



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



Sayı : 90852262-105.03-E.54138

04/07/2018

Konu : Manavgat, Merkez 1. Etap Plan Notları 1/1000 UİP İtiraz.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Manavgat Belediye Meclisi'nin 03.07.2018 tarihli toplantısında görüşülen, Manavgat (Antalya) 1. Etap (Merkez Bölgesi) İlave+Revizyon Uygulama İmar planı Plan Notları Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazların incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek:

- İtiraz Dilekçeleri
- Plan örneği.

Uygun görüşle arz ederim.
04/07/2018

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

04/07/2018

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine girerek (UqeCPf-ZLpSgp-angKNM-Gc5dm0-RIz6PGTX) kodunu yazınız.

MANAVGAT BELEDİYESİ

MANAVGAT (ANTALYA) MERKEZ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE +REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANLARI PLAN NOTLARI

MEVCUT İMAR PLANI PLAN NOTU

3.1.4. AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA KONU PARSELLERDE TAKS=0.40 OLARAK KABUL EDİLİR.

(B) YAPI NİZAMLı YERLERDE TAKS; PLANLA VE/VEYA PLAN NOTLARI İLE TARİFLENEN TABAN ALANINA GÖRE BELİRLENİR.

(C) YAPI NİZAMLı YERLERDE TAKS; ZEMİN KATTA PLANLA VE/VEYA PLAN NOTLARI İLE TARİFLENEN TABAN ALANINA GÖRE, ZEMİN KAT ÜSTÜNDE İSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ SONUCU OLUŞAN ALANA GÖRE BELİRLENİR. KAKS (EMSAL), ZEMİN KAT VE ÜST KATLAR İÇİN AYRI AYRI HESAPLANIR.

NOT: 59 ADET İTİRAZLA PLAN NOTU İLAVESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.

3.1.2. (B) - B YAPI NİZAMLı YERLER

PLAN ÜZERİNDE ÖN CEPHE HATTI TANIMLANMIŞ, YAN VE ARKA BAHÇESİ BULUNMAYAN ALANLARDIR. İSTENMESİ HALİNDE EN AZ BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMASI KOŞULUYLA ARKA BAHÇE OLUŞTURULABİLİR.

NOT: 48 ADET İTİRAZLA PLAN NOTU İLAVESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.

NOT: 49 ADET İTİRAZLA PLAN NOTU İLAVESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.

NOT: 47 ADET İTİRAZLA PLAN NOTU İLAVESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.

İTİRAZA KONU ÖNERİ İMAR PLANI PLAN NOTU

3.1.4. PLANDA KAKS (EMSAL) BELİRLENMEMİŞ PARSELLERDE KAKS (EMSAL): TAKS İLE PLANDA VERİLEN KAT ADEDİNİN ÇARPILMASI İLE HESAPLANIR. ASMA KATLI ZEMİN KAT YAPILMASI HALİNDE KAKS (EMSAL): KAT ADEDİNE 0.50 İLAVE EDİLEREK BULUNACAK DEĞERİN TAKS İLE ÇARPILMASI SONUCUNDA BULUNUR. AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA KONU PARSELLERDE TAKS=0.40 OLARAK KABUL EDİLİR.

(B) YAPI NİZAMLı YERLERDE TAKS; PLANLA VE/VEYA PLAN NOTLARI İLE TARİFLENEN TABAN ALANINA GÖRE BELİRLENİR.

(C) YAPI NİZAMLı YERLERDE TAKS; ZEMİN KATTA PLANLA VE/VEYA PLAN NOTLARI İLE TARİFLENEN TABAN ALANINA GÖRE, ZEMİN KAT ÜSTÜNDE İSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ SONUCU OLUŞAN ALANA GÖRE BELİRLENİR. KAKS (EMSAL), ZEMİN KAT VE ÜST KATLAR İÇİN AYRI AYRI HESAPLANIR.

3.1.2. (B) - B YAPI NİZAMLı YERLER

PLAN ÜZERİNDE ÖN CEPHE HATTI TANIMLANMIŞ, YAN VE ARKA BAHÇESİ BULUNMAYAN ALANLARDIR. İSTENMESİ HALİNDE EN AZ BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMASI KOŞULUYLA ARKA BAHÇE OLUŞTURULABİLİR.

B YAPI NİZAMLı PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA, AYNI İMAR ADASI İÇİNDE AYRIK NİZAM OLMASI HALİNDE, AYRIK NİZAMDAKİ ÖN BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILIR.

2..... İNŞASINA BAŞLANMIŞ OLUP EN AZ TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ SEVİYEDE OLAN YAPILARDA İLK RUHSAT ALINDIĞI TARİHTEKİ İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENMESİ MÜMKÜNDÜR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE, İNŞASINA BAŞLANMIŞ BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU KAPSAMDA TADİLAT VEYA İLAVE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.

2..... PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA ARKA BAHÇESİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA EN AZ ARKA BAHÇE MESAFESİ: 3 KATLI BINALARDA 4.75 M, 4 KATLI BINALARDA 6.25 M, 5 KATLI BINALARDA 7.75 METREDİR. İLAVE HER KAT İÇİN 7.75 METREYE 0.50 METRE EKLENEREK EN AZ ARKA BAHÇE MESAFESİ BULUNUR. ARKA BAHÇE MESAFESİ HESABINDA BODRUM KATLAR KAT ADEDİNE DAHİL DEĞİLDİR. ARKA BAHÇELERDE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN ÇIKMA YAPILABİLİR

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

MANAVGAT
KENTAL 66
025-619-430

MANAVGAT (ANTALYA)

1. ETAP (MERKEZ BÖLGESİ)

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI REVİZYONU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1. KAPSAM

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DİHLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA:

"3194 SAYILI İMAR KANUNU",

"5761-4957 / 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU",

"2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU",

"3830-3621 SAYILI KIYI KANUNU",

"5578 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU",

"61-2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU",

"5225-2883 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU",

"5831-3373 SAYILI ORMAN KANUNU",

"5178-4342 SAYILI MERA KANUNU",

"4066-3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHİ VE YABANILARIN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN",

"7289 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARIMLARLA DAİR KANUN",

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

"1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU",

"1380 SAYILI SU ÖRÜNLERİ KANUNU"

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TUZUK, TEBLİĞİ) GECERLİDİR.

2.2. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE "İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK RAPORU" İLE BİR BUTUNDUR.

2.3. KARAYOLLARI GENEL MODÜRLÜĞÜNÜN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.4. YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT "YAPILMIŞ ALANLARDA ENGELLİLER-YAŞILAR İÇİN, BİNA YAN VE ARKA BAĞÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE, ASGARI ÖLÇÜLERE VE TEKNİK ŞARTLARA UYGUN, İLGİLİ MÜELLİFİN GÖRÜŞÜ-RAPORU ALINMAK KOŞULU İLE BİNA ESTETİĞİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ENGELLİ-YAŞLI ASANSÖRÜ YAPILABİLİR.

ÇEVRE SAĞLIĞI

2.5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFIYE 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 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 FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMECEKTİR.

2.8. BU PLAN KAPSAMINDA, YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULUNE 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.

ÇEVRE ESTETİĞİ

2.9. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK RUHSAT VERİLEMEYE YETKİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ DE DÂHİL BELLİ DÜZENLEMELER, İLKELER VE KURALLAR GETİRİLEBİLİR.

2.10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ NAKİL HATLARI, TELEKOMÜNİKASYON HATLARI VB. YERLEŞİMİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HAVAI HATLARIN YER ALTINA ALINMASI ESASTIR.

2.11. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN HER TÜRLÜ TABEHA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLARA YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA RUHSAT DÜZENLEYEN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.12. KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN MAHALLENİN VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK VE GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMACIYLA DİŞ CEPHENİN BOYA VE KAPLAMALARI İLE ÇATININ ORTÜ ŞEKLİNİ, MALZEMESİNİ VE RENGİNİ TAYİN ETMEYE, MEVCUT VEYA YENİ YAPILARDA RENK, CEPHE, PEYZAJ VB. KÖNÜLLERDE DÜZENLEME YAPMAYA, YAPTIRMAYA, DENETLEMeye RUHSAT DÜZENLEYEN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.13. KENT ESTETİĞİ VE YAPI DÜZENİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA YAPILARDA DİŞ CEPHE BOYA - KAPLAMALARININ VE ÇATI SİSTEMLERİNİN MALZEME VE RENKLERİNİN MİMARİ PROJEDE BELİRTİLMESİ ZORUNLUDUR. GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ DURUMLARDA BELEDİYESİNCE YAPILARA AIT 3 BOYUTLU GÖRSEL İSTENEİLİR.

