K19-D

22-D-4-A

K19-D-22-D-4-A

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ 4675 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

19

01 06 11 D 16 21 23 24 25

K

1 2 4 3

MANİSA-ŞEHZADELER

(SANCAKLIBOZKÖY)

K19-d-22-d-4-a

4 264 529.57 — K19-d-22-d-1-d — 4 264 532.85

547 969.90 — 548 515.01

4 264 500 — 4 264 400 — 4 264 300 — 4 264 200 — 4 264 100 — 4 264 000 — 4 263 900

K19-d-21-c-3-b — K19-d-22-d-4-b

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ 4675 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU UYGULAMA İMAR PLANI, MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, SANCAKLI BOZKÖY MAHALLESİ 4675 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.

A.2. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

A.3. BU PLAN KAPSAMINDA;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU,
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
-167 SAYILI YERALTISULARI KANUNU,
-23722 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
-25687 SAYILI SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ İLE ÇED YÖNETMELİĞİ,
-29314 SAYILI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
-25755 SAYILI TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
-09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR İLE İLGİLİ 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ,

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEREĞİ YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMANIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

A.5. PARSEL SINIRLARI İÇİNDE AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANLAMA ALANINDA İLGİLİ İDARECE ÜRETİLECEK SOSYAL KONUT ALANLARINDA İHTİYAÇ DUYULAN OTOPARK ALAN VE SAYILARI ÖNCELİKLE OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

A.6. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

A.7. PLANLAMA ALANI DAHİLİNDEKİ TÜM TİCARET, KONUT, KAMU ALANLARINDA VE BİNALARINDA ENGELLİLER İÇİN İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.8. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR.

A.9. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA KADASTRALE GÖRE HERHANGİ BİR KAYMA OLMASI HALİNDE YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPMAYA VE GÜZERGÂHI DEĞİŞTİRMEDEN YOLLARI 3M. YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.10. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.11. SOĞÜTLÜ DERESİ YATAĞI BOYUNCA, SERVİS YOLU SINIRINDAN İTİBAREN EMNİYET BANDI AYRILACAK, HER TÜRLÜ GÜVENLİK ÖNLEMLERİNE İLİŞKİN (KAYMA RİSKİ, HEYELAN RİSKİ, OYULMA RİSKİ VB.) TAŞKINDAN KORUNMA TEDBİRLERİ ALINACAK VE DERE KENARINDA KORKULUK YAPILARAK CAN VE MAL GÜVENLİĞİ SAĞLANACAKTIR.

A.12. TÜM PLAN ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN ALINACAK ÖNLEMLERİN TÜRÜ, ŞEKLİ VE TAŞIMA DEĞERLERİ, UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN SONDAJA DAYALI JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜTLER VE GEOTEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

A.13. MANİSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15.01.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN "UA-1" UYGUN ALANLARA İLİŞKİN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A.14. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI:
- K1 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA; EMSAL:0.90, YENÇOK:4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- K2 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA; EMSAL:0.70, YENÇOK:3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- K1 VE K2 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA EMSALE DAHİL OLMAK VE EMSALİN %5'İNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA YAPILARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET+KONUT ALANLARI
- TİCARET + KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL:0.90 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU İŞLEVLERDEN BİRİ VEYA BİRKAÇI ORANLARINA BAKILMAKSIZIN BİRARADA KULLANILABİLİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.3.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.3.1. İLKOKUL ALANI
- İLKOKUL ALANINDA, ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.2. ANAOKUL ALANI
- ANAOKUL ALANINDA, ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.3. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZ ALANINDA, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ VB. SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
-AİLE SAĞLIK MERKEZİ ALANINDA ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

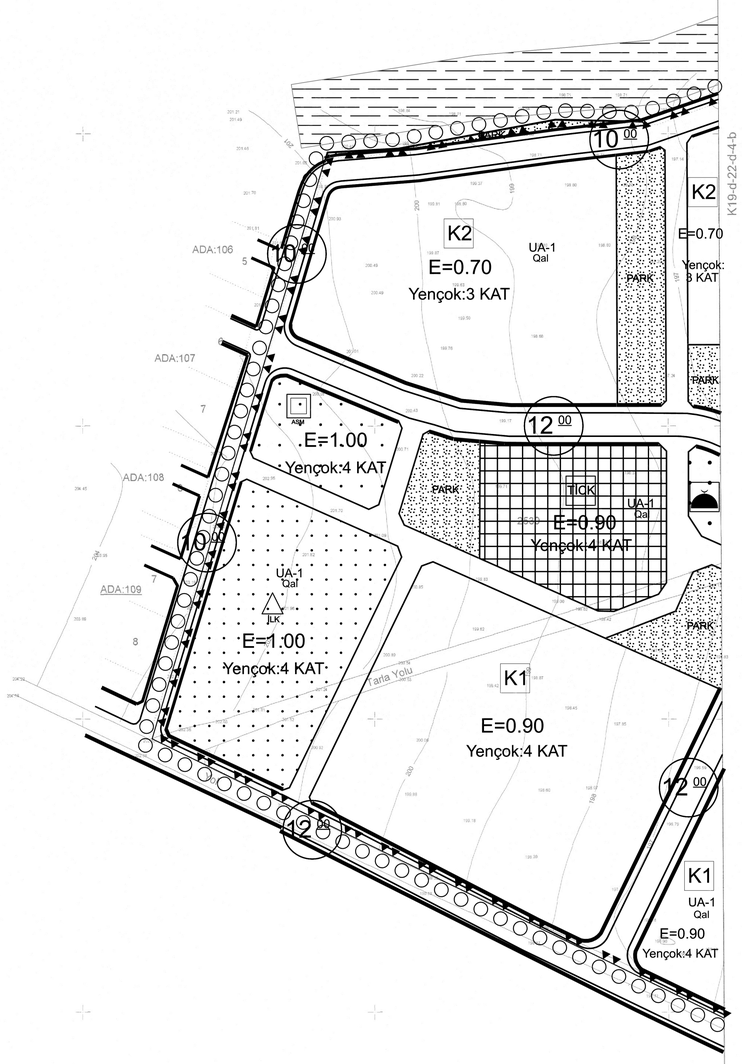
B.3.4. CAMİ ALANI
-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.
-CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İLÇE BELEDİYESİNCE MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

B.3.5. AÇIK SPOR TESİS ALANI
-PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDE D BENDİNDE TARİFLENEN KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

B.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.4.1. PARK ALANI
-PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;
1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
2) 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFO,
3) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,

YAPILABİLİR.



547 974.04 — 548 519.21

4 263 835.78 — K19-d-22-d-4-d — 4 263 839.05

548 000 — 548 100 — 548 200 — 548 300 — 548 400 — 548 500

1/1000

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

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA VE HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Orçun DOĞAN
Harita Teknikeri

KONTROL
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKAN V.
TURKAN TAŞ KÖROĞLU
İnşaat Mühendisi

ONAY
Yüklenici ----------
tarafından yapılan 2 adet halihazır harita
incelendi ve onandı.
Ayşe ALCINKAYA
Genel Sekreter Yardımcısı