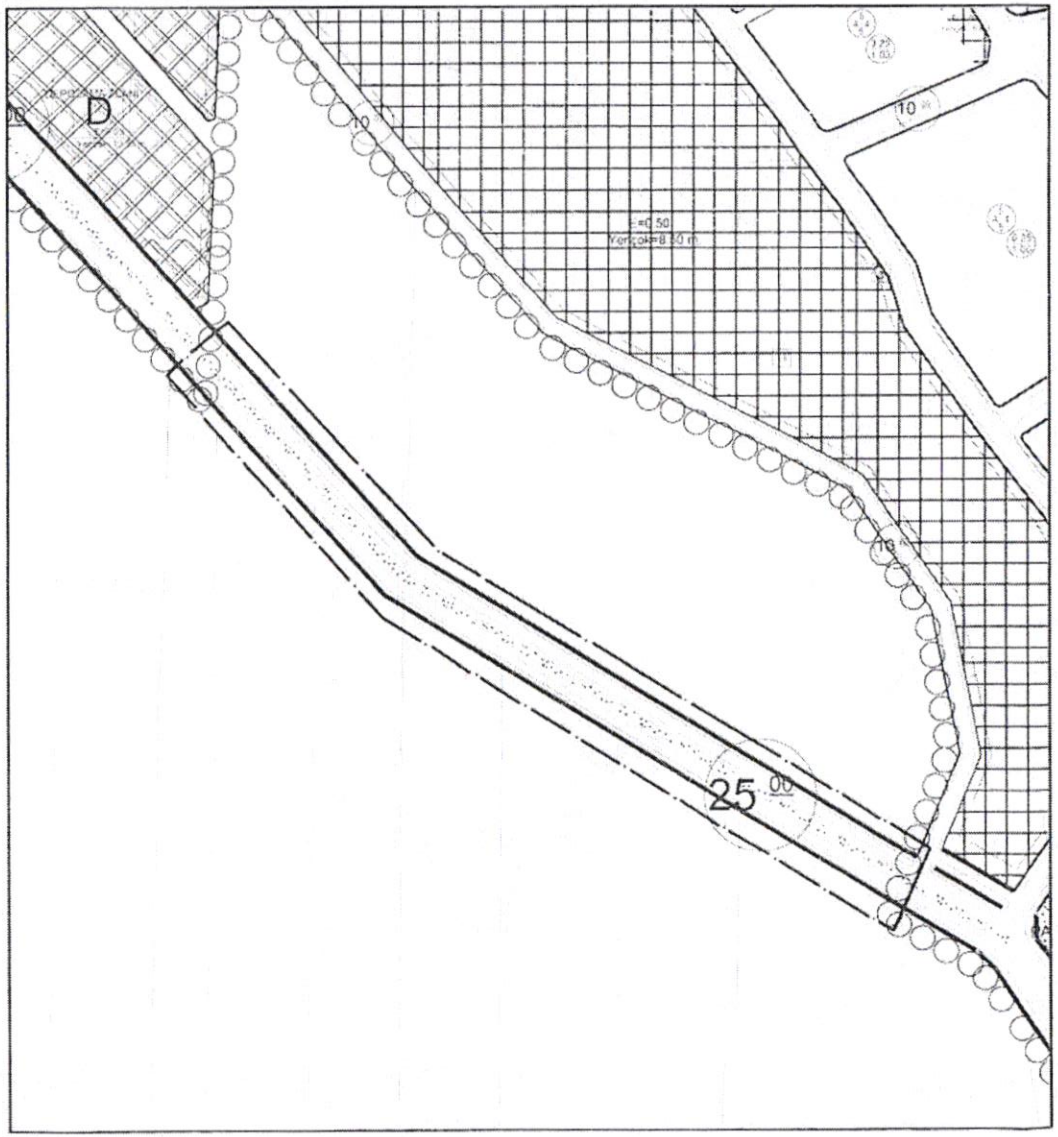
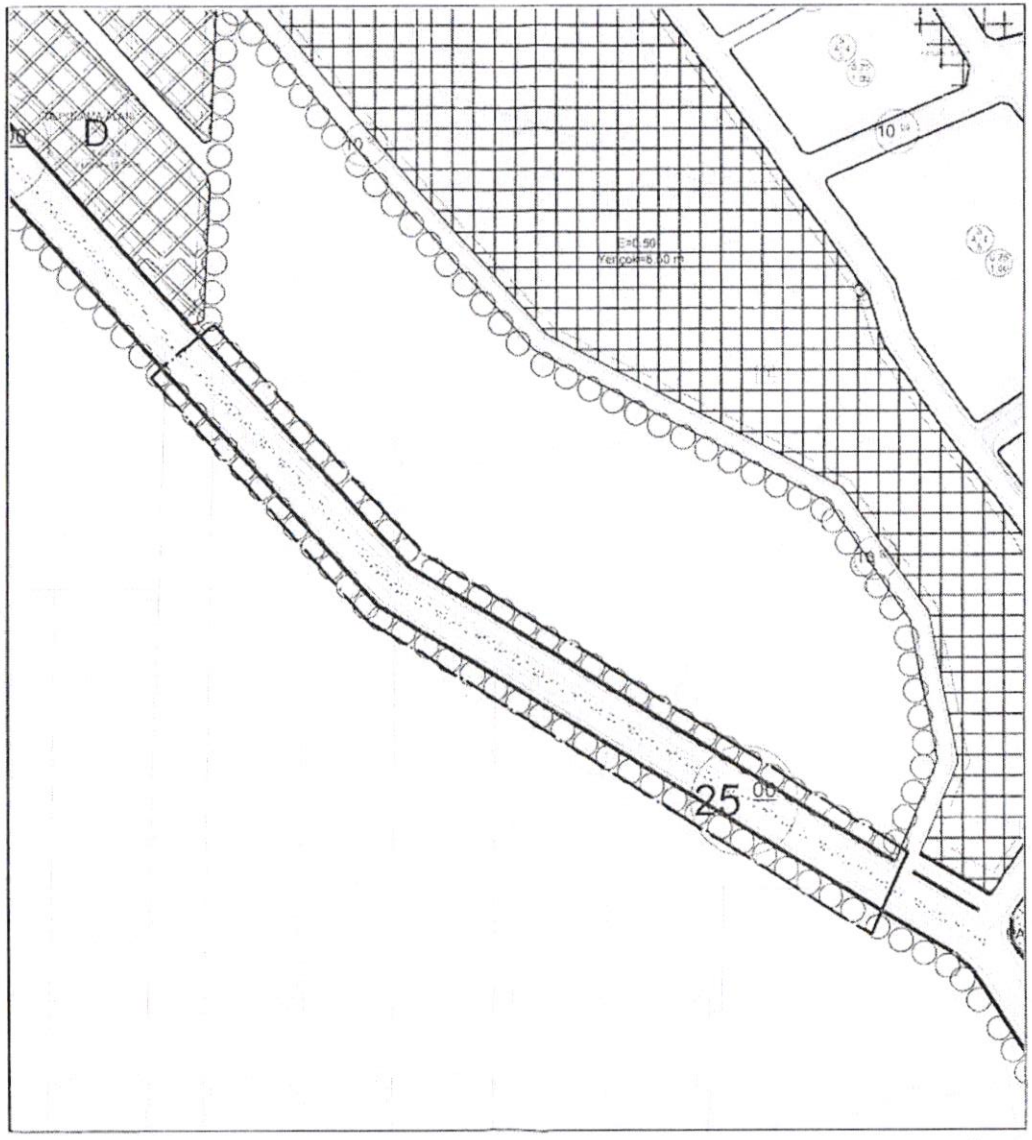
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : FİNİKE / SAHİLKENT
ADA/PARSEL : 445 ADA 1 VE 2 PARSELİN KUZEYİ

11.01.2021 TARİH 20 SAYILI BBMK KARARI İLE ONAYLANAN FİNİKE MERKEZ - SAHİLKENT - YEŞİLYURT - TURUNÇOVA - HASYURT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE-REVİZYONU

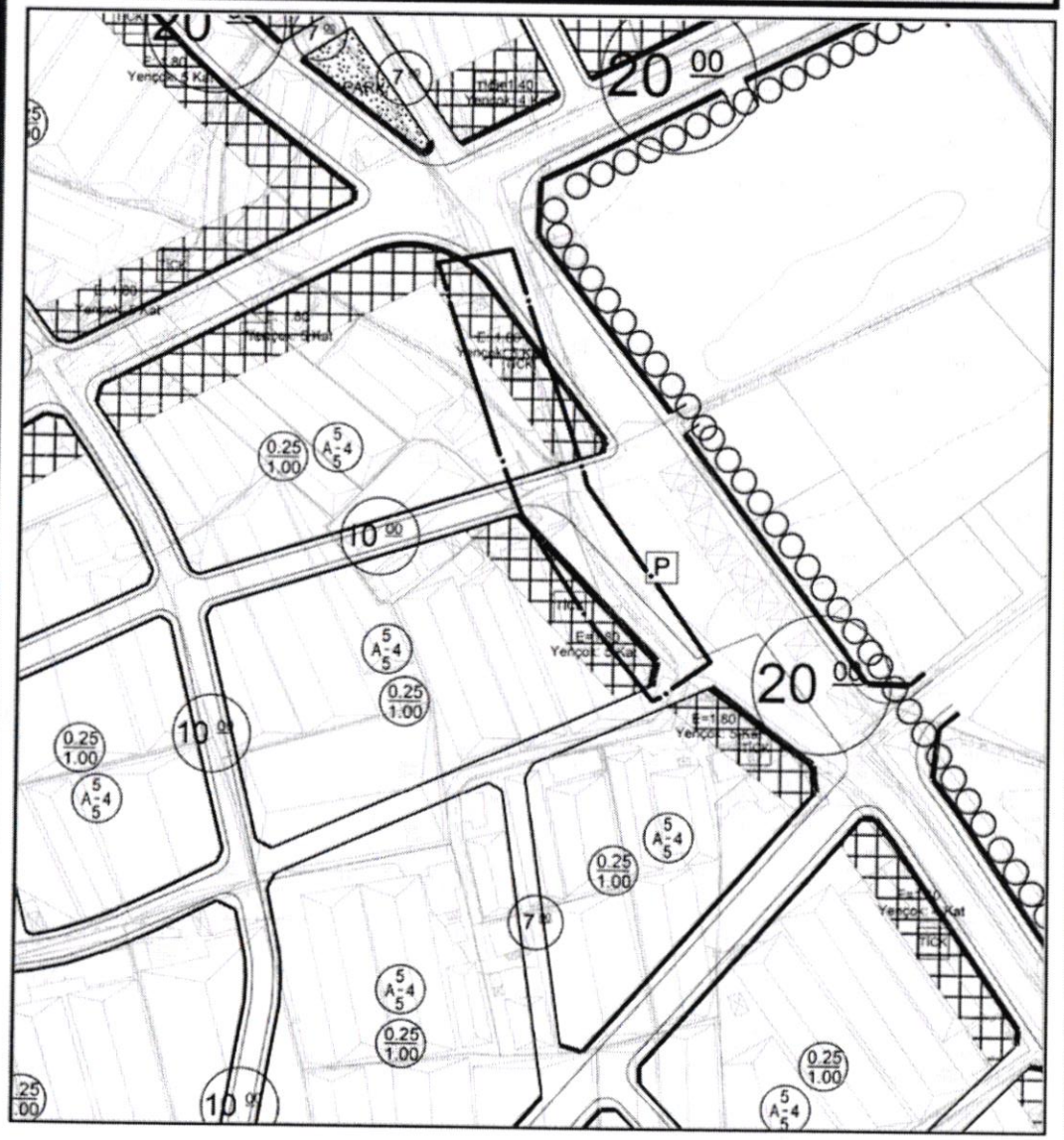


FİNİKE MERKEZ - SAHİLKENT - YEŞİLYURT - TURUNÇOVA - HASYURT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE-REVİZYON DEĞİŞİKLİĞİ

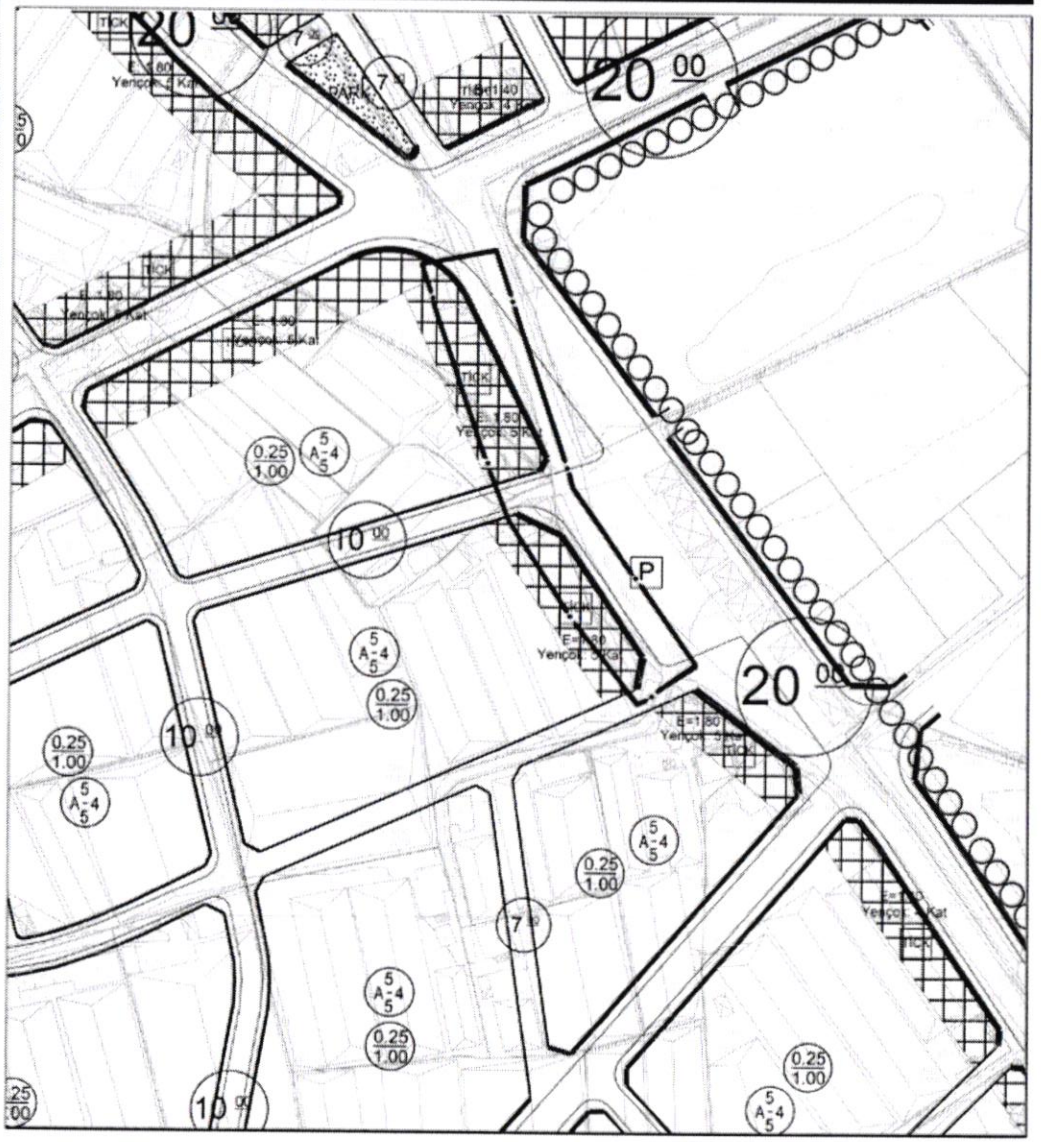


İLİ : **ANTALYA**
İLÇESİ : **FİNİKE / HASYURT**
ADA/PARSEL : **245 ADA 52 VE 53 PARSELLER**

11.01.2021 TARİH 20 SAYILI BBMK KARARI İLE ONAYLANAN
FİNİKE MERKEZ - SAHİLKENT - YEŞİLYURT - TURUNÇOVA - HASYURT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE-REVİZYONU



FİNİKE MERKEZ - SAHİLKENT - YEŞİLYURT - TURUNÇOVA - HASYURT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE-REVİZYON DEĞİŞİKLİĞİ



OTLARI
ENEL HÜKÜMLER
an, "Plan Hükümleri" ve "Plan Açıklama Raporu" ile bir bütündür.
sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri

0 Ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan hükümleri geçerlidir.
plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre
bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ ve Standartlar geçerlidir.
temelleri, farklı oturmaları önlemek için aynı cins zeminlere oturtulmalıdır. Aksi
ın bunun oturacağı zeminin durumuna göre projelendirme yapılmalıdır.
yönü sahalardaki yapılaşmalarda, bodrum katlı binaların temelleri yer altı suyu
kalması durumunda çevre drenajı ile yapı temellerinin sudan korunması için
lemler alınmalıdır.
ına altında; Fiziki imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan
öneriler bölümündeki hükümler geçerlidir. Özellikle önlemli alanlar olarak
alanlarda;
0-10 arasına düşürülmesi, sekiler(taraçalar) oluşturulması,
Yüksek olduğu yerlerde ihtiyaç duyulan yerlerde, özellikle elmalı ve karakuş tepe
nun kapladığı bölgelerde yapılaşmadan önce ve yol yarma çalışmalarında
eğime dik yönde istinat duvarları, ankraj, bulon ve püskürtme beton uygulaması
lerine ve desteklerine yapılması,
larına karşı mevcut sisteme ilave drenaj kanalları inşa edilmesi,
bölgelerde kaya bloklarla ve istinat duvarları ile desteklenmesi vb. Önlemlerin
artır.
alanı, bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 gün ve 96/8169 sayılı kararı ile kabul edilen
leşilmiş bölgeleri haritasında 1. Derece deprem bölgesi sınırları içinde yer
Dolayısıyla yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile ilgili mühendislik
in uygulanması gerekmektedir.
i İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları geçerlidir.
ve İlçesi Hayyatı Mahallesinde yer alan afete maruz bölgede, imara esas jeolojik ve
nüt raporu onaylanmadan uygulama yapılamaz.
ama alanında sanayi adalarında ve diğer yapı adalarında 2 kata kadar bodrum kat

I hattı boyunca yapılaşma sırasında, güzergâha isabet eden yapı ve tesisler için
Bölge Müdürlüğü(Antalya) görüşü alınması zorunludur.
I güzergâhının geçtiği sahalarda uygulama yapılmadan önce DHAŞ 19. Bölge
ü Antalya) görüşü alınması zorunludur.
ayolu güzergâhı ve etkileşim sahasında yapılacak yapıları Karayolları 13. Bölge
inden görüş alınması zorunludur.

VE YAPILAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER
eni yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.
lanışın planı tamamlanmış veya oluşmuş adalarda imar plan şartlarına göre
Koşullarına sağlanmayan parsellerde yapılaşma düzeni (blok nizam) belediyesi
belirlenir.
imar adalarında ticaret bölgeleri hariç) maksimum bina yüksekliklerı ve
ın belirtilmiş olup, bu yüksekliği kullanmayacak parsellerde yoğunluk sabit
"Plânlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen taban alanı katsayısı sınırını
aydıyla bina yapılabilir.
şmanın %50'yi geçmiş yapı adalarında emsalin fazla geldiği durumlarda komşuya
arsa arka bahçe çekme mesafesi 3.5 metreye kadar düşebilir.
ve Kale Mahallelerinde yapılaşma şartları (TAKS-KAKS) belirtilmeyen bitişik
adalarında taban alanı %80'yi geçemez. Yoktan çekme mesafesi 0 m'dir.
ve Kale Mahallelerinde plan üzerinde belirtilen sınır içerisinde yapılaşma şartları
en 4 kat ve 5 kat olan yerlerde konut-ticaret alanlarında konut alanlarının taban
i, ticaret alanlarının taban alanı da 1.00'i geçemez. Yoktan çekme mesafesi 0

a, Karşıyaka, Kale ve Eski Mahallelerinde bina cephesinin 7 metreyi sağlamadığı
, mevcut teyelküllü %50'yi geçtiği yapı adalarında veya yan parselinde bitişik
laşma olan parsellerde yapılaşmalar blok nizam yapılabilir.
bunun üstünde ve %40 eğimden fazla olan eğimli arazilerde en az bir cephesi açığa
ım kat, oturmak, odunluk ve ortak alan olarak kullanmak üzere 2.80 metre olarak
lir. Burada oluşan kat, imar planında belirtilen kattan sayılmaz. Yoksa altındaki
larda kalan parsellerde ise imar planında belirtilen kat adedi hariçtede bitden fazla
t oluşturulamaz. Bu doğrultuda kottardırma eğimin durumuna göre belirlenecektir.
önce imar uygulaması yapılmış yerlerde, ada konarı ile parsel konarı arasındaki
klarda, imar planına göre 1 metreye kadar ihdas veya yola terk işlemi yapmaya
akybilmiş olmamak kaydıyla belediye yetkilidir.
e imar planı hatları arasında 2.00 metreye kadar olan uyuşmazlıklar, yolları
ik ve güzergâhı değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, yola terk ya da yoldan
ine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşı veya yaya yollarını planda
rden 2.00 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulama yapmaya
ilidir.
ının kota tam ticari ve konut alt ticari alanlarda en fazla 0.50 m dir. Konut
ise subasman kotunun farklı uygulanacağı bölgeler imar planında topoğrafik yapı,
az vb. Hususlar göz önünde bulundurularak belirlenmiş ve planda subasman kotu
80 m olarak uygulanacak alan sınırı gösterilmiştir. Söz konusu sınır içinde kalan
anında subasman kotu en fazla +2.80 m. sınır dışında kalan konut alanlarında
oda en fazla 1 m olarak uygulanır.
ayesi yüksek olan, Kum Mahallesi, Sahilkent Mahallesi, Hayyatı Mahallesi ve
ylar arasında kalan Yenimahalle, İskele Mahallesi ve imar planında sınırlı
larda subasman kotu tretuvarın üst kotundan itibaren 2.80 metredir. 0 ve +2.80
ılarında kalan katta ortak alanlar, sığınak, kapalı otopark dairesi, ekspozisyon, odunluk ve veya
pılabilir.
subasman kotu verilecek bölgede kalan; müştemilat, bir, iki, üç katlı tek
lüme sahip yapılar ile resmi kurum, eğitim kurumu, sağlık kuruluşu, otel vb.
nmalı yapılarda, 1 metre subasman kotu uygulamasına belediye yetkilidir.

2.11. İmar planı gerekçesinde 18. Madde uygulaması gören parsellerde yeni kamusal alanlar yaratılabilmesi amacı ile (yol genişlemesi vb.) verilen tek ehliyetsiz parseller, bedelsiz terkin terk verilmesi şartı ile terkten önceki brüt parsel oranına göre inşaat alanı hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır. Ayrıca uygulama gören parsellerin sayılan imar planı gereği verilen terkin terk yapılması sonucu 2000 m2'nin altına düşmesi durumunda da brüt parsel oranına göre emsal oranları hesaplanacak ve ruhsatlandırılacaktır.

2.12. Kum ve Sahilkent Mahallelerinde kalan konut alanlarındaki 12 metre ve 18m taşıt yollarına cepheli bulunan parsellerin zemin katlarında, gayrisıhhi özellik taşımayan ticaret amaçlı kullanımlar yapılabilir.

2.13. On bahçe mesafesi 10 metre olan HCK alanlarında, 5 metreye kadar saydamsız yapılmasına belediye yetkilidir.

2.14. Ada içerisinde %50'si yapılaşmış adalarda kalan diğer parsellerde çekme mesafelerinde mevcut teşkilâte uyulacaktır.

2.15. Sosyal tesis alanlarında ticari faaliyetlerin %25 oranında kullanılması emsalden karşılık bedelsiz 300 m2 yi geçmeyen yapılar yapılabilir.

2.16. Bina derinliğinin 7 m'nin altını düştüğü parsellerde; arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar düşürülmeye Belediye yetkilidir.

2.17. Mevcut İmar Planı sınırları içerisindeki Tarımsal Nitelikli Korunacak Alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı tesisler yapılabilir. Antalya-Isparta-Burdur 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları hükümleri 9.5 Tarım arazisi başlıklı maddesinin 9.5.2.1, 9.5.2.2, 9.5.2.3, 9.5.2.4, 9.5.2.5 maddelerinde belirtilen yapılaşma şartları geçerlidir. Alanlarını toprak sınırları belirlemek amaçlı Tarım ve Orta Hayvancılık İl Müdürlüğünün görüşü alınacaktır.

2.18. Antalya -Isparta-Burdur 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan 9.5.1 maddesince Başbakanlık Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilgili Bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında bir tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı entegre olmayan tarımsal amaçlı yatırımlarda belirtilen yapılaşma Emsali (E) %50 oranında artırılabilir.

2.19. Planda ÖÇA olarak gösterilen bölgelerde yapılaşma şartları paftalarda gösterildiği gibi olup bina tasarımlarında çatı, çıkma vb. gibi unsurlar Finike Belediye Meclisinin belirlemiş olduğu tasarım standartlarına göre yapılacaktır.

2.20. Ticaret alanlarında; parsel sınırını aşmamak, binanın ihtiyacı olan otopark alanı da arsa ve saya geçiş yolunu kapatmamak, her türlü emniyet tedbirini almak, konutları açık, tahliye-yolculuk mahreçlerden yapılması ve kat mallıklarının tanzimine müsaadesinin alınması şartıyla ön ve yan bahçede Belediyelerin izin alınak şartı ile gölgelik yapılabilir.

2.21. Ticaret ve Konut alt Ticaret alanlarında asıl kat yapılaşma durumunda dükkân yüksekliği en fazla 6.30 m'dir. İmar planda yükseklik belirtildiği parsellerde; dükkan yüksekliğinin 6.30 m uygulanması sonucunda yüksekliğin artmış kalması durumlarda Yençok 1.50 m'ye kadar artırılabilir. Ticaret ve Konut alt Ticaret alanlarında bulunan yapı adalarındaki parsellerin %50'sinden fazlasında yapılaşmanın olması durumunda dükkân yüksekliği 5.80 m olarak uygulanacaktır.

2.22. Yoktan çekme mesafesi 0 (sıfır) olan parsellerde bina köşelerinde, köşe parsellerde ise bahçe duvarlarında, fazlalıkta mimari projelerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın, ise'nin gerektiği kadar kısmı yaptırmaya belediye yetkilidir.

2.23. 2 ve 3 katlı arsalar hariç olmak üzere, 2000 m²'yi geçen parsellerde emsalin sabit kalması, arsa zeminin jeolojik ve jeoteknik raporlarda uygun çıkması ve otoparkının parselinde karşılanması şartıyla yençok 6 katlı geçmemek üzere yapı yapılabilir.

2.24. Zemin katında ticaret hakkı bulunan imar parsellerinde emsal aynı kalmak ve otopark alanının arasında karşılanması şartıyla taban alanı %40'a kadar kullandırılır.

2.25. Kum ve Sahilkent Mahallelerinde emsal uygulaması olan adalarda komşu parsel çekme mesafesi 4 metre olarak uygulanacaktır. 2 ve 3 katlı olan yerlerde ise çekme mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.

2.26. Yeşiltepe mahallesinde plan üzerinde sınırlı lokalitelerde B-A yapılaşma şartına sahip konut alanlarında, yolları çekme mesafesi 0 m'dir.

2.27. Açık yöntem ocaklarının tamamen emsal hariç olup, taban alanına dâhil değildir. Ocak bahçede 3 metreye, yan bahçede 2 metreye kadar yaklaşabilir.

2.28. İlkmel vizesi yapılmış ya da yapılmamış olsun inşaatına başlanmış yapılarda ilk ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik ve mevzuat hükümleri ile ilgili olan plan hükümlerine geçerlidir. Bir parselde ruhsata esas birden fazla blok ve ise başlatmadık durumu uygun blok veya bloklar olarak halinde de bu hükümlere uyulur. Talep edilmesi halinde ilk ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik ve mevzuat hükümleri ile ilgili olan plan hükümlerine göre tadilat ve ilave ruhsatları düzenlenebilir. Ancak başlanmamış bloklar için sıkılı edilen bodrum katlar dâhil 4 kat ve üzerinde inşaatı yapılmadığı. İlk ruhsat hükümlerine uygun olarak tamamlanmış ve yapı kullanımı için belgesi (iskânı) almış olan yapı ve yapılarda da ilk ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik ve mevzuat hükümleri ile ilgili olan plan hükümleri geçerlidir.

2.29. Kale mahallesinde bulunan otel alanlarında parsel büyüklüğü minimum 1500 m2 ve bloklar arası mesafe Y/2 olacaktır.

2.30. Sahilkent mahallesi, 303 ada ve 310 adaların arasında bulunan 10 m'lik yollara cephe parsellerin zemin katlarında gayrisıhhi özellik taşımayan ticaret amaçlı kullanımlar yapılabilir.

2.31. Kale Mahallesi, (Limantepe) Şerbetçi Bulvarına cepheli olan parsellerden TİCK olan verilerde zemin katta bitişik nizam yapılaşma olup Emsal 1.00, konut katlarında ise ayrık nizamdır.

3. BÖLÜM KENTSEL KULLANIM ALANLARI

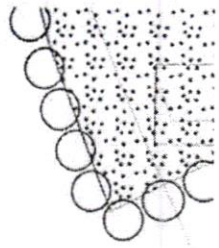
3.1 Ticaret:

1- Bölgesinde zemin etüdü raporunda sıvılaşma riski olan parsellerde, yapılacak bina temelleri altındaki zemin tabakalarında, zemin iyileştirme metotları kullanılması zorunlu olup Zemin iyileştirmesini müteakip düzenlenecek raporlarda, yine müteakip tarafından zemin iyileştirme projesinin tatbikatında yükün testinden, sıkılık testi sonuçlarını ve zemin iyileştirme sonuçlarını içeren uygunluk raporunun hazırlanması ve idareye sunulması gereklidir. Rapor içeriğindeki zorunlu bilgiler idarece belirlenebilir.

2- Sıvılaşma riski bulunan ve tabi zeminden itibaren sıcak yükseklği 21m den yüksek binaların yapılacağı parsellerde; dolgu hariç zemin iyileştirme metotları (örneğin kazık temel vb.) uygulanması zorunludur.

3.2.Sosyal Ve teknik Altyapı Alanları:

1- Dini tesis alanları ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacı ile insanların toplandığı, dini tesis ve külliyenin dini tesisin zorunlu ve tamamlayıcı olarak konulu ve dini tesise ait, kıraathane, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasil hane, şadırvan ve helâ gibi müştemilatların açık veya zemin altında kapalı otopark da yapılabildiği alanlardır.



2- Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Alanlarında planda belirtilmediği durumlarda Emsal:0.40'ı Yençok:+12.50 m'ş

3.3.Depolama Alanları:

1- Bu alanlarda kullanılacak olan emsal ve yükseklik değerleri plan üzerinde be
2- Soğuk Hava Depoları ve Paketleme Tesisleri alanlarda subasman kotu 1.5 yapılabilir.

3.4.Lojistik Tesis Alanı:

1- Bu alanlar kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlar alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşıma kuruluşlarını yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri hizmetler yer alabilir.

2-Lojistik tesis alanına yapılaşma şartı E:0.50 yükseklik:6.50 m'dir.

3.5.Toptan Ticaret Alanı:

1-Büyük alım kullanımı gerektiren ticari işlemler; inşaat malzemesi, oto gi üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hâli, toptan ticaret, pazarlama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden ger alınmak kaydıyla mermer, hurda, tersane, kâğıt, plastik gibi maddelerin organiz depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler de bunlara ilişkin sosyal ve t tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

2-Bu alanlarda uygulanacak olan yapılaşma şartları plan üzerinde belirtilmiştir.

3.6.Akaryakıt - Lpg Bakım Ve Servis İstasyonları;

1- Bu alanlarda, 18.06.1995 tarihinde yürürlüğe giren 2918 sayılı "karayı kanunu"nun 18. Maddesi uyarınca çıkarılan ve 19/06/1996 gün ve 22254 sayılı kararında yapılacak tesisler hakkında yönetmelik" koşulları ile 11.08.1999 gü sayılı "enerji ve tabi kaynaklar bakanlığı tebliği" geçerlidir.

2- Ts 11939 sayılı sıvılaştırılmış petrol gazlarının(lpg)-kamul istasyonu-karayolu t emniyet kurallarını bükümlerine uyulacaktır.

3- Sıvılaştırılmış petrol gazlarının(lpg) ile çalışan motorlu taşıtlar için ikmal ist kuruluş, denetim, emniyet ve ruhsatlandırma işlemlerine ilişkin yönetmelik t uyulacaktır.

3.7.Küçük Sanayi ve Toplu İşyerleri Alanı

1-Yapı yüksekliği Yençok = 10,50 m'dir.

2- Bu alanlarda Yençok= 10.50 m aşılmamak kaydıyla kat iç yüksekliği vaziyet p belirlenir.

3- En fazla yapı yüksekliği içinde kalmak ve emsali aşmamak kaydıyla ara kat yapılabilir.

4- Yapı inşaatı, plan üzerinde belirlenmiş olan ölçülerde blok nizamı olacaktır

5- Bu alanlardaki çatı şekli ve inşaatının, blok mimarisi belirlenmiş küçük ölç Belediyesince belirlenir.

6- Bu alanlarda kalan arsalarda blok bölünmü kapı açılamaz.

7- Yapılara bitişik oturduğu tabii zemin ortalamasından kot verilecektir.

8- Bu alanlarda kalan arsalarda, bütüncül vaziyet planı ve projesine uygun olu dâhilinde tipleri belirlenebilir ve sektör bölgelemesi yapılabilir.

10- Küçük sanayi ve toplu işyerleri alanlarındaki bina irtifakı dışındaki arsalar olarak kullanılacaktır. Sınırlamaların konuş sınırlarına rastlayan duvarlar yüksekliğinde duvar örülebilir.

11- Toplu işyerleri alanında subasman kotu 1.50 m'ye kadar yapılabilir.

12- Yapılacak olan zemin tesisatı, planda belirtilen çekme mesafe içine yapılamaz.

3.8.Yeşil alanlar:

1- Park alanlarının Belediyece uygun görülen kısımlarında azami 50 m²'yi geçm ünitesi yapılabilir.

4.İHRAZ VE TEVHİT KOŞULLARI:

Bir parsele birden fazla yapı yapılabileceğinden kentsel kalitesi artırmak için a ihzarına yoksa gidilmemesi, bunun yerine kat mülkiyeti hükümleri ile önerilmektedir. Ancak zorunlu hallerde aşağıdaki kurallara uyulur. Kentsel karakterini bozucu tevhit yapılamaz. İhraz ve tevhit işlemlerinde Plan'ı Ala Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

5.YAPILARLA ALAKALI ESASLAR

5.1.Çatılar, Dış Görünüm

- Tüm çatı tiplerinde gizli dere uygulaması yapılabilir.
- Beşik ve kırma çatı yapılabilir.
- Çatı eğimi %60'a kadar yapılabilir. ancak, çatı mahyası 3.20 m'yi geçemez.
- Teras çatı yapılamaz.
- Parapet duvar üzerine ayrıca saçak yapılamaz. Gizli çatı yapılan yerlerde 40 cı yapılabilir.
- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz.
- Çatı yapılması durumunda, üzerine yapılacak güneş kollektörlerinin depoları ç mimari edilecek. Güneş panelleri ise çatı eğimine paralel şekilde yerleştiri
- Teras çatı yapılan binalarda, güneş toplayıcılarının ve depolarının yerleri mimar çatı planında gösterilecek ve mimarlarından alınacaktır. Güneş kolektörleri alını kon malzeme ile dış ve arka kısmı açık kalacak şekilde, beton ve yandan kamuflaj yüksekliği 2.50 m'yi geçmeyecektir.
- Klima dış ünitelerı bina cephelerinde kamuflaj edilecek şekilde yapılacaktır.

5.2.Çatı Arası Kullanımı

- Çatı piyesi yapılabilir.
- Bu piyeslerden iskân edilenlerinde iç yükseklik 2.90 m' dan az olamaz.
- Bağımsız bölümlere ait çatı arası piyeslerin kullanılabilir terasların tabi inşaatı 3 m olacaktır.
- Çatı piyeslerine bağlı olan teraslar bu bağımsız bölüm için 5 m² yi geçmeyecektir.
- Güvenlik yapılamaz.