



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ KEÇİLİKÖY MAHALLESİ
SAFRAN ÇAYI VE ÇEVRESİNDE DÜZENLEME YAPILMASI
AMACIYLA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına bağlı Kentsel Dönüşüm ve Projeler Şube Müdürlüğünün 25.10.2024 tarih ve 457721 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talebi ile; Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi, Safran Çayı ve çevresinde düzenleme yapılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifidir.

2- PLANLAMA ALANI

Plana konu alan Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahalleleri sınırında yer alan rekreasyon, park ve Özel Sosyal Tesis Alanı imarlı bölgedir. Mimar Sinan Bulvarı üzerinde yer almaktadır.



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-1



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-2



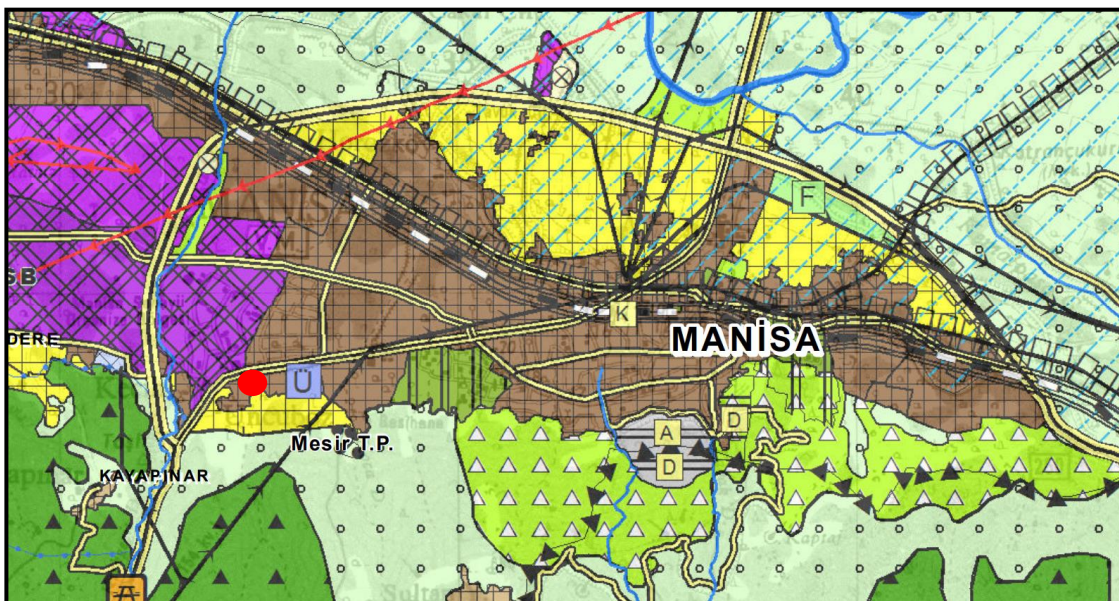
Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Kadastral Durum Haritası

Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 2650 ada 1 parsel “Mehmet Zorlu Eğitim Sağlık ve Yardımlaşma Vakfı”, 3460 ada 1 parsel “TEDAŞ”, Keçiliköy Mahallesi, 281 parsel “Yunusemre Belediyesi” mülkiyetindedir.

3- YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

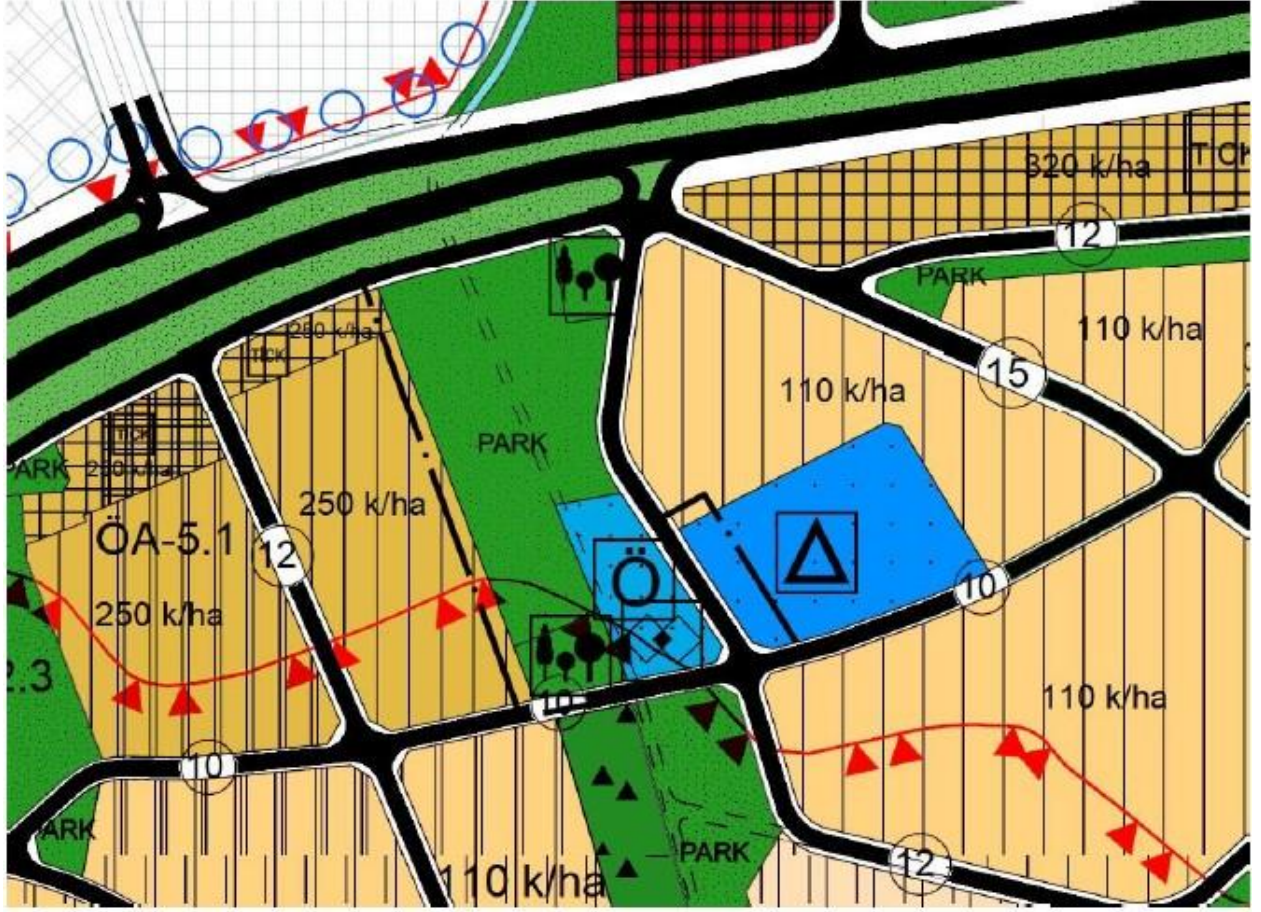
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan kullanımında yer almaktadır. Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin; 4.7. maddesinde; *'Kentsel yerleşik alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.'*; 8.1.1.3. maddesinde; *'Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir...'* hükümleri yer almaktadır.



Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

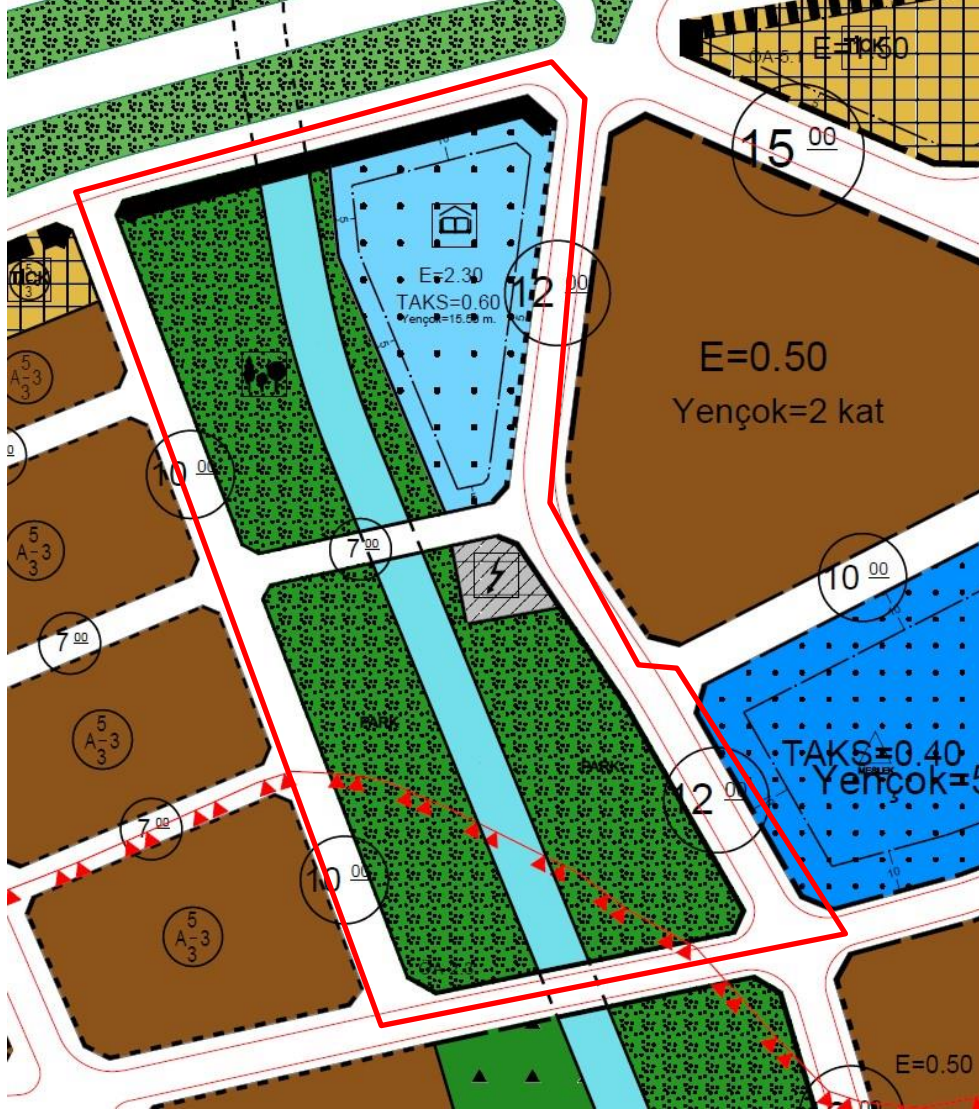
Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.12.2024 tarih ve 1057 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Safran Çayı ve çevresinde Özel Sosyal Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı ve Park Alanı olarak planlı alanlar bulunmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlama Alanı da kapsayan Yunusemre İlçesi, Meskun Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Esas: 2023/1136 numaralı, Manisa 1. İdare Mahkemesinin 29.11.2024 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen planda plana konu alanın bir kısmı Özel Kültürel Tesis Alını, trafo, rekreasyon alanı ve park alanı olarak planlıdır. Kültürel Tesis Alanı olarak planlı alanın çekme mesafeleri ana yoldan 10 metre, diğer cephelerden 5'er metre, E:2.30, TAKS:0.60, Yençok:15.50 metre olarak düzenlenmiştir.



İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plana konu alan; Manisa İli, Mülga Manisa Belediyesi sınırları içerisinde 3500,00 Ha’lık alanı kapsayan 27.04.2012 onaylı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda Önemli Alan 5.1 ve Önemli Alanı 2.3 olarak tanımlanmış olup bahsi geçen rapor örneği şu şekildedir:

XII.1.2. Önemli Alan 2.3 (ÖA – 2.3): Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

Jeolojik yapının Bornova Karmaşığına ait şeyl, kumtaşı, volkanitler ve Dededağ Formasyonuna ait kireçtaşlarından oluşturduğu yüzde eğim değerlerinin % 20 den fazla olduğu, arazinin güneyindeki Spil Dağının eteklerinin bulunduğu alandır. Yamaçlarda asılı olarak bulunan, düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır. Bu kaya bloklar, gravite etkisi ve aşırı sellenmeye bağlı olarak tehlike oluşturmaktadır. Düşme riskine sahip olan kaya bloklarının yerinde kırılarak düşürülmeli ya da çelik ağ, zemin çivili shotcrete vb. yöntemlerle stabilitesi sağlanması mümkündür. Bu alanlarda düşebilecek nitelikli yer alan volkanit, kireçtaşları yerinde kırılarak düşürülerek, parçalanarak etkisiz hale getirilerek ıslah edilebilir. Ya da konutların arkasına boylu boyunca uygun projelendirilmiş hendekler açılabilir, ya da projesine uygun istinat perdeleri inşa edilebilir.

