

# MANİSA

## İMAR PLANI UYGULAMASI

### PLAN NOTLARI

#### KONUT ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI

1- “ BL “ Harfi işareti taşıyan adalarda **blok inşaat nizamı** uygulanır. Bu adalarda ön bahçe mesafesi **5.00 m.** blok başlarında yan komşu mesafesi **3.00 m.** Arka bahçe mesafesi ise **bina yüksekliğinin yarısıdır.**

a-) Yapılaşması devam eden adalarda mevcut yapılaşmaya göre, köşe parsellerde **arka bahçe mesafesini belirlemede Belediye yetkilidir.**

b-) Daha önceki yapılaşma nedeni ile yola yaklaşma mesafesi 5.00 m.'nin altında ise şehir estetiğinin bozulmaması için **hizalar korunabilir.** Yapılaşması başlamamış adalarda **blok boyu azami 50.00 m.' dir.** Yapılaşmış adalarda 3.00 m.lik bahçe mesafesi düşünülerek geniş bırakılmış 2 bitişik parsel **blok başıdır.**

2- “ A ” Harfi taşıyan adalarda **ayrık nizam** uygulanır. Bu adalarda yola yaklaşma mesafesi **5.00 m.dir.** Ancak daha önceki yapılaşma nedeniyle yola yaklaşma mesafesi 5.00 m.nin altında teşekkül etti ise şehir estetiğinin bozulmaması nedeniyle **hizalar korunabilir. Max. bina cephesi 30.00 m.dir.**

3- İmar uygulaması yapılmış, ayrık ve ikiz nizamlarda ön bahçe mesafesi 5.00 m, yan bahçe mesafesi 3.00 m., arka bahçe mesafesi h/2 m.'dir.\* Belediye Meclisimizin 21.10.2004 tarih 197 Sayılı kararı ile “ aynı konut adasındaki köşe parsellerde arka bahçe uygulaması yerine yan bahçe uygulaması yapılmış örneği olması halinde aynı uygulamanın devam edilmesi” maddesinin Blok nizamlarda uygulanması, İkiz nizamlarda uygulanmamasına karar verildi.\* **Ancak imar uygulaması yapılmamış adalarda yönetmelik hükümleri uygulanır.**

4- Ayrık, bitişik ve blok nizam yapı adalarında artan araç sayısı ile birlikte gerek duyulan otoparkların yapımını teşvik etmek amacıyla, yol çekme mesafeleri dışında kalan alanlarda (yan ve arka bahçe alanlarında) bütün duvarları ve tavan döşemesi en az 50cm. Toprak altında kalmak ve bahçe alanının otopark girişi dışında kalan alanları yeşil alan olmak şartıyla yapılacak olan Otoparklar, otopark giriş ve rampaları **T.A.K.S.** alanına dahil edilmeyecektir.(01.06.2010/203 BMK)

\* **Belediye Meclisinin 04.07.2008 tarih 248 sayılı kararı** ile “meclis kararından önce projesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne teslim edilmiş, meclis kararı öncesi noter sözleşmesi yapılmış parseller haricinde trafik yoluna cepheli parsellerde asma katlı mesken yapılmaz” olarak uygulanmasına karar verilmiştir.

\* **Belediye Meclisinin 03.07.2012 tarih 279 sayılı kararı** ile “Belediyemiz sınırları içerisinde toplam 25 m2 net alan (Mutfak nişi, banyo, tuvalet, yatma bölümleri) olacak şekilde 1+0 tipinde mesken yapılabileceğine” karar verilmiştir.

## PARSEL CEPHELERİ

Bitişik ve Blok Nizamda 6 kat yüksekliğe kadar olan parsellerde cephe ölçüsü 6 m., daha fazla katlı parsellerde 7.00 m.'dir. ayırık nizam ve blok nizamlarda bu ölçülere yan bahçe mesafeleri ilave edilir. Meskün sahalarda bina cephesi ölçülerinde **% 5 noksanına kadar** kabul edilir.

\* **Belediye Meclisinin 02.05.2012 tarih 186 sayılı kararı** ile “yeşil alana bitişik olan parsellerin yeşil alana bakan tarafına cephe açılabilceğine” karar verilmiştir.

