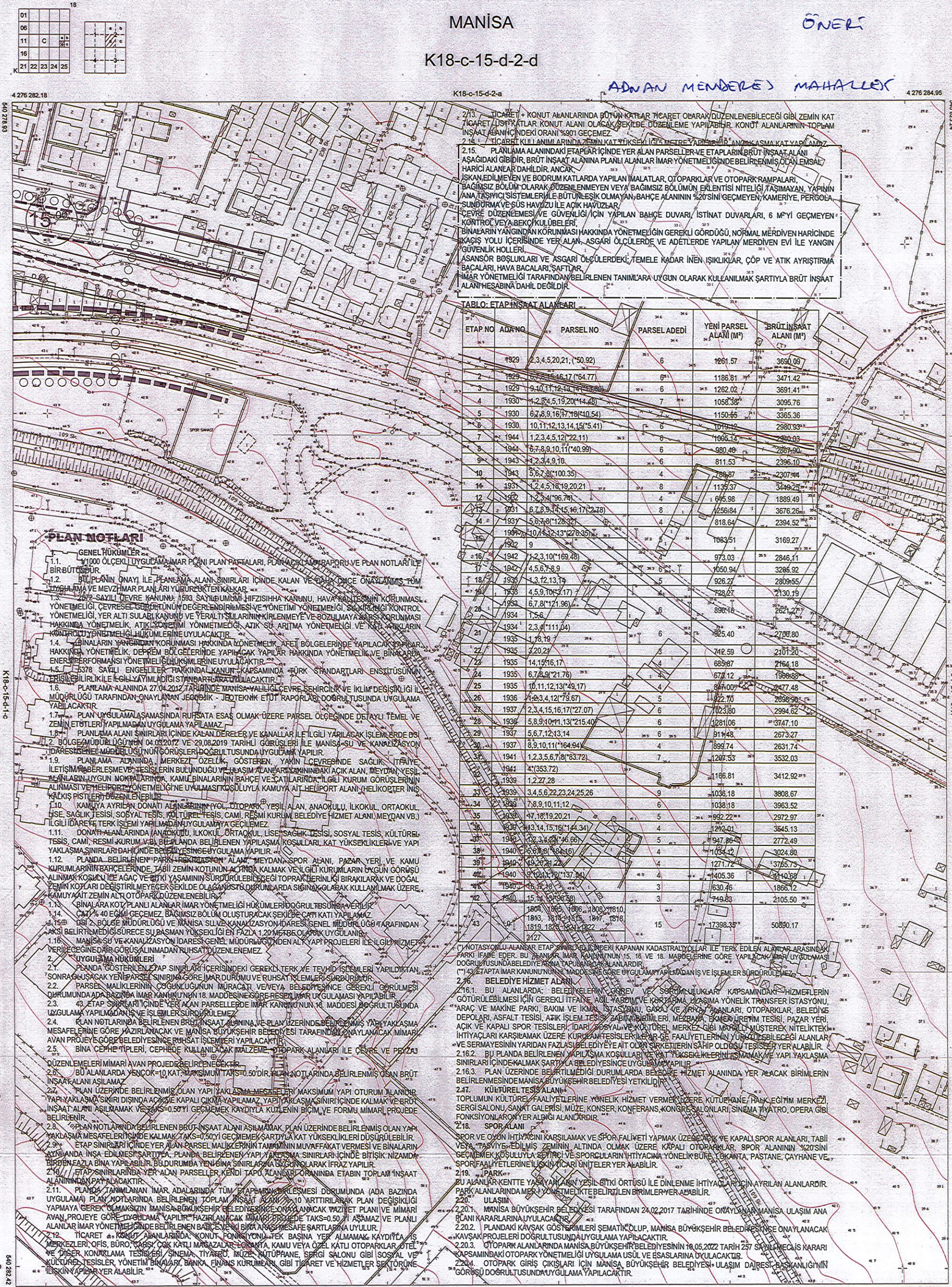
MANİSA

ÖNERİ

K18-c-15-d-2-d

ADNAN MENDERES MAHALLESİ



PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

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

1.2. BU PLANIN ONAYI İLE PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM UYGULAMA VE MEVZİMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

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

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

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

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

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

1.8. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE KANALLAR İLE İLGİLİ YARILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2017 VE 29.08.2019 TARİHLİ GÖRÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALIZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

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

1.10. KAMUYA AYRILAN DONATI ALANLARININ (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEYDAN VB.) İLGİLİ İDAREYE TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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

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

1.13. BİNALARA KOT PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.

1.14. ÇATI % 40 EĞİMİ GEÇEMEZ. BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURACAK ŞEKİLDE ÇATI KATI YAPILAMAZ.

