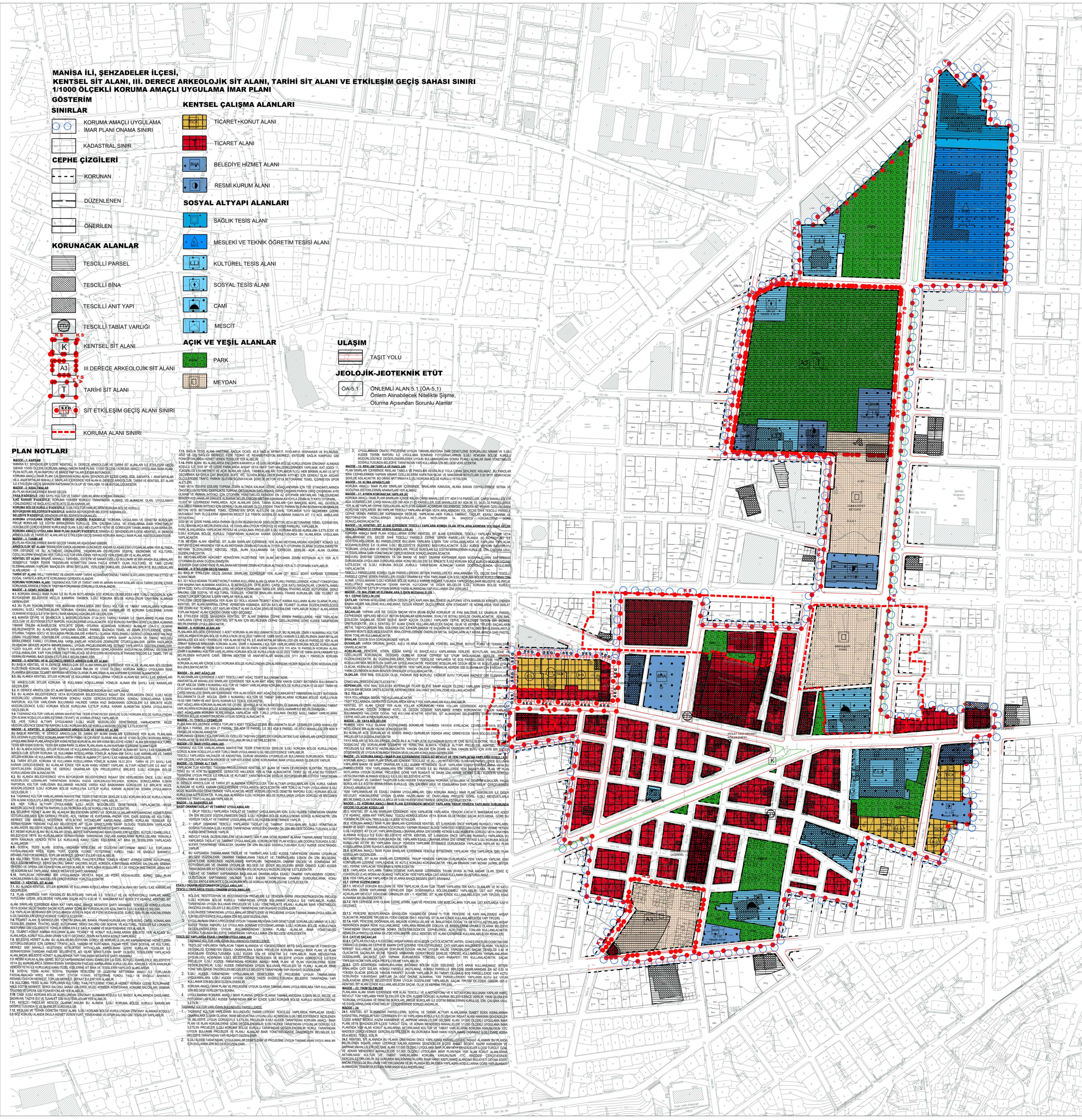

PLAN NOTLARI

MADDE - 1: KAPSAM

MANİSA İLİ; ŞEHZADELER İLÇESİ; KENTSEL; III. DERECE ARKEOLOJİK VE TARİHİ SİT ALANLARI İLE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI; 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU VE ANALİZ PAFTALARI İLE İŞBİR BÜTÜNDÜR.

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMASINA KONU ALAN; ŞEHZADELER İLÇESİ ÇARŞI, EGE, SAKARYA, İ. ANAFARTALAR İL ANAFARTALAR MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN III. DERECE ARKEOLOJİK, TARİHİ VE KENTSEL SİT ALANI İLE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINI KAPSAMAKTA OLUP VE YAKLAŞIK 18 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEDİR.

MADDE - 2: KISALTMALAR

BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BAHSİ GEÇEN;

YASA FAİDESİYLE; 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU;

İLKE KARARI İFADESİYLE; KORUMA YÜKSEK KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ VE ALINACAK OLAN, UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ VE BAĞLAYICI NİTELİKTE OLAN KARARLAR;

KORUMA BÖLGE KURULU İFADESİYLE; İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU;

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İFADESİYLE; MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI;

BELEDİYE İFADESİYLE; ŞEHZADELER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI;

KORUMA UYGULAMA DENETLEME BÜROSU (KUDEB) İFADESİYLE; "KORUMA UYGULAMA VE DENETİM BÜROSU" PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KURULMUŞ OLAN, İLGİLİ MEVZUATTA YETKİ VE GÖREVLERİ TANIMLANMIŞ OLAN BİRİMLER;

KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI (KAİP) İFADESİYLE; MANİSA İLİ; ŞEHZADELER İLÇESİ; KENTSEL III. DERECE ARKEOLOJİK VE TARİHİ SİT ALANLARI İLE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, KASTEDİLMEKTEDİR.

MADDE - 3: TANIMLAR

BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BAHSİ GEÇEN TANIMLAR AŞAĞIDAKİ GİBİDİR.

ARKEOLOJİK SİT ALANI: İNSANLIĞIN YAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL- EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YERALDIĞI YERLEŞİMLER VE ALANLARDIR.

KENTSEL SİT ALANI: MİMARİ, MAHALLİ, TARİHSEL, ESTETİK VE SANAT ÖZELLİĞİ BULUNAN VE BİR ARADA BULUNMALARI SEBEBİYLE TEKER TEKER TAŞIDIKLARI KIYMETTEN DAHA FAZLA KIYMETİ OLAN, KÜLTÜREL VE TABİİ ÇEVRE ELEMANLARININ (YAPILAR, BAHÇELER, BİTKİ ÖRTÜLERİ, YERLEŞİM DOKULARI, DUVARLARI) BİRLİKTE BULUNDUKLARI ALANLARDIR.

TARİHİ SİT ALANI: MİLLİ TARİHİMİZ VE ASKERİ HARP TARİHİ AÇISINDAN ÖNEMLİ TARİHİ OLAYLARIN CEREYAN ETTİĞİ VE DOĞAL YAPISIYLA BİRLİKTE KORUNMASI GEREKEN ALANDIR.

KORUMA/ KORUNMA ALANI: TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ MUHAFAZALARI VEYA TARİHİ ÇEVRE İÇİNDE KORUNMALARINDA ETKİNLİK TAŞIYAN KORUNMASI ZORUNLU OLAN ALANDIR.

MADDE - 4: GENEL HÜKÜMLER

4.1. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İLE BU PLAN NOTLARINDA SÖZ KONUSU OLABİLECEK HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK İÇİN; BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MEÇLİS KARARININ TAKİBEN, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN ONAYININ ALINMASI GEREKLİDİR.

4.2. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARını KORUMA KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLER, KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE KORUMA İLKELERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.3. MANİSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.04.2012 TARİHLİ KARARI İLE ONAYLANMIŞ PLANA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU; HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. SÖZ KONUSU RAPORA GÖRE ÇALIŞMA ALANININ TAMAMI ÖNLEM -ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME - OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR (ÖA-5.1) OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ, PARSEL BAZINDA TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE SIVILAŞMA PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENMESİ GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ UYGULANMALIDIR. HETEROJEN YAPIYA SAHİP ALUVYON VE YAMAÇ MOLOZU BİRİMLERİNDE FARKLI OTURMALARA KARŞI YARLAR HOMOJEN ZEMİNLERE OTURTULMALIDIR. DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN, PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAD YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR. YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SULARININ ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR. YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ İLE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ PARSEL BAZI ZEMİN ETÜTLERİLE BELİRLENMELİDİR.

MADDE - 5: KENTSEL VE III. (ÜÇÜNCÜ) DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

BU BAŞLIK KENTSEL VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, PLANLAMA BÖLGESİNİN KUZEYİNDE KONUMLANAN, ESKİ "GARA", OLARAK ANILAN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANININ BİR KISMI; TİCARET BİRİKİMİ MEYDAN OLARAK PLANLANAN ALANI KAPSAMI İÇERİSİNE ALMAKTADIR.

5.1. BU ALANDA KENTSEL SİTLER KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARINA YÖNELİK ALINAN 681 SAYILI İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

5.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BODRUM KAT YAPILAMAZ.

5.3. BU ALANDA BELEDİYESİNCE VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE İNSAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARINA İLİŞKİN RAPORUN, KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNMASI HALİNDE VARSA KAZI BASKANININ GÖRÜŞLERİ İLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLİR.

5.4. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (FRAZ) YAPILABİLİR.

5.5. HER TÜRLÜ ALTYAPI UYGULAMASI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE - YAPILACAKTIR. MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE DENETİM RAPORU İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

5.6. BELEDİYE HİZMET ALANI: BU ALANLAR BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, PAZAR YERİ, İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK -ÜZERE- KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN ŞAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. BELEDİYE HİZMET ALANLARında, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

6.7. RESMİ KURUM ALANI: BU ALANLAR GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERİLE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA; KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR.

6.8. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ YER ALABİLİR.

6.9. KÜLTÜREL TESİS ALANI: TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS -KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI: E:1.00 YENİÇOK-SMETREDİR. ASMA KAT VE BODRUM KAT YAPILAMAZ. BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

6.10. YAPILACAK HERHANGİ BİR UYGULAMADA VEYEYA İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALEDE, SÜREÇ İŞBU PLAN HÜKÜMLERİNİN İLİLİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEKTİR.

MADDE - 7: KENTSEL SİT ALANI

7.1. BU ALANDA KENTSEL SİTLER KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARINA YÖNELİK ALINAN 681 SAYILI İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

7.2. PLAN ÜZERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMİŞ YAPILAR İLE TESCİLLİ VE (A) NOTASYONLU YAPILAR HARİÇ TUTULMAK ÜZERE; BÖLGEDEKİ YAPILARIN SAÇAK KOTU 6.80 M. Y1, MAKSİMUM KAT ADEDİ 2'Yİ ASAMAZ. KENTSEL SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE ASMA KAT YAPILAMAZ. BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. TESCİLLİGİ KONSULUGUNA VEYA SOKAK SİLUETİNDEKİ SAÇAK KOTLARINA GÖRE BU YÜKSEKLİKLERİ AZALTMAYA İLİLİ KUDEB'E YETKİLİDİR.

7.3. YAPILACAK HERHANGİ BİR UYGULAMADA VEYEYA İNŞAİ VE FİZİKİ MUDAHALEDE, SÜREÇ İŞBU PLAN HÜKÜMLERİNİN İLİLİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEKTİR.

7.4. TİCARET ALANI: İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI; OFİS-BÜRO, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE; SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA-RESTORAN GİBİ GÜLENCE YÖNELİK BİRİMLER İLE SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE YER ALABİLİR.

7.5. TİCARET-KONUT -KARMA- KULLANIM ALANI: TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALACAĞI BU ALANLARDA, KONUT KULLANIM ORANI %50 YI GEÇEMEZ. ZEMİN KATLARDA KONUT YAPILAMAZ.

7.6. BELEDİYE HİZMET ALANI: BU ALANLAR BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, PAZAR YERİ, İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI -KARŞILAMAK -ÜZERE- KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN ŞAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. BELEDİYE HİZMET ALANLARında YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

7.7. RESMİ KURUM ALANI: GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERİLE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

7.8. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ YER ALABİLİR.

7.9. KÜLTÜREL TESİS ALANI: TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

7.10. CAMİ: İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN/ONAY ALINMASI KOŞULU İLE İBADET ALANLARINDA GASİLHANE, ŞADIRVAN, TAŞYE EVİ VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR.

7.11. MESCİT: TAŞÇILAR MESCİDİ OLARAK ANILAN BU ALANDA, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İŞ VE İŞLEMLER SÜRDÜRÜLÜR.

7.12. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI: İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN/ONAY ALINMASI KOŞULU İLE SÖZ KONUSU ALANDA OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

7.13. SAĞLIK TESİS ALANI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AILE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AİDZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTERE SAĞLIK KAMPUSU GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR.

7.14. PARK ALANI: BU ALANLARDA ENÇÜMEN KARARIYLA VE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN/ONAY ALINMASI KOŞULU İLE 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, WC, GÜVENLİK KULÜBESİ PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN SPOR ALETLERİ.

TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE; AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN VETERİLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, İSRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI ASMAMAK KAYDIYLA ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK, 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI: ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, WC, GÜVENLİK KULÜBESİ PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN SPOR ALETLERİ DE DAHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU.

500 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN, İLİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU YAPILABİLİR.

PARK ALANLARında YAPILACAK PEYZAJ VE UYGULAMA PROJELERİ İLİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK VE İLİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARAR DOĞRULTUSUNDA BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7.15. MEYDAN ALANI: KENTSEL SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN MEYDANLARDAN HÜKÜMET KONAĞI İLE HATUNİYE CAMİ ARASINDA YER ALAN MEYDANIN ZEMİN KOTUNUN ALTI YER ALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENMİŞTİR. MEYDAN DÜZENLEMESİ; KENTSEL YEŞİL ALAN KULLANIMI DA İCERECEK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

BU MEYDANLARDAN HÜKÜMET KONAĞININ KUZEYİNDE YER ALAN MEYDANIN ZEMİN KOTUNUN ALTI YER ALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLEMİŞTİR.

ÇEŞNİĞİR CAMİ GÜNEYİNDE PLANLANAN MEYDANIN ZEMİN KOTUNUN ALTINDA YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

MADDE - 8: ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI

BU BAŞLIK ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 321 NOLU ADAYI KAPSAMI İÇERİSİNE ALMAKTADIR.

8.1. 321 NOLU ADANIN TİCARET KONUT KARMA KULLANIM ALANI OLARAK PLANLI PARSELLERİNDE; KONUT FONKSİYONU İLE BAŞINA 1BİR ALAMAYA KADDYLA 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 SİRKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

ETKİLEŞİM ÇEKİŞ SAHASINDA YER ALAN 321 NOLU ADANIN TİCARET KONUT KARMA KULLANIM ALANI OLARAK PLANLI KENTSEL SİT ALANI SINIRINA CEPHE VERMEYEN KISMINDA BÜTÜN KATLAR TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLECEGİ GİBİ ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT ALANI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR. KONUT ALANLARININ TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDEKİ ORANI %80'İ GEÇEMEZ.

8.2. ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA KENTSEL SİT ALANI SINIRINA CEPHE VEREN PARSELLERDE; YENİ YAPILACAK YAPILARIN CEPHE DÜZENİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ ÖNERİLEN CEPHE ÖZELLİKLERİNE GÖRE KUDEB TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULANACAKTIR.

MADDE - 9: KORUMA ALANLARI

PLANLAMA BÖLGESİ İÇERİSİNDE 3 ADET KORUMA ALANI BULUNMAKTA OLUP, BU ALANLAR; İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 28.02.2020 TARİH VE 12669 SAYILI KARARI İLE BELİRLENMİŞ ANAFARTALAR MAHALLESİ 424 ADA 1 PARSELDE YER ALAN BEYAZ FİL İLE ANAFARTALAR MAHALLESİ 426 ADA 65 PARSELDE YER ALAN ZİRAAT BANKASI BİNASININ KORUMA ALANI; İZMİR II NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 15.11.2021 TARİH VE 15236 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN ÇARŞI MAHALLESİ 315 ADA 16 PARSELİN KORUMA ALANI; İZMİR II NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 02.02.2022 TARİH VE 15694 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN HATUNİYE CAMİİ, SİBYAN MEKTEBİ VE ANAFARTALAR MAHALLESİ 3711 ADA 1 PARSELİN KORUMA ALANIDIR.