## BİNA DERİNLİKLERİ

**1-** Bina derinliklerinde Yönetmeliğin 28.maddesi geçerlidir.

**2-** İmar planında yapı derinliği inşaat emsali belirlenmemiş adalardaki köşe başı olmayan mevcut iki binanın arasındaki bir veya daha çok sayıdaki parsellerde yapılacak binaların derinlikleri mevcut **iki binanın ortalaması** alınarak tespit edilir. Bu tespit diğer parsellerle ahenk teşkil edecek şekilde bina derinliği verilerek arka bahçe çizgisinin teşekkülüne Belediye yetkilidir.

**3-** Köşe başına rastlayan parsellere bina derinliği verilirken bitişik parsellerden herhangi birinin bina derinliği köşe parsel sınırını aşyorsa **tamamına inşaat izni** verilir.

## BODRUM YAPILAŞMASI

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin Bina Derinlikleri adı altındaki 28.maddesinin 3.fıkrası uygulanacaktır.

İmar planlarında Ticaret bölgesi olarak gösterilen Blok ve Bitişik Nizam Yapı Adalarındaki bodrum yapılaşmalarında 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin Bina Derinlikleri adı altındaki 28.maddenin 3. fıkrasının uygulanmasına (06.08.2007 tarih 312 sayılı Belediye Meclis kararı), imar planlarında Ticaret Bölgesi olarak gösterilen cephe aldığı yol genişliği 30m. ve üstü olan ayırık nizam yapı adalarında ise lüzumlu görülen hallerde, tabii zeminden veya bahçe seviyesinin altında kalma şartıyla bahçenin tamamında bodrum yapılaşmasına izin verilmesine ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 02.11.2007 tarih 8277 sayılı yazısında belirtilen görüşler doğrultusunda uygulamanın devam ettirilmesi.

## ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

**04.08.2009 tarih 251 sayılı Belediye Meclis kararı ile**

“Çatı meğili % 40' ı geçemez. Çatı meğili hesabında saçak seviyesi ve saçak ucu esastır.Çatı meğili içinde yüksekliği 1.80 m.'den az olmamak, son kat döşeme alanının (merdiven ve asansör kuleleri hariç) % 40'ını aşmamak üzere son kat bağımsız bölümlerle bağlantılı piyesler yapılabilir.Güneşlenme terasları % 40 kullanım alanına dahildir.Çatı arasında böyle piyesler yapıldığı takdirde çatı yapılması mecburidir.Tek yöne eğimli çatı yapılamaz.

Son kat ile irtibatlı piyesler yapıldığında merdiven çatıya kadar çıkarılıp ortak kullanıma hizmet sağlanacaktır. (Güneş enerjisi, TV anteni gibi) güneşlenme terasının ayrı blok ve bitişik nizamda cepheye mesafesi 2.50 m.'den az olamaz. Bitişik parsel mesafesi 1.50 m.'den az olamaz. Güneşlenme terasları ayrı blok ve bitişik nizamda cephe hattının maksimum 1/2'si genişliğinde olacaktır.

Çatı şekli eğimli veya tonoz şeklinde olabilir. Maksimum mahya yüksekliği 4.00 m'dir. Çatı arası kullanım sınırları bağlı olduğu normal kat izdüşümü sınırları içerisinde yapılacaktır. Çatı malzemeleri gerekli teknik şartlar sağlanması kaydıyla betonarme, çelik, ahşap vb. olabilir. Eternit yapılamaz.

Bu piyeslere doğrudan cephe açılmaz, çatı gabarisini aşmayan çatı penceresi yapılabilir. Ancak güneşlenme terasına çıkış cephesi açıldığında yükseklik 2.10 m.'yi sağlanmak zorundadır. Güneşlenme terasının kısa kenarı minimum 1.50 m.'den az olamaz.

Ayrı blok, ikiz nizam tabii parsellerde bütün cephelerde meğilli çatı yapılması zorunludur. Çatı şekli teras, eğimli ve tonoz şeklinde yapılabilir.” şeklinde yeniden düzenlenmesi ve sözleşme tarihine bakılmaksızın 01/01/2010'dan itibaren uygulanması.