2.14. BİNA DİŞ CEPHELERİNDE OLUŞACAK GÖRÜNÜ KİRLİLİĞİNİ ENGELLEMEK İÇİN KİMLİLENDİRME VE KLİMA MOTOR ÜNİTELERİ CEPHEDE AHŞAP, METAL VB. İZGARA BİÇİMLİ HAFİF PANELELERLE GİZLENCEKTİR. MİMARİ PROJEDE YERLERİ BELİRTİLECEK VE TESİSAT PROJELERİ DE BUNA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

2.15. BİNALARDA GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLEKTÖRLERİ BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA RUHSAT DÜZENLEYEN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

JEOLÖJİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DÂHİL OLMAK ÜZERE) "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.17. MANAVGAT BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE YER ALAN HUSUSLARA GÖRE;

- İNCELEME ALANI İÇERİSİNDE GÖZLEMLENEN BİRİMLER MOLAS "MO" (KILTAŞI-SILTTAŞI-KUMTAŞI), KONGLOMERA "KG", ALUVYON "AL", KUMUL "KM" DİR.

JEOLÖJİK VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI ÜZERİNDE MO, KG, AL İLE BELİRTİLEN MOLAS, KONGLOMERA VE ALUVYON MÜTEŞEKKİL BİRİMLERİN TÖMÜ YERLEŞİME UYGUN ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

- ETÜT SAHASI İÇİNDE BİRDEN FAZLA LİTOLOJİK BİRİM OLMASI YAPI TEMELLERİNDE FARKLI OTURUMLARA NEDEN OLABİLİR. YAPI TEMELLERİNDE OLUSABİLECEK BU TÜR FARKLI OTURUMLARI ÖNLEMEK İÇİN BİNA TEMELİNİN OTURACAKI ZEMİN DURUMUNA GÖRE PROJELENDİRME YAPILMALIDIR.

2.18. YER ALTI SUYU SEVİYESİNİN YÜZEYE YAKIN OLDUĞU MANAVGAT ÇAYI KENARINDA YAPILACAK YAPILAŞMALARDA ÇEVRE DRENAJI İLE YAPI TEMELLERİNİN SUDAN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ PROJE ÇALIŞMALARI YAPILMALIDIR.

2.19. YAPILARDA, İNŞAAT TEMELLERİNİN YÜZEY SULARINDAN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER İNŞAAT AŞAMASINDA ALINACAKTIR.

2.20. MANAVGAT ÇAYINDAN KAYNAKLI TAŞKIN ETKİSİNDEKİ ALANLAR DENİZ SEVİYESİNE GÖRE +6.00 M KOTUNDAKİ ALANLAR OLARAK BELİRLENİŞTİR. YAPILAŞMALARDA BU DURUM DİKKATE ALINACAKTIR.

2.21. YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE DİŞ TARAFINDAN HAZIRLANAN "MANAVGAT VE ÇEVRESİ HİDROJEOLÖJİK ETÜT RAPORU" VE OS00 TAŞKIN DÖNEMİ YER ALTI SUYU SEVİYELERİ DİKKATE ALINMALIDIR.

DİĞER HUSUSLAR

2.22. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLER KABA İNŞAAT ÖLÇÜLERİDİR.

2.23. KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAK VE GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TERK YA DA İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTİMEYERİ GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMAYA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.24. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE EN AZ CEPHE, DERİNLİK VE BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ. BU PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ İLE OLUŞACAK YENİ PARSELLER İÇİN DE BU HUKUM GECERLİDİR.

2.25. PLANLAMA ALANINDAKİ 5 KAT VE ÜZERİ (BODRUM KATLAR HARİC) YAPILAŞMALARDA EN AZ BİNA CEPHESİ 9.00 M OLACAKTIR.

2.26. AYRIK NİZAM 5 KAT YAPILAŞMAYA KONULU ALANLARDA MINİMUM BİNA CEPHESİNİ SAĞLAMAYAN PARSELLERDE İKİZ NİZAM UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İKİZ NİZAM YAPILAŞMA İMKANI BULUNMAYAN PARSELLERDE BİNA EKSIK KATLI OLARAK İNŞAA EDİLECEKTİR. EKSIK KATLI YAPILAŞMALARDA BAĞÇE MESAFELERİ UYGULAMADAKİ KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR.