KORUMA ALANLARI İÇİNDE İLİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMADAN HİÇBİR İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALEDE BULUNULMAYACAKTIR.

MADDE - 10: ANIT AĞAÇLAR

PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE 2 ADET TESCİLLİ ANIT AĞAÇ TESPİT BULUNMAKTADIR.

ANAFARTALAR MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ANIT AĞAÇ YENİ HAN'IN GÜNEY BATISINDA BULUNMAKTA OLUP MİLGA İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARını KORUMA BÖLGE KURULUNUN 07.02.2007 TARİH VE 2733 SAYILI KARARI İLE TESCİL EDİLMİŞTİR.

ÇARŞI MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN DİĞER ANIT AĞAÇ İSE CUMHURİYET HAMAM'ININ KUZEY BATISINDA BULUNMAKTA OLUP, MİLGA İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARını KORUMA BÖLGE KURULUNUN 15.02.1995 TARİH VE 4607 SAYILI KARARI İLE TESCİL EDİLMİŞTİR.

ANIT AĞAÇLARIN KORUMA ALANLARI İSE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI İZMİR İ NUMARALI TABİAT VARLIKLARını KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN 14.10.2022 TARİH VE 1707 SAYILI KARARI İLE BELİRLENMİŞTİR.

ANIT AĞAÇLARIN KORUMA ALANLARında YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ İLGİLİ TABİAT VARLIKLARını KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

MADDE - 11: TESCİLLİ ÇEŞMELER

PLANLAMA BÖLGESİNDE AYRICA TOPLAM 5 ADET TESCİLLİ ÇEŞME BULUNMAKTA OLUP, ÇEŞMELER ÇARŞI MAHALLESİ 285 ADA 3 PARSEL, 285 ADA 27 PARSEL, 288 ADA 15 PARSEL İLE 283 ADA 8 PARSEL VE ATICI MAHALLESİ 379 ADA 8 PARSELDE KONUMLANMIŞTIR.

KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ÖZELLİĞİ TAŞIYAN ÇEŞMELER YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI ÇERÇEVESİNDE ONARILACAK VE BUERİ BAĞLANARAK KULLANILIR HALE GETİRİLECEKTİR.

MADDE - 12: İMAR UYGULAMALARI

TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN GÖRÜŞ ALMAK KOŞULUYLA HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI İLGİLİ BELEDİYESİNCE YAPILABİLİR.

TESCİLLİ YAPILARDA HALİHAZIR VE KADASTRAL DURUM ARASINDA UYUMSUZLUK BULUNMASI DURUMUNDA, TESCİLLİ YAPI GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ VE YAPI KİTLESİNE GÖRE KORUNARAK İMAR UYGULAMASI İŞLEMLERİ YAPILIR.

MADDE - 13: TEKNİK ALT YAPI

YAPILACAK TÜM KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE KENTSEL SİT ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDE ELEKTRİK, TELEFON, TEMİZ SU VE ATIK SU ŞEBEKESİ, GEREKTİĞİ HALLERDE YER ALTINA ALINACAKTIR. TEMİZ SU VE ATIK SU TESİSATI TEKNİĞİNE UYGUN PRİZ İLE KİRİLİK VE RUTUBET YARATMAYACAK ŞEKİLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN DÜZENLENİR VE DENETİLİR.

III DERECE ARKEOLOJİK VE TARİHİ SİT ALANINDA TÜRÜTÜLECEK TÜM ALTYAPI UYGULAMALARI İÇİN; KURUL KARARI ALINACAK VE KURUL KARARI GEÇEVESİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR. HER TÜRLÜ ALTYAPI UYGULAMASI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE DENETİM RAPORU İLİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLİR.

6.4. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (FRAZ) YAPILABİLİR.

6.5. HER TÜRLÜ ALTYAPI UYGULAMASI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE - YAPILACAKTIR. MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE DENETİM RAPORU İLİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

6.6. BELEDİYE HİZMET ALANI: BU ALANLAR BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, PAZAR YERİ, İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI -KARŞILAMAK -ÜZERE- KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN ŞAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. BELEDİYE HİZMET ALANLARında YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

6.7. RESMİ KURUM ALANI: GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERİLE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

6.8. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN N