



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

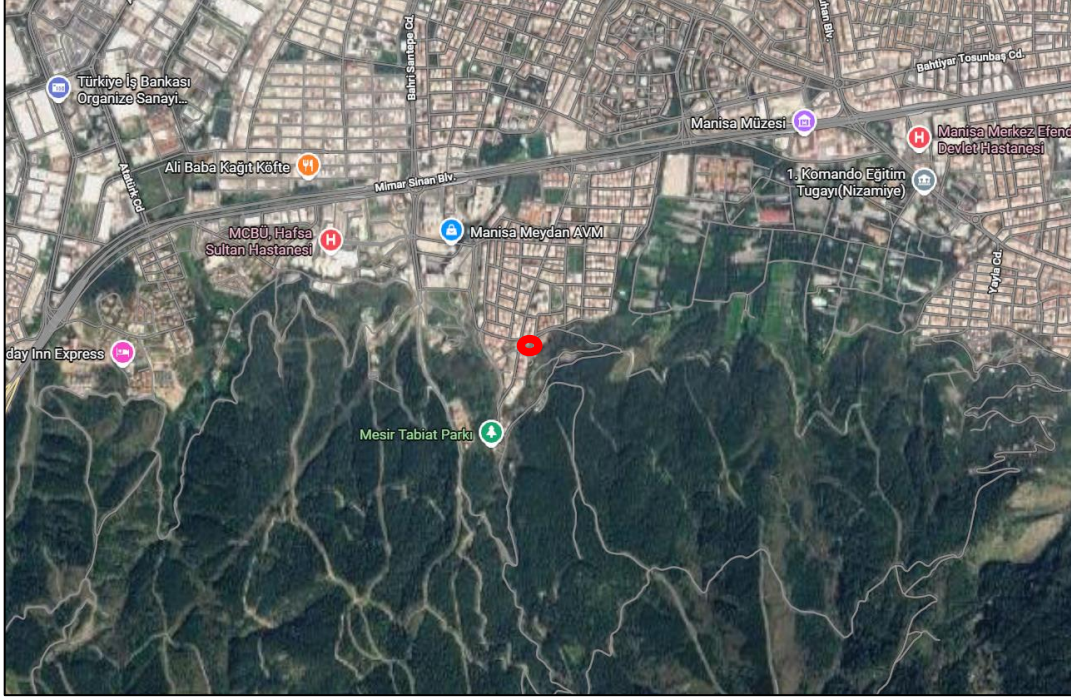
MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ UNCUBOZKÖY MAHALLESİ 3439 ADA 4 PARSELDE REKREASYON ALANI AMAÇLI HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1- PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

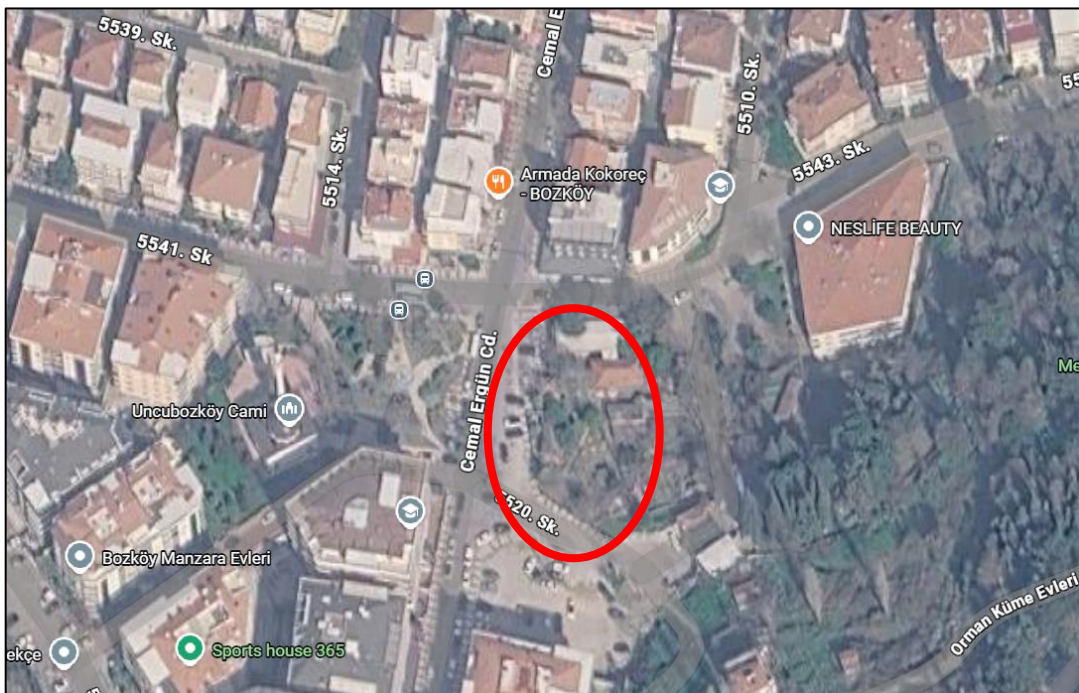
Manisa Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreterlik Makamının 08.07.2026 tarih ve 663453 sayılı Olur'u ve Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı'na bağlı Tarihi, Sosyal ve Kültürel Projeler Şube Müdürlüğü'nün 08.07.2026 tarih ve E-75791058-115.06-663900 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talebi doğrultusunda; Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 3439 ada 4 parselde Rekreatyon Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifidir.

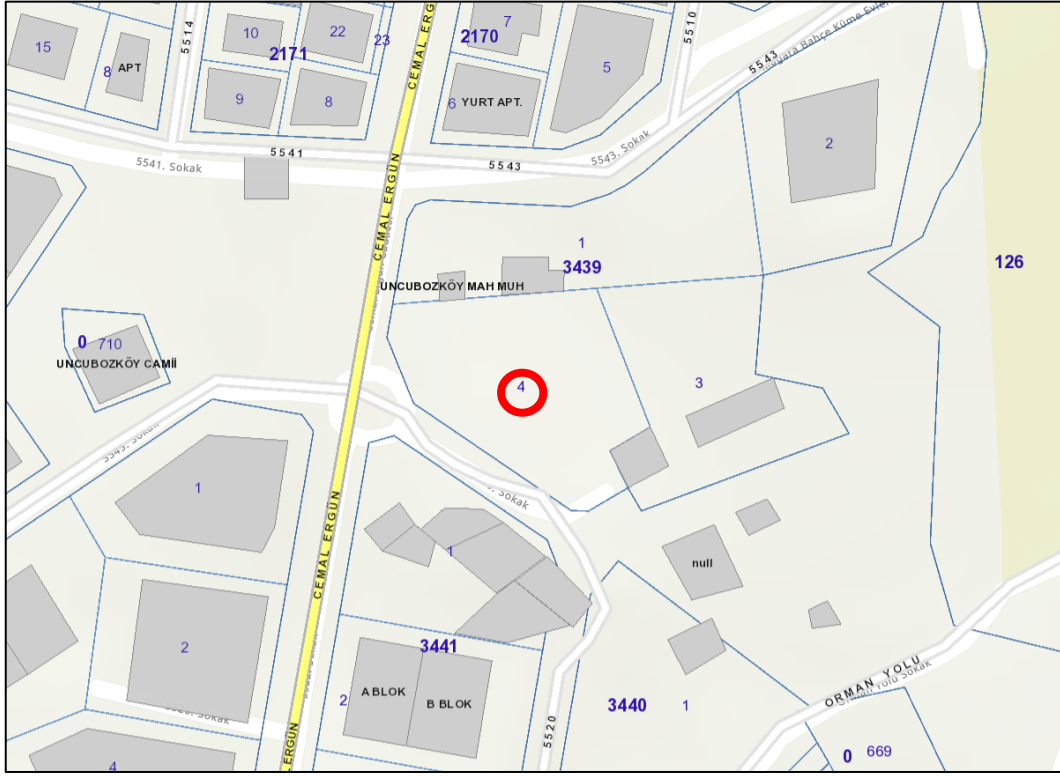
2- PLANLAMA ALANI

Plana konu alan Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahalleleri sınırında içerisinde ve Cemal Ergün Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi-1





Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Kadastral Durum Haritası

Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 3439 ada 4 parsel “Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı” mülkiyetindedir.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3439/1
Taşınmaz Kimlik No:	17686777	AT Yüzölçüm(m2):	1759.22
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yunusemre	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	UNCUBOZKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/3240	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAHVE VE BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
307095045	(SN:7832403) MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699	-	1/1	1759.22	1759.22	Tashihi Devir (kurumlar arası) 30-06-2015 10944	-

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*

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

A topographic map showing a road intersection. A red polygon highlights a specific area in the center-right of the intersection. The map includes contour lines, a grid, and various labels such as '250 k/ha', '25', '12', 'TICK', 'KHA', 'PARK', and 'IA'. Blue circles are drawn around the intersection points.

