

**MANİSA MERKEZ İLÇE KENTSEL SİT, III. DERECE ARKEOLOJİK SİT,
TARİHİ SİT VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
BU PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN;
BELEDİYE; MANİSA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NI,
KORUMA BÖLGE KURULU; İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE
KURULU'NU,
PLAN; KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI'NI
İFADE EDİLMEKTEDİR.

AMAC

MADDE - 1: "KENTSEL SİT", "III. DERECE ARKEOLOJİK SİT", "TARİHİ SİT" İLE "ETKİLEME GEÇİŞ ALANI" SINIRLARI İÇİNDEKİ İMAR UYGULAMALARINI, İMAR KURALLARI KAPSAMINDA UYUMLU KILMAK, 2863 SAYILI KANUN VE BU KANUNA DAYALI YÖNETMELİKLERİN, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE İZMİR II. NO.LU KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİNİN BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK BU PLAN KOŞULLARININ AMACIDIR.

KAPSAM

MADDE - 2: BU PLAN HÜKÜMLERİ, İZMİR II. NO.LU KORUMA BÖLGE KURULU'NUN KARARLARI İLE SINIRLARI BELİRLENEN KENTSEL SİT ALANI, III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI VE TARİHİ SİT ALANI İLE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI İÇİNDE KALAN TESCİLLİ VE TESCİLSİZ YAPILARLA, YENİ YAPILACAK YAPILARI, ALT YAPI DAHİL VE HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASINI KAPSAR. SİT SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE UYGULANAN GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMA ŞARTLARI İMAR PLANININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİYLE ORTADAN KALKAR.

ONAMA, SAĞLIK VE FEN KOŞULLARINA UYGUNLUK

MADDE - 3: BU PLAN HÜKÜMLERİ İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRMESİNDEN SONRA VE ONAMA SÜRECİNİN TAMAMLANMASI SONRASINDA YÜRÜRLÜĞE GİRER. BU PLAN HÜKÜMLERİ ESASLARINA GÖRE YAPILACAK BÜTÜN YAPILAR SAĞLIK VE FEN KOŞULLARINA VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERE UYMAK ZORUNDADIR. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ BİR BÜTÜN OLUP BİRLİKTE UYGULANIR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

MADDE - 4: PLAN ONAYINDAN SONRA ORTAYA ÇIKACAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEPLERİNDE; GEREKÇELİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BERABER BELEDİYEYE BAŞVURULACAKTIR. BELEDİYE İLGİLİ KANUNLAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ İNCELEMİYİ YAPACAK VE PLAN MÜELLİFİNİN DEĞİŞİKLİK TALEBİNE İLİŞKİN GÖRÜŞÜNÜ ALARAK İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA BAŞVURACAKTIR. KURUL TARAFINDAN ALINAN KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE TAMAMLANACAKTIR.

TANIMLAR

MADDE - 5: BU PLAN HÜKÜMLERİ İÇİNDE GEÇEN BAŞLICA TANIMLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR.
KÜLTÜR VARLIKLARI: TARİH ÖNCESİ VE TARİHİ DEVİRLERE AİT BİLİM, KÜLTÜR, DİN VE GÜZEL SANATLARLA İLGİLİ BULUNAN VEYA TARİH ÖNCESİ YA DA TARİHİ DEVİRLERDE SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ BİLİMSSEL VE KÜLTÜREL AÇIDAN ÖZGÜN DEĞER TAŞIYAN YER ÜSTÜNDE, YER ALTINDA VEYA SU ALTINDAKİ BÜTÜN TAŞINIR VE TAŞINMAZ VARLIKLARDIR.

SİT: TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ UYGARLIKLARIN ÜRÜNÜ OLUP YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHİ OLAYLARIN CEREBAN ETTİĞİ YERLER VE TESPİTİ YAPILMIŞ DOĞAL ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKEN ALANLARDIR.

ANITSAL KÜLTÜR VARLIKLARI (I. GRUP YAPILAR): TEK YAPI OLARAK TARİHİ, ARKEOLOJİK, MİMARİ, ESTETİK, ETNOĞRAFİK YÖNLERİ İLE YA DA BUNLARDAN BİRKAÇI YÖNÜNDEN KORUNMASI GEREKEN ANIT NİTELİĞİNDE KÜLTÜR VARLIKLARIDIR.

SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR (II. GRUP YAPILAR): KORUNMASI GEREKLİ MİMARİ, TARİHİ, ÇEVRESEL DEĞERİ OLAN VE BİR ARADA BULUNDUKLARINDA SİT KARAKTERİNDE DOKU OLUŞTURAN KONUT VE TİCARET YAPILARIDIR.

KORUMA UYGULAMA VE DENETİM BÜROSU (KUDEB): MANİSA BELEDİYESİ BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN, İLGİLİ MEVZUATTA YETKİ VE GÖREVLERİ TANIMLANMIŞ OLAN BİRİMDİR.

BAKIM: SADECE YAPININ YAŞAMINI SÜRDÜRMEYİ AMAÇLAYAN, TASARIMDA, MALZEMEDE, STRÜKTÜRDE, MİMARİ ÖGELERDE DEĞİŞİKLİK GEREKTİRMEYEN ÇATI AKTARIMI, OLUK ONARIMI, BOYA-BADANA İŞLERİ GİBİ MÜDAHALELERİ,

BASİT ONARIM: YAPILARIN; AHŞAP, MADENİ, PIŞMIŞ TOPRAK, TAŞ VB. ÇÜRÜYEN YA DA BOZULARAK EKŞİLEN MİMARİ ÖGELERİN ÖZGÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK AYNI MALZEMEYLE DEĞİŞTİRİLMESİ, BOZULAN İÇ VE DIŞ SIVALARIN, KAPLAMALARIN, RENK VE MALZEME UYUMU SAĞLANARAK ÖZGÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK YENİLENMESİNİ,

ESASLI ONARIM (RESTORASYON): YAPININ RÖLÖVEYE DAYANAN RESTİTÜSYON VE/VEYA RESTORASYON PROJELERİ İLE DİĞER İLGİLİ BELGELERİN İÇERİKLERİ VE ÖLÇEKLERİ KORUMA KURULUNCA BELİRLENEN MÜDAHALELERİ,

RESTORASYON TEKNİKLERİ: SAĞLAMLAŞTIRMA (KONSİLDASYON), TEMİZLEME (LİBERASYON), BÜTÜNLEME (REİNTEĞRASYON), YENİLEME (RENOVASYON), YENİDEN YAPMA (REKONSTRÜKSİYON), TAŞIMA (MOVING),

RÖLÖVE PROJESİ: KÜLTÜR VARLIKLARI VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMLARININ RAPOR VE ÖLÇEKLİ PROJESİNİ,

RESTORASYON PROJESİ: KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI AMAÇLI ONARIMI, ÖZGÜN İŞLEVİ VE YENİ KULLANIMI İÇİN GETİRİLEN MÜDAHALE TEKNİKLERİ BİÇİMLERİNİN RAPOR VE PROJESİNİ,

RESTİTÜSYON PROJESİ: KÜLTÜR VARLIKLARININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN ANALİZİ, BENZER YAPILARLA KARŞILAŞTIRILMASI, ÖZGÜN VEYA BELLİ BİR DÖNEMİNE İLİŞKİN BELGELERİ VE ÇİZİMLERİ OLAN ÖNERİ PROJESİNİ,

TABAN ALANI: AYDINLIK VE AVLULAR HARİÇ OLMAK ÜZERE YAPININ PARSEL ZEMİNİNDE KAPLADIĞI ALANDIR.

TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS): YAPI TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS): YAPI İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR (E: İNŞAAT EMSALİ).

BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN ÜST SEVİYESİNE KADAR OLAN MESAFEDİR. İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE ÖN GÖRÜLEN YÜKSEKLİKTİR.

KENTSEL SİT ALANI: KENTSEL VE YÖRESEL NİTELİKLERİ, MİMARİ VE SANAT TARİHİ AÇISINDAN GÖSTERDİKLERİ FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ İLE OLUŞAN ÇEVRENİN DÖNEMİN SOSYO

EKONOMİK, SOSYO KÜLTÜREL YAPILANMASINI, YAŞAM BİÇİMİNİ YANSITARAK BİR ARADA BULUNDURAN VE BU AÇILARDAN DOKU BÜTÜNLÜĞÜ GÖSTEREN ALANLARDIR.

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI: KORUMA-KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARDIR.

TARİHİ SİT ALANI: MİLLİ TARİHİMİZ VE ASKERİ HARP TARİHİ AÇISINDAN ÖNEMLİ TARİHİ OLAYLARIN CEREYAN ETTİĞİ VE DOĞAL YAPISIYLA BİRLİKTE KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

KORUMA

MADDE - 6: KORUMA İMAR PLANI KAPSAMINDA KALAN VE KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE TESCİL EDİLEN TESCİLLİ ANITSAL KÜLTÜR VARLIKLARI VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİNİN AYNE KORUNMASI, KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA DAYALI OLARAK BAKIMLARININ, BASİT ONARIMLARININ VE RESTORASYONLARININ YAPILMASI, KULLANIMLARIN BELİRLENMESİ PLAN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

İFAZ VE TEVHİD

MADDE - 7: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE İMAR PARSELİ OLUŞTURMAYA YÖNELİK İFAZ-TEVHİD YAPILMASINDA KORUMA BÖLGE KURULU YETKİLİDİR. YOL VE YEŞİL ALAN TERKLERİ İÇİN İMAR UYGULAMALARI BELEDİYESİNCE YAPILABİLİR.

TEKNİK ALT YAPI

MADDE - 8: YAPILACAK TÜM KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE KENTSEL SİT ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ELEKTRİK, TELEFON, TEMİZ SU VE ATIK SU ŞEBEKESİ YER ALTINA ALINACAKTIR. TEMİZ SU VE ATIK SU TESİSATI TEKNİĞİNE UYGUN PROJE İLE KİRLİLİK VE RUTUBET YARATMAYACAK ŞEKİLDE MANİSA BELEDİYESİ TARAFINDAN DÜZENLENİR VE DENETLENİR. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI'NDAKİ ALTYAPI UYGULAMALARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINDIKTAN SONRA YAPILACAKTIR.

BASVURULAR

MADDE - 9: PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ KAMUYA AİT MEVCUT YA DA YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN PROJESİYLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULU'NA BAŞVURULACAK VE ALINAN KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

TESCİLLİ YAPILARLA İLGİLİ HER TÜRLÜ İSTEKTE İLK BAŞVURU BELEDİYE'YE (KUDEB'E) YAPILACAKTIR. KUDEB YAPILAN BAŞVURUYU "KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRACAKTIR.

TESCİLLİ YAPI PARSELİNE BİTİŞİK VE ARADAN YOL DAHI GEÇSE, KARŞI PARSELDE YER ALAN TESCİLSİZ YAPILARIN BAKIM VE BASİT ONARIMLARI KUDEB TARAFINDAN İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRACAKTIR.

YENİ YAPILACAK YAPILARA AİT PROJELER PLAN KOŞULLARINA GÖRE HAZIRLANACAKTIR. HAZIRLANAN PROJELER İLE BİRLİKTE BELEDİYE'YE (KUDEB'E) BAŞVURULACAKTIR. KUDEB YAPILAN BAŞVURUYU "KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRACAKTIR.

TESCİLSİZ, K NOTASYONU GETİRİLMİYEN YAPILARA AİT PROJELERE İLİŞKİN BAŞVURULAR BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

RUHSATLAR

MADDE - 10: PLANLAMA ALANI İÇİNDE, PLANIN ONAYINDAN ÖNCE KORUMA BÖLGE KURULUNDAN ONAY ALINARAK BELEDİYEDEN RUHSAT ALMIŞ OLAN HER TÜRLÜ YAPININ,

RUHSAT VE EKLERİNE GÖRE İNŞAATINA DEVAM EDİLECEKTİR. SÜRESİ İÇİNDE BAŞLANILMAMIŞ OLAN İNŞAATLAR PLANIN GETİRDİĞİ KOŞULLARA UYARAK YENİDEN RUHSAT ALACAKLARDIR.

REKLAM PANOLARI

MADDE - 11: PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE REKLAM TABELA VE PANOLARI KESİNLİKLE YOLA ÇIKMA ŞEKLİNDE ASILAMAZ. BU PANOLAR BİNA CEPHELERİNDE YAPININ MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ KAPATMAYACAK VE MAKSİMUM BOYUTLARI 0,50 M² Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE ASILACAKTIR.

KLİMA APARATLARI

MADDE - 12: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE, BİNA CEPHELERİNDE ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİNİN APARATLARI YER ALAMAZ.

AYNEN KORUNACAK YAPILAR (A)

MADDE - 13: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN 277 ADA 3 - 10 PARSEL, 278 ADA 18 PARSEL, 288 ADA 21 - 22 PARSEL, VE 424 ADA 1 PARSELDE YER ALAN YAPILAR CEPHE ÖZELLİKLERİ, KÜTLE VE GABARİ AÇISINDAN GELENEKSEL DOKUYA AİT MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ KORUYAN YAPILARDIR. BU YAPILAR TESCİLLİ YAPILARA BİTİŞİK VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER KAPSAMIDA DEĞİLSE YAPILACAK HER TÜRLÜ TAMİRAT, TADİLAT, ESASLI ONARIM VE RESTORASYON KONULARINDA İLK BAŞVURU BELEDİYEYE (KUDEB'E) YAPILACAKTIR. KUDEB YAPILAN BAŞVURUYU "KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRACAKTIR.

BU YAPILAR TESCİLLİ YAPILARA BİTİŞİK VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER KAPSAMIDA İŞE UYGULAMA PLAN NOTLARININ 16. MADDESİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEKTİR.

KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE TESCİLLİ YAPILARA KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL DAHİ GEÇSE TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER (K)

MADDE - 14: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KOŞULLARINA GÖRE; KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ YAPILARA BİTİŞİK VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER PLANDA (K) NOTASYONU İLE GÖSTERİLMİŞLERDİR. BU PARSELLERDE BULUNAN YAPILARA İLİŞKİN TÜM UYGULAMALARDA VE YAPILARA YAPILACAK MÜDAHALELERDE İLK OLARAK BELEDİYEYE (KUDEB'E) BAŞVURULACAKTIR. KUDEB YAPILAN BAŞVURUYU "KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRACAKTIR.