### **Dış görünüm ile ilgili İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.**

\*Belediye Meclisimizin 05.11.2007 tarih 474 Sayılı Kararı ile 01.01.2008 tarihinden itibaren onaylanan projelere uygun olarak bina cephe şartlarının uygulanmasının ( kaplamalar,boya malzemeleri,bina cephe renkleri vb. ) sağlanmasına ve yapı kullanma izin belgesi verilmesi aşamasında projeye uygunluğunun aranması kararı verilmiştir.

## **ÇIKMALAR-YANAŞMALAR**

Manisa Belediyesinin **29.06.1987 günlü ve 67 sayılı meclis kararı** ile kabul edilen 20M.1d - 20M.1c – 20M.3a – 20M.4b – 20M.2d – 20M.3c – 20M.4d – 20M.4a - 21M.4c – 20M.4c paftaları kapsayan imar planlarından tespiti yapılan balkon durumları aynen geçerlidir. Ancak çıkma verilemez denilen adalarda **29.06.1987 tarihli meclis kararından** önce eğer çıkmalı inşaat ruhsatı verilmiş ise o adalarda da çıkma yapılabilir.

**8.50 m. ve daha geniş yollarda** çıkma yapılabilir, adanın yüzünde çıkmalı teşekkül etmiş yapılar cephe boyunun **% 51' inden fazla** ise 8.50 m. şartı aranmaksızın çıkma yapılabilir.

**15 m. ve daha geniş yollarda** teşekkül tarzı dikkate alınmaksızın çıkma izni verilebilir.

Ayrı blok, ikiz ve blok nizamlarda yan ve arka bahçelerde **1.50 m.** genişliği aşmamak üzere kapalı ve açık çıkma yapılabilir. Ancak açık çıkma komşu parsel hududuna **2.00 m.**, kapalı çıkma **3.00 m.**' den fazla yanaşamaz.

Bitişik nizamdaki adalarda arka çıkma genişliği **1.50 m.**'den fazla olmamak ve arka parsel hududuna ; açık çıkmalarda **2.00 m.**, kapalı çıkmalarda **3.00 m.**'den fazla yanaşamamak şartıyla yapılabilir.

Ayrı blok ve blok nizamlarda ön bahçeye ; genişliği **1.50 m.**'ye kadar açık ve kapalı çıkma, **3.50 m.** yaklaşma şartına bağlı kalmamak üzere yapılabilir.

Bitişik nizamdaki parsellerde açık ve kapalı çıkımlar komşu parsellere **2 .00 m.'den** fazla yanaştırılmaz. Komşu parseller aralarında anlaşmak suretiyle ve noter'den muvaffakat alınması şartı ile çıkımlarını birleştirebilirler. Komşu parsellerde imar planına göre aynen muhafazası gereken ve arka cephe hattı çıkma yapılacak binanınkinden ileri olan bir bina bulunması halinde, çıkma bu hattı aşmamak üzere bu taraftan komşu hududa kadar devam ettirilebilir. Komşu parsellerde daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmış ise **2.00 m.** uzaklık şartı ve muvaffakatname aranmaz. Açık ve kapalı çıkımlar arka bahçede **1.50 m.'den** fazla, ön cephede **1.00 m.'den** fazla yapılamaz.

\* **Belediye Meclisinin 22.12.2008 tarih 481 sayılı kararı** ile “Belediye sınırları içinde bulunan Bitişik Nizamlı yapı adalarında komşu parsel sınırı tarafındaki yanaşmalar ile alakalı daha önce yürürlükte bulunan Mevcut yapılaşması imar planında belirlenen kat sayısının % 50sinden fazla oluşmamış parsellerden muvaffakat aranmaz.”

**Bahçeli nizamlarda** ön bahçeye yapılan açık ve kapalı çıkımlar **1.50 m.' den fazla olamaz.** Açık ve kapalı çıkımlarda **20 cm.** motif çıkma yapılabilir. (Yani 1.00 + 0.20 = 1.20 m.)

