

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, MEKANSAL 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 VE 18.07.2019 TARİHLERİNDE 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 İLER MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

- 1.11. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİNE 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.

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. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ (3194/18. MADDE) İMAR PARSELLERİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİYLE BEDELSİZ KAMUYA TERK EDİLMESİ HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABI, PARSELİN TERK ÖNCESİ ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 2.4. KADASTRO VE İMAR HATTI ARASINDAKİ MAKSİMUM 2 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.5. KAMUYA AYRIULAN DONATI ALANLARININ (YOL, OTOYOL, YEŞİL ALAN, ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, CAMİ, RESMİ KURUM, 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, MEYDAN, SPOR ALANI, PAZAR ALANI 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 DEĞİŞTİRİLMEMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

- 2.8. BİNALARA KOT PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.
- 2.9. ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, İKLİMLENDİRME VE KASKAT SİSTEMLERİ DE İÇEREBİLEN TESİSAT ODASI VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR.
- 2.10. BİNALARDA PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR. ÇIKMALAR; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA CEPHE ESTETİĞİ VE TASARIMI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK KAYDIYLA MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- 2.11. DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMİDİĞİ SÜRECE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 1.20 METRE OLARAK UYGULANIR.
- 2.12. MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALT YAPI PROJELERİ İLE İLGİLİ HİZMET VERİLECEĞİNE DAİR GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
- 2.13. ÇATILAR
 - 2.13.1. ÇATI % 40 EĞİMİ GEÇEMEZ. BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHEYE EĞİM YAPILIR.
 - 2.13.2. YAPILARDA EĞİMLİ, EĞRİ YÜZEYLİ (TONOZ) VEYA DÜZ ÇATI (TERAS ÇATI) YAPILABİLİR.
 - 2.13.3. 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.
 - 2.13.4. ÇATI TAŞIYICI MALZEMELERİ GEREKLİ TEKNİK ŞARTLAR SAĞLANMASI KAYDIYLA ÇELİK, AHŞAP VB. HAFİF KONSTRÜKTİF MALZEMELERDEN OLABİLİR.
 - 2.13.5. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN ÇATI KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILACAKTIR.
 - 2.13.6. 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.

2.13.7. 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.

2.13.8. 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.

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

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

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

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

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

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. KONUT ALANLARINDA;

3.1.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.1.2. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2'DİR.

3.1.3. 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.**

- 3.1.4. BELEDİYE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET KARARI ALINMAMIŞ KONUT ADALARINDA TİCARET ALANI OLUŞTURULAMAZ.
- 3.1.5. YAPILAŞMA NİZAMI AYRIK VE BLOK OLAN KONUT ADALARINDA TİCARİ BİRİM YAPILAMAZ.
- 3.1.6. YEŞİL ALANA BİTİŞİK OLAN PARSELLERİN, YEŞİL ALANA BAKAN TARAFINA PENCERE AÇILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3.1.7. 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. YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.
- 3.2.2. MİNİMUM TAKS = 0.30 MAKSİMUM TAKS = 0.60'TIR.
- 3.2.3. ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN TAMAMININ TİCARET OLARAK KULLANILMADIĞI KATLARDAN SONRA, KAT ALANI KULLANIMI HER BİR KAT İÇİN PARSEL ALANININ % 40' INI GEÇEMEZ.
- 3.2.4. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2'DİR.
- 3.2.5. 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.
- 3.2.6. 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.
- 3.2.7. 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.**
- 3.2.8. 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.

3.2.9. TİCARİ BİRİMLERİN CEPHELERİNDE REKLAM PANOSU, KABLO, TENTE, SAÇAK, FLAMA V.B. ÖĞELER YER ALAMAZ. TABELA ÖLÇÜLERİ VE MALZEMELERİNİN BELİRLENMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.3. TİCARET ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

3.4. EMSAL VERİLEN YAPI ADALARINDA TİCARET VE TİCK KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 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. SANAYİ ALANLARINDA;

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

3.5.2. SANAYİ ALANLARINDA KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ HER TÜRLÜ TEDBİRİN ALINMASI ZORUNLUDUR. ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE ATIK SULARIN BERTARAFINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

3.5.3. GÜZELYURT ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ BÖLGESİ VE EVRENOS ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ BÖLGESİ MURADIYE S.S. VE SANATKÂRLAR KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERİTİFİ, AYAKKABICILAR SİTESİ, TEKSTİLCİLER SİTESİ, DERİCİLER ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ ALANLARINDA KURURLACAK TESİSİLERDE; BACA, ASANSÖR KULESİ, ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ, VİNÇ, DİKEY TANK MONTAJ ALANI VB. İHTİYAÇLARDA, GABARİNİN AŞILMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA, YÜKSEKLİĞİ BELİRLEMELİK İDARESİ YETKİLİDİR. GÜZELYURT ORTA ÖLÇEKLİ VE TEKSTİLCİLER SİTESİNDE YAPILACAK YAPILARDA BİRDEN FAZLA İŞ YERİ ÜRETİLEBİLİR.

3.5.4. SANAYİ ALANLARINDA AŞAĞIDA LİSTELENEN TESİSLER YER ALAMAZ.

- ENDÜSTRİYEL ATIK SU OLUŞTURAN SANAYİ TÜRLERİ - PAKET ARITMA TESİSİ İLE ATIKLARINI BERTARAF EDEMEYEN TESİSLER
- DERİ SANAYİ (DERİ KONFEKSİYONU HARİÇ)
- TEKSTİL (DİKİM VE KONFEKSİYON HARİÇ)
- TERBİYE VE BOYA İŞLERİ
- KİMYASAL ATIK ÜRETMEN BOYA SANAYİ
- TOPRAK SANAYİ (KİREÇ, ÇİMENTO, MERMER, SERAMİK, KİREMİT, TUĞLA VB.)
- DEMİR SFERO DÖKÜM İŞLERİ
- KÂĞIT SANAYİ (SELÜLOZ VE HURDA KÂĞITTAN KÂĞIT VE KARTON ÜRETİM İŞLERİ)
- KİMYA SANAYİ

- 1. 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 (İNSAN SAĞLIĞI İLAÇ ÜRTETİMİ HARİÇ)
- KAÜÇUK VE LASTİK ÜRETİM TESİSLERİ VE KAPLAMA TESİSLERİ İLE KABLO FABRİKALARI
- SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI, SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ VE SIKIŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ İKMAL İSTASYONLARI VE TÜP DOLUM VE DEPOLAMA TESİSLERİ, TÜP SATIŞ YERLERİ
- KULLANILMAYAN ET VE HAYVAN CESETLERİ YAKMA TESİSİ
- KATI ATIK ARA TRANSFER VE KATI ATIK 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
- ORGANİK GÜBRE ÜREten İŞ YERLERİ
- KARo, MERMER VE MOZAIK İMALATÇILARI (MERMER KESİMİ VE ŞEKİLLENDİRMESİ, MERMERİT ŞEKİLLENDİRME HARİÇ)
- ODUN KÖMÜR DEPO VE SATIŞ YERLERİ
- ATIK YAĞ GERİ KAZANIM TESİSLERİ
- HER NEVİ HURDA DEPOLARI, KATI ATIK DEPOLAMA TESİSLERİ İLE EVSEL VE ENDÜSTRİYEL KATI ATIKLARDAN HAM VE MAMUL MADDE ÜRETİM KONUSUNDA FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELER, HURDA PLASTİK MADDEYİ DEPOLAYANLAR, PARÇALAYANLAR, ERİTİP HAM MADDE HALİNE GETİREN TESİSLER

3.5.5. EVRENOS ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ ALANINDA YATAY KAT MÜLKİYETİ İLE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ VE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

3.5.6. KÜÇÜK SANAYİ FONKSİYONUNDA BULUNAN 3284, 3285, 3289, 3290 NOLU İMAR ADALARINDA (ESKİ TEKSTİLCİLER SİTESİ) MEVCUT YAPILAŞMALAR DİKKATE ALINARAK TAKS: 1.00 YENÇOK= 8.50 M. UYGULANABİLİR. KAKS HESABI, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ UYARINCA 8.50 M. YÜKSEKLİĞE GÖRE HAZIRLANACAK MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEK KAT SAYISI İLE TAKS ALANININ ÇARPIMI İLE HESAPLANIR.

3.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

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

3.6.2. 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.

3.6.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA AŞAĞIDA LİSTELENEN TESİSLER YER ALAMAZ.

- 1. SINIF GAYRİ SİHHİ 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
- KAUÇUK VE LASTİK ÜRETİM TESİSLERİ VE KAPLAMA TESİSLERİ İLE KABLO FABRİKALARI
- SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI, SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ VE SIKIŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ İKMAL İSTASYONLARI VE TÜP DEPOLAMA TESİSLERİ, TÜP 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 ÜRETEK İŞ YERLERİ
- İNŞAAT MALZEMELERİ DEPO VE SATIŞ YERLERİ (HIRDAVAT VE YAPI MALZEMELERİ SATIŞ YERLERİ HARİÇ)
- ÇİMENTO, ÇAKIL, KUM, CÜRUF VB. MADDELERDEN, MOTOR GÜCÜ KULLANARAK YAPI YALITIM DÖŞEME VS. MALZEMELERİN İMAL TESİSLERİ (HAZIR SIVA, HAZIR ŞAP HARİÇ)
- KARO, MERMER VE MOZAIK İMALATÇILARI (MERMER KESİMİ VE ŞEKİLLENDİRMESİ, MERMERİT ŞEKİLLENDİRME HARİÇ)
- AYAKKABI İMALATÇILARI
- ODUN KÖMÜR DEPO VE SATIŞ YERLERİ
- YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI MADDELERİ ÜRETEK, SATAN, DEPOLAYAN YERLER İLE GAZ DOLUM TESİSLERİ
- TEKSTİL İŞKOLLARI HARİCİNDE, ARITMA TESİSİ GEREKTİREN VE 1.SINIF NİTELİĞİNDEKİ İŞLETMELER

3.7. BELEDİYE HİZMET ALANI

3.7.1. BU ALANLARDA; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEM TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE AR-GE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.

3.7.2. BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

3.7.3. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMİN BELİRLENMESİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

3.8. RESMİ KURUM ALANI

3.8.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, 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.

3.8.2. BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILIR.

3.9. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

3.9.1. ANAOKULU ALANI

OKUL ÖNCESİ ÖĞRETİME HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB.) YER ALABİLİR.

3.9.2. İLKOKUL ALANI

İLK ÖĞRETİME HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB.) YER ALABİLİR.

3.9.3. ORTAOKUL ALANI

ORTA ÖĞRETİME HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB.) YER ALABİLİR.

3.9.4. LİSE ALANI

LİSE ÖĞRETİMİNE HİZMET VEREN TESİSLER VE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR SALONU, YEMEKHANE VB.) YER ALABİLİR.

3.9.5. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI

BU ALANLARDA, HER TÜRLÜ MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ VE BU TESİSİN TAMAMLAYICISI OLAN ALT BİRİMLER (SPOR TESİSİ, LABORATUVAR, ETÜT ALANLARI, MESLEKİ BİRİMLER, ATÖLYELER, SERGİ SALONLARI, VB.)YER ALABİLİR.

3.10. SAĞLIK TESİSİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR.

3.11. KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA YAPILARI VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.12. 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.

3.13. YURT ALANLARI

BU ALANLARDA, YURT, KREŞ, ÇOCUK YUVASI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.14. KREŞ ALANLARI

BU ALANLARDA KREŞ VE ÇOCUK YUVASI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.15. SPOR ALANI

SPOR VE OYUN İHTİYACINI KARŞILAMAK VE SPOR FALİYETİ YAPMAK ÜZERE AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, TABİİ VEYA TASVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOPARKLAR, SPOR ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

3.16. CAMİ

BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİ, DİNİ TESİSİN

MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YER ALABİLİR. AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

3.17. 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 TRAFİK ALANI YER ALABİLİR.

3.18. REKREASYON ALANI

BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK ALANLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLAR DAHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİR MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, AÇIK OTOPARK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI VE REKREASYON ALANI İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK, TOPLAM KULLANIM ALANI REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VB. SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNIK MASASI YER ALABİLİR.

3.19. TEKNİK ALT YAPI ALANI

BU ALANLARDA İÇME VE KULLANMA SUYU DEPOLAMA ALANLARI İLE TRAFİK, HER TÜRLÜ ENERJİ ULAŞTIRMA HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

3.20. TIR GARAJI

BU ALANDA ARAÇ MAKİNE PARKI, BAKIM İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI YER ALABİLİR.

3.21. ULAŞIM

- 3.21.1.** MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 24.02.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN MANİSA ULAŞIM ANA PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.
- 3.21.2.** PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINDA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN BİSİKLET YOLU KLAVUZU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3.21.3.** PLANDAKİ KAVŞAK GÖSTERİMLERİ ŞEMATİK OLUP, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YETKİSİNDEKİ AKSLARDA; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DİĞER ULAŞIM AKSLARINDA; MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.21.4.** KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARINDA KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE PETROL PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3.21.5.** PLANDA GÖSTERİLEN GENEL OTOPARK ALANLARINDA AÇIK VEYA KATLI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR. KATLI OTOPARKLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLACAK PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 3.21.6.** OTOPARK ALANLARINDA MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 10.05.2022 TARİH 257 SAYILI MECLİS KARARI KAPSAMINDAKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USÛL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.
- 3.21.7.** OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.21.8.** KATLI OTOPARK ALANLARINDA KAT İÇİ YÜKSEKLİKLER TESİS ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.