BAŞVURU DOSYASI ÜZERİNDEN YA DA BAKIM VE BASİT ONARIM KAPSAMINI AŞAN MÜDAHALELERİN SAPTANMASI DURUMUNDA UYGULAMA DURDURULARAK KONU BELGELERİ İLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NE İLETİLECEK VE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

TESCİLLİ PARSELLERE KOMŞU OLAN PARSELLERDEKİ (BİTİŞİK PARSELLER İLE ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER) ESASLI ONARIM İLE YENİ YAPILANMA İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINIR. UYGULAMANIN KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILDIĞINA DAİR BELEDİYE VE PROJE MÜELLİFİNCE HAZIRLANACAK TEKNİK RAPOR, FOTOĞRAF VE DİĞER BELGELER KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETİLİP UYGUN GÖRÜŞ YAZISI ALINMADAN İSKAN İZİNİ VERİLMEZ.

MALZEME VE ELEMANLARA İLİŞKİN MÜDAHALE

CEPHE ÖZELLİKLERİ

MADDE - 15:

ÇATILAR: ÖZGÜN ÇATI KAPLAMA MALZEMESİ OLAN ALATURKA KİREMİT DIŞINDA BAŞKA HİÇBİR MALZEME KULLANILAMAZ. ALATURKA KİREMİT ÖLÇÜLERİNDE AYNI STANDART VE NORMLARDA YENİ İMALAT YAPILABİLİR.

SAÇAKLAR: YAPININ ÖZGÜN SAÇAK VEYA SİLME BİÇİMİ KORUNUR VE AYNI MALZEME İLE ONARILIR.

SIVALAR: ÖZGÜN SIVA GÖRÜNÜMÜNDE YAPILIR.

DUVARLAR: VARSA ORJİNAL BAHÇE, AVLU VE BİNA DUVARLARI YÖRESEL MALZEME, BOYUT, FORM VE TEKNİKLERLE ONARILACAKTIR.

AÇIKLIKLAR PENCERE, VİTRİN, SOKAK KAPISI VE BAHÇE-AVLU KAPILARININ YERLERİ, BOYUTLARI, MALZEME VE ÖZELLİKLERİ KORUNACAK, DEĞİŞMİŞ OLANLAR SOKAK CEPHESİ İLE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YENİDEN DÜZENLENECEKTİR. BU DÜZENLEMELERDE "MEVCUT TESCİLSİZ YAPILARDA VE BOŞ PARSELLERDE YENİ YAPILANMA KOŞULLARI" NDA BELİRTİLEN ŞARTLAR UYGULANACAKTIR. PENCERE KANATLARI ÖZGÜN BİÇİM VE BOYUTLARA UYGUN OLACAK, KESİNLİKLE GENİŞLETİLMEMEYECİKTİR. YENİ YAPILACAK PARMAKLIK, KEPENK GİBİ ELEMANLAR İÇİN YAPIDAN VEYA YAKIN ÇEVREDEDEN ALINAN BENZER ÖRNEKLER UYGULANACAKTIR.

YOLLAR

MADDE - 16: YAYA YOLLARINDA DOĞAL TAŞ KULLANILACAKTIR. TAŞIT YOLLARINDA GEREKTİĞİ DURUMLARDA ASFALT YOL KAPLAMASI KULLANILABİLİR.

KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE YERALAN YOLLAR KORUNACAK, YAYA YOLLARI ÜZERİNDEKİ ASFALT KAPLAMALAR KALDIRILACAK, ÖZGÜN DÖŞEME KOTU VE ÖZGÜN DÖŞEME KAPLAMASI AYNEN KORUNACAK, ÖZGÜN KAPLAMA BULUNMADIĞI HALLERDE DOĞAL TAŞ KULLANILACAKTIR. KENTSEL SİT ALANINDAKİ GELENEKSEL SOKAK DOKUSU VE CEPHE HATLARI AYNEN KORUNACAK, SOKAK İSİMLERİ ÖZGÜN HALİNE GERİ DÖNDÜRÜLECEKTİR.

PARKLAR

MADDE - 17: KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE DÜZENLENEN BÜYÜK PARK ALANLARINA İLİŞKİN YAPILACAK PEYZAJ VE UYGULAMA PROJELERİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK VE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

CESMELER

MADDE - 18: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ÖZELLİĞİ TAŞIYAN ÇEŞMELER YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI ÇERÇEVESİNDE ONARILACAK VE SULARI BAĞLANARAK KULLANILIR HALE GETİRİLECEKTİR.

MEYDANLAR

MADDE - 19: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE 3 ADET MEYDAN DÜZENLEMESİ YAPILMIŞTIR. BU MEYDANLARDAN ESKİ GARAJ ALANININ DA İÇİNDE YER ALDIĞI MEYDAN DÜZENLEMESİ III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE, KENTSEL YEŞİL ALAN KULLANIMINI DA İÇERECEK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU MEYDANDA İLAVE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

BU MEYDANLARDAN HÜKÜMET KONAĞI İLE HATUNİYE CAMİ ARASINDA YER ALAN MEYDANIN ZEMİN KOTUNUN ALTI YER ALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU DÜZENLEME YAPILIRKEN OTOPARKA ARAÇ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARI MEVCUT İMAR YOLLARININ GENİŞLİĞİNE/KESİTİNE MÜDAHALE ETMEYECEK ŞEKİLDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. MEYDAN DÜZENLEMESİ KENTSEL YEŞİL ALAN KULLANIMINI DA İÇERECEK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU MEYDANDA ZEMİN ALTI OTOPARKA YAYA GİRİŞ

ÇIKIŞINI DÜZENLEMELİK İÇİN YAYA MERDİVENİ / ASANSÖRÜ DİŐİNDA İLAVE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

BU MEYDANLARDAN HÜKÜMET KONAĐININ KUZEYİNDE YER ALAN MEYDANIN ZEMİN KOTUNUN ALTI YER ALTI OTO PARKI OLARAK DÜZENLENMİŐTİR. BU MEYDANDA ZEMİN ALTI OTO PARKA YAYA GİRİŞ ÇIKIŞINI DÜZENLEMELİK İÇİN YAYA MERDİVENİ / ASANSÖRÜ DİŐİNDA İLAVE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

YAYA BÖLGELERİ

MADDE - 20: PLANDA YAYA YOLU OLARAK DÜZENLENMİŐ SOKAKLAR TAMAMEN YAYAYA AYRILACAK, ÇEVRELERİ YAYA BÖLGESİ NİTELİĞİNDE BİR ALAN HALİNE DÖNÜŐECEKTİR.