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20 m.'yi) geçmeyen motif çıkımlar yapılabilir.

Komşu parsellerin **boş olması durumunda** yerine gidilip, mevcut hali tespit edilerek imar durumuna işlendikten sonra muvaffakat aranmaksızın kapalı veya açık çıkma yapılır.

\***Belediye Meclisimizin 21.10.2004 tarih 191 Sayılı Kararı** ile “7m.lik yol genişliğinden az olmamak ve karşısındaki ada, konut – ticaret ada yüzünden küçük bulunmamak şartıyla yeşil saha, park, çocuk bahçesi, açık otopark, spor alanı, rekreasyon alanına bakan ada yüzlerinde de açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ayrıca Resmi Kurum alanı ve Cami gibi kuruluşlar adanın tamamını kaplıyorsa yola bakan ada yüzlerinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

**Belediye Meclisinin 07.10.2008 tarih ve 330 sayılı kararı** ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı olmamak ve çıkma yanaşması yapılacak parsel sınırı ile arka bahçeye denk gelen bina cephesi (normal katta) arasında minimum 3 metre kalmak şartıyla; bitişik nizamlarda arka bahçede çıkma yapılacak binanın derinliği komşu parselin boyunu geçiyor ve çıkma yapılacak olan bina başka bir parselin arka cephesine denk geliyor ise bu parselden muvaffakat aranmadan kapalı ya da açık çıkma yanaşması yapılabilir.

**Belediye Meclisinin 01.06.2010 tarih ve 203 sayılı kararı** ile 5m. ve altında bahçe mesafesi olan alanlarda eğer mevcut yapılaşmalar çıkmalı teşekkül ettiyse (yani mevcut arazi yapılaşması da dikkate alınarak) parsel sınırını aşmamak kaydıyla yönetmelik hükümlerine uygun olarak açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

## TİCARET

İmar planında, nizamın **tamamı ticaret** olarak belirtilen parsellerde, **zemin katı ticaret, üst katlar isteğe göre** mesken yada ticaret yapılabilir.

İmar planında **altı ticaret, üst katlar mesken** olan yerlerde **zemin kat mesken** olarak **yapılabilir.** Ancak bu halde zemin kat mesken parsel **derinliğince** yapılamaz.

Yol genişliğine bakılmaksızın trafik yollarına ve 10 m ve üzeri yaya yollarına bakan parsellerde mesken şartlarında ticaret verilebilir.

-10 m altındaki yaya yoluna bakan parsellerin karşısında (yeşil alan, resmi kurum, otopark, vb.) olan yerlerde mesken şartlarında ticaret yapılabilir.

-Ada yüzünde ticaret yapılaşması oluşmuş yaya yollarında mesken şartlarında ticaret yapılabilir.

**-Trafik ve yaya yollarında asma kata izin verilebilmesi için ada yüzüne bakan parsellerde asma katlı yapılaşma var ise aynı şartlarda asma katlı yapılaşmasına izin verilir. (04.02.2014/40 BMK)**

İmar Planında tamamı **ticaret alanı olarak planlanmış ve alt katlar ticaret üst katlar isteğe göre** planlanmış parsellerde “ **büro, işhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, dersane, yurt, kreş gibi yapılar yapılabilir.**”

\* Yeni Manisa alanında tamamı ticaret olan adalarda Taks-Kaks Belediye Meclisince belirlenecektir.

\* Belediye Meclisinin 04.07.2008 tarihinden önce projesi teslim edilmiş, meclis kararı öncesi noter sözleşmesi yapılmış parseller haricinde trafik yoluna cepheli parsellerde asma katlı mesken yapılmaz.

## **BACA VE DOĞALGAZ KULLANIMI**

Belediye Meclisinin 04.07.2008 tarih ve 244 sayılı kararı ile Ekmek ve Unlu Mamül İmalatı yapan işyerlerinde doğalgaz kullanımının zorunludur.

Doğalgazlı projelendirilmiş binalarda oturma ve yatma hacimlerinde en az 2 adet baca yapılacak mutfakta da baca şartı aranacaktır.

