğine
- d) Kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliklerine
- e) Tanımlama Kanununa
- f) Otopark Yönetmeliğine
- g) Koruma amaçlı İmar Planında belirlenen İmar İslah Planı yapılmış bölgede, Plan ve yönetmelikler ile getirilen kararlara uyulmak koşulu ile 2981 sayılı İmar af yasasına
- h) Deprem yönetmeliğine
- ı) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat varlıklarının koruma kanununu, bu yasağa değişiklik getiren 3356 sayılı yasa ve bu yasanın uygulama yönetmeliklerine
- i) Başbakanlık Kültür ve Tabiat varlıkları Yüksek Kurulunun ilke kararlarına

- j) Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu ve Bölge Kurulunun daha önce alınmış kararlarına.

Koruma amaçlı imar planlarında ve uygulama yönetmeliğinde yer verilmeyen hususlarda uygulanacaktır.

2.1.4. YÜKSEK KURUL VE KORUMA KURULLARI KARARLARI

Koruma amaçlı İmar Planının uygulanmasında, 3386 sayılı yasanın 11 ve 14. Maddelerine göre faaliyet gösteren Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek ve Antalya Koruma Kurulu Kararlarına uygulanacaktır.

2.1.5. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULUNUN İLKE KARARLARI

Kentsel Sit Alanları içinde farklı yapılaşma istemleri, restorasyon, yıkım, maili inhidam, grup tayini, adi ve esaslı onarım için Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun :

- a) 6.1.1984 - 58 (maili inhidam kültür varlıklarının korunması)
- b) 6.1.1984 - 59 (yıkılan yada yıktırılan kültür varlıklarının bulunduğu parselin kültür varlığı parseli olduğu, kavuşturma açılması, yeni yapı yapılacaksa aynı gabaride inşaat yapılacağı)
- c) 6.1.1984 - 61 (taşınmaz kültür varlıkları üzerinde yapılacak müdaheler ve 1.2.3. grup yapılar ayrımı)

Esas Çizimdir
H

- a) 6.1.1984 - 66 (sit alanları ve tescilli yapıların çevresinde bulunan yapılar ile tescilli yapıların adi ve esaslı onarımları);
- e) 6.1.1984 - 68 (tescilli yapıların II. grup uygulamaları)
- f) 6.1.1984 - 70 (savurganlığı önlemek amacıyla kamu kuruluşları binasının yıkımına, gitmeden tamir ve tadilat ile ekonomik kullanım getirilmesi)
- g) 6.1.1984 - 72 (korunması gerekli kültür varlıkları ile tescilli yapılmamış yapıların adi onarımları) sayılı kararlarına göre ve 2863 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre işlen yapılacaktır.

2.1.6. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ve YÖNETMELİK HUKUKLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ

Alanya Doğal, Tarihi, arkeolojik kentsel sit alanları Geçiş Etkileme bölgesi koruma amaçlı İmar Planı, ve uygulama yönetmeliği Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Antalya Koruma Kurulunu'ca onaylanıp ilgililere tebliğ ve ilan tarihinden itibaren yürürlüğe girer. Geçiş Etkileme Bölgesinde Plan ve yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte, bu tarihten önce yapılmış İmar Planı, Plan değişiklikleri kendiliğinden yürürlükten kalkar. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 26.12.1986 gün 3017 sayılı, 27.9.1987 gün 3673 sayılı, 23.10.1987 gün 3752 sayılı kararları ile, Geçiş Etkileme Bölgesi dışında kalan sit alanlarının koruma amaçlı İmar Planının onaylanmasına ve yüksek kuruldan bu kararları değiştiren kararların alınmasına kadar geçerlidir.



2.2. YETKİ ve YÖNTEM

TKTKV Kurulunca Alanya Kalesi Tarihi, arkeolojik, kentsel, doğal sit alanları geçiş etkileme bölgesi koruma amaçlı imar planının uygulanmasında Alanya Belediyesi ile Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek ve, Koruma Kurulu yetkilidir.

2.2.1. ALANYA BELEDİYESİ PLAN UYGULAMA YETKİSİ

Koruma amaçlı İmar Planı ile düzenlenen ve İmar Planında, TKTKV Kurulunca belirlenen Doğal Karakteri korunacak sit alanı olan, ve Planda rekreasyon kullanışı getirilen, alanlar ile Tescilli Kültür Varlıklarının kendileri ve bunların Koruma Etkileme alanları, Damlatış Mağarası Koruma alanı, Kamu, Rant Tescicileri ve alanları, dışında kalan diğer Planlanmış alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planının uygulanmasında Alanya Belediyesi Yetkilidir.

2.2.2. ANTALYA KORUMA KURULU PLAN UYGULAMA YETKİSİ

Bu yönetmeliği 2.2.1. Maddesinde belirtilen ve Alanya Belediyesi Plan uygulama yetkisi alanları, dışında kalan, alanlarda ise, Antalya koruma kurulu yetkilidir. Antalya koruma kurulundan onay alınmadan Plan değişikliği yapılamaz.

3.0. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE KORUMA KURULUNDAN ONAY ALMA ZORUNLULUĞU

3.1. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ZORUNLULUĞU

- Koruma Kurulunca çaylanan geçiş etkileme bölgesi Koruma amaçlı İmar Planı şu zorunlu nedenler dışında değiştirilmez.

a) Halikası kentsel, doğal, topoğrafik dokunun korun-



masına yönelik değişiklikleri.

- b) Korunması gerekli kültür varlıklarının koruma-etki-leme alanındaki yasal uygulamalara ait değişikleri
- c) İmar Parseli uygulamasında ortaya çıkan sorunların, çözümüne yönelik değişiklikleri
- d) Topoğrafik, kentcel doküdan kaynaklanan Koruma Anaç-lı İmar Planının uygulamasının mümkün olmaması nede-niyle zorunlu değişiklikleri
- e) Teknik Altyapı ve sosyal kültürel donatım ile kamu yararının var olduğu düzenlemelere ait kamulaştır-ma değişiklikleri,

Durumlarında Belediyecince Plan değişikliği önerisi hazırlanarak Koruma Kuruluna gerekli başvuru yapıla-caktır.

Plan değişikliği isteklerinde Şehircilik Planlama İlkelerine uygunluğunu kanıtlayan uzmanlarca düzen-lenmiş rapor kadastro, halihazır, imar, kitle kod etüdlerine ve Plan Müellifi görüşüne yer verilecektir. Plan değişikliği yukarıdaki koşullar dışında yapılamaz.

3.1.2. KORUMA ALANLARI ve KORUMA KURULUNDAN ONAY ALMA ZORUNLUĖU

Geçiş etkilene Bölgesinde 2863 ve 3386 sayılı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kanunları gereğince korunması gerekli kültür varlıkları ile TKTVYK 23.10.1987 tarih ve 3782 sayılı karar ile tescil edilen korunması gerekli ta-

şınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının koruma etkileme alanlarındaki adi onarımlar dışındaki her türlü fiziki değişikliği içeren plan uygulamalarında, önceden projesi ile birlikte Koruma Kurulundan onay alınması zorunludur.

Koruma Etkileme alanlarına bitişik parçellerdeki yeni yapılaşmalarda, Tarihi yapılara uyumlu, çephe düzenlenecektir. Pencere Boyutları 1/2 oranında olacak, kapalı çıkmalarda cumba biçiminde düzenlenecek, Eğimli çatı yapılacak, çatı örtüsü kiremitle kaplanacaktır.

Korunması gerekli Kültür Varlıkları koruma etkileme alanlarındaki inar koşulları, Kültür Varlıklarının korunmasına yönelik gerekçelerin bulunması durumlarında, yüksek kuruldan görüş alınmaksızın koruma kurulunca değiştirilebilir. Ancak söz konusu değişiklikler plan ve yönetmelik ile getirilen inar uygulamacısının büyüklük ve ölçülerini aşamaz.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma yasası ile bu yacaya değişiklik getiren 3386 sayılı yasası ile 3194 sayılı inar yasasının 4. maddesine göre Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kuruluna onaylanan Geçiş Etkileme Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planındaki her türlü değişiklikte kuruldan önceden onay alınmadıkça Alanya Belediyesiince uygulama yapılamaz.

Koruma amaçlı imar planı değişiklik konularına;

- a) Koruma amaçlı İmar Planında ve uygulama yönetmeliğinin de belirlenmiş arazi düzenlemelerindeki sınırlarının,

- b) Planda verilen arazi kullanışlarının,
- c) Yapı düzeni ve yoğunluklarının,
- d) Belirlenen büyüklük ve ölçülerinin, değiştirilmesi konularını girer.

4.0. YENİ YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

4.1. GENEL HÜKÜMLER

Geçiş etkileme bölgesindeki yeni yapılaşmalarda Koruma amaçlı İmar Planı kararları, Plan uygulama yönetmeliği Alanya Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Plan ve uygulama yönetmeliğine aykırı olmayan Maddeleri hükümleri birlikte uygulanacaktır.

Ancak Alanya Belediyesi İmar yönetmeliğinin bu yönetmelikte belirtilen hususlarına karşılığında Maddelerinin hükümleri geçersizdir.

