

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 MEVZİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

1.3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MANİSA İLİ ŞEHZADELER VE YUNUSEMRE İLÇE MERKEZLERİ İLE YUNUSEMRE İLÇESİNE BAĞLI MUHTELİF MAHALLELERDE 14.03.2022 TARİH 177 SAYILI MECLİS KARARIYLA ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.4. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI UMUMİ 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 YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

1.6. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.7. PLANLAMA ALANINDA 27.04.2012 TARİHİNDE MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

1.9. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.

1.10. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2012 VE 29.08.2019 TARİHLİ GÖRÜŞLERİ İLE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

1.11. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLU OLUP BU ALANLARDA EKAT YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENEN MESAFELERE UYULMASINI TEMİNEN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.12. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM/HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ 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.

1.13. TESCİLLİ KÜLTÜR VE/VEYA TABİAT VARLIĞI BULUNAN ALANLARDA 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.14. TESCİLLİ PARSELLERDE VE ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDE HER TÜRLÜ UYGULAMA, TADİLAT, TAMİRAT VE ESASLI ONARIM ÇALIŞMALARI İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ DOĞRULTUSUNDA YÜRÜTÜLECEKTİR.

1.15. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDEKİ KORUMA ALANLARINDA İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE İNŞAATA BAŞLAMIS ANCAK YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA ONAYLI RUHSAT VE PROJESİNE GÖRE İNŞAATINI TAMAMLAMASI DURUMUNDA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR.

2.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERDE İMAR KANUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU PLANDA OLUŞTURULAN İMAR ADALARININ İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELLERİ KOORDİNATLARI İLE İMAR ADA KOORDİNATLARININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA, UYUŞMAZLIĞIN ADANIN TAMAMINI KAPSAMASI HALİNDE PLANDA BELİRLenen YOL GENİŞLİĞİ DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA KADASTRO SINIRLARINA UYULACAKTIR.

2.4. İMAR PLANI KAPSALMINDAKİ YAPILAŞMIŞ İMAR PARSELLERİNDE, YAPI RUHSATI YENİLEMESİ, TADİLAT VEYA İLAVE YAPI RUHSATI VERİLMESİ, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMESİ TALEPLERİNDE İMAR PLANINDAKİ İMAR ADASI KÖŞE KIRIKLARI DİKKATE ALINMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA TAŞINMAZ SINIRLARI VE İMAR ADA SINIRLARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLUŞAN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOLA TERK İŞLEMİ UYGULANMAZ.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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 DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTO PARK DÜZENLENEBİLİR.

2.8. BİNALARA KOT; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.

2.9. ÇATILAR

2.9.1. ÇATI % 40 EĞİMİ GEÇEMEZ. BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHEYE EĞİM YAPILIR.

2.9.2. YAPILARDA EĞİMLİ, EĞRİ YÜZEYLİ (TONOZ) VEYA DÜZ ÇATI (TERAS ÇATI) YAPILABİLİR.

2.9.3. ÇATI ARALARININ KULLANILMASININ OLANAKLI OLMADIĞI, İMAR MEVZUATINA GÖRE ALT KATLA BAĞLANTI KURULMAYAN TÜM ÇATILAR SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYACAK VE TEPE MAHYAYA KADAR EN FAZLA % 40 EĞİMLE YÜKSELECEK, KADEMELİ ÇATI YAPILMAYACAKTIR. BU TÜR YAPILARDA DÜZ ÇATI DA (TERAS ÇATI) UYGULANABİLİR.

2.9.4. ÇATI TAŞIYICI MALZEMELERİ GEREKLİ TEKNİK ŞARTLAR SAĞLANMASI KAYDIYLA ÇELİK, AHŞAP VB. HAFİF KONSTRÜKTİF MALZEMELERDEN OLABİLİR.

2.9.5. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN ÇATI KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILACAKTIR.

2.9.6. ÇATI YÜZEYİ ÜZERİNDE EŞKENAR VEYA İKİZKENAR ÜÇGEN KESİTLİ SAPLAMA PENCERE YAPILABİLİR. PENCERE TABANI ÇATI YÜZEYİNDEN BAŞLAYAN, EN YÜKSEK NOKTASI ÇATI YÜKSEKLİĞİNİN 1/3 NÜ, AYNI CEPHEDEKİ PENCERELERİN TABAN GENİŞLİKLERİ TOPLAMI İSE, AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2'SİNİ GEÇEMEZ. TONOZ ÇATILARDA AYNI ŞARTLARDA EĞRİSEL FORMDA PENCERE YAPILABİLİR.

