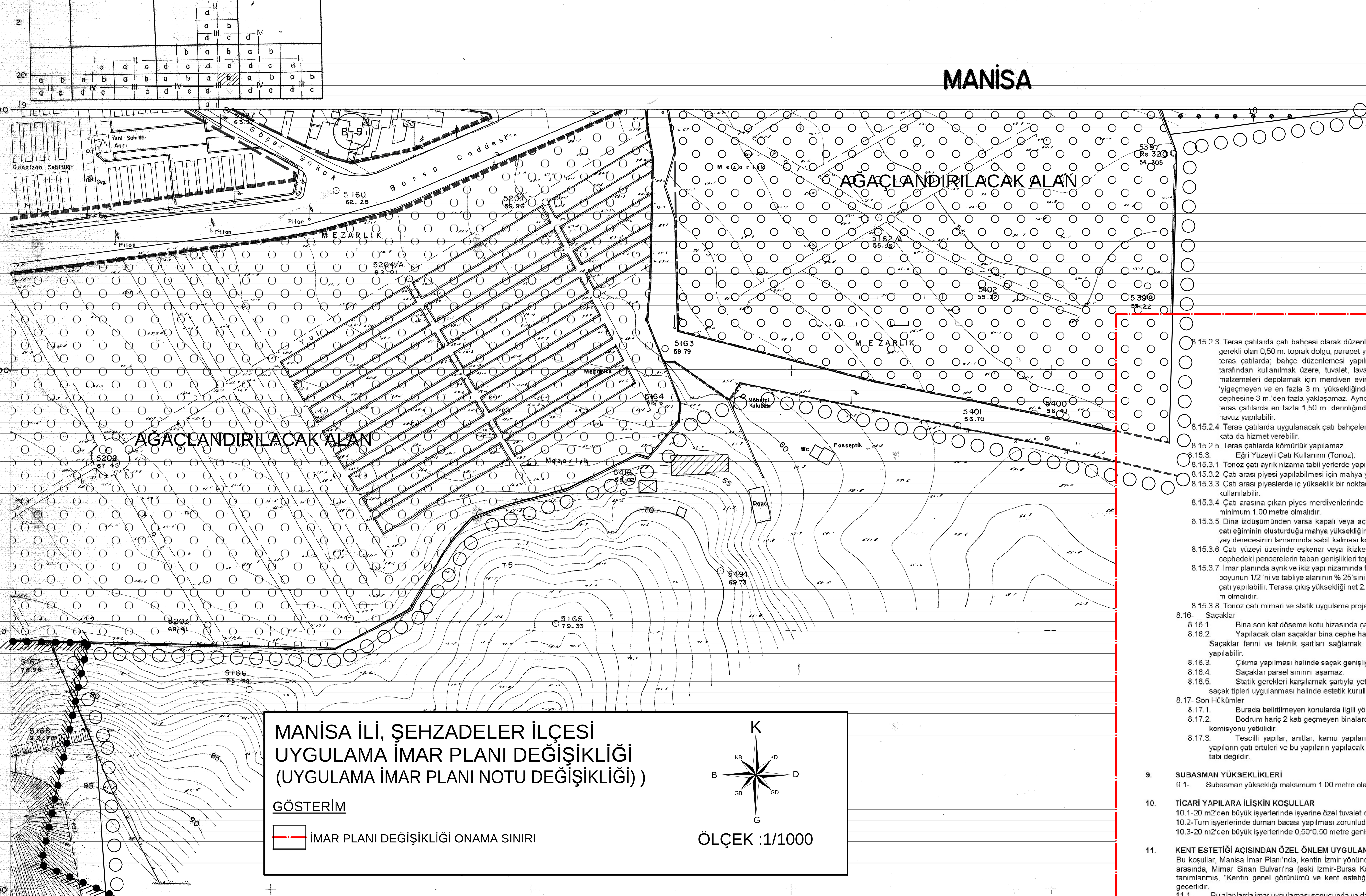

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ))

GÖSTERİM

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

K, KB, KD, B, D, GB, GD, G

ÖLÇEK :1/1000

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI
(Manisa Merkez İmar Planı Sınırları İçerisinde Uygulanacak Notlar)

YAPI NİZAMLARI
1.1- "B" yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında "bitişik nizam" uygulanır.
1.2- "BL" yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında "blok nizam" uygulanır.
1.3- "A" yapı nizamı tanımlaması bulunan yapı adalarında "ayrık nizam" uygulanır.

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

PARSEL GENİŞLİKLERİ
3.1- Yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmak zorundadır. Ancak asgari parsel genişliği koşulunu sağlamayan ve komşu parsellerde yapılaşmanın tamamlanması nedeniyle tevhid olanağı bulunmayan parsellerde yapılaşma koşullarını belirlemede belediye yetkilidir.
3.2- Yapı adası içerisinde bir parselin farklı yapılaşma koşullarına isabet etmesi halinde;
○ Ada içerisinde yapılaşma bulunması halinde mevcut teşekküle,
○ Yapılaşma bulunmaması halinde ada ortalamasına göre,
Belediyesince belirlenecek ifraz hattına göre uygulama yapılır. Parselin tamamında ifraz yapılmadan yüksek olan kat sayısına göre uygulama yapılmasının istenmesi halinde ise belirlenen ifraz hattına göre ayrı ayrı hesaplanan inşaat alanı toplamını aşmamak üzere yapı yapılmasına müsaade edilebilir.

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

KAT YÜKSEKLİĞİ
5.1- Mevcut teşekkül oluşmuş meskun alanlarda kat yükseklikleri aşağıda belirtildiği şekilde Uygulanacaktır.

2 Katlı Yapılaşmalarda 6.50 Metre
3 Katlı Yapılaşmalarda 9.50 Metre
4 Katlı Yapılaşmalarda 12.50 Metre
5 Katlı Yapılaşmalarda 15.50 Metre Asma Katlı Yapılaşıyor İse 17.75 Metre
6 Katlı Yapılaşmalarda 18.50 Metre Asma Katlı Yapılaşıyor İse 20.75 Metre
7 Katlı Yapılaşmalarda 21.50 Metre Asma Katlı Yapılaşıyor İse 23.75 Metre
8 Katlı Yapılaşmalarda 24.50 Metre

5.2- Gelişme alanlarında ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kat yüksekliklerine uyulacaktır.
5.3- Asma katlı mesken yapılamaz.
5.4- Eksik katlı yapılaşma taleplerinde, Estetik Kurul'un kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

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

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

8. ÇATILARA İLİŞKİN KOŞULLAR
8.1- Mevzuata uygun biçimde çatı arasının kullanılması olanaklı olan yapılarda Çatılar, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak binanın plan tasarımına, cephe aldığı yolun yapı karakterine uygun nitelikte ve estetik görünümü de göz önüne alınarak Eğimli, Eğri Yüzeyli (tonoz) veya Teras çatı olarak yapılabilir.
8.2- Mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçemez.
8.3- Çatı aralarının kullanılmasının olanaklı olmadığı, imar mevzuatına göre alt katla bağlantı kurulmayan tüm çatılar saçak ucundan başlayacak ve tepe mahyaya kadar minimum %30 maksimum % 40 eğimle yükselecek, kademeli çatı yapılmayacaktır. Bu tür yapılarda düz çatı da (teras çatı) uygulanabilir.
8.4- Çatı taşıyıcı malzemeleri gerekli teknik şartlar sağlanması kaydıyla çelik, ahşap vb. malzemelerden olabilir. Kaplama malzemesi Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ve Yapı Malzemeleri Yönetmeliği'ne uygun olmalıdır. Malzemelerin yönetmeliklere uygun olarak seçilmesinden proje müellifi ve yapı denetim firması sorumludur.
8.5- Çatı eğimi içinde kalmak ve silueti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak Fotovoltaik paneller kullanılabilir.
8.6- Yapı içinden ortak merdiven evinden veya ortak mahalden (yatay düzlemde) çatı üst yüzeyine çıkış sağlanmalıdır. Ayrıca makine dairesine ulaşılmalıdır.
8.7- Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini 0.60 metre aşabilir. Hava bacaları ve duman bacaları çatı örtüsünü 0.60 metre aşabilir. Ayrıca, zorunlu olan tesisatlarla ilgili hacimler ve çatı pencerelerinin yürürlükteki standartlara uygun olarak yapılması kaydıyla çatı mahyasını aşmasına izin verilir.
8.8- Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.
8.9- Çatı aralarındaki kullanım alanı, ait olduğu bağımsız bölümün yataydaki izdüşümünde olmalıdır.
8.10- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle 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. Çatı arasına ve teras çatıya kömürlük yapılamaz.
8.11- Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.
8.12- Çatı aralarında kolay alevlenici, parlayıcı ve patlayıcı madde bulundurulamaz.
8.13- Çatı arası veya katında, tavanı ve tabanı betonarme ve duvarları tuğla ve benzeri yapı malzemesinden yapılan, yangına en az 120 dakika dayanıklı bölmeler ile ayrılmış olan, girişinde yangın güvenlik holü oluşturulması kaydıyla ve yakıtın çatı katı veya arasında depolanmaması, doğalgaz tesisatı ve projesi, malzeme seçimi ve montajı ilgili standartlara ve gaz kuruluşlarının teknik şartnamelerine uygun olmak şartıyla, içerisinde doğalgaz ile çalışan kaskad ve benzeri ısıtma sistemi yer alan ısı (teshin) merkezi odaları tesis edilebilir.
8.14- Çatı karkası kurulduktan sonra Belediye onayı alınmadan uygulamaya devam edilemez.
8.15- Çatı Arası Kullanımı;
8.15.1. Eğimli Çatı Kullanımı:
8.15.1.1. Çatı arası piyesi yapılabilmesi için mahya yüksekliği minimum 3.00 metre olmalıdır.
8.15.1.2. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.
8.15.1.3. Çatı arası piyeslerde iç yükseklik bir noktada 2.40 metreyi sağladıktan sonra 1.50 metreye kadar kullanılabilir.
8.15.1.4. Çatı arasına çıkan piyes merdivenlerinde rıht yüksekliği maksimum 17.5 cm merdiven genişliği minimum 1.00 metre olmalıdır.
8.15.1.5. Çatı içinin aydınlatılması amacıyla; çatı yüzeyine paralel olarak düzenlenen çatı pencereleri kullanılabilir.
8.15.1.6. Çatı yüzeyi üzerinde eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında; pencere tabanı çatı yüzeyinden başlayan, en yüksek noktası çatı yüksekliğinin 1/3 nü, aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ise, ait olduğu bina cephe boyunun 1/2'ni geçemez.
8.15.1.7. İmar planında ayrık ve ikiz yapı nizamında tüm cephe hattı boyunca en fazla ait olduğu bina cephe boyunun 1/2 'ni ve tabliye alanının % 25'sini geçmeyen parapet duvarı ucuna kadar üstü açık teras çatı yapılabilir. Terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır. Terasların en dar kenarı minimum 1.50 m olmalıdır.
8.15.1.8. Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.
8.15.1.9. Tek yöne eğimli çatı yapılamaz.
8.15.2. Teras Çatı Kullanımı:
8.15.2.1. Teras çatıda asansör ile ilgili mekânlar, merdiven evi, yönetmeliğe uygun olarak yapılacak su deposu gibi ortak mekanlar düzenlenebilir.
8.15.2.2. Teras çatılarda yapılacak en çok 1.10 metre yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre parapet ve ya korkuluk yapılması zorunludur.
8.15.2.3. Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m2 'yigeçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.
8.15.2.4. Teras çatılarda uygulanacak çatı bahçelerine engellilerin ulaşımını sağlamak adına asansör bu kata da hizmet verebilir.
8.15.2.5. Teras çatılarda kömürlük yapılamaz.
8.15.3. Eğri Yüzeyli Çatı Kullanımı (Tonoz):
8.15.3.1. Tonoz çatı ayrık nizama tabii yerlerde yapılabilir.
8.15.3.2. Çatı arası piyesi yapılabilmesi için mahya yüksekliği minimum 3.00 metre olmalıdır.
8.15.3.3. Çatı arası piyeslerde iç yükseklik bir noktada 2.40 metreyi sağladıktan sonra 1.50 metreye kadar kullanılabilir.
8.15.3.4. Çatı arasına çıkan piyes merdivenlerinde rıht yüksekliği maksimum 17.5 cm merdiven genişliği minimum 1.00 metre olmalıdır.
8.15.3.5. Bina izdüşümünden varsa kapalı veya açık çıkma ucundan yükseltilerek oluşturulan max.%40 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini geçmeyecek şekilde tonoz çatı yapılabilir. Tonoz çatı yay derecesinin tamamında sabit kalması koşuluyla tek merkezli yaydan oluşmalıdır.
8.15.3.6. Çatı yüzeyi üzerinde eşkenar veya ikizkenar üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ait olduğu bina cephe boyunun 1/2'ni geçemez.
8.15.3.7. İmar planında ayrık ve ikiz yapı nizamında tüm cephe hattı boyunca en fazla ait olduğu bina cephe boyunun 1/2 'ni ve tabliye alanının % 25'sini geçmeyen parapet duvarı ucuna kadar üstü açık teras çatı yapılabilir. Terasa çıkış yüksekliği net 2.10 m olacaktır. Terasların en dar kenarı minimum 1.50 m olmalıdır.
8.15.3.8. Tonoz çatı mimari ve statik uygulama projelerinde detay ve hesaplarıyla birlikte gösterilmelidir.
8.16- Saçaklar
8.16.1. Bina son kat döşeme kotu hizasında çatı görünümüyle ilişkili saçaklar yapılabilir.
8.16.2. Yapılacak olan saçaklar bina cephe hattından 1.00 m'den fazla olmamak kaydıyla yapılabilir. Saçaklar fenni ve teknik şartları sağlamak şartıyla betonarme, ahşap veya çelik malzemeden yapılabilir.
8.16.3. Çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.
8.16.4. Saçaklar parsel sınırını aşamaz.
8.16.5. Statik gerekleri karşılamak şartıyla yeterli imar çekme mesafelerine sahip parsellerde farklı saçak tipleri uygulanması halinde estetik kurulları yetkilidir.
8.17- Son Hükümler
8.17.1. Burada belirtilmeyen konularda ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
8.17.2. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulüne mimari estetik komisyonu yetkilidir.
8.17.3. Tescilli yapılar, anıtlar, kamu yapıları, sanayi yapıları ve tarımsal amaçlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bu yapıların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu hükümlere tabi değildir.

9. SUBASMAN YÜKSEKLİKLERİ
9.1- Subasman yüksekliği maksimum 1.00 metre olarak uygulanacaktır.

10. TİCARİ YAPILARA İLİŞKİN KOŞULLAR
10.1-20 m2'den büyük işyerlerinde işyerine özel tuvalet düzenlenmesi zorunludur.
10.2-Tüm işyerlerinde duman bacası yapılması zorunludur.
10.3-20 m2'den büyük işyerlerinde 0,50*0.50 metre genişliğinde işyeri bacası yapılması zorunludur.

11. KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN ÖZEL ÖNLEM UYGULANACAK ALANLAR
Bu koşullar, Manisa İmar Planı'nda, kentin İzmir yönünden girişinde yer alan Atatürk Anıtı ile Gediz Köprüsü arasında, Mimar Sinan Bulvarı'na (eski İzmir-Bursa Karayolu) cephe veren adalar ile planda Ö lejantı ile tanımlanmış, "Kentin genel görünümü ve kent estetiği açısından özel önlemler uygulanacak alanlar" için geçerlidir.
11.1- Bu alanlarda imar uygulaması sonucunda ya da ifraz yoluyla oluşturulacak minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.
11.2- İmar uygulaması yapılmış, üzerinde konut yapılaşmaları olmayan adalarda minimum parsel büyüklüğü aranmaz. Bu adalarda var olan ruhsatlı mevcut tesisler aynen korunacak ve olası yeni yapılaşmalar da emsal hesabına dâhil edilecektir.
11.3- Bu alanlarda, planda konut amaçlı planlanmış adalarda, konut yapılmak istenmesi halinde plan üzerinde konut alanları için belirlenmiş yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak, imar uygulaması yapılmış konut adalarında bu koşullarda tanımlanan ticari yapılaşmalara gidilmek istenmesi durumunda minimum 1500 m² parsel büyüklüğü zorunlu olup, Özel Önlemler Uygulanacak Alanlar için belirlenmiş diğer kurallara da uyulacaktır.
11.4- Mimar Sinan Bulvarı'na ya da bu yol kenarında var olan servis yoluna cepheli parsellerde, imar planında daha geniş bir açıklık tanımlanmamışsa, karayolu yönündeki cephede yapı yaklaşma sınırı en az 10 metre, diğer cephelerde ise en az 5 metredir.
11.5- Bu alanlarda yapılacak, Alışveriş merkezleri; Ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri; Servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerleri; Sinema, tiyatro, konser, toplantı ve düğün salonları; Özel eğitim tesisleri; Özel sağlık tesisleri; Yüzme havuzu ve spor tesisleri; Kafeterya, lokanta ve yemek pişirme yerlerinde (Dışarıya servis yaparak günde 500 adet/kişi ve üzerinde yemek üretimi yapan yerler dahil6); TAKS: 0.40, KAKS:1.00 , Yençok=Serbest.
11.6- Yalnızca otel yapılması durumunda; TAKS: 0.40, KAKS: 1.20, H maksimum= Serbest
11.7- Apart otel, pansiyon ve motellerde; TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 H maksimum= 3 Kat
11.8- Bu alanların Kuşlubahçe Kavşağı ile Gediz Köprüsü arasında kalan bölümünde; Yapılacak alışveriş ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri, servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerlerinde 2 katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda TAKS:0.50 olarak uygulanacaktır.
11.9- Yukarıda yer alan farklı emsal ve kat yüksekliklerine sahip kullanımların birlikte yapılması durumunda, TAKS=0.40, KAKS=1.00, Yençok=Serbest olarak uygulanacaktır.

12. 20M 2a – 20M 2d – 20M 1b PAFTALARINDA KALAN ALANLARDA ÖZEL YAPILAŞMA ŞARTLARI
Bu yapılaşma koşulları, batısı Oto Galericiler Sitesi, doğusu Tarım İl Müdürlüğü, kuzeyi İzmir-Bursa Karayolu, güneyi demiryolu ile sınırlı bölgede geçerlidir.
12.1- Minimum parsel büyüklüğü 900 m2.'dir.
12.2- Bir parselde kişi başına 0.5 m2 olacak şekilde günlük tüketime yönelik ticaret birimleri, kreş v.b yapılabilir.
12.3- İlgili yönetmeliklere uygun olarak bahçe duvarı yapılacaktır.
12.4- Kottan kat kazanılamaz.

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

Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi: 179 Pafta

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

Arda Mahallesi: 20m.4a.2 Pafta

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

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

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

Peker Mahallesi: 185 Pafta.

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

Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi: 179 pafta.

ADA	PARSEL
1562	2 – 11
1566	2 - 9

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

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

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

15. KÜÇÜK SANAYİ-İMALATHANE-MANDIRA DEPOLAMA ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARI
15.1-Bu alanlardaki uygulamada (iç düzenlemede) oluşacak sosyal-teknik alt yapı alanları çıktıktan sonra net ada bazında olmak üzere E= 0.50'dir.
15.2-İmar planında sosyal alt yapıya ayrılmış alanlar yatırımcı kuruluşlar ve kooperatifler tarafından bedelsiz olarak Belediyeye terk edilmedikçe uygulama yapılamaz.
15.3- Odun, kömür, hurda, inşaat malzemeleri (kiremit, tuğla, demir, mozaik vb.) depolama ve satış üniteleri ile karo, mozaik, biriket, büz, mermer vb. imalathane alanlarında;
- Minimum ifraz 500 m2.dir. 20.00 m.den az cepheli parsel oluşturulamaz.
- Bu tesisler için Yençok= 7.50 m'.dir.
- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının % 25'i kadar alan 2 kat olarak düzenlenebilecek ve Yençok = 7.50 m. olarak korunacaktır.
- 2667 ada, 1 parsel, 2697 ada, 1 parsel, 2696 ada, 1 parsel, 2695 ada, 1 parseldeki Oduncular-Kömürcüler alanında "orman ve orman ürünleri palet, kasa, marangoz, mobilya ve pimapen" gibi alternatif iş kolları, gerekli önlemlerin alınması ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılması kaydıyla yer alabilir.

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

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

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

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

16. GIDA ÇARŞISI YAPILAŞMA KOŞULLARI
16.1-Gıda Sanayi Sitesi alanında genel olarak gıda maddeleri imalat, paketleme ve satış üniteleri yer alacaktır. Siteye ve çevresine hizmet verecek günlük perakende ticaret türleri ile yeme ve içme yerleri, hizmet birimleri ve kafeteryalar de bu alanda yer alabilir.
16.2-Gıda imal yerlerinden, Gayri Sıhhi Müesseselere ilişkin yönetmeliğin eki listede yer alan işletmelerden, 1. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan işletmeler ile 2.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan tesislerden;
- Atölye mahiyetindeki yağ imal ve dolum yerleri,
- Konserve ve Çeltik fabrikaları,
- Meyan Kökü şerbetçi otu vb. Bitkilerin işlendiği yerler,
- Ham tuz üretme işleme yerleri,
- Hayvansal yağların üretildiği yerler,
- Fermantasyon ile alkollü içki üreten atölye mahiyetindeki yerler,
- Endüstriyel atık su üreten ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği uyarınca ön arıtma tesisi gerektiren tesisler Gıda Sanayi Sitesi içinde yer alamazlar.

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

17. TARIMSAL SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI
17.1- 21M.2d – 21M.3a – 21M.3d paftalarındaki bu alanlarda tarım ürünleri, sanayi atölyeleri ile tarımsal ürün depo binaları yapılabilir. Bu yapılar başka bir kentsel kullanıma dönüştürülemez.
17.2-Sanayi uygulanacak yapı adalarında max. E = 0.50 Yençok= Serbesttir. İdari bina, sosyal tesisler için Yençok= 6.50 m.'dir.
17.3- Minumum ifraz 2000 m².'dir. Bundan küçük parsellere inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda çevre kirliliği ile ilgili önlemleri ve atık suların tasfiyesi yatırımcı firma tarafından gerçekleştirilir.
17.4-Bu alanda su basman 0.50 m.'den az olamaz, bodrum katı yapılamaz.

18. TARIMSAL KARAKTERİ KORUNACAK, BAĞ-BAHÇE NİZAMLI ALANLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI
18.1-Bu alanlarda minimum ifraz 3000 m², E = 0.05 olup, inşaat alanı 300 m2.yi aşamaz.
18.2-Emsal hesabına binanın müştemilatı mahiyetindeki (Ahır, samanlık, depo vb.) binalar da dahil edilir. Bu alanlarda yapı yüksekliği 6.50 m.'yi geçemez.

19. DİĞER HUSUSLAR
19.1- PEYZAJ PROJESİ;
Özelliği olan yapılarda (Kültür Merkezi, Ticaret Merkezi, Sağlık ve Eğitim Tesisleri, Toplu Konut ve Kooperatif yapıları vb.) peyzaj projesi hazırlanması zorunludur.
19.2- Plan Notlarında belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Müteahhit ER-AS Harita Ltd.Şti.tarafından yapılan Manisa İline ait 47 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita 29/12/1986 tarih 1644 sayılı Manisa Belediye Başkanlığı yazısı ile verilen yetkiye göre büro ve arazi kontrolları yapılarak tasdik edilmiştir.

8/4/1987

İLLER BANKASI
Hrt. D. Bsk.Y.
Nusret UYSAL

Müteahhit : ER-AS Harita Ltd. Şti. (Ergun TÜRERER)
Tersimat : "

1 : 1000