4.1.2. İNŞAAT TABAN ALANI

Yapının parçele oturacak bölümünün izdüşümünde kaplıyacağı alandır. Parçeldeki hertürlü eklenti ve müstemilatlar inşaat taban alanına dahildir.

4.1.3. TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

Yapı taban alanının net imar ve azami (Parçel) büyüklüğü kabul edilen 300 metrekare parçel alanına oranıdır.

4.1.4. YAPI İNŞAAT ALANI

Bütün kent bölgelerinde zemin kat altında kalan bodrum katların (% 100) bütünü inşaat alanına dahil değildir. Yönetmelikle izin verilen kent bölgelerindeki asma kat çelme kat ve çatı araları dahil iskanı mümkün olan katların ışıklıklar çıktuktan sonraki alanları toplamıdır.

Kapalı çıkımlar, açık ve kapalı merdivenler ve yapıya mahreç (giriş) veren zemin kat dışındaki açık teraslar, koridorlar toplam yapı inşaat alanına dahildir.

Açık teras, balkon çıkımları ve iç yüksekliği 1,80 metreyi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile yapılara ait müstemilatlardan kalorifer dairesi, kömürlük ağına, kapalı otoparklar, ısıtma soğutma tesisatı alanları kapalı yapı alanındaki hidroforlar (su depoları) toplam yapı alanına dahil değildir.

Konut bölgelerindeki kapıcı dairesi dahil diğer bütün iskan edilen yapı alanları toplam alana dahildir.

İskanı mümkün katlar ve inşaat alanı ifadesi ile, konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilen katlar ve inşaat alanını tanımlamaktadır.

4.1.5. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI

Toplam yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır. Toplam yapı alanına dahil edilen alanlar bu yönetmelikte belirlenen kullanım çeşitleridir.



4.1.6. YAPI YAKLAŞMA SINIRI

Planla ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parselde en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

Koruma amaçlı imar planının uygulamasında yapı yaklaşma sınırları kısmi imar planı değişikliğine gidilmeksizin değiştirilemez.

Koruma amaçlı imar planında kitle düzeni ile bina oturumu verilmiş olan ticaret, park, piknik ve eğlence alanlarındaki uygulamada ön görülen düzenlemeye uyulacaktır.

4.1.7. BİNA DERİNLİĞİ

Binanın zemin katı ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

Bina derinlikleri meskun ve gelişme konut bölgelerindeki yeni yapılaşmalarda azami 15,00 metreyi geçmemek ve arka bahçe (parsel) sınırına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile $I = L - (K + \frac{H}{2})$ formülü ile hesaplanır.

Bu formülde

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliği

Formülün kullanılması sonucunda 10,00 metreden az çıkan bi-

Aslı Gökçüoğlu

na derinliklerinde arka bahçe mesafesi 3,00 metreden az bırakılmamak üzere 10,00 metreye çıkartılabilir.

Köşe başına rastlayan parcellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parcellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

Koruma Anaçlı İmar Planında ticaret bölgesi olarak gösterilen bitişik nizam yapı alanlarında, ikamete ayrılmayan ve sadece ticaret ve işyeri olarak kullanılan zemin ve bodrum katları ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile parsel (arazi) derinliğince yapılabilir.

Ancak meyilli arazilerde, bu yüksekliğin arka komşu sınırında tabii zeminden itibaren 6.50 metreyi geçmesi halinde bu miktarı aşan kısım arka komşu sınırından en az 3 metre geriden başlayacaktır.

Bina derinliğinde H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini 15,00 metrenin üzerinde çıkartma yetkisi Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kuruluna aittir. Damлатаş Caddesine çephe alan parseller ile teşekkül etmiş parcellerde, bu koşul aranmaz.

Köşe parseller dışında iki yola çephe olan parcellerde azami 15,00 metre bina derinliği ticaret bölgeleri dışındaki konut bölgelerinde hiç bir şekilde aşılamaz.

4.1.8. BİNA YÜKSEKLİKLERİ

Binanın köşe aldığı noktadan en son katın döşeme üst katı ve saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir.

Bina yükseklikleri Koruma Amaçlı İmar Planında KAKS ile kat adedi ve metre olarak belirlenmiştir.