DÜZENLENECEK YAYA BÖLGELERİ PLANDA SINIRLARI GÖSTERİLMİŐ ÖNCELİKLI DÜZENLEME YAPILACAK ALANLARDIR. YAYA YOLLARINA İLİŞKİN 1/500 VE UYGULAMAYA YÖNELİK (1/200, 1/50....1/1 ÖLÇEK VB) "ALTYAPI", "KENTSEL TASARIM" VE "PEYZAJ" PROJELERİ BELEDİYESİNCE HAZIRLANIP, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

BU ALANLAR ACİL DURUMLAR DİŐİNDA ARAÇ GİRMEMEYECİK YAYA BÖLGELERİDİR. ÖZEL PROJELER İLE DÜZENLENECEKTİR.

YAYA AKSLARI VE BÖLGELERİNDE; ÖNCELİKLE ALTYAPI (ATIK SU/YAĐMUR SUYU VE İÇME SUYU, ELEKTRİK, TELE-İLETİŐİM, DOĐALGAZ, VB) SORUNLARINI ÇÖZMEYE VE YERALTINA ALMAYA YÖNELİK ALTYAPI PROJELERİ, KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE BİRLİKTE HAZIRLANACAKTIR. YANGIN ÖNLEMİ İÇİN ZEMİN ALTINA YANGIN SUYU İÇİN AYRI BİR SİSTEM DÖŐENMESİ VE UYGUN KONUMDA YANGIN MUSLUKLARI KONULMASI GEREKLİDİR.

ARKEOLOĞİK SİT ALANI KOSULLARI

MADDE - 21: III. DERECE ARKEOLOĞİK SİT ALANI İÇERİSİNDE, YENİ BİR UYGULAMA İÇİN ÖNCELİKLE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŐTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARI MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLİR.

TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECİK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMAK KOŐULU İLE BİRLEŐTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFAZ) YAPILABİLİR.

III. DERECE ARKEOLOĞİK SİT ALANINDA HER TÜRLÜ ALTYAPI UYGULAMASI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. III. DERECE ARKEOLOĞİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BODRUM KAT YAPILAMAZ.

TARİHİ SİT ALANI KOSULLARI

MADDE - 22: FATİH PARK SINIRLARINI KAPSAYAN TARİHİ SİT ALANI İÇİNDE UYGULAMA İLGİLİ İLKE KARARI ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEKTİR.

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İÇERİSİNDEKİ TESCİLSİZ MEVCUT VE YENİ YAPILACAK YAPILARIN KOSULLARI

MADDE - 23: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDEKİ TESCİLSİZ VE K - A NOTASYONU OLMAYAN PARSELLERDE BULUNAN YAPILARIN BAKIM VE BASİT ONARIMLARI İLE ESASLI ONARIMLARINA VEYA BU PARSELLERDE YENİ YAPILANMALARA İZİN VERME YETKİSİ BELEDİYEYE (KUDEB'E) AİTTİR. BU PARSELLERDE; YENİ İNŐAATLARA PLAN VE PLAN NOTLARINA UYGUN OLARAK, PROJESİNE GÖRE RUHSAT VE İSKAN İZİNİ VERME YETKİSİ BELEDİYEYE AİTTİR.

TADİLAT VE TAMİRAT TALEPLERİ KUDEB TARAFINDAN "KORUMA, UYGULAMA VE DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE SONUÇLANDIRACAKTIR.

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYGUN OLDUĞU BELİRLENEN VE BELEDİYESİNCE PROJELERİ ONAYLANAN ESASLI ONARIM TALEPLERİ KUDEB DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

PARSELLERDE YENİ YAPILANMALARA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI'NIN DİĞER HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANARAK ONAYLANAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA KUDEB DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

BU PARSELLERDE YAPILACAK YENİ YAPILARDA ÇATI ARASI KULLANIMI OLUŞTURULAMAZ.

MADDE - 24: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI GEREKİRSE AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.

MADDE - 25: BİNANIN CEPHE ALDIĞI YOL KOTU 0 (SIFIR) KOTU OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. 0 (SIFIR) KOTUNDAN SON KAT TAVANI ÜSTÜNE KADAR OLAN YÜKSEKLİK BİNA YÜKSEKLİĞİDİR.

KENTSEL SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE; YENİ YAPILACAK YAPILARDA, H.MAX = 6.80 M. Yİ, MAKSİMUM KAT ADEDİ 2'Yİ AŞAMAZ, ASMA KAT YAPILAMAZ.

PLAN SINIRLARI İÇİNDE ÇOK KATLI VE DOKUYA UYUMSUZ YAPILARDA; BELEDİYE'NİN KAMULAŞTIRMA YAPMASIYLA, BU YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ AÇISINDAN DOKUYA UYUMLU HALE GELMESİ SAĞLANACAKTIR.

KAT İNDİRİMİ ÖNERİLEN YAPILARDA;



İŞARETLİ YAPILAR; TEK KAT İNDİRİMİNİ,



İŞARETLİ YAPILAR; İKİ KAT İNDİRİMİNİ,



İŞARETLİ YAPILAR; ÜÇ KAT İNDİRİMİNİ,

GÖSTERMEKTEDİR. YAPILARDA KAT İNDİRİMİ YAPILDIKTAN SONRA CEPHE DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR.

KENTSEL SİT İLANINDAN ÖNCE YAPILMIŞ RUHSATLI ANCAK BU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KOŞULLARINA AYKIRI KAT İNDİRİMİNE TABİ OLMAYAN YAPILARIN BAKIM, BASİT ONARIM VE ESASLI ONARIMLARINA, SÖZ KONUSU YAPININ RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ KOŞULLARA GÖRE İZİN VERME YETKİSİ BELEDİYESİNE AİTTİR. BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA YAPILACAK YAPILAR BU PLAN KOŞULLARINA GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.

MADDE - 26: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YENİ YAPILACAK YAPILARDA, YAPI İKİ TESCİLLİ BİNA ARASINA YAPILYOR İSE; BİNA YÜKSEKLİĞİ TESCİLLİ BİNA YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN BELİRLENİR. EĞER YAPI YAPILACAK PARSELE TEK YÖNDE KOMŞU TESCİLLİ BİNA VARSA, YENİ YAPILACAK YAPININ BİNA YÜKSEKLİĞİ TESCİLLİ BİNA SAÇAK KOTUNA UYULARAK VERİLİR.

MADDE -27: KENTSEL SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE, YIKILIP YENİDEN YAPILMA DURUMUNDA YENİ YAPILAN YAPILAR; ESKİ TEMELLERİ ÜZERİNE YAPILAŞACAK VE KÜTLE KONUMU KORUNACAKTIR. YIKILAN BİNANIN YAPI NİZAMI (AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ) YERİNE YAPILACAK YENİ BİNAYA VERİLECEKTİR.

MADDE - 28: YAPILAŞMADA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.

MADDE - 29: YAPILARDA KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASI ÜZERİNDEN TAVAN SIVASI ALTINA KADAR OLAN TEMİZ İÇ YÜKSEKLİĞİ (2,40)M'DEN AZ OLAMAZ.

