KARAOĞLANLI (MANİSA)
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

ÖLÇEK=1/1000

KUZEY

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI

KONUT ALANLARI

- 🟫 YERLEŞİK KONUT ALANI
- 🟨 GELİŞME KONUT ALANI

- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- KAT ADEDİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- AYRIK YAPI NİZAMI
- B BİTİŞİK YAPI NİZAMI

E= (EMSAL) TOPLAM İNŞAAT ALANI
Yençok= MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ

- 0.30/0.60 TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) / KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET - KONUT ALANI
- T TİCARET ALANI
- PAZAR ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- SANAYİ TESİS ALANI
- İMALATHANE TESİS ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- İLK İLKOKUL ALANI
- ANA ANAOKULU ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK ALANI

KORUNACAK ALANLAR

- TESCİLLİ BİNA
- TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI (Anıt Ağaç)
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- DERE VE KANALLAR

JEOLOJİK YAPI

- FORMASYON VE UYGUNLUK SINIRI
- ÖA-5.1 MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR (ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB.)
- ÖA-2.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
- S SAKINCALI ALAN(A. TANRIVERDİ TARAFINDAN
- Th HALİLBEYLİ FORMASYONU (BLOKLU ÇAKILTAŞI, KUMTAŞI, ÇAMURTAŞI)
- Qal (ALÜVYON)

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- TAŞKINA MARUZ ALAN

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLLARI
- 7⁰⁰ YAYA YOLLARI
- P GENEL OTOPARK ALANI

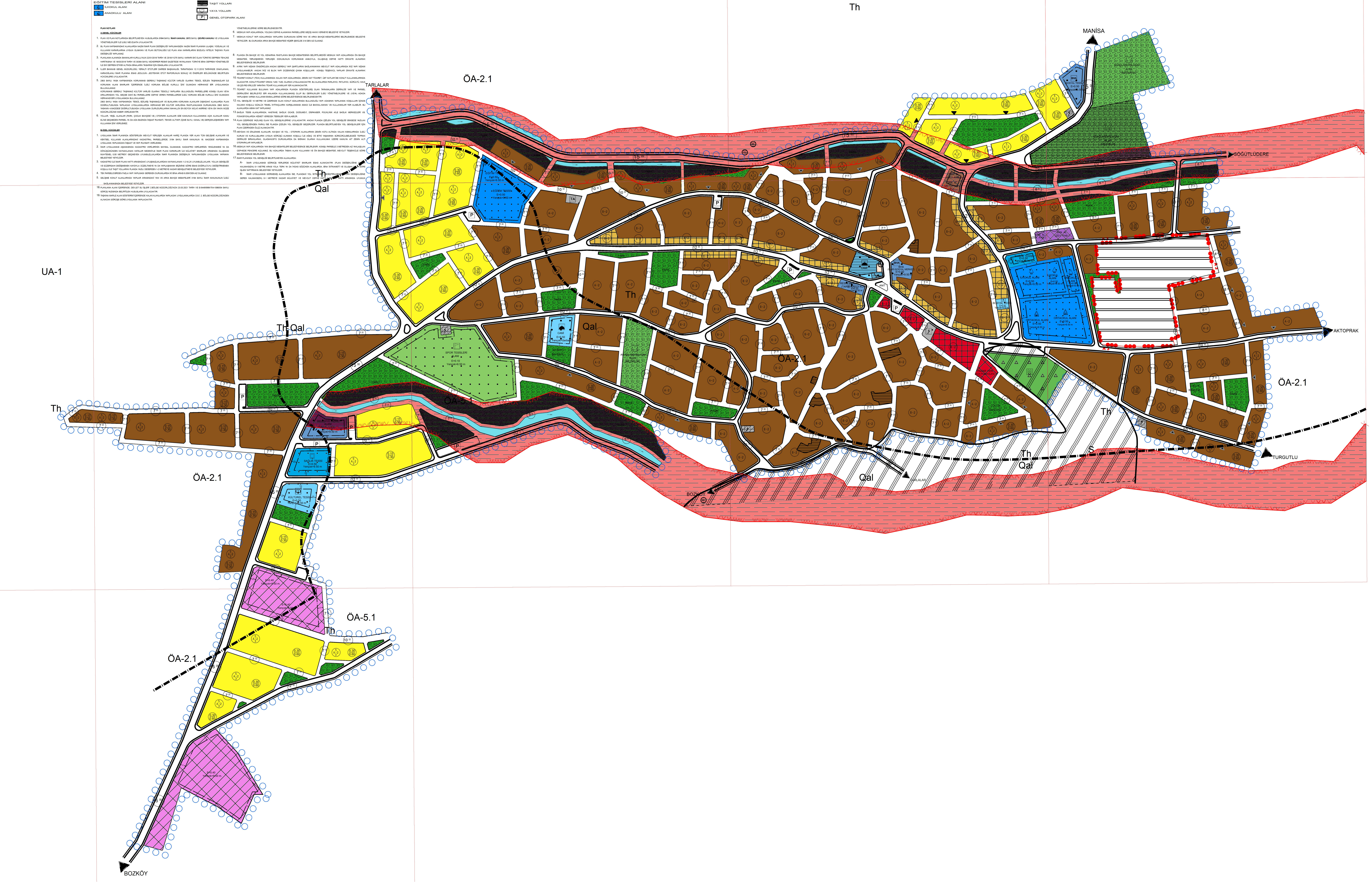
PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA **3194** SAYILI **İMAR KANUNU**, **2872** SAYILI **ÇEVRE KANUNU** VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM İMAR PLANININ ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINA UYGUN OLMAYAN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ İLE PLAN ANA KARARLARINI BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANINDA BAKANLAR KURULU'NUN 22/01/2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARARI EKİ OLAN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINA VE 18/03/2018 TARİH VE 30384 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARA UYULACAKTIR.
4. İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YERALTI ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI, TARAFINDAN 12.11.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN, KARAOĞLANLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN TAŞINMAZLAR İLE KORUNMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ OLMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMADA BULUNULAMAZ.
   KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ OLMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMADA BULUNULAMAZ.
   2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TESCİL EDİLMİŞ TAŞINMAZLAR VE BUNLARIN KORUNMA ALANLARI DIŞINDAKİ ALANLARDA PLAN DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK UYGULAMALARDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI YASANIN 4.MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA DURUDURULARAK MAHALLİN EN BÜYÜK MÜLKİ AMİRİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
6. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VB.) OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL YA DA ADA BAZINDA İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI (İÇME SUYU, KANAL VB) GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

B-ÖZEL HÜKÜMLER

1. UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN MEVCUT YERLEŞİK ALANLAR HARİÇ PLANDA YER ALAN TÜM GELİŞME ALANLARI VE KENTSEL KULLANIM ALANLARINDAKİ KADASTRAL PARSELLERDE; 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILMADAN İNŞAAT VE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
2. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA KADASTRO VERİLERİNİN SAYISAL OLMAMASI, KADASTRO VERİLERİNİN YENİLENMESİ YA DA DÖNÜŞÜMÜNDEN KAYNAKLANAN HATALAR NEDENİYLE İMAR PLANI KARARLARI İLE MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA OLUŞMASI MUHTEMEL 0,50 METREYİ GEÇMEYEN UYUMSUZLUKLARDA İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
3. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1-2 M.LİK UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
4. TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA İKİ BİNA ARASI 6.00M'DEN AZ OLAMAZ.
5. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR ARASINDAKİ YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
6. MESKUN YAPI ADALARINDA, YOLDAN CEPHE ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
7. MESKUN KONUT YAPI ADALARINDA YAPILARIN DURUMUNA GÖRE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEDE BELEDİYE YETKİLİDİR. BU DURUMDA ARKA BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR ŞEKİLDE 3 M DEN AZ OLAMAZ.
8. PLANDA ÖN BAHÇE VE YOL KENARINA RASTLAYAN BAHÇE MESAFESİNİN BELİRTİLMEDİĞİ MESKUN YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ, YERLEŞMENİN YERLEŞİK DOKUSUNUN KORUNMASI AMACIYLA, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
9. AYRIK YAPI NİZAMI ÖNGÖRÜLEN ANCAK GEREKLİ YAPI ŞARTLARINI SAĞLAYAMAYAN MEVCUT YAPI ADALARINDA İKİZ YAPI NİZAMI UYGULANABİLİR. ANCAK İKİZ VE BLOK YAPI DÜZENİNDE ÇIKMA KOŞULLARI KOMŞU TEŞEKKÜL YAPILAR DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
10. TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINDA KALAN YAPI ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR İSE KONUT KULLANIMLARINDA OLACAKTIR. KONUT/TİCARET ORANI; %50 / %50, OLARAK UYGULANACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAYACAKTIR.
11. TİCARET KULLANIMI BULUNAN YAPI ADALARINDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLAN TARAMALARIN DERİNLİĞİ YAPI VE PARSEL DERİNLİĞİNİ BELİRLEYİCİ BİR ANLAMDA KULLANILMAMIŞ OLUP BU DERİNLİKLER İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE (VEYA) ADADA YAPILAŞMA VARSA KULLANIM EMSALLERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
12. YOL GENİŞLİĞİ 10 METRE VE ÜZERİNDE OLAN KONUT ADALARINDA BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU GÜNLÜK TEMEL İHTİYAÇLARIN KARŞILANMASI AMACI İLE BAKKAL-MANAV VB KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.
13. SAĞLIK TESİS ALANLARINDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR.
14. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ GEÇERLİDİR. PLANDA BELİRTİLMEYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
15. MEYDAN VE DİNLENME ALANLARI, KAVŞAK VE YOL - OTOPARK ALANLARININ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.
16. MESKUN YAPI ADALARINDA YAN BAHÇE MESAFELERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. KOMŞU PARSELE 3 METREDEN AZ YAKLAŞILAN CEPHEDE PENCERE AÇILAMAZ. BU ADALARDA TABAN ALANI KULLANIMI VE ÖN BAHÇE MESAFESİ, MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
17. İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMEYEN ALANLARDA:
    A- İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-1 METRE ARASI YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
    B- İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 0-1 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN SAĞLANMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; DEVLET SU İŞLERİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.03.2021 TARİH VE E-54495999-754-1086554 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
19. TAŞKINA MARUZ ALAN GÖSTERİMİ İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA D.S.İ. 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.


Th
ÖA-2.1
TARLALAR
MANİSA
SÖĞÜTLÜDERE
UA-1
Th
Qal
Th Qal
Th
Qal
ÖA-2.1
ÖA-5.1
AKTOPRAK
ÖA-2.1
TURGUTLU
Th
Qal
S
Qal
TARLALAR
BOZKÖY
ÖA-2.1
ÖA-5.1
Th
ÖA-2.1
BOZKÖY
EĞİTİM TESİSİ E=0.50 Yençok=9.50 m
SPOR TESİSLERİ ALANI E=0.10 Yençok=6.50 m
CAMİ E=0.50 Yençok=Serbest
ÇOCUK BAHÇESİ
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIK)
BHA (MUHTARLIK-SOSYAL MERKEZ) E=0.50 Yençok=9.50 m
RESMİ KURUM (TARIM KREDİ KOOP.)
ANIT
PAZAR YERİ (AÇIK PAZAR ALANI)
BHA SOSYAL TESİS E=0.50 Yençok=6.50 m
SAĞLIK TESİSİ E=0.50 Yençok=9.50 m
İLKOKUL ALANI E=0.50 Yençok=9.50 m
ANAOKULU ALANI E=0.50 Yençok=9.50
ORTAOKUL ALANI E=0.50 Yençok=9.50 m
SOSYAL TESİS E=0.50 Yençok=9.50 m
SAN. AL. (ZEY. FAB.)
BELEDİYE HİZMET ALANI E=0.50 Yençok=9.50 m
KÜLTÜREL TESİS E=0.50 Yençok=9.50 m
E=0.40 Yençok=9.50 m.
TA
P
PARK
A-2
B-2
0.30/0.60
0.15/0.30
A 3