



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 09.09.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
--------------	---------------------------------------

TALEP SAHİBİ	MANAVGAT BELEDİYESİ
---------------------	---------------------

MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2020 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 112.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
--	---

TALEP KONUSU	Manavgat Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 61 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hatipler Mahallesi D-400 Karayolu Kuzeyinde kalan kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Notlarının yeniden düzenlenmesi.
---------------------	--

KOMİSYON RAPORU:	Manavgat Belediye Meclisinin 02.09.2020 tarih ve 61 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hatipler Mahallesi D-400 Karayolu Kuzeyinde kalan kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Plan Notlarının yeniden düzenlenmesi Komisyonumuzca incelenmiş, Plan hükümlerinde; 2.35. maddesine "Emsal harici alanların toplamı parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşmaması kaydıyla asansör önü sahanlıklarının asgari ölçülerdeki alanları emsale dahil edilmez" 2.36 maddesine "Emsal harici alanların toplamı parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşmaması kaydıyla zemin ve çatı terasları emsale dahil değildir" 2.37 maddesine "Emsal harici alanların toplamı parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşmaması kaydıyla bina cephesinden dışarı en fazla 1.50 m taşan ve bina cephesinden en fazla 1.50 m içeri çekilerek oluşturulan açık çıkma ve balkon düzenlemeleri emsal hesabına dâhil değildir" şeklinde düzenlemesi, 3.2. Kentsel Çalışma Alanları başlığı altındaki, "Ticaret+Konut Alanlarında (TICK) Yapılaşma Koşulu" başlığı ve altındaki hükümlerin kaldırılması, kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.
-------------------------	---

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
MANAVGAT
BELEDİYE MECLİS KARARI

Kararın Tarihi : 02.09.2020

Kararın Sayısı : 61

Konu: Manavgat (Antalya) 3. Etap (Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatıpleraltı Bölgesi) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın D-400 Karayolu kuzeyinde kalan kısmına ilişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında Değişiklik yapılması.

Manavgat Belediye Meclisi; 02.09.2020 tarihinde Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis toplantı salonunda Meclis Başkanı Şükrü SÖZEN, üyelerden; Erşan ÖZDEN, 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, Şaban İNCİ, Mustafa UYSAL, Hasan AŞKIN, Hilmi USLU, Cemile AKBULUT ve Ramazan ARSLAN'ın iştirakiyle toplandı. Gündemin konularının görüşülmesine devam edildi.

Gündemin 4. maddesinin görüşülmesine geçildi. Manavgat (Antalya) 3. Etap (Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatıpleraltı Bölgesi) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın D-400 Karayolu kuzeyinde kalan kısmına ilişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında Değişiklik yapılması olduğunu bildirdi.

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

İmar Komisyonu Raporu: 02.07.2020 tarihli Belediye Meclisi Toplantısı'nda görüşülerek İmar Komisyonu'na havale edilen; *"Manavgat (Antalya) 3. Etap (Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatıpleraltı Bölgesi) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın D-400 Karayolu kuzeyinde kalan kısmına ilişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında Değişiklik yapılması konusu"* Komisyonumuzca incelenmiş; 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 (Antalya), Hatıplar mahallesi D-400 Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, toplantıya katılan üyelerin oybirliği ile karar verildi.



