

# ŞEHZADELER İLÇESİ

## UYGULAMA İMAR PLANINOTLARI

(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" yapının 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 **arkabahçe 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.**

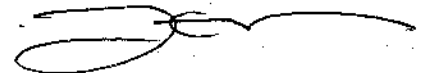
1.2.5- Blok nizamdaki her hangi bir konutadadaki köşe parsellerde, arka bahçe uygulaması yerine yan bahçe uygulaması yapılmış olması durumunda, bu adalarda aynı uygulamanın sürdürülmesinde belediye yetkilidir.<sup>1</sup>

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. Ayrık 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.

<sup>1</sup> Manisa Belediye Meclisininin 21.10.2004 tarih 197 sayılı kararı ile eklenmiş düzenleme (Eski 3. Maddeden taşındı)



## 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 planlanıp 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.<sup>2</sup>

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

## 3-KÜÇÜK SANAYİ-İMALATHANE-MANDRA BESİHANEDEPOLAMA ALANLARIYAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1.Bu alanlardaki uygulamada (iç düzenlemede) oluşacak sosyal-teknik 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 m<sup>2</sup>.dir. 20.00 m.**den az cepheli parsel oluşturulamaz.
- Bu tesisler için **hmax.= 7.50 m'.dir.**
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının **% 25'i** kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **hmax = 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.<sup>3</sup>

### 3.4- Besihane ve Mandra Alanlarında:

- Besicilik, tavuk çiftliği v.b tesisler yapılabilir.
- Bu tesislerde **E = 0.30, hmax.= 7.50 m.'dir.**

<sup>2</sup>05.10.2010/296 BMK

<sup>3</sup> Belediye Meclisinin 01.09.2009 tarih ve 271 sayılı kararı

- 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.<sup>4</sup>

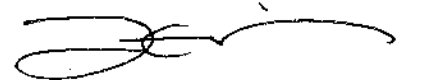
4.2-Gıda imal yerlerinden, Gayri Sıhhi Müesseselere ilişkin yönetmeliğin eki listede yer alan işletmelerden, 1. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan işletmeler ile 2.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan tesislerden;

- 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.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Manisa Belediye Meclisinin 02.04.2007 tarih 164 sayılı kararı

<sup>5</sup> Manisa Belediye Meclisinin 15.02.2001 tarih 31 sayılı kararı



## 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 parsellerce 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 lejantı 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 dahil<sup>6</sup>); TAKS: 0.40, KAKS: 1.00 , Hmaksimum=Serbest.

<sup>6</sup> Manisa Belediye Meclisinin 15.10.2003 tarih 156 sayılı kararı

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 Galerici 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.byapılabilir. (Hane sayısı 4 kişi olarak alınacaktır.)

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

8.7- İlgili yönetmeliklere uygun olarak bahçe duvarı yapılacaktır.<sup>7</sup>

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**

<sup>7</sup>Manisa Belediye Meclisinin 01.06.2010/203 sayılı kararı

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 **geçiş sağ layacak** 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 tevhibi halinde bu hak sadece geçiş bırakılan parsel için geçerlidir.<sup>8</sup>
- 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**

<sup>8</sup>Manisa Belediye Meclisi'nin 07.05.2013 tarih ve 158 sayılı kararı



**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<sup>9</sup>**

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 genişliğinin 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'nin 28'inci maddesi uyarınca belirlenir.

**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.

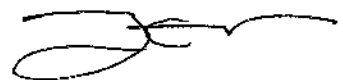
## **13- BODRUM KAT YAPILAŞMASI**

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.

<sup>9</sup>Belediye Meclisinin 02.05.2012 tarih 186 sayılı kararı



## 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 Yüzeyle (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.

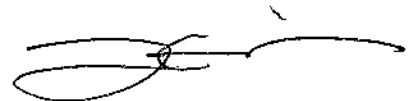
15.8- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan 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 m<sup>2</sup> 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 Yüzeyle 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 ayırık 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:

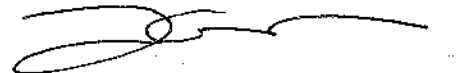
- Çatı meyili en fazla saçak ucundan yükselmeye başlayabilir. Hesaba esas olarak kabul edilen çatı şeklinde, bitişik komşu tarafına akıntı verilmemek ve yatay dere yapılmamak şartıyla yapılacak çatı % 40 eğimi geçemez.
- Gizli dere ve oluk yapılması halinde damlalık aşığı 0,20 m.'ye kadar yükseltilebilir. 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.