Belediye Meclisimizin 05.11.2007 tarih 471 sayılı kararı ile “ortak mekanlardan geçen tüm binaya hizmet verecek Doğal Gaz İç Tesisat projesinin 01.01.2008 tarihinden itibaren inşaat projeleri ile birlikte istenmesine” karar verilmiştir.

\* **Belediye Meclisinin 02.10.2012 tarih 400 sayılı kararı** çalışma ruhsatına müracaat etmiş işyerlerinde ön, arka ve yan cephelerden baca çıkarılmaması, çıkarmış olanlardan ruhsat almamış olanlara ruhsat verilmemesi, bundan sonra yapılacak olan projelerde 20 m<sup>2</sup> den büyük işyerlerinde 30x30 baca aranması ve doğalgaz hattı geçen yerlerde doğalgaz kullanımının zorunlu tutulması, doğalgaz hattı var olan yerlerde de geçmemiş olanların 31.12.2012 tarihine kadar bağlanması, doğalgaz hattı bağlı değil ise 30.06.2013 tarihine kadar doğalgaz bağlanmasına karar verilmiştir.

## **HAVUZLAR**

Belediye Meclisinin 07.12.2010 tarih ve 437 sayılı kararıyla “Projesinde yüzme havuzu gerektiren, site yerleşimi bulunan ve TAKS ve emsal uygulaması yapılan parsellerde yapılacak üstü açık ve yüzme havuzlarının parsel alanının %3'ünden fazla olmamak, 250 m<sup>2</sup>'yi geçmemek, derinliği 1.45 metreyi geçmemek ve bahçe (çekme) mesafelerine taşmamak kaydıyla TAKS'a ilave edilmesine” karar verilmiştir.

## 20L.3b – 20L.3c NOLU İMAR PLANLARINA AİT YAPILAŞMA ŞARTLARI

20L.3b – 20L.3c nolu imar planlarına ait parselasyon planında ada üzerindeki mevcut yapılar dikkate alınarak yapı nizamı belirlenir.

\*Belediye Meclisimizin 05.02.2007 tarih 74 Sayılı kararı ile 132 – 831 – 845 – 2818 – 2832 – 3314 nolu adaların çekme mesafeli olarak yapılaşmasına, diğer konut adalarında ise ( plan değişikliği ile yeni yapılaşma şartı getirilenler hariç ) çekme mesafesi bırakılmadan B-4 olarak yapılaşma şartları uygulanacaktır.

### YENİ MANİSA ALANI

**1-** Revizyon imar planı sınırlarının tümünde konut alanlarında **minimum ifraz koşulu 7500 m2.'dir.** Ancak plan onay tarihinden önce yapılmış olan ifrazlara göre oluşmuş 7500 m2.den küçük parseller bu notun kapsamı dışındadır.(2.Revizyon 1998)

2.Bölgede ifraz koşulları minimum 5000 m2 dir.1756 ve 1765 adalar hariç( 04.04.2005 tarih 97 sayılı Meclis Kararı)

**2- Konut adalarında,** zemin kat taban alanları dışında otopark, çocuk bahçesi, oyun alanları, ortak yeşil alanların düzenlenmesi ada içinde **yaşayanlara ait olacaktır.** Bu alanlar **başka amaçla kullanılamaz** ve bu alanlar düzenlenmeden yapı kullanma izni verilemez.

**3-** Konut adalarında **Yeni Manisa 1.Bölüm** olarak tanımlanan alanda;(Safran deresine kadar olan alan)

**MAX. TAKS : 0.20    MAX. EMSAL : 1.00**

**Yeni Manisa 2.Bölüm** olarak tanımlanan alanlarda ise;

**MAX. TAKS : 0.15, MİN. EMSAL : 0.90    MAX. EMSAL :1.00** olarak belirlenmiştir.

**4- Ada içi düzenlemelerde,** bloklar arası mesafelerde Yeni Manisa **1.Bölümde** İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Yeni Manisa **2.Bölümde** ise bloklar arasındaki **minimum mesafe** 2 binadan yüksek olanın saçak yüksekliğinden **az olamaz.(17. Madde eklendi)**

**5-** Ada içinde yapılmış ifrazlar sonucu oluşmuş parsellerde yapılacak yapıların **komşu parsel sınırına** uzaklıkları **minimum h/2 kadar** olacaktır.