2.9.7. ÇATI ARASI MEKANLARDA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK, FONKSİYONUNU VE SON KAT İLE BAĞLANTISINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR. ÇATI ARASINDA OLUŞTURULAN PİYESLERİN, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ ALANLARINDA İÇ YÜKSEKLİĞİNİN EN AZ 2.20 METRE OLMAK ŞARTIYLA PİYESLERİN SAÇAK UCUNA YAKIN TARAFINDA BULUNAN ALANLARININ İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.00 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÇATI ARASI KAPALI ALANI BRÜT 20 METREKAREDEN AZ YAPILAMAZ. ÇATI ARASI MERDİVENİNİN, ÇATI ARASINA ULAŞTIĞI NOKTADA TAVAN YÜKSEKLİĞİ EN AZ 2.20 METRE OLMALIDIR. TERASA ÇIKIŞ YÜKSEKLİĞİ NET 2.10 METRE OLACAKTIR. TERASLARIN EN DAR KENARI 1.50 METRE OLABİLİR. ÇATI PİYESLERİ BAĞLANTISINI SAĞLADIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜ DIŞINDA BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜ ÜZERİNDE OLUŞTURULAMAZ.

2.9.8. İMAR PLANINDA BİTİŞİK YAPI NİZAMI OLARAK GÖSTERİLEN PARSELLERDE KOMŞU PARSELDEN EN AZ 1.50 M ÇEKİLEREK; AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINDA İSE TÜM CEPHE HATTI BOYUNCA EN FAZLA AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2 'SİNİ VE TABLİYE ALANININ % 50'SİNİ

GEÇMEYEN PARAPET DUVARI UCUNA KADAR ÜSTÜ AÇIK TERAS ÇATI YAPILABİLİR.

2.9.9. BİNA İZDÜŞÜMÜNDEN VARSA KAPALI VEYA AÇIK ÇIKMA UCUNDAN YÜKSELTİLEREK OLUŞTURULAN MAX. %40 ÇATI EĞİMİNİN OLUŞTURDUĞU MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TONOZ ÇATI YAPILABİLİR.

2.9.10. TONOZ ÇATI YAY DERESESİNİN TAMAMINDA SABİT KALMASI KOŞULUYLA TEK MERKEZLİ YAYDAN OLUŞMALIDIR.

2.9.11. YAPILACAK OLAN TONOZ ÇATILARDA, ÜSTÜ AÇIK TERAS YAPILABİLİR.

2.9.12. EĞİMLİ ÇATI KULLANIMINDAKİ TERAS VE ÇATI PENCERELERİ VE ÇATI KIRMALARI İLE İLGİLİ KRİTERLER EĞRİ YÜZEYLİ ÇATILAR İÇİN DE GEÇERLİDİR.

2.9.13. TONOZ ÇATI BİTİŞİK NİZAMLI YAPILARDA UYGULANMAZ. AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİİ YERLERDE YAPILABİLİR.

2.10. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.

2.11. MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

2.12. İŞ YERLERİ İÇİN ÇALIŞMA RUHSATI DÜZENLENİRKEN TÜM İŞ YERLERİNDE DUMAN BACASI YAPILMASI VE 20 M² DEN BÜYÜK İŞ YERLERİNDE BACALARIN 30x30 GENİŞLİĞİNDE OLMASI ŞARTI ARANIR. DOĞAL HATTI GEÇEN YERLERDE DOĞALGAZ KULLANIMI ZORUNLUDUR.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1.1. AYRIK, VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA MAKSİMUM TAKS = 0.40'TIR.

3.1.2. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.1.3. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA BİNA CEPHELERİNİN 6 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA İKİLİ BLOK YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.1.4. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENİR.

3.1.5. BLOK NİZAMDA BLOK BOYLARI 40 METREYİ GEÇEMEZ.

3.1.6. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M²'DİR.

3.1.7. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BLOKLAR ARASI MESAFELER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR. **5 KATA KADAR OLAN BLOKLAR ARASI MESAFELER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE BELİRLENİR. 5 KAT VE ÜZERİ BLOKLAR ARASI MESAFELER 10 METREYE KADAR DÜŞEBİLİR.**

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

3.1.9. BELEDİYE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET KARARI ALINMAMIŞ KONUT ADALARINDA TİCARET ALANI OLUŞTURULAMAZ.

3.1.10. YAPILAŞMA NİZAMI AYRIK VE BLOK OLAN KONUT ADALARINDA TİCARİ BİRİM YAPILAMAZ.

3.1.11. YEŞİL ALANA BİTİŞİK OLAN PARSELLERİN, YEŞİL ALANA BAKAN TARAFINA PENCERE AÇILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.1.12. CEPHEYE EKLENECEK TÜM KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ, KABLO, BORU VB. EKLENTİLER ARKA CEPHEDE YA DA BALKON İÇ CEPHESİNDE YER ALACAKTIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA DIŞ CEPHEDE UYGUN AKSTA KONUMLANDIRILARAK UYGUN KAPLAMA MALZEMESİYLE KAPLANACAKTIR.

3.2. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

3.2.1. TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, 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.

3.2.2. 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.

3.2.3. EMSAL VERİLEN TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM TAKS=0.30 MAKSİMUM TAKS=0.60'TIR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KAT ALANI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %40' INI GEÇEMEZ. EMSAL VERİLEN 7 KATA KADAR OLAN TİCARET + KONUT ALANLARINDA, ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KAT ALANI, HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %40 'INI GEÇEMEZ HÜKMÜ ARANMAZ.

3.2.4. EMSAL DEĞERİ VERİLEN YAPI ADALARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M²'DİR.

3.2.5. 10 METRE ALTINDAKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN TİCARET + KONUT ALANLARINDA, ZEMİN KATLARDA, İSTEĞE BAĞLI OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.

3.3. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.4. EMSAL VERİLEN YAPI ADALARINDA TİCARET VE TİCK KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 4.50 METRE OLUP ASMA KAT YAPILAMAZ. SİNEMA, TİYATRO, KONFERANS SALONU, DÜĞÜN SALONU, KATLI OTOPARK GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA, İÇ YÜKSEKLİKLER, TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE GÖRE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR.

3.5. TİCARET + TURİZM ALANI

BU ALANLAR TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA TİCARET ALANLARINDA YER ALAN KULLANIMLARIN YANISIRA KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN; OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.6. OTEL ALANI

3.6.1. OTEL ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.7. PRESTİJ YOL AKSI

3.7.1. MİMAR SİNAN BULVARININ ÇEVRE YOLU İLE ALPARSLAN TÜRKEŞ KAVŞAĞI ARASINDA KALAN BÖLÜMÜ KENT KİMLİĞİNİ GÜÇLENDİRECEK KENTSEL TASARIM ÇALIŞMALARI BAĞLAMINDA; TİCARET YÖNÜYLE ORTAYA ÇIKAN AKSIN CANLILIĞINI ARTTIRACAK KÜLTÜR, SANAT, KONUT, TİCARET, YEŞİL ALAN VE KAMUSAL FAALİYETLERLE İÇ İÇE KURGULAMAK, PEYZAJ PROJELERİ VE KENTSEL TASARIM REHBERLERİ DAHİLİNDE BİR CAZİBE MERKEZİ HALİNE GETİRMEK, OTOPARK VE AKILLI BİSİKLET SİSTEMLERİ İLE AKILLI YAYA DOLAŞIMINI SAĞLAMAK AMACIYLA PRESTİJ YOL AKSI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.7.2. BU ALANDA PRESTİJ YOL AKSINA UYGUN FONKSİYONLARIN TEŞVİK EDİLMESİ, BİNALARDA CEPHE REHABİLİTASYONUNUN YAPILMASI, KENTSEL TASARIM PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YOL GÜZERGAHI ÜZERİNDEKİ BOŞ PARSEL, YEŞİL ALAN VE KAMUSAL YAPILARIN BAHÇELERİNİN DÜZENLENMESİ, KALDIRIM, YOL, BİSİKLET YOLU VE OTOPARK DÜZENLEMELERİNİN YAPILMASI, PEYZAJ PROJELERİYLE UYGUN BİTKİLENDİRME VE AĞAÇLANDIRMANIN YAPILMASI, KENTSEL TASARIM REHBERİ DOĞRULTUSUNDA TABELA VE REKLAM PANOLARININ DÜZENLENMESİ, AKILLI KENT MOBİLYALARININ, BİLGİLENDİRME VE YÖNLENDİRME ELEMANLARININ, TRAFİK İŞARETLEMELERİNİN VE AYDINLATMA PROJELERİNİN İLÇE BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILMASI ESASTIR.

3.7.3. PRESTİJ YOL AKSINDA YER ALAN TİCARET + KONUT ALANLARINDA; KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA YER ALMAMAK KAYDIYLA, İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, 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.

3.7.4. PRESTİJ YOL AKSINA SİLÜET VEREN (P SEMBOLÜ İLE İŞARETLİ) TİCARET + KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M² OLMAK KOŞULU İLE E= 2.50 KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=15 KATTIR. 2500 M²'NİN ALTINDAKİ PARSELLER BİRLEŞEREK BU HAKKI KULLANABİLİR. TEK İMAR ADASININ 2500 M²'NİN ALTINDA OLMASI VEYA YANINDA AYNI FONKSİYONA SAHİP BİRLEŞEBİLECEĞİ PARSEL OLMAMASI DURUMUNDA BU ŞART ARANMAZ.

3.7.5. KAT YÜKSEKLİKLERİ; ESTETİK DEĞERLER, TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE SİMGE NİTELİĞİ TAŞIYAN YAPILARA YAKINLIK, ÇEVRE YAPILAŞMALAR VE KENT SİLÜETİNE ETKİLERİ DOĞRULTUSUNDA, GEREKLİ HALLERDE İLGİLİ İDARESİNCE DÜZENLEME YAPILABİLİR. **MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN DÜŞÜRÜLEBİLİR.**

3.7.6. ZEMİN KATLARDA MİNİMUM TAKS = 0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KAT ALANI KULLANIMI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

3.8. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.8.1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.8.2. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ HER TÜRLÜ TEDBİRİN ALINMASI ZORUNLUDUR. ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELER AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE ATIK SULARIN

BERTARAFINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

3.8.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA AŞAĞIDA LİSTELENEN TESİSLER YER ALAMAZ.

- SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESE OLARAK TANIMLANAN TESİSLER
- ODUN KÖMÜRÜ İMAL YERLERİ
- TUTKAL, ZAMK VE YAPIŞTIRICI MADDE ÜRETİM TESİSLERİ, SANAYİ TİPİ YAPIŞTIRICI İMAL EDEN TESİSLER
- SÜLFONLAMA YAPILMAYAN DETERJAN FABRİKALARI, SABUN ÜRETİM TESİSLERİ
- İLAÇ ÜRETİM TIBBİ MÜSTAHZARAT LABORATUVARLARI
- KAUKUK VE LASTİK ÜRETİM TESİSLERİ VE KAPLAMA TESİSLERİ İLE KABLO FABRİKALARI
- SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI, SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ VE SIKIŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ İKMAL İSTASYONLARI VE TUP DEPOLAMA TESİSLERİ, TUP SATIŞ YERLERİ
- GIDA MADDESİ İMAL EDEN İŞ YERLERİ (PERAKENDE SATIŞ HARİÇ)
- KULLANILMAYAN ET VE HAYVAN CESETLERİ YAKMA TESİSİ
- KATI ATIK ARA TRANSFER VE DEPOLAMA İSTASYONLARI
- KOMPOSTLAMA TESİSLERİ
- ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR BELGESİNİ, ALAMAYAN TESİSLER
- HER NEVİ EVSEL VE ENDÜSTRİYEL KATI ATIKLARDAN HAM VE MAMUL MADDE ÜRETİM KONUSUNDA FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELER
- UMUMA AÇIK İŞ YERLERİ (KAHVEHANE, KAFE VE LOKANTALAR HARİÇ)
- HAM DERİ DEPOLARI, DERİ İŞLEME TESİSLERİ (DERİ KONFEKSİYONU HARİÇ)
- ORGANİK GÜBRE ÜREten İŞ YERLERİ
- İNŞAAT MALZEMELERİ DEPO VE SATIŞ YERLERİ (HIRDAVAT VE YAPI MALZEMELERİ SATIŞ YERLERİ HARİÇ)