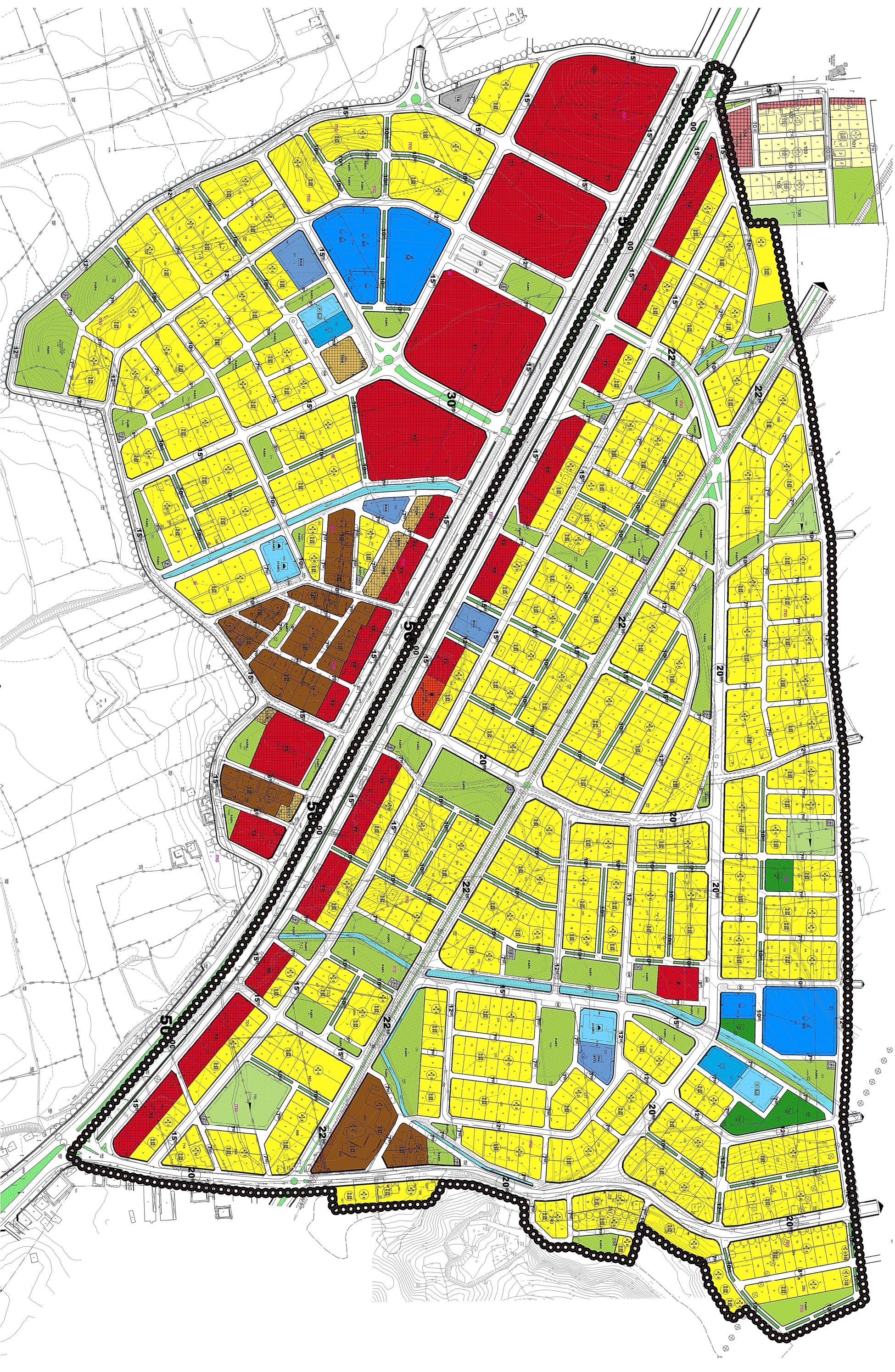
Meclis Katipleri

Seval ÖZ ÖZGENÇ

Ayşe Zehra AKIN

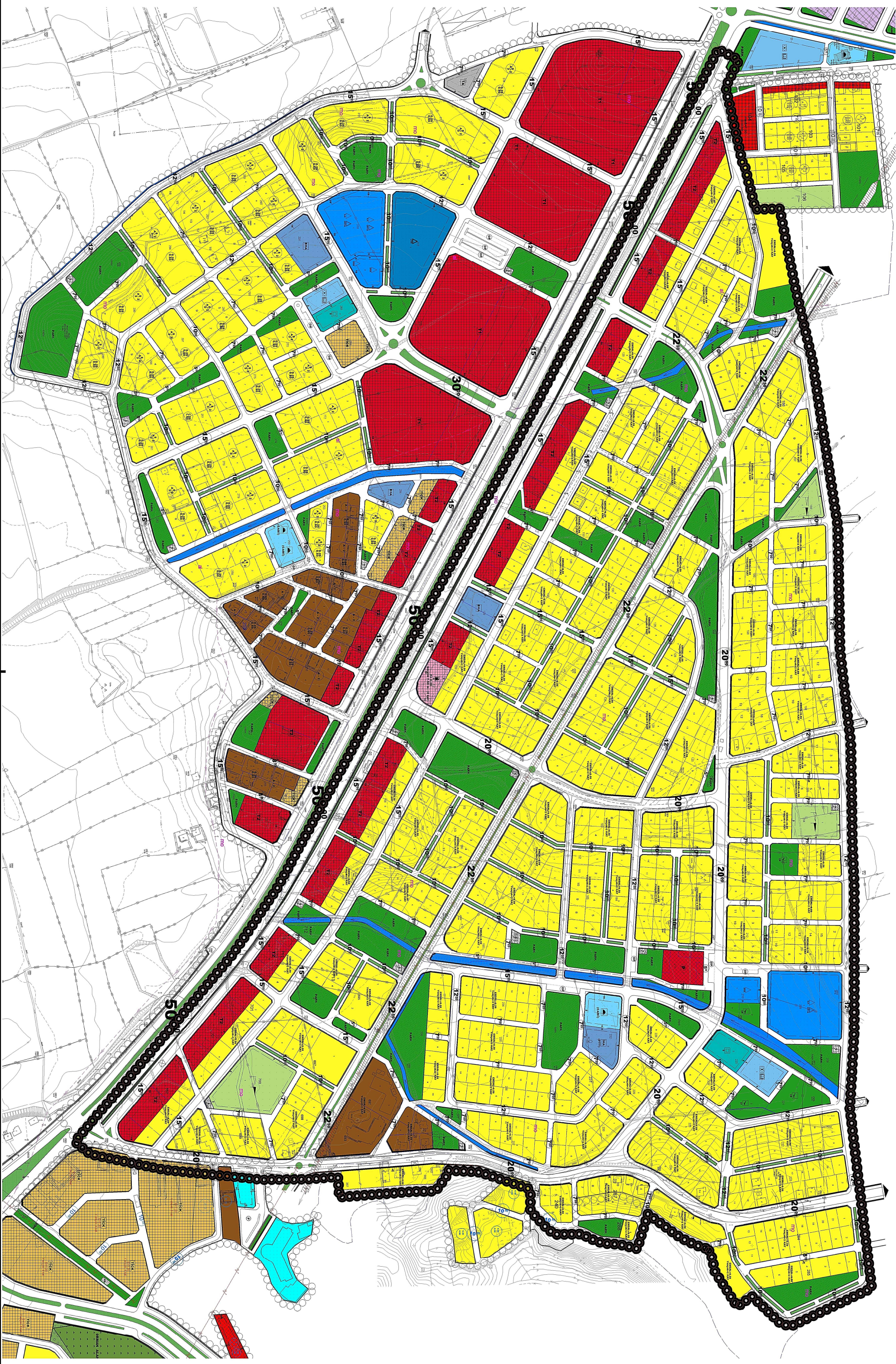
Manavgat (Antalya) 3. Etap (Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatıpleraltı Bölgesi) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın D-400 Karayolu
kuzeyinde kalan kısmına ilişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında değişiklik yapılması konusu

MEVCUT İMAR PLANI



Manavgat (Antalya) 3. Etap (Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatıpleraltı Bölgesi) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın D-400 Karayolu
kuzeyinde kalan kısmına ilişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında değişiklik yapılması konusu