Sayfa 4

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlama alanı da kapsayan Yunusemre İlçesi 3. Etap (Meskun Alan Güney Etabı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Manisa 2. İdare Mahkemesi'nin 04.11.2025 tarihli E: 2025/976 esas nolu kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. İptal edilen planda plana konu parsel 'Park Alanı' olarak planlıdır.



İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mahkeme kararı ile iptal edilen Yunusemre İlçesi 3. Etap (Meskun Alan Güney Etabı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yeniden onaylanmış olup askı süreci devam etmektedir. Henüz kesinleşmeyen planda Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 3439 ada 4 parsel yine 'Park Alanı' olarak planlıdır.



Yunusemre Belediye Meclisinin 03.03.2026 tarih ve 68 sayılı, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.06.2026 tarih ve 708 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plana konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 24.12.2024 tarihinde onaylan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nun yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" ve "ÖA-5.1" olarak gösterilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1):

İnceleme alanınıda (ÖA-2.1) olarak ayırtlanan kısımların Jeolojisini Yamaç Molozu, Neojen Volkanik(Nv) birimleri, Miyosen Detritik (Tmd) birimleri ve pekleşmemiş kesimleri ve Permien yaşlı Dededağ Formasyonuna ait birimler oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi %10-20 ve %50den yüksek değerler arasında değişmektedir. yer yer %0-10 eğimli alanlarında stabilite problemlerinden etkilenebileceği düşünüldüğünden bu kategoride değerlendirilmiştir Yamaç Molozlarına ait killi birimlerin kıvamlılık indisine göre Sert-Çok Sert aralığında, Düşük-Orta-Yüksek Sıkışabilirlik özelliğinde, Orta Plastisiteli, Pekleşmemiş Miyosen Detritik(Tmd')lerine ait killi birimlerin ise kıvamlılık indisine göre Çok yumuşak-Çok Sert aralığında, Düşük-Orta-Yüksek Sıkışabilirlik özelliğinde, Orta-Yüksek Plastisiteli olduğu tespit edilmiştir. Bu birimler Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek, şişme özelliğindedir.

Formasyonlara ait kaya birimler nokta yüklemeye göre çok düşük-düşük-orta dayanımlı kayaç grubundadır. RQD değerlerine göre çok zayıf-zayıf dayanımlıdır. Ayrıca SK-326 nolu sondaj verileri kullanılarak yapılan şev analizinde deprem etkisi altındaki güvenlik katsayısının yetersiz olduğu görülmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Pekleşmemiş Miyosen Detritikleri ve Yamaç molozlarının şişme özelliği “Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek ” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Pekleşmemiş Miyosen Detritikleri ve Yamaç molozlarına ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun

olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Pekleşmemiş Miyosen Detritikleri ve Yamaç molozlarına ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında Miyosen detritiklerine ait Kireçtaşı ve Killi Kireçtaşı, Dededağ Formasyonuna ait Kireçtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman

kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yol, boru hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dayanıklı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Dolgu birimlere rastlanması halinde dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı yada taşıtılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; ‘**Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**’ hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının “18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1):

İnceleme alanınıda (ÖA-5.1) olarak ayırtlanan kısımların jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon çökelleri oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Bu birimler kıvamlılık indisine göre Akışkan-Çok Sert aralığında, Düşük-Orta-Yüksek sıkışabilirlik özelliğinde, Orta-Yüksek plastisiteli, olduğu tespit edilmiştir. Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek, şişme özelliğindedir ve YAS seviyesi 13.25 – 19.30 m aralığındadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından

Sorunlu Alanlar olarak değerdendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyon Çökellerinde şişme Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon Çökellerinde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Alüvyon Çökellerinin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- Bu alanların alt kesimlerinde Kireçtaşı birimlerine rastlanması olasıdır. Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, crimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sızılar/atık sızılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yol, boru hattı vb. yeraltı ve yerüstü sistemlerinin depreme dayanıklı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Dolgu birimlere rastlanması halinde dolgu birimlerin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı yada taşıtırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; **'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik'** hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine esas kurum görüşü bulunmamaktadır.

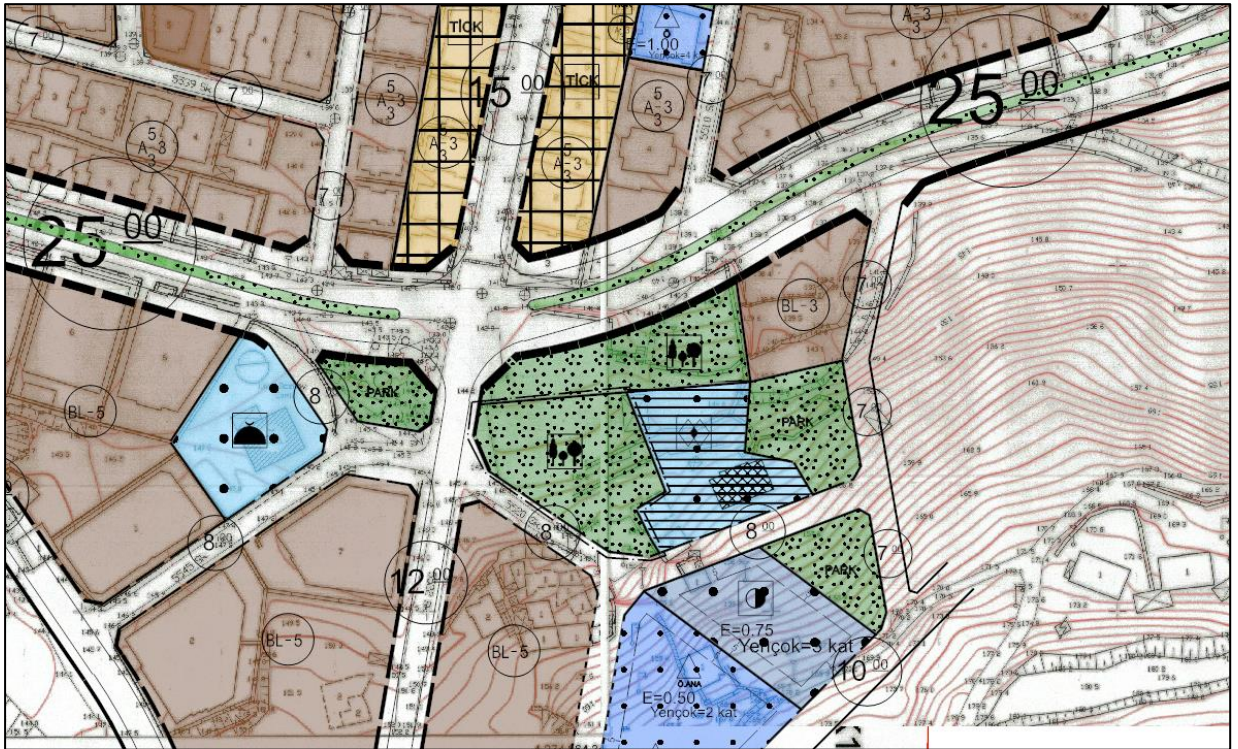
6- PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Plan Önerisinin Gerekçesi

Manisa Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreterlik Makamının 08.07.2026 tarih ve 663453 sayılı Olur'u ve Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı'na bağlı Tarihi, Sosyal ve Kültürel Projeler Şube Müdürlüğü'nün 08.07.2026 tarih ve E-75791058-115.06-663900 sayılı yazısı talebi doğrultusunda; yapılması planlanan projenin bütünlüğünü sağlamak amacıyla etrafı ile uyumlu olacak şekilde Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 3439 ada 4 parselde Rekreasyon Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Planlama Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi:

Manisa Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreterlik Makamının 08.07.2026 tarih ve 663453 sayılı Olur'u ve Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı'na bağlı Tarihi, Sosyal ve Kültürel Projeler Şube Müdürlüğü'nün 08.07.2026 tarih ve E-75791058-115.06-663900 sayılı yazısı talebi doğrultusunda; yapılması planlanan projenin bütünlüğünü sağlamak amacıyla etrafı ile uyumlu olacak şekilde "Park Alanı" kullanımı, "Rekreasyon Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Fonksiyon Adı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park Alanı	1763	-
Rekreasyon Alanı	-	1763

Alan Dağılım Tablosu

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 KİRLENMEYE 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.
- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN, 24.12.2024 TARİHİNDE ONAYLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 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 BAŞLAMIŞ 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 GÜZERGÂHI 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.
- 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.
- 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 DEĞİŞTİRİLMEMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- BİNALARA KOT; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR.
- DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE MANİSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMİDİĞİ 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.

3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

- BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 19. MADDESİ C BENDİNDE YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

REKREASYON ALANI

- BU ALANLARDA BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 19. MADDESİ Ç BENDİNDE YER ALAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

Zeynep ALICIOĞLU

C Karne Grubu Şehir Plancısı