CEPHE DÜZENLEMESİ

MADDE - 30: MEVCUT DOKUDA BULUNAN VE YENİ YAPILACAK OLAN TÜM TİCARİ YAPILARIN TEK KATLI OLANLARI VE İKİ KATLI YAPILARIN ZEMİN KATLARININ CEPHELERİ DIŞA DOĞRAMAYLA BÖLÜMLENMELİ YAPILABİLİR. İKİNCİ KATA DIŞTAN AYRI BİR KAPI İLE GİRİLEMEZ. ÜST KAT PENCERE AÇIKLIKLARI MEVCUT DOKUDAKİ ÖRNEKLER (EK - 1: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KULLANILABİLECEK YAPI TİPLERİ) ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

HER CEPHEDE AYRI OLMAK ÜZERE VİTRİN, KAPI VE PENCERE GİBİ BOŞLUKLARIN TOPLAMI, ZEMİN KATTA % 60'INI, ÜST KATLARDA % 25'İNİ GEÇEMEZ. BİNA YAN DUVARLARINDAN İTİBAREN 0,50 METRE DUVAR ÖRÜLEREK VİTRİN AÇILACAKTIR. İKİ KATLI YAPILARDA; ALT KATTAKİ VİTRİN AÇIKLIĞI; ÜST KAT AÇIKLIKLARINA SİMETRİK OLARAK AÇILACAKTIR.

PENCERE BOYUTLARINDA GENİŞLİĞİN YÜKSEKLİĞE ORANI $\frac{1}{3}$ TÜR. PENCERE VE KAPI MALZEMESİ AHŞAP OLACAKTIR. PENCERE TİPLERİ EK - 1'DEKİ GİBİDİR. (EK - 1: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KULLANILABİLECEK YAPI TİPLERİ).

KAPI, PENCERE DOĞRAMALARI, BALKON KORKULUKLARI VE İMALATINDA DOĞAL YA DA KOYULAŞTIRILMIŞ AHŞAP RENGİNDEN BAŞKA RENK KULLANILAMAZ. YAPILARIN RENKLERİ DOKUYA VE BİRBİRLERİNE UYUMLU OLARAK BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA DEĞİŞTİRİLECEKTİR. CEPHELERDE; AÇIK PASTEL TONLARI KULLANILACAKTIR. RENKLER AYRINTILI OLARAK EK - 2'DE VERİLMİŞTİR. (EK - 2: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KULLANILABİLECEK RENKLER)

ÇATI VE SAÇAKLAR

MADDE - 31: ÇATILAR EN FAZLA % 33 EĞİMLİ AHŞAP KIRMA VEYA BEŞİK ÇATI OLACAKTIR. ANTEN, GÜNEŞ ENERJİSİ DONATIMI GİBİ YABANCI ELEMANLAR CEPHEYE BAKAN ÇATI ÜZERİNE YERLEŞTİRİLEMEZ. ÇATI KAPLAMA MALZEMESİ OLARAK, YALNIZCA KİREMİT KULLANILIR. SAÇAKLAR DOKUNUN ÖZGÜN HALİNE UYGUN HALDE YAPILMALIDIR. SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.40 M. OLACAKTIR. SAÇAKLAR; BİÇİMİ, TEKNİĞİ, MİMARININ GEREKTİRDİĞİ ŞEKİLDE YÖRESEL KULLANIMDAN YARARLANILARAK DÜZENLENİR. SAÇAKSIZ ÇATI YAPMAK DURUMUNDA YÖRESEL ÇATI PARAPETİ TİPİ KULLANILACAKTIR. SAÇAK YAPILMAYACAK YAPILARDA PROFİLLİ SİLME YAPILABİLİR.

ÇATI EĞİMİNDEN YARARLANILARAK BAĞIMSIZ BÖLÜM ELDE EDİLEMEZ. ÇATI ARASI KULLANILAMAZ. BİTİŞİK BİNALARDA ÇATI SULARI, KOMŞU PARSELE AKITILAMAZ, KOMŞU PARSELLE BİRLEŞİM SINIRLARINDAN EN AZ 0.50 M. YÜKSEK OLACAK ŞEKİLDE YANGIN PARAPET DUVARI YAPILIR. İKİ TARAFI OLUŞMUŞ BOŞ PARSELLERDE YAPI KOTU VERİLİRKEN YUKARIDAKİ ŞARTLAR DA GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, YAN PARSELLERDEKİ YAPILARIN KOTU İLE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BELEDİYECE BUNA UYGUN DÜZENLEME YAPILABİLİR.

BELEDİYE HİZMET ALANI

MADDE - 32: BU ALANLARDA SADECE SOSYAL VE KÜLTÜREL AKTİVİTELERE İLİŞKİN TESİSLER YAPILABİLİR.

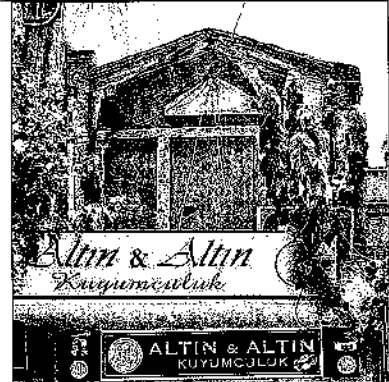
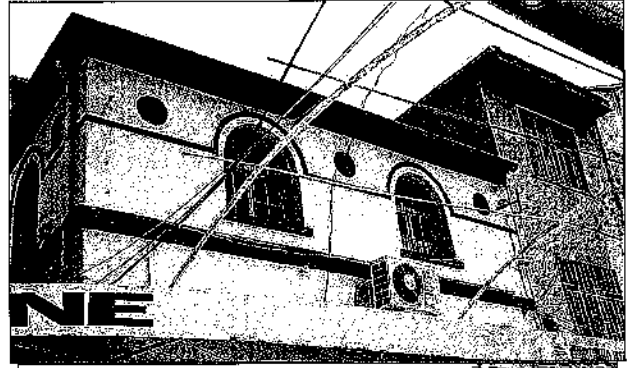
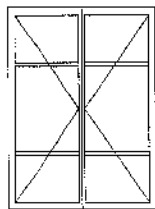
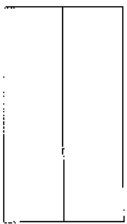
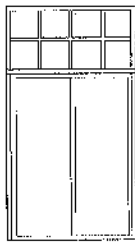
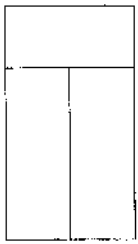
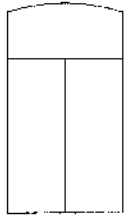
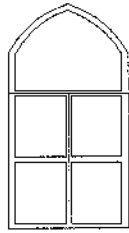
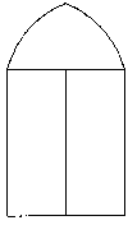
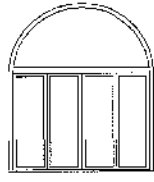
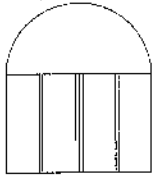
ETKİLEME GEÇİŞ ALANINA DAİR KARARLAR

MADDE - 33: SİT ALANININ ETKİLEME BÖLGESİ İÇİNDE BULUNAN YAPILARDA MANİSA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

