



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:14.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde Çavuşköy Mahallesiinde plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde Çavuşköy Mahallesiinde plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA-MANAVGAT-ÇAVUŞKÖY REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM SINIRLAR



PLAN ONAMA SINIRI



MAHALLE SINIRI



JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TURİZM ALANI



GÜNÖBİRLİK TESİS ALANI



TURİZM + KONUT ALANLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;

"3194 SAYILI İMAR KANUNU",

"2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU",

"2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU",

"3621 SAYILI KIYI KANUNU",

"5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU",

"2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU",

"7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN",

"4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU",

"1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU"

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.2. BU PLAN DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANIP ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DÜZENLEME YAPILABİLİR.

2.3. PLANDA KARAYOLU GÜZERGAHINDA BELİRLENEN YOL VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ SEMATİK OLUŞUP, KARAYOLARI YOL İÇİ DÜZENLEME VE KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE "İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2.5. PLANLAMA ALANINDA ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TAŞIYI İŞLEMLERİ YASAKTIR.

2.6. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.7. PLANLAMA ALANINDA "SU KIRILICI KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DENGELİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLİTİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.

2.8. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRLENEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.9. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR.

BU KAPSAMDA;

• MERKEZİ ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRENE KADAR, ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYAÇ CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;

• VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.

• YOKSA "LAĞİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRLENEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURLARI YAPILIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

2.10. BU PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, EVSEL ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANIR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. TURİZM+KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA KONUT KULLANIMLARI VEYA 15.000 m² ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.1.1. BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE;

3.1.1.1. YAPILAMA KOŞULLARI;

• EMSAL:0.30

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIM ALANLARI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1



JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI



ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU



BİRİNCİ DERECE YOL



İKİNCİ DERECE YOL



GENEL OTOPARK

SU- ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



SU YÜZEYİ

K
ÖLÇEK: 1/ 5000

MANAVGAT

• EN FAZLA KAT ADEDE: 2 KAT, Y ENÇOK:8.50 M

• YAPILACAK İFRAZLARDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DİR.

3.1.2. BU ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE; BU PLAN NOTLARININ "TURİZM TESİS ALANLARI" İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.2. TURİZM TESİS ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.2.2. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HIÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HAMESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU ŞERHİ DÜŞÜLECEKTİR.

3.2.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.2.4. TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAM EMSAL ALANI, MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ % 20'Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ SADECE ÇATI ARASINDA KULLANILABİLİR.

3.2.5. PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "GÜNÖBİRLİK TESİS ALANLARI" MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÖBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.2.6. BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI;

OTEL YAPILMASI DURUMUNDA;

• EMSAL (E): 0.50,

• EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 5 KAT, Y ENÇOK:20.90 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 22.90 M

TATİL KÖYLERİNDE;

• EMSAL (E): 0.50

• EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 10.50 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 12.50 M

DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE;

• EMSAL (E): 0.30

• EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ : 3 KAT, Y ENÇOK: 14.00 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 16.00 M

OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

3.2.7. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN AZ İFRAZ ŞARTI 15.000 M² DİR. TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ BÜYÜKLÜĞÜN ALTINDA BÜYÜKLÜĞE SAHİP İMAR ADALARINDA BU ŞART ARANMAZ. ANCAK BU ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR, İFRAZ YAPILAMAZ.

3.3. GÜNÖBİRLİK TESİS ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA; KAMPING VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, DÜŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EYLEM ALANLARI, LUNAPARK, FIJAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİKLE TAŞINAR EL SANATLARI ÖRÜNLERİNİN 20 M²'YE GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULU;

• EMSAL (E): 0.20

• EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y ENÇOK): 4.50 M, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE (Y ENÇOK): 5.50 M (1 KAT)

ŞEKLİNDİR.

3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.4.1. PARK ALANLARI

BU ALANLARDA PLANDA BELİRLENEN KULLANIM TÜRÜNE GÖRE PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNDE YEŞİL ALANLAR TANIMINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

3.4.2. TARIM ALANLARI

3.4.2.1. PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ALANLARININ KORUNMASI ESASTIR.

3.4.2.2. TÜM TARIM ALANLARINDA 19.07.2005 TARİH VE 25880 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE "15 ARALIK 2005 TARİH VE 26024 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.4.2.3. BU PLANLARDA; TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜSTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATOLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETİMDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜNÜ ÖZELLİKLE İTİBARIYLA HASATINDAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ

HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLER, TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMAÇI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA YAPILAN MANDIRA, KÖMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, GÖBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARIHANELER GİBİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

3.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.5.1. TRAFOLAR

3.5.1.1. UYGULAMA İMAR PLANINDA TRAFYO YERİ OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İLGİLİ KURUM VE İDARE TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK TRAFOLAR YAPILACAKTIR.

3.5.1.2. TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.

3.5.2. SU YÜZEYLERİ (DERE, AKARSU, KANAL VB.)

PLANDA GÖSTERİLEN DERE, AKARSU VE KANALLAR İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ VE İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA MUHAFAZA EDİLECEK VEYA DÜZENLENECEKTİR.

ANTALYA-MANAVGAT-ÇAVUŞKÖY REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1. KAPSAM

NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;

- "3194 SAYILI İMAR KANUNU",
- "2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU",
- "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU",
- "3621 SAYILI KIYI KANUNU",
- "5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU",
- "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU",
- "7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN",
- "4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU",
- "1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU"

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN UYUMUNDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.1. BU PLAN DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANIP ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DÜZENLEME YAPILABİLİR.

2.2. PLANDA KARAYOLU GÜZERGAHINDA BELİRLENEN YOL VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ ŞEMATİK OLUP, KARAYOLLARI YOL İÇİ DÜZENLEME VE KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE "İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2.4. PLANLAMA ALANINDA ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFIYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

2.5. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.6. PLANLAMA ALANINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DENGELİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLİTİCİ FAALİYETLER

2.7. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARISAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.8. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR.

BU KAPSAMDA;

- MERKEZİ ARITMA TESİSLERİ DEVREYE GİRENE KADAR, ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;
- VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
- YOKSA "LAĞİM MECRASI İNŞAATI" MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILIR. PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

2.9. BU PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, EVSEL ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI İLGİLİ İDARECE SAĞLANIR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. TURİZM+KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE "KONUT ALANI" TANIMI ÇERÇEVESİNDE KULLANIMLAR VEYA 15.000 m² VE ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KAPICI DAİRESİ YAPILMASI ŞARTI ARANMAZ.

3.1.1. BU ALANLARDA KONUT YAPILMASI HALİNDE;

3.1.1.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- EMSAL: 0,30
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 8,50 M
- YAPILACAK İFRAZLARDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DIR.

3.1.2. BU ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE; BU PLAN NOTLARININ "TURİZM TESİS ALANLARI" İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.2. TURİZM TESİS ALANLARI

3.2.1. BU ALANLARDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.2.2. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU ŞERHİ DÜŞÜLECEKTİR.

3.2.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" E UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.2.4. TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAM EMSAL ALANI, MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ % 20'Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ SADECE ÇATI ARASINDA KULLANILABİLİR.

3.2.5. PLANDA TURİZM TESİS ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN HÜKÜMLERİNİN "GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANLARI" MADDESİNDE TANIMLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK GÜNÜBÜRLÜK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.2.6. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

OTEL YAPILMASI DURUMUNDA;

- EMSAL (E): 0,80,
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 5 KAT, Y ENÇOK: 20,90 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 22,90 M

TATİL KÖYLERİNDE;

- EMSAL (E): 0,80
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 10,50 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 12,50 M

DİĞER TURİZM TESİSLERİNDE;

- EMSAL (E): 0,80
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 3 KAT, Y ENÇOK: 14,00 M VEYA ZEMİN KAT ASMA KATLI İSE (Y ENÇOK): 16,00 M OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

3.2.7. TURİZM TESİS ALANLARINDA EN AZ İFRAZ ŞARTI 15.000 M² DIR. TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ BU BÜYÜKLÜĞÜN ALTINDA BÜYÜKLÜĞE SAHİP İMAR ADALARINDA BU ŞART ARANMAZ. ANCAK BU ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR, İFRAZ YAPILAMAZ.

3.3. GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA; KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELEK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M²'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0,20
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y ENÇOK): 4,50 M, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE (Y ENÇOK): 5,50 M (1 KAT) ŞEKLİNDEDİR.

3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.4.1. PARK ALANLARI

BU ALANLARDA PLANDA BELİRLENEN KULLANIM TÜRÜNE GÖRE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE YEŞİL ALANLAR TANIMINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

3.4.2. TARIM ALANLARI

3.4.2.1. PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ALANLARININ KORUNMASI ESASTIR.

3.4.2.2. TÜM TARIM ALANLARINDA 19.07.2005 TARİH VE 25880 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE "15 ARALIK 2005 TARİH VE 26024 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.4.2.3. BU PLANLARDA: TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMLATİ, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLER, TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMAÇI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA YAPILAN MANDIRA, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARIHANELER GİBİ TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

3.5. KENTSEL TEKNİK ALTY

3.5.1. TRAFOLAR

3.5.1.1. UYGULAMA İMAR PLANI İLGİLİ KURUM VE İDARE TARAF TRAFOLAR YAPILACAKTIR.

3.5.1.2. TRAFOLARIN ÇEVRE G SAĞLANACAKTIR.

3.5.2. SU YÜZEYLERİ (DERE PLANDA GÖSTERİLEN DERE, AI GÖRÜŞLERİ VE İLGİLİ MEVZUA DÜZENLENECEKTİR.

ANTALYA-MANAVGAT-ÇAVUŞKÖY
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ TANIMI

İmar planı plan notları değişikliği; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi sınırları dâhilinde, 1/5000 ölçekli Çavuşköy Mahallesi'nin kıyı kesiminde yer alan O27-D-07-B, O27-D-08-A numaralı hâlihazır paftaların sınırları içerisinde, Antalya-Manavgat-Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Notları ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

Şekil 1: Antalya-Manavgat-Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Sınırlarına İlişkin Uydu Görüntüsü



2- PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Antalya-Manavgat-Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından 09.06.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2018 tarih ve 476 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Antalya İli, Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri"nde turizm alanlarına ilişkin;

“6. Turizm Alanları

6.1. Turizm Alanları

6.1.1. Bu alanlarda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir.

6.1.2. Turizm alanlarında otel, motel, tatil köyü, pansiyon vb. “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”te yer alan turizm tesisleri yapılabilir.

6.1.3. 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6.1.4. Turizm tesislerinin “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe” uygun olarak projelendirilmesi, yapılması ve işletilmesi zorunludur.

6.1.5. Bu alanlardaki turizm tesisleri ve yapıları sonradan hiç bir biçimde başka kullanım amacına dönüştürülemez. Bu amaçla tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak ve tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

6.1.6. Turizm alanlarında Emsal: 0.80 dir.”

hükümleri yer almaktadır.

Planların kademeli birlikteliği içinde alt ölçekli planların, üst ölçekli planlara göre düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından 09.06.2017 tarihinde onaylanan “Antalya-Manavgat-Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri”nde;

“3.2.6. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Otel yapılması durumunda;

- Emsal (E): 0.50,
- *En fazla yapı yüksekliği: 5 kat, Yençok: 20.90 m veya zemin kat asma katlı ise (Yençok): 22.90 m*

Tatil köylerinde;

- Emsal (E): 0.50
- *En fazla yapı yüksekliği: 2 kat, Yençok: 10.50 m veya zemin kat asma katlı ise (Yençok): 12.50 m*

Diğer turizm tesislerinde;

- Emsal (E): 0.30
- *En fazla yapı yüksekliği: 3 kat, Yençok: 14.00 m veya zemin kat asma katlı ise (Yençok): 16.00 m”*

olarak belirlenen maddeler; 08.05.2018 tarihinde onaylanan “Antalya İli, Manavgat İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri”ndeki yapılaşma koşulları da dikkate alınarak;

“3.2.6. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Otel yapılması durumunda;

- Emsal (E): 0.80,
- *En fazla yapı yüksekliği: 5 kat, Yençok: 20.90 m veya zemin kat asma katlı ise (Yençok): 22.90 m*

Tatil köylerinde;

- Emsal (E): 0.80
- *En fazla yapı yüksekliği: 2 kat, Yençok: 10.50 m veya zemin kat asma katlı ise (Yençok): 12.50 m*

Diğer turizm tesislerinde;

- Emsal (E): 0.80
- *En fazla yapı yüksekliği: 3 kat, Yençok: 14.00 m veya zemin kat asma katlı ise (Yençok): 16.00 m”*

şeklinde düzenlenmiştir.

Bunun yansıra uygulamadaki çelişkinin giderilmesi açısından 09.06.2017 tarihinde onaylanan “Antalya-Manavgat-Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri”ndeki;

“3. Kentsel Alan Kullanımları

3.1. Turizm+Konut Alanları

Bu alanlarda konut kullanımları veya 15.000 m² üzerindeki parsellerde turizm tesisleri yer alabilir.”

maddesi

“3. Kentsel Alan Kullanımları

3.1. Turizm+Konut Alanları

Bu alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde “Konut Alanı” tanımı çerçevesindeki kullanımlar veya 15.000 m² ve üzerindeki parsellerde turizm tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda kapıcı dairesi yapılması şartı aranmaz.”

şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca ilgili mevzuat değişikliği de dikkate alınarak; 09.06.2017 tarihinde onaylanan “Antalya-Manavgat-Çavuşköy 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri”ndeki;

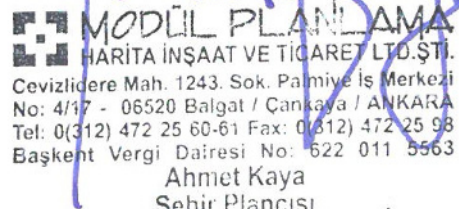
“3.2.3. Turizm tesis alanlarında 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e uyulması zorunludur.”

maddesi

“3.2.3. Turizm tesis alanlarında 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e uyulması zorunludur.”

şeklinde düzenlenmiştir.

Bunlar dışındaki plan notlarında her hangi bir değişiklik ve düzenleme yapılmamıştır.


MODÜL PLANLAMA
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizlidere Mah. 1243. Sok. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 - 06520 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: 0(312) 472 25 60-61 Fax: 0(312) 472 25 98
Başkent Vergi Dairesi No: 522 011 5563
Ahmet Kaya
Şehir Plancısı
Dip.No: 05 Oda Sic.No: 954



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Manavgat Belediyesi
Mahalle :Çavuşköy Mahallesi
Ölçek :1/5000
Alan :Plan notu değişikliği

Manavgat Belediye Meclisinin 02.11.2021 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çavuşköy Mahallesinde kadastro yenilemesi sonucunda oluşan mülkiyet sınırları ile yapı adalarının uyumlu hale getirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 141. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında Turizm Alanları başlığında emsalin 0.50 olması nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında değişiklik yapılması gerekmiştir.

Bu bağlamda Manavgat Belediyesi tarafından Manavgat Belediyesi sınırları içerisinde Çavuşköy Mahallesinde plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Yapılan plan notları değişikliği kapsamında;

3.1. Turizm+Konut Alanları başlığında “Bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinde konut alanı tanımını çerçevesindeki kullanımlar veya 15.000m² ve üzerindeki parsellerde turizm tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda kapıcı dairesi yapılması şartı aranmaz.”

3.2. Turizm Tesisleri Alanları başlığında

3.2.3. “Turizm Tesis Alanlarında 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliklere Uyulması Zorunludur.”

3.2.6. Otel Yapılması Durumunda, Tatil Köylerinde ve Diğer Turizm Tesislerinde Emsal:0.80 şeklinde plan notları düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisimizindir.