



SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ

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

Haziran -2018

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

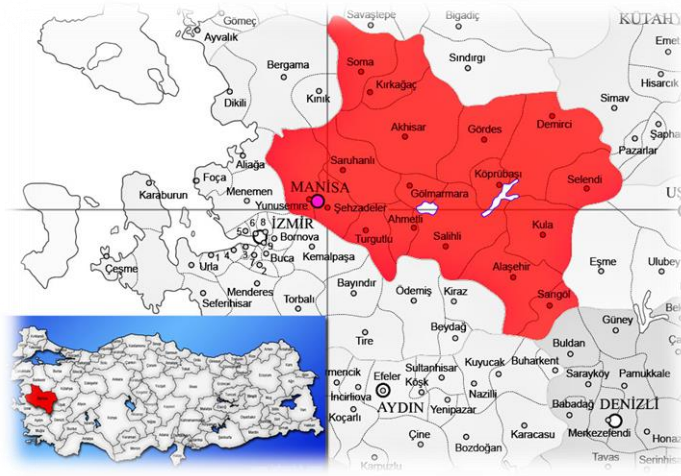
1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği çalışması; 3 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında Manisa İli, Şehzadeler İlçesi 1/1000 Uygulama İmar Planı Plan Notlarının değerlendirilmesi, Yönetmelikte yeterli açıklama bulunması nedeniyle plan notlarında bulunmasına gerek olmayan maddelerin çıkarılması ve plan notlarının daha anlaşılabilir bir formda yeniden düzenlenmesini amaçlamaktadır.

2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Şehzadeler İlçesi, 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Manisa İlinin Büyükşehir statüsüne alınması sonucunda merkez ilçesinin bölünmesi ile oluşan iki ilçeden biridir. İlçeye bağlı 65 mahalle bulunmaktadır.

Plan Değişikliği işlemi Şehzadeler İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarını kapsamaktadır. Plan notlarının kapsadığı planlama alanı Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Manisa İli Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde bulunmakta olup 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrili olan ilin yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu- kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır. Bunlardan Gediz ovası Manisa ilinin Ege Bölümünü boydan boya yarmakta, Akhisar ve Alaşehir kollarıyla da İç Batı Anadolu'nun il sınırları içindeki kenarı boyunca uzanmaktadır. Bu kenarın doğusunda ise il topraklarının önemli bir kısmını oluşturan Kula- Gördes platosu yer almaktadır. Ege denizine dikey olarak uzanan dağ sıraları arasındaki il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yeryüzü şekli vardır. Bunlardan ilki dağlık ve sarp alanlar, ikincisi tepelik ve dalgalı kesimler, üçüncüsü de taban topraklar ve düzlüklerdir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile Ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır. Gediz Nehrinin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2016 TÜİK verilerine göre 1.396.945 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

Spil Dağının eteklerinde kurulan şehir "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılmaktadır. Manisa, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında otürü birçok önemli sanayi şirketi Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

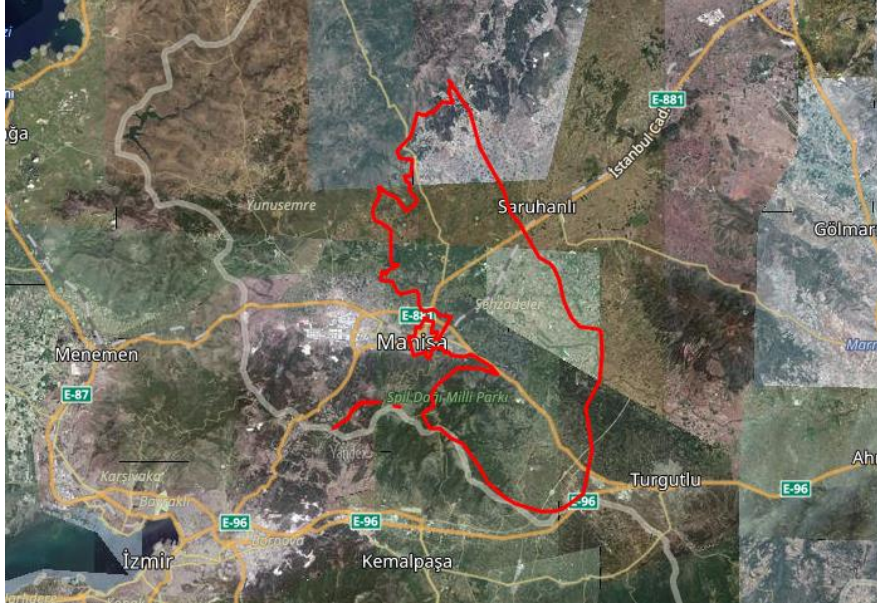
Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, sanayinin yanı sıra tarım da önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle

Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına konu olan Şehzadeler İlçesi içerisinde İzmir-Manisa-Akhisar ve Manisa-Turgutlu Karayolu geçmektedir. İlçe merkezine bu yollar üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçindeki Yeri

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan plan notları;

- 15.02.2001 tarih ve 31, sayılı,
- 15.10.2003 tarih ve 156 sayılı,
- 21.10.2004 tarih ve 97 sayılı,
- 02.04.2007 tarih ve 164 sayılı,
- 05.11.2007 tarih ve 471 sayılı,
- 04.07.2008 tarih ve 244 sayılı,
- 01.09.2009 tarih ve 271 sayılı,
- 01.06.2010 tarih ve 203 sayılı,
- 05.10.2010 tarih ve 296 sayılı,
- 02.05.2012 tarih ve 186 sayılı,
- 02.10.2012 tarih ve 400 sayılı,
- 07.05.2013 tarih ve 158 sayılı,
- 02.07.2016 tarih ve 135 sayılı

Belediye Meclis Kararları ile yeniden düzenlenerek son halini almıştır.

7-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan uygulama imar planı plan notları aşağıda verilmektedir;

ŞEHZADELER İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI (Manisa Merkez İmar Planı sınırları içinde uygulanacak Notlar)

1- KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI

1.1- “B” yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında “bitişik nizam” uygulanır.

1.1.1.Bitişik nizam uygulanan ve planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen yerlerde ön bahçe mesafesi 0 ile 5 metre arasında mevcut oluşuma göre Belediye tarafından belirlenir.

1.1.2. Bitişik nizam uygulanan yapı adalarında arka bahçe mesafeleri; 2 katlı yapılaşmalarda 3.25 metre; 3 katlı yapılaşmalarda 4.75 metre; 4 katlı yapılaşmalarda 6.25 metre; 5 katlı yapılaşmalarda 7.75 metre; 6 katlı yapılaşmalarda 9.25 metre; 7 katlı yapılaşmalarda 10.75 metredir.

1.2- “BL” yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında **blok nizam** uygulanır.

1.2.1-Blok nizam uygulanan adalarda ön bahçe mesafesi **5.00 m.** blok başlarında yan komşu mesafesi **3.00 m’dir.**

1.2.2-Blok nizam uygulanan yapı adalarında arka bahçe mesafeleri; 2 katlı yapılaşmalarda 3.25 metre; 3 katlı yapılaşmalarda 4.75 metre; 4 katlı yapılaşmalarda 6.25 metre; 5 katlı yapılaşmalarda 7.75 metre; 6 katlı yapılaşmalarda 9.25 metre; 7 katlı yapılaşmalarda 10.75 metredir.

1.2.3-Yapılaşması devam eden adalarda mevcut yapılaşmaya göre, köşe parsellerde **arka bahçe mesafesini belirlemede Belediye yetkilidir.**

1.2.4- Daha önceki yapılaşma nedeni ile yola yaklaşma mesafesi 5.00 m.’nin altında ise şehir estetiğinin bozulmaması için **hizalar korunabilir.**

1.2.5- Blok nizamdaki her hangi bir konut adasındaki köşe parsellerde, arka bahçe uygulaması yerine yan bahçe uygulaması yapılmış olması durumunda, bu adalarda aynı uygulamanın sürdürülmesinde belediye yetkilidir.¹

1.3- “A” yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında **ayrık nizam** uygulanır.

