

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLANIN ONAYI İLE PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHA KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YER ALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLİLEMESİ VE BOZULMASI KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENERJİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA 27.04.2012 TARİHİNDE MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOTEKNIK - JEOTEKNIK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE KANALLAR İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.03.2012 VE 29.08.2019 TARİHLİ SÖZÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
- PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULUŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAĞÇE VE ÇATILARINDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMASI KOŞULUYLA KAMUYA AIT HELİPORT ALANI (HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTLERİ) DÜZENLENEBİLİR.
- KAMUYA AYRILAN DONATI ALANLARININ (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEYDAN VB.) İLGİLİ İDAREYE TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- DONATI ALANLARINDA (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM VB) BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.
- PLANDA BELİRLENEN PARK, REKREASYON ALANI, MEYDAN, SPOR ALANI, PAZAR YERİ VE KAMU KURUMLARININ BAĞÇELERİNDE, TABİİ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA KALMAK VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİ ŞEKLİDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİGNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AIT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- BİNALARA KOT; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.
- CATI % 40 EĞİMİ GEÇEMEZ, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULMAK ŞEKLİNDE CATI KATI YAPILAMAZ.
- DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1,20 METRE OLARAK UYGULANIR.
- MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 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.
- PARSEL MALİKLERİNİN ÇOĞUNLUĞUNUN MÜRACATI VEYA BELEDİYESİNCE GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA ADA BAZINDA İMAR KANUNUNUN 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.**
- PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, OTOPARK ALANLARI İLE ÇEVRE VE PAZARAJ DÜZENLEMELERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA YENİ ÇOK-10 KAT, MAKSİMUM TAKS-0.50'DÜ, PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MAKSİMUM YAPI OTURUM ALANDIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK VE BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAK VE TAKS-0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KÜLTENİN 3.11 VE FORMU MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENİR.
- PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAMAK, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK, TAKS-0.50'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- ETAP SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PARSEL MALİKLERİNİN TAMAMININ MUVAFFAKAT VERMESİ VE ALANLARIN AYNI ANDA İNŞA EDİLMESİ ŞARTIYLA, PLANDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE BİTİŞKİ NİZAMDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR, BU DURUMDA YENİ BİNA SINIRLARINA UYGUN OLARAK İZRAÇ YAPILIR.
- ETAP SINIRLARINDA YER ALAN PARSELLER KENDİ TAPU ALANLARI ORANINDA ETABIN TOPLAM İNŞAAT ALANINDAN PAY ALACAKTIR.
- 2.9. PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA, TÜM ETAPLARIN BİRLİŞMİŞ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI % 10 ARTTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA GEREK OLMAYAN 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 BAĞÇE VE Kİ BİNA ARASI MESAFE ŞARTLARINA UYULUR.**

- 2.10. TİCARİET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALAMAMAK 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 TİCARİET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE LİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.
- 2.11. TİCARİET + KONUT ALANLARINDA BUTÜN KATLAR TİCARİET OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ ZEMİN KAT TİCARİET, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLACAK ŞEKLİNDE DÜZENLEMELİ YAPILABİLİR. KONUT ALANLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %90'İ GEÇEMEZ.
- 2.12. TİCARİET KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5 METRE YAPILABİLİR, ANCAK ASMA KAT OLUŞTURULAMAZ.
- 2.13. PLANLAMA ALANINDAKİ ETAPLAR İÇİNDE YER ALAN PARSELLER VE ETAPLARIN BRÜT İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ GİBİDİR, BRÜT İNŞAAT ALANINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENMİŞ OLAN HARİCİ HARİCİ ALANLAR DAHİLDİR. İSKÂN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20. MADDESİNİN 8. FIKRASINDAKİ TABAN ALANINA DAHİL EDİLMEMEYECİ KULLANIMLAR, İMAR YÖNETMELİĞİ TARAFINDAN BELİRLENEN TANIMLARA UYGUN OLARAK KULLANILMAK ŞARTIYLA BRÜT İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

TABLO: ETAP İNŞAAT ALANLARI

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ADEDİ	YENİ PARSEL ALANI (M²)	BRÜT İNŞAAT ALANI (M²)
1	3090	5,6,7	4	1434.66	4941.03
	3092	1			
	3092	2,3,4			
2	3091	1,2,3,12	6	1236.89	3752.45
	3092	5,6,7			
	3091	4,8,9			
3	3092	8,9,10,15,16,17	9	1296.01	3889.78
	3091	7,8,9			
	3092	11,12,13,14			
4	3091	10,11	7	1385.45	4547.35
	3090	4			
	3096	1,2,3,4,10,11,12,13,14			
5	3096	5,7,8,9,15,16,17,38,15	8	1515.20	5295.30
	3099	1,6,7,8			
	3098	1,2,3			
6	3099	2,3,4,9,10	7	1136.96	3971.07
	3098	4,5			
	3090	2			
7	3097	1,2,3,4,120,631	10	1816.31	5312.71
	3098	11,12,13,14,15			
	3090	1			
8	3098	8,9,10,16,17,19,22,87	7	1272.09	3720.86
	3099	6,7,19,20			
	3099	12,15			
9	2447	1,2,3,4,5,14,15	7	1279.57	4871.58
	2448	1,2,3,4,12,13,36			
	3099	13			
10	2447	6,7,8,9,10,11,12,13	10	1569.74	4854.33
	2447	11,16			
	3099				

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ADEDİ	YENİ PARSEL ALANI (M²)	BRÜT ALANI (M²)	İNŞAAT
16	3089	10,17	9	1367,04	4202,90	
	2446	5,6,7,8,9,10,11				
	2444	1,2,14,15				
17	2444	3,4,12,13	4	783,30	2455,60	
18	2444	5,6,7,8,9,10,11	7	755,34	2571,28	
19	2442	1,2,3,4,5,21,120,04	6	1303,38	4075,58	
20	2442	6,7,8,19,20	5	1411,51	4223,03	
21	2442	9,10,17,18	4	1122,51	3503,21	
22	2442	11,12,13,14,15,16,17,110,96	9	1541,28	4508,19	
23	2443	1,2,3				
24	2441	1,2,3,4,24,25,167,25				
25	2441	5,6,22,23,116,20	4	789,18	2249,85	
26	2441	7,8,9,19,20,21	8	1190,12	3991,43	
27	3089	9,18				
27	2441	10,26,27,28,29,18,161,09				
28	2441	12,13,14,15,16,17,32,54	10	1470,43	4301,01	
28	3089	4,5,6,7,20				
29	2437	1,2,3,4,5,6,7,144,20				
30	2440	1,2,19,179,59	3	817,28	2375,86	
31	2440	3,4,16,17,18				
32	2440	5,6,7,13,14,15,11,58				
33	2440	1,2,3,11	4	824,21	2719,28	
34	2439	4,5,10,19,18				
35	2439	7,8,9,12,13,115,61				
36	2436	1,2,3,10,11,178,59	5	1076,14	3147,71	
37	2436	7,8,9				
38	3089	9,18				
39	2438	15,16,24,25,26,27,28,29	8	1277,69	4027,83	
40	2435	1,2,3,4,13,14				
41	2435	5,6,7,11,12				
42	2435	8,10,15,16,59,59	3	741,01	2167,45	
43	2438	17,18,19,20,21,22,23				
44	2434	1,2,3,4,16,17,19,73				
45	2434	13,14,15,16,6,39,17	5	877,40	2567,86	
46	2434	8,9,10,12,19,20,21				
47	2433	1,2,3,15,15,38				
48	2433	4,5,17,18,19,20,145,11	6	816,54	2921,87	
49	2433	6,7,8,9,10,11,156,24				
50	2430	1,2,3,4,5,6,7,8				
51	2432	1,2,3,4,5,69,14	3	1198,16	3507,51	
52	2431	1,2,3,4,5,6,120,20				
53	2430	1,2,3,4,5,6,208,21				
54	2430	1,2,3,4,5,6,13,31	5	957,18	2799,75	
54	2439	1,2,3,4,5,6,17,12,11				
55	2461	1,13,14,23,28				
55	2462	1	5	1103,54	3227,85	
	3089	2,3				
	2461	3,4,5,22,86				
56	2462	2,3	7	1178,93	3448,37	
	3089	1				
	2461	6,7,8,9,10,11,12,13,36,02				
57	2462	4,5	9	1358,34	3973,14	
58	2465	1,2,4,10,11,12,13,34,94				
59	2464	1,2,3,10,11,11,184,15				
60	2463	1,2,3,4	9	1111,54	3251,25	
60	2465	5,6,7,8,9,179,24				
61	2464	4,5,6,7,8,9,1217,46				
62	2463	5,6,7	4	955,45	2797,23	
63	2466	1,2,3,8,1212,05				
64	2469	4,5,6,7,8,1243,81				
65	2469	1,2,3,4,5,6,7,8,192,88	8	958,85	2804,64	
66	2460	1,2,3,4,15,16,1136,63				
67	2460	5,6,12,13,14				
68	2460	7,8,9,10,11	5	1011,84	3055,10	
68	2456	1,2,3,10,11,12,13,14,2205,09				
69	2456	4,5,6,7,8,9,10,54				
70	2458	1,3,4,12,13,14,147,12	6	1034,73	3026,69	
71	2457	1,2,3,4,11,12,1775,94				
72	2458	5,6,7,8,9,10,11				
73	2457	5,6,7,8,9,10,11,188,22	7	1670,12	5031,76	
74	3318	1,2,3,4,5,6,17,12,11				
74	2454	5,6,19,20,21				
75	2454	1,3,4,6,7,8,9,10,11,12	10	2159,80	6355,63	
76	2453	1,2,3,69,86				
76	2454	7,8,9				
77	2453	4,5,17,18,29	5	1127,65	3298,38	
77	2453	10,11,12				
78	2454	13,14,15,16,17,18,1661,79				
79	2452	2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,54,93	11	2046,77	5886,80	