MANİSA

K18-c-14-c-2-a

K18-c-14-b-3-d

4 276 965.32

4 276 967.93

2.9.12. ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKANLARDA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK VE FONKSİYONUNU SAĞLAMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ. ANCAK, ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINDA KALAN HACİMLER İLAVE KAT DÖŞEMELERİ YAPILMAK SURETİYLE BÖLÜNEMEZLER. ÇATI ARASINA VE TERAS ÇATIYA KÖMÜRLÜK YAPILAMAZ.

2.9.13. YANGIN GÜVENLİĞİNE İLİŞKİN TEDBİRLER ALINMAK ŞARTIYLA VE KONUTLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE BİNALARIN ÇATI ARALARI; SERGİ SALONU, TOPLANTI SALONU, YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ FONKSİYONLARDA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILABİLİR. ÖZELLİĞİ OLAN BİNALARDA, İHTİYAÇ HALİNDE BAKANLIK GÖRÜŞÜ ALINARAK BU MADDEDE BELİRTİLMEYEN FARKLI UYGULAMALAR YAPILABİLİR.

2.9.14. ÇATI ARALARINDA KOLAY ALEVLENİCİ, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDE BULUNDURULAMAZ.

2.9.15. ÇATI ARASI VEYA KATINDA, TAVANI VE TABANI BETONARME VE DUVARLARI TUĞLA VE BENZERİ YAPI MALZEMESİNDEN YAPILAN, YANGINA EN AZ 120 DAKİKA DAYANIKLI BÖLMELER İLE AYRILMIŞ OLAN, GİRİŞİNDE YANGIN GÜVENLİK HOLÜ OLUŞTURULMASI KAYDIYLA VE YAKITIN ÇATI KATI VEYA ARASINDA DEPOLANMAMASI, DOĞALGAZ TESİSATI VE PROJESİ, MALZEME SEÇİMİ VE MONTAJI İLGİLİ STANDARTLARA VE GAZ KURULUŞLARININ TEKNİK ŞARTNAMELERİNE UYGUN OLMAK ŞARTIYLA, İÇERİSİNDE DOĞALGAZ İLE ÇALIŞAN KASKAD VE BENZERİ ISITMA SİSTEMİ YER ALAN ISI (TESHİN) MERKEZİ ODALARI TESİS EDİLEBİLİR.

2.9.16. ÇATI KARKASI KURULDUKTAN SONRA BELEDİYE ONAYI ALINMADAN UYGULAMAYA DEVAM EDİLEMEZ.

2.9.17. BODRUM HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN BİNALARDA ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNE MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU YETKİLİDİR.

2.9.18. EĞİMLİ ÇATI KULLANIMI

- ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLMESİ İÇİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 3.00 METRE OLMALIDIR.
- ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR.
- ÇATI ARASI PİYESLERDE İÇ YÜKSEKLİK BİR NOKTADA 2.40 METREYİ SAĞLADIKTAN SONRA 1.50 METREYE KADAR KULLANILABİLİR.
- ÇATI ARASINA ÇIKAN PİYES MERDİVENLERİNDE RIHT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 17.5 CM MERDİVEN GENİŞLİĞİ MİNİMUM 1.00 METRE OLMALIDIR.
- ÇATI İÇİNİN AYDINLATILMASI AMACIYLA; ÇATI YÜZEYİNE PARALEL OLARAK DÜZENLENEN ÇATI PENCERELERİ KULLANILABİLİR.
- ÇATI YÜZEYİ ÜZERİNDE EŞKENAR VEYA İKİZKENAR ÜÇGEN KESİTLİ SAPLAMA PENCERE YAPILDIĞINDA; PENCERE TABANI ÇATI YÜZEYİNDEN BAŞLAYAN, EN YÜKSEK NOKTASI ÇATI YÜKSEKLİĞİNİN 1/3 NÜ, AYNI CEPHEDEKİ PENCERELERİN TABAN GENİŞLİKLERİ TOPLAMI İSE, AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2'Nİ GEÇEMEZ.
- İMAR PLANINDA AYRIK VE İKİZ YAPI NİZAMINDA TÜM CEPHE HATTI BOYUNCA EN FAZLA AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2 'Nİ VE TABLİYE ALANININ % 25'SİNİ GEÇMEYEN PARAPET DUVARI UCUNA KADAR ÜSTÜ AÇIK TERAS ÇATI YAPILABİLİR. TERASA ÇIKIŞ YÜKSEKLİĞİ NET 2.10 M OLACAKTIR. TERASLARIN EN DAR KENARI MİNİMUM 1.50 M OLMALIDIR.
- ÇATIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT BİRDEN FAZLA TERAS OLMASI HALİNDE BİRBİRLERİ ARASINDA EN AZ 3,00 M. MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR.
- TEK YÖNE EĞİMLİ ÇATI YAPILAMAZ.

2.9.19. TERAS ÇATI KULLANIMI:

- TERAS ÇATIDA ASANSÖR İLE İLGİLİ MEKÂNLAR, MERDİVEN EVİ, YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK YAPILACAK SU DEPOSU GİBİ ORTAK MEKANLAR DÜZENLENEBİLİR.
- TERAS ÇATILARDA YAPILACAK EN ÇOK 1.10 METRE YÜKSEKLİĞİNDE KÂGİR KORKULUK, BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR. TERAS ÇATININ KULLANIMA AÇIK OLMASI DURUMUNDA 1.10 METRE PARAPET VEYA KORKULUK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- TERAS ÇATILARDA ÇATI BAHÇESİ OLARAK DÜZENLEME YAPILABİLİR. BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILABİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN 0,50 M. TOPRAK DOLGU, PARAPET YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL EDİLMEZ. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN TERAS ÇATILARDA; BAHÇE DÜZENLEMESİ YAPILMASI HALİNDE MERDİVEN EVİ YANINDA, BİNA SAKİNLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE, TUVALET, LAVABO, ÇAY OCAĞI, BAHÇE DÜZENLEMESİNDE KULLANILACAK MALZEMELERİ DEPOLAMAK İÇİN MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK, TOPLAM TERAS ALANININ %10'UNU VE 20 M2 'Yİ GEÇMEYEN VE EN FAZLA 3 M. YÜKSEKLİĞİNDE KAPALI MEKÂN OLUŞTURULABİLİR. KAPALI MEKAN BİNA ÖN CEPHESİNE 3 M.'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. AYRICA REZİDANS, OTEL, APART OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN TERAS ÇATILARDA EN FAZLA 1,50 M. DERİNLİĞİNDE OLMAK VE PARAPET KOTUNU AŞMAMAK KOŞULUYLA AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.
- TERAS ÇATILARDA UYGULANACAK ÇATI BAHÇELERİNE ENGELLİLERİN ULAŞIMINI SAĞLAMAK ADINA ASANSÖR BU KATA DA HİZMET VEREBİLİR.
- TERAS ÇATILARDA KÖMÜRLÜK YAPILAMAZ.