1.3.1. Ayrık nizam uygulanan adalarda, imar planında ön bahçe mesafesi belirtilmeyen yerlerde, ön bahçe mesafesi **5.00 m.’dir.** Ancak daha önceki yapılaşma nedeniyle yola yaklaşma mesafesi 5.00 m.’nin altında teşekkül etti ise şehir estetiğinin bozulmaması nedeniyle hizalar korunabilir. Yan komşu mesafesi 3.00 m’dir.

1.3.2. Ayırık nizam uygulanan yapı adalarında arka bahçe mesafesi 2 katlı yapılaşmalarda 3.25 metre; 3 katlı yapılaşmalarda 4.75 metre; 4 katlı yapılaşmalarda 6.25 metre; 5 katlı yapılaşmalarda 7.75 metre; 6 katlı yapılaşmalarda 9.25 metre; 7 katlı yapılaşmalarda 10.75 metre olarak uygulanır.

2-TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

2.1- İmar planında, tümüyle ticaret kullanımı bulunan yapı adalarında, **zemin katların ticaret kullanımında olması zorunludur. Yapıların üst katlarında, isteğe göre** mesken ya da ticaret kullanımı yer alabilir.

2.2-İmar planında zemin kat ticaret, üst katların konut olarak düzenlendiği yapı adalarında, zemin katlar mesken olarak kullanılabilir. Ancak bu halde zemin kat yapılaşması parsel derinliğince yapılamaz, arka bahçe bırakılması zorunludur.

2.3- Yol genişliğine bakılmaksızın trafik yollarına ve 10 m ve üzeri yaya yollarına bakan parsellerde mesken şartlarında ticaret kullanımı yer alabilir.

2.4-10 m altındaki yaya yoluna bakan parsellerin karşısında (yeşil alan, resmi kurum, otopark, vb.) olan yerlerde mesken şartlarında ticaret yapılabilir.

2.5-Ada yüzünde ticaret yapılaşması oluşmuş yaya yollarında mesken şartlarında ticaret yapılabilir.

2.6- Zemin katı ticaret olarak projelendirilip asma kat yapılmak istenen parsellerden 5 katlı (15.50 m), 6 katlı (18.50) ve 7 katlı (21.50) yapı yüksekliğine sahip olanların yapı yüksekliklerine 1 metre eklenir.²

2.7-İmar Planında tamamı ticaret alanı olarak planlanmış ve alt katlar ticaret üst katlar isteğe göre planlanmış parsellerde büro, işhane, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, dersane, yurt, kreş gibi yapılar yapılabilir.

3- KÜÇÜK SANAYİ-İMALATHANE-MANDRA BESİHANE DEPOLAMA ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1.Bu alanlardaki uygulamada (iç düzenlemede) oluşacak sosyal-tekniik alt yapı alanları çıktıktan sonra net ada bazında olmak üzere **E= 0.50'dir.**

3.2-İmar planında sosyal alt yapıya ayrılmış alanlar yatırımcı kuruluşlar ve kooperatifler tarafından bedelsiz olarak **Belediyeye terk edilmedikçe uygulama yapılamaz.**

3.3- Odun, kömür, hurda, inşaat malzemeleri (kiremit, tuğla, demir, mozaik vb.) depolama ve satış üniteleri ile karo, mozaik, biriket, büz, mermer vb. imalathane alanlarında;

- Minimum ifraz **500 m²**.dir. **20.00 m.**den az cephe parsel oluşturulamaz.
- Bu tesisler için **h_{max}= 7.50 m'.dir.**
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının **% 25'i** kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **h_{max} = 7.50 m.** olarak korunacaktır.
- 2667 ada, 1 parsel, 2697 ada, 1 parsel, 2696 ada, 1 parsel, 2695 ada, 1 parseldeki Oduncular-Kömürcüler alanında “orman ve orman ürünleri palet, kasa, marangoz, mobilya ve pimapen” gibi alternatif iş kollarının gerekli önlemlerin alınması ile yönetmeliklere uygun olarak yapılması kaydıyla bu alanda yer alabilir.³

3.4- Besihane ve Mandra Alanlarında:

- Besicilik, tavuk çiftliği v.b tesisler yapılabilir.
- Bu tesislerde **E = 0.30, hmax.= 7.50 m.'dir.**
- Tesisler kendileri için gerekli otopark ve servis yollarını düzenlemekle yükümlüdür.
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının % 25'i kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **hmax = 7.50 m. olarak** korunacaktır.

3.5- Tüp Depolama ve Dolum Tesisleri Alanı:

- İşin özelliğine göre ifraz yapılabilir.
- **hmax.= 7.50 m.'dir.**
- Minimum ifraz **500 m².dir, 20.00 m.'**den az cepheli parsel oluşturulamaz.
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının % 25'i kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **hmax = 7.50 m. olarak** korunacaktır.

3.6- Genel Konut Alanları :

- Bu alanın bir bölümünde ticaret, hamam, resmi kurum (polis – zabıta) park gibi hizmet tesisleri bulunacaktır.
- Hizmet binaları için **hmax. = 3.50 m.'dir.**
- Konutlar için **hmax.= 6.50 m.'dir.**

3.7-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:(Eski Mandıra ve Besihane Alanı)

20N.3c-20N.3b pafta, 3557-3558-3559 no'lu adalarda;

- E=0.50,
- hmax=2 KAT (Komşu parsellerden en az 5 metre çekme mesafesi bırakılır.)

4- GIDA ÇARŞISIYAPILAŞMA KOŞULLARI

4.1-Gıda Sanayi Sitesi alanında genel olarak gıda maddeleri imalat, paketleme ve satış üniteleri yer alacaktır. Siteye ve çevresine hizmet verecek günlük perakende ticaret türleri ile yeme ve içme yerleri, hizmet birimleri ve kafeteryalar da bu alanda yer alabilir.⁴

4.2-Gıda imal yerlerinden, Gayri Sıhhi Müesseselere ilişkin yönetmeliğin eki listede yer alan işletmelerden, 1. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan işletmeler ile 2.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan tesislerden;

- Atölye mahiyetindeki yağ imal ve dolum yerleri,
- Konserve ve Çeltik fabrikaları,
- Meyan Kökü şerbetçi otu vb. Bitkilerin işlendiği yerler,
- Ham tuz üretme işleme yerleri,
- Hayvansal yağların üretildiği yerler,
- Fermantasyon ile alkollü içki üreten atölye mahiyetindeki yerler,
- Endüstriyel atık su üreten ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği uyarınca ya da ön arıtma tesisi gerektiren tesisler Gıda Sanayi Sitesi içinde yer alamazlar.

4.3- Gıda Çarşısı içinde yapılacak her tür yapılaşmada yapı yüksekliği 6,50 metreyi geçemez.⁵

5- TARIMSAL SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI

5.1- 21M.2d – 21M.3a – 21M.3d paftalarındaki bu alanlarda tarım ürünleri, sanayi atölyeleri ile tarımsal ürün depo binaları yapılabilir. Bu yapılar başka bir kentsel kullanıma dönüştürülemez.

5.2-Sanayi uygulanacak yapı adalarında **max. E = 0.50 h= Serbesttir.** İdari bina, sosyal tesisler için max. yükseklik**6.50 m.**'dir.

5.3- **Minumum ifraz 2000 m2.'dir.** Bundan küçük parsellere inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda çevre kirliliği ile ilgili önlemleri ve atık suların tasfiyesi yatırımcı firma tarafından gerçekleştirilir.

5.4-Bu alanda **su basman 0.50 m.'den az olamaz,** bodrum katı yapılamaz.

6- TARIMSAL KARAKTERİ KORUNACAK, BAĞ-BAHÇE NİZAMLI ALANLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI

6.1-Bu alanlarda ifraz **3000 m2., E = 0.05 olup, inşaat alanı 300 m2.yi aşamaz.**

6.2-Emsal hesabında **binanın müstemilatı mahiyetindeki (Ahır, samanlık, depo vb.) binalar da dahil edilir. Bu alanlarda yapı yüksekliği 6.50 m.'yi geçemez.**

7- KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN ÖZEL ÖNLEM UYGULANACAK ALANLAR

Bu koşullar, Manisa İmar Planı'nda, kentin İzmir yönünden girişinde yer alan Atatürk Anıtı ile Gediz Köprüsü arasında, Mimar Sinan Bulvarı'na (eski İzmir-Bursa Karayolu) cephe veren adalar ile planda Ö lejanıtı ile tanımlanmış, “Kentın genel görünümü ve kent estetiğı açısından özel önlemler uygulanacak alanlar” için geçerlidir.

