



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

HAZİRAN-2026

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa İli, Şehzadeler İlçesi Kazım Karabekir Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan etabına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Plan Notlarının 2.3. Maddesinin kaldırılması, buna bağlı olarak madde numaralandırması düzenlenmesi ve 2.10. (Yeni 2.9) Maddesinde yer alan "MANİSA BÜYÜKŞEHİR" ibaresi kaldırılmasına yönelik Plan Notu Değişikliği teklifidir.

2- YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu:

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 2.1. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN ETAP SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ GEREKLİ TERK VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRINA GÖRE İMAR DURUMU VE RUHSAT İŞLEMLERİ SÜRDÜRÜLÜR.
- 2.2. PARSEL MALİKLERİNİN ÇOĞUNLUĞUNUN MÜRACATI VE/VEYA BELEDİYESİNCE GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA ADA BAZINDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE RESEN İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.
- 2.3. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANINA VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE RUHSAT İŞLEMLERİ YAPILACAKTIR.
- 2.4. BİNA CEPHE TİPLERİ, CEPHEDE KULLANILACAK MALZEME, OTOPARK ALANLARI İLE ÇEVRE VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- 2.5. BU ALANLARDA YENÇOK=10 KAT, MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR, PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.
- 2.6. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MAKSİMUM YAPI OTURUM ALANIDIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK VE BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KÜTLENİN BİÇİM VE FORMU MİMARİ PROJEDE BELİRLENİR.
- 2.7. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK, TAKS=0,50'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- 2.8. ETAP SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PARSEL MALİKLERİNİN TAMAMININ MUVAFFAKAT VERMESİ VE BİNALARIN AYNI ANDA İNŞA EDİLMESİ ŞARTIYLA, PLANDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE BİTİŞİK NİZAMDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA YENİ BİNA SINIRLARINA UYGUN OLARAK İFRAZ YAPILIR.
- 2.9. ETAP SINIRLARINDA YER ALAN PARSELLER KENDİ TAPU ALANLARI ORANINDA ETABIN TOPLAM İNŞAAT ALANININDAN PAY ALACAKTIR.

- 2.10.** PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA TÜM ETAPLARIN BİRLEŞMESİ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI % 10 ARTTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA GEREK OLMAKSIZIN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI VE MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJEDE TAKS=0.50 Yİ AŞAMAZ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BAHÇE VE İKİ BİNA ARASI MESAFE ŞARTLARINA UYULUR.
- 2.11.** TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, LOKANTA, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.
- 2.12.** TİCARET + KONUT ALANLARINDA BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR. KONUT ALANLARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %90'I GEÇEMEZ.
- 2.13.** TİCARET KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5 METRE YAPILABİLİR, ANCAK ASMA KAT YAPILAMAZ.
- 2.14.** PLANLAMA ALANINDAKİ ETAPLAR İÇİNDE YER ALAN PARSELLER VE ETAPLARIN BRÜT İNŞAAT ALANLARI, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 22'NCİ MADDESİNDE BULUNAN TÜM EMSAL HARİCİ ALANLAR İLAVE EDİLEREK HESAPLANMIŞTIR. ANCAK; BODRUM KATLARDA YAPILAN VE İSKAN EDİLMEYEN TÜM ORTAK ALANLAR, OTOPARK RAMPALARI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİ İLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; AÇIK HAVUZLAR VE DERİNLİĞİ EN FAZLA 0.5 M OLAN SÜS HAVUZLARI, ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE GÜVENLİĞİ İÇİN YAPILAN BAHÇE DUVARI, İSTİNAT DUVARLARI, 9 M²'Yİ GEÇMEYEN KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK GEREĞİNCE YAPILMASI ZORUNLU OLAN, KORUNUMLU YA DA KORUNUMSUZ NORMAL MERDİVEN DIŞINDAKİ YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN GÜVENLİK HOLÜNÜN 6 M²Sİ, ASANSÖR BOŞLUKLARI VE ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ; TEMELE KADAR İNEN IŞIKLIKLAR, ÇÖP VE ATIK AYRIŞTIRMA BACALARI, HAVA BACALARI, ŞAFTLAR, SUBASMAN KOTUNDAKİ BİNA GİRİŞ KORİDORUNA ULAŞMAK AMACI İLE BİNA DIŞINDA YAPILAN; MERDİVEN SAHANLIKLARI, MERDİVENLER VE ENGELLİ RAMPALARI, İMAR YÖNETMELİĞİ TARAFINDAN BELİRLENEN TANIMLARA UYGUN OLARAK KULLANILMAK ŞARTIYLA BRÜT İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

TABLO: ETAP İNŞAAT ALANLARI

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ADEDİ	YENİ PARSEL ALANI (M²)	BRÜT İNŞAAT ALANI (M²)
1	2427	4,5,6,7,8,9,10 (*316.17)	8	1508.34	4411.89
	2428	4			
2	2427	1,2,3,11,12 (*412.31)	9	1529.34	4473.32
	2428	1,2,3,5			
3	2426	1,2,3,11,12,13 (*144.12)	6	1295.95	3790.65
4	2426	4,5,6,7,8,9,10 (*263.08)	7	1996.30	5839.18
5	2425	1,2,3,4 (*193.37)	4	892.37	2610.18
6	2425	5,7,14,15,16,17 (*249.68)	6	1190.95	3483.53
7	2425	9,10,11,12,13 (*149.97)	5	1023.24	2992.98
8	2424	2,17,18,19,20 (*82.49)	8	1306.89	3822.65
	2420	12,13,14			
9	2424	3,4,5,15,16	8	1376.88	4028.08
	2420	9,10,11			
10	2424	6,7,8,9,10,11,12,13,14	9	1244.30	4001.69
11	2420	3,4,5,6,7,8 (*221.81)	6	1282.78	3752.13
12	2411	34,35,45,46,47,48 (*21.81)	6	935.50	2736.34
13	2420	15,16,17,18,19 (*278.60)	11	2040.91	5969.66
	2419	2,5,6,8,9,10			
14	2421	6,7 (*373.22)	7	1514.71	4430.53
	2417	5,7,8,10,11			
15	2421	8,9,10 (*145.45)	10	1904.14	5569.61
	2423	1,2,3,4,7,8,9			
16	2422	3,4,5,6,8,9,10,11 (*147.91)	8	1559.57	4561.74
17	2418	23,24,25,26,27,40,41,42,43,44 (*368.04)	10	1767.82	5170.87
18	2418	28,29,30,31,32,33,38,39 (*274.25)	8	1757.95	5142.00
19	2416	2,4,5 (*360.91)	11	2119.45	6199.39
	2417	1,2,3,4			
	2414	1,2,14,15			
20	2411	1,2,3,16,17,18 (*31.24)	6	1355.57	3965.04
21	2411	4,5,6,13,14,15 (*25.36)	6	1224.76	3582.42
22	2411	7,8,9,10,11,12 (*222.91)	6	1162.21	3399.46
23	2412	1,2,3,4,5,6 (*35.18)	6	1846.42	5400.78
24	2413	1,2,3,4,26,27,28	7	1651.27	5229.55
25	2413	4,5,6,7,8,20,21,22,23 (*112.84)	9	1828.67	5348.86
26	2413	9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19	11	1868.87	5991.34
27	2415	1,2,4,5,6,7,8 (*97.86)	9	1748.68	5114.89
	2402	3,4			
28	2414	3,4,5,11,12,13	6	839.05	2767.69
29	2414	6,7,8,9,16	5	1359.52	4188.54
30	2409	1,3,4,5,6,7,8,11,12,13,15,16,17	20	3267.80	10962.72
	2410	1,2,3,4			
	2401	1,2,6			
31	2408	1,2,3,4,5,6,7	17	3191.65	10380.53
	2410	5,6,7,8			
	2401	3,4,5			
	2402	1,5,6			
32	2407	1,2,4,5,6,7,8,9	9	2173.38	6578.44
	2402	2			
33	2406	2,3,4,24,25,26,27	7	1310.64	4550.83

34	2406	5,6,7,21,22,23	6	1255.87	3677.46
35	2406	8,9,10,18,19,20	6	931.47	2771.20
36	2406	11,12,13,14,15,16,17	7	907.57	2832.98
37	2403	2,6,7,8	7	1098.61	3332.22
	2404	3,4,5			
38	2403	9 (*27.11)	7	1110.18	3247.28
	2404	1,2,6,7,8			
	2403	1			
39	2405	1,2,3,4,5	6	1213.02	3726.80
	2406	28			
40	2396	1,2,3,15,16,17,18	7	1256.79	3676.11
41	2396	4,5,6,13,14 (*44.56)	5	1162.77	3401.10
42	2396	7,8,9,10,11,12	6	971.53	3229.14
43	2400	1,2,3,4,5 (*314.00)	5	1378.31	4031.56
44	2400	6,7,8,9,10,11	6	1359.89	4213.73
45	2400	12,13,14,15,17,18	6	1355.55	4441.23
46	2397	1,2,3,4,17,18,19	7	1267.34	3838.57
47	2397	5,6,7,14,15,16 (*99.22)	6	1166.34	3411.54
48	2397	8,9,10,11,12,13 (*51.92)	6	1040.37	3043.08
49	2399	1,2,3,17,19,23,24 (*21.69)	7	1060.62	3102.31
50	2399	4,5,6,7,14,15,20 (*110.14)	7	1222.30	3575.23
51	2399	8,9,11,12,13,21,22	7	1173.40	3561.77
52	2398	10,11,12,13,14,27	6	1136.64	3618.96
53	2398	24,25,26,28,29	5	1077.32	3830.73
54	2398	15,30,31,32	4	1203.41	3904.26
55	1983	10	9	1748.10	5393.20
	1984	1,2,3,4,5,6,7			
	1985	1			
56	1983	1,2,3,17,18,19,20,21,23,24 (*2.89)	10	1788.17	5230.40
57	1983	7,8,9,11,12,13,14,15,16,25,26	11	1429.49	5096.93
58	1986	2,3,10,12,13,14,15	7	1002.47	3134.93
59	1986	4,5,7,8,9,16,17	7	1138.46	3511.64
60	1982	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (*154.83)	11	2560.58	7489.70
61	1981	1,2,3,4,20,21,22,23	8	1701.95	5426.37
62	1981	5,6,7,8,17,18,19 (*48.60)	7	1437.69	4205.24
63	1981	9,10,11,12,13,14,15,16	8	1500.53	4963.40
64	3701	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1877.46	5748.59
65	3704	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1786.18	6034.39
66	3702	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1991.12	6203.43
67	3703	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1956.22	6346.90
68	2395	1,9,11,12,13 (*88.84)	5	1217.14	3560.13
69	2395	4,5,6,7,8,14	6	1525.64	4705.36
70	3705	1 (*245.56)	1	1390.59	4067.48
71	1979	1,2,3,19,20,22,23	7	963.59	3287.85
72	1979	4,5,6,7,16,17,18	7	1088.34	3627.35
73	1979	8,9,10,11,12,13,14,15	8	982.84	3319.17
74	1980	1,2,3,4,10,11,12,13	8	1546.29	5052.06
75	1980	5,6,7,8,9 (*304.42)	5	1563.60	4573.53

(*) NOTASYONLU ALANLAR ETAP SINIRLARI İÇİNDEKİ KAPANAN KADASTRAL YOLLAR İLE TERK EDİLEN ALANLAR ARASINDAKİ FARKI İFADE EDER. BU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE/VEYA 18. MADDELERİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ADINA TAPULANACAK ALANLARDIR.

2.15. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA TİYATRO, OPERA GİBİ FONKSİYONLARA YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.16. SOSYAL TESİS ALANI

KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEVKAT EVLERİ, NİKAH VE DÜĞÜN SALONU GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.17. ANAOKULU ALANI

ANAOKULUNA HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB,) YER ALABİLİR.

2.18. CAMİ

BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİ, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YER ALABİLİR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARK YAPILABİLİR.

2.19. PARK

BU ALANLAR KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. PARK ALANLARINDA MER-İ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.20. ULAŞIM

2.20.1. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 24.02.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MANİSA ULAŞIM ANA PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.

2.20.2. PLANDAKİ KAVŞAK GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.20.3. OTO PARK ALANLARINDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 10.05.2022 TARİH 257 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDAKİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USUL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.

2.20.4. OTO PARK GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununu kapsamında imar planları ve imar uygulamaları ile ruhsat yetkileri hususunda Büyükşehir Belediyeleri ile İlçe Belediyeleri arasındaki görev dağılımı açıkça belirtilmiştir. Ayrıca aynı kanunun **“Büyükşehir belediyesinin imar denetim yetkisi”** bölümünde **“Madde 11- Büyükşehir belediyesi, ilçe (...) [18] belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile**

ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.” Hükümleri bulunmaktadır.

Kanun kapsamında Büyükşehir Belediyelerine verilmiş olan denetleme yetkisi bulunmakta iken plan notları ile İlçe Belediyeleri sorumluluğunda bulunan işlemlere ilişkin yetkinin Büyükşehir Belediyesine devredilmesi yetki karmaşasına neden olmaktadır. Bu sebeple Plan Notlarında düzenleme yapılması gereği doğmuştur.

Plan Kararları:

Plan Değişikliği ile Plan Notlarının 2.3. Maddesi kaldırılmış, buna bağlı olarak madde numaralandırması düzenlenmiş ve 2.10. Maddesinde (Yeni 2.9) yer alan “MANİSA BÜYÜKŞEHİR” ibaresi kaldırılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği:

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 2.1. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN ETAP SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ GEREKLİ TERK VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRINA GÖRE İMAR DURUMU VE RUHSAT İŞLEMLERİ SÜRDÜRÜLÜR.
- 2.2. PARSEL MALİKLERİNİN ÇOĞUNLUĞUNUN MÜRACATI VE/VEYA BELEDİYESİNCE GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA ADA BAZINDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE RESEN İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.
- ~~2.3. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANINA VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE RUHSAT İŞLEMLERİ YAPILACAKTIR.~~
- 2.3. BİNA CEPHE TİPLERİ, CEPHEDE KULLANILACAK MALZEME, OTOPARK ALANLARI İLE ÇEVRE VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- 2.4. BU ALANLARDA YENÇOK=10 KAT, MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR, PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.
- 2.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MAKSİMUM YAPI OTURUM ALANIDIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK VE BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KÜTLENİN BİÇİM VE FORMU MİMARİ PROJEDE BELİRLENİR.

2.6. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK, TAKS=0,50'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ DÜŞÜRÜLEBİLİR.

2.7. ETAP SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PARSEL MALİKLERİNİN TAMAMININ MUVAFFAKAT VERMESİ VE BİNALARIN AYNI ANDA İNŞA EDİLMESİ ŞARTIYLA, PLANDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE BİTİŞİK NİZAMDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA YENİ BİNA SINIRLARINA UYGUN OLARAK İFRAZ YAPILIR.

2.8. ETAP SINIRLARINDA YER ALAN PARSELLER KENDİ TAPU ALANLARI ORANINDA ETABIN TOPLAM İNŞAAT ALANININDAN PAY ALACAKTIR.

2.9. PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA TÜM ETAPLARIN BİRLEŞMESİ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI % 10 ARTTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA GEREK OLMAKSIZIN ~~MANİSA BÜYÜKŞEHİR~~ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI VE MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJEDE TAKS=0.50 Yİ AŞAMAZ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BAHÇE VE İKİ BİNA ARASI MESAFE ŞARTLARINA UYULUR.

2.10. TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, LOKANTA, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

2.11. TİCARET + KONUT ALANLARINDA BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR. KONUT ALANLARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %90'I GEÇEMEZ.

2.12. TİCARET KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5 METRE YAPILABİLİR, ANCAK ASMA KAT YAPILAMAZ.

2.13. PLANLAMA ALANINDAKİ ETAPLAR İÇİNDE YER ALAN PARSELLER VE ETAPLARIN BRÜT İNŞAAT ALANLARI, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 22'NCİ MADDESİNDE BULUNAN TÜM EMSAL HARİCİ ALANLAR İLAVE EDİLEREK HESAPLANMIŞTIR. ANCAK; BODRUM KATLARDA YAPILAN VE İSKAN EDİLMİYEN TÜM ORTAK ALANLAR, OTOPARK RAMPALARI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİ İLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; AÇIK HAVUZLAR VE DERİNLİĞİ EN FAZLA 0.5 M OLAN SÜS HAVUZLARI, ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE GÜVENLİĞİ İÇİN YAPILAN BAHÇE DUVARI, İSTİNAT DUVARLARI, 9

M²'Yİ GEÇMEYEN KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ,
 BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK GEREĞİNCE YAPILMASI
 ZORUNLU OLAN, KORUNUMLU YA DA KORUNUMSUZ NORMAL MERDİVEN DIŞINDAKİ
 YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN GÜVENLİK HOLÜNÜN 6 M²Sİ,
 ASANSÖR BOŞLUKLARI VE ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ; TEMELE KADAR İNEN IŞIKLIKLAR, ÇÖP
 VE ATIK AYRIŞTIRMA BACALARI, HAVA BACALARI, ŞAFTLAR,
 SUBASMAN KOTUNDAKİ BİNA GİRİŞ KORİDORUNA ULAŞMAK AMACI İLE BİNA DIŞINDA
 YAPILAN; MERDİVEN SAHANLIKLARI, MERDİVENLER VE ENGELLİ RAMPALARI,
 İMAR YÖNETMELİĞİ TARAFINDAN BELİRLENEN TANIMLARA UYGUN OLARAK KULLANILMAK
 ŞARTIYLA BRÜT İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

TABLO: ETAP İNŞAAT ALANLARI

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ADEDİ	YENİ PARSEL ALANI (M ²)	BRÜT İNŞAAT ALANI (M ²)
1	2427	4,5,6,7,8,9,10 (*316.17)	8	1508.34	4411.89
	2428	4			
2	2427	1,2,3,11,12 (*412.31)	9	1529.34	4473.32
	2428	1,2,3,5			
3	2426	1,2,3,11,12,13 (*144.12)	6	1295.95	3790.65
4	2426	4,5,6,7,8,9,10 (*263.08)	7	1996.30	5839.18
5	2425	1,2,3,4 (*193.37)	4	892.37	2610.18
6	2425	5,7,14,15,16,17 (*249.68)	6	1190.95	3483.53
7	2425	9,10,11,12,13 (*149.97)	5	1023.24	2992.98
8	2424	2,17,18,19,20 (*82.49)	8	1306.89	3822.65
	2420	12,13,14			
9	2424	3,4,5,15,16	8	1376.88	4028.08
	2420	9,10,11			
10	2424	6,7,8,9,10,11,12,13,14	9	1244.30	4001.69
11	2420	3,4,5,6,7,8 (*221.81)	6	1282.78	3752.13
12	2411	34,35,45,46,47,48 (*21.81)	6	935.50	2736.34
13	2420	15,16,17,18,19 (*278.60)	11	2040.91	5969.66
	2419	2,5,6,8,9,10			
14	2421	6,7 (*373.22)	7	1514.71	4430.53
	2417	5,7,8,10,11			
15	2421	8,9,10 (*145.45)	10	1904.14	5569.61
	2423	1,2,3,4,7,8,9			
16	2422	3,4,5,6,8,9,10,11 (*147.91)	8	1559.57	4561.74
17	2418	23,24,25,26,27,40,41,42,43,44 (*368.04)	10	1767.82	5170.87
18	2418	28,29,30,31,32,33,38,39 (*274.25)	8	1757.95	5142.00
19	2416	2,4,5 (*360.91)	11	2119.45	6199.39
	2417	1,2,3,4			
	2414	1,2,14,15			
20	2411	1,2,3,16,17,18 (*31.24)	6	1355.57	3965.04
21	2411	4,5,6,13,14,15 (*25.36)	6	1224.76	3582.42
22	2411	7,8,9,10,11,12 (*222.91)	6	1162.21	3399.46
23	2412	1,2,3,4,5,6 (*35.18)	6	1846.42	5400.78
24	2413	1,2,3,4,26,27,28	7	1651.27	5229.55
25	2413	4,5,6,7,8,20,21,22,23 (*112.84)	9	1828.67	5348.86

26	2413	9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19	11	1868.87	5991.34
27	2415	1,2,4,5,6,7,8 (*97.86)	9	1748.68	5114.89
	2402	3,4			
28	2414	3,4,5,11,12,13	6	839.05	2767.69
29	2414	6,7,8,9,16	5	1359.52	4188.54
30	2409	1,3,4,5,6,7,8,11,12,13,15,16,17	20	3267.80	10962.72
	2410	1,2,3,4			
	2401	1,2,6			
31	2408	1,2,3,4,5,6,7	17	3191.65	10380.53
	2410	5,6,7,8			
	2401	3,4,5			
	2402	1,5,6			
32	2407	1,2,4,5,6,7,8,9	9	2173.38	6578.44
	2402	2			
33	2406	2,3,4,24,25,26,27	7	1310.64	4550.83
34	2406	5,6,7,21,22,23	6	1255.87	3677.46
35	2406	8,9,10,18,19,20	6	931.47	2771.20
36	2406	11,12,13,14,15,16,17	7	907.57	2832.98
37	2403	2,6,7,8	7	1098.61	3332.22
	2404	3,4,5			
38	2403	9 (*27.11)	7	1110.18	3247.28
	2404	1,2,6,7,8			
	2403	1			
39	2405	1,2,3,4,5	6	1213.02	3726.80
	2406	28			
40	2396	1,2,3,15,16,17,18	7	1256.79	3676.11
41	2396	4,5,6,13,14 (*44.56)	5	1162.77	3401.10
42	2396	7,8,9,10,11,12	6	971.53	3229.14
43	2400	1,2,3,4,5 (*314.00)	5	1378.31	4031.56
44	2400	6,7,8,9,10,11	6	1359.89	4213.73
45	2400	12,13,14,15,17,18	6	1355.55	4441.23
46	2397	1,2,3,4,17,18,19	7	1267.34	3838.57
47	2397	5,6,7,14,15,16 (*99.22)	6	1166.34	3411.54
48	2397	8,9,10,11,12,13 (*51.92)	6	1040.37	3043.08
49	2399	1,2,3,17,19,23,24 (*21.69)	7	1060.62	3102.31
50	2399	4,5,6,7,14,15,20 (*110.14)	7	1222.30	3575.23
51	2399	8,9,11,12,13,21,22	7	1173.40	3561.77
52	2398	10,11,12,13,14,27	6	1136.64	3618.96
53	2398	24,25,26,28,29	5	1077.32	3830.73
54	2398	15,30,31,32	4	1203.41	3904.26
55	1983	10	9	1748.10	5393.20
	1984	1,2,3,4,5,6,7			
	1985	1			
56	1983	1,2,3,17,18,19,20,21,23,24 (*2.89)	10	1788.17	5230.40
57	1983	7,8,9,11,12,13,14,15,16,25,26	11	1429.49	5096.93
58	1986	2,3,10,12,13,14,15	7	1002.47	3134.93
59	1986	4,5,7,8,9,16,17	7	1138.46	3511.64
60	1982	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (*154.83)	11	2560.58	7489.70
61	1981	1,2,3,4,20,21,22,23	8	1701.95	5426.37
62	1981	5,6,7,8,17,18,19 (*48.60)	7	1437.69	4205.24
63	1981	9,10,11,12,13,14,15,16	8	1500.53	4963.40
64	3701	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1877.46	5748.59
65	3704	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1786.18	6034.39
66	3702	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1991.12	6203.43
67	3703	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	10	1956.22	6346.90

68	2395	1,9,11,12,13 (*88.84)	5	1217.14	3560.13
69	2395	4,5,6,7,8,14	6	1525.64	4705.36
70	3705	1 (*245.56)	1	1390.59	4067.48
71	1979	1,2,3,19,20,22,23	7	963.59	3287.85
72	1979	4,5,6,7,16,17,18	7	1088.34	3627.35
73	1979	8,9,10,11,12,13,14,15	8	982.84	3319.17
74	1980	1,2,3,4,10,11,12,13	8	1546.29	5052.06
75	1980	5,6,7,8,9 (*304.42)	5	1563.60	4573.53

(*) NOTASYONLU ALANLAR ETAP SINIRLARI İÇİNDEKİ KAPANAN KADASTRAL YOLLAR İLE TERK EDİLEN ALANLAR ARASINDAKİ FARKI İFADE EDER. BU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE/VEYA 18. MADDELERİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ADINA TAPULANACAK ALANLARDIR.

2.14. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA TİYATRO, OPERA GİBİ FONKSİYONLARON YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.15. SOSYAL TESİS ALANI

KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEVKAT EVLERİ, NİKAH VE DÜĞÜN SALONU GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.16. ANAOKULU ALANI

ANAOKULUNA HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB,) YER ALABİLİR.

2.17. CAMİ

BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİ, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YER ALABİLİR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.18. PARK

BU ALANLAR KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. PARK ALANLARINDA MER-İ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.19. ULAŞIM

2.19.1. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 24,02,2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MANİSA ULAŞIM ANA PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.

2.19.2. PLANDAKİ KAVŞAK GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.19.3. OTO PARK ALANLARINDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 10,05,2022 TARİH 257 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDAKİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USÜL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.

2.19.4. OTO PARK GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR

ZEYNEP ALICIOĞLU

C Karne Grubu Şehir Plancısı