ÖNERİ İMAR PLANI

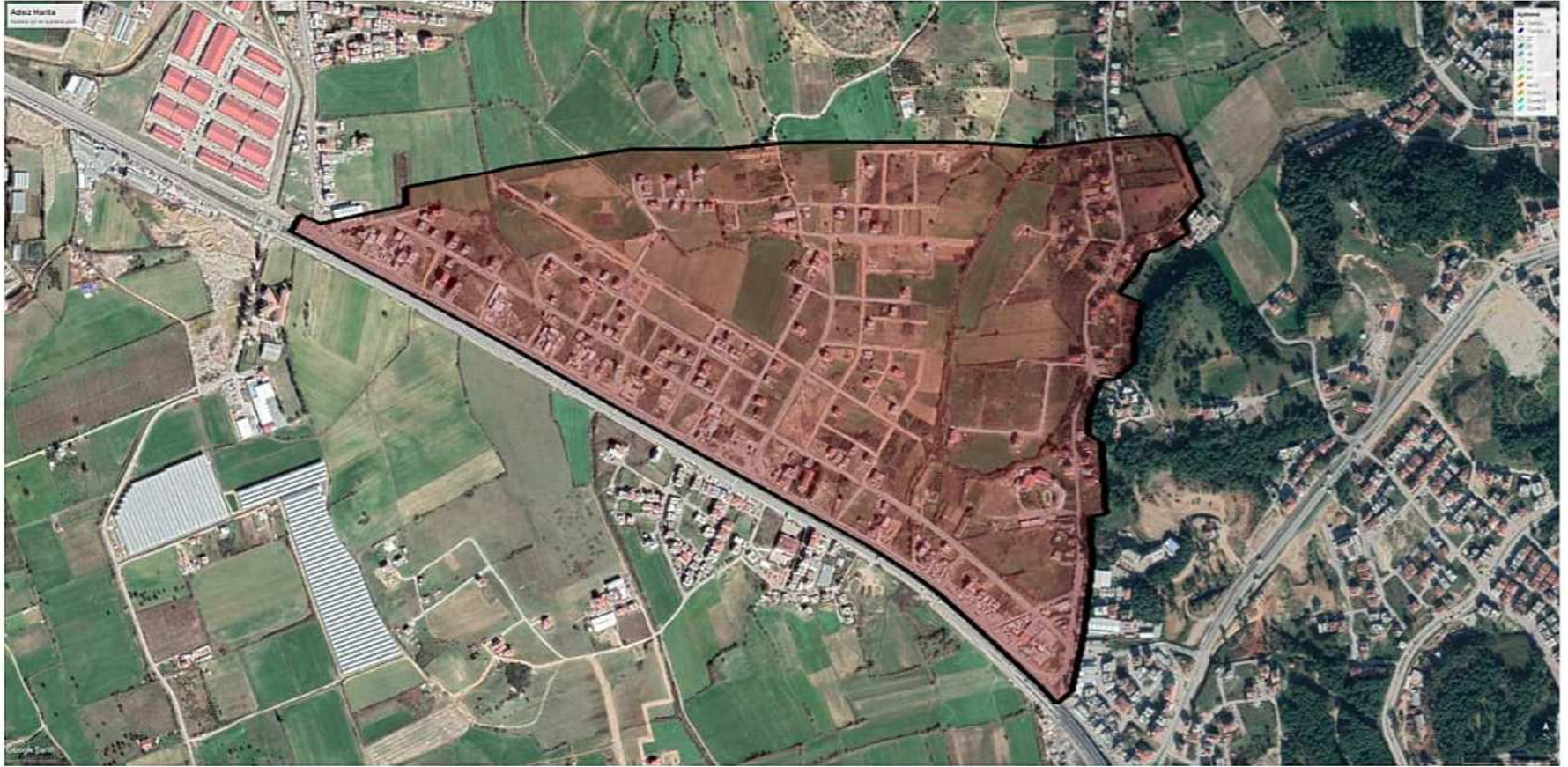


MANAVGAT(ANTALYA) HATİPLER MAHALLESİ D-400 KARAYOLU KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya İli, Manavgat İlçesi Hatipler Mahallesi sınırları dâhilinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 24.08.2015 tarihinde onaylanan "Manavgat (Antalya) 3. Etap Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatipleraltı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"nın D-400 Karayolu kuzeyinde kalan yaklaşık 107 hektarlık alana yönelik imar planı revizyonu ve imar planı plan notları ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

Şekil.1: Hatipler Mahallesi D-400 Karayolu Kuzeyi Revizyon İmar Planı Sınırlarına İlişkin Uydu Görüntüsü



2. PLAN GEREKÇESİ – KARARLARI

Antalya İli, Manavgat İlçesi Hatipler Mahallesi sınırları dâhilinde kalan Bakanlar Kurulu'nun 22.10.2004 tarih ve 2004/8328 sayı ile "Antalya Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ilan edilen sınırları içerisinde yer almaktayken Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 24.08.2015 tarihinde "Manavgat (Antalya) 3. Etap Side Turizm Alanı ve Oymapınar KTKGB Hatipleraltı Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" onaylanmış ve uygulamaya geçmiştir.

Bakanlar Kurulu'nun 13.09.2019 tarih 1532 karar sayı ile kararı ile Oymapınar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırı yeniden belirlenerek planlamaya konu alan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölge sınırı dışına çıkarılmıştır.

Manavgat Belediyesi sınırları içinde; 6360 sayılı Büyükşehir Yasası kapsamında merkez ilçeye bağlanan belde ve köyler ile turizm merkezi vb. Özel statülü alanlar da dikkate alınarak ile bütününde imar planları ile ilgili uygulamada eşgüdüm, uyum ve bütünlüğün sağlanması, ortak bir dilin oluşturulması amacıyla onaylı imar planları plan notlarında yeniden düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda Belediye Meclisi'nce değerlendirilecek alanlar içerisine dahil olan Hatipler Mahallesi D-400 Karayolu Kuzeyinde ki bu alanda da ile bütününde onaylı imar planları ile ilgili uygulamada eşgüdüm, uyum ve bütünlüğün sağlanması, ortak bir dilin oluşturulması amacıyla onaylı imar planları ve plan notlarında yeniden düzenlemeler yapılması amaçlanmıştır.

Bunun yanı sıra söz konusu planın plan notlarındaki maddi hatalar, bölgenin zellikleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yakın dönemde yapılan düzenleme ve değişiklikler ile uygulamaya geçişte tespit edilen sorunlar dikkate alınarak bazı düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca meri planda öngörülen ana arazi kullanım ve yoğunluk kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan "Konut Alanları"nda, ayırık nizam 2 kat "TAKS:0.25 KAKS:0.50" olarak belirlenen yapılaşma koşulları emsal sabit kalmak şartıyla, mimari tasarımda ve kullanımda esneklik yaratabilmek amacıyla "Emsal:0.50, Yenok=2 kat" şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Bu kapsamda yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda bölgedeki planların uygulanmasında ortaya çıkan sıkıntıların ve uyumsuzlukların giderilmesi açısından; "Manavgat (Antalya) Hatipler Mahallesi D-400 Karayolu 1/1000 lekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları" yeniden irdelenerek, yeni bir düzenleme ve değişikliğe gidilmiştir.

MANAVGAT (ANTALYA) HATİPLER MAHALLESİ D-400 KARAYOLU KUZEYİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

PLAN

ÇIKARTILAN PLAN NOTLARI

PLAN

İLAVE PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE 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”,

“5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU”,

“2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU”,

“6831 SAYILI ORMAN 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 ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.2. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERDE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.4. İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE “İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-

JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜNDÜR.

YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT YAPILAŞMIŞ ALANLARDA ENGELLİLER-YAŞLILAR İÇİN; BİNA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE, ASGARİ ÖLÇÜLERE VE TEKNİK ŞARTLARA UYGUN, İLGİLİ MÜELLİFİN GÖRÜŞÜ-RAPORU VE BÜTÜN KAT MALİKLERİNİN OLURU ALINMAK KOŞULU İLE BİNA ESTETİĞİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ORTAK YA DA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME HİZMET EDEN ENGELLİ-YAŞLI ASANSÖRÜ YAPILABİLİR.

ÇEVRE SAĞLIĞI

2.5. PLANLAMA ALANINDA ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE 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 TEBLİĞİ"NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DENGELİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR. YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

2.8. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN 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 İHTİYACA CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;
- VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
- YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR. PİSSU 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.

ÇEVRE ESTETİĞİ

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

2.12. PLANLAMA ALANINDA ENERJİ NAKİL HATLARI, TELEFON, İNTERNET GİBİ YERLEŞİMİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HATLARIN YER ALTINA ALINMASI ESASTIR.

2.13. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN HER TÜRLÜ TABELA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLARAYÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.14. KENT VE ÇEVRE ESTETİĞİ AÇISINDAN MAHALLİNDE VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK VE GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMACIYLA DIŞ CEPHENİN BOYA VE KAPLAMALARI İLE ÇATININ ÖRTÜ MALZEMESİNİ VE RENGİNİ TAYİN ETMEYE, MEVCUT VEYA YENİ YAPILARDA RENK, CEPHE, PEYZAJ VB. KONULARDA DÜZENLEME YAPMAYA, YAPTIRMAYA, DENETLEMeye MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU YETKİ MEVCUT YAPILAR İÇİN DE KULLANILABİLİR.

2.15. YAPILACAK TÜM BİNALARDA DIŞ CEPHELERDE OLUŞACAK GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNİ ENGELLEMek İÇİN İKLİMLENDİRME VE KLİMA MOTOR ÜNİTELERİ CEPHEDE AHŞAP, METAL VB. IZGARA BİÇİMLİ HAFİF PANELLERLE GİZLENECEKTİR. ~~BU UYGULAMALARDA, HER BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA KONAKLAMA TESİSLERİNE AİT HER ODA İÇİN EN FAZLA 2.00 M² TESİSAT ŞAFTI GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.~~ MİMARİ PROJEDE YERLERİ BELİRTİLECEK VE TESİSAT PROJELERİ DE BUNA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

2.16. GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ, BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

JEOLojİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.17. PLANLAMA ALANI 2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. 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.

2.18. “İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

PLANLAMA-ETÜT SAHASI İÇİNDE BİRDEN FAZLA LİTOLOJİK BİRİM OLMASI YAPI TEMELLERİNDE FARKLI OTURUMLARA NEDEN OLABİLİR. YAPI TEMELLERİNDE OLUŞABİLECEK BU TÜR FARKLI OTURUMLARI ÖNLEMek İÇİN BİNA TEMELİNİN OTURACAĞI ZEMİN DURUMUNA GÖRE PROJELENDİRME YAPILMALIDIR.

2.19. İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİ PARSEL BAZINDA YAPILAŞMAYA ESAS ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI VE PROJELENDİRMEDE DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.

DİĞER HUSUSLAR

~~2.20. EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TOPRAĞA DAYALI BODRUM KATLARDA BULUNAN SINIF, YATAKHANE, MUAYENE ODALARI VE OFİS KULLANIM ALANLARININ TABAN DÖŞEMESİNİN ÜST SEVİYESİNİN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNE GÖMÜLÜ OLMAMASI, KAPI VEYA PENCERE AÇILMAK SURETİYLE, DOĞAL AYDINLATMA VE HAVALANDIRMASININ SAĞLANMASI, SEL, TAŞKIN VE SU BASKINLARA KARŞI TEDBİRLERİN ALINMIŞ OLMASI ZORUNLUDUR. BU MEKÂNLARIN TOPRAĞA GÖMÜLÜ DUVARLARINDA KURANGLEZ YAPMAK SURETİYLE KAPI VE PENCERE AÇILAMAYACAĞI GİBİ, BU DUVARLARDA PENCERE AÇILABİLMESİ İÇİN PENCERE DENİZLİĞİNİN TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN EN AZ 0,90 M. YUKARDA KONUMLANMASI GEREKİR.~~

2.21. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLER KABA İNŞAAT ÖLÇÜLERİDİR.

~~2.22. BU PLAN NOTLARININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE; YAPILDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATINA BAĞLANARAK RUHSAT SÜRESİNDE YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMAMIŞ YAPILARIN YASAL SÜRESİ İÇERİSİNDE RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞININ BELGELENMİŞ OLMASI HALİNDE, MANAVGAT BELEDİYESİNCE İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ MEVZUAT UYARINCA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENMESİ MÜMKÜNDÜR. İLGİLİSİNİN TALEBİ HALİNDE CAN VE MAL GÜVENLİĞİ İLE ENERJİ VERİMLİLİĞİNE İLİŞKİN TEDBİRLER ALINMIŞ OLMAK KOŞULUYLA BU PLAN NOTLARININ LEHTE OLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR. AYRICA MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPIMINA BAŞLANMIŞ ANCAK HUKUKİ GEREKÇELERLE İNŞAATI DURMUŞ VE RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE TAMAMLANAMAMIŞ YAPILARIN RUHSAT İŞLEMLERİ DE BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR.~~

~~4708 SAYILI KANUNA TABİ OLMAK ÜZERE, PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VARSA BLOKLARDAN EN AZ BİRİNİN YASAL SÜRESİ İÇERİSİNDE TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDE YUKARIDA AÇIKLANAN HÜKÜMLER DİĞER BLOKLAR İÇİN UYGULANIR.~~

İNŞASINA BAŞLANMIŞ OLUP EN AZ TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ SEVİYEDE OLAN VE SÜRE NEDENİYLE RUHSATI HÜKÜMSÜZ HALE GELEN 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 TADILAT VEYA İLAVE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.

2.23. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI BİLGİ AMAÇLIDIR. UYGULAMADA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VERİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.

KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGÂHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, ~~YOLA~~ TERK YA DA ~~YOLDAN~~ İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEME, GEREKTİĞİNDE TAŞIT VEYA YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE VE BU DOĞRULTUDA UYGULAMAYA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.24. YAPILACAK İMAR UYGULAMALARI/PARSELASYONLARDA ZORUNLU HALLERDE YAPI ADALARI İÇİNDE İFRAZ SONUCU OLUŞAN PARSELLERİN SADECE BİR TANESİ İÇİN EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNDE - % 10 TOLERANS KULLANILABİLİR.

2.25. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMA OLABİLİR. ~~BU DURUMDA PROJE VE UYGULAMALARIN PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPILMASI ZORUNLUDUR.~~

2.26. UYGULAMA AŞAMASINDA MİMARİ PROJENİN TEMEL APLİKASYONU İLE YAPININ TEMEL VE DÜŞEY KONUMUNUN BELİRLENMESİNDE ± 15 20 CM'YE KADAR OLAN KAYMALAR TECVİZ DÂHİLİNDEDİR.

2.27. ~~BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR VE SÜS KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR.~~

BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI, PARAPET VB. ELEMANLAR, %33 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR İLE ÇATI ARASI MEKANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

2.28. YAPILARDA EKSİK KAT YAPILMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ FONKSİYONA GÖRE EN FAZLA SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

EĞİTİM, SAĞLIK, SANAYİ YAPILARI İLE SİNEMA, TİYATRO VE KONFERANS SALONLARI, KATLI OTOPARKLAR, DÜĞÜN SALONU, RESMİ KURUM VE KURUŞLARA AİT BİNALAR VE SPOR SALONLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER İLE BİNA YÜKSEKLİKLERİ TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE VE FONKSİYONA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

2.29. ~~KONUT KULLANIMLARI HARİCİNDE~~ BİNA CEPHESİ VE BİNA DERİNLİĞİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.

2.30. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN İMAR PARSELLERİNDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 METREDİR. ANCAK MEVCUT YAPILAŞMALARA GÖRE TEŞEKKÜL ETMİŞ BÖLGELERDE ÖN CEPHE HATTI 5.00 METRE ÇEKMEYE OLANAK SAĞLAMİYORSA MEVCUT DURUMA UYULUR. TEŞEKKÜL ETMİŞ BÖLGE ŞARTI HER YAPI ADASI KENARI İÇİN AYRI ARANIR.

2.31. 2.000 M²'NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

2.32. PLANLAMA ALANINDA, PARSELİN YOL CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERİNE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KOŞULU İLE OTOPARK VE SERVİS RAMPASI YAPILABİLİR. ZEMİN KATLARI TİCARİ OLARAK KULLANILAN PARSELLER HARİÇ YAPILACAK RAMPALAR PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN BAŞLATILABİLİR. OTOPARK RAMPALARI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE ÖN BAHÇE BOYUNCA YOLA PARALEL YAPILAMAZ.

2.33. KONUT YERLEŞME ALANLARI VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERİSİNDE YER ALAN ORTAK KULLANIM OLMAYAN MERDİVENLERİN GENİŞLİKLERİ ~~0.90~~ 1.00 METREDEN AZ OLAMAZ. BASAMAK GENİŞLİĞİ $2A+B=60$ İLE 64 FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANIR. FORMÜLDE A= YÜKSEKLİK, B= GENİŞLİKTİR.

2.34. ~~BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.~~ PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BAHÇE DÜZENLEMELERİ VE AÇIK HAVUZLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

2.35. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN YOLLARDA YAYA ALT VE ÜST GEÇİDİ YAPIMINDA, UKOME KARARI ALINMAK SURETİYLE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PLANDA VEYA PLAN NOTLARINDA ARKA BAHÇESİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA EN AZ ARKA BAHÇE MESAFESİ; 2 KATLI BİNALARDA 3.25 M, 3 KATLI BİNALARDA 4.75 METREDİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ HESABINDA BODRUM KATLAR KAT ADEDİNE DAHİL DEĞİLDİR. ARKA BAHÇELERDE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN ÇIKMA YAPILABİLİR.

ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARININ ASGARI ÖLÇÜLERDEKİ ALANLARI EMSALE DAHİL EDİLMEZ.

BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YAPILAŞMIŞ OLMASI VE MEVCUT TEŞEKKÜLÜN KAT YÜKSEKLİKLERİNİN 3.20 METRENİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA; YENİ YAPILAŞMALARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ 3.20 METRE OLABİLİR.

KATI YAKIT KULLANAN VE BODRUM KATI BULUNAN SOBALI BİNALARIN BODRUM KATLARINDA HER DAİRE İÇİN EKLENTİ OLARAK GÖSTERİLMEK SURETİYLE ODUNLUK YERİ AYRILIR.

ÇIKMALAR

2.36. AÇIK ÇIKMA VE BALKONLAR 1.50 METREDEN FAZLASI EMSALE DÂHİL OLMAK KAYDIYLA DAHA GENİŞ (DERİNLİK) YAPILABİLİR.

ZEMİN VE ÇATI TERASLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.37. ~~MİMARİ KÜTLEDE HAREKETLİLİK VE YÖRENİN İKLİM ŞARTLARINDAN DOLAYI BİNA CEPHESİNDEN DIŞARI EN FAZLA 1.50 METRETAŞAN VE BİNA CEPHESİNDEN EN FAZLA 1.20 METRE İÇERİ ÇEKİLEREK OLUŞTURULACAK AÇIK ÇIKMA, BALKON VE TERAS DÜZENLEMELERİ TOPLAM 2.70 METREDEN FAZLASI EMSALE DÂHİL OLMAK KAYDIYLA DAHA GENİŞ (DERİNLİK)YAPILABİLİR.~~ BİNA CEPHESİNDEN DIŞARI EN FAZLA 1.50 M TAŞAN VE BİNA CEPHESİNDEN EN FAZLA 1.50 M İÇERİ ÇEKİLEREK OLUŞTURULAN AÇIK ÇIKMA VE BALKON DÜZENLEMELERİ EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. BU TÜRDEKİ DÜZENLEME HER KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR TANE OLMASI KAYDIYLA BULUNDUĞU CEPHENİN %50'SİNİ GEÇEMEZ.

2.38. AÇIK ÇIKMALARDA 30X30 CM ÖLÇÜSÜNDEN DAHA BÜYÜK SÜS KOLONU, 120 CM'DEN YÜKSEK DUVAR VB. SABİT ELEMANLAR KULLANILAMAZ. ANCAK İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BALKONLARINI

BİRBİRİNDEN AYIRMAK İÇİN ÇIKMALARI AŞMAMAK KOŞULU İLE BİNA CEPHESİNE PARALEL 150 CM GENİŞLİĞE KADAR AYIRICI DUVAR YAPILABİLİR.

BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.39. PLANLI ALANLAR ~~TİP~~ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR VE SUBASMAN KOTU EN FAZLA ~~+1.00~~ 1.20 METREDİR. ZEMİN SUYU YÜKSEK OLAN YERLERDE İSE SUBASMAN KOTU +1.50 METREYE KADAR ÇIKARTILABİLİR. YAPININ SUBASMAN KOTUNU BELİRLEMeye MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.40. BİNANIN OTURACAĞI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 2.00 METREDEN YÜKSEKTE İSE YAPININ KOTUNU BELİRLEMeye MANAVGAT BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDAKİ BAHÇE KOTLARI BELEDİYE ENCÜMENİ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ SUBASMAN KODU DİKKATE ALINARAK DEĞERLENDİRİLİR. SÖZ KONUSU UYGULAMALARDA, BAHÇELER YOL KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA TABİİ ZEMİNDEN 2.00 METREYE KADAR TESVİYE EDİLEBİLİR. ±0.00 KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA 2.00 METREYE KADAR DOLGU YAPILABİLİR.

ÇATILAR

2.41. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA BİNALARDA ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA ÇATI MEYİLİ %33'TEN FAZLA OLAMAZ. ÇATILARDA MAHYA KOTU HESAP EDİLİRKEN İMAR DURUMUNDA VERİLEN SAÇAK ÜST KOTU ESAS ALINIR. AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDA SON KAT DÖŞEME ÜST KOTU İLE SAÇAK ÜST KOTU ARASINDA EN FAZLA 1.20 METRE FARK OLABİLİR. SON KAT DÖŞEMESİNDEN EN FAZLA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDİR. BU EĞİM VE YÜKSEKLİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE YAPILACAK ÇATILAR KIRMA ÇATI, BEŞİK ÇATI VEYA TONOZ ÇATI ŞEKLİNDE OLABİLİR.

BİNALARDA TERAS ÇATI UYGULANABİLİR. TERAS ÇATILARDA ÇATI BAHÇESİ OLARAK DÜZENLEME YAPILABİLİR. BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILABİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN 0.50 METRE TOPRAK DOLGU, PARAPET YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL EDİLMEZ.

2.42. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, TESİSAT ODASI VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR. ANCAK ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI TAVANI ARASINDA KALAN BU HACİMLER İLAVE KAT DÖŞEMELERİ YAPILMAK SURETİYLE BÖLÜNEMEZLER.

2.43. ÇATI TERASLARINA YAPILACAK EN FAZLA 120 CM YÜKSEKLİĞİNDE KÂĞİR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR. ÇATI TERASLARINA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDAN İTİBAREN EN FAZLA 2.40 METRE YÜKSEKLİKTE MAX %10 EĞİMLİ VE MAHYA KOTUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. TERAS CEPHELERİ BOŞ BIRAKILACAK, TAŞIYICI ELEMANLARI VE İSKELETİ SÖKÜLEBİLİR AHŞAP VEYA METAL OLACAK VE ÇATISI BETON KULLANILMADAN ÖRTÜLEBİLECEK ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR. ÇATIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT TERASLAR

OLMASI HALİNDE ARALARINDA EN AZ 2.00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR.

2.44. EĞİMLİ ÇATI YÜZEYİ İÇİNDE KALKAN DUVARLARLA GİZLENMEK ŞARTI İLE GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİ YERLEŞTİRMEK İÇİN SON KAT DÖŞEMESİNDEN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREYİ AŞMAYAN DÜZ DÖŞEME YAPILABİLİR.

2.45. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMALARDA SON KATIN ÇATI ARASI OLARAK KULLANILMASI HALİNDE %33 EĞİM SINIRLAMASI ARANMAZ. BU TARZ UYGULAMALARDA, KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINDA EN FAZLA YÜKSEKLİK 2.00 METREDİR.

2.46. TESCİLLİ YAPILAR, ANITLAR VE KAMUSAL YAPILAR, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İLE İBADET AMAÇLI YAPILARIN MEVCUT ÇATI ÖRTÜLERİNİN TAMİRİ VE BUNLARDA YAPILACAK ÇATI ÖRTÜLERİ BU PLAN KOŞULLARINA TABİ DEĞİLDİR.

TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN DE ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

İSTENİLMESİ HALİNDE MAKİNE DAİRELİ OLMAMAK ŞARTIYLA ASANSÖRLER ÇATI ARASINA HİZMET VEREBİLİR. TSE STANDARTLARINA GÖRE PROJELENDİRİLECEK ASANSÖR KULELERİNİN VE BU BÖLÜMLERLE BİRLİKTE DÜZENLENEN MERDİVEN EVLERİNİN, ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA İZİN VERİLİR.

3. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

3.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

3.1.1. BU ALANLARDA EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 8.50 M'DİR. ~~YOL BOYU TİCARET KULLANIMI BULUNAN ALANLARDA; ASMA KATLI ZEMİN KAT YAPILMASI HALİNDE Y ENÇOK: 10.40 METREDİR. KONUT ALANLARINDA TAKS: 0,40 DİR.~~

3.1.2. KONUT ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN AZ 3.00 METREDİR.

3.1.3. KONUT ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BUNLARDAN EN FAZLA BİRİ İSKÂN EDİLEBİLİR.

3.1.4. TEK ADA, TEK PARSEL ŞEKLİNDE OLUP 5000 M² VE DAHA ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ KONUT ADALARINDA VE/VEYA EN AZ 7500 M² BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYAN PARSELLERDE MEVCUT EMSALIN % 10'U KADAR İLAVE EMSAL HAKKI VERİLİR.

ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILIRKEN AYNI ADA İÇİNDE İMAR HATTI İLE KONUT ALANINDAN AYRILMIŞ TİCARET, PARK VB. KULLANIMLI KISIMLAR OLSA BİLE YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARI SAĞLAYAN KONUT KULLANIMLI KISIMLARDA BU UYGULAMA YAPILABİLİR.

BU TÜR UYGULAMALARDA OTO PARK İHTİYACI ADA VEYA PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

3.1.5. YAPILACAK İFRAZLARDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M²'DİR.

3.1.6. EMSAL VE Y ENÇOK UYGULAMASI ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA AYRIK

NİZAM ŞEKLİNDE UYGULANIR. BU ALANLARDA, PLANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMİYEN YERLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5.00 METRE UYGULANACAKTIR. YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 M. OLACAKTIR. ~~ARKA BAHÇE MESAFESİ, EN AZ BİNA YÜKSEKLİĞİNİN YARISI KADAR (H/2) OLACAKTIR.~~

3.1.7. KONUT ALANLARINDA TOPLAM EMSALE DÂHİL OLMAK, EMSALİN % 20'SİNİ, Y ENÇOK: 4.50 METREYİ VE TOPLAMDA İNŞAAT ALANI 500 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI BİNALAR YAPILABİLİR. BAHÇEDE YAPILACAK AÇIK SPOR VE AÇIK SOSYAL TESİS ALANLARI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU YAPILAR KONUT KULLANIMLARI BULUNMADAN YAPILAMAZ. AYRICA DIŞA DÖNÜK HİZMET VEREMEZ. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TESCİL EDİLEMEZ.

3.1.8. PLANDA 20 M VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARI AYNI KALMAK KAYDI İLE ZEMİN KATTA TİCARET KULLANIMLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ASMA KATLI ZEMİN KAT YAPILMASI HALİNDE Y ENÇOK: 10.40 METREDİR.

KONUT ALANLARINDA KAPICI DAİRESİ YAPILMASI ŞARTI ARANMAZ.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. TİCARET (T1-T2) VE TİCARET+KONUT ALANLARI (TİCK)

~~BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE TİCARET ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR İLE TİCARET+KONUT OLANLARDA KONUT KULLANIMLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE "TİCARET ALANI" TANIMINDA YER ALAN (ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ HARİÇ) KULLANIMLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.~~

GIDA ÜRETİM VE SATIŞ YERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN STANDARTLARIN SAĞLANMASI KOŞULUYLA EKMEK VE BENZERİ UNLU MAMULLER ÜRETEEN İŞYERLERİ YAPILABİLİR.

ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT TEMİZ İÇ YÜKSEKLİK EN FAZLA 7.50 METRE OLABİLİR. ~~ASMA KAT, GİRİŞ YAPTIĞI CEPHEYE 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ VE YAPILACAK ASMA KAT DERİNLİĞİ ESAS DÜKKÂNIN DERİNLİĞİNİN YARISINDAN AZ OLAMAZ. ANCAK DÜKKAN DERİNLİĞİNİN 6.00 METREDEN AZ OLDUĞU DURUMLARDA ASMA KAT DERİNLİĞİ, DÜKKAN DERİNLİĞİNİN YARISINDAN AZ OLABİLİR.~~

~~TİCARET KULLANIMLARININ YER ALDIĞI PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ, ASMAKAT+ZEMİN KAT = 1 KAT: 3.50 METRE KABUL EDİLEREK HESAPLANIR.~~

TAMAMI TİCARET KULLANIMLI YAPILAŞMALARDA KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ TİCARET KULLANIM TÜRÜNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENEBİLİR.

TAMAMI TİCARET KULLANIMLI PARSELLERDE TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS): 0.50 OLABİLİR.

10000 M² VE ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP TİCARET KULLANIMLI PARSELLERDE EMSAL (E): 0.60 OLARAK UYGULANIR.

TİCARET ALANLARINDA (T1-T2) YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y ENÇOK: 12.50 M
- YAPILACAK İFRAZLARDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ T1 İŞARETLİ TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA D-400 KARAYOLUNA BAKAN İLK SIRA PARSELLER İÇİN 5.000 M² DİĞER PARSELLER İÇİN 2.500 M²'NİN, T2 İŞARETLİ TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA 1000 M²'NİN ALTINDA OLAMAZ.
- PLANDA T1-T2 İŞARETLİ TİCARET ALANLARINDA KONUT KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

TİCARET+KONUT ALANLARINDA (TİCK) YAPILAŞMA KOŞULU;

PLANDA TİCARET+KONUT (TİCK) İŞARETLİ ALANLARDA TİCARET KULLANIMLARIYLA BİRLİKTE ZEMİN KAT DIŞINDAKİ ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

PLANDA KONUTUN DA YER ALABİLECEĞİ TİCARET+KONUT (TİCK) ŞEKLİNDEKİ KULLANIMLARDA; TOPLAM EMSALİN EN FAZLA ~~%60~~**%80** KONUT KULLANIMI OLABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞU ŞEKİLEDİR;

- EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT, Y ENÇOK: TİCARET+KONUT YAPILMASI HALİNDE : 10.40 M, TİCARET YAPILMASI HALİNDE:12.50 M.
- YAPILACAK İFRAZLARDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M²'NİN ALTINDA OLAMAZ.

3.2.2. PAZAR ALANLARI

HAFTANIN BELİRLİ GÜNLERİNDE VE/VEYA KALICI OLMAK ÜZERE KURULAN KAPALI-AÇIK PAZAR YERLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLAR İÇERİSİNDE SADECE GÜVENLİK VE KONTROLÜ SAĞLAMAK AMACIYLA ZABITA VE/VEYA MUHTARLIK HİZMET BİNASI, SERGİ-SATIŞ ÜNİTELERİ İLE WC YAPILABİLİR. PAZAR ALANLARI GEREĞİNDE OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0,05, Y ENÇOK: 4.50 M.(1 KAT)
- BU ALANLARDA BİNALAR DIŞINDA ÖRTÜ AMAÇLI YAPILAN KULLANIMLAR YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA VE EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

3.2.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

PLANDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM

İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, LOKANTA, RESTORAN, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.20
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (Y ENÇOK: 7.50 M)

3.3. KAMU HİZMET ALANLARI

3.3.1. İDARİ TESİS ALANLARI

GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİ İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI DEPOLAMA VE BAKIM AMAÇLI BİNALAR, TEKNİK ALTYAPI BİNALARI, SOSYAL TESİSLER VE OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- ~~SİDE—TURİZM—ALANI—KAPSAMINDAKİLERDE—EMSAL—(E):—0.75,—OYMAPINAR—KTKGB~~
~~KAPSAMINDAKİLERDE~~ EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 3 KAT

3.3.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BU ALANLARDA; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- ~~SİDE TURİZM ALANI KAPSAMINDAKİLERDE EMSAL (E): 0.75, OYMAPINAR KTKGB KAPSAMINDAKİLERDE~~ EMSAL (E): 0.50

- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 3 KAT

3.4. SAĞLIK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR ~~TİP~~ İMAR YÖNETMELİĞİNDE SAĞLIK TESİS ALANLARI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- ~~SİDE TURİZM ALANI KAPSAMINDAKİLERDE EMSAL (E): 0.75, OYMAPINAR KTKGB KAPSAMINDAKİLERDE~~ EMSAL (E): 0.50

- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ : 3 KAT

3.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA ~~PLANLI ALANLAR TİP İMAR~~ MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE SOSYAL TESİS ALANI VE KÜLTÜREL TESİS ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 3 KAT

3.6. İBADET YERLERİ

BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR ~~TİP~~ İMAR YÖNETMELİĞİNDE İBADET YERİ TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR. PLAN ÜZERİNDEKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYGUN OLARAK, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA; İBADET AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA KONUT, TİCARET VB. YAPI YAPILAMAZ.

3.7. EĞİTİM ALANLARI

BU ALANLARDA PLANDA GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI DOĞRULTUSUNDA PLANLI ALANLAR ~~TİP~~ İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN EĞİTİM TESİSLERİ(ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ) İLE BUNLARA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ YAN TESİSLER YER ALABİLİR.

PLANDA ÖZEL EĞİTİM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ YAN TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- ~~SİDE TURİZM ALANI KAPSAMINDAKİLERDE EMSAL (E): 0.75, OYMAPINAR KTKGB KAPSAMINDAKİLERDE~~ EMSAL (E): 0.50

- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 3 KAT

3.8. SPOR ALANLARI

3.8.1. SPOR TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR ~~İP~~ İMAR YÖNETMELİĞİNDE SPOR VE OYUN ALANLARI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR. KAPALI TESİSLERDE BODRUM KAT YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.10
- EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ -Y ENÇOK: SERBEST

3.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.9.1. PARK ALANLARI

PLANDA PARK ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA PLANLI ALANLAR ~~İP~~ İMAR YÖNETMELİĞİNDE YEŞİL ALANLAR TANIMINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

3.10. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.10.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR.

PLANDA YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI DIŞINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5 M. DEN AZ OLMAMAK ÜZERE YAPI ADALARI, PARK, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, REKREASYON, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, MESİRE, SPOR TESİSİ, ORMAN VB. KULLANIMLAR İÇİNDE YER ALABİLİR. BU YAPILARIN YERİNİ KABULE MANAVGAT BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.10.2. ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAKLARI

ENERJİ NAKİL HATLARIYLA İLGİLİ “ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE VE BU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

3.10.3. TRAFOLAR

UYGULAMA İMAR PLANINDA TRAFO YERİ OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK TRAFOLAR YAPILACAKTIR.

TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.

TRAFOLARIN DIŞ CEPHESİ ÇEVRESİYLE UYUMLU, GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

3.10.4. SU YÜZEYLERİ (DERE, KANAL VB.)

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