Bunlar

- a) Park, günübirlik eğlence, dinlence, piknik ve sahil şerindindeki yapılaşmalarda bodrum hariç bir kat h:3,50 metre saçak kodu
- b) Ayrık nizama sahip meskun gelişme konut ve konut zemin kat ticaret-işyeri kullanışlı yapılarda düz arazilerde bodrum hariç 2 kat h : 6,50 metre, 3 kat h:9.50 metre, 5 kat h:15,50 metre saçak kodu
- c) Bitişik nizam ticaret işyeri, ticaret konut kullanışlı yapılaşmalarda düz arazide 2 kat h:6,50 metre, 3 kat 9,50 metre, 5 kat h:15,50 metre saçak kodu yüksekliklerinden fazla olamaz.
- d) Eğimli arazilerdeki kat adedi ve bina yüksekliğinde bu yönetmeliğin binalara kot verilmesi ve bodrum katlara ilişkin hususlara uyularak uygulama yapılır.

4.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ

4.2.1. TABİ ZEMİN

Geçiş etkileme bölgesindeki yapılaşmalara kot verilirken parselin cephe alacağı imar yolunun kırmızı kotu henüz oluşmamış alanlarda herhangi bir düzenleme yapılamaz.

Kot alma biçimi değiştirmek amacı ile parsellerde harfi-

yat veya dolgu yapılamaz, setler düzenlenemez.



4.2.2. EĞİMLİ VE DÜZ PARSELLER

Parsellerin onaylı kotesi üzerinden % 15 kadar olan araziler düz, %15 den fazla olan araziler eğimli parsellerdir.

4.2.3. DÜZ PARSELLER

Parsel düz ise bina yüksekliği azami kodu parselin cephe aldığı imar yolunun, parsel önündeki en düşük ve en yüksek noktalarından kot ortalaması noktası sıfır kabul edilerek son kat tavan döşemesi üstüne kadar verilir.

Tabii zemini yol kotu altında olan düz parsellerde binalara azami kot parselin köşe kotlarının-ortalama noktası sıfır kabul edilerek verilecektir.

Tabii zemin yol kotu üstünde olan düz parsellerde binalara azami kot, parselin köşe kotlarının ortalama noktası sıfır kabul edilerek verilecektir.

4.2.4. EĞİMLİ PARSELLER

Parsel eğimli ise, bina yüksekliği azami kodu binanın parsel zemininde oturduğu alanın diagonal orta noktası tabii zemin sıfır bina kot alma noktası kabul edilerek verilir.

Aşırı eğimli ve engebeli parsellerde, binalara azami kot parselin tabii zemin kot ortalamaları alınarak bulunacaktır. En son ortalama kot noktası; sıfır, bina kot alma noktası kabul edilerek verilir.

Tabii zemini yol kotu üstünde veya altında olan parsellerde binaya azami kot parselin köşe kotlarının ortalaması bulunarak, bu nokta bina sıfır kot alma noktası kabul edilerek verilir.

Binalara kot verilmesinde zorluk bulunan hallerde Alanya Belediyesinin en az bir yapı adası boyunca hazırlıyacağı kot etüdü önerisinin Koruma Kurulunda görüşülüp onay aldıktan sonra uygulamaya başlayacaktır.

4.3. İMAR, KORUMA ETKİLEME ALANLARI PARSELLERİ

Geçiş - Etkileme Bölgesinde koruma amaçlı İmar Planının onaylanmasından önce teşekkül etmiş imar parsellerinin büyüklük ve boyutları Tescilli Kültür Varlıklarının koruma - etkileme alanları dışında kalan kesimlerde aynen korunacaktır.

İmar Parsellerinin elde edilmesinde, Alanya Belediyesi Tıp İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari büyüklük ve ölçülere uyulacaktır.

Koruma amaçlı İmar Planı uygulamacı ile Resmi Kuruluşlar ve diğer kamu yararına hizmet eden her türlü tesis ve tesisatlarının sahip oldukları imar parselleri hariç, özel mülkiyete konu İmar parsellerinin azami büyüklüğü 300 metrekareyi geçemez. İmar parselinin bulunduğu kent bölgesindeki imar ve yapı düzeni değiştirilmeksizin 300 metrekare parsel büyüklüğü üzerindeki artık (fazla) olan alanlar (emsal) hesabına dahil edilmeyerek, kamu yararının bulunduğu kesimlerde yol genişletilmeci, yeşil şerit, otopark, oturma yerleri, otobüs-münibüs durakları, ağaçlandırmalar

gibi düzenlemeler için Belediyesine terk edilir, kamu yararına yönelik düzenlemelere ihtiyaç duyulmayan kesimlerde ise özel mülkiyette boş alan olarak bırakılır.

Korunması gerekli Kültür Varlıklarının Koruma Etkileme alanlarını ve bu varlıkların çevresindeki yeni yapılaşmaların yaklaşma sınırlarını belirleyen parsellerin konumları göz önünde tutularak kadastro parselleri imar Parsellerine dönüştürülecektir.