Bu bölgelerde derin kazı yapılması halinde kazı öncesi şevlerinin stabilitelerini sağlayan gerekli iksa önlemleri alınmalı, temel kazılarında civardaki binaların statik güvenliği sağlanmalıdır.

Yapı yüklerinin taşınacağı seviyelerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Tespit edilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapılaşma öncesi ıslah çalışmaları yapılması gerekmektedir. Ayrıca bu alanlarda yer alan kayalar çok kırıklı çatlaklı bir yapıya sahip olması nedeniyle açılan şevlerde stabilize problemleri ile karşılaşılacağı bilinmelidir.

120



T.C. Manisa Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Restorasyonu Esas Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu

yertek

Bu nedenle bu alanlarda stabilizeye yönelik önlem projelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Tüm bu önlemler konusunda uzman mühendislerce uygulanmalıdır. Bu alanlarda yapı temelleri tek düze ortama (kaya) oturtulması sağlanmalı, yüzeysel sulara karşı çevre ve temel drenajı sağlanmalıdır. Hazırlanacak temel ve zemin etüt raporlarında yapılacak yapılar esas alınarak yamaç boyunca şev stabilitesi analizleri yapılmalı çıkacak sonuçlara göre gerekli önlem ve tedbirler alınmalıdır. Bu alanlar Önemli Alan (2.3) Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup rapor eki 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk paftalarında;

“ ÖA-2.3 ” simgesi ile gösterilmiştir.

XII.1.3 Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının kuzey ve orta bölgesinde alüvyon ve yamaç molozunun egemen olan zemin ortamlardan oluştuğu, topoğrafik eğimin % 0 - 10 arasında değiştiği, yeraltı su seviyesinin 1.00 - 5.00 m. arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılan oturma tahkiklerinde otumaların kabul edilebilir sınırlar içinde kaldığı ancak 10.00 - 20.00 cm'ye varan otumalarla da karşılaşılabilceği görülmüştür.

Bu alanlarda şişme potansiyeli çoğunlukla düşük, yer yer yüksek mertebelerde olduğu görülmüştür. Taşıma gücü hesaplarında taşıma gücünün yeterli olduğu seviyelerin yanı sıra düşük taşıma gücü değerlerinin varlığı da tespit edilmiştir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında Temel ve Zemin Etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli görülmesi halinde belirlenecek önlemler, zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Heterojen yapıya sahip alüvyon ve yamaç molozu birimlerinde farklı oturmalarla karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.

Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etütlerle belirlenmelidir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk paftalarında;

“ ÖA-5.1 ” simgesi ile gösterilmiştir.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
MANİSA İLİ
Yunusemre Belediye Başkanlığı
Meclis Kararı

DÖNEM : 6
TOPLANTI : 10
BİRLEŞİM : 1
OTURUM : 1

Havale Tarihi : 26.09.2024
Kararın Tarihi : 05.11.2024
Karar No : 229

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER

Belediye Başkanı Musa Semih BALABAN'ın 31.10.2024 tarih ve E.90865 sayılı yazılarına istinaden; 5393 Sayılı Kanun gereğince gündemdeki konuları görüşüp karara bağlamak için Kasım Ayı Meclis Toplantısını 05.11.2024 Salı günü saat 18.00'da Yunusemre Belediyesi Millet Çarşısı Konferans Salonunda Meclis Başkanı Musa Semih BALABAN Başkanlığında, Üyeler; Ali KUYUMCU, İlhan DÜZENLİ, Mümin ŞAFAK, Zeliha OĞUR, Erdiç YAVAŞLI, Emine Özge ARSLAN, Faruk ÖSTLÜER, Yağız KAYA, Pınar KİNA, Sabri İSEL, Ensar GÜNAYDIN, Reşat Oğuz EGE, Mehmet SARGIN, Şaban YILMAZ, Zühre KARABULUT, Mehmet ÇAĞLAR, Yelda ÇEVİKOĞLU, Eylem ŞAHİN, Güleycan UZUN, Hamza USLU, Mehmet ÖZŞAHİN, Mertcan ÜRETEK, Hüseyin SUREL, Ayça Çiğdem YÖYEN KÖKÖZ, Berk MERSİNLİ, Mehmet PALABIYIK, Gürkan KOYUNCU, İsmail ERGİN, Muhammed Arif ALKAN, Melih Emre DOĞRU, Münir KİBAR, Ömer GENÇİL, Yazgöl GÜLTEKİN, Hüseyin BOZTAŞ, Burak YURGA, Mustafa YILMAZ mevcudiyetinde ve Haydar İZCİ yokluğunda olağan toplandı.

ÖZET

2024 Yılı Ekim Ayı 1.Birleşim Meclis Toplantısında gündemin 26.Maddesi olan **oybirliği ile kabul edilen:** " Kurumumuz taşınmaz envanterinde bulunan Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi 281 parselde kayıtlı bulunan 1,669,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmazın, Manisa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına ücretli/ücretsiz devrinin gerçekleştirilmesi hususundaki raporların görüşülmesi talebi."

KARAR

Başkanlık Makamından Meclisimize havale olunan Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 26.09.2024 tarih ve E.87139 sayılı yazısı değerlendirilmek üzere İmar, İdari ve Hukuk İşleri ile Plan ve Bütçe Komisyonlarına havale edilmiştir.

İmar, İdari ve Hukuk İşleri ile Plan ve Bütçe Komisyon raporları okundu:

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi 281 parselde kayıtlı bulunan 1,669,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli rekreasyon alanında kalan taşınmazın Manisa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. Maddesinin (h) bendi, 18. Maddesinin (e) bendi ve 75. Maddesinin (d) bendi gereğince 25 yıl süre ile "rekreasyon alanı" olarak kullanılmak üzere bedelsiz olarak tahsis edilmesinin uygun olduğuna, komisyon raporlarının aynen kabulüne (MHP Grubu Çekimser) oyçokluğu ile karar verildi.



Pınar KİNA
Kâtip Üye

Mertcan ÜRETEK
Kâtip Üye

Plana konu alanda yer alan Yunusemre Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki Keçiliköy Mahallesi, 281 parselde kayıtlı 1669,00 m² yüzölçümlü rekreasyon alanı olarak planlı parsel; 25 yıl süreyle Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığına tahsis edilmiştir.

6- PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

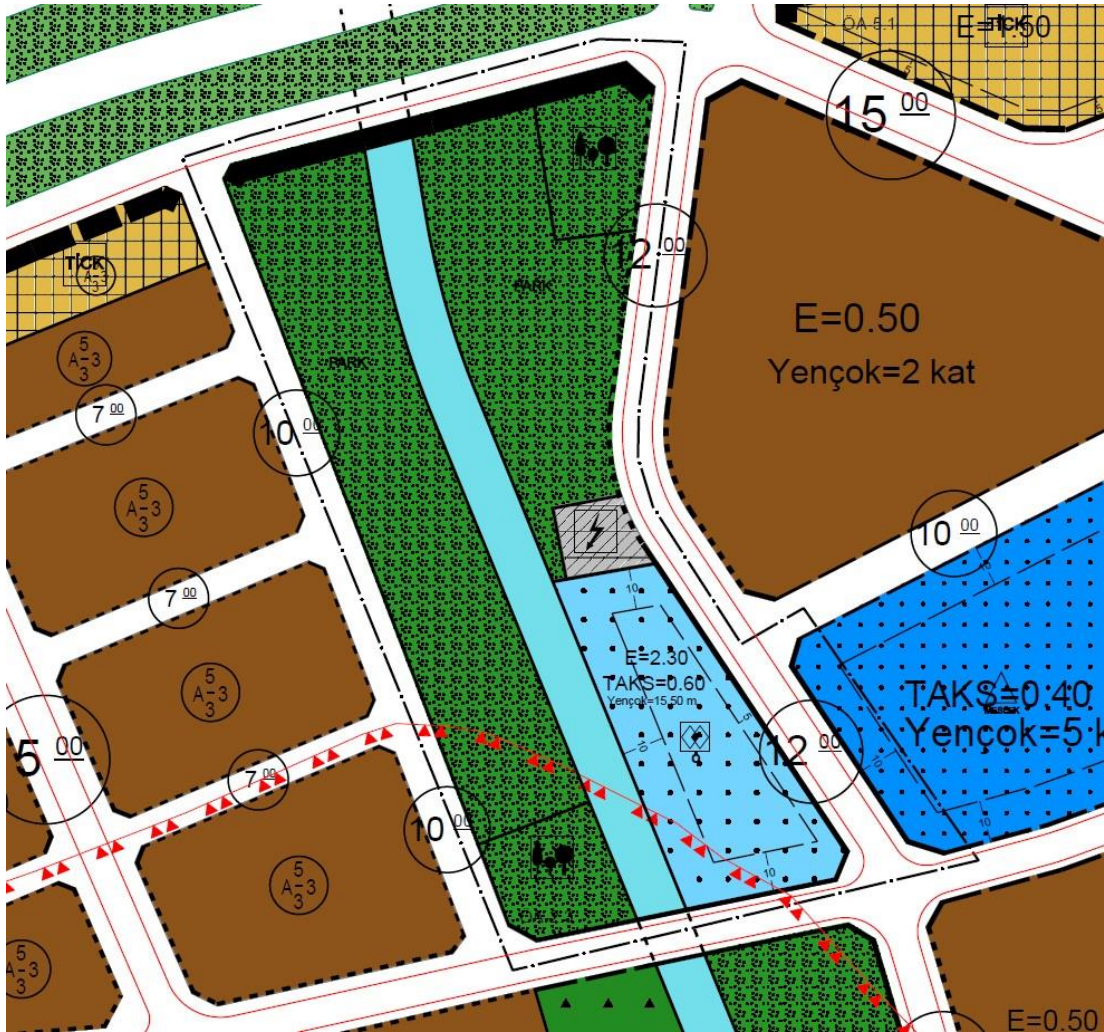
Plan Önerisinin Gerekçesi

Mevcut imar planında karayoluna yakın konumda olan Sosyal Tesis Alanının ve rekreasyon alanının bir kısmının karayolundan uzaklaştırılması, karayoluna yakın, Safran Çayı çevresindeki alanların kamuya açık yeşil alan olarak düzenlenmesinin sağlanması, plan değişikliği sınırları içinde var olan kadastral mülkiyetlere yönelik imar uygulaması yapılmasının sağlanması amacıyla plan hazırlanmıştır.

Alan düzenlemeleri İmar Kanunun 18. maddesinin uygulanmasını olanaklı kılacak biçimde yapılmış olup trafo alanı mevcut yerinde korunmuş, devamlılığı olmayan ve dere üzerinde geçiş öneren yol taşkın riski gözetilerek kaldırılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi:

Yunusmre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi sınırlarında bulunan Safran Çayı ve çevresine ilişkin Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına bağlı Kentsel Dönüşüm ve Projeler Şube Müdürlüğünün 25.10.2024 tarih ve 457721 sayılı yazısında talep edildiği şekliyle karayolu üzerinde bulunan Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlı olan alan güneye kaydırılmıştır. Çekme mesafeleri 12 metrelik yoldan 5 metre, diğer cephelerden 10'ar metre olacak şekilde, yapılaşma koşulları E:2.30, TAKS:0.60, Yençok:15.50 metre olarak düzenlenmiştir. Rekreasyon alanı iki parçaya bölünerek farklı yol cephelerinde değerlendirilmiş, park alanı da yeniden düzenlenmiştir. Trafo alanı korunmuştur.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Fonksiyon Adı	Meri Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Özel Sosyal Tesis Alanı	3305	2719
Park Alanı	5539	7856
Rekreasyon Alanı	2454	1696
Meslek Lisesi	6934	6835
Trafo Alanı	325	309
Su Yüzeyi Alanı	2179	2260

Alan Dağılım Tablosu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları;

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 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 KİRLLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ATIK SU ARITMA YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLU YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA 27.04.2012 TARİHİNDE MANİSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUCUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.
- 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.
- 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.

- 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.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 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.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE UYGULAMA GÖRMEMİŞ PARSELLERDE İMAR KANUNUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 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.
- 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.
- KAMUYA AYRILAN DONATI ALANLARININ (YOL, OTOYOL, 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.
- 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.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMİYEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA (ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM, OTOYOL V.B) YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
- 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 SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOYOL DÜZENLENEBİLİR.
- BİNALARA KOT; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.

ÇATILAR

- ÇATI %40 EĞİMİ GEÇEMEZ. BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHEYE EĞİM YAPILIR.
- YAPILARDA EĞİMLİ, EĞRİ YÜZEYLİ (TONOZ) VEYA DÜZ ÇATI (TERAS ÇATI) YAPILABİLİR.
- 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.
- ÇATI TAŞIYICI MALZEMELERİ GEREKLİ TEKNİK ŞARTLAR SAĞLANMASI KAYDIYLA ÇELİK, AHŞAP VB. HAFİF KONSTRÜKTİF MALZEMELERDEN OLABİLİR.
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN ÇATI KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILACAKTIR.
- ÇATI YÜZEYİ ÜZERİNDE EŞKENAR VEYA İKİZKENAR ÜÇGEN KESİTLİ SAPLAMA PENCERE YAPILABİLİR. PENCERE TABANI ÇATI YÜZEYİNDEN BAŞLAYAN, EN YÜKSEK NOKTASI ÇATI YÜKSEKLİĞİNİN 1/3'ÜNÜ, AYNI CEPHEDEKİ PENCERELERİN TABAN GENİŞLİKLERİ TOPLAMI İSE, AİT OLDUĞU BİNA CEPHE BOYUNUN 1/2'SİNİ GEÇEMEZ. TONOZ ÇATILARDA AYNI ŞARTLARDA EĞRİSEL FORMDA PENCERE YAPILABİLİR.
- 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.
- 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.
- BİNA İZDÜŞÜMÜNDEN VARSA KAPALI VEYA AÇIK ÇIKMA UCUNDAN YÜKSELTİLEREK OLUŞTURULAN MAX. %40 ÇATI EĞİMİNİN OLUŞTURDUĞU MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TONOZ ÇATI YAPILABİLİR.
- TONOZ ÇATI YAY DERECEİNİN TAMAMINDA SABİT KALMASI KOŞULUYLA TEK MERKEZLİ YAYDAN OLUŞMALIDIR.
- YAPILACAK OLAN TONOZ ÇATILARDA, ÜSTÜ AÇIK TERAS YAPILABİLİR.
- EĞİMLİ ÇATI KULLANIMINDAKİ TERAS VE ÇATI PENCERELERİ VE ÇATI KIRMALARI İLE İLGİLİ KRİTERLER EĞRİ YÜZEYLİ ÇATILAR İÇİN DE GEÇERLİDİR.
- TONOZ ÇATI BİTİŞİK NİZAMLI YAPILARDA UYGULANMAZ. AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİİ YERLERDE YAPILABİLİR.
- DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ SÜRECE SUBASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.

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

SOSYAL TESİS ALANI

- KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, ÖZÜRLÜLER EĞİTİM MERKEZLERİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEVKAT EVLERİ, NİKAH VE DÜĞÜN SALONU GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

- BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DİNLENME VE GEZİNTİ ALANLARI, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI YER ALABİLİR. 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, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİĞE YER ALABİLİR.

ÇOCUK BAHÇESİ

- BU ALANLARDA ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİ, TOPLAMDA 6 M2'Yİ GEÇMEYEN BÜFE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUVALET YER ALABİLİR.

REKREASYON ALANI

- BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK BİRİMLER İLE EĞLENCE, DİNLENME VE PİKNIK ALANLARI GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR. REKREASYON ALANLARINDA; BODRUM KATLAR DAHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ AŞMAMAK VE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNE UYMAK ŞARTIYLA ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNIK MASASI YER ALABİLİR. REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI YER ALABİLİR.

Zeynep ALICIOĞLU

C Karne Grubu Şehir Plancısı