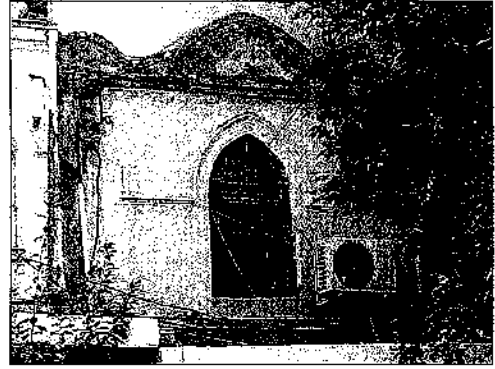
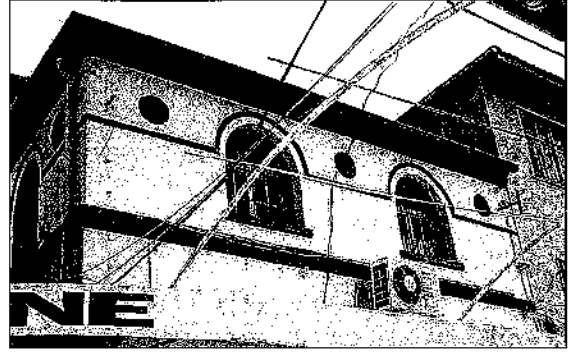
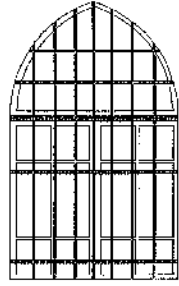
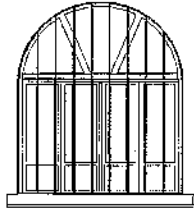
ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA KENTSEL SİTE CEPHE VEREN VE 2 KATLI YAPILAŞMA ÖNERİLEN ALANLARDA YENİ YAPILACAK YAPILARIN CEPHE DÜZENİ KENTSEL SİT ALANI İÇİN BELİRLENEN CEPHE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENEREK UYGULANACAKTIR.

EK – 1: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KULLANILABİLECEK YAPI TIPLERİ

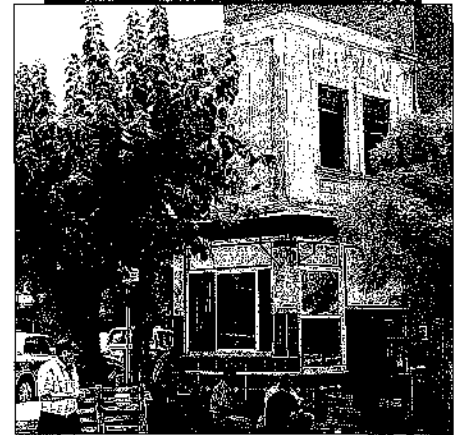
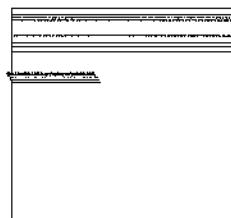
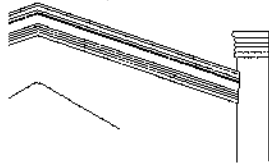
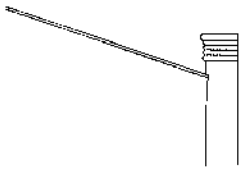
Şekil – 1: Pencere Tipleri



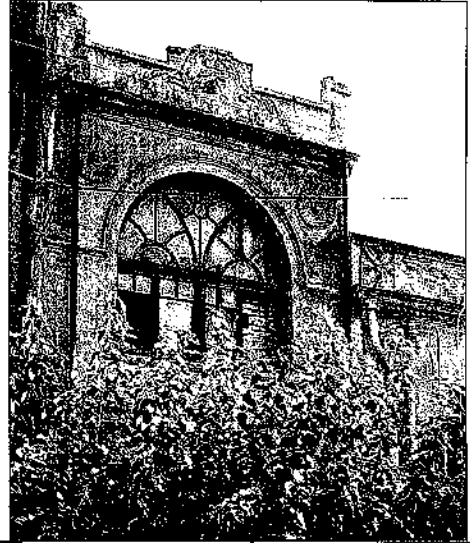
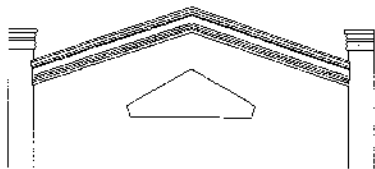
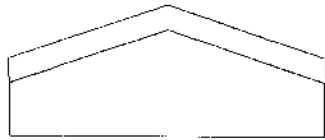
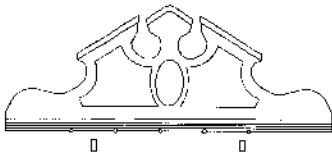
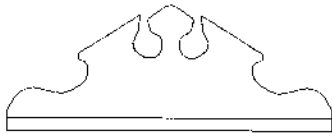
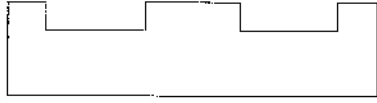
Şekil – 2: Panjur Tipleri



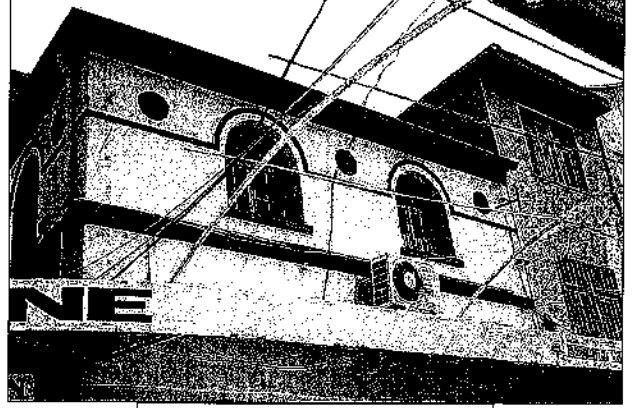
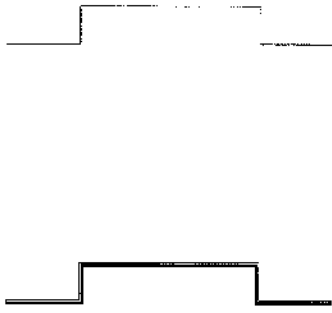
Şekil – 3: Silme Tipleri



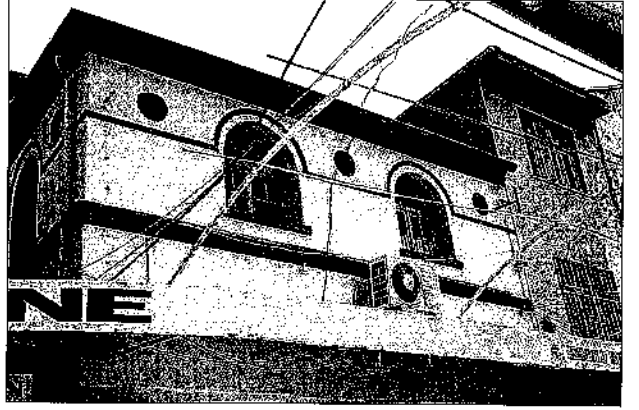
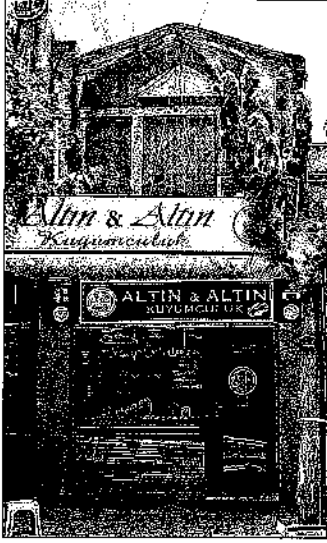
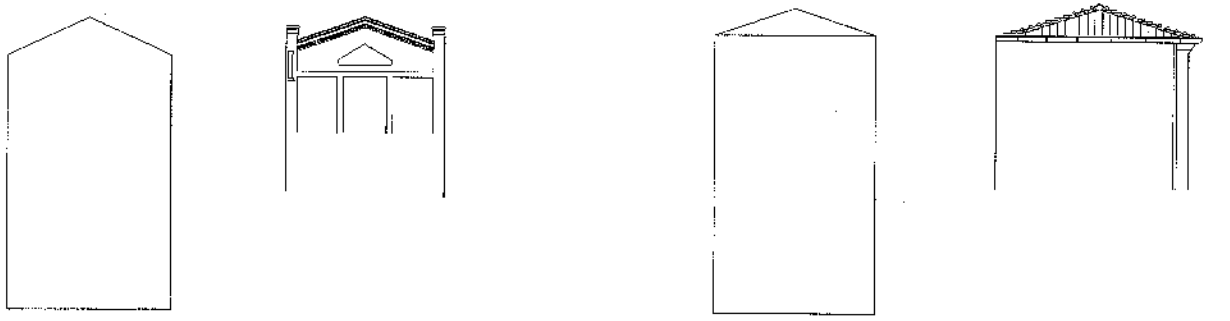
Şekil – 4: Alınlık Tipleri



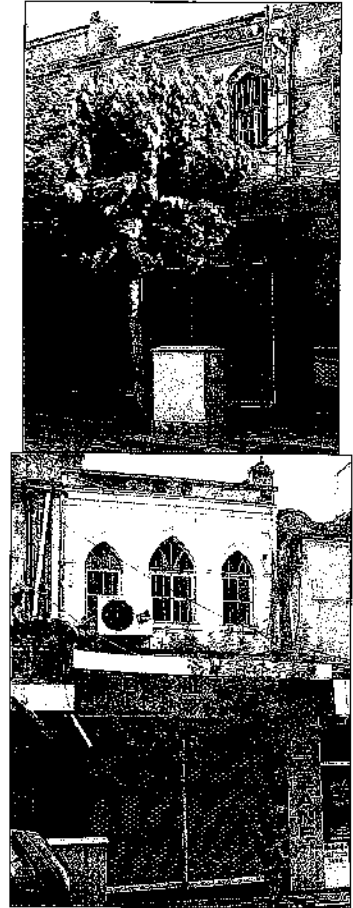
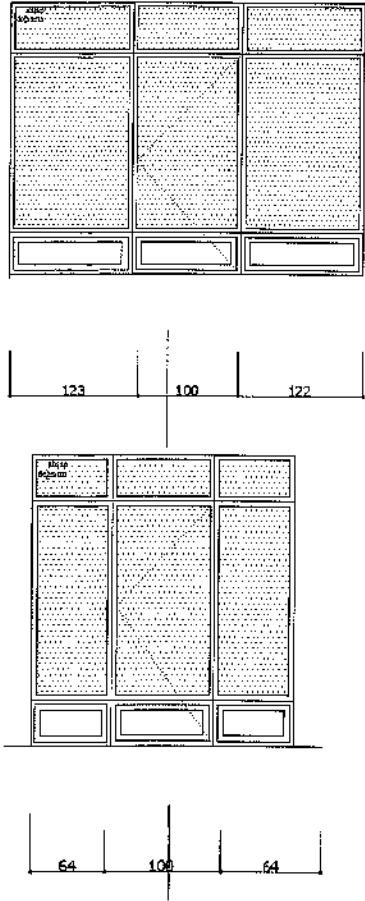
Şekil – 5: Pencere Süsü Tipleri



Şekil – 6: Yapı Tipleri

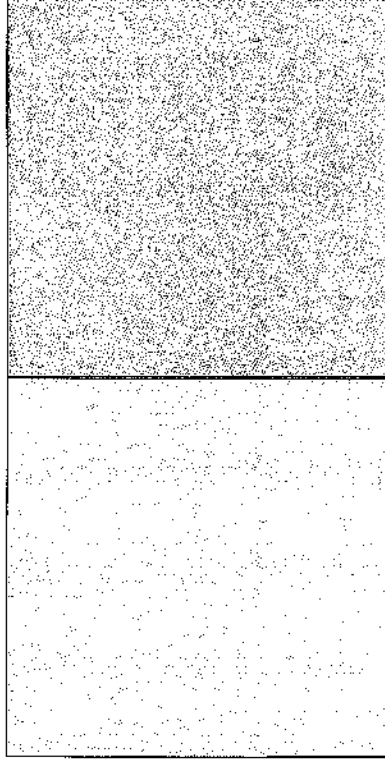


Şekil – 7: Zemin Açıklıkları



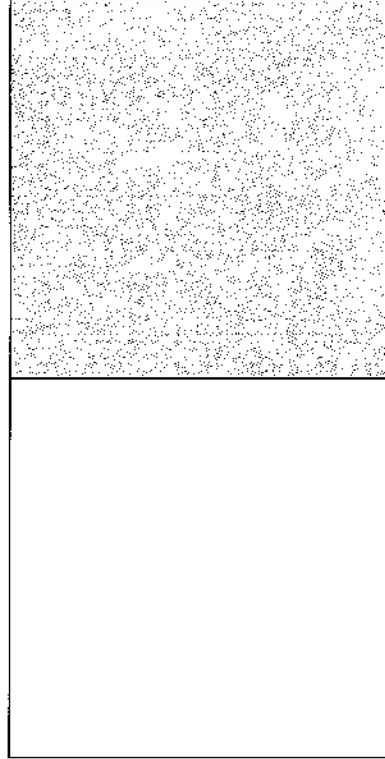
EK – 2: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KULLANILABİLECEK RENKLER

ALANDA KULLANILABİLECEK RENKLER; TONLARI VE ELDE EDİLİŞ ORANLARI İLE AYRINTILI OLARAK VERİLMİŞTİR. ELDE ETMEKTE KULLANILAN RENLERDE; C: CYAN, M: MAGENTA, Y: SARI, K: SİYAHİ BELİRTMEKTEDİR. KULLANILAN ORANLAR BİRİM OLARAK VERİLMİŞTİR.

PEMBE VE TONLARI**RENK****BİRİMLER**

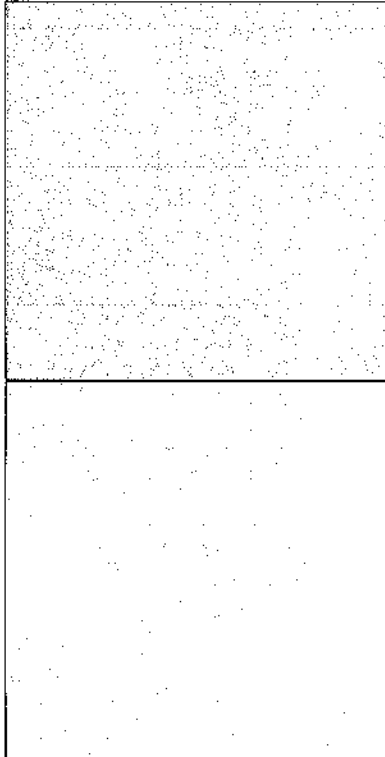
C: 0
M:100
Y: 100
K: 15

C: 0
M:45
Y: 30
K: 0

RENK**BİRİMLER**

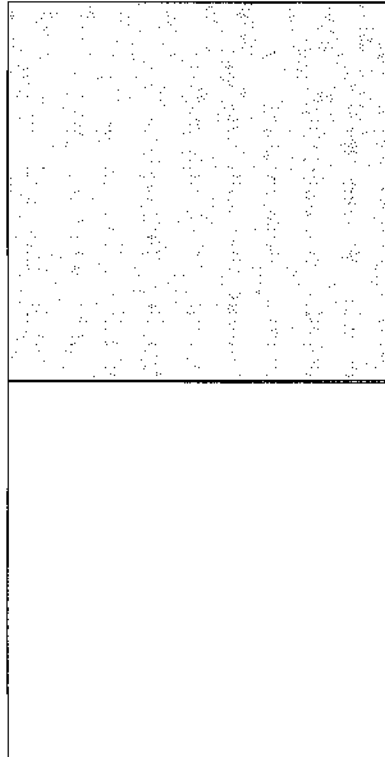
C: 0
M:65
Y: 50
K: 0

C: 0
M:20
Y: 10
K: 0

AÇIK KAHVERENGİ VE TONLARI**RENK****BİRİMLER**

C: 0
M:70
Y: 65
K: 0

C: 0
M:40
Y: 35
K: 0

RENK**BİRİMLER**

C: 0
M:55
Y: 50
K: 0

C: 0
M:20
Y: 20
K: 0

**SARI VE TONLARI
RENK**

BİRİMLER

**C: 0
M:50
Y: 80
K: 0**

**C: 0
M:25
Y: 40
K: 0**

**C: 0
M:30
Y: 80
K: 0**

**C: 0
M:15
Y: 40
K: 0**

RENK

BİRİMLER

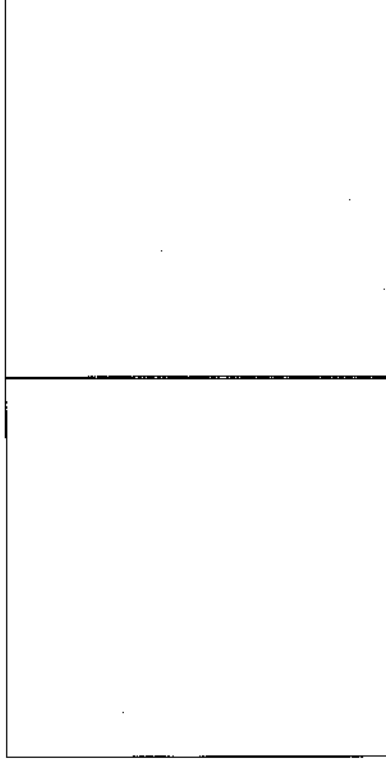
**C: 0
M:40
Y: 60
K: 0**

**C: 0
M:15
Y: 20
K: 0**

**C: 0
M:25
Y: 60
K: 0**

**C: 0
M:10
Y: 20
K: 0**

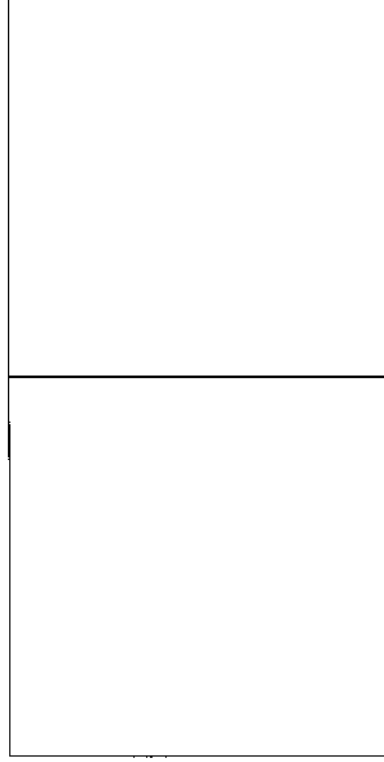
RENK



BİRİMLER

**C: 0
M: 0
Y: 80
K: 0**

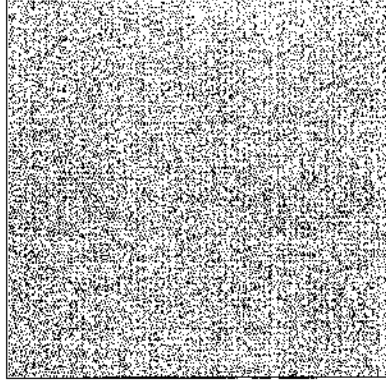
RENK



BİRİMLER

**C: 0
M: 0
Y: 60
K: 0**

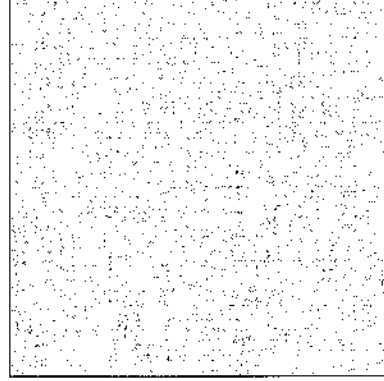
**MAVİ TONLARI
RENK**



BİRİMLER

**C: 85
M: 50
Y: 0
K: 0**

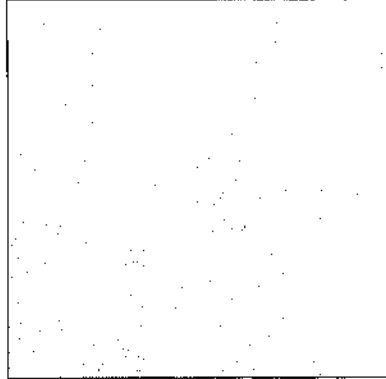
RENK



BİRİMLER

**C: 65
M: 40
Y: 20
K: 0**

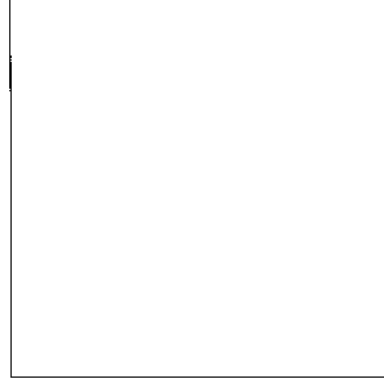
RENK



BİRİMLER

**C: 50
M: 25
Y: 0
K: 0**

RENK



BİRİMLER

**C: 30
M: 15
Y: 0
K: 0**