Geçiş etkilene bölgesinde bulunan korunması gerekli Kültür Varlıklarının çevresel koruma etkilene alanını teşkil eden İmar Parsellerinin büyüklük ve ölçüleri koruma amaçlı İmar Planında gösterilen büyüklük ve ölçülerde olup, bunların sınırları koruma kurulunda gerekli onay izni alınmadan değiştirilemez.

4.4. TEVHİT ve İFRAZLAR

Geçiş etkilene bölgesindeki her türlü İmar adası ve diğer yapılaşma alanlarında kadastro Parsellerin İmar Parsellerine dönüştürülmesi yapılmadan bu alanlardaki yapılaşmalara muvakkat ve kesin inşaat iznini verilemez.

Geçiş Etkileme Bölgesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma kanununa göre, Tevhid ve ifrazlarda Antalya koruma kurulundan önceden onay alınacaktır. Plan uygulamacında kuruldan izin alınmadan . Alanya Tapu Sicil Muhafızlığınca yapılacak, tevhid ve ifrazlar geçersizdir.

Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu yönetmelikteki ifraz şartlarına tabii değildir.

Geçiş - Etkilene Bölgesinde kalan Damlataş Caddeci keçimi ile liman kıyı şeridi keçimindeki ticari, turizm, sosyal kültürel eğlence, dinlence amaçlı yeni yapılaşmalara ön görülen alanlarda, bu yönetmelikteki parcelasyon, tevhid, ifraz koşulları ile ilgili hükümlerine bakılmaksızın koruma amaçlı İmar Planı kararlarına göre uygulama yapılır.

Parcelasyon Planları neticesi bir İmar Parçelinin parçacı olarak oluşacak artık ve kadaastro Parcellerine geçici inşaat izni verilemez.

İfraz yolu ile cepheci olmayan parsel adacı ancak imara mücait hale getirildiği parçele şuyulandırılarak yapılır.

5.0. KORUNMASI GEREKLİ YAPILAR

5.0. Korunma gerekli yapılardaki onarım ve restorasyon uygulamaları İKTİYK 66 sayılı ilke kararları doğrultusunda yapılacaktır.

6.0. YENİ YAPILAŞMALARIN DEŞ GÖRÜNÜM VE BİÇİMSEL YAPILAŞMA KOŞULLARI

6.1. ÇEHALAR

Sit ve korunması gerekli Kültür Varlıklarının koruma, et-

aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Su deposu asansör-kulesi dışında çatı araları hiç bir amaç için kullanılamaz tescilli kültür varlıklarının çatı örtüleri ve bunların yenilenecek ya'da tamir ve tadil edilecek. Çatı örtüleri bu koşullara tabi değildir.

6.3. SAÇAKLAR

Binalarda saçak yapılması durumunda saçak genişliği 1.20 metreyi geçemez.

6.4. CEPHELER VE PENCERELER

Yeni yapılaşmaların dış cephelerinde, bu bölgede bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının dış mimari özelliklerine uyum sağlanmasına özen gösterilecek, Pencere boyutlarında 1/2 oranına uyulacaktır.

6.5. YENİ YAPILAŞMA İLE İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLER

Geçiş etkileme Bölgesinde ki sit-koruma etkileme alanları dışında kalan alanlardaki yeni yapılaşmalara ait ve bu yönetmelikte belirtilmiyen hususlarda Alanya Belediyesi tip İmar yönetmeliğinin koşulları geçerlidir.

6.5.1. SUBASMAN KOTU

Alanya Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Damlataş Caddesi ve İskele Caddesi için geçerlidir. Bu caddeler haricinde kalan geçiş etkileme Bölgesindeki yeni yapılaşmaların sūbasman kotu 0.50 metredir.

Aslı Gİbidir.

6.5.2. RIHTIM ŞERİDİNDEKİ DÜZENLEMELER

İskele Caddesinin rihtim kesimindeki alanda koruma amaçlı İmar planı ile öngörülen katlanışların uygulamaya yönelik düzenlemesinde 1/500 ölçekli ayrıntılı çevre düzeni planları yapılacak ve Antalya Koruma Kurulundan izin alınacaktır.

Alanya Belediye Başkanı
Büstakbel DİM

Plan Müellifi ve
Proje Yürütücüsü
Doç. Dr.

İbrahim BOYNUKALIN
Proje Araştırmacısı

Y. Şeh. Pl.

Demet EROL

Aslı Gİbidir.

BASKIN
BASKIN
Prof. Dr. Ergun TANERİ