1.15. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALIZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1,20 METRE OLARAK UYGULANIR.

1.16. MANİSA SU VE KANALIZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. PLANDA GÖSTERİLEN ETAP SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ GEREKLİ TERK VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRINA GÖRE İMAR DURUMU VE RUHSAT İŞLEMLERİ SÜRDÜRÜLÜR.

2.2. PARSEL MALİKLERİNİN ÇOĞUNLUĞUNUN MÜRACATI VE/VEYA BELEDİYESİNCE GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA ADA BAZINDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE RESEN İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.

2.3. 43. ETAP SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PARSELLERDE İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMADAN İŞ VE İŞLEMLER SÜRDÜRÜLEMEZ.

2.4. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANINA VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE RUHSAT İŞLEMLERİ YAPILACAKTIR.

2.5. BİNA CEPHE TİPLERİ, CEPHEDE KULLANILACAK MALZEME, OTOPARK ALANLARI İLE ÇEVRE VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

2.6. BU ALANLARDA YENİÇOK=10 KAT, MAKSİMUM TAKS=0.50'DİR. PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

2.7. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MAKSİMUM YAPI OTURUM ALANIDIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. YAPI YAKLAŞMASI SINIRI İÇİNDE KALMAK VE BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KULLANIŞ BİÇİM VE FORMU MİMARİ PROJEDE BELİRLENİR.

2.8. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK, TAKS=0.50'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ DÜŞÜRÜLEBİLİR.

2.9. ETAP SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PARSEL MALİKLERİNİN TAMAMININ MUVAFFAKAT VERMESİ VE BİNALARIN AYNI ANDA İNŞA EDİLMESİ ŞARTIYLA, PLANDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE BİTİŞIK NİZAM'DA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA YENİ BİNA SINIRLARINA UYGUN OLARAK İFRAZ YAPILIR.

2.10. ETAP SINIRLARINDA YER ALAN PARSELLER KENDİ TAPU ALANLARI ORANINDA ETABIN TOPLAM İNŞAAT ALANININDAN PAY ALACAKTIR.

2.11. PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA TÜM ETAPLARIN BİRLEŞMESİ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI % 10 ARTTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA GEREK OLMAKSIZIN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANI VE MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJEDE TAKS=0.50'Yİ AŞAMAZ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BAHÇE VE İKİ BİNA ARASI MESAFE ŞARTLARINA UYULUR.

2.12. TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, SARGI, ÇOK KATLI MAGAZALAR, LOKANTA, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

2.13. TİCARET + KONUT ALANLARINDA BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ ZEMİN KAT TİCARET ÜSTÜ KATLAR KONUT ALANI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR. KONUT ALANLARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %90'I GEÇEMEZ.

2.14. TİCARET KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5 METRE YAPILABİLİR. ANCAK ASMA KAT YAPILAMAZ.

2.15. PLANLAMA ALANINDAKİ ETAPLAR İÇİNDE YER ALAN PARSELLER VE ETAPLARIN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR, BRÜT İNŞAAT ALANINA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENMİŞ OLAN EMSAL HARİCİ ALANLAR DAHİLDİR. ANCAK,
İSKAN EDİLMEYEN VE BODRUM KATLARDA YAPILAN İMALATLAR, OTOPARKLAR VE OTOPARK RAMPALARI,
BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA VE SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR,
ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE GÜVENLİĞİ İÇİN YAPILAN BAHÇE DUVARI, İSTİNAT DUVARLARI, 6 M²'Yİ GEÇMEYEN KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ,
BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİN GEREKLİ GÖRDÜĞÜ, NORMAL MERDİVEN HARİCİNDE KAÇIŞ YOLU İÇERİSİNDE YER ALAN, ASGARİ ÖLÇÜLERDE VE ADETLERDE YAPILAN MERDİVEN EVİ İLE YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ,
ASANSÖR BOŞLUKLARI VE ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ, TEMELE KADAR İNEN IŞIKLIKLAR, ÇÖP VE ATIK AYRIŞTIRMA BACALARI, HAVA BACALARI, ŞAFTLAR,
İMAR YÖNETMELİĞİ TARAFINDAN BELİRLENEN TANIMLARA UYGUN OLARAK KULLANILMAK ŞARTIYLA BRÜT İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

