PAYALLAR-ALANYA
(ANTALYA)
O27-c-17-b-4-a

O27-c-17-b-1-d

4 051 377.01

4 051 370.19

PAYALLAR MAHALLESİ-ALANYA (ANTALYA) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ REVİZYONU

A. AMAÇ
Bu plan hükümleri 6360 sayılı "ONÜÇ İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ ALTI İLÇE KURULMASI İLE İLGİ KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" kapsamında Alanya İlçe gemeinde bitişen belediyelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Alanya Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasındaki farklılıkları ortadan kaldırmak, planların uygulamasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.

B. KAPSAM
B.1. Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Payallar Uygulama İmar Planı onama sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun hazırlanması; 3194 sayılı İmar Kanunu ile plan hükümleri çerçesi; hale gelecektir.
B.2. Kalanlar uygulama planlar dışında 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkların Korunma Kanunu vb. özel kanunlar kapsamında onanı olan bulunan alanlarda ilgili plan hükümleri geçerlidir.

C. GENEL HÜKÜMLER
C.1. YASA VE YÖNETMELİKLER
Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, konuya ve ilgisine göre;
C.1.1. 6761 / 4957 / 2634 sayılı turizm teşvik kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.2. 2985 sayılı toplu konut kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.3. 5226/2863 sayılı Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
C.1.4. 2872 sayılı çevre kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.5. 6831/3573 sayılı orman kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.6. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunu,
C.1.7. 6360 sayılı on üç ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi altı ilçe belediyesinin ve bağlı bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun,
C.1.8. 5809 sayılı elektrik piyasası kanunu ve uygulama yönetmelikleri,
C.1.9. 4081 sayılı Ticaret kanunu ve uygulama yönetmelikleri,
C.1.10. Alınmış ve alınacak olan ilgili kurumlar kararlarına uyulacak olup, bu yönetmelik hükümleri ile çelişmeyecektir.
C.1.11. Parselasyon planlarının yapılmasına ve onanmasına ilişkin yönetmelik,
C.1.12. Plan alanlar ile imar yönetmeliği,
C.1.13. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği,
C.1.14. 1380 sayılı su ürünleri kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
C.1.15. 5578/5403 sayılı toprak korunma ve arazi kullanımı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
C.1.16. Karayolları kanunu ve karayolu kenarı ve emniyet şeritleri hakkında yönetmelik,
C.1.17. 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler nedenile alınacak tedbirler ve afetlerden zararlanan vatandaşlara dair kanun ve ilgili yönetmelikler,
C.1.18. 5442 sayılı İl idaresi kanunu,
C.1.19. 4373 sayılı "Yağışlı suların bir bakımlarına karşı korunma kanunu " ve yönetmelikleri,
C.1.20. 1593 sayılı umumi hıfzıssıhha kanunu ve gayrisıhhi müesseseler yönetmeliği,
C.1.21. Sığınak yönetmeliği,
C.1.22. Otopark yönetmeliği (Yönetmelik standartlarını aşan özel hüküm getirilmemişse),
C.1.23. Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği,
C.1.24. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik,
C.1.25. Su kirliliği kontrol yönetmeliği,
C.1.26. ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından su kaynaklarının korunması ve teknik altyapıya ilişkin olarak çıkarılan yönetmelikler,
C.1.27. Kıyı kanunu ve kıyıların korunması hakkında yönetmelik,
C.1.28. Çevre etkileri kontrolü yönetmeliği,
C.1.29. Çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği,
C.1.30. Tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliği,
C.1.31. Tehlikeli kimyasallar yönetmeliği,
C.1.32. Toprak kirliliği yönetmeliği,
C.1.33. Çevresel etki değerlendirmesi yönetmeliği
C.1.34. Hava kalitesi değerlendirme ve yönetimi yönetmeliği
C.1.35. Binalarda enerji performansını yönetmeliği
C.1.36. Yapı malzemeleri yönetmeliği,
C.1.37. Yapı malzemelerinin tabi olacağı kriterler hakkında yönetmelik ve diğer mevzuata uyulacaktır.
C.2. Planlama alanında imar uygulaması ve yapılaşma aşamalarında tescil edilmemiş, tescile değer olan, kalıntılar ve yapılar bulunması halinde uygulama ve yapılaşma durdurularak yerel mülki amirlere, belediyesine ve Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kuruluna bilgi verilmesi zorunludur.
C.3. Sit alanlarında ve tescili yapı koruma alanı sınırları içerisinde her türlü uygulama için, konu ve ilgisine göre Kültür Varlıkların Koruma Bölge Kurulu veriliyse Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.
C.4. JEOLOJİK YAPI
C.4.1. Planlı alanlar bütününde plan onama sınırları esas alınmak suretiyle imar planına esas olarak hazırlanan ve onamaya yetkili kamu kurumlarında onanı edilecek ve zeolektrik etüt raporlarında ve yerleşime uygunluk hartalarında belirtenen koşullara uyulacaktır.
C.4.2. İller Bankası Genel Müdürlüğü İmar Planlama Daresi Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından 25.04.1995 tarihinde onanan 2666 nolu Payallar (Antalya) jeolojik inceleme raporu ve İller Bankası Antalya 5. Bölge Müdürlüğü tarafından 25.04.2000 tarihinde onanan Payallar (Antalya) imar planına esas İlave jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
C.4.3. Sedimanter seri ve altüyün alanı olarak belirtenen kısımlarda zemin derine oturan yapılar ile özel/kalıcı belleksoyu yönelik sondajlı zemin etüdleri yapılmadan yapılamaz.
C.4.4. Bütün binalarda temel kazısı sırasında oluşacak şevler tekniğine uygun olarak düzenlenme ve tabiat duvarları ile desteklenmek zorundadır.
C.4.5. Yeralti suyunun yüzeye yakın olması durumundaki gerekli drenaj tedbirleri alınacaktır.
C.4.6. Yapı temelleri ayrı formasyon üzerine oturtulmak zorundadır.
C.4.7. Mimari proje ve statik hesaplama esas oluşturacak zemin etüdleri yasal düzenlemelerde uygun olarak hazırlanmalıdır yapı ruhsatı verilmesi.
C.5. Daire kanarında yer alan arsalarda bu kısımlar kota belediyenin İgili birimi tarafından verilecek plan raporu gore belirlenir. Gerek duyulması halinde DSİ görüşü istenir.
C.6. Yapı adaları içerisinde kalan dolgu suyolları, duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilmesi: Zorunlu hallerde doğal su akışı kontrolü olarak serbest akışına devam edecek şekilde drene edilecektir.
C.7. Onceden onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan parsellerde emsal ve kat adedine ilişkin kazandırılmış haklar saklıdır. Uygulama imar planı dolayısıyla nedensiz yapılanma durumu, bitişik parsellerdeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine gore tamamlanır. Bu yapılardan 3194 sayılı İmar Kanunun 29. maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelebilen inşaatına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına gore yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat kapsamında yapılan ilave ve tadilatlar ruhsatlandırılabilmesi gibi tavsiye edilmesi kaydıyla uygulama yapılacaktır. Ancak düzenlenecek
C.8. Yapım aşamasında kullanılacak İçlim yapı malzemelerinin Türk Standartları Enstitüsünce belirlenen standartlara uygun ve belgeli olması zorunludur.
C.9. Yapılarda; renk, çatı kaplaması, cephede doluluk boşluk oranları, bina binin düşlerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyulacaktır. Bu konuda ilgili idare kurul gerilmeye yetkilidir.
C.10. Yapıdan yapı ve basılarımı çevresinde bitişeyi kurtaşlayacak ölçüde sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi) varsa yapı ve tesislerin pis su, temiz/ten su ağa bağlanır. Yoksa sağlım mecrası mişlei mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olarak bağımsız genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur. Bu pis çukurları kesinlikle, deniz ve nehirlere boşaltılamaz. Turizm, tarım, eğitim ve dinlenme tesisleri ile yerleşimlerin pisuaları için atık su arıtma sistemi kurulması ve İşletilmesi zorunludur. Atık su 5, 6, 60 sıralarında arıtılmadan deşarj yapılamaz, arıtma sistemi gerekseğinde/mden yapı kullanma izni verilmez.
C.11. Hazırlanacak mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS9111 sayılı TSE Düzenlenmesi Kurulun'na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmalı suretiyle, bedensel özürlü insanların yeni yürürlüğe konulmuş yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi mekânı kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi zorunludur. Diğer hususlarda Alanya Belediyesi engellileri yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
C.12. Kazanılmış haklar saklıdır. İzinli, imar uygulaması planlama alanı bütününde veya belediye tarafından teşvik edilecek düzenlemeler sınırlarına gore etaplar halinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.
C.13. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar (yol, meydan, otopark, yeşil alanlar vb.) kamu eline geçmeden ilişkisi olmayan yapılaşma yapılamaz.
C.14. İmar uygulaması aşamasında kadastro verileriyle sayısal olmaması ya da arazideki uygulamasının hatalar nedeniyle imar planı kısıtıdan ile mülkiyet alanında oluşması mutlemel 1.10 metreyi geçmeyen uyumsuzluklarda planda tadilat yapılmakıyın uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
C.15. Plan üzerinde sosyal ve teknik altyapı alanlarının arsalıcı, yapılmış artırıcı nitelikte yürürlükteki mevzuata aykırı tadilat ve revizyonlar yapılamaz.

27

01
05
C
16
21 22 23 24 25

O

4 051 000
4 051 300
4 051 600
4 051 900
4 052 200
4 052 500
4 052 800
4 053 100
4 053 400
4 053 683.41

C.16. Plan kısmen veya tamamen iptal edilmesi halinde; ilgili idare kurulu kararı ile yapılaşma durumu ve kullanım durumu dikkate alınarak, yapılaşmanın durdurulmasına veya devam ettirilmesine karar verebilir.
C.17. Bu plan hükümleri 6360 sayılı "ONÜÇ İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ ALTI İLÇE KURULMASI İLE İLGİ KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" kapsamında Alanya İlçe gemeinde bitişen belediyelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Alanya Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasındaki farklılıkları ortadan kaldırmak, planların uygulamasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.
C.18. Plan ile belirlenen yapı emsalı(KAKS) aşılmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
C.19. Yapı inşaat alanı net imar parsel üzerinden hesaplanır.
C.20. Fonksiyon alanları için özel hüküm getirilmemişse kat yükseklikleri;
* Tüyap ve zemin kat ticaret olarak belirlenen bölgelerde zemin katlarda 4.50 metre, diğer katlarda ticaret kullanımında 3.80 metre, konut kullanımında 3 kata kadar (3 kat dahil) en az 3.50 metre en fazla 3.60 metre, 4 kat ve üzeri sahip bölgelerde ise 3.50 metre olacaktır. Ancak
* Bodrum kat yüksekliklerin için çıkılamaz 4.50 m. olacaktır.

* Yukarıda belirtilen kat yüksekliklerî dikkate alınmadan binaya ait yükseklik verileri planlarda gerekli detaylar verilecektir. Ancak kat yüksekliklerî yukarıda belirtilen kat yüksekliklerî ile planlardı kat adedinin çarpımması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilecektir.
C.21. Kat sayısı kat yüksekliklerî azaltılmak suretiyle arttırılamaz. Bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz. Kat yüksekliği belirlenirken, mevcut teşkilcil dikkate alınacaktır.
C.22. Fonksiyon alanları için özel hüküm getirilmemesi durumunda planlama alanında zemin kat ve mesleki kat yapılanmaz.
C.23. İmar planında yapılı olan alanlar resmi tescili bitişe sınırlan içerisinde yapı yapılanmış. Planda sosyal donatı ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmemiş, ancak yapı yasaklı alan karşın getirilmiş bölgelerde yap yapılanmaz. Bu alanlar ancak yeşil alan olarak yapılanmaz.
C.24. Plan üzerinde olan yol geometrisi uygulamada esasen. Yol genişliği yazımamıyoa plan üzerinden ölçü alınabilir.
C.25. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda Bilgi Teknoloji'ye ilişkin Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 834 sayılı kat mülkiyeti kanununa gore kat malikleinin mutlakat çoğunluk sartıyla ilgili idaresden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.
C.26. Planlama alanı içerisinde varolan yapılara ilişkin olarak peyzaj projesi yapımı zorunludur. Peyzaj projesine gore bitkilendirme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.
C.27. * Ketı atık bacası, katı atık bacası tesisi, katı atık bacası odası yapılması durumunda aşağıdaki ölçülerde yapılmasına şartıyla taban alanı hesabına, emsal ve emsal dışı olarak 50 kişi inşaat alanı esas alınarak dahil edilmesi.
* Emsal ve emsale dahil edilmeyen 50 kişi inşaat alanı hesabına dahil edilmeden yan ve arka bahçede konuşu parselde 1 metre, ön bahçede yaklaşıma mesafelerin aynı olmaı halde ve minimum 3.00 metreden daha az olmamak şartıyla açık havuzlar yapılabilir.
* Bunada belirtilmeyen hususlarda emsal dışı dışı dışı planlara ait hükümlere uyulur.
C.28. CATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM
C.28.1. Çatıların, olumsuz cadde ve sokakların karakterine ve yapılacak binanın durum ve mimarisine uygun olması şartlı. Çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesinin yörenin çevreye ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin onayı ile tayin edilir.
C.28.2. Konut ve ticaret alanlarında çatı meyilleri en fazla yapı yüksekliği (binaya) kullanılıyorsa %40'dan, mahya yüksekliği 4.30 metreden fazla olamaz. Çatı meyilleri saçak uçundan ve maksimum 0.80 metre yapılacak üzerinden başlayarak yapılabilir. Ancak tonoz ve benzeri çatılarda saçak uçundan ve parapet yapmadan son tabiiye üzerinden başlayarak çatı yapılması zorunludur. Yapı yüksekliği planda öngörülen en fazla yapı yüksekliğinden (mimaki) daha az yapılabilinde çatı eğimi farklı olabilir. Yüksek katlı binalarda çatı çatı yapılabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz.
C.28.3. Çatı arasına yapılan piyesler bina izdüşümünü geçmemesi ve en düşük 1.80 metre yüksekliğinde olmak kaydıyla yapılabilir. Çatı arasına yapılan piyesler inşaat emsal hesabına dahil değildir. Ancak ruhsat hazırlanırken bu yapı denetim hesabına dahildir.
C.28.4. Çatı arasındaki bağımsız bölüm mutlaka konut olmalıdır. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör makesi, ısı kattaki bağımsız bölüm ile mütebaddimsak ve en az ölçüleri sağlamak kayıt ile yapılıyor olduğundan. Çatı kalının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen yapılmayabilir. Ancak ısıl kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü altında kalan hacimler ikinci kat döşemesi yapılmak suretiyle bölümlenecek. Çıkıklığı olan binalarda alınacak bitişlerde çıkıntı görüşü doğrultusunda işlem yapılır.
C.28.5. Çatı yüzeylerinde aydınlatma çatı ferdi ile sağlanacak, bent perdesiz yapılmayacaktır. Çatı fenerli mimari proje ile bütünlük arz edecektir.
C.28.6. Merdiven evi ve içlerinde çatı çıkabilir 0.50 metre aşabilir.
C.28.7. Çatı arasına konulan su depoları mimari projede gösterilecek ve statik hesaplamalarda dikkate alınacak.
C.28.8. Tonoz çatılarda yapılacak ise çatı 1.10 metreye yüksekliğindeki kâgir korkuluk (parapet) bina yüksekliğine dahil değildir.
C.28.9. Duman ve baca bacaları ile son çatıda bağımsız bölümlerde mbadi piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler ve kapılı devre gönüş amaçlı sistemleri hariç olmak üzere çatı dahilinde hiçbir şekilde yapılamaz. Ancak Tüyap gibi yapılanmalar, Antalya Kültür Koruma Bölge Kurulunun onayı ve asansör kulakelerinin çatı dahilinde yapılmasına müsaade edilebilir.
C.28.10. Umumi merdivenler çatı arasına kadar çıkar. Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisi, oteller, İçinde çatılarıyla mazide bulunan binalar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konulmasa mecburdur. Her türlü binanın çatısına binlen fazla TV, radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez.
C.28.11. Tonoz çatılar çatı eğimli konumak ve mahya kotu 4.30 metreyi aşmamak kaydıyla yapılabilir. Çatı eğimlerinin azama dalan eğilebilir olmalıdır. Ancak 2.40 metreyi sağlamayan binalarda çatı Hanakıc 4.30 metreden yarartanlarak yapılabilir. Ancak bu çatı da 2.40 metreyi sağlamalıdır.
C.28.12. Güneş enerjileri ve bu dalanda (at limit 4.80 metreyi geçemez.
C.28.13. Güneş enerjileri ve antenler için konulan platform betonarme yapılabilir. Ancak bitişme yüksekliği 3 metreyi geçmez.
C.28.14. Parapet yapılacak binalarda bakım izdüşümünün dışına betonarme saçak yapılamaz.
C.28.15. Parapet yapılmayacak binalarda bakım izdüşümünden itibaren 0.80 metre betonarme saçak yapılabilir.
C.28.16. Güvenlikli genişliği maksimum 3.00 metre, ile güvenlikli genişlikteki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır. Güvenlikliler bina izdüşümünü geçemez.
C.28.17. Çift eğimli çatılarda parapet yapılmaz. Betonarme saçak ile çözülür.
C.28.18. Onayı mar planında 2 kat olarak İmgeziçen bölgelerde gerekli izolasyonlar yapılması şartı ile teras çatı tercih edilebilir. Ancak kenarda merdiven (alti hariç) kapalı alan yapılamaz. Merdiven (alti tabiiyesi kotu) 2.50 metreyi geçemez.
C.28.19. Mabine dahili olmamak şartıyla çatıda; 2 katı geçmeyen binalarda çatı çıkıntısında belediyesi yetkilidir.
C.28.20. Çatı arasına yapılan ortak alanlar emsale dahil edilmeyen %50'lik inşaat alanı hesabına dahil değildir.
C.29. BİNALARA KOT VERİLMESİ, BAHÇE TESİYESİ VE DUVAR YAPIMI
C.29.1. Su basınan kotu konut ve turizm binası alanlarında en fazla +1.50 metre, ticaret ve konut alt katı ticaret alanlarında en fazla +0.50 metre olacaktır. Diğer kullanım kıtlarında su basınan kotu yükseklikleri belleksoyu belediyesi yetkisiz. Zemin suyu yüksek olan binalarda bina binin kotu belediyenin İgili birimindan alınacak görüşe gore belirlenecektir.
C.29.2. Kot onaylı 1/1000 ölçekli hâlâsıyor hartalar esas alınarak tabi zemin kotlarına gore belirlenecektir.
C.29.3. Hâlâsıyor hartadaki kotların yetersiz olması halinde parselin durumuna gore idare 1/500 ve da 1/200 ölçekli plan kote istayebilir.
C.29.4. Bina binlerinin kotlarının belirlenmesinde belediyeden izin alınmadan parselleriniz hafriyat ya da dolgu yapılamaz.
C.29.5. Turizm, Sanayi, Ticaret ve Konut alanlarının alanlarına ilişkin özel hükümler getirilmediği takdirde binalarda kot ile bina için yan yan; olmak üzere bina ilişkelerinin oluşacağı tabi derinin kotlarının orlanmak ortalaması alınarak verilir.
C.29.6. Tabii zeminden kotlandırma; belediyenin İgili birimi yapı adasının tamamının etüdü ve İgili yapı adasını çevreleyen tüm yolların kotunu kotunun belderiş, belediye encümeninin onaylarının yol kotunu kotunu gore verilir.
C.29.7. Kanayolu statüsündeki yollardan cephe alan parsellerde bina +0.00 kotu belediye encümeninde onaylanan yol kotunu kotuna gore verilir.
C.29.8. Kırmızı kot ve arazi ortalamasına gore oluşan bina +0.00 kotunu arazi yapısı, mevcut durumu, kat yüksekliklerî yol izinlerinin belirlendiğinde +1.00 metre yükseltmeye ya da düşürmeye belediyesi yetkilidir.
C.29.9. Arazi ortalamasına gore oluşan bina +0.00 kotu, kotuna kotun izaindeyse: bina +0.00 kotu ile yol kotunu kotu arasındaki yüksekliğe farkının 1.50 metreden az olması halinde konuşu parselledeki yapılaşma durumu, mevcut durumlar; kat binlikleri gibi yapılanmalar belediyesi bina +0.00 kotunu yol kotu arasındaki yüksekliğe farkının +1.50 metreden fazla olması durumunda arazi kotu yol kotuna indirilmesi. Tesşit edilecek kotnsu kotsa gibi aşağıdan ölçü yola doğru yapılmasın gerekliliğine haiyleyle, yeni oluşan yol kotu, arazi ortalamasına gore oluşan +0.00 kotunu aşarsa bina +0.00 kotu doğrultusunda kotundan verilir. Ön bahçede yol kotu ile bina +0.00 kotu arasında kalan alan toprak ile kapatılarak otopark olarak kullanılacak. Otopark emsaline ilişkinde olan duvar, parsel yol cephesine en fazla 3 metre yükseldiği ve yüksekliği 2.70 metreyi aşamaz. Ön bahçedeki kotu ile bina +0.00 kotu arasında yapılan toprak altı kapalı otoparktan binlerin katta yapılacak olan kapalı otoparka giriş bağlantı yolunda; bina +0.00 kotu ile yol kotunu kotu arasındaki yüksekliğe farkının 2.70 metreden fazla olması durumunda kadenlemenin yapılması zorunludur. Kademe genişliği en az 1.50 metre olacaktır.
C.29.10. Arazi ortalamasına gore oluşan bina +0.00 kotu, kotuna kotun altındaysa: Kırmızı kot belirlenirken tabi zemindeki yola doğru yapılması gerektiği halinde bina +0.00 kotu, arazi ortalamasına gore oluşan +0.00 kotuna yola yapılan doğru yükseldiğinde ve yol kotu ile binlerinin ön bahçesinde doğu yapılanmı yapılacaktır. Kademeler arası genişlik olacak olan yüksekliği 2.70 metreyi aşamaz. Doğu duvarı bina ön cephesine 3 metreden fazla yükseltilmez. Ön bahçede doğu yapılanı halinde yol seviyesinde ilişkin doğu yapı otoparkı olarak kullanılabilir. Arta bahçede parsel ön ekşik kota ile +0.00 kotu arasında kalan alanda doğu sapılıdır. Yapılacak olan doğu +0.00 kotunu geçemez. Arta bahçelerde yapılacak olan doğularda duvar yüksekliği 2.70 metreyi aşamaz. Ön bahçedeki doğu yapılanmasına ilişkin olarak kademeler arası genişlik olacak olan yüksekliği 2.70 metreyi aşamaz. Ön bahçedeki doğu yapılanmasına ilişkin olarak kademeler arası genişlik gerekli görülmesi halinde 1.50 metreyi geçemez. Kademe genişliği ön bahçe ile yan bahçe arasında kalan alanda doğu yapılanmasına ilişkin olarak kademeler arası genişlik 1.50 metreyi geçemez.
C.29.11. Teras evlerde ait kadınmetresi gelmez. Çatı katlı, üst kadınmetresi yapının su basman üst kotu olacaktır.
C.29.12. Bir arsada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürütülebilmesi planın kot alma yöntemine gore yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.
C.29.13. Yapılacak binlerd duvarı yüksekliği 2.70 metreyi geçemez. Parselin büyüklüğü, arazi yapısı ve formu gibi gerekçelerle binlerd duvarı yüksekliğinin 2.70 metreyi zorunlu olarak geçmesi durumunda öncelikle kademelerme (teraslama) yapılacaktır. Kademe genişliği 1.50 metreden az olamaz. Parselde yapılapmanın kademelerme yöntemi ile de sağlanamaması ve bu durumun belediye tasdikinde teşekkül halinde bina +0.00 kotunu ve duvar yüksekliğini kademelerme yöntemini esas alarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
C.29.14. Parselde hafriyat yapılabilmesi ancak ruhsat alınması zorunludur. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarına İgili önlemlerinin alınması zorunludur. Statik ruhsat projelerinde hafriyat hesabı zorunludur.
C.29.15. Duvar projesi belediye tasdikinde teşekkül halinde bina +0.00 kotunu ve duvar yüksekliğini kademelerme yöntemini esas alarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
C.29.16. Yapılacak olan duvarların doğu yapılanmasına ilişkin olarak kademelerme yöntemi esas alınarak belirlenmesi halinde duvarlar; bina binlerinin kotu ile yan bağlantı olarak binlerin kotu arasındaki farkın 1.50 metreyi geçmesi halinde bağlantı olduğu bölümün bitişi bölüklüğünün %15'inin altına düşmesi ve her durumda 15 m2'den az olmaz.
C.29.17. Parsel sınırlarında yapılan doğu ve kazı işlemleri sonucunda kadınmt seviyesine gore en az 0.50 metre kot farkı oluşması durumunda güvenlik amaçlı bahçe duvarı yapılmak zorunludur.
C.30. BODRUM KATLAR
C.30.1. Farklı kullanım birleri (ticaret (ün (sanayi, turizm, ticaret vb.) özel plan hükmü getirilmemesi durumunda planlama alanında ikiden fazla bodrum kat yapılamaz.
C.30.2. Tabi ya da tesviye edilmiş zeminin altındaki bodrum katlarda Bayındır Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre ayrılacak yangın binlerl kaçış kapısı ve/veyl depo amaçlı eklentiler yapılabilir. Depo amaçlı eklentiler ayrı olarak yapılması durumunda binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilecek.

C.30.5. Binaların 1. Bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayacı konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %50'nini, bütün cephelerl tabi zemin altında kalan veya tabi zeminden eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlarda, 1. Bodrum katında, zemin katta yapılacak ticari bağımsız bölümlerle, izinen bağlantılı ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmesi ticari kullanımlı bağımsız bölümün, bağımsız bölüm brüt alanını aşmasın diyen amaçlı eklentiler bina izdüşümünü geçmemek kaydıyla emsale ve emsale dahil edilmeyen %50'lik inşaat alanı hesabına dahil değildir.
C.30.6. Ada İçerisinde etüt edilmek kaydıyla, cephe dolgu yıkılar dikkate alınarak, tüm cephelerde binanın bodrum katının düzenlendiğinde veya otopark alanlarının daha kullanışlı olması, bodrum katta bulunan alanların çok ve hava alması için bahçe tesviyeleri; gerektiğinde kendi içerisinde kademelendirilmesi şartıyla 1. kat bodrum katından itibaren başlanabilir. Ön, yan ve arka bahçelerin tesviyesinden dolayı gerekli tüm eklentlerin alınması zorunludur. Bahçe tesviyesinden dolayı, kademe oluşabilir fakat İçerisinde bodrum kat yükseldiğine geçmesi. Ancak eğimine gore kademe yükseldiğinde bodrum kat yüksekliğini de geçmesi durumunda yükseldiği belirlenecek olanlar yetkilidir.
C.30.7. Bina gemel girişinin bina cephesinde eğimden veya tesviye kotundan dolayı bodrum katları sağlayacaklıyı halinde, bina gemel giriş bodrum katlarda yapılabilir.
C.30.8. Özel plan hükmü getirilmiş fonksiyon alanları hariç olmak üzere; ikinci bodrum katı; eğlence, kömürlük, kazanlar dairesi, otutluk, depo, otopark dışında başka amaçla kullanılamaz, ikiden konu edilemez, kapısı dairesi yapılamaz.
C.30.9. İskan edilmemiş ve Ortak kullanım alanı bulunmayan bodrum katlara asansör inmesi zorunlu değildir.
C.30.10. Sadece otopark maksatlı kullanılmak, tüm cephelerde zeminin en az 0.50 metre altında kalmak, ön bahçe ve yol yaklaşımı mesafeleri içine taşınamak, yan ve arka parsel sınırına en fazla 1 metre yaklaşmak şartlarıyla bodrum kat gemiyatıdıdır. Bodrum otopark için trafik güvenliğini aksatmayan gerekli standartları sağlayan giriş çıkış rampası mimari projelerde gösterilmek zorundadır. Giriş çıkış rampası inşa edilmekte ve İçerisi dolduma kadar düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilmez. Plan ile belirlenen ön bahçe; yapı yaklaşma mesafesinden daha az olmamak kaydıyla otopark gibi amaçlar yapılabilir.
C.30.11. Özel plan hükmü getirilmiş fonksiyon alanları hariç olmak üzere, otopark olarak kullanılmayan bodrumlu katların alanları bina tabanı alanı hesabına dahil edilmez.
C.31. KAPALI ALANLAR ÖRGÜLMÜ
C.31.1. Yol ve park binlerde kapalı çıkma yapılamaz. * Tüm binalarda emsale dahil edilmek 2.20 metreyi geçmemek şartıyla ve binanın dışına en fazla 1.20 metreden, yan cephelerde 3.00 metreden fazla sahlaşmamak şartlarıyla kapalı çıkma yapılabilir. Özel plan kısmıdıkayın düzenleri ve hesapta gerekmesi durumunda kapalı çıkmalara ilişkin uzaklık koşulları yeniden belirlenecektir.
C.31.2. Açık ve kapalı çıkmaların; tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın çıkıklı mesafesi en az 1.20 metre olacaktır.
C.31.3. Tüm katlarda ve cephelerde açık çıkma yapılabilir. Balkon ve teraslarda, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde, kolu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında ve; korkuluk yapımı gerektiren alanlarda ferni sıçıtara uygun olarak korkuluk yapılmaya zorunludur.
C.31.4. Açık çıkmalar binlerl kotundan itibaren en fazla 3 metreden, arka ve yan bahçelerde 3 metreden fazla yaklaşamaz.
C.31.5. Bina zemin kat giriş sahanlığı ve üstüne yapılacak giriş saçakları çıkma sayılmaz.
D. FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
D.1. MESKEN VE GELİŞME KONUT ALANLARI
D.1.1. AVRİK MİZANA KONUT ALANLARI
D.1.1.1. Planda "A" tembaşlı ile gösterilen meskon ya da gelişme konut alanlarında Sadece emsal (E) katlılığı, yapı rıskanı belirlenmeyen yapı adalarında da ayrık nizam yapılanma koşullarına uyulur.
D.1.1.2. Plan üzerinde tescil tabanı alanı katlayısı (TAKS), kat alanı katlayısı (KAKS), yapı emsali (E) ve kat adeditine gore yapılaşma izni verilecektir.
D.1.1.3. Yapı bahçe mesafesi 4 kata kadar olan yapılarda en az 3 metre olacaktır. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlan da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her bina ve kat için 0.50 metre arttırılmak suretiyle hesaplanacaktır.
D.1.1.4. Yan bahçe mesafesi 4 kata kadar olan yapılarda en az 3 metre olacaktır. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlan da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her bina ve kat için 0.50 metre arttırılmak suretiyle hesaplanacaktır.
D.1.1.5. Arka bahçe mesafesi 4 kata kadar olan yapılarda en az 3 metre olacaktır. Plan ile öngörülen emsale konu yapı tabanı alanı katlayısı (TAKS) oranına yapı yaklaşmamasına da ilişkin olarak belirlenmiş 10 metreden az olmayan durumunda bina derinliği 30 metreyi aşmamak ve plan ile öngörülen inşaat alanı kullanılabilecek şekilde arka bahçe mesafesini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir. Kişabaşı parselleriniz 1/2 aranmaz.
D.1.1.6. Yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması sonucunda bina derinliği 7.00 metre ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar düşürülebilir.
D.1.1.7. Parsele birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arasındaki kapalı ve açık çıkma uçlarından itibaren mesafe en az 6 metre olmak üzere 4 kattan sonraki her kat için yan bahçe yapı yaklaşım mesafesi koşullarına uyulur.
D.1.1.8. On ve arka cephesi yol olarak planlı parsellerde binlerin fazla yaklaşmaya mesafesinden dolayı; bodrum katlarda, ticaret ve diğerlerinin yol yapı yaklaşım mesafelerine uyulur. Arka bahçe mesafesi şart aranmaz.
D.1.1.9. Kazanılmış haklar saklı kalmak üzere 6 metre ve altında genişliğe sahip yollardan cephe alan imar parseli oluşturulamaz.

D.1.1.11. Konut alanlarında yapılacak bitişi veya tesviye edilmiş zemine oturan zemin kat veya bodrum katları başlıyoz, bodrum bina boyunca devam eden, dış cepheye bitişik dilmekosun yapı kütlesi içerisinde tertplenen, ortak mahallerle mtbudanmalıdır. Bodrum katlarda yükseklik en az 2.40 metredeki ve olmayan ve bu

PAYALLAR-ALANYA
(ANTALYA)
O27-c-17-b-4-b

O27-c-17-b-1-c

4 051 370.19 — 4 051 363.41

| | | |