2.9.20. EĞRİ YÜZEYLİ ÇATI KULLANIMI (TONOZ):

- TONOZ ÇATI AYRIK NİZAMA TABİİ YERLERDE YAPILABİLİR.
- ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLMESİ İÇİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 3.00 METRE OLMALIDIR.
- ÇATI ARASI PİYESLERDE İÇ YÜKSEKLİK BİR NOKTADA 2.40 METREYİ SAĞLADIKTAN SONRA 1.50 METREYE KADAR KULLANILABİLİR.
- ÇATI ARASINA ÇIKAN PİYES MERDİVENLERİNDE RIHT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 17.5 CM MERDİVEN GENİŞLİĞİ MİNİMUM 1.00 METRE OLMALIDIR.
- BİNA İZDÜŞÜMÜNDEN VARSA KAPALI VEYA AÇIK ÇIKMA UCUNDAN YÜKSELTİLEREK OLUŞTURULAN MAX %40 ÇATI EĞİMİNİN OLUŞTURDUĞU MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TONOZ ÇATI YAPILABİLİR. TONOZ ÇATI YAY DERECESİNİN TAMAMINDA SABİT KALMASI KOŞULUYLA TEK MERKEZLİ YAYDAN OLUŞMALIDIR.
- ÇATI YÜZEYİ ÜZERİNDE EŞKENAR VEYA İKİZKENAR ÜÇGEN KESİTLİ SAPLAMA PENCERE YAPILDIĞINDA AYNI CEPHEDEKİ PENCERELERİN TABAN GENİŞLİKLERİ TOPLAMI AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2'Nİ GEÇEMEZ.
- İMAR PLANINDA AYRIK VE İKİLİ BLOKLARDA TÜM CEPHE HATTI BOYUNCA EN FAZLA AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2'SİNİ VE TABLİYE ALANININ %25'İNİ GEÇMEYEN PARAPET DUVARI UCUNA KADAR ÜSTÜ AÇIK TERAS ÇATI YAPILABİLİR. TERASA ÇIKIŞ YÜKSEKLİĞİ NET 2.10 M. OLACAKTIR. TERASLARIN EN DAR KENARI MİNİMUM 1.50 M. OLMALIDIR.
- TONOZ ÇATI MİMARİ VE STATİK UYGULAMA PROJELERİNDE DETAY VE HESAPLARIYLA BİRLİKTE GÖSTERİLMELİDİR.

2.9.21. MANSART TİPİ ÇATI KULLANIMI

- ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLMESİ İÇİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ %45 EĞİME GÖRE 3.50 METRENİN ALTINDA KALDIĞI DURUMLARDA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREYE ÇIKARILIR.
- ÇATI ARASI PİYESLERDE İÇ YÜKSEKLİK BİR NOKTADA 2.40 METREYİ SAĞLADIKTAN SONRA KULLANILABİLİR.
- ÇATI ARASINA ÇIKAN PİYES MERDİVENLERİNDE RIHT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 17.5 CM. MERDİVEN GENİŞLİĞİ MİNİMUM 1.00 M. OLMALIDIR.
- BİNA İZDÜŞÜMÜNDEN VARSA KAPALI VEYA AÇIK ÇIKMA UCUNDAN YÜKSELTİLEREK BİNA CEPHE HATTINDAN 1,5 METRE ÇEKİLİP 2,4 METRE YÜKSEKLİK SAĞLANDIKTAN SONRA MAX. %45 ÇATI EĞİMİNİN OLUŞTURDUĞU MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE MANSART TİPİ ÇATI YAPILABİLİR.
- ÇATI YÜZEYİ ÜZERİNDE EŞKENAR VEYA İKİZKENAR ÜÇGEN KESİTLİ SAPLAMA PENCERE YAPILDIĞINDA AYNI CEPHEDEKİ PENCERELERİN TABAN GENİŞLİKLERİ TOPLAMI AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2'SİNİ GEÇEMEZ.
- İMAR PLANINDA BİTİŞİK YAPI NİZAMI OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERDE KOMŞU PARSELDEN EN AZ 1.50 M. ÇEKİLEREK; AYRIK VE İKİZ YAPI NİZAMINDA İSE TÜM CEPHE HATTI BOYUNCA EN FAZLA AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2' SİNİ VE TABLİYE ALANININ %25'İNİ GEÇMEYEN PARAPET DUVARI UCUNA KADAR ÜSTÜ AÇIK TERAS ÇATI YAPILABİLİR. TERASA ÇIKIŞ YÜKSEKLİĞİ NET 2.10 M. OLACAKTIR. TERASLARIN EN DAR KENARI MİNİMUM 1.50 M. OLMALIDIR.
- MANSART TİPİ ÇATI ÇELİK SİSTEM İLE YAPILACAK OLUP, MİMARİ VE STATİK UYGULAMA PROJELERİNDE DETAY VE HESAPLARIYLA BİRLİKTE GÖSTERİLMELİDİR.

2.10. TESCİLLİ YAPILAR, ANITLAR, KAMU YAPILARI, SANAYİ YAPILARI VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE DİNİ YAPILARIN ÇATI ÖRTÜLERİ VE BU YAPILARIN YAPILACAK YA DA TAMİR VE TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU HÜKÜMLERE TABİ DEĞİLDİR.

2.11. SAÇAKLAR

2.11.1. BİNA SON KAT DÖŞEME KOTU HİZASINDA ÇATI GÖRÜNÜMÜYLE İLİŞKİLİ SAÇAKLAR YAPILABİLİR.

2.11.2. YAPILACAK OLAN SAÇAKLAR BİNA CEPHE HATTINDAN 1.00 M'DEN FAZLA OLMAMAK KAYDIYLA YAPILABİLİR. SAÇAKLAR FENNİ VE TEKNİK ŞARTLARI SAĞLAMAK ŞARTIYLA BETONARME, AHŞAP VEYA ÇELİK MALZEMEDEN YAPILABİLİR.

2.11.3. ÇIKMA YAPILMASI HALİNDE SAÇAK GENİŞLİĞİ ÇIKMADAN İTİBAREN 0.50 METREYİ AŞAMAZ.

2.11.4. SAÇAKLAR PARSEL SINIRINI MOTİF ÇIKMA YAPILMASI ŞARTIYLA AŞABİLİR

2.11.5. STATİK GEREKLERİ KARŞILAMAK ŞARTIYLA YETERLİ İMAR ÇEKME MESAFELERİNE SAHİP PARSELLERDE FARKLI SAÇAK TİPLERİ UYGULANMASI HALİNDE ESTETİK KURULLARI YETKİLİDİR.

2.12. ADAKALE MAHALLESİ 1459 ADA VE 2669 ADALARDA %33 EĞİMLİ KİREMİT ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI ARASI YAPILAMAZ. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK KADEMELENDİRME YAPILACAKTIR.

2.13. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.

2.14. MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2.15. İŞ YERLERİ İÇİN ÇALIŞMA RUHSATI DÜZENLENİRKEN TÜM İŞ YERLERİNDE DUMAN BACASI YAPILMASI VE 50 M2'DEN BÜYÜK İŞ YERLERİNDE BACALARIN 50x50 GENİŞLİĞİNDE OLMASI ŞARTI ARANIR. AYRICA İŞYERİNE ÖZEL TUVALET DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1.1. AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA MAKSİMUM TAKS = 0.40'TIR. AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP 220, 1001, 1002, 1006, 1007 1009, 1010, 1011, 1363 VE 1365 NUMARALI MESKUN YAPI ADALARINDA TABAN ALANI VE BİNA DERİNLİĞİ BELEDİYESİNCE, MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENECEK OLUP MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENEN TABAN ALANI ORANINA UYULACAKTIR.

3.1.2. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA BİNA CEPHELERİNİN 6 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA İKİLİ BLOK YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.1.3. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENİR.

3.1.4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA ARKA BAHÇE MESAFELER "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ "NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.1.5. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2'DİR.

3.1.6. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.

3.1.7. EKSİK KATLI YAPILAŞMA TALEPLERİNDE, ESTETİK KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.8. YOL GENİŞLİĞİNE BAKILMAKSIZIN TAŞIT YOLLARINDAN VE 10 METRE VE ÜZERİ YAY YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE, 10 METREDEN DAHA DAR YAYA YOLARINDAN CEPHE ALAN VE KARŞISINDA YEŞİL ALAN, RESMİ KURUM, OTOPARK V.B. OLAN PARSELLERDE, TİCARET YAPILAŞMASI OLUŞMUŞ ADALARDA (YAYA YOLLARINDAN CEPHE ALSA DAHİ) KONUT ŞARTLARINDA TİCARET YAPILABİLİR.

3.1.9. İMAR PLANINDA AÇIK VE YEŞİL ALANLARA BİTİŞİK KONUMDA BULUNAN, ARADA YOL BULUNMAYAN PARSELLERDE, PARSELİN YEŞİL ALANA BAKAN YÜZÜNE CEPHE AÇILABİLİR. ANCAK BU YÖNDEN YAPIYA GİRİŞ VERİLEMEZ. CAMİİ VE OKUL GİBİ KAMUSAL KULLANIM ALANLARININ BAHÇELERİNE BİTİŞİK PARSELLERDE BENZER BİR UYGULAMANIN YAPILABİLMESİ İÇİN MUVAFAKAT ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.2. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

3.2.1. 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,SAĞLIK BAKANLIĞI'NCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

3.2.2. 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.

3.2.3. EMSAL VERİLEN TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM TAKS =0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KAT ALANI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ % 30'UNU GEÇEMEZ.

3.3. TİCARET ALANLARI

3.3.1. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.4. EMSAL VERİLEN YAPI ADALARINDA TİCARET VE TİCK KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METRE, ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA 7.50 METREDİR.

3.5. PRESTİJ YOL AKSI

3.5.1. MİMAR SİNAN BULVARININ ÇEVRE YOLU İLE KENZİ CADDESİ ARASINDA KALAN BÖLÜMÜ KENT KİMLİĞİNİ GÜÇLENDİRECEK KENTSEL TASARIM ÇALIŞMALARI BAĞLAMINDA; TİCARET YÖNÜYLE ORTAYA ÇIKAN AKSIN CANLILIĞINI ARTTIRACAK KÜLTÜR, SANAT, KONUT, TİCARET, YEŞİL ALAN VE KAMUSAL FAALİYETLERLE İÇ İÇE KURGULAMAK, PEYZAJ PROJELERİ VE KENTSEL TASARIM REHBERLERİ DAHİLİNDE BİR CAZİBE MERKEZİ HALİNE GETİRMEK, OTOPARK VE AKILLI BİSİKLET SİSTEMLERİ İLE AKILLI YAYA DOLAŞIMINI SAĞLAMAK AMACIYLA PRESTİJ YOL AKSI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.5.2. BU ALANDA PRESTİJ YOL AKSINA UYGUN FONKSİYONLARIN TEŞVİK EDİLMESİ, BİNALARDA CEPHE REHABİLİTASYONUNUN YAPILMASI, KENTSEL TASARIM PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YOL GÜZERGAHI ÜZERİNDEKİ BOŞ PARSEL, YEŞİL ALAN VE KAMUSAL YAPILARIN BAHÇELERİNİN DÜZENLENMESİ, KALDIRIM, YOL, BİSİKLET YOLU VE OTOPARK DÜZENLEMELERİNİN YAPILMASI, PEYZAJ PROJELERİYLE UYGUN BİTKİLENDİRME VE AĞAÇLANDIRMANIN YAPILMASI, KENTSEL TASARIM REHBERİ DOĞRULTUSUNDA TABELA VE REKLAM PANOLARININ DÜZENLENMESİ, AKILLI KENT MOBİLYALARININ, BİLGİLENDİRME VE YÖNLENDİRME ELEMANLARININ, TRAFİK İŞARETLEMELERİNİN VE AYDINLATMA PROJELERİNİN İLÇE BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILMASI ESASTIR.

3.5.3. PRESTİJ YOL AKSINDA YER ALAN TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI,

ÇOK KATLI MAĞAZALAR, 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.

3.5.4. PRESTİJ YOL AKSINA SİLÜET VEREN (P SEMBOLÜ İLE İŞARETLİ) TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M2 OLMAK KOŞULU İLE E= 2.50 KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=15 KATTIR. 2500 M2'NİN ALTINDAKİ PARSELLER BİRLEŞEREK BU HAKKI KULLANABİLİR. TEK İMAR ADASININ 2500 M2'NİN ALTINDA OLMASI VEYA YANINDA AYNI FONKSİYONA SAHİP BİRLEŞEBİLECEĞİ PARSEL OLMAMASI DURUMUNDA BU ŞART ARANMAZ.

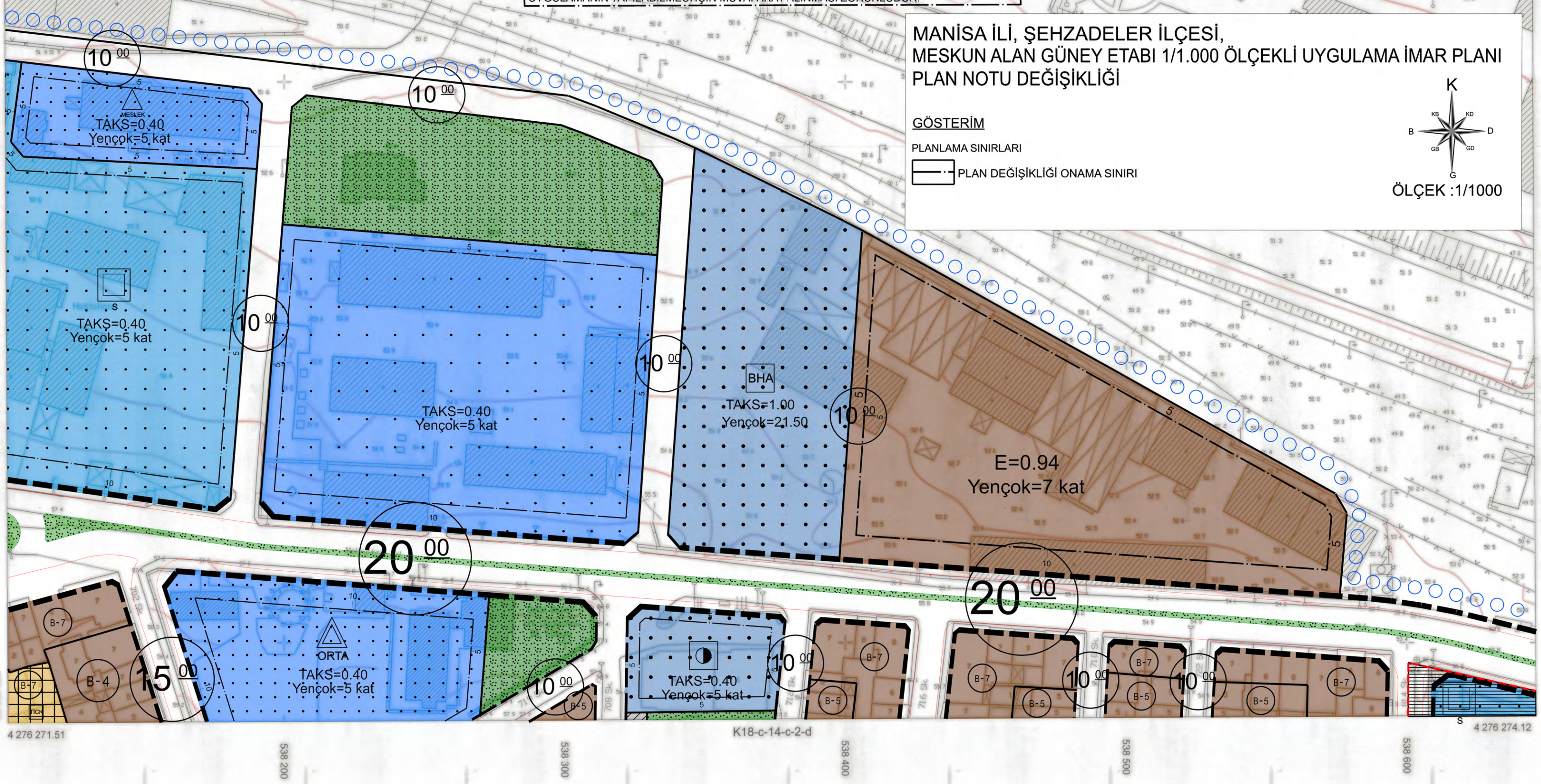
3.5.5. KAT YÜKSEKLİKLERİ; ESTETİK DEĞERLER, TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE SİMGE NİTELİĞİ TAŞIYAN YAPILARA YAKINLIK, ÇEVRE YAPILAŞMALAR VE KENT SİLÜETİNE ETKİLERİ DOĞRULTUSUNDA, GEREKLİ HALLERDE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN DÜŞÜRÜLEBİLİR.

3.5.6. ZEMİN KATLARDA MİNİMUM TAKS = 0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KAT ALANI KULLANIMI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

3.6. TİCARET + TURİZM ALANI + KONUT ALANI

3.6.1. TİCARET + TURİZM + KONUT (TİCTK) ALANINDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİ VEYA İKİSİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YER ALABİLİR.

3.6.2. KONUT ALANLARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %80'İ GEÇEMEZ. KONUT KULLANIMINDAN KALAN TİCARET VE TURİZM ORANI BELEDİYESİNCE MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.



MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, MESKUN ALAN GÜNEY ETABI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

K KB KD B D GB GD G

ÖLÇEK :1/1000

4 276 271.51

K18-c-14-c-2-d

4 276 274.12

538 200 538 300 538 400 538 500 538 600

1/1000

DATUM : ITRF96
D.O.B : 27
D.G : 3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA' ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

Haziran 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.

MÜTEAHHİT : ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Özhan KAYNARCA
Harita Mühendisi

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Oğuzhan UÇKUN
Harita Mühendisi

Orçun DOĞAN
Harita Şube Müdür V.

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

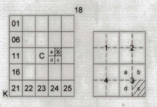
Türkan TAŞ KÖROĞLU
İnşaat Mühendisi

ONAY
Yüklenici ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
tarafından yapılan 1/1000 ölçekli halihazır harita
incelendi ve onandı.

03 / 05 / 2017

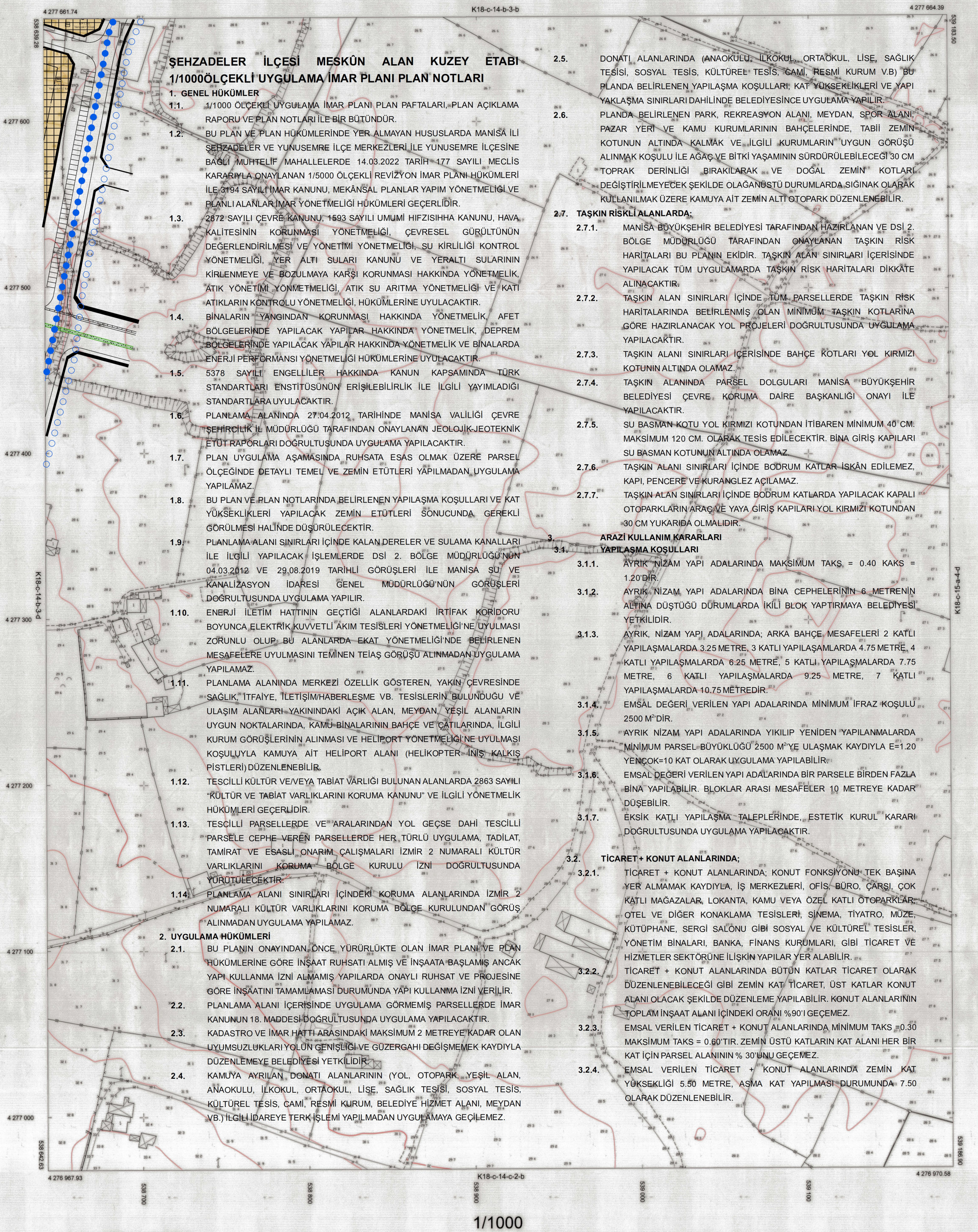
Aytaç YALÇINKAYA
Genel Sekreter V.

MANİSA-K18-c-14-c-2-a



MANİSA

K18-c-14-b-3-c



ŞEHZADELER İLÇESİ MESKÛN ALAN KUZEY ETABI 1/1000ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MANİSA İLİ ŞEHZADELER VE YUNUSEMRE İLÇE MERKEZLERİ İLE YUNUSEMRE İLÇESİNE BAĞLI MUHTELİF MAHALLELERDE 14.03.2022 TARİH 177 SAYILI MECLİS KARARIYLA ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YER ALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNMETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANINDA 27.04.2012 TARİHİNDE MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.7. PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.

1.9. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2012 VE 29.08.2019 TARİHLİ GÖRÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

1.10. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU ALANLARDA EKAT YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENEN MESAFELERE UYULMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.11. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM/HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE HELİPORT YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI KOŞULUYLA KAMUYA AİT HELİPORT ALANI (HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTLERİ) DÜZENLENEBİLİR.

1.12. TESCİLLİ KÜLTÜR VE/VEYA TABİAT VARLIĞI BULUNAN ALANLARDA 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.13. TESCİLLİ PARSELLERDE VE ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDE HER TÜRLÜ UYGULAMA, TADİLAT, TAMİRAT VE ESASLI ONARIM ÇALIŞMALARI İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ DOĞRULTUSUNDA YÜRÜTÜLECEKTİR.

1.14. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDEKİ KORUMA ALANLARINDA İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIŞ ANCAK YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA ONAYLI RUHSAT VE PROJESİNE GÖRE İNŞAATINI TAMAMLAMASI DURUMUNDA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.

2.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERDE İMAR KANUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.4. 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.

2.5. DONATI ALANLARINDA (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM V.B) BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

2.6. PLANDA BELİRLENEN PARK, REKREASYON ALANI, MEYDAN, SPOR ALANI, PAZAR YERİ VE KAMU KURUMLARININ BAHÇELERİNDE, TABİİ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA KALMAK VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ 30 CM TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

2.7. TAŞKIN RİSKLİ ALANLARDA;

2.7.1. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANAN VE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN TAŞKIN RİSK HARİTALARI BU PLANIN EKİDİR. TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM UYGULAMARDA TAŞKIN RİSK HARİTALARI DİKKATE ALINACAKTIR.

2.7.2. TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE TÜM PARSELLERDE TAŞKIN RİSK HARİTALARINDA BELİRLENMİŞ OLAN MİNİMUM TAŞKIN KOTLARINA GÖRE HAZIRLANACAK YOL PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.7.3. TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BAHÇE KOTLARI YOL KIRMIZI KOTUNIN ALTINDA OLAMAZ.

2.7.4. TAŞKIN ALANINDA PARSEL DOLGULARI MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA DAİRE BAŞKANLIĞI ONAYI İLE YAPILACAKTIR.

2.7.5. SU BASMAN KOTU YOL KIRMIZI KOTUNDAN İTİBAREN MİNİMUM 40 CM. MAKSİMUM 120 CM. OLARAK TESİS EDİLECEKTİR. BİNA GİRİŞ KAPILARI SU BASMAN KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.

2.7.6. TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ, KAPI, PENCERE VE KURANGLEZ AÇILAMAZ.

2.7.7. TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLARDA YAPILACAK KAPALI OTOPARKLARIN ARAÇ VE YAYA GİRİŞ KAPILARI YOL KIRMIZI KOTUNDAN 30 CM YUKARIDA OLMALIDIR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1.1. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA MAKSİMUM TAKS = 0.40 KAKS = 1.20'DİR.

3.1.2. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA BİNA CEPHELERİNİN 6 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA İKİLİ BLOK YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.1.3. AYRIK, NİZAM YAPI ADALARINDA; ARKA BAHÇE MESAFELERİ 2 KATLI YAPILAŞMALARDA 3.25 METRE, 3 KATLI YAPILAŞAMLARDA 4.75 METRE, 4 KATLI YAPILAŞMALARDA 6.25 METRE, 5 KATLI YAPILAŞMALARDA 7.75 METRE, 6 KATLI YAPILAŞMALARDA 9.25 METRE, 7 KATLI YAPILAŞMALARDA 10.75 METREDİR.

3.1.4. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M^2'DİR.

3.1.5. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M^2'YE ULAŞMAK KAYDIYLA E=1.20 YENÇOK=10 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.1.6. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.

3.1.7. EKSİK KATLI YAPILAŞMA TALEPLERİNDE, ESTETİK KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.

3.2.3. EMSAL VERİLEN TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM TAKS =0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KAT ALANI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ % 30'UNU GEÇEMEZ.

3.2.4. EMSAL VERİLEN TİCARET + KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METRE, ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA 7.50 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

MANİSA-K18-c-14-b-3-c

1/1000

DATUM : ITRF96
D.O.B : 27
D.G : 3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA' ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

Haziran 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.

MÜTEAHHİT : ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Özhan KAYNARCA
Harita Mühendisi

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

O. Uçkun

Oğuzhan UÇKUN
Harita Mühendisi

Orçun DOĞAN
Harita Şube Müdür V.

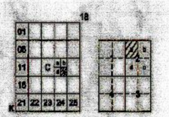
KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

Türkan TAŞ KÖROĞLU
İnşaat Mühendisi

ONAY
Yüklenici ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
tarafından yapılan 1/1000 ölçekli halihazır harita
incelendi ve onandı.

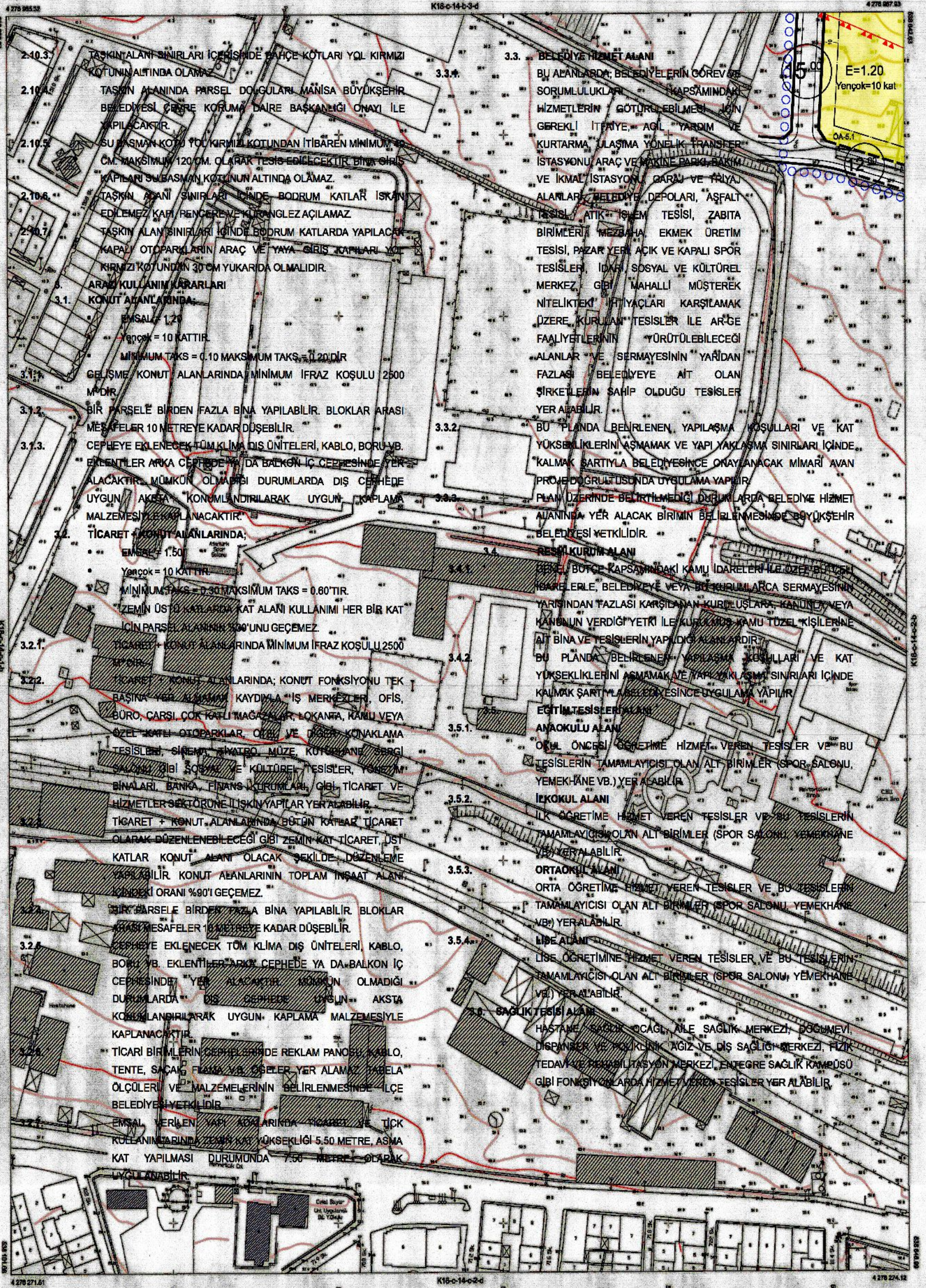
03.05.2017

Aytaç YALÇINKAYA
Genel Sekreter V.



MANİSA

K18-c-14-c-2-a



2.10.3. TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BAHÇE KOTLARI YOL KIRMIZI KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.

2.10.4. TAŞKIN ALANINDA PARSEL DOLGULARI MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA DAİRE BAŞKANLIĞI ONAYI İLE YAPILACAKTIR.

2.10.5. SU BASMAN KOTU YOL KIRMIZI KOTUNDAN İTİBAREN MİNİMUM 40 CM. MAKSİMUM 120 CM. OLARAK TESİS EDİLECEKTİR. BİNA GİRİŞ KAPILARI SUBASMAN KOTUNUN ALTINDA OLAMAZ.

2.10.6. TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ, KAPI, PENCERE VE KURANGLEZ AÇILAMAZ.

2.10.7. TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE BODRUM KATLARDA YAPILACAK KAPALI OTOPARKLARIN ARAÇ VE YAYA GİRİŞ KAPILARI YOL KIRMIZI KOTUNDAN 30 CM YUKARIDA OLMALIDIR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. KONUT ALANLARINDA;

- EMSAL = 1.20
- Yençok = 10 KATTIR.
- MİNİMUM TAKS = 0.10 MAKSİMUM TAKS = 0.20'DİR

3.1.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M²'DİR.

3.1.2. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.

3.1.3. CEPHEYE EKLENECEK TÜM KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ, KABLO, BORU VB. EKLENTİLER ARKA CEPHEDE YA DA BALKON İÇ CEPHESİNDE YER ALACAKTIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA DIŞ CEPHEDE UYGUN AKSTA KONUMLANDIRILARAK UYGUN KAPLAMA MALZEMESİYLE KAPLANACAKTIR.

3.2. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

- EMSAL = 1.50
- Yençok = 10 KATTIR.
- MİNİMUM TAKS = 0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR.
- ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KAT ALANI KULLANIMI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

3.2.1. TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M²'DİR.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.

3.2.5. CEPHEYE EKLENECEK TÜM KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ, KABLO, BORU VB. EKLENTİLER ARKA CEPHEDE YA DA BALKON İÇ CEPHESİNDE YER ALACAKTIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA DIŞ CEPHEDE UYGUN AKSTA KONUMLANDIRILARAK UYGUN KAPLAMA MALZEMESİYLE KAPLANACAKTIR.

3.2.6. TİCARİ BİRİMLERİN CEPHELERİNDE REKLAM PANOSU, KABLO, TENTE, SAÇAK, FLAMA V.B. ÖĞELER YER ALAMAZ. TABELA ÖLÇÜLERİ VE MALZEMELERİNİN BELİRLENMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.2.7. EMSAL VERİLEN YAPI ADALARINDA TİCARET VE TİCK KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METRE, ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA 7.50 METREYE OLARAK UYGULANABİLİR.

3.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

3.3.1. BU ALANLARDA; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN 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 İŞLEM TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE AR-GE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.

3.3.2. BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

3.3.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMİN BELİRLENMESİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.4. RESMİ KURUM ALANI

3.4.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

3.4.2. BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

3.5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.5.1. ANAOKULU ALANI

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

3.5.2. İLKOKUL ALANI

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

3.5.3. ORTAOKUL ALANI

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

3.5.4. LİSE ALANI

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

3.6. SAĞLIK TESİSİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR.

MANİSA-K18-c-14-c-2-a

1/1000

DATUM : ITRF96
D.O.B. : 27
D.O : 3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş 'TUTGA' ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Merkator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

Haziran 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.

MÜTEAHHİT : ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Özkan KAYNARCA
Harita Mühendisi

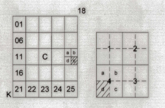
KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Oğuzhan UÇKUN
Harita Mühendisi
[illegible] DOĞAN
Harita Şube Müdür V.

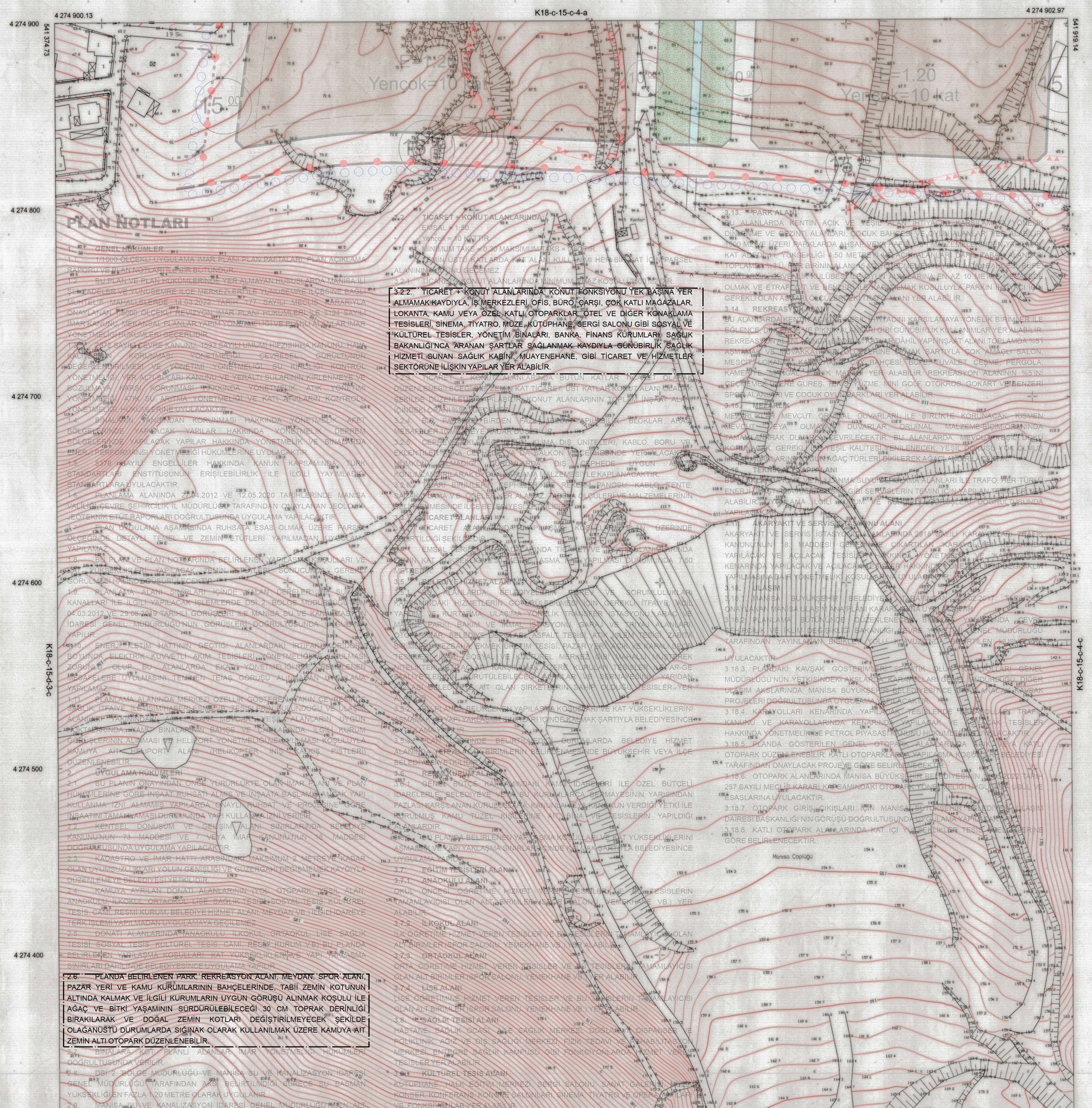
KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI
Türkan TAŞ KÖROĞLU
İnşaat Mühendisi

ONAY
Yüklenici ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
tarafından yapılan 1/1000 ölçekli halihazır harita
incelendi ve onandı.
27 / 03 /2017

MANİSA

K18-c-15-c-4-d





PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MANİSA İLİ ŞEHZADELER VE YUNUSEMRE İLÇE MERKEZLERİ İLE YUNUSEMRE İLÇESİNE BAĞLI MUHTELİF MAHALLELERDE 14.03.2022 TARİH 177 SAYILI MECLİS KARARIYLA ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YER ALTI SULARI KANUNU VE YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANINDA 27.04.2012 VE 12.05.2020 TARİHLERİNDE MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.7. PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.

1.9. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2012 VE 29.08.2019 TARİHLİ GÖRÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

1.10. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU ALANLARDA EKAT YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENEN MESAFELERE UYULMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.11. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM/HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ, AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE HELİPORT YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI KOŞULUYLA KAMUYA AİT HELİPORT ALANI (HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTLERİ) DÜZENLENEBİLİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIŞ ANCAK YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA ONAYLI RUHSAT VE PROJESİNE GÖRE İNŞAATINI TAMAMLAMASI DURUMUNDA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI SINIRLARINDA BELEDİYE KANUNU'NUN 73 MADDESİ VE / VEYA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.4. 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.

2.5. DONATI ALANLARINDA (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM V.B) BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

2.6. PLANDA BELİRLENEN PARK, REKREASYON ALANI, MEYDAN, SPOR ALANI, PAZAR YERİ VE KAMU KURUMLARININ BAHÇELERİNDE, TABİİ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA KALMAK VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ 30 CM TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

2.7. BİNALARA KOT; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.

2.8. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.

2.9. MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. KONUT ALANLARINDA;

- YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.
- TOPLU KONUT ALANI (3542/1 PARSEL) DIŞINDA KALAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM TAKS = 0.10 MAKSİMUM TAKS = 0.20'DİR. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2'DİR.

3.1.1. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.

3.1.2. CEPHEYE EKLENECEK TÜM KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ, KABLO, BORU VB. EKLENTİLER ARKA CEPHEDE YA DA BALKON İÇ CEPHESİNDE YER ALACAKTIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA DIŞ CEPHEDE UYGUN AKSTA KONUMLANDIRILARAK UYGUN KAPLAMA MALZEMESİYLE KAPLANACAKTIR.

3.2. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

- EMSAL = 1.50
- Yençok = 10 KATTIR.
- MİNİMUM TAKS = 0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR.
- ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KAT ALANI KULLANIMI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

3.2.1. TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2'DİR.

3.2.2. 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, SAĞLIK BAKANLIĞI'NCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

3.2.3. 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.

3.2.4. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.

3.2.5. CEPHEYE EKLENECEK TÜM KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ, KABLO, BORU VB. EKLENTİLER ARKA CEPHEDE YA DA BALKON İÇ CEPHESİNDE YER ALACAKTIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA DIŞ CEPHEDE UYGUN AKSTA KONUMLANDIRILARAK UYGUN KAPLAMA MALZEMESİYLE KAPLANACAKTIR.

3.2.6. TİCARİ BİRİMLERİN CEPHELERİNDE REKLAM PANOSU, KABLO, TENTE, SAÇAK, FLAMA V.B. ÖĞELER YER ALAMAZ. TABELA ÖLÇÜLERİ VE MALZEMELERİNİN BELİRLENMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.3. TİCARET ALANLARI

3.3.1. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.4. EMSAL VERİLEN [illegible] ADALARINDA TİCARET VE TİCK KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METRE, ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA 7.50 METREDİR.

3.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

3.5.1. BU ALANLARDA; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, OTOPARKLAR, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEM TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE AR-GE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.

3.5.2. BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

3.5.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMLERİN BELİRLENMESİNDE BÜYÜKŞEHİR VEYA İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.6. RESMİ KURUM ALANI

3.6.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

3.6.2. BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

3.7. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.7.1. ANAOKULU ALANI

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

3.7.2. İLKOKUL ALANI

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

3.7.3. ORTAOKUL ALANI

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

3.7.4. LİSE ALANI

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

3.8. SAĞLIK TESİSİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR.

3.9. KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA YAPILARI VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.10. 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.

3.11. SPOR ALANI

SPOR VE OYUN İHTİYACINI KARŞILAMAK VE SPOR FALİYETİ YAPMAK ÜZERE AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, TABİİ VEYA TASVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARKLAR, SPOR ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

3.12. CAMİ ALANI

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; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YER ALABİLİR. AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

3.13. PARK ALANI

BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DİNLENME VE GEZİNTİ ALANLARI, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI YER ALABİLİR. 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO ALANI YER ALABİLİR.

3.14. REKREASYON ALANI

BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK BİRİMLER İLE EĞLENCE, DİNLENME VE PİKNİK ALANLARI GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR. REKREASYON ALANLARINDA, BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ AŞMAMAK VE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNE UYMAK ŞARTIYLA ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI YER ALABİLİR. REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI YER ALABİLİR.

3.15. MEZARLIK

MEZARLIKLAR MEVCUT ORİJİNAL DUVARLARI İLE BİRLİKTE KORUNACAK, KISMEN MEVCUT VEYA OLMAYAN DUVARLAR ORİJİNAL MALZEME-BİÇİM-ORANINDA TAMAMLANARAK DUVARLA ÇEVRİLECEKTİR. BU ALANLARDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECEK, YEŞİL DOKUSU YOK OLMUŞ MEZARLIK ALANLARINDA UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ DİKİLEREK AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

3.16. TEKNİK ALTYAPI ALANI

BU ALANLARDA İÇME VE KULLANMA SUYU DEPOLAMA ALANLARI İLE TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

3.17. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA,2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK' VE 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK' KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.18. ULAŞIM

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

3.18.2. PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINDA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN BİSİKLET YOLU KLAVUZU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.18.3. PLANDAKİ KAVŞAK GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YETKİSİNDEKİ AKSLARDA; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA; MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.18.4. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARINDA KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE PETROL PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.18.5. PLANDA GÖSTERİLEN GENEL OTOPARK ALANLARINDA AÇIK VEYA KATLI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR. KATLI OTOPARKLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLACAK PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.18.6. OTOPARK ALANLARINDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN [illegible].05.2022 TARİH 257 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDAKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USÜL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.

3.18.7. OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.18.8. KATLI OTOPARK ALANLARINDA KAT İÇİ YÜKSEKLİKLER TESİS ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

1/1000

DATUM : ITRF96
D.O.B : 27
D.G : 3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA' ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

Haziran 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.

MÜTEAHHİT : ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Özhan KAYNARCA
Harita Mühendisi

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Oğuzhan UÇKUN
Harita Mühendisi

Orçun DOĞAN
Harita Şube Müdür V.

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

Türkan TAŞ KÖROĞLU
İnşaat Mühendisi

ONAY

Yüklenici ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
tarafından yapılan 1/1000 ölçekli halihazır harita
incelendi ve onandı.

..../..../2017

Aytaç YALÇINKAYA
Genel Sekreter V.

MANİSA-K18-c-15-c-4-d