EMİŞBELENİ-ALANYA (ANTALYA)

32-O-4-C

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

A. AMAÇ

Bu plan hükümleri 6360 sayılı "ONİKİ İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ ALTI İLÇE KURULMASI İLE İLGİ KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN" kapsamında Alanya İlçe genelinde birleşen belediyelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Alanya Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırmak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.

B. KAPSAM

B.1. Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Emişbeleni Uygulama İmar planı ve Gıda, İmalat, Dağıtım, Depolama Mıkladı Emişbeleni ALTSO Küçük Sanayi Sitesi Uygulama İmar Planı onama sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun onaylanmasına müteakip, diğer planlara ait plan hükümleri geçersiz hale gelecektir.

C. GENEL HÜKÜMLER

C.1. YASA VE YÖNETMELİKLER

Bu plan ve plan kopılarında yer almayan konularda, konusu ve ilgisine göre;

C.1.1. 5701 / 4957 / 2634 sayılı turizm teşvik kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.2. 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
C.1.4. 2872 sayılı çevre kanunu ve yönetmelikleri,
C.1.5. 6831/3373 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 kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun,
C.1.8. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve yönetmelikleri,
C.1.9. 3621 sayılı Kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
C.1.10. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik,
C.1.11. Deprem Bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik,
C.1.12. Plansız alanlar tip imar yönetmeliği,
C.1.13. Mıkladınız planlar yapım yönetmeliği,
C.1.14. 1380 sayılı su ürünleri kanunu ve ilgili yönetmelikler,
C.1.15. 6570/5400 sayılı toprak kanunu ve arazi kullanımı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
C.1.16. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik,
C.1.17. 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler nedeniyle alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun ve ilgili yönetmelikler,
C.1.18. 5442 sayılı İl İdaresi kanunu,
C.1.19. 4373 sayılı "Yalçın sulara ve bataklıklara karşı koruma kanunu " ve yönetmelikleri,
C.1.20. 5393 sayılı umumi hıfzıssıhha kanunu ve geçmişteki mülakasesinde yönetmelik,
C.1.21. Çağrılak yönetmeliği,
C.1.22. Ulusal Çevre Standartları (Yönetmelik standartların aşan özel hükümlerin girmemesi),
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. ASAT Genel Müdürlüğü tarafından su kaynaklarının korunması ve teknik altyapıya ilişkin çıkarılan yönetmelikler,
C.1.27. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik,
C.1.28. Katı atıkların 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 kirliliği kontrolü yönetmeliği,
C.1.35. Binalarda enerji performansı yönetmeliği,
C.1.36. Yapı malzemesinin yeterliliği yönetmeliği,
C.1.37. Yapı malzemelerinin tabi olacağı kriterler hakkında yönetmelik ve diğer mevzuata uyulacaktır.

C.2. Planlama alanında imar uygulaması ve yapılaşma aşamalarında İdaresi sağlamanış, tarihi değeri olan, kalıntılar ve yapıtlar bulunması halinde yapılaşma ve yapılaşma durdurularak yetkili müfiki ameline, belediyesine ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na bilgi verilmesi zorunludur.

C.3. İlt alanlarında ve tescili yapı korunma alanı sınırları içerisinde her türlü uygulama için, konu ve ilgisine göre Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygunluğunun alınması zorunludur.

C.4. JEOLOJİK YAPI

C.4.1. Plan alanlar üzerinde plan onama sınırları esas alınmak suretiyle imar planına esas olarak hazırlanan ve onamaya yetkili kanu kurumlarınca onanılı jeoloji ve jeoteknik etüt raporlarında ve yerleşime uygunluk haritalarında belirlenen koşullara uyulacaktır.

C.4.2. Bütün zemininde temel kazısı sırasında oluşacak yeraltı tabakaları uygun olarak düzeltilmek ve istinat duvarları ile desteklenmek zorundadır.

C.4.3. Yeraltı suyunun yüzeye yakın olması durumunda gerekli drenaj tedbirleri alınacaktır.

C.4.4. Yapı temelleri ayrı formasyon üzerine oturtulmak zorundadır.

