



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 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 141. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.11.2021 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çavuşköy Mahallesi de kadastr o yenilemesi sonucunda oluşan mülkiyet sınırları ile yapı adalarının uyumlu hale getirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.11.2021 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çavuşköy Mahallesi de kadastr o yenilemesi sonucunda oluşan mülkiyet sınırları ile yapı adalarının uyumlu hale getirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.11.2021
Kararın Sayısı : 114

Konu: Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesinde 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22. Mad. (A) Bendi Uyarınca Yapılan Kadastro Yenilemesi Sonucu Oluşan Mülkiyet Sınırları ile Yapı Adası Sınırlarının Uyumlu Hale Getirilmesi Amaçlı Çavuşköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları'nda Değişiklik Yapılması.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.11.2021 tarihinde Salı günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, Ali COŞKUN, Bülent ÖZGÜVEN, Ayşe ÇETİN ÖNAL, Oykun BAŞAR, Mustafa CEYLAN, Mevlüt Ali SIRCAN, Mehmet Burak ÇEKER, Ayşe Zehra AKIN, Seval ÖZ ÖZGENÇ, Emin Turgut BARUT, Kaya ŞİRİN, Mehmet DOĞAN, Çetin SALTÜRK, İsmail Hakkı ÖDEVOĞLU, Nadir TÜTER, Gürsel AŞIK, Yusuf KARAMANCI, Ümmü Gülsüm CENGİZ, Mehmet KARA, Şaban İNCİ, Mustafaf UYSAL, Mustafa AKSOY, Sedat EKEN, Özcan YILDIRIM, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT, Ramazan ARSLAN ve Ünsal ÇİVİLER'in iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Meclis Başkanı konunun Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi'nde 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22. Maddesinin (A) Bendi Uyarınca Yapılan Kadastro Yenilemesi Sonucu Oluşan Mülkiyet Sınırları ile Yapı Adası Sınırlarının Uyumlu Hale Getirilmesi Amaçlı Çavuşköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları'nda Değişiklik Yapılması olduğunu bildirdi.

Meclis Başkanı, Meclis Üyelerine İmar Komisyonu Raporunu okutayım mı diye sordu. Meclis üyeleri okutulmuş kabul edelim dedi.

İmar Komisyonu Raporu: 04.10.2021 tarihli Belediye Meclisi Toplantısında görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş; 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi uyarınca yapılan kadastro yenilemesi kapsamında oluşan güncel mülkiyet sınırlarına göre ada sınırlarında düzenleme yapıldığı ve plan notlarının bazı maddelerinde üst ölçekli plan kararları ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde yapılan değişiklikler kapsamında düzenlemeler yapıldığı görülmüş olup, önerildiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Meclis Başkanı, konu hakkında söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Söz alan olmadı.

Meclis Başkanı, gündem maddesini İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonunda; Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi'nde 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 22. Maddesinin (A) Bendi Uyarınca Yapılan Kadastro Yenilemesi Sonucu Oluşan Mülkiyet Sınırları ile Yapı Adası Sınırlarının Uyumlu Hale Getirilmesi Amaçlı Çavuşköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları'nda Değişiklik Yapılması konusunun Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı

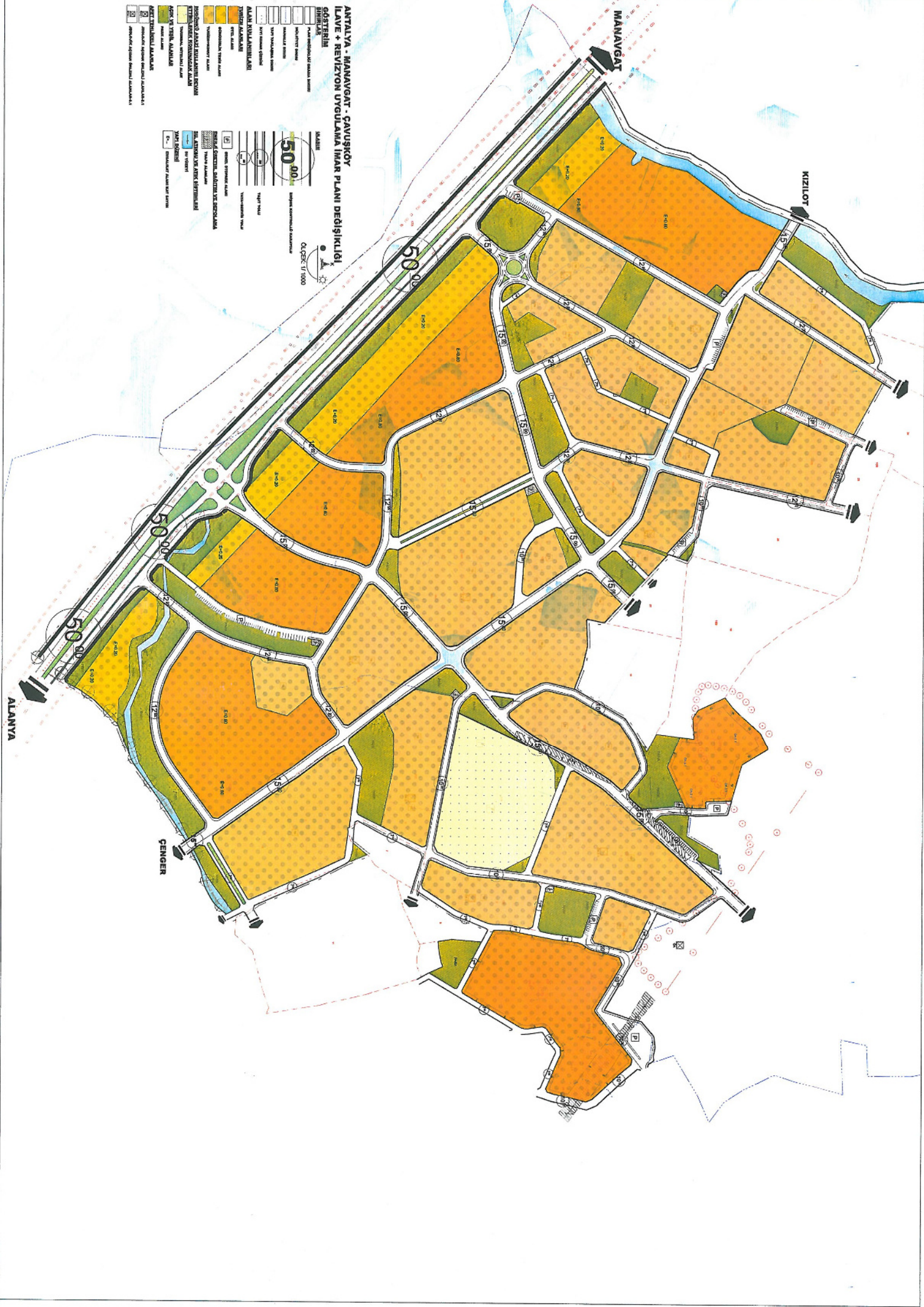
Şükrü SÖZEN



Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Mehmet DOĞAN



**ANTALYA - MANAVGAT - ÇAVUŞKÖY
İLAVE + REVİZYON UYGULANMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERGİLER

1	Yeni yapılacak binaların sınırları
2	Yeni yapılacak binaların sınırları
3	Yeni yapılacak binaların sınırları
4	Yeni yapılacak binaların sınırları
5	Yeni yapılacak binaların sınırları
6	Yeni yapılacak binaların sınırları
7	Yeni yapılacak binaların sınırları
8	Yeni yapılacak binaların sınırları
9	Yeni yapılacak binaların sınırları
10	Yeni yapılacak binaların sınırları
11	Yeni yapılacak binaların sınırları
12	Yeni yapılacak binaların sınırları
13	Yeni yapılacak binaların sınırları
14	Yeni yapılacak binaların sınırları
15	Yeni yapılacak binaların sınırları
16	Yeni yapılacak binaların sınırları
17	Yeni yapılacak binaların sınırları
18	Yeni yapılacak binaların sınırları
19	Yeni yapılacak binaların sınırları
20	Yeni yapılacak binaların sınırları
21	Yeni yapılacak binaların sınırları
22	Yeni yapılacak binaların sınırları
23	Yeni yapılacak binaların sınırları
24	Yeni yapılacak binaların sınırları
25	Yeni yapılacak binaların sınırları
26	Yeni yapılacak binaların sınırları
27	Yeni yapılacak binaların sınırları
28	Yeni yapılacak binaların sınırları
29	Yeni yapılacak binaların sınırları
30	Yeni yapılacak binaların sınırları
31	Yeni yapılacak binaların sınırları
32	Yeni yapılacak binaların sınırları
33	Yeni yapılacak binaların sınırları
34	Yeni yapılacak binaların sınırları
35	Yeni yapılacak binaların sınırları
36	Yeni yapılacak binaların sınırları
37	Yeni yapılacak binaların sınırları
38	Yeni yapılacak binaların sınırları
39	Yeni yapılacak binaların sınırları
40	Yeni yapılacak binaların sınırları
41	Yeni yapılacak binaların sınırları
42	Yeni yapılacak binaların sınırları
43	Yeni yapılacak binaların sınırları
44	Yeni yapılacak binaların sınırları
45	Yeni yapılacak binaların sınırları
46	Yeni yapılacak binaların sınırları
47	Yeni yapılacak binaların sınırları
48	Yeni yapılacak binaların sınırları
49	Yeni yapılacak binaların sınırları
50	Yeni yapılacak binaların sınırları
51	Yeni yapılacak binaların sınırları
52	Yeni yapılacak binaların sınırları
53	Yeni yapılacak binaların sınırları
54	Yeni yapılacak binaların sınırları
55	Yeni yapılacak binaların sınırları
56	Yeni yapılacak binaların sınırları
57	Yeni yapılacak binaların sınırları
58	Yeni yapılacak binaların sınırları
59	Yeni yapılacak binaların sınırları
60	Yeni yapılacak binaların sınırları
61	Yeni yapılacak binaların sınırları
62	Yeni yapılacak binaların sınırları
63	Yeni yapılacak binaların sınırları
64	Yeni yapılacak binaların sınırları
65	Yeni yapılacak binaların sınırları
66	Yeni yapılacak binaların sınırları
67	Yeni yapılacak binaların sınırları
68	Yeni yapılacak binaların sınırları
69	Yeni yapılacak binaların sınırları
70	Yeni yapılacak binaların sınırları
71	Yeni yapılacak binaların sınırları
72	Yeni yapılacak binaların sınırları
73	Yeni yapılacak binaların sınırları
74	Yeni yapılacak binaların sınırları
75	Yeni yapılacak binaların sınırları
76	Yeni yapılacak binaların sınırları
77	Yeni yapılacak binaların sınırları
78	Yeni yapılacak binaların sınırları
79	Yeni yapılacak binaların sınırları
80	Yeni yapılacak binaların sınırları
81	Yeni yapılacak binaların sınırları
82	Yeni yapılacak binaların sınırları
83	Yeni yapılacak binaların sınırları
84	Yeni yapılacak binaların sınırları
85	Yeni yapılacak binaların sınırları
86	Yeni yapılacak binaların sınırları
87	Yeni yapılacak binaların sınırları
88	Yeni yapılacak binaların sınırları
89	Yeni yapılacak binaların sınırları
90	Yeni yapılacak binaların sınırları
91	Yeni yapılacak binaların sınırları
92	Yeni yapılacak binaların sınırları
93	Yeni yapılacak binaların sınırları
94	Yeni yapılacak binaların sınırları
95	Yeni yapılacak binaların sınırları
96	Yeni yapılacak binaların sınırları
97	Yeni yapılacak binaların sınırları
98	Yeni yapılacak binaların sınırları
99	Yeni yapılacak binaların sınırları
100	Yeni yapılacak binaların sınırları

ALAN KULLANIMLARI

1. Yeşil Alanlar
2. Park Alanları
3. Spor Alanları
4. Sosyal Alanlar
5. Ticari Alanlar
6. Konut Alanları
7. Endüstriyel Alanlar
8. Tarımsal Alanlar
9. Su Alanları
10. Diğer Alanlar

NOTLAR

1. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
2. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
3. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
4. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
5. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
6. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
7. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
8. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
9. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.
10. Harita, 1/1000 ölçekinde hazırlanmıştır.

ANTALYA-MANAVGAT-ÇAVUŞKÖY
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu alan; Antalya İli, Manavgat İlçesi, Çavuşköy Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı 1/1000 ölçekli O27-D-07-B-2-B, O27-D-07-B-2-C, O27-D-08-A-1-A, O27-D-08-A-1-B, O27-D-08-A-1-C, O27-D-08-A-1-D ve O27-D-08-A-4-A numaralı hâlihazır paftaların sınırları içerisinde, Çavuşköy Mahallesi kıyı kesiminde yer alan yaklaşık 75 hektarlık alanı ilgilendirmektedir.

Şekil 1: Planlamaya Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Planlamaya konu alan Çavuşköy mahalle merkezi yerleşim alanlarının güneyinde, D400 Karayolu'na cepheli konumdadır.

Planlama alanının sınırları içerisinde kaldığı Çavuşköy Mahallesi; Manavgat ilçe merkezine 18 km mesafede olup, doğusunda Çenger ve batısında Kızılot mahalleleri yer almaktadır. Çavuşköy Mahallesi kıyı kesiminde yer alan planlama alanı içerisinde otel, ikinci konutlar, lojman ve spor alanı ile boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

2- MERİ PLAN DURUMU

Planlamaya konu alanın bulunduğu bölgeyi kapsayan 1/1000 ölçekli "Antalya-Manavgat-Çavuşköy İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı" Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.05.2017 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2017 tarih ve 501 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu uygulama imar planının kıyı kesiminde turizm ve günübirlik tesis alanları, geri sahasında ise turizm+konut alanları düzenlenmiştir. Aynı zamanda plan genelinde park alanları ve alanın kuzeydoğusunda tarımsal nitelikli alan düzenlenmiştir.

Aynı zamanda uygulama imar planında planlama alanının ana ulaşım aksı olan D-400 Karayolu 50 metre genişliğinde düzenlenmiş olup, plan kapsamında Çenger yerleşimi ile Kızılot yerleşimi arasında bağlantı sağlayan ve bu yolu Karayoluna bağlayan 15 metre genişliğinde taşıt yolları, alanın kendi içerisindeki ulaşım bağlantılarını sağlayan 12 m ve 10 m genişliğinde yollar düzenlenmiştir.

Şekil 2: Meri 1/1000 Ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı



3- PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Planlamaya konu alanın bulunduğu bölgeyi kapsayan 1/1000 ölçekli "Antalya-Manavgat-Çavuşköy İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı"nın onaylanmasının ardından söz konusu planlama alanının bulunduğu bölgede 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22(a) maddesi uyarınca yapılan kadastro yenilemesi yapılmıştır.

Yapılan kadastro yenilemesi sonucunda oluşan güncel mülkiyet sınırları göz önünde bulundurularak uygulama aşamasında ortaya çıkabilecek uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla ada sınırlarında düzenleme yapılması gereği ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda üst ölçekli plan kararları ve Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler kapsamında söz konusu uygulama imar planı plan notlarında da gerekli değişikliklerin yapılması gereği doğmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; meri uygulama imar planı alan kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, imar adaları güncel mülkiyet sınırları göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



4- PLAN NOTLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının ilgili bölümlerinde de; üst ölçekli plan kararları ve Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği göz önünde bulundurularak gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Bu kapsamda plan onama sınırı dahilinde uygulanacak plan notlarının son hali aşağıdaki gibidir;

1. Kapsam

Uygulama imar planı onama sınırları dahilinde kalan alanlarda bu plan notlarına uyulur.

2. Genel Hükümler

2.1. Bu plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda;

“3194 sayılı İmar Kanunu”,

“2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu”,

“2872 sayılı Çevre Kanunu”,

“3621 sayılı Kıyı Kanunu”,

“5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu”,

“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”,

“7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”,

“4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu,

“1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu”

ve bu kanunlarla ilgili uygulama yönetmelikleri ile halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri (kanun, yönetmelik, genelge, tüzük, tebliğ) geçerlidir.

2.2. Kentsel mekânların düzenlenmesinde engellilerle ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.

2.3. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerde “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

2.4. İmar planı; plan notları, plan açıklama raporu ve “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ile bir bütündür.

Diğer Hususlar

2.5. Bu plan notlarında belirtilen ölçüler kaba inşaat ölçüleridir.

2.6. Planda gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada kadastro müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır.

2.7. Kadastro ve imar planı hatları arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolları daraltmamak ve güzergahını değiştirmemek kaydıyla plan değişikliği, terk ya da ihdas işlemine gerek kalmadan düzeltmeye, gerektiğinde taşıt veya yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye ve bu doğrultuda uygulamaya yapmaya belediyesi yetkilidir.

2.8. Yapılacak imar uygulamaları/parselasyonlarda zorunlu hallerde yapı adaları içinde ifraz sonucu oluşan parsellerin sadece bir tanesi için en az parsel büyüklüğünde - % 10 tolerans kullanılabilir.

2.9. Uygulama aşamasında mimari projenin temel aplikasyonu ile yapının temel ve düşey konumunun belirlenmesinde ± 20 cm'ye kadar olan kaymalar tecviz dahilindedir.

2.10. Bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları, parapet vb. elemanlar, çatı gabarisi içinde kalan çatılar ile çatı arası mekanlar bina yüksekliğine dâhil değildir.

2.11. En fazla kat adedi ile plan veya ilgili yönetmeliğe göre belirlenecek en fazla saçak seviyesini geçmemek şartıyla kat yükseklikleri; teknolojik, mimari gereklere ve fonksiyona göre belediyesince belirlenir.

Eğitim ve sağlık yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler ile bina yükseklikleri teknolojik ve mimari gereklere ve fonksiyona göre belediyesince belirlenir.

2.12. Bina cephesi ve bina derinliği yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşuluyla herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.

2.13. Planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen imar parsellerinde, ön bahçe mesafesi 5.00 metredir.

2.14. 2.000 m²'nin üzerindeki parsellerde peyzaj projesi yaptırılması zorunludur. Projesinde belirtilen peyzaj düzenlemeleri gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilemez.

2.15. Planlama alanında, parselin yol cepheleri hariç yan ve arka bahçelere komşu parsellerdeki yapılar için gerekli önlemleri almak koşulu ile otopark ve servis rampası yapılabilir. Zemin katları ticari olarak kullanılan parseller hariç yapılacak rampalar parsel sınırından itibaren başlatılabilir. Otopark rampaları yapı yaklaşma mesafelerinde ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

2.16. Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan alanlarda bahçe düzenlemesi ve açık havuz, yeraltında olması koşuluyla trafo yapılabilir.

2.17. Bağımsız bölüm içerisinde yer alan, ortak kullanım olmayan merdivenlerin genişlikleri 1.00 metreden az olamaz. Basamak genişliği $2A+B=60$ ile 64 formülüne göre hesaplanır. Formülde A= yükseklik, B= genişliktir.

2.18. Binalardaki ışıklık shaft vb. galeri boşluklarının bulunduğu kattaki toplam boşluk alanı, o kattaki inşaat alanından fazla olamaz.

2.19. Planlama alanı kapsamında kalan yollarda yaya alt ve üst geçidi yapımında UKOME kararı alınmak suretiyle belediyesi yetkilidir.

2.20. Planda karayolu güzergahında belirlenen yol ve kavşak düzenlemeleri şematik olup, karayolları yol içi düzenleme ve kavşak projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.21. Binalarda, dış cephelerde oluşacak görüntü kirliliğini engellemek için iklimlendirme ve klima motor üniteleri cephede ahşap, metal vb. Izgara biçimli hafif panellerle gizlenecektir.

Görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş enerji kolektörleri benzeri tesisat elemanları ve donanımların yaya ölçeğinde yoldan görünmemesine yönelik düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.

Asansör önü sahanlıklarının asgari ölçülerdeki alanları emsale dahil edilmez.

Katı yakıt kullanan ve bodrum katı bulunan sobalı binaların bodrum katlarında her daire için eklenti olarak gösterilmek suretiyle odunluk yeri ayrılır.

Çıkmalar

2.22. Açık çıkma ve balkonlar 1.50 metreden fazlası emsale dâhil olmak kaydıyla daha geniş (derinlik) yapılabilir.

Zemin ve çatı terasları emsale dahil değildir.

2.23. Mimari kütlede hareketlilik ve yörenin iklim şartlarından dolayı bina cephesinden dışarı en fazla 1.50 m taşan ve bina cephesinden en fazla 1.50 m içeri çekilerek oluşturulacak açık çıkma, balkon ve teras düzenlemeleri emsal hesabına dahil değildir. Bu türdeki düzenleme her katta bağımsız bölüm başına bir tane olması kaydıyla bulunduğu cephenin %50'sini geçemez.

2.24. Açık çıkmalarda 30x30 cm ölçüsünden daha büyük süs kolonu, 120 cm'den yüksek duvar vb. sabit elemanlar kullanılamaz. Ancak iki bağımsız bölümün balkonlarını birbirinden ayırmak için çıkmaları aşmamak koşulu ile bina cephesine paralel 150 cm genişliğe kadar ayırıcı duvar yapılabilir.

Binalara Kot Verilmesi

2.25. Birden fazla yola cephesi bulanan parsellerde, yoldan kot verilmesi ve yollar arasındaki kot farkının 2.00 metreden fazla olması halinde, kot verilecek yolun tespiti; imar birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun belediye encümenince kabulü ile belirlenir.

2.26. Binanın oturacağı arazi kotu ortalaması yol kotundan 2.00 metreden yüksekte ise subasman kotu; imar birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun Belediye Encümenince kabulü ile belirlenir. Bu alanlardaki bahçe kotları Belediye Encümeni tarafından belirlenmiş subasman kotu dikkate alınarak değerlendirilir. Söz konusu uygulamalarda, bahçeler yol kotunun altında kalmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar tesviye edilebilir. ± 0.00 kotunu aşmamak kaydıyla 2.00 metreye kadar dolgu yapılabilir.

Planlama alanında yapılacak binalarda kademelendirme şartı aranmaz.

Çatılar

2.27. Planlama alanında yapılacak binalarda toplam emsal alanı, çatı piyeslerinin alanı kadar artırılabilir. Bu artış çatı haricinde kullanılmaz. Çatı arasında ortak alan niteliğindeki alanlar emsale dahil değildir.

2.28. Turizm tesisi harici diğer binalarda çatı yapılması durumunda çatı meyili %33'ten fazla olamaz. Çatılarda mahya kotu hesap edilirken imar durumunda verilen saçak üst kotu esas alınır. Açık ya da kapalı çıkma hizasında son kat döşeme üst kotu ile saçak üst kotu arasında en fazla 1.20 metre fark olabilir. Son kat döşemesinden en fazla mahya yüksekliği 4.00 metredir. Çatılar kırma, beşik veya eğimli çatı yüzeyini 50 cm'den fazla taşmamak, çatı başlangıç ve bitiş noktalarını değiştirmemek kaydı ile tonoz çatı şeklinde olabilir.

2.29. Planda belirtilen kat adedinden daha düşük kat adedine göre yapılaşmalarda; son katın çatı arası piyesler olarak kullanılan kısımlarında %33 eğim sınırlaması aranmaz. Bu tarz uygulamalarda, kullanılmayan çatı aralarında en fazla yükseklik 2.00 metredir.

2.30. Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı tavanı arasında kalan bu hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

2.31. Çatı arasında kalan piyeslerde asgari yükseklik şartı aranmaz. Çatı arasında kullanılan piyesler, bağlı olduğu bağımsız bölümün alanının % 20'sinden az, bu bölümün alanından fazla olamaz.

2.32. Çatı teraslarına yapılacak en fazla 120 cm yüksekliğinde kâgir korkuluklar bina yüksekliğine dâhil değildir. Bina çatı çevresi boyunca açık teras yapılabilir. Çatı teraslarına örtü yapılması halinde son kat döşemesinden itibaren en fazla 2.40 m yükseklikte düzenlenebilir. Teras cepheleri boş bırakılacak, taşıyıcı elemanları sökülebilir ahşap veya metal olacak ve üst örtüsü sık kirişleme ile boşluklu olarak örtülebilecek, çatı mahya kotunu aşmayacaktır.

2.33. Eğimli çatı yüzeyi içinde kalkan duvarlarla gizlenmek şartı ile güneş enerjisi panellerini yerleştirmek için son kat döşemesinden itibaren yüksekliği 3.00 metreyi aşmayan düz döşeme yapılabilir.

2.34. Tesisatla ilgili hacimler ile çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına belediyesince uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

2.35. Çatı saçak genişlikleri parsel sınırına 1.5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1.5 metre yapılabilir.

2.36. Kamusal yapılar, kentsel sosyal altyapı alanları ile ibadet amaçlı yapıların çatı örtülerinin tamiri ve bunlarda yapılacak çatı örtüleri bu plan koşullarına tabi değildir.

İstenilmesi halinde makine dairesi olmamak şartıyla asansörler çatı arasına hizmet verebilir. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin, çatı örtüsünü aşmasına izin verilir

3. Kentsel Alan Kullanımları

3.1. Turizm+Konut Alanları

3.1.1. 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.

3.1.2. Bu alanlarda konut yapılması halinde;

3.1.2.1. Yapılaşma koşulları;

- Emsal:0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat, Y ençok:8.50 m,
- Yapılacak ifrazlarda en az parsel büyüklüğü 500 m² dir.

3.1.2.2. Bu alanlarda kat yüksekliği en az 3.00 metredir.

3.1.2.3. Konut kullanımlarında eğimden dolayı birden fazla bodrum kat çıkması halinde bunlardan en fazla biri iskân edilebilir.

3.1.2.4. Bu alanlarda yapılaşma ayırık nizam şeklinde uygulanır. Turizm tesisi dışındaki kullanımlarda arka bahçe mesafesi, en az 4.25 metre olabilir.

3.1.2.5. Bu alanlarda konut yapılması halinde; toplam emsalin %20'sini, Y ençok: 4.50 metreyi ve toplam inşaat alanı 500 m²'yi geçmemek kaydıyla sosyal tesis ve spor amaçlı binalar yapılabilir. Bahçede yapılacak açık spor ve açık sosyal tesis alanları emsale dâhil değildir. Bu yapılar konut kullanımları bulunmadan yapılamaz. Ayrıca dışa dönük hizmet veremez. Bu yapılar bağımsız bölüm olarak tescil edilemez.

3.1.2.6. Bu alanlarda konut kullanımının tercih edilmesi halinde; 15 metrelik yoldan kot alan binaların zemin katında toplam emsalin %20 sini aşmamak ve bu yola cephesi bulunması koşuluyla gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş vb. Konut dışı kullanımlar yer alabilir. Bu ünitelere ayrı depo ya da eklenti bağlanamaz.

3.1.3. Bu alanlarda turizm tesisi yapılması halinde, bu plan notlarının "Turizm Tesis Alanları" ile ilgili hükümleri geçerlidir.

Bu parsellerin üzerine turizm tesisi yapıldıktan sonra söz konusu parsellerin ifraz edilmesine ve kullanım kararının değiştirilmesine izin verilmez.

3.2. Turizm Tesis Alanları

3.2.1. Bu alanlarda 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde tanımlanan turizm tesis ve kullanımları yer alabilir.

3.2.2. Turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu şerhi düşülecektir.

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

3.2.4. Turizm tesislerinde; elektrik, mekanik vb. tüm teknik hacimlerin toplamda, bulunduğu katın emsale dahil alanının %10'unu aşmayan kısımları, üniteleri birbirine bağlayan geçitler-koridorlar, 2 metreye kadar genişlikteki balkonlar ile açık koridorlar, 6 metreye kadar genişlikteki arkatlar, açık teraslar, açık merdivenler emsale dâhil değildir

3.2.5. Turizm tesis alanlarında en fazla 2 bodrum kat yapılabilir.

3.2.6. Bodrum katlarda turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında eğlence üniteleri (bar, disko, gece kulübü), restoran, yüzme havuzları, hamam, sauna, masaj, toplantı salonu, spor, jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfak gibi üretim alanı ve depo, soyunma ve giyinme üniteleri, sağlık üniteleri, wc vb. servis amaçlı turizm tesisinin tamamlayıcısı türdeki kullanımlar yapılması halinde bu alanlar emsale dâhil değildir.

3.2.7. Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar, bekçi kulübesi (max: 12.00 m²) ve kontrol birimleri (max: 12.00 m²) mülkiyet sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.

3.2.8. Zemin kat yüksekliği en az 3.50 metredir. Zemin kat temiz (net) iç yüksekliği 5.50 metreyi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yükseklik en fazla 7.50 metre olabilir. Asma kat, kat adedinden sayılmaz.

3.2.9. Turizm tesislerinde tesisat katı yapılması halinde, tesisat katı kat adedine ve bina yüksekliğine dâhildir.

3.2.10. Turizm tesislerinde normal yatak katlarının yüksekliği en az 3.00 metredir.

3.2.11. Turizm tesislerinde çatı eğimi en fazla % 40 olabilir. Çatılarda mahya kotu hesap edilirken imar durumunda verilen saçak üst kotu esas alınır. Açık ya da kapalı çıkma hizasında son kat döşeme üst kotu ile saçak üst kotu arasında en fazla 1.20 m fark olabilir.

3.2.12. Eğimli çatı mahya yüksekliği 4.00 metreyi geçemez. Gerekli hallerde çatı mahya yüksekliği 4.00 metrede bitirilerek devamında teras çatı yapılması zorunludur. Çatılar kırma, beşik veya eğimli çatı yüzeyini 50 cm'den fazla taşmamak, çatı başlangıç ve bitiş noktalarını değiştirmemek kaydı ile tonoz çatı şeklinde olabilir.

3.2.13. Çatı aralarında tesise ait ortak mekânlar, odalar ve son kattaki odalarla irtibatlı suit odalar düzenlenebilir.

3.2.14. Çatı arasındaki mekânlarda, mahya yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz.

3.2.15. Planda turizm tesis alanları olarak gösterilen alanlarda plan hükümlerinin “Günübirlük Tesis Alanları” maddesinde tanımlanan koşullara uygun olarak günübirlük turizm yapı ve tesisleri yapılabilir.

3.2.16. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Otel yapılması durumunda;

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

Tatil köylerinde;

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

Diğer turizm tesislerinde;

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

olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda en az yan ve arka bahçe mesafesi 5.00 m dir.

3.2.17. Turizm tesis alanlarında en az ifraz koşulu 15.000 m²'dir. Turizm tesis alanı olarak belirlenmiş bu büyüklüğün altında kalan imar adalarında bu şart aranmaz. Ancak bu adalarda tek ada tek parsel olarak uygulama yapılabilir, ifraz yapılamaz.

3.3. Günübirlük Tesis Alanları

3.3.1. Bu alanlarda; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış üniteleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulu;

- Emsal (E): 0.20
- En fazla yapı yüksekliği (Y ençok): 4.50 m, asma katlı yapılması halinde (Y ençok): 5.50 m (1 kat)
- Bu alanlarda en az ifraz şartı 2000 m²'dir.

3.3.2. Sahil şeridinin ikinci (50 metrelik) bölümünde kalan ve turizm tesisinin devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olan günübirlük kullanımlarının bulunduğu imar parsellerinde turizm tesis kullanımlı alan ile günübirlük kullanımlı alan arasındaki planda gösterilen ayırım çizgisi, kullanım ayırım çizgisi olarak değerlendirilir. Emsal hesabı, turizm tesisi için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak, parselin sahil şeridinin (varsa) birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı üzerinden yapılır.

3.3.3. Günübürlük olarak tanımlanan kısımda yapılaşma olması durumunda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı, bu kısmın en fazla %20'si kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 m.lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda kullanılabilir. Bu bölümde yapılacak yapılarda maksimum bina yüksekliği $h_{max}= 4.50m$. (1 kat)/ asma kat yapılması halinde $h_{max}=5.50$ (1 kat)'dır.

3.3.4. Yapılacak imar uygulamalarında planda turizm tesis kullanımlarına bitişik konumda günübürlük kullanımlarının bulunduğu alanlarda, turizm tesis kullanımlı alan ile günübürlük kullanımlı alan arasındaki planda gösterilen ayırım çizgisi, emsal/kullanım ayırım çizgisi olarak değerlendirilerek parselasyon yapılabilir ve bu kullanımlar aynı parsel içinde kalabilir.

3.4. Açık ve Yeşil Alanlar

3.4.1. Park Alanları

Bu alanlarda planda belirlenen kullanım türüne göre Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yeşil alanlar tanımında yer alan hükümler geçerlidir.

3.4.2. Tarım Alanları

3.4.2.1. Planda gösterilen tarım alanlarının korunması esastır.

3.4.2.2. Tüm tarım alanlarında 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "15 Aralık 2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

3.4.2.3. Antalya Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.4.2.4. Bu planlarda: toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işlemede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesisler, tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler gibi tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

3.5. Kentsel Teknik Altyapı Alanları

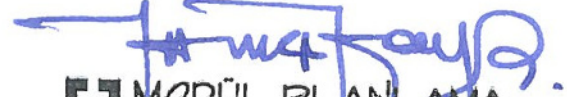
3.5.1. Trafolar

3.5.1.1. Uygulama imar planında trafo yeri olarak belirlenen alanlarda ilgili kurum ve idare tarafından belirlenen şartlara uygun olarak trafolar yapılacaktır.

3.5.1.2. Trafoların çevre güvenliği ilgili kurum/kuruluş tarafından sağlanacaktır.

3.5.2. Su Yüzeyleri (Dere, Akarsu, Kanal vb.)

Planda gösterilen dere, akarsu ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilecek veya düzenlenecektir.


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: 622 011 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 Mah.
Ölçek :1/1000
Alan :75 ha

Manavgat Belediye Meclisinin 02.11.2021 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çavuşköy Mahallesinde kadaströ 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.

Planlama alanının sınırları içerisinde kaldığı Çavuşköy Mahallesi; Manavgat ilçe merkezine 18 km mesafede olup, doğusunda Çenger ve batısında Kızılot mahalleleri yer almaktadır. Çavuşköy Mahallesi kıyı kesiminde yer alan planlama alanı içerisinde otel, ikinci konutlar, lojman ve spor alanı ile boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2017 tarih ve 500 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.05.2017 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2017 tarih ve 501 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Antalya-Manavgat-Çavuşköy İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında yapılan kadaströ yenilemesi sonucunda mülkiyet sınırlarındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla tekrar düzenleme yapılmıştır.

Ayrıca Turizm Alanları başlığı altındaki plan notlarında üst ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarındaki 0.50 emsal 0.80 olarak düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'nindir.