2.27. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE, EN AZ CEPHE, DERİNLİK VE BÜYÜKLÜK ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER, PLANDA FARKLI KULLANIM KARARI BULUNAN BİTİŞİK PARSELLERLE TEVHİT EDİLEBİLİR.

2.28. BU PLAN NOTU YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE PLANLANAN AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA KONULU ALANLARDA ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILAN UYGULAMALAR İLE 2000 M2 VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE, MEVCUT EMSAL HAKKI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA SERBEST KAT UYGULAMASI YAPILABİLİR.

TEVHİT YOLUYLA OLUŞACAK ADALARLA 2000 M2 VE DAHA BÜYÜK OLMA KOŞULUNU SAĞLAYAN PARSELLERDE, KOMŞU PARSELLER VE/VEYA YAPILARLA İLİŞKİSİNİ DE KAPSAYAN VAZİYET PLANI ONAYI ALINMASI ZORUNLUDUR.

SERBEST KAT UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA OTOPARK İHTİYACININ PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENMESİ ZORUNLUDUR.

AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA KONULU ALANLARDA KAT SERBESTİSİ UYGULANIP UYGULANMAYACAĞI VEYA KİSMEN UYGULANACAĞI ALANLARIN TESPİTİNDE MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

SERBEST KAT UYGULAMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA ADA VE/VEYA PARSEL ÖLÇEĞİNDE AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

2.29. PLANLAMA ALANINDA BİNALARIN ARKA VE YAN BAĞÇE MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ 3.00 M OLARAK HESAPLANIR. ASMA KATLI ZEMİN KAT YAPILMASI DURUMUNDA TOPLAM ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3.50 M OLARAK HESAPLANIR.

2.30. YAPILAŞMA KOŞULLARI NEDENİYLE BİNA DERİNLİĞİ 10 METREDEN AZ OLAN YERLERDE ARKA BAĞÇE MESAFESİ KAT ADEDİ KADAR (BODRUM KAT HARİC) OLMAK ŞARTIYLA (3 KAT İÇİN 3 M, 4 KAT İÇİN 4 M VB.) BİNA DERİNLİKLERİ 10 METREYE KADAR TAMAMLANABİLİR.

2.31. ÇETİN EMEC VE GÜLLÜK CADDELERİNE CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE: KAT SAYISININ STEN FAZLA (BODRUM KAT HARİC) OLMAMASI KOŞULUYLA ARKA BAĞÇE MESAFESİ EN AZ 4.75 M OLABİLİR.

2.32. UYGULAMA AŞAMASINDA MİMARİ PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ TEMEL VE DÜŞÜÇ KÖNÜMÜNÜN BELİRLENMESİNDE + 20 CM'E KADAR OLAN KAYMALAR TEVCİZ DÂHİLİNDEDİR.

2.33. BAÇALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÖZÜMLÜ SU DEPOLARI, PARAPET VB. ELEMANLAR, 933 MEYILLI ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR İLE ÇATI ARASI MEKANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

2.34. YAPILARDA EKSIK KAT YAPILMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE OLUŞACAK GABARİYİ AŞMAMAK ŞARTIYLA FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

2.35. 2000 M² NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

2.36. RUHSAT SÜRESİNDE TAMAMLANMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN YAPILAŞMA TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA ÖN CEPHE HATTI 5.00 M ÇEKMEYE OLARAK SAĞLANIYORSA MEVCUT DURUMA UYULUR. ANCAK TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMA ŞARTI HER YAPI ADASI KENARI İÇİN AYRI ARANIR AYNI ADA KENARINDA FARKLI TEŞEKKÜL BULUNUYORSA SAYICA ÇÖĞÜNLÜK OLUSTURAN UYGULAMA ESAS ALINIR. SAYICA ÇÖĞÜNLÜĞÜN SAĞLANMADIĞI DURUMLARDA, TEŞEKKÜL ETMİŞ BAĞÇE MESAFELERİNDEN BÜYÜK OLAN UYGULANIR.

2.37. PLANLAMA ALANINDA, ORTAK KULLANIM OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERİSİNDE YER ALAN MERDİVENLERİN GENİŞLİKLERİ 1.00 METREDEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İSTENİLEN ÖLÇÜDE YAPILABİLİR. BASAMAK GENİŞLİĞİ 2A+B= 80 İLA 64 FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANIR. FORMÜLDEKİ A= YÜKSEKLİK, B= GENİŞLİKTİR.

2.38. KATI YAKIT KULLANIM VE BODRUM KATI BULUNAN SOBALI BİNALARIN BODRUM KATLARINDA HER DAİRE İÇİN EKLENTİ OLARAK GÖSTERİLMEK SURETİYLE ODUNLUK YERİ AYRIILIR.

2.39. PLANLAMA ALANINDA, PARSELİN YOL CEPHELERİ HARİC YAN VE ARKA BAĞÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE, KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULUYLA OTOPARK VE SERVIS RAMPASI YAPILABİLİR. ZEMİN KATLARI, TİCARİ OLARAK KULLANILAN PARSELLER HARİC YAPILACAK RAMPALAR PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN BAŞLATILABİLİR. OTOPARK RAMPALARI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE ÖN BAĞÇE BOYUNCA YOLA PARALEL YAPILAMAZ.

2.40. İNŞASINA BAŞLANMIŞ OLUP EN AZ TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ SEVİYEDE OLAN YAPILARDA İLK RUHSAT ALINDIĞI TARİHTEKİ İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENMESİ MÜMKÜNDÜR. BİR PARSELDE RUHSATA EŞEKKÜL BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE, İNŞASINA BAŞLANMIŞ BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU KAPSAMDA TADİLAT VEYA İLAVE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.

2.41. PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA ARKA BAĞÇESİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA EN AZ ARKA BAĞÇE MESAFESİ 3 KATLI BİNALARDA 4.75 M, 4 KATLI BİNALARDA 6.25 M, 5 KATLI BİNALARDA 7.75 METREDİR. İLAVE HER KAT İÇİN 7.75 METREYE 0.50 METRE EKLENEREK EN AZ ARKA BAĞÇE MESAFESİ BULUNUR. ARKA BAĞÇE MESAFESİ HESABINDA BODRUM KATLAR KAT ADEDİNE DÂHİL DEĞİLDİR. ARKA BAĞÇELERDE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN ÇIKMA YAPILABİLİR.

ÇIKMALAR

2.42. 1.50 METREYE KADAR DERİNLİKTEKİ AÇIK ÇIKMA VE BALKONLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

BİNA CEPHESİNDE DİŞARI EN FAZLA 1.50 M TAŞAN VE BİNA CEPHESİNDE EN FAZLA 1.50 M İÇERİ ÇEKİLEREK OLUSTURULAN AÇIK TERAS VE BALKON DÜZENLEMELERİ EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. BU TÜRDEKİ DÜZENLEME HER KATTA BULUNDUĞU CEPHENİN %50'SİNİ GEÇEMEZ.

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 2. BÖLÜMÜNÜN 5. MADDESİNİN 8. BENDİNDE BELİRTİLEN EMSAL ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR.

2.43. ÖN BAĞÇESİ BULUNMAYAN YA DA YETERLİ OLMAYAN TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI ADALARINDA PARSEL SINIRI İÇİNDE, RUHSAT SÜRESİNDE TAMAMLANMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN ÇIKMALI BİNA YAPILMIŞ İSE, YENİ YAPILACAK BİNALARDA DA AYNI DERİNLİKTE VE AYNI TÜRDE ÇIKMA YAPILABİLİR. ÇIKMA İZİNİ VERİLMESİNE ESAS OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ BÖLGE ŞARTI HER YAPI ADASI İÇİN AYRI ARANIR. BİR İMAR ADASININ BİR KENARINDA BU MADDEDE BELİRTİLEN ŞEKİLDE ÇIKMALI BİNA VAR İSE ADANIN SADECE O KENARI ÇIKMALI TEŞEKKÜL ETMİŞ SAYILIR. BİRDEN ÇOK YOL, MEYDAN, YEŞİL ALAN VB. CEPHESİ OLAN PARSELLERDE ÇIKMA İZİNİ, HER CEPHE İÇİN ADANIN ÇIKMALI TEŞEKKÜL ETMİŞ OLMASINA BAĞLI OLARAK VERİLİR. AYNI ADA KENARINDA FARKLI TEŞEKKÜL BULUNUYORSA SAYICA ÇÖĞÜNLÜK OLUSTURAN UYGULAMA ESAS ALINIR.

2.44. (1) NOTASYONLU İMAR ADALARINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE İSTİNADEN İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ REVİZYONU SONUCU KAMUYA BEDELSİZ TERK YAPILMASI DURUMUNDA, TAKS VE YAKS HESABI TERKTEN ÖNCEKİ PARSEL ALANINA GÖRE YAPILIR.

2.45. PLANDA YOL GENİŞLEMESİ SEBEBİYLE ZORUNLU VE BEDELSİZ TERK UYGULAMASI YAPILMIŞ İMAR ADALARINDA TEŞEKKÜL OLUŞMAMIŞSA, ÖN BAĞÇE MESAFESİ VE ÇIKMA YAPMA KOŞULU, CEPHE ALDICI YOLUN AYNI TARAFINDAKİ KOMŞU İMAR ADALARINDA OLUŞMUŞ TEŞEKKÜL DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR.

2.46. AÇIK ÇIKMALAR ARKA VE YAN BAĞÇE MESAFELERİNE, PARSEL SINIRLARINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA 1.50 M TAŞABİLİR.

2.47. AÇIK ÇIKMALARDA 30X30 CM ÖLÇÜSÜNDEN DAHA BÜYÜK SÜS KOLONU, 120 CM'DEN YÜKSEK DUVAR VB. SABİT ELEMANLAR KULLANILAMAZ. ANCAK İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BALKONLARINI BİRBİRDEN AYIRMAK İÇİN ÇIKMALAR AŞMAMAK KOŞULU İLE BİNA CEPHESİNE PARALEL 150 CM GENİŞLİĞE KADAR AYRICI DUVAR YAPILABİLİR.

2.48. YAPILARDA MERDİVEN KOLU YA DA SAHANLIĞI AÇIK ÇIKMA OLARAK YAPILAMAZ.

BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.49. HALİHAZIR HARİTA KOTU +8.00 M KOTUNUN ÜSTÜNDEKİ PARSELLERDE SUBASMAN KOTU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE EN FAZLA +1.20 METREDİR. ZEMİN SUYU SEVİYESİ YÜKSEK OLAN PARSELLERDE İSE SUBASMAN KOTU +1.50 METREYE KADAR ÇIKARTILABİLİR. YAPININ SUBASMAN KOTUNU BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.50. BİNANIN OTURACAKI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 2.00 METREDEN YÜKSEKTE İSE YAPININ KOTUNU BELİRLEMEYE BELEDİYE ENCUMENİ YETKİLİDİR.

2.51. DİŞİ GENEL MUDURLUĞUNUN 21.08.1961 GÜN VE 124. 1-050902 SAYILI YAZISI KAPSAMINDA ONANLI HALİHAZIR HARİTA DEĞERLERİ ESAS ALINARAK +8.00 METRE KOTU ALTINDA KALAN ALANLAR İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA SINIRLARI BELİRLENMİŞ ALANLAR VE 17.06.1994 TARİH 1994/4-19 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI, 24.06.1996 TARİH 1996/3-19 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI, 08.10.1997 TARİH 1997/6-14 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI VE 11.08.1999 TARİH 1999/3-24 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE SINIRLARI BELİRLENMİŞ ALANLARDA, KÖNÜTLARDA:

TRETUVAR YAPILARAK FİLEN OLUŞMUŞ İMAR YOLLARINA MAHREÇLİ PARSELLERDE, TRETUVAR ÜSTÜNDEN ZEMİN KAT DOĞRUMESİ ALTINA OLAN MESEFE 2.40 M OLACAK ŞEKİLDE SUBASMAN KOTU VERİLİR.

SUBASMAN KOTUNUN ALTINDA YER ALAN BODRUM KATI ODUNLUK, KÖMÜRLÜK, SU DEPOSU VE GARAJ VB. MÜSTEMİLATLAR DİŞİNDE KULLANILAMAZ. AYRICA BODRUM KAT YAPILAMAZ.

KÖNUT DİŞİ ALANLAR VE TİCARİT BÖLGELERİNDE:

BU BÖLGELERDE HARİTA KOTU + 6.00 METREYE KADAR OLAN KİSİM KULLANILAMAZ. (RAF, DOLAP, TEZGAH VS. YAPILAMAZ.

1/1000

MANAVGAT
KENTAL 66
025-619-430