C.4.5. Mihrari projo ve statik hesaplama esas oluşturacak zemin etüdleri yesel düzenlemelere uygun olarak hazırlanmadan yapı ruhsatı verilemez.

C.5. Dere kenarında yer alan arsalarda su basman kotu belediyenin ilgi birimi tarafından verilecek olan raporu göre belirlenir. Genel duyulmaz hainde DSİ görüşü istenir.

C.6. Planlama alanı içerisinde yer alan kuru ve ıslak dereler tesviye edilmeden, taşkına yönelik tedbirler alınmadan yapı ruhsatı verilemez. Dere yatakları daraltılamaz.

C.7. Planda taşkın alanı olarak belirlenen bölgelerde taşkına yönelik tedbirler alınmadan yapılaşma yapılamaz.

C.8. Yapı adaları içerisinde kalan doğal suyolları, duvar, çit ve bina gibi yapılarla kesilemez. Zorunlu hallerde doğal su akışı kontrolü olarak serbest akışına devam edecek şekilde drene edilebilir.

C.9. Önceden onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan parsellerde emsal ve kat adedine ilişkin kazanılmış haklar saklıdır.

Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parselleki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre; tamamlanır. Bu yapılardan 3194 sayılı İmar Kanunun 29. maddesindeki şıkı nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelmeden inşaana devam edebilmesi için ilk ruhsat kopılarına göre yeniden ruhsat almasını zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat kopılarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir.

C.10. Yapım aşamasında kullanılacak tüm yapı malzemelerinin Türk Standartları Enstitüsünün belirlenen standartlara uygun ve belgeli olması zorunludur.

C.11. Yapılar; yapım aşamasında kullanılacak malzeme boşluk oranları, bina boyutlarına uygun olmak kaydıyla; kullanılabilecek ve taşınacaklar ile engel teşkil etmeyecek şekilde yuvalacaklar. Bu konuda ilgili idare kural getirmeye yetkilidir.

C.12. Yapılan yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyaç karşılayacak ölçekte sağlık kuralarına uygun şın ve kanalları alı (gebekesi) varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır. Yokse bağım mecrası inşaa mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur. Pis su çukurları kesinlikle, deniz ve nehirlere boşaltılamaz. Turizm, kamu, eğitim ve dinlenme tesisleri ile yerleşimlerin pisululan için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz, arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı ruhsatında izin verilmez.

C.13. Yapılar; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 1991 gün ve TBR111 sayılı TSE İskele Kurulu kararı ile belirlenen "Çürüklü İnsanların İkamet Edecekli Binaların Düzenlenmesi Kuralları"na ilişkin iç mevdan mimari standartlar gibi önine alınmak suretiyle, belirlenen dürütü inananlarn yeri yapılacak turizm yapılarına, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıtan ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak alanlarının yapılarına gerekmesi zorunludur. Diğer hususlarda Alanya Belediyesi engelliler yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

C.14. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar (yol, meydan, otopark, yeşil alanlar vb.) kamu elinde geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez. Plan onama sınırı içerisinde uygulama ekseçlen ilgili belediyesince belirlenmek üzere imar uygulamalarının 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi doğrultusunda yapılması zorunludur.

C.15. İmar uygulaması aşamasında kadastro yeşlerinin sayısal olmaması ya da dönüşümden kaynaklanan hatalar nedeniyle imar İşleri kararları ile mülkiyet arasında oluşmuş muhtemel 1.00 metreyi geçmeyen uyumsuzluklarda plorda tadilat yapılmasının uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

C.16. Plan dışında sosyal ve teknik donatı alanlarını azaltıcı; yıpılmuşlu artırıcı nitelikte yürütülecek mevcuata aykırı tadilat ve revizyonlar yapılamaz.

C.17. Plan ile belirlenen yapı emsali (KAKS) aşılmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

C.20. Yapı inşaat alanı; net imar parsel üzerinden hesaplanır.
* Ticaret ve zemin kat ticaret olarak belirlenen bölgelerde zemin katlarda 4.50 metre, diğer katlarda ticaret kullanımında 3.80 metre, konut kullanımında 3 metre kadar (3 kat dahil) ve ar 3.30 metre ve fazla 3.60 metre, 4 kat ve üzeri sahip bölgelerde ise 3.30 metre olarak uygulanır.
* Bodrum katı yüksekliklerde en çok 4.80 m. olacaktır.

* Yukarıda belirtilen kat yüksekliklerin dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda gerekli tadilatlar yapılıncaya kadar uygulamalar burada belirtilen kat yüksekliklerine ile planlanan kat adedinin çarpımına sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilir.

C.22. Kat sayısı kat yüksekliklerin azaltılması suretiyle arttırılamaz. Bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz. Kat yüksekliği belirlenirken, mevcut topektöl dikkate alınmaz.

C.23. Fonksiyon alanları için ticaret hükümlerinin durumunda planlama alanında esma kat ve tesisler kat yapılamaz.

C.24. İmar planında yapı yasaklı alan olarak tanımlanan bölgeler sınırları içerisinde yapı yapılamaz. Planda sosyal donatı ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmemiş alanlar yapı yasaklı alan kapsamı gösterilmiş bölgelerde yapı yapılmamacı şartıyla kamuya tahsis edilebilir.

C.25. Plan üzerinde yazılı olan yol genişlikleri uygulamada esastır. Yol genişliği yazılmamışsa plan üzerinden ölçü alınacaktır.

C.26. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda Bilgi Tanımlıcıyler ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile baş yıda bir yerleşmesi ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre kat mülkiyetinin muvafakatıyla alınmak şartıyla İşletme İzinleri ruhsat almaraak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

C.27. Planlama alanı içerisinde sağlık planına uygun olarak paysaj projesi yapımı zorunludur. Paysaj projesine göre bölümlerinme yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

C.28. Yıkılı alan kısmı atıl bırakılan hüfü, kullanılmamaz olsa; olmamaz durumunda aşağı doğrulerde yapılmaz partayla taban alanı hesabına, emsal ve emsale dahil edilmeyen 500 tak inşaat alanı hesapına dahil edilmez.

* Emsal ve emsale dahil edilmeyen 500 tak inşaat alanı hesabına dahil edilmeden sın ve arka bahçede kamp; parkele 1 metre, ön bahçede sıvalıpma mesafesi yerse kadar ve minimum 3.00 metreden daha az olmamak şartıyla acik havuzlar yapılabilir.

* Bodrum katlarının hesaplanmasında emsal ve dışarı planlara ait hükümlere uyulur.

C.29. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

C.29.1. Çatılarda; çatılarda cephede ve sokakların kanalıklarına ve yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olmasa şartlar. Çatı meyleleri; yatıkken 30 derecesi ve dikkatlen 45 derecesi olmalıdır. Çatılarda ve bina dışında dikkate alınacak bacalar; bina ile bütün olmalıdır.

C.29.2. Kıonu ve ticaret olarakanda çatı meyileri en fazla yarım yüksekliği (mmaksı kullanılmadıda 1/4'ü)nan, ıstıp yüksekliğe ve 30 metreyen fazla olmamalı. Çatı meyileri sağcak ucundan ve metresi 30 metre parsel üzerinden başlayarak yapılmalıdır. Ancak binaı ve bağlı çatılarda sağcak uzundan ve pusapat yapmadan son tabiiye üzerinden başlayarak çatı yapılmalıdır. Çatılar; yüksekliği 1.50 metreyi geçmeyecek şekilde yapılmalıdır. Çatılarda; çatılarda sağcak çatı eğimi farklı olabilir. Yüksek katlı binalarda çatı yapılabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz.

C.29.3. ... arasına yapılan ziyadeler bina çatılarının gerçekleşmesi ve en düşük 1.80 metre yüksekliğinde olmak kaydıyla yapılabilir. Çatı arasına yapılan ziyadeler inşaat alanı hesabına dahil değildir. Ancak ruhsat hazırlanma ve yapı denetim hesabına dahidir.

C.29.4. Çatılarda; çatılarda; bacalar, havalandırma boruları, antenler, uydu anteni, depolar, asansör kulesi, son katlarda bulunan balkon ve teraslarda; ve ve diğer ilgili bölümler sağlamak kaydı ile yıpıyeler oluşturulabilir. Çatı kısmın bir kat bağımsız bölümü ile birlikte oldupark amaçlar ve kat ilinin kaçıkı kısmın yapılmayabilir. Ancak bir kat tavanı döşemesi ile çatı bitişiki alında kalan kısmı 2.25 m. yapılmalıdır. Çatı kısmı ticaret olarak kullanılamaz. Çatı kısmı binalarda aşağıdaki şartlarda yapılabilir.

C.29.5. Çatı yapılarında aydınlatma çatı ferer ile sağlanacak, bent pencere yapılmayacak. Çatı ferer mimari projesinde gösterilmesi zorundadır. Çıkış rampası inşa edilmeden ve toprak üstünde barbe düzenlemesi yapılmadan çatı ferer yapılamaz. Çatı ferer; ferer yapılan binanın bahçe yapı yaklaşım mesafesinde sınırlan içerisinden bulunan bahçe duvarı ile çıkış yapılamaz.

C.29.6. Tarihi yapılarda yapılacak en çok 1.10 metre yüksekliğinde kıgır kıskuk (parapet) tipi yüksekliğine dahil değildir.

C.29.9. Duman ve hava bacaları ile son katlardaki bağımsız bölümlere ribbalı ve ribbalı olmayan pencere, kapı, havalandırma boruları, antenler, uydu çanağı ve benzeri ve ticaret olarak; çatıda çatı dışına çıkan bacalar ile çıkma ve çıkınlı yapılamaz. Ancak Türk Standardı 863 gerlemesi gerekmekli hallerde asansör kulesinin çatı dışına çıkmasına izin verilir.

C.29.10. Umuma mendevrelen çatı arasına kadar çıkar. Umuma binalar; sağlık ve eğitim binaları, sinema, tiyatro ve benzeri bulundurulan binalar; ve yüksek yapı ve tesislere parselasal konulmalı mecburdur. Her türlü binanın çatısına ulaşım, binanın ana girişinden ve binanın ortak alanlarından sağlanmalıdır.

C.29.11. Temel çatılar çatı eğimleri aynısanma ile verilir.

C.29.12. Umuma mendevrelen çatı arasına kadar çıkar. Umuma binalar; sağlık ve eğitim binaları, sinema, tiyatro ve benzeri bulundurulan binalar; ve yüksek yapı ve tesislere parselasal konulmalı mecburdur. Her türlü binanın çatısına ulaşım, binanın ana girişinden ve binanın ortak alanlarından sağlanmalıdır.

C.29.13. Yapı emsaliyet ve emsaline ve kullanılan kat adedlerine; çatı altı dahil olan 2.40 metreyi aşılamamacı binalarda çatı hitnaks 4.30 metreden; yapılacaksa binalarda çatı altı hitnaks 4.30 metreden yapılacaksa binalar çatı altı hitnaks 4.30 metreden yapılacaksa binalar çatı altı hitnaks 4.30 metreden yapılacaksa binalar

EMİŞBELENİ-ALANYA
(ANTALYA)

31-O-1-B

D.7.4. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar aktı olup, yeni yapılacacı düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin etü sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgi bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.

D.8. EĞİTİM TESİS ALANLARI

D.8.1. OKUL ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (KREŞ)
D.8.1.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere anaokulu, kreş gibi tesisler ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
D.8.1.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin etü sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosun ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
D.8.1.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın İhtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
D.8.1.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, binalara kat verilmesi, yapı cepheleri ve demirlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

D.8.2. İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
D.8.2.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere ilkokul, orataokul ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
D.8.2.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin etü sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosun ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
D.8.2.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın İhtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
D.8.2.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, binalara kat verilmesi, yapı cepheleri ve demirlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

D.8.3. ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI
D.8.3.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere her türlü lise ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
D.8.3.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin etü sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosun ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
D.8.3.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın İhtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
D.8.3.4. Bodrum kat yapımı, çatı katı yapımı, kat yüksekliği, binalara kat verilmesi, yapı cepheleri ve demirlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

D.8.4. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
D.8.4.1. Bu alanlarda üniversite ve yüksek öğrenim kurumlarının eğitim ve öğretim ve barınma tesisleri, sosyal ve idari kulesmnlar ile teknopark ve teknoloji gelişme merkezleri yer alabilir.
D.8.4.2. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın İhtiyacına göre belediye tarafından belirlenecektir.
D.8.4.3. Onaylı İmarlar ile kazanılmış haklar saklı kalmak üzere yapılacak olan yatırımın niteliği ve İhtiyacına göre yapı yaklaşıklarcak en küçük parsel büyüklüğü, bodrum ve çatı katı yapımı, kat yüksekliği, yapılara kat verilmesi, yapı cepheve ve demirlikleri vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

D.9. DİNİ TESİS ALANLARI (İBADET YERLERİ)
D.9.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere ibadet yerleri ve bu tesislere ait müştemilat binaları yapılabilir.
D.9.2. Onaylı imar planı ile kazanılmış haklar eşki olup, yeni yapılacak düzenlemelerde en küçük parsel büyüklüğünün sellenmesel için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin etü sosyal ve teknik altyapı alanlarına İlişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da İlgil bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
D.9.3. Yapılaşma plan üzerinde öngörülen yapı yaklaşım mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak yapılacaktır. Yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı değilse yapılacak olan yatırımın İhtiyacına göre eleadiye tarafından belirlenecektir.
D.9.4. Bodrum, çatı, kat yükseklliği, kat verilmesi vb. diğer hususlarda yapılaşma koşullarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

D.10. PARKLAR, ÇOCUK BAHÇELERİ VE MESİRE YERLERİ
D.10.1. Toplumun yararlanması için ayrılan park oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, piknik ve eğlence alanları toplanmalır.
D.10.2. Park alanı olarak tanımlı alanlarda mevut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin ahnda kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartlar sağlanması kaydıyla otopark ve haraz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 kat, h:4.50 metreyi ve alan alanı kat sayısı bolamda 0.03'ü geçmesme, sıhhiye ve ilkyardım ünitesi, kantin, gazino, kafeteryalar, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, cito kros ipli her türlü spor faaliyetlerin yer alabileceği tesisler yapılabilir. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (E):0.05'i, kat adedi 4ky, asma katlı yapılarda 8.30 metreyi, asma katsız yapılarda 6.50 metreyi geçemez.

D.11. SPOR VE OYUN ALANLARI
D.11.1. Halkın spor ve oyun İhtiyacının karşılanması, sportif faaliyetlerin yapılabilmesi için kent, bölge veya semt ölçeğine ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, tenis vb. spor alanlar, açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların İhtiyacına yönelik, büfe, kıbarıta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine İşlen İcaat ünileler yer alabilir.
D.11.2. Seyirci ve sporcuların İhtiyacına yönelik olarak yapılacak yapıların emsali (E):0.05'i, kat adedi 4ky, yapı yüksekliğisma katlı yapılarda 9.0 metreyi, asma katsız yapılarda 6.50 metreyi geçemez.

D.12. TRAFO MERKEZLERİ
D.12.1. Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmayı dönüşk trafo tesisleri TEDAŞ yükleşi doğrultusunda yapılabilir.
D.12.2. Trafo parsellerinde minimum parsel ve yapı yaklaşım mesafe şartlarına uyulmak şartı ile Anıtlık yapı yaklaşma mesafesi hususunda mevcut teşekküle uyulur.
D.12.3. İhtiyaç olması halinde park alanları içerisinde 40 m²'yi aşmayan trafo alanları ayrılabilir.

D.13. ORMAN VE ZB ALANLARI
D.13.1. "Orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyetine haiz arama mükellefiyetine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanlarına ait olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabidirler.
D.13.2. Uygulamada sınırlar komşunda temsil/ölçülmesi halinde orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünü almması şartlır.
D.13.3. Hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğ'nce tahsisi yapılan alanlar; gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığ'nın görüşünün alınması kaydıle bu planda değişiklik gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
D.13.4. Orman alanı olarak gösterilen alanlarda yapılacak olan yapılar, orman dışı kullanımı dışında kalmış ilgili kamu/özel/tüzel/derneğe kesişi edilmiş olan alanlarda; varsa bu planın onayı öncesi onaylı imar planı koşulları geçerlidir.
D.13.5. Orman alanları içinde, özel mülkiyetli kesilmemiş (tapusu tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda yapılacaklara koşulları ve İlişkı İşlemlerinde "Tarımsal Nitelikli Korunacak Alanlar" başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir. Müştemilatlar ennsale dâhidir.
D.13.6. Orman alanlarında yapılan yapılar ile ilgili olarak yolanda Orman ve Su İşleri Bakanlığ'nın izni alınmadan yapılan çalışmalar yere yol açma çalışması yapılamaz.
D.13.7. Plan sınırları içerisinde, Orman Kanunu'nun 2/B maddesi (Mülk) bendi kapsamı dışına çıkarılıp hazineye devredilerek özel mülkiyete satılı gerçekleşmiş olan alanlar varsa, bu taşınmazlar nahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaşıyla, satış amaçları doğrultusunda kullanılacaklır.

D.13.8. Kentsel alan olarak İmar planına konu edilenek özel mülkiyete satışı gerçekleştirilmiş olan 2/B vasıflı parsellerde, Orman ve Su İşleri Bakanlığ' ile Maliye Bakanlığ'nın yetkili kurumlarından uygun görüş alınmak kaydıyla satış amacı doğrultusunda yürürlükteki imar planına göre uygulama teşlakidir.
D.13.9. Planlı orman alanı olarak gösterilmiş yapılmamış binlerde, Orman Kanunu'nun 2/B maddesi (Mülk) bendi kapsamı dışına çıkarılıp satışı, bu parsellerden özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş alanlara yönelik imar planı teklipleri Antalya Bunlar İlçarta Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı tükümleri kapsamında bakılıyasınca değerlendirilecekler.

D.14. AĞAÇANDIRILACAK ALANLAR
D.14.1. Arazi topografyası, yapısı vb. nedenlerle doğal karakter ile korunması gerekli olan alanlar ile yerleşmelerde yer alan mezarlık vasıfı alanlar ağaçlandırılacak alan olarak tanımlanır.
D.14.2. Plan üzerinde ağaçlandırılacak olarak tanımlı alanlar mezarlık vasıfındaki ya da yapılaşmaya müsait olmayan alanlar olup, bu alanlar mevcut doğal karakterle korunacaklır.
D.14.3. Mezarlık vasıfı ağaçlandırılacak alanlarda mezarlık yerlerinin inşası ile cenaze nakl ve defin işlemleri hakkında yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem yapılır.

D.15. ARITMA TESİS ALANLARI
D.15.1. Bu alanda her türlü sıvı atığın İşlıl'ttirmesuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması valveya tarlanıd edilmesi için gerekli yapılar yapılabilir.
D.15.2. Yapılacak olan yapılar için İlgil kanun, yönetmelik, genelge, tüzük ve tebliğlere uyulacaktır.