TABLO: ETAP İNŞAAT ALANLARI

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ADEDİ	YENİ PARSEL ALANI (M²)	BRÜT İNŞAAT ALANI (M²)
1	1929	2,3,4,5,20,21, (*50.92)	6	1261.57	3690.09
2	1929	6,7,8,15,16,17 (*64.77)	6	1186.81	3471.42
3	1929	9,10,11,12,13,14 (*55.89)	6	1262.02	3691.41
4	1930	1,2,3,4,5,19,20(*14.48)	7	1058.36	3095.76
5	1930	6,7,8,9,16,17,18(*10.54)	6	1150.65	3365.36
6	1930	10,11,12,13,14,15(*5.41)	6	1019.12	2980.93
7	1944	1,2,3,4,5,12(*22.11)	6	1005.14	2940.03
8	1944	6,7,8,9,10,11(*40.99)	6	980.49	2867.90
9	1943	1,2,3,4,9,10	6	811.53	2396.10
10	1943	5,6,7,8(*100.35)	4	788.87	2307.44
11	1931	1,2,4,5,18,19,20,21	8	1139.37	3449.25
12	1932	1,2,3,4(*96.74)	4	645.98	1889.49
13	1931	6,7,8,9,14,15,16,17(*2.78)	8	1256.84	3676.26
14	1931	5,6,7,8(*128.32)	4	818.64	2394.52
15	1931	10,11,12,13*(276.35)	5	1083.51	3169.27
16	1942	1,2,3,10(*169.48)	4	973.03	2846.11
17	1942	4,5,6,7,8,9	6	1050.94	3295.92
18	1933	1,3,12,13,14	5	926.27	2809.55
19	1933	4,5,9,10(*3.17)	4	728.27	2130.19
20	1933	6,7,8(*121.96)	6	896.16	2621.27
	1934	1,5,6			
	1934	2,3,4(*111.04)			
21	1935	1,18,19	6	925.40	2706.80
22	1935	3,20,21	3	742.59	2301.20
23	1935	14,15,16,17	4	685.87	2164.18
24	1935	6,7,8,9(*21.76)	4	678.12	1968.88
25	1935	10,11,12,13(*49.17)	4	847.00	2477.48
26	1936	1,2,3,4,12(*79.67)	5	922.70	2698.90
27	1937	2,3,4,15,16,17(*27.07)	6	1023.80	2994.62
28	1936	5,8,9,10,11,13(*215.40)	6	1281.06	3747.10
29	1937	5,6,7,12,13,14	6	911.48	2673.27
30	1937	8,9,10,11(*164.94)	4	899.74	2631.74
31	1941	1,2,3,5,6,7,8(*83.72)	7	1207.53	3532.03
32	1941	4*(353.72)	5	1166.81	3412.92
	1939	1,2,27,28			
33	1939	3,4,5,6,22,23,24,25,26	9	1038.18	3808.67
34	1939	7,8,9,10,11,12	6	1038.18	3963.52
35	1939	17,18,19,20,21	5	992.22	2972.97
36	1939	13,14,15,16(*144.34)	4	1292.01	3545.13
37	1940	1,2,3,4,23(*46.66)	5	947.86	2772.49
38	1940	5,6,7,8(*184.16)	4	1034.12	3024.80
39	1940	19,20,21,22	4	1271.72	3755.73
40	1940	9,10,11,12(*137.84)	4	1405.36	4110.68
41	1940	13,14,15,16	3	630.46	1866.12
42	1940	15,16,17(*96.58)	3	719.83	2105.50
43	50	1804, 1805, 1806, 1808, 1810, 1813, 1814, 1815, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 2127	15	17398.35*	50830.17

(*) NOTASYONLU ALANLAR ETAP SINIRLARI İÇİNDEKİ KAPANAN KADASTRAL YOLLAR İLE TERK EDİLEN ALANLAR ARASINDAKİ FARKI İFADE EDER. BU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE 18. MADDELERİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ADINA TAPULANACAK ALANLARDIR.

(**) 43. ETAPTA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMADAN İŞ VE İŞLEMLER SÜRDÜRÜLEMEZ.

2.16. BELEDİYE HİZMET ALANI

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

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

2.16.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMLERİN BELİRLENMESİNDE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.17. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA TİYATRO, OPERA GİBİ FONKSİYONLARON YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.18. SPOR ALANI

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

2.19. PARK

BU ALANLAR KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. PARK ALANLARINDA MEB-İ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.20. ULAŞIM

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

2.20.2. PLANDAKİ KAVŞAK GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.20.3. OTOPARK ALANLARINDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 19.05.2022 TARİH 257 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDAKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USÜL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.

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

1/1000

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

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005,0 epoçunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

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

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

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

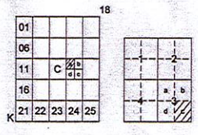
KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI
Türkay TAŞ KOROĞLU
İnşaat Mühendisi

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

MANİSA

ÖNERİ

K18-c-14-a-3-c



4 277 651.51 — K18-c-14-a-3-b — 4 277 654.01

536 462.41 — 537 006.63

ŞEHZADELER İLÇESİ, KUŞLUBAHÇE MAHALLESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- İLÇE SINIRI
- KADASTRAL SINIR
- ETAP NO
- ETAP SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- BİNA YÜKSEKLİĞİ
- EMSAL
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI

JEOLOJİK YAPI

- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
- ÖNLEMLİ ALAN-1.1 (Yüksekgerilim Tahtalı Akçaköprü Deresi Mevkisi)
- ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (Dikmen Ahmetçikoğlu Heskinlar Çiçekli Oluşma Açıkadalan Sonunda Alanlar)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANI
- PASİF YEŞİL ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI

- ÇEVRİNGEN DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- YAYA / SERVİS YOLU
- SU YÜZEYİ
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- ENERJİ NAKİL HATTI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLANINONAYI İLE PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN VE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ TÜM UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

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

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

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

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

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

1.8. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.03.2012 VE 29.08.2012 TARİHLİ GÖRÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

1.9. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU SOLUNDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLU OLUP, BU ALANLARDA EKAT YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN MESAFELERE UYULMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

1.11. PLANLAMA ALANINDA UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERDE, ALAN BÜTÜNÜNDE VEYA BİTİŞİK ALAN HALİNDE İMAR KANUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.12. KAMUYA AYRILAN DONATI ALANLARI (OKUL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEYDAN VB.) İLGİLİ İDARİYE TESİS İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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

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

1.15. BİNALARA KOT; PLANLI ALANDA ARAZİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.

1.16. ÇATI ÖRTÜSÜ ŞEMASI, ÇEVRESİNDEKİ YAPILARA UYGUN BİÇİMDE ÇATI KATI YAPILAMAZ.

1.17. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN, MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMİDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1,00 METRE OLARAK UYGULANIR.

1.18. MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALDIĞI YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. PLANDA YAPILAŞMA DÜZENİ TANIMLANAN ALANLAR

2.1.1. AYRIK YAPI ADALARINDA MAKSİMUM TAKS=0,40'TIR.

2.1.2. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MAKSİMUM TAKS=0,60'TIR.

2.1.3. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR, MEVCUT TEŞEKKÜL; AYNI YODA CEPHE VEREN PARSELLERİN % 50'DEN FAZLASININ YAPILAŞMASI OLMASI DURUMUDUR.

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

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

2.1.6. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M2'YE ULAŞTIKTAN SONRA YAYDIYLA E=1.20 YEN ÇOK=10 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

2.1.7. TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

2.1.7.1. TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAGAZALAR, LOKANTA, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

2.1.7.2. TİCARET+KONUT ALANLARINDA BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR. KONUT ALANLARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %90'I GEÇEMEZ.

2.1.7.3. TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5 METRE'DİR.

2.2. YENİDEN DÜZENLENMESİ ÖNERİLEN ALANLAR

2.2.1. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN ETAP SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ GEREKLİ TERK VE TEVHİD İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRINA GÖRE İMAR DURUMU VE RUHSAT İŞLEMLERİ SÜRDÜRÜLÜR.

2.2.2. PARSEL MALİKLERİNİN ÇOĞUNLUĞUNUN MÜRACAATI VE/VEYA BELEDİYESİNDE GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA ADA BAZINDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE DEĞİŞİK İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.

2.2.3. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANINA VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE RUHSAT İŞLEMLERİ YAPILACAKTIR.

2.2.4. BİNA CEPHELERİ, CEPHEDE KULLANILACAK MALZEME, OTOPARK ALANLARI İLE ÇEVRE VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

2.2.5. BU ALANLARDA YENÇOK=10 KAT, MAKSİMUM TAKS=0,50'DİR. PLAN NOTERİNDA BELİRLENMİŞ OLAN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

2.2.6. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MAKSİMUM YAPI OTURUM ALANIDIR. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK VE BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE TAKS=0,50'YI GEÇMEMEK KAYDIYLA KÜTELİN BİÇİMİNE, PLANA, MİMARİ PROJEDE BELİRLENİR.

2.2.7. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK, TAKS=0,50'Yİ GEÇMEMEK, ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ DÜŞÜRÜLEBİLİR.

2.2.8. ETAP SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN PARSEL MALİKLERİNİN TAMAMININ MUVAFFAKAT VERMESİ VE BİNALARININ AYNI ANDA İNŞA EDİLMESİ ŞARTIYLA, PLANDA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE BİTİŞİK NİZAM ADA BİRİMİNDE FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA YENİ BİNA SINIRLARINA UYGUN OLARAK İFRAZ YAPILIR.

2.2.9. PLANDA İKİ YAPI ÖNERİSİ GETİRİLEN ETAPLARDA; PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE TAKS=0,50'Yİ GEÇMEMEK VE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENMEK KAYDIYLA TEK BİNA YAPILABİLİR.

2.2.10. ETAP SINIRLARINDA YER ALAN PARSELLER KENDİ TAPU ALANLARI ORANINDA ETABIN TOPLAM İNŞAAT ALANINDAN PAY ALACAKTIR.

2.2.11. PLANDA TANIMLANAN İMAR ADALARINDA TÜM ETAPLARIN BİRLEŞMESİ DURUMUNDA (ADA BAZINDA UYGULAMA) PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANI % 10 ARTTIRILARAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASA GEREK OLMAKSIZIN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAVİ VE PLANDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJEDE TAKS=0,50'Yİ AŞMAMAK VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN BAHÇE VE İKİ BİNA ARASI MESAFE ŞARTLARINA UYULUR.

2.2.12. PLANLAMA ALANINDAKİ ETAPLAR İÇİNDE YER ALAN PARSELLER VE ETAPLARIN BRÜT İNŞAAT ALANI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR. BRÜT İNŞAAT ALANINA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENMİŞ OLAN EMSAL HARİCİ ALANLAR DAHİLDİR. ANCAK,

İSKAN EDİLMEYEN VE BODRUM KATLARDA YAPILAN İMALATLAR, OTOPARKLAR VE OTOPARK RAMPALARI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENMEYEN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİ VE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA VE SUSİ HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR,

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE GÜVENLİĞİ İÇİN YAPILAN BAHÇE DUVARI, İSTİNAT DUVARLARI, 6 M'Yİ GEÇMEYEN KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ,

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİN GEREKLİ GÖRDÜĞÜ, NORMAL MERDİVEN HARİCİNDE KAÇIŞ YOLU İÇERİSİNDE YER ALAN, ASGARİ ÖLÇÜLERDE VE ADETLERDE YAPILAN MERDİVEN EVİ İLE YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ,

ASANSÖR BOŞLUKLARI VE ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ; TEMELE KADAR İNEN IŞIKLIKLAR, ÇÖP VE ATIK AYRIŞTIRMA BACALARI, HAVA BACALARI, ŞAFTLAR,

İMAR YÖNETMELİĞİ TARAFINDAN, BELİRLENEN TANIMLARA UYGUN OLARAK KULLANILMAK ŞARTIYLA BRÜT İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.