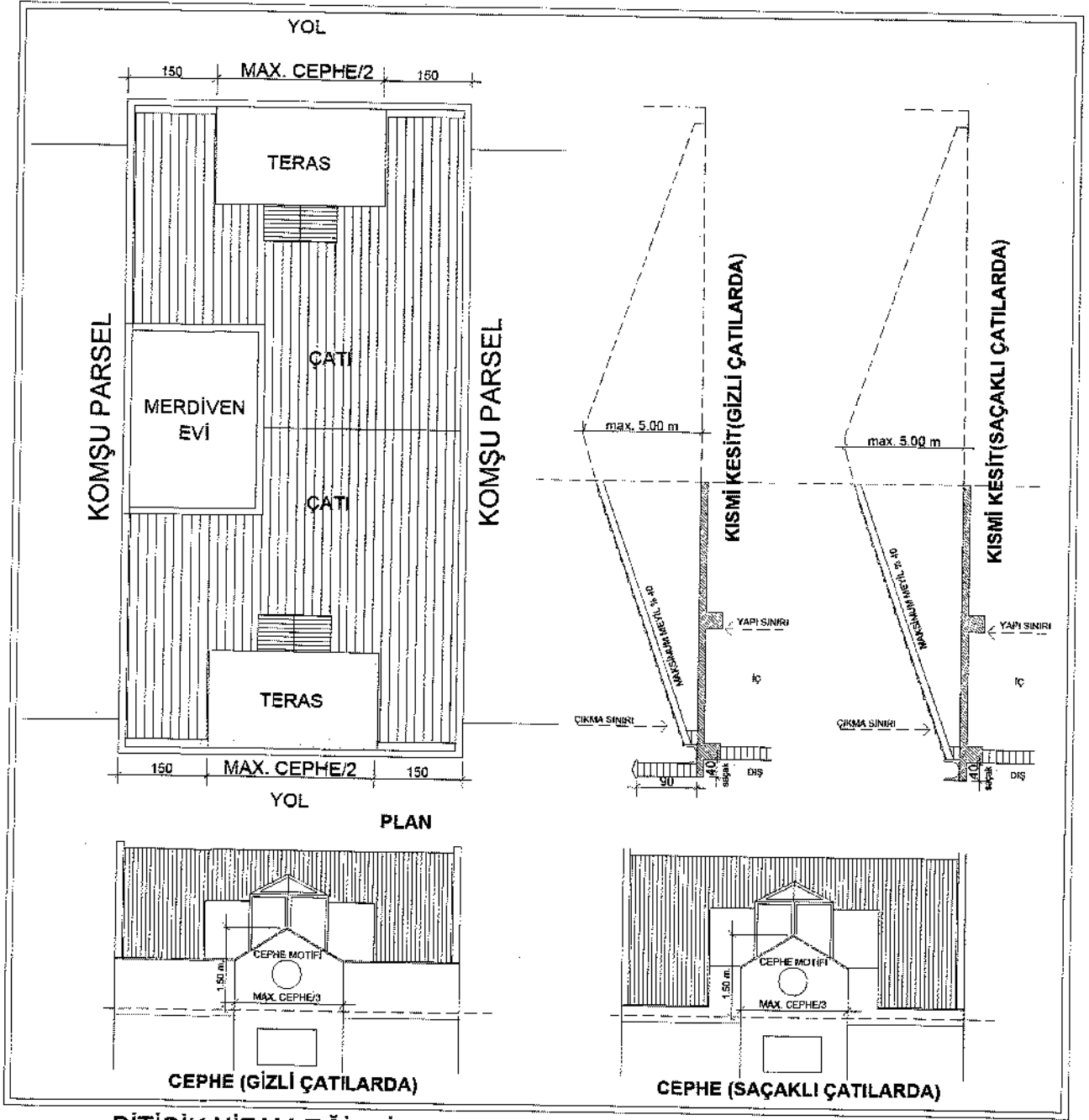
#### 15.13- Saçaklar

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

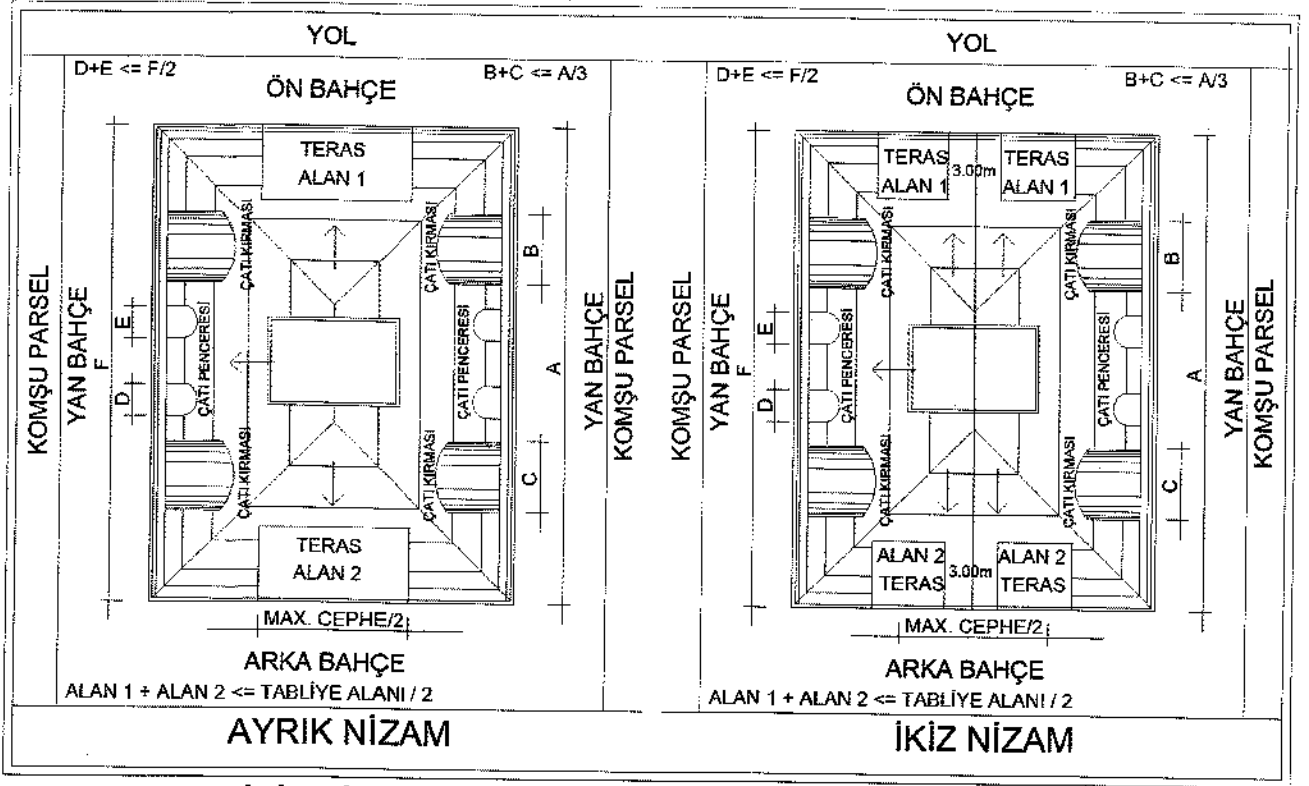
#### 15.14- Son Hükümler

- 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.

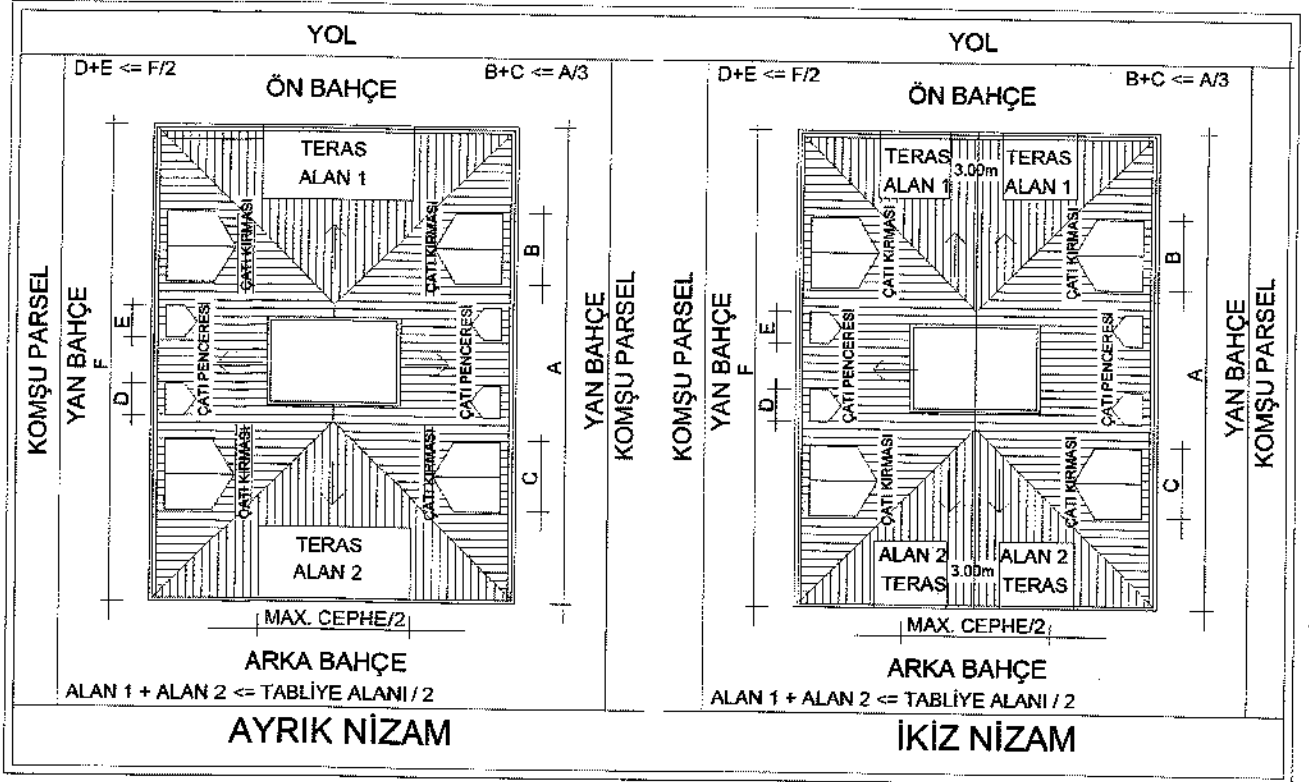




BİTİŞİK NİZAM EĞİMLİ ÇATI UYGULAMASI

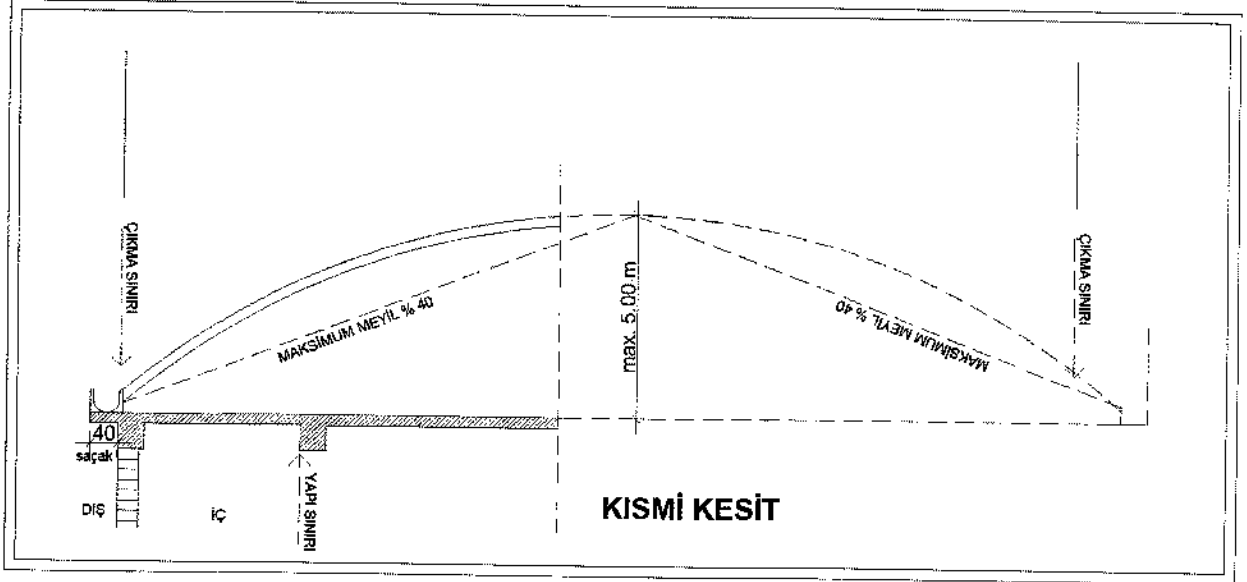


AYRIK VE İKİZ NİZAMLARDA EĞRİ YÜZEYLİ ÇATI PLAN ŞEMALARI

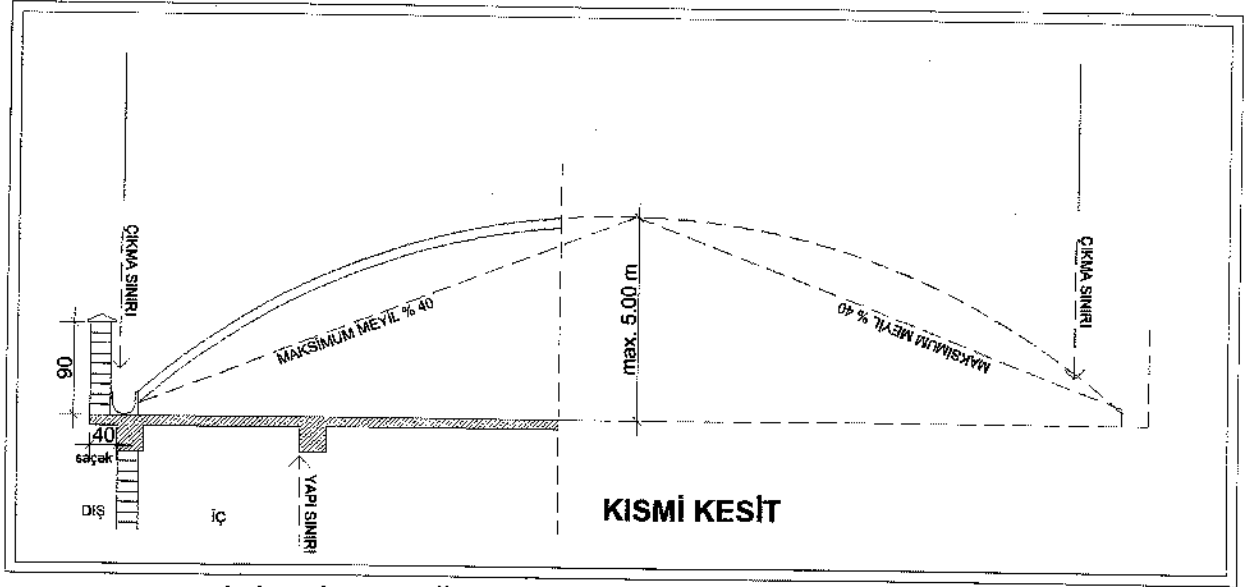


AYRIK VE İKİZ NİZAMLARDA DÜZ YÜZEYLİ ÇATI PLAN ŞEMALARI

*[Handwritten signature]*



AYRIK VE İKİZ NİZAM EĞRİ YÜZEYLİ ÇATI UYGULAMASI(SAÇAKLI)



AYRIK VE İKİZ NİZAM EĞRİ YÜZEYLİ ÇATI UYGULAMASI(GİZLİ OLUKLU)

## 16- BACA VE DOĞALGAZ KULLANIMI

16.1-Ekmek ve Unlu Mamül İmalatı yapan işyerlerinde doğalgaz kullanımının zorunludur.<sup>10</sup>

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 İç Tesisat projesi, inşaat projeleri ile birlikte hazırlanacaktır.<sup>11</sup>

16.4-Yapıların ön, arka ve yan cephelerinden baca çıkarılamaz. Yapılacak olan projelerde 20 m<sup>2</sup> den büyük işyerlerinde 30x30 baca düzenlenmesi ve doğalgaz hattı geçen yerlerde doğalgaz kullanılması zorunludur.<sup>12</sup>

## 17- TİCARİ YAPILAŞMADA TUVALET ZORUNLULUĞU

20 m<sup>2</sup>'den büyük kullanım alanı bulunan işyerlerinde, işyerine özel tuvalet düzenlenmesi zorunludur.

<sup>10</sup> Manisa Belediye Meclisinin 04.07.2008 tarih ve 244 sayılı kararı

<sup>11</sup> Manisa Belediye Meclisinin 05.11.2007 tarih 471 sayılı kararı

<sup>12</sup> Manisa Belediye Meclisinin 02.10.2012 tarih 400 sayılı kararı