D.16. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR (BİRİNCİ ALANLARI)
D.16.1. Bu alanlarda yapılacak İhşı şlemlerinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği kapsamında İşlem yapılacaklır.
D.16.2. Tarımsal niteliği korunacak alanlarda tarımsal amaçlı tesisler ve çiftçinin barınacağı ev dışında yapı yapılamaz. Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapınesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık, ilaçcılılı ve su üretim ve nurhaliza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatlar, handıraklar (sütçülük), üretcinin bitkisel üretime sağlı olarak elde ettiği ürünü için İhtiyaç duyduğu vekefi boyut ve hacimde depolar, on çağlıcıklı, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılar sundurma ve benzeri yapılar, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.
Bitkiyle İlişkilen sonra ki saat içinde İşlemmeliği tarıdırıla çıkıdığı kalite ve besin değeri İeydolmas atız konusu ise bu ürünlerin İşlenmes İçin kurulan tesisler ile Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığ tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler tarımsal amaçlı yapı statüsünü değerlendirilir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.
D.16.3. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara İlişkin; Dikili Tarım Arazilerinde Emsal (E):0.10'u, Özel Ürün Arazilerinde Emsal (E):0.10'u, Mutlak Tarım Arazilerinde Emsal (E):0.07'yi, Marjinal Tarım arazilerinde E:0.30'u geçmemek, İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak kaydı ile İlgil İcensesiz bu planda değişikliğe gerek olmadıcaklır. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan İcsiz edilir. Yapıtan İçlemlere İlişkin eleriler sayısal ortamda Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığ'na bilgi olmak üzere gönderilir. Başakanlık, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığ, İlgil Bakanlıklar ve/bunların bağlı kuruluşlar tarafından destekleneı projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında her bir gerçek ve tüzel İşşiğiikleri yapacağı entegre olmayın tarımsal amaçlı yatırımlarda (en az 100 bıkçıtbaş, 200 küçükbaş 50.000 adet kınatı hayvancılık ve özel kapasiteli) yalanda (İlleri sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazileri hariç) belirtilen yapılaşma koşulunu sağlamak şartıyla;
D.16.4. Tarım arazileri sınıflaması Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığ'nca yapılacak/yaşıtılacaklır. Tarım arazilerinde, belirtenmiş/belirtenmedi tarım arazileri sınıflandırılarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirtenen koşullara göre gerçekleşştirilecekdir:
D.16.5. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapıtara İlişkin;
D.16.5.1. Mutlak tarım arazilerinde yapılacak tarımsal yapılar için emsal (E):0.20'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Sera yapıtarı emsale dâhil değildir.
D.16.5.2. Dikili tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için Emsal (E):0.10'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez.
D.16.5.3. Özel ürün arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için Emsal (E):0.10'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, İnşaat alanı 75m²'yi geçemez. Sera yapıtarı emsale dâhil değildir.
D.16.5.5. Marjinal tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için Emsal (E):.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, İnşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Sera yapıtarı emsale dâhil değildir.
D.16.5.6. Tarımsal amaçlı yapıtarı yapılar yapımı amacı dışında kullanılamaz.
D.16.5.7. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Parsel Alanlar Yönetmeliğ"nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

1/1000

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BÜTÜNÜ
İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ (EMİŞBELENİ MAHALLESİ)

A. Bu plan hükümleri katlar alanı ve taban alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımları tanımlamak amacıyla hazırlanmıştır.

B. Bu plan hükümleri Alanya Belediyesi plan onama yetki alanında bulunan yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında geçerli olmak üzere söz konusu ola hükümlerine ek olarak hazırlanmıştır. Burada belirtilen hususlar bütünsül planlar dışında kalan gerek kamu tanafından gerekse özel kuruluş ve kişiler tarafından yapılırlan ve onaylanan tüm uygulama imar planları bütününde geçerlidir.

1. Yapının emsal hesabı alanları toplanmasın, parselin toplam emsale esas alanının %20'ünü aşmaması şartı ile aşağıda yer alan kullanımlar emsal hesabına dâhil edilmez.
1.1 Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın bitt alanının %10'una aşmayan tüstü açık veya sıkıştırılmıştır hallf malzeme ile örtülü zemin tavanları,
1.2. Tiyatro amaç yermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım yuvaları,
1.4. Katlarar ıam paneller ile kapatılmış olanlar dâhil balkonlu ve açık çıkmalar, derinliği 130 cm(ye) geçmeyen çörme balkonlar, kat bahçe ve teraslan, iç bahçeler; kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bin giriş holleri ile kat holleri, asansör ona sahanlıklar;
Katlar alanına dâhil edilmez.
2. Aşağıda yer alan kullanımlar Madde 1'de ifade edilen %20 hesabına dâhil edilmeden tanımsal emsal hariçi tutulur. Tanımsal emsal hariçi alanlar:
2.1. Bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı.
2.2. Kapısı dıarılerinin ilgili mevzuat standart ya da yönetmeliğe göre hesap edilen aşarı sayısı ve alanları,
2.4. Açık yüzme havuzu,
2.5. Trafolar,
2.6. Genişliği 20 cm'yi geçmeyen motif elemanlar.

* Bitişik cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile konum veya tanamen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan; bir bağımsız bölümün dıkenisi ya da parçası olmamı veya umumi binalarda yapılan, müşterek kullanıma açık olan kısmi ama; otoparkın, yan kıskıtma otoı ıçıkı kıtsa, bina dolışıntıntıat geçmeyen, ortak alan niteliğindeki; oplantı salonu, jimnastik salonu, çocuk oyun alanları ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor faiilitileri ve depoolar, ka holü, bina giriş holü, otopark, merdiveler, asansör, uçbaşak, depo, tesisat odaları vb. alanlar emsale ve emsale dâhil edilmeyen %20'lik İnşaat alanı hesabına dâhil değildir. Sadece otopark alanı olarak kullanılan bodrum katlar ile bodrum katlarda yapılan otopark alanı kullanımlarına dıana inşaatlar.
* Tek bağımsız villatıdı müstakil binalardıa;gıdıadan veya bahçe kısıtıyıadan ikinci zemıdıa olarak açıqlı olan 1 bodrum kat, İnsa inıkıpıtıntıntı geçmemek, depo veya müşterenıdı ortaıı kullanıdıdı olan ve emsale dâhil edilmeyen %10'luk İnşaat alanı hesabına dâhil değildir. 2. İkıdıtıı katta zemıdıa olarak açıqlı yıadıqlı ve kadınemlerıme yapılamadığı durumlarda depo veya otopark yapıtıak üzere emsal hariçi tutulamıadık kısmı yıadıdıar.

3. Aşağıda yer alan kullanımlar taban alanına dâhil edilmeden tanımsen taban alanı hesabı hariçi tutulur. Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar:
3.1. Açık yüzme havuzu,
3.2. Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın bitt alanının %10'una aşmayan tüstü açık veya sıkıştırılmıştır hallf malzeme ile örtülü zemin tavanları,
3.3. Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün ekonisi niteliği taşımayan, yapının ana inşayası esasında; da bulunduğu otoıaçın bahçe alanının %20'sini geçmeyen, karayolu, pergola, sundurma, tüs havuzları
taban alanına dâhil edilmez.

4. Zemin kat ticaret kullanıldığı durumlarda zemin kat hariç olmak üzere, Emsal 1.00 ve üzeri emsale sahip alanlarda emsale konu en küçük bağımsız bölüm kapalı alanı 56 m², Emsal 1.00 ve üzeri emsale sahip 6306 sayılı yasa gereği riskli yapı taşıyı yapılmış, 6306 sayılı yasa gereği riskli yapı olduğu kanaatleşmiş ve belediye bölümü yapılmış olan alanlarda emsale konu en küçük bağımsız bölüm kapalı alanı 45 m² olarak yapılabilecektir. Emsal 1.00' in altında olan alanlarda ise emsale konu en küçük bağımsız bölüm kapalı alanı 45 m² olarak yapılacaktır. Blok nizam yapılaşma aıkkı tanımlanan alanlarda inc, konuşa adaların emsalinc bakılarak uygulama yapılır.

31 Aralık 2021 tarihinden önce ruhlı yapı tespiti yapılmış binalarda; mülkleri ön ve arçıcıdan ile diğer bina ve parsellerde mülklerin yıkılı yükü ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlemiş, yapı ruhsat düzenlenmemiş parsellerdeki ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde kat karşılığı inşaat sözleşmesine düzenlendiği tarihte geçerli olan ilgili plan hükümüne göre sonuçlandırılır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ EMİŞBELENİ MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANLARI BÜTÜNÜ
İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ EMİŞBELENİ MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANLARI BÜTÜNÜ
İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/1000

31-O-1-B

HAZIRLAYAN

ESMA ŞEN ŞENİ

PİN NO:
ODA MÖDÜ
27495681

KURUM ONAYI

İlçe Belediyesinin 26/03/2021 Gün ve 7/E.. sayılı Belediye Meclisinin ile 1/1000 bulunan 1.. 8000 nolu 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planı ... Plan değişiklikleri 5216 sayılı yasanın 7b ve 14. Maddesinin uyarınca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 0.../2022 tarih ve ...-... sayılı kararı ile ONAMA DEĞİŞİKLİĞİ ONANMIŞ.

Antalya Büyükşehir Belediyesi
Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

Turgay KAYA
İmar Şube Müdürü V.
İmmat

Ali ÇAKRAM
KENT ESTETİ DAİRE BAŞKANI

Serkan TEMİZ'İN
GENEL İŞİNİ YÜRÜTEN YARDIMCISI

Av.Cansel TUNCER
GENEL SEKRETER

ALANYA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI