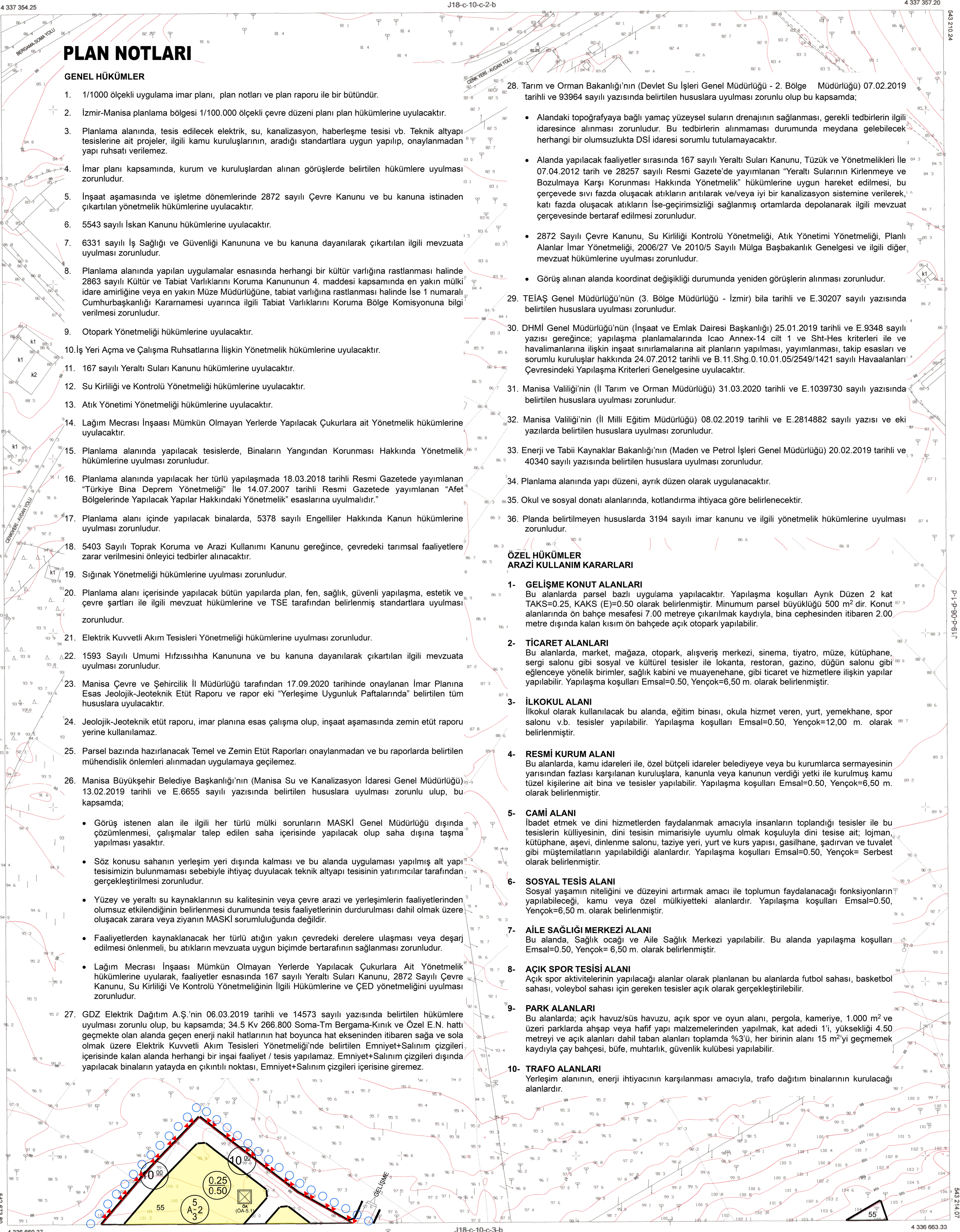


MANİSA-SOMA-HACIYUSUFLAR
(MANİSA-SOMA-HACIYUSUFLAR)
J18-C-10-C-2-C

| | | | | | |
|----|----|----|----|----|--|
| 01 | | | | | |
| 06 | | | | | |
| 11 | C | | | | |
| 16 | | | | | |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | |



PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- İzmir-Manisa planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında, tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. Teknik altyapı tesislerine ait projeler, ilgili kamu kuruluşlarının, aradığı standartlara uygun yapıлып, onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez.
- İmar planı kapsamında, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.
- İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 5543 sayılı İskan Kanunu hükümlerine uyulacaktır.
- 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununa ve bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili mevzuata uyulması zorunludur.
- Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. maddesi kapsamında en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde İse 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu hükümlerine uyulacaktır.
- Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında yapılacak tesislerde, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır."
- Planlama alanı içinde yapılacak binalarda, 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun hükümlerine uyulması zorunludur.
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince, çevredeki tarımsal faaliyetlere zarar verilmesini önleyici tedbirler alınacaktır.
- Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununa ve bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili mevzuata uyulması zorunludur.
- Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.09.2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve rapor eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu, imar planına esas çalışma olup, inşaat aşamasında zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
- Parsel bazında hazırlanacak Temel ve Zemin Etüt Raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
- Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 13.02.2019 tarihli ve E.6655 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunlu olup, bu kapsamda;
 - Görüş istenen alan ile ilgili her türlü mülki sorunların MASKİ Genel Müdürlüğü dışında çözülmesi, çalışmalar talep edilen saha içerisinde yapılacak olup saha dışına taşıma yapılması yasaktır.
 - Söz konusu sahanın yerleşim yeri dışında kalması ve bu alanda uygulaması yapılmış alt yapı tesisimizin bulunmaması sebebiyle ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesisinin yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmesi zorunludur.
 - Yüzey ve yeraltı su kaynaklarının su kalitesinin veya çevre arazi ve yerleşimlerin faaliyetlerinden olumsuz etkilendiğinin belirlenmesi durumunda tesis faaliyetlerinin durdurulması dahil olmak üzere oluşacak zarara veya ziyanın MASKİ sorumluluğunda değildir.
 - Faaliyetlerden kaynaklanacak her türlü atığın yakın çevredeki derelere ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmeli, bu atıkların mevzuata uygun biçimde bertarafını sağlanmasına yer deşarj.
 - Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyularak, faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Ve Kontrolü Yönetmeliğinin İlgili Hükümlerine ve ÇED yönetmeliğinin uyulması zorunludur.

28. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü - 2. Bölge Müdürlüğü) 07.02.2019 tarihli ve 93964 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunlu olup bu kapsamda;
 - Alandaki topoğrafyaya bağlı yamaç yüzeysel suların drenajının sağlanması, gerekli tedbirlerin ilgili idaresince alınması zorunludur. Bu tedbirlerin alınmaması durumunda meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta DSI idaresi sorumlu tutulamayacaktır.
 - Alanda yapılacak faaliyetler sırasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmesi, bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların İse-geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi zorunludur.
 - 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2006/27 Ve 2010/5 Sayılı Mülga Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
 - Görüş alınan alanda koordinat değişikliği durumunda yeniden görüşlerin alınması zorunludur.
29. TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün (3. Bölge Müdürlüğü - İzmir) bila tarihli ve E.30207 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- DHMİ Genel Müdürlüğü'nün (İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı) 25.01.2019 tarihli ve E.9348 sayılı yazısı gereğince; yapılaşma planlamalarında İcao Annex-14 cilt 1 ve Sht-Hes kriterleri ile ve havalimanlarına ilişkin inşaat sınırlamalarına ait planların yapılması, yayımlanması, takip esasları ve sorumlu kuruluşlar hakkında 24.07.2012 tarihli ve B.11.Shg.0.10.01.05/2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterleri Genelgesine uyulacaktır.
- Manisa Valiliği'nin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 31.03.2020 tarihli ve E.1039730 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- Manisa Valiliği'nin (İl Millî Eğitim Müdürlüğü) 08.02.2019 tarihli ve E.2814882 sayılı yazısı ve eki yazılarda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın (Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü) 20.02.2019 tarihli ve 40340 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- Planlama alanında yapı düzeni, ayırık düzen olarak uygulanacaktır.
- Okul ve sosyal donatı alanlarında, kotlandırma ihtiyaca göre belirlenecektir.
- Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

ÖZEL HÜKÜMLER ARAZİ KULLANIM KARARLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARI**
Bu alanlarda parsel bazlı uygulama yapılacaktır. Yapılaşma koşulları Ayrık Düzen 2 kat TAKS=0.25, KAKS (E)=0.50 olarak belirlenmiştir. Minimum parsel büyüklüğü 500 m² dir. Konut alanlarında ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.
- TİCARET ALANLARI**
Bu alanlarda, market, mağaza, otopark, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=6,50 m. olarak belirlenmiştir.
- İLKOKUL ALANI**
İlkokul olarak kullanılacak bu alanda, eğitim binası, okula hizmet veren, yurt, yemekhane, spor salonu v.b. tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=12,00 m. olarak belirlenmiştir.
- RESMİ KURUM ALANI**
Bu alanlarda, kamu idareleri ile, özel bütçeli idareler belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=6,50 m. olarak belirlenmiştir.
- CAMİ ALANI**
İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisine uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gashane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok= Serbest olarak belirlenmiştir.
- SOSYAL TESİS ALANI**
Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı fonksiyonların yapılabileceği, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=6,50 m. olarak belirlenmiştir.
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI**
Bu alanda, Sağlık ocağı ve Aile Sağlık Merkezi yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok= 6,50 m. olarak belirlenmiştir.
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI**
Açık spor aktivitelerinin yapılacağı alanlar olarak planlanan bu alanlarda futbol sahası, basketbol sahası, voleybol sahası için gereken tesisler açık olarak gerçekleştirilebilir.
- PARK ALANLARI**
Bu alanlarda; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, pergola, kamerye, 1.000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi yapılabilir.
- TRAFİKO ALANLARI**
Yerleşim alanının, enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla, trafo dağıtım binalarının kurulacağı alanlardır.

1/1000

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

MÜTEAHHİT NİOBE HARİTA PRO. G.MENKUL DANIŞMANLIK
İNŞAAT SAN. TİC.LTD.ŞTİ.

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKAN V.

CEM ŞEVİK
Harita Mühendisi

Öğuzhan UÇKUN
Harita Mühendisi

Orhan DOĞAN
Harita Şube Müdürü V.

Emel GÖKÇE
Harita Mühendisi

ONAY
Yüklenici Niobe Harita-Proje G.Menkul Dan. İnş.San. tarafından yapılan 4 adet 1/1000 halihazır harita incelendi ve onandı.

MANİSA-SOMA-HACIYUSUFLAR-J18-C-10-C-2-C
(MANİSA-SOMA-HACIYUSUFLAR)