7.1-Bu alanlarda imar uygulaması sonucunda ya da ifraz yoluyla oluşturulacak minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.

7.2-İmar uygulaması yapılmış, üzerinde konut yapılaşmaları olmayan adalarda minimum parsel büyüklüğü aranmaz. Bu adalarda var olan ruhsatlı mevcut tesisler aynen korunacak ve olası yeni yapılaşmalarda emsal hesabına dâhil edilecektir.

7.3- Bu alanlarda, planda konut amaçlı planlanmış adalarda, konut yapılmak istenmesi halinde plan üzerinde konut alanları için belirlenmiş yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak, imar uygulaması yapılmış konut adalarında bu koşullarda tanımlanan ticari yapılaşmalara gidilmek istenmesi durumunda minimum 1500 m² parsel büyüklüğü zorunlu olup, Özel Önlemler Uygulanacak Alanlar için belirlenmiş diğer kurallara da uyulacaktır.

7.4-Mimar Sinan Bulvarı'na ya da bu yol kenarında var olan servis yoluna cepheli parsellerde, imar planında daha geniş bir açıklık tanımlanmamışsa, karayolu yönündeki cephede yapı yaklaşma sınırı en az 10 metre, diğer cephelerde ise en az 5 metredir.

7.5-Bu alanlarda yapılacak, Alışveriş merkezleri; Ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri; Servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerleri; Sinema, tiyatro, konser, toplantı ve düğün salonları; Özel eğitim tesisleri; Özel sağlık tesisleri; Yüzme havuzu ve spor tesisleri; Kafeterya, lokanta ve yemek pişirme yerlerinde (Dışarıya servis yaparak günde 500 adet/kişi ve üzerinde yemek üretimi yapan yerler dahil⁶); TAKS: 0.40, KAKS: 1.00 , Hmaksimum=Serbest.

7.6-Yalnızca otel yapılması durumunda; TAKS: 0.40, KAKS: 1.20, H maksimum= Serbest

7.7- Apart otel, pansiyon ve motellerde; TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 H maksimum= 3 Kat

7.8- Bu alanların Kuşlubahçe Kavşağı ile Gediz Köprüsü arasında kalan bölümünde; Yapılacak alışveriş ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri, servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerlerinde 2 katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda TAKS:0.50 olarak uygulanacaktır.

7.9-Yukarıda yer alan farklı emsal ve kat yüksekliklerine sahip kullanımların birlikte yapılması durumunda, TAKS=0.40, KAKS=1.00, Hmaksimum=Serbest olarak uygulanacaktır.

8-20M 2a – 20M 2d – 20M 1b PAFTALARINDA KALAN ALANLARDA ÖZEL YAPILAŞMA ŞARTLARI

Bu yapılaşma koşulları, batısı Oto Galeriler Sitesi, doğusu Tavukçuluk Araştırma Enstitüsü, kuzeyi İzmir-Bursa Karayolu, güneyi demiryolu ile sınırlı bölgede geçerlidir.

8.1- Konut alanında yapılaşma **Ayrık Nizam 8** kattır.

8.2- Minimum parsel büyüklüğü **900 m²**.'dir.

8.3- Konut alanlarında **TAKS : 0.30**, ön çekme mesafesi **5.00 m.**'dir.

8.4- İzmir-Bursa karayoluna bakan adalarda prestij yol yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

8.5- Bir parselde kişi başına**0.5 m²**.olacak şekilde günlük tüketime yönelik ticaret birimleri, kreş v.b yapılabilir. (Hane sayısı 4 kişi olarak alınacaktır.)

8.6- İnşaat ruhsatı verilirken **peyzaj projesi** istenecektir.

8.7- İlgili yönetmeliklere uygun olarak bahçe duvarı yapılacaktır.⁷

8.8- Kottan kat kazanılamaz.

9- ADA İÇİ OTOPARKUYGULAMASINA YÖNELİK KOŞULLAR

9.1- Kentin yoğun yapılaşmaya konu olmuş bölümlerinde, otopark ihtiyacının karşılanabilmesi için özellikle ada düzenlemeleri bitmiş, yeni oluşan mahallelerde atıl durumda bulunan arka bahçelerin değerlendirilmesi amacı ile ada içi otopark düzenlemesi yapılabilir.

9.2-Ada içi otopark düzenlenebilecek mahalle, ada ve geçiş sağlayacak parseller aşağıda belirtilmiştir.

Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi : 179 Pafta

ADA PARSEL

1561	12 – 26
1560	34 – 35
1558	10 – 13

Arda Mahallesi : 20m.4a.2 Pafta

ADA PARSEL

1674	3 – 25
1675	5 – 10
1677	4 – 14 – 17
1678	1 – 11
1679	13 – 21
1680	24 – 13
1681	9 – 2
1683	6 – 16

Kuyualan – Akgün – Akıncılar – Arda Mahallesi : 20M.4a.2 Pafta.

ADA PARSEL

1654	1 – 10
1661	14 – 28
1663	10 – 19
1664	15 - 4
1665	8 - 1
1666	5 – 13
1667	8 - 3

Peker Mahallesi : 185 Pafta.

ADA PARSEL

1716	5 - 3
1717	1 – 15
1719	37 – 38
1720	9 - 17
1723	13 - 26
1724	21 - 10
1728	7 - 2
1729	14 - 7
1730	10 - 18

Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi : 179 pafta.

ADA PARSEL

1562	2 – 11
1566	2 - 9

9.3- Bu Adalarda Aranacak Hususlar :

9.3.1- Ada içi otoparkta **geçişi sağlayacak** yukarıda belirtilen parsellerde;

- Ada içi otopark geçişi olan parsellerde genişliği ve yüksekliği 3.00 metre olan ada içi otopark geçişi bırakılır. Bu parsellere imar planında gösterilen kat adedine ilave olarak ada içi otopark girişinin 3.00 metrelik yüksekliği ilave edilir. Söz konusu parsellerde zemin katta arta kalan alan parsel sahibi tarafından kullanılacaktır. Bu parsellerin tevhidinde bu hak sadece geçiş bırakılan parsel için geçerlidir.⁸
- Zemin katta, **geçişe bakan cepheye** sadece pencere açılabilir.
- Kirlilik ve hırsızlık olaylarına önlem amacıyla **otopark geçişi olan** parsellerde

geçişlere **kepenk, garaj kapısı, v.b yaptırmadan yapı kullanma izin belgesi verilmeyecektir.**

9.3.2- Her ada içi otoparka bir giriş ve bir çıkış olmak üzere iki geçiş verilecektir.

9.3.3- Ada içi otopark uygulaması yapılan parsellerde dış cephede olduğu gibi iç cepheye bakan cephe etütlerine de özen gösterilmesi gerekmektedir.

9.3.4- Bu adalarda parsellerin **zemin katlarına teras çıkma yapılamaz.**

10- KAMUSAL AÇIK ALANLARA CEPHE AÇILMASI

İmar planında açık ve yeşil alanlara bitişik konumda bulunan, arada yol bulunmayan parsellerde, parselin yeşil alana bakan yüzüne cephe açılabilir. Ancak bu yönden yapıya giriş verilemez. Camii ve Okul gibi kamusal kullanım alanlarının bahçelerine bitişik parsellerde benzer bir uygulamanın yapılabilmesi için muvafakat alınması zorunludur.

11-PARSEL GENİŞLİKLERİ

11.1-Bitişik Nizamda ve Blok Nizam uygulanan yapı adalarında ara parsellerde; yapı yüksekliği 6 kat yüksekliğe kadar olan parsellerde cephe genişliği en az 6 m., daha fazla katlı parsellerde 7.00 m.'dir.

11.2- Blok Nizamda blok başlarında ve Ayrık Nizam ile İkiz Nizam uygulanan parsellerde, parsel genişliğinin belirlenmesinde, yukarıdaki genişliklere yan bahçe mesafeleri eklenir.

11.3-Meskün sahalarda bina cephesi ölçülerinde **% 5 noksanına kadar** kabul edilir.

12-BİNA DERİNLİKLERİ

12.1-Bina Derinlikleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara göre ilgili idaresince belirlenecektir.

12.2- İmar planında yapı derinliği, inşaat emsali belirlenmemiş adalardaki köşe başı olmayan mevcut iki binanın arasındaki bir veya daha çok sayıdaki parsellerde yapılacak binaların derinlikleri mevcut **iki binanın ortalaması** alınarak tespit edilir. Bu tespit diğer parsellerle ahenk teşkil edecek şekilde bina derinliği verilerek arka bahçe çizgisinin teşekkülüne Belediye yetkilidir.

12.3- Köşe başına rastlayan parsellere bina derinliği verilirken bitişik parsellerden herhangi birinin bina derinliği köşe parsel sınırını aşıyorsa **tamamına inşaat izni** verilir.

13- BODRUM KAT YAPILAŞMASI

Bodrum Kat yapılaşması ve kullanımında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

14- ÇIKMALAR-YANAŞMALAR

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

15- ÇATILARA İLİŞKİN KOŞULLAR

15.1- Mevzuata uygun biçimde çatı arasının kullanılması olanaklı olan yapılarda Çatılar, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak binanın plan tasarımına, cephe aldığı yolun yapı karakterine uygun nitelikte ve estetik görünümü de göz önüne alınarak Eğimli, Eğri Yüzeyli (tonoz) veya düz çatı (teras çatı) olarak yapılabilir.

15.2- Çatı aralarının kullanılmasının olanaklı olmadığı, imar mevzuatına göre alt katla bağlantı kurulmayan tüm çatılar saçak ucundan başlayacak ve tepe mahyaya kadar % 40 eğimle yükselecek, kademeli çatı yapılmayacaktır. Bu tür yapılarda düz çatı da (teras çatı) uygulanabilir.

15.3- Çatı taşıyıcı malzemeleri gerekli teknik şartlar sağlanması kaydıyla çelik, ahşap vb. hafif konstrüktif malzemelerden olabilir. Kaplama malzemesi olarak kiremit kullanılabilir. Eternit çatı örtüsü yapılamaz. Farklı çatı malzemeleri kullanılmak istenmesi halinde mimari estetik kurulları yetkilidir.

15.4- Yapı içinden ortak merdiven evinden veya ortak mahalden (yatay düzlemde) çatı üst yüzeyine çıkış sağlanmalıdır. Ayrıca makine dairesine ulaşılmalıdır.

15.5- Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir. hava bacaları ve duman bacaları çatı örtüsünü 0,50 m. aşabilir. Ayrıca, zorunlu olan tesisatlarla ilgili hacimler ve çatı pencerelerinin yürürlükteki standartlara uygun olarak yapılması kaydıyla çatı mahyasını aşmasına izin verilir.

15.6- Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

15.7- Çatı aralarındaki kullanım alanı, ait olduğu bağımsız bölümün yataydaki izdüşümünde olmalıdır.

15.8- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

15.9- Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.

15.10- Çatı Arası Kullanımı

15.10.1- Eğimli Çatı Kullanımı:

- Çatı örtüsü altında kalan ve yaşanan tüm hacim alanları çatı arası kullanımına dâhildir.
- Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.
- Çatı yüksekliği hesabına esas kabul edilen çatı şekli ve yüzeyi dışına taşmamak kaydı ile çatı içi tamamen kullanılabilir.

- Çatı içinin aydınlatılması amacıyla; çatı yüzeyine paralel olarak düzenlenen çatı pencereleri kullanılabilir.
- Çatı yüzeyi üzerinde eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında; pencere tabanı çatı yüzeyinden başlayan, en yüksek noktası çatı yüksekliğinin 1/3 nü, aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ise, ait olduğu bina cephe boyunun 1/2'ni geçemez.
- İmar planında bitişik yapı nizamı olarak gösterilen parsellerde komşu parselden en az 1.50 m çekilerek; ayırık ve ikiz yapı nizamında ise tüm cephe hattı boyunca en fazla ait olduğu bina cephe boyunun 1/2 'ni ve tabliye alanının % 50'sini geçmeyen parapet duvarı ucuna kadar üstü açık teras çatı yapılabilir. Terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır. Terasların en dar kenarı 1.50 m olabilir.
- Açık kullanım teraslarına çıkılan yüzeylerde çatı örtüsünü 0.50 m taşıyacak şekilde saçak yapılabilir. Bu çıkışlarda çatı pencerelerinde olduğu gibi kapı üzerinde çatı kırmaları yapılabilir.
- Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.
- Tek yöne eğimli çatı yapılamaz.
- Ayırık, blok ve ikiz nizama sahip parsellerde açık olan her cepheye kırma çatı yapılacaktır. Ayrıca; bulunduğu bina cephe boyunun 1/3'ünü geçmeyen, mahya alt yüksekliği en fazla 2.60 m. olan ve binanın en çok iki cephesinde yer alabilen, yönetmeliğin çıkmalar bölümündeki parsellere olan yaklaşma mesafelerine uygun, mesken şartlarında çatı kırmaları yapılabilir. Çatı kırmalarının cepheye bakan kenarı en fazla 3.50 m ve iki çatı kırması arasındaki mesafe en az 2.50 m olmalıdır.

15.10.2- Teras Çatı Kullanımı:

- Teras çatıda asansör ile ilgili mekânlar, merdiven evi, Doğalgaz Yönetmeliği'ne uygun olarak yapılacak su deposu gibi ortak mekanlar düzenlenebilir.
- Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir.
- Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde ve max. 20 m² alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.
- Teras çatılarda uygulanacak çatı bahçelerine engellilerin ulaşımını sağlamak adına asansör bu kata da hizmet verebilir.

15.10.3- Eğri Yüzeyli Çatı Kullanımı (Tonoz):

- Çatı örtüsü altında kalan ve yaşanılan tüm hacim alanları çatı arası kullanımına dâhildir.
- Bina izdüşümünden varsa kapalı veya açık çıkma ucundan yükseltilerek oluşturulan max.%40 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini geçmeyecek şekilde tonoz çatı yapılabilir. Tonoz çatı yay derecesinin tamamında sabit kalması koşuluyla tek merkezli yaydan oluşmalıdır.
- Yapılacak olan tonoz çatılarda, üstü açık teras yapılabilir. Eğimli çatı kullanımındaki teras, pencereler ve çatı kırmaları ile ilgili kriterler eğri yüzeyli çatılar içinde geçerlidir. Tonoz eğimli çatılarda açık teras yapılmak istendiğinde terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır.
- Tonoz çatı ayrı ve ikiz nizama tabii yerlerde yapılabilir.
- Tonoz çatı mimari ve statik uygulama projelerinde detay ve hesaplarıyla birlikte gösterilmelidir.

15.11- Çatı Yüksekliği:

- Son kat tavan tabliye betonu ile en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez.

15.12- Çatı Eğimi:

- Çatı meyili en fazla saçak ucundan yükselmeye başlayabilir. Hesaba esas olarak kabul edilen çatı şeklinde, bitişik komşu tarafına akıntı verilmemek ve yatay dere yapılmamak şartıyla yapılacak çatı % 40 eğimi geçemez.
- Gizli dere ve oluk yapılması halinde damlalık aşığı 0,20 m.'ye kadar yükseltilebilir. Bu durumda hesaplanan en fazla mahya kotu yükseltilemez.
- Çatı eğimine göre çatı örtü malzemesi belirtilmelidir. Farklı çatı malzemeleri kullanılmak istenmesi halinde mimari estetik kurulları yetkilidir.

15.13- Saçaklar

- Bina son kat döşeme kotu hizasında çatı görünümüyle ilişkili saçaklar yapılabilir.
- Yapılacak olan saçaklar çıkmanın konsol sınırından 0.40 m 'den fazla olmamak kaydıyla yapılabilir. Saçaklar fenni ve teknik şartları sağlamak şartıyla betonarme, ahşap veya çelik malzemeden yapılabilir.
- Statik gerekleri karşılamak şartıyla yeterli imar çekme mesafelerine sahip parsellerde farklı saçak tipleri uygulanması halinde estetik kurulları yetkilidir.

15.14- Son Hükümler

- Bahsi geçmeyen konularda ilgili yönetmeliğe bakılır.
- Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

16- BACA VE DOĞALGAZ KULLANIMI

16.1-Ekmek ve Unlu Mamül İmalatı yapan işyerlerinde doğalgaz kullanımının zorunludur.

16.2-Doğalgazlı projelendirilmiş binalarda oturma ve yatma hacimlerinde en az 2 adet baca yapılacak mutfakta da baca şartı aranacaktır.

16.3-Ortak mekanlardan geçen tüm binaya hizmet verecek Doğal Gaz Kolon Tesisat projesi, inşaat projeleri ile birlikte hazırlanacaktır.¹¹

16.4-Yapıların ön, arka ve yan cephelerinden baca çıkarılamaz. Yapılacak olan projelerde 20 m² den büyük işyerlerinde 30x30 baca düzenlenmesi ve doğalgaz hattı geçen yerlerde doğalgaz kullanılması zorunludur.¹²

17- TİCARİ YAPILAŞMADA TUVALET ZORUNLULUĞU

20 m²'den büyük kullanım alanı bulunan işyerlerinde, işyerine özel tuvalet düzenlenmesi zorunludur.

8-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu olan plan notları; 3 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmiş olup hem plan notlarında hem de yönetmelikte bulunan hükümler plan notlarından çıkarılmış, plan notlarının sıralaması birbiriyle ilgili olan hükümlerin bir arada bulunmasını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. .

9-PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ile Şehzadeler İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında irdelenerek yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemede;

- Plan notlarının farklı bölümlerinde açıklanan yapı nizamlarına ilişkin tanımlar 1.maddede bir araya getirilmiş, bu tanımlarında yer alan ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde de bulunan hükümler plan notlarından çıkarılmıştır.
- Yapı nizamı tanımı altında her nizam için ayrı ayrı tanımlanan bahçe mesafeleri 2. Maddede bir araya getirilmiştir.
- Parsel genişliklerine ilişkin olarak Yönetmelikte yer alan hükümler plan notlarından çıkarılmış, diğer hükümler yeniden düzenlenerek 3.Maddede bir araya getirilmiştir.

- Bina derinliklerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde hüküm bulunmaması nedeniyle plan notlarının 4.maddesinde bu konuda düzenlemeler yapılmıştır.
- Kat yüksekliklerine ilişkin tanımlar plan notlarına eklenmiştir.
- Subasman yüksekliğine ilişkin plan notlarına hüküm eklenmiştir.
- Çatılara ilişkin hükümler uygulamada ortaya çıkan sorunlar doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.
- Bodrum katlara ilişkin olarak plan notlarında yer alan hükümler doğrudan Yönetmeliğe yönlendirme yaptığı için bu hüküm plan notlarından kaldırılmıştır.
- Tüp depolama alanlarına ilişkin olarak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılacak yapıların müstakil ve tak katlı olmasına ilişkin hüküm getirilmiştir.
- Planlama alanı içerisinde Besihane Alanı bulunmadığı için besihanelere ilişkin hükümler kaldırılmıştır.
- Plan notlarının farklı başlıkları altında dağınık halde bulunan plan hükümleri ilgili başlıklar altına taşınarak daha sade ve anlaşılır hale getirilmiştir.
- Geriye kalan diğer konulardaki plan hükümleri; planda da gösterim değişikliği gerektirmesi ve revizyon imar planı çalışmasının halihazırda yapılıyor olması nedeniyle değiştirilmemiş, bu konulardaki düzenlemelerin revizyon imar planı ile belirlenecek plan notlarında düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Düzenleme sonrasında plan notları;

**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

(Manisa Merkez İmar Planı Sınırları İçerisinde Uygulanacak Notlar)

1. YAPI NİZAMLARI

- 1.1- “B” yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında “bitişik nizam” uygulanır.
- 1.2- “BL” yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında “blok nizam” uygulanır.
- 1.3- “A” yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında “ayrık nizam” uygulanır.

2. BAHÇE MESAFELERİ

- 2.1-Bitişik nizam uygulanan ve planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen yerlerde ön bahçe mesafesi mevcut oluşuma göre Belediye tarafından belirlenir.
- 2.2- Arka bahçe mesafeleri; 2 katlı yapılaşmalarda 3.25 metre; 3 katlı yapılaşmalarda 4.75 metre; 4 katlı yapılaşmalarda 6.25 metre; 5 katlı yapılaşmalarda 7.75 metre; 6 katlı yapılaşmalarda 9.25 metre; 7 katlı yapılaşmalarda 10.75 metredir.
- 2.3- Gelişme alanlarında ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

3. PARSEL GENİŞLİKLERİ

- 3.1- Yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmak zorundadır. Ancak asgari parsel genişliği koşulunu sağlamayan ve komşu parsellerde yapılaşmanın tamamlanması nedeniyle tevhid olanağı bulunmayan parsellerde yapılaşma koşullarını belirlemede belediye yetkilidir.
- 3.2- Yapı adası içerisinde bir parselin farklı yapılaşma koşullarına isabet etmesi halinde;
 - Ada içerisinde yapılaşma bulunması halinde mevcut teşekküle,

- Yapılaşma bulunmaması halinde ada ortalamasına göre, Belediyesince belirlenecek ifraz hattına göre uygulama yapılır. Parselin tamamında ifraz yapılmadan yüksek olan kat sayısına göre uygulama yapılmasının istenmesi halinde ise belirlenen ifraz hattına göre ayrı ayrı hesaplanan inşaat alanı toplamını aşmamak üzere yapı yapılmasına müsaade edilebilir.

4. BİNA DERİNLİKLERİ

- 4.1- İmar planında kitle ölçüleri verilmeyen alanlarda minimum yapı derinliği 7 metre olarak uygulanacaktır.
- 4.2- Bitişik nizamlı yapı adalarında bina derinliği, arka bahçe mesafesi belirlendikten sonra, komşu parsellerde yapılaşma bulunması halinde komşu parsellerde yer alan yapıların ortalaması esas alınarak Belediyesince belirlenir.
- 4.3- Ayrık ve Blok Yapı nizamına sahip yapı adalarında bina derinliği Belediyesince belirlenir. Gelişme alanı içerisinde kalan yapı adalarında Taban Alanı Katsayısı %40 ı geçemez. Meskun yapı adalarında ise bu orana uyulması zorunlu değildir.

5. KAT YÜKSEKLİĞİ

- 5.1- Mevcut teşekkül oluşmuş meskun alanlarda kat yükseklikleri aşağıda belirtildiği şekilde uygulanacaktır.
 - 2 Katlı Yapılaşmalarda 6.50 Metre
 - 3 Katlı Yapılaşmalarda 9.50 Metre
 - 4 Katlı Yapılaşmalarda 12.50 Metre
 - 5 Katlı Yapılaşmalarda 15.50 Metre Asma Katlı Yapılaşıyor İse 17.75 Metre
 - 6 Katlı Yapılaşmalarda 18.50 Metre Asma Katlı Yapılaşıyor İse 20.75 Metre
 - 7 Katlı Yapılaşmalarda 21.50 Metre Asma Katlı Yapılaşıyor İse 23.75 Metre
 - 8 Katlı Yapılaşmalarda 24.50 Metre
- 5.2- Gelişme alanlarında ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kat yüksekliklerine uyulacaktır.
- 5.3- Asma katlı mesken yapılamaz.
- 5.4- Eksik katlı yapılaşma taleplerinde, Estetik Kurul'un kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

- 6.1. İmar planında, tümüyle ticaret kullanımı bulunan yapı adalarında, zemin katların ticaret kullanımında olması zorunludur. Yapıların üst katlarında, isteğe göre mesken ya da ticaret kullanımı yer alabilir.
- 6.2. İmar planında zemin kat ticaret, üst katların konut olarak düzenlendiği yapı adalarında, zemin katlar mesken olarak kullanılabilir. Ancak bu halde zemin kat yapılaşması parsel derinliğince yapılamaz, arka bahçe bırakılması zorunludur.

7. KONUT ALANLARINDA TİCARET YAPILAŞMA KOŞULLARI

- 7.1- Yol genişliğine bakılmaksızın trafik yollarına ve 10 m ve üzeri yaya yollarına bakan parsellerde mesken şartlarında ticaret kullanımı yer alabilir.
- 7.2- 10 m altındaki yaya yoluna bakan parsellerin karşısında (yeşil alan, resmi kurum, otopark, vb.) olan yerlerde mesken şartlarında ticaret yapılabilir.
- 7.3- Ada yüzünde ticaret yapılaşması oluşmuş yaya yollarında mesken şartlarında ticaret yapılabilir.

8. ÇATILARA İLİŞKİN KOŞULLAR

- 8.1- Mevzuata uygun biçimde çatı arasının kullanılması olanaklı olan yapılarda Çatılar, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak binanın plan tasarımına, cephe aldığı yolun yapı karakterine uygun nitelikte ve estetik görünümü de göz önüne alınarak Eğimli, Eğri Yüzeyli (tonoz), Mansart tipi çatı veya Teras çatı olarak yapılabilir.
- 8.2- Mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçemez.
- 8.3- Çatı aralarının kullanılmasının olanaklı olmadığı, imar mevzuatına göre alt katla bağlantı kurulmayan tüm çatılar saçak ucundan başlayacak ve tepe mahyaya kadar minimum

- %30 maksimum % 40 eğimle yükselecek, kademeli çatı yapılmayacaktır. Bu tür yapılarda düz çatı da (teras çatı) uygulanabilir.
- 8.4- Çatı taşıyıcı malzemeleri gerekli teknik şartlar sağlanması kaydıyla çelik, ahşap vb. malzemelerden olabilir. Kaplama malzemesi Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ve Yapı Malzemeleri Yönetmeliği'ne uygun olmalıdır. Malzemelerin yönetmeliklere uygun olarak seçilmesinden proje müellifi ve yapı denetim firması sorumludur.
- 8.5- Çatı eğimi içinde kalmak ve silueti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak Fotovoltaik paneller kullanılabilir.
- 8.6- Yapı içinden ortak merdiven evinden veya ortak mahalden (yatay düzlemde) çatı üst yüzeyine çıkış sağlanmalıdır. Ayrıca makine dairesine ulaşılmalıdır.
- 8.7- Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini 0.60 metre aşabilir. Hava bacaları ve duman bacaları çatı örtüsünü 0.60 metre aşabilir. Ayrıca, zorunlu olan tesisatlarla ilgili hacimler ve çatı pencerelerinin yürürlükteki standartlara uygun olarak yapılması kaydıyla çatı mahyasını aşmasına izin verilir.
- 8.8- Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.
- 8.9- Çatı aralarındaki kullanım alanı, ait olduğu bağımsız bölümün yataydaki izdüşümünde olmalıdır.
- 8.10- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle ilgili piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Çatı arasına ve teras çatıya kömürlük yapılamaz.
- 8.11- Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.
- 8.12- Çatı aralarında kolay alevlenici, parlayıcı ve patlayıcı madde bulundurulamaz.
- 8.13- Çatı arası veya katında, tavanı ve tabanı betonarme ve duvarları tuğla ve benzeri yapı malzemesinden yapılan, yangına en az 120 dakika dayanıklı bölmeler ile ayrılmış olan, girişinde yangın güvenlik holü oluşturulması kaydıyla ve yakıtın çatı katı veya arasında depolanmaması, doğalgaz tesisatı ve projesi, malzeme seçimi ve montajı ilgili standartlara ve gaz kuruluşlarının teknik şartnamelerine uygun olmak şartıyla, içerisinde doğalgaz ile çalışan kaskad ve benzeri ısıtma sistemi yer alan ısı (teshin) merkezi odaları tesis edilebilir.
- 8.14- Çatı karkası kurulduktan sonra Belediye onayı alınmadan uygulamaya devam edilemez.
- 8.15- Çatı Arası Kullanımı;
- 8.15.1. Eğimli Çatı Kullanımı:
- 8.15.1.1. Çatı arası piyesi yapılabilmesi için mahya yüksekliği minimum 3.00 metre olmalıdır.
- 8.15.1.2. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.
- 8.15.1.3. Çatı arası piyeslerde iç yükseklik bir noktada 2.40 metreyi sağladıktan sonra 1.50 metreye kadar kullanılabilir.
- 8.15.1.4. Çatı arasına çıkan piyes merdivenlerinde rıht yüksekliği maksimum 17.5 cm merdiven genişliği minimum 1.00 metre olmalıdır.
- 8.15.1.5. Çatı içinin aydınlatılması amacıyla; çatı yüzeyine paralel olarak düzenlenen çatı pencereleri kullanılabilir.
- 8.15.1.6. Çatı yüzeyi üzerinde eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında; pencere tabanı çatı yüzeyinden başlayan, en yüksek noktası çatı yüksekliğinin 1/3 nü, aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ise, ait olduğu bina cephe boyunun 1/2'ni geçemez.
- 8.15.1.7. İmar planında ayrı ve ikiz yapı nizamında tüm cephe hattı boyunca en fazla ait olduğu bina cephe boyunun 1/2 'ni ve tabliye alanının % 25'sini geçmeyen parapet

- duvarı ucuna kadar üstü açık teras çatı yapılabilir. Terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır. Terasların en dar kenarı minimum 1.50 m olmalıdır.
- 8.15.1.8. Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.
- 8.15.1.9. Tek yöne eğimli çatı yapılamaz.
- 8.15.2. Teras Çatı Kullanımı:
- 8.15.2.1. Teras çatıda asansör ile ilgili mekânlar, merdiven evi, yönetmeliğe uygun olarak yapılacak su deposu gibi ortak mekanlar düzenlenebilir.
- 8.15.2.2. Teras çatılarda yapılacak en çok 1.10 metre yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre parapet ve ya korkuluk yapılması zorunludur.
- 8.15.2.3. Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m² 'yigeçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.
- 8.15.2.4. Teras çatılarda uygulanacak çatı bahçelerine engellilerin ulaşımını sağlamak adına asansör bu kata da hizmet verebilir.
- 8.15.2.5. Teras çatılarda kömürlük yapılamaz.
- 8.15.3. Eğri Yüzeyli Çatı Kullanımı (Tonoz):
- 8.15.3.1. Tonoz çatı ayrıık nizama tabii yerlerde yapılabilir.
- 8.15.3.2. Çatı arası piyesi yapılabilmesi için mahya yüksekliği minimum 3.00 metre olmalıdır.
- 8.15.3.3. Çatı arası piyeslerde iç yükseklik bir noktada 2.40 metreyi sağladıktan sonra 1.50 metreye kadar kullanılabilir.
- 8.15.3.4. Çatı arasına çıkan piyes merdivenlerinde rıht yüksekliği maksimum 17.5 cm merdiven genişliği minimum 1.00 metre olmalıdır.
- 8.15.3.5. Bina izdüşümünden varsa kapalı veya açık çıkma ucundan yükseltilerek oluşturulan max.%40 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini geçmeyecek şekilde tonoz çatı yapılabilir. Tonoz çatı yay derecesinin tamamında sabit kalması koşuluyla tek merkezli yaydan oluşmalıdır.
- 8.15.3.6. Çatı yüzeyi üzerinde eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ait olduğu bina cephe boyunun 1/2'ni geçemez.
- 8.15.3.7. İmar planında ayrıık ve ikiz yapı nizamında tüm cephe hattı boyunca en fazla ait olduğu bina cephe boyunun 1/2 'ni ve tabliye alanının % 25'sini geçmeyen parapet duvarı ucuna kadar üstü açık teras çatı yapılabilir. Terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır. Terasların en dar kenarı minimum 1.50 m olmalıdır.
- 8.15.3.8. Tonoz çatı mimari ve statik uygulama projelerinde detay ve hesaplarıyla birlikte gösterilmelidir.
- 8.15.4. Mansart Tipi Çatı Kullanımı
- 8.15.4.1. Çatı arası piyesi yapılabilmesi için mahya yüksekliği %45 eğime göre 3.50 metrenin altında kaldığı durumlarda mahya yüksekliği 3.50 metreye çıkarılır.
- 8.15.4.2. Çatı arası piyeslerde iç yükseklik bir noktada 2.40 metreyi sağladıktan sonra kullanılabilir.
- 8.15.4.3. Çatı arasına çıkan piyes merdivenlerinde rıht yüksekliği maksimum 17.5 cm merdiven genişliği minimum 1.00 metre olmalıdır.
- 8.15.4.4. Bina izdüşümünden varsa kapalı veya açık çıkma ucundan yükseltilerek bina cephe hattından 1,5 metre çekilip 2,4 metre yükseklik sağlandıktan sonra

max.%45 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini geçmeyecek şekilde mansart tipi çatı yapılabilir.

8.15.4.5. Çatı yüzeyi üzerinde eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ait olduğu bina cephe boyunun 1/2'ni geçemez.

8.15.4.6. İmar planında bitişik yapı nizamı olarak gösterilen parsellerde komşu parselden en az 1.50 m çekilerek; ayırık ve ikiz yapı nizamında ise tüm cephe hattı boyunca en fazla ait olduğu bina cephe boyunun 1/2 'ni ve tabliye alanının % 25'sini geçmeyen parapet duvarı ucuna kadar üstü açık teras çatı yapılabilir. Terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır. Terasların en dar kenarı minimum 1.50 m olmalıdır.

8.15.4.7. Mansart tipi çatı çelik sistem ile yapılacak olup, mimari ve statik uygulama projelerinde detay ve hesaplarıyla birlikte gösterilmelidir.”

8.16- Saçaklar

8.16.1. Bina son kat döşeme kotu hizasında çatı görünümüyle ilişkili saçaklar yapılabilir.

8.16.2. Yapılacak olan saçaklar bina cephe hattından 1.00 m'den fazla olmamak kaydıyla yapılabilir. Saçaklar fenni ve teknik şartları sağlamak şartıyla betonarme, ahşap veya çelik malzemeden yapılabilir.

8.16.3. Çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

8.16.4. Saçaklar parsel sınırını aşamaz.

8.16.5. Statik gerekleri karşılamak şartıyla yeterli imar çekme mesafelerine sahip parsellerde farklı saçak tipleri uygulanması halinde estetik kurulları yetkilidir.

8.17- Son Hükümler

8.17.1. Burada belirtilmeyen konularda ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8.17.2. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulüne mimari estetik komisyonu yetkilidir.

8.17.3. Tescilli yapılar, anıtlar, kamu yapıları, sanayi yapıları ve tarımsal amaçlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bu yapıların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu hükümlere tabi değildir.

9. SUBASMAN YÜKSEKLİKLERİ

9.1- Subasman yüksekliği maksimum 1.00 metre olarak uygulanacaktır.

10. TİCARİ YAPILARA İLİŞKİN KOŞULLAR

10.1- 20 m²'den büyük işyerlerinde işyerine özel tuvalet düzenlenmesi zorunludur.

10.2- Tüm işyerlerinde duman bacası yapılması zorunludur.

10.3- 20 m²'den büyük işyerlerinde 0,50*0.50 metre genişliğinde işyeri bacası yapılması zorunludur.

11. KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN ÖZEL ÖNLEM UYGULANACAK ALANLAR

Bu koşullar, Manisa İmar Planı'nda, kentin İzmir yönünden girişinde yer alan Atatürk Anıtı ile Gediz Köprüsü arasında, Mimar Sinan Bulvarı'na (eski İzmir-Bursa Karayolu) cephe veren adalar ile planda Ö lejantı ile tanımlanmış, “Kentın genel görünümü ve kent estetiğı açısından özel önlemler uygulanacak alanlar” için geçerlidir.

11.1- Bu alanlarda imar uygulaması sonucunda ya da ifraz yoluyla oluşturulacak minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.

11.2- İmar uygulaması yapılmış, üzerinde konut yapılaşmaları olmayan adalarda minimum parsel büyüklüğü aranmaz. Bu adalarda var olan ruhsatlı mevcut tesisler aynen korunacak ve olası yeni yapılaşmalar da emsal hesabına dâhil edilecektir.

11.3- Bu alanlarda, planda konut amaçlı planlanmış adalarda, konut yapılmak istenmesi halinde plan üzerinde konut alanları için belirlenmiş yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak, imar uygulaması yapılmış konut adalarında bu koşullarda tanımlanan ticari yapılaşmalara gidilmek istenmesi durumunda minimum 1500 m² parsel büyüklüğü zorunlu olup, Özel Önlemler Uygulanacak Alanlar için belirlenmiş diğer kurallara da uyulacaktır.

- 11.4- Mimar Sinan Bulvarı'na ya da bu yol kenarında var olan servis yoluna cepheli parsellerde, imar planında daha geniş bir açıklık tanımlanmamışsa, karayolu yönündeki cephede yapı yaklaşma sınırı en az 10 metre, diğer cephelerde ise en az 5 metredir.
- 11.5- Bu alanlarda yapılacak, Alışveriş merkezleri; Ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri; Servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerleri; Sinema, tiyatro, konser, toplantı ve düğün salonları; Özel eğitim tesisleri; Özel sağlık tesisleri; Yüzme havuzu ve spor tesisleri; Kafeterya, lokanta ve yemek pişirme yerlerinde (Dışarıya servis yaparak günde 500 adet/kişi ve üzerinde yemek üretimi yapan yerler dahil6); TAKS: 0.40, KAKS:1.00 , Yençok=Serbest.
- 11.6- Yalnızca otel yapılması durumunda; TAKS: 0.40, KAKS: 1.20, H maksimum= Serbest
- 11.7- Apart otel, pansiyon ve motellerde; TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 H maksimum= 3 Kat
- 11.8- Bu alanların Kuşlubahçe Kavşağı ile Gediz Köprüsü arasında kalan bölümünde; Yapılacak alışveriş ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri, servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerlerinde 2 katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda TAKS:0.50 olarak uygulanacaktır.
- 11.9- Yukarıda yer alan farklı emsal ve kat yüksekliklerine sahip kullanımların birlikte yapılması durumunda, TAKS=0.40, KAKS=1.00, Yençok=Serbest olarak uygulanacaktır.

12. 20M 2a – 20M 2d – 20M 1b PAFTALARINDA KALAN ALANLARDA ÖZEL YAPILAŞMA ŞARTLARI

Bu yapılaşma koşulları, batısı Oto Galeriler Sitesi, doğusu Tarım İl Müdürlüğü, kuzeyi İzmir-Bursa Karayolu, güneyi demiryolu ile sınırlı bölgede geçerlidir.

- 12.1- Minimum parsel büyüklüğü 900 m2.'dir.
- 12.2- Bir parselde kişi başına 0.5 m2 olacak şekilde günlük tüketime yönelik ticaret birimleri, kreş v.b yapılabilir.
- 12.3- İlgili yönetmeliklere uygun olarak bahçe duvarı yapılacaktır.
- 12.4- Kottan kat kazanılamaz.

13. ADA İÇİ OTO PARK UYGULAMASINA YÖNELİK KOŞULLAR

- 13.1- Kentin yoğun yapılaşmaya konu olmuş bölümlerinde, otopark ihtiyacının karşılanabilmesi için özellikle ada düzenlemeleri bitmiş, yeni oluşan mahallelerde atıl durumunda bulunan arka bahçelerin değerlendirilmesi amacı ile ada içi otopark düzenlemesi yapılabilir.
- 13.2- Ada içi otopark düzenlenebilecek mahalle, ada ve geçiş sağlayacak parseller aşağıda belirtilmiştir.

Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi: 179 Pafta

ADA PARSEL

- 1561 12 – 26
1560 34 – 35
1558 10 – 13

Arda Mahallesi: 20m.4a.2 Pafta

ADA PARSEL

- 1674 3 – 25
1675 5 – 10
1677 4 – 14 – 17
1678 1 – 11
1679 13 – 21
1680 24 – 13
1681 9 – 2
1683 6 –16

Kuyualan – Akgün – Akıncılar – Arda Mahallesi: 20M.4a.2 Pafta.

ADA PARSEL

- 1654 1 – 10

1661	14 – 28
1663	10 – 19
1664	15 - 4
1665	8 - 1
1666	5 – 13
1667	8 - 3

Peker Mahallesi: 185 Pafta.**ADA PARSEL**

1716	5 -3
1717	1-15
1719	37-38
1720	9 -17
1723	13 -26
1724	21 -10
1728	7 -2
1729	14 -7
1730	10 -18

Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi: 179 pafta.**ADA PARSEL**

1562	2 – 11
1566	2 - 9

13.3- Bu Adalarda Aranacak Hususlar :**13.3.1- Ada içi otoparkta geçişi sağlayacak yukarıda belirtilen parsellerde;**

- Ada içi otopark geçişi olan parsellerde genişliği ve yüksekliği 3.00 metre olan ada içi otopark geçişi bırakılır. Bu parsellere imar planında gösterilen kat adedine ilave olarak ada içi otopark girişinin 3.00 metrelik yüksekliği ilave edilir. Söz konusu parsellerde zemin katta arta kalan alan parsel sahibi tarafından kullanılacaktır. Bu parsellerin tevhidinde bu hak sadece geçiş bırakılan parsel için geçerlidir.
- Zemin katta, geçiş bakan cepheye sadece pencere açılacaktır.
- Kirlilik ve hırsızlık olaylarına önlem amacıyla otopark geçişi olan parsellerde geçişlere kepenk, garaj kapısı, v.b yaptırmadan yapı kullanma izin belgesi verilmeyecektir.

13.3.2- Her ada içi otoparka bir giriş ve bir çıkış olmak üzere iki geçiş verilecektir.**13.3.3- Ada içi otopark uygulaması yapılan parsellerde dış cephede olduğu gibi iç cepheye bakan cephe etütlerine de özen gösterilmesi gerekmektedir.****13.3.4- Bu adalarda parsellerin zemin katlarına teras çıkma yapılamaz.****14. KAMUSAL AÇIK ALANLARA CEPHE AÇILMASI**

İmar planında açık ve yeşil alanlara bitişik konumda bulunan, arada yol bulunmayan parsellerde, parselin yeşil alana bakan yüzüne cephe açılabilir. Ancak bu yönden yapıya giriş verilemez. Camii ve Okul gibi kamusal kullanım alanlarının bahçelerine bitişik parsellerde benzer bir uygulamanın yapılabilmesi için muvafakat alınması zorunludur.

15. KÜÇÜK SANAYİ-İMALATHANE-MANDIRA DEPOLAMA ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI

15.1-Bu alanlardaki uygulamada (iç düzenlemede) oluşacak sosyal-teknik alt yapı alanları çıktıktan sonra net ada bazında olmak üzere E= 0.50'dir.

15.2-İmar planında sosyal alt yapıya ayrılmış alanlar yatırımcı kuruluşlar ve kooperatifler tarafından bedelsiz olarak Belediyeye terk edilmedikçe uygulama yapılamaz.

15.3- Odun, kömür, hurda, inşaat malzemeleri (kiremit, tuğla, demir, mozaik vb.) depolama ve satış üniteleri ile karo, mozaik, biriket, büz, mermer vb. imalathane alanlarında;

- Minimum ifraz 500 m2.dir. 20.00 m.den az cephe parsel oluşturulamaz.

- Bu tesisler için Yençok= 7.50 m'.dir.
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının % 25'i kadar alan 2 kat olarak düzenlenebilecek ve Yençok = 7.50 m. olarak korunacaktır.
- 2667 ada, 1 parsel, 2697 ada, 1 parsel, 2696 ada, 1 parsel, 2695 ada, 1 parseldeki Oduncular-Kömürcüler alanında "orman ve orman ürünleri palet, kasa, marangoz, mobilya ve pimapen" gibi alternatif iş kolları, gerekli önlemlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılması kaydıyla yer alabilir.

15.4- Mandıra Alanlarında:

- Bu tesislerde E = 0.30, Yençok= 7.50 m'.dir.
- Tesisler kendileri için gerekli otopark ve servis yollarını düzenlemekle yükümlüdür.
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının % 25'i kadar alan 2 kat olarak düzenlenebilecek ve Yençok = 7.50 m. olarak korunacaktır.

15.5- Tüp Depolama ve Dolum Tesisleri Alanı:

- Parselde yapılacak yapılar müstakil ve tek katlı olacaktır.
- İşin özelliğine göre ifraz yapılabilir.
- Yençok= 7.50 m'.dir.
- Minimum ifraz 500 m2.dir, 20.00 m.'den az cepheli parsel oluşturulamaz.

15.6-Genel Konut Alanları :

- Bu alanın bir bölümünde ticaret, hamam, resmi kurum (polis – zabıta) park gibi hizmet tesisleri bulunacaktır.
- Hizmet binaları için Yençok = 3.50 m'.dir.
- Konutlar için Yençok= 6.50 m'.dir.

15.7-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:(Eski Mandıra)

- 20N.3c-20N.3b pafta, 3557-3558-3559 no'lu adalarda;
- E=0.50, Yençok= 2 KAT olarak uygulanacaktır. (Komşu parsellerden en az 5 metre çekme mesafesi bırakılır.)

16. GIDA ÇARŞISI YAPILAŞMA KOŞULLARI

16.1-Gıda Sanayi Sitesi alanında genel olarak gıda maddeleri imalat, paketlenme ve satış üniteleri yer alacaktır. Siteye ve çevresine hizmet verecek günlük perakende ticaret türleri ile yeme ve içme yerleri, hizmet birimleri ve kafeteryalar da bu alanda yer alabilir.

16.2-Gıda imal yerlerinden, Gayri Sıhhi Müesseselere ilişkin yönetmeliğin eki listede yer alan işletmelerden, 1. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan işletmeler ile 2.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan tesislerden;

- Atölye mahiyetindeki yağ imal ve dolum yerleri,
- Konserve ve Çeltik fabrikaları,
- Meyan Kökü şerbetçi otu vb. Bitkilerin işlendiği yerler,
- Ham tuz üretme işleme yerleri,
- Hayvansal yağların üretildiği yerler,
- Fermantasyon ile alkollü içki üreten atölye mahiyetindeki yerler,
- Endüstriyel atık su üreten ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği uyarınca ön arıtma tesisi gerektiren tesisler Gıda Sanayi Sitesi içinde yer alamazlar.

16.3- Gıda Çarşısı içinde yapılacak her tür yapılaşmada yapı yüksekliği 6,50 metreyi geçemez.

17. TARIMSAL SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI

17.1- 21M.2d – 21M.3a – 21M.3d paftalarındaki bu alanlarda tarım ürünleri, sanayi atölyeleri ile tarımsal ürün depo binaları yapılabilir. Bu yapılar başka bir kentsel kullanıma dönüştürülemez.

17.2-Sanayi uygulanacak yapı adalarında max. E = 0.50 Yençok= Serbesttir. İdari bina, sosyal tesisler için Yençok= 6.50 m'.dir.

17.3- Minimum ifraz 2000 m²'dir. Bundan küçük parsellere inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda çevre kirliliği ile ilgili önlemleri ve atık suların tasfiyesi yatırımcı firma tarafından gerçekleştirilir.

17.4-Bu alanda su basman 0.50 m.'den az olamaz, bodrum katı yapılamaz.

18. TARIMSAL KARAKTERİ KORUNACAK, BAĞ-BAHÇE NİZAMLI ALANLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI

18.1-Bu alanlarda minimum ifraz 3000 m², E = 0.05 olup, inşaat alanı 300 m².yi aşamaz.

18.2-Emsal hesabına binanın müştemilatı mahiyetindeki (Ahır, samanlık, depo vb.) binalar da dahil edilir. Bu alanlarda yapı yüksekliği 6.50 m.'yi geçemez.

19. DİĞER HUSUSLAR

19.1- PEYZAJ PROJESİ;

Özelliği olan yapılarda (Kültür Merkezi, Ticaret Merkezi, Sağlık ve Eğitim Tesisleri, Toplu Konut ve Kooperatif yapıları vb.) peyzaj projesi hazırlanması zorunludur.

19.2- Plan Notlarında belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

şeklinde yeniden düzenlenmiştir.