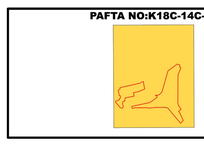
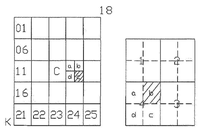
MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ KOCATEPE, GEDİZ, BAYINDIRLIK, İSHAK ÇELEBİ VE DİLŞİKAR MAHALLELERİ 36,50 HEKTAR RİSKLİ ALANIN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO:K18C-14C-4B





ŞEHZADELER
(MANİSA)
K18-C-14-C-4-B

K18-c-14-c-1-c

4 275 575.13 — 4 275 577.71 — 537 560.62 — 538 104.98

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ KOCATEPE, GEDİZ, BAYINDIRLIK, İSHAK ÇELEBİ VE DİLŞİKAR MAHALLELERİ 36,50 HEKTAR RİSKLİ ALANIN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- RA — RİSKLİ ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCK — TİCARET-KONUT ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- İLK — İLKOKUL ALANI
- ORTA — ORTAOKUL ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK
- PASİF YEŞİL ALAN (METRUK MEZERLİK)

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU
- P — GENEL OTOPARK

ENERJI ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- YYA — YAPI YASAKLI ALAN
- ÖA 2.3 — ÖNLEMLİ ALAN

KORUNACAK ALANLAR

- KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1- PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR."

2- İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN

- "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ"
- "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ",
- "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ",
- "KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ"
- "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ"
- "ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"
- "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ"
- "TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3-"BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

7- KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANLARINDA HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8- KORUNMASI GEREKLİ ANIT AĞAÇLARDA VE BELİRLENEN KORUMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM İŞ VE İŞLEMLER ÖNCESİNDE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

9- PLAN SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN RİSKLİ YAPILARIN, 6306 SAYILI "AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN" UYARINCA TASFİYESİ SAĞLANACAKTIR.

10- PLANDA ÖN GÖRÜLEN YOL, GENEL OTOPARK, YEŞİL ALAN, EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, DİNİ TESİSLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

11- PLANDA YER ALAN, DONATI ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI İLGİLİ BAKANLIK VEYA KURUM TARAFINDAN HAZIRLANACAK OLAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12- PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI KADAR ARAÇ ADEDİ PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA ORTAK OLARAK ÇÖZÜLECEKTİR.

13- PLANDA YER ALAN TİCARET, KONUT VE TİCARET+ KONUT ALANLARINDA YAPI DÜZENİ BLOK NİZAMDIR. PLANDA BÜTÜN ADALARDA AYRIK, İKİZ BLOK, SIRA BLOK ŞEKLİNDE YAPI NİZAMI DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

14-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN TÜM BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN TÜM BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR. PLANDA BL-6 OLARAK VERİLMİŞ OLAN KAT ADEDİ SAYISI HİÇBİR KOŞULDA ARTTIRILAMAZ. KOTTAN KAT KAZANILARAK YAPI KAT ADEDİ ARTTIRILAMAZ.

15- ARAZİ KAZI DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR, DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİ ZEMİN KABUL EDİLECEKTİR. PLANLAMA ALANINDA +/-0.00 KOTU MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRTİLECEKTİR.

16- TÜM PLANLAMA ALANINDA, HAZIRLANACAK AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ZEMİN KATLARDA YA DA BODRUM KATLARDA KISMEN VEYA TAMAMEN TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

17- TİCARET + KONUT PARSELLERDE İNŞAAT ALANININ MAX %90 'INA KADAR KONUT YAPILABİLİR.

18- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 30.10.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

19- YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

20- JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANA İSABET EDEN PARK ALANLARINDA, KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA GİDİLMEYECEKTİR.

21- PLAN ONAY SÜRECİNİN TAMAMLANMASININ ARDINDAN RİSKLİ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ" YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU DÜZENLEME ALAN BÜTÜNÜNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK ADINA ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.

22- İBADET ALANI (CAMİ) KULLANIMINA AYRILAN ALANDA E:1.00 OLUP, YAPI YÜKSEKLİĞİ, UYGULANACAK TİP PROJE VEYA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE GERÇEKLEŞECEKTİR.

23- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 09.03.2021 TARİH VE E-54495099-120-1036755 SAYI İLE VERİLEN GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

24- PLANLAMA ALANININ KUZEY KESİMİNDE YER ALAN CAMİ ALANI, VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR. SÖZ KONUSU ALANDA YAPILACAK CAMİ YAPISINA İLİŞKİN YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) VE UYGULAMAYA ESAS YAPILAŞMA KOŞULLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENEN ESASLARA GÖRE UYGULANACAKTIR.

ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.00 EPOCUNDA MANİSA BUYUKSEHIR BELEDİYESİ TARAFINDAN ÖLÇEN HARİTA İNŞ. MÜH. SAN. VE TİC. LTD. ŞİRKETİNE YAPTIRILAN ŞEHZADELER BELEDİYESİNE AİT 03/04/2017 TARİHİNDE ONANAN 1:50 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA, ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.00 EPOCUNDA ANADOLU GRUP HARİTA MÜH. MİM. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN REVİZYONU YAPILARAK, "OPLAM 5 ADET 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA CUMHURBAŞKANLIĞININ 1. NUMARALI KARARNAMESİ HUKUMLERİNE GÖRE ONANMIŞTIR.

01/10/2018
YERDAL KAYAPINAR
GENEL MUDUR
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MUDURLUĞU

K18-c-14-c-4-a — K18-c-14-c-3-a

4 275 500 — 4 275 400 — 4 275 300 — 4 275 200 — 4 275 100 — 4 275 000 — 4 274 900 — 537 563.88 — 538 108.29

4 274 881.33 — K18-c-14-c-4-c — 4 274 883.90

537 600 — 537 700 — 537 800 — 537 900 — 538 000 — 538 100

1/1000

MÜTEAHHİT : ANADOLU GRUP HARİTA MÜH. MİM. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

ŞEHZADELER-K18-C-14-C-4-B
(MANİSA)