TABLO: ETAP İNŞAAT ALANLARI

ETAP NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ADEDİ	YENİ PARSEL ALANI	BRÜT İNŞAAT ALANI (M²)
1	3561	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, (*207,20)	10	2593,86	8079,00
2	3564	1,2,3,4,9,10 (*188,49)	6	1967,29	7033,06
3	3562	1,5,6, (*648,27)	10	2637,37	9428,60
4	922	1,2,3,4,5,6,7	12	2302,00	7318,35
5	922	119, 120, 121, 122, 131, 133, 134, 135, 136, 137, 179, 180	16	2960,79	9503,33
6	922	15,16,17,18,19,20,29,30,31,118	10	1780,63	5715,45
7	922	21,22,23,24,25,26,27,28,130, (*4,17)	9	1653,34	5449,68
8	922	1,2,3,9,10,36,42	11	1551,00	5081,85
9	1492	2,3,4,5	9	1479,60	4320,23
10	922	37,38,39,40,43,44,7, 181, (*82,00)	14	2218,53	7128,23
	195	57, 58, 59, 60, 61, 62			
	1195	63, 7			
11	922	54,55, 71, 72, 73, 101	9	2582,34	7553,34
	1195	64, 65, 66, 67, 68, 69, (*189,34)			
	922	98, 99, 100			
12	984	1, 28, 22, (*121)	10	1806,00	5282,55
	987	1, 4, 32, 43, 44, 48,47, (*253,00)	11	2390,33	6991,72
13	984	5, 6, 7, 8	14	2640,97	8342,10
	984	9, 10, 11, 12, 13			
14	986	1, 2, 3, 4, 7, 36, 37, 38, 39	14	2640,97	8342,10
15	987	11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 41, 42	10	1367,07	4338,[illegible]
16	986	9, 10	12	1258,00	4288,[illegible]
	987	9, 10, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27			
17	985	1, 2, 3, 19	9	1363,55	4496,13
	986	5, 6, 33, 34, 35			
18	985	5, 6, 20, 29, 30, (*86,12)	11	1650,10	4[illegible]
	986	26, 27, 28, 29, 30, 31			
19	985	7, 8, 9, 10, 16, 17, 18, (84,30)	15	1887,96	5552,28
	986	18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25			
20	985	13, 14, 15, 22, 23, 26,28, (*176,07)	11	1635,67	4764,92
	986	14, 15, 16, 17			
21	2608	2, 3, (*289,02)	5	1721,06	5[illegible],10
	2609	1, 2, 3			
22	2608	4, 5, 6, (*194,54)	5	1517,62	4436,75
	2609	4, 5			
23	2608	7, 8, 9, 10, (*98,98)	7	2440,17	[illegible]
	2609	6, 7, 8			
24	2610	2, 3, 8, 9, (*18,25)	5	1723,25	5040,[illegible]
25	922	95, 96, 97, (*1282,00)	3	1367,82	5814,[illegible]
26	922	93, 94, 112, 174, 176, 178, (*89,12)	6	1971,09	5765,[illegible]
27	922	123, 126, 155, 156, 157, 182, 183	9	2171,00	6789,92

(*) NOTASYONLU ALANLAR, ETAP SINIRLARI İÇİNDEKİ KAPANAN KADASTRAL YOLLAR İLE TERK EDİLEN ALANLAR ARASINDAKİ FARKI İFADE EDER. BU ALANLAR İMAR KANUNUNUN 15. 16 VE 18. MADDELERİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE ADINA TESCİL EDİLİRLER.

2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

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

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

2.3.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMLERİN BELİRLENMESİNDE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.4. RESMİ KURUM ALANI

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

2.5. İLKOKUL ALANI

İLKÖĞRETİME HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN AİT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB.) YER ALABİLİR.

2.6. ORTAOKUL ALANI

ORTAÖĞRETİME HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN AİT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB.) YER ALABİLİR.

2.7. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO, OPERA GİBİ FONKSİYONLARDA YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.8. SAĞLIK TESİSİ ALANI

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

2.9. CAMİ

BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN AKLLİYESİ, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; KÜTÜPHANE, KURSLAR, DİNLENME SALONU, TAZİYE EVİ, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YER ALABİLİR. AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.10. PARK

BU ALANLAR KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. PARK ALANLARINDA MER-İ YÖNETMELİĞİ'NE GEÇİRİLEN BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.11. ULAŞIM

2.11.1. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 24.07.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MANİSA ULAŞIM ANA PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.

2.11.2. PLANDAKİ KAVŞAK ÖNERİLERİ ŞEMATİK OLUP, MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.11.3. OTOPARK ALANLARINDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 10.05.2012 TARİHİ 257 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDAKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA UYULACAKTIR.

2.11.4. OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İÇİN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

K18-c-14-d-2-b — 4 276 957.70 — 4 276 960.20

536 462.58 — 537 009.84

536 500 — 536 600 — 536 700 — 536 800 — 536 900 — 537 000

4 277 600 — 4 277 500 — 4 277 400 — 4 277 300 — 4 277 200 — 4 277 100 — 4 277 000

K18-c-14-3-d — K18-c-14-b-4-d

1/1000

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

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

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

MÜTEAHHİT : ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Özhan KAYNAROĞLU
Harita Mühendisi

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

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

ONAY
Yüklenici ÖLÇEN HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ tarafından yapılan 1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı.
03.06.2017
Ayhan KAYNAK
İmar ve Şehircilik V.
Genel Sekreter V.