**6-** Ada içi otopark ve yol düzelemelerinde **Manisa Belediyesi otopark yönetmeliği** geçerlidir.

**7-** Manisa-Merkez; Güzelyurt Mahallesinde yer alan konut adaları içinde (toki adaları 1745 ada 3 parsel ve 3485-3486 adalar hariç) inşaat emsaline dahil edilmek ve parsel başına maksimum 40 m'2, inşaat alanını geçmeyecek şekilde (parsellerin tevhidinde ise tevhidten sonra tek parsel şeklinde değerlendirilecek), maksimum yükseklik hmax:6.50'yi

geçmemek koşulu ile günlük tüketime yönelik büfe, bakkal gibi işyerlerinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatına İlişkin Yönetmeliğe uyulması koşuluyla yapılabilir.

**8- Konut, ticaret alanlarında** ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında **özürlüler** için tretuvar, yapı girişleri ve tüm yapı için kullanım alanlarında platform ve gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

**9-** Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak amacı ile trafo alanları **max. 60 m2.**'yi geçmemek kaydı ile yeşil alanlar içinde **yer altına gömülü** olarak **Belediye tarafından** saptanacak uygun alanlarda yer alabilir.

**10-** Konut ve diğer alanlarda öncelikle avan proje **İmar Müdürlüğü'nce** onaylanacaktır. Avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerine göre inşaat ruhsatı verilecektir.

**11-** Avan proje aşamasında ; parsel bünyesinde kalmak şartı ile çocuk bahçesi ve spor alanları yeri ayrılacaktır.

**12-** Yapı adalarında ada içinde binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m2.si için 1 ağaç dikilecektir. Yol kenarı yeşil bantlarla araç eksoz ve gürültü kirliliğine karşı planlandırılıp ağaçlandırılacaktır.

**13-** Konut adalarında konut tipleri ayrı ve nokta blok şeklinde seçilebilir.

**14-** Binaların içinde en az 60cm. x 60cm. boyutunda tesisat bacası yapılacaktır. Yangın dolabı tasarlanacaktır.(Belediye Meclisimizin 04.06.2007 tarih 254 sayılı kararı gereğince “Yük Asansörü Tasarlanacaktır.”ibaresi kaldırılmıştır.)

**15-** Her tür sosyal tesis, dini tesis ve resmi kurum alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda **TAKS, KAKS** ve **MAX.YÜKSEKLİK** planda belirtilmemiş ise avan proje aşamasında Belediyece belirlenir.

**16-** Yeni Manisa **2.Bölümde** yer alan **ticari merkezlerde minimum ifraz 5.000 m2.'dir.** Bu parseller içinde yapılacak yapılarda iki bina arasında minimum mesafe **10.00 m.** olarak düzenlenecektir. Komşu parsele uzaklık **5.00 m.**'den az olamaz.

**17-** Parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olan konut parsellerinde;

1)Komşu parsel sınırına bina izdüşümünden itibaren 5 metre çekme mesafesi bırakılması, kapalı ya da açık çıkma yapılması durumunda ise kapalı ya da açık çıkmadan itibaren komşu parsel sınırına 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır.

2)Parsel içerisindeki bloklar arası mesafe 10 metre olacaktır. ( Bina kitleleri arasındaki net mesafe, zemin sınırı değil)

3)Parsel içerisindeki blok boyları statik gereklilikler göz önüne alınarak dilatasyon yapılmak şartıyla 45 metreyi geçemez.(**05.01.2009/10 sa. ka.-1.2.3. Maddeler.**)

4)Açık çıkmalar 5 metreye kadar olan ön bahçelerde parselin yol sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşamaz.5 metreden fazla olan ön bahçelerde yol sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla 2.50 metreyi aşmayacak açık çıkmalar yapılabilir.(**Bu madde 05.04.2011/141 sayılı BMK ile eklendi**)

**18-** Yeni Manisa alanındaki bölgede herhangi bir bağımsız bölüme hizmet etmeyen tüm kullanıcıların yaşam kalitesini arttırmak amacıyla bahçelerde yüzme havuzu hariç, spor alanları (basketbol, tenis vb.), çeşitli oturma ve dinlenme amaçlı bahçe düzenlemeleri, otopark alanları, otopark rampaları, büyüklüğü 10m'2 yi geçmeyen giriş ve saçaklar, kaldırımlar gibi mimari tasarımı güçlendirici bu hususlar T.A.K.S. ve K.A.K.S. alanlarına dahil edilmeyecektir. **(01.06.2010/203 BMK)**

**19-**Güzelyurt Mahallesiinde yer alan konut adalarında en fazla 10.00 m2 'yi aşmamak (1.50 m2 tuvalet alanı dahil) şartıyla ve parsel cephesinden en az 3m. çekilmesi inşaat yaklaşma mesafesini aşmamak suretiyle güvenlik kulübeleri yapılabilir. **.(07.06.2011/233 BMK)**

## **GÜZELYURT MAHALLESİ SPOR TESİSLERİ**

Güzelyurt Mahallesi, 1712 ada, 5 parseldeki spor tesisleri alanında; max Taks:0.30, h=serbest ve bu alanda

- Spor salonları
- Kapalı yüzme havuzu ve diğer kapalı spor birimleri
- Spor tesislerine hizmet verecek nitelikte yönetim birimi, toplantı salonu, restoran, kafeterya, büfe, sporcu konaklama tesisi(otel) vb. tesisler yer alabilir. Bu tesisler bütüncül bir vaziyet planı ile düzenlenecektir.

## **TURİSTİK TESİSLER**

Doğusunda Safran çayı, batısında Şehzade Mehmet Lisesi ile sınırlanan alanda turistik tesisler **yönetmeliğinin tarif ettiği tesisler (otel, motel, tatil köyü, pansiyon, apart otel, lokanta, yüzme havuzu, kamping gibi) ve villa yapılabilir.**

**Bu alanlarda :**

Tatil Köyü için .....	10000 m2.den.
Otel-Motel .....	5000 m2.den.
Apert Otel-Pansiyon .....	3000 m2.den.
Yüzme Havuzu-Lokanta-Kamping-Villa .....	1200 m2.den, <b>küçük ifraz yapılamaz.</b>

Bu alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra **yola yaklaşma mesafeleri**, planda gösterilen yaklaşma alanları göz önünde tutularak **10.00 m.'den komşu mesafeleri ise 5.00 m.'den az olamaz.**

### **Otel, motel tesisleri**

TAKS : 0.30, KAKS : 1.20, hmax : Serbest.

### **Apert otel, pansiyon, yüzme havuzu, lokanta, kamping vb.**

TAKS : 0.20, KAKS : 0.60 hmax : 3 kat.

### **Villa için**

TAKS : 0.15, KAKS : 0.30, hmax : 2 kattır.



**\*Keçiliköy Turistik Tesisler alanında yer alan Rekreasyon Alanında** Belediye Meclisimizin 12.12.2001 tarih 137 Sayılı kararı ile bu alanlarda 2000m<sup>2</sup>den az ifraz yapılamaz.Çekme mesafeleri ise Karayoluna 15m, komşu parsel 10m, E=0.10 ve Hmax=5.50m dir.

Bu alanlarda “Açık ve kapalı olmak üzere piknik alanları, çocuk eğlence siteleri, lunapark, gazino, çayhane, büfe, WC, duş, yüzme havuzu, voleybol, basketbol, tenis sahaları yapılabilir.”

Belediye Meclisimizin 15.10.2001 - 12.12.2001 tarih 116-137 sayılı kararlarıyla kabul edilen Manisa Celal Bayar Üniversitesi ve Çevresi Revizyon İmar Planı Plan Notları;

- 1.J işaretli alanlarda Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 09.05.2001 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüdler uyarınca uygulama yapılacaktır.
- 2.Jeolojik açıdan sakıncalı olduğu belirlenen alanlarda hiçbir yapı yapılamaz.
- 3.Jeolojik açıdan önem gerektiren alanlarda ve arazi eğimi %20'nin üzerinde olan alanlarda; Jeolojik etüd gereğince, yapılacak kazıların şev stabilitesinin sağlanması ve çevresindeki yapı ve kamu tesislerine zarar vermemesi için gerekli önlemleri içeren ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüdüleri yaptırılacak (ada ya da parsel bazında) Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylatılacaktır.
- 4.J işaretli bölgelerde ağaç kesimi yapılamaz.
- 5.Kent Parkı Rekreasyon alanı olarak düzenlenen alanlarda min ifraz=2000m<sup>2</sup>dir.Bu alanlar içinde günübirlik tesis niteliğinde, gece konaklama niteliği olmayan tesisler yapılabilir.Yapılacak tesisler yollara ve komşu parsellere 5 metreden daha fazla yaklaşamaz.
- 6.Turistik Tesis alanlarında otel yapılması halinde max kat yüksekliği 5 katı geçemez.Villa yapılabilen alanlarda kat yüksekliği max kat yüksekliği 2 kat (6.50m.) dir.
- 7.Kentin Genel Görünümü ve Kent Estetiği Açısından Özel Önlemler Uygulanacak (Ö) ile gösterilen alanlarda; Alışveriş Merkezleri, Teşhir Salonları, Manisada yapılan sanayi malları teşhir yerleri gibi satış ve sergilemeye yönelik ticaret türleri ile bunların ayrılmaz parçaları olarak projelendirilen servis alanları, düğün salonları, sergiler, sinemalar, konser salonları, toplantı salonları, eğitim tesisleri, çarşı türü üretim tesisleri için Taks:0.40, Kaks:1.00, hmax:3 kattır.Bu notlarda sayılan ticaret türlerinin ayrılmaz parçası olarak projelendirilen servis üniteleri ön cephede yer alamazlar.Bu tür alanlara girişler farklı bir cepheden verilir.
- 8.Devlet karayolundan cephe alan ve giriş yapılan akaryakıt istasyonu ile (Ö) tanımlı ticaret alanlarında yapılara kot karayolundan verilir.
- 9.Bu notlarda yer almayan konularda Manisa İmar Planı hükümlerinin ilgili maddeleri ve yönetmelikler uygulanır.

## UNCUBOZKÖY BAHÇE ŞEHİR

Kuzeyinde İzmir-Bursa karayolu, doğusunda C.B.Ü., batısında Safran Çayı ile sınırlanan bu bölgede **TAKS : 0.20, KAKS : 0.40, hmax : 6.50 m.'dir.**

### MEGA PROJELER

Kuzeyde **DDY**, güneyde **İzmir-Bursa Karayolu**, doğuda **Haydar Deresi**, batıda **Özsaruhan Bulvarı** ve **Safran Çayı** ile çevrili olan alandaki yapılaşma şartları :

**1- Parsel büyüklükleri asgari 1000 m2.** olacaktır.

**2- Kat adedi 12'** dir.

**3- İlgili yönetmeliklere uygun olarak bahçe duvarı yapılacaktır.(01.06.2010/203 sayılı B.M.K.)**

Avan proje ve uygulama projesi sırasında çocuk oyun alanları, spor alanları düşünülerek tasarlanmış peyzaj projesi getirilecektir.

**4- TAKS : 0.35** olup, Yeni Mahallede Çekme mesafeleri TAKS=0.35'i sağlamak amacı ile **03.07.2006 tarih 233 sayılı Belediye Meclis Kararı** ile değişti.

**5- Prestij yola cepheli** ayırık nizam 12 ( A – 12 ) katlı konut adalarında **zeminin tamamı ticaret olarak** kullanılabilir. Ancak bu yola cephesi olmayan adaların zemin katlarında kişi başına **0.5 m2.** olacak şekilde günlük tüketime yönelik ( **bakkal, kasap, manav, kreş vb. ) ticaret birimleri yapılabilir. Kahvehane, birahane, tüp gaz bayii vb. ticaretler yapılamaz.** (Hane sayısı 4 kişi olarak alınacaktır.)

**6- İzmir-Bursa karayoluna cepheli parsellerden 05.05.1997 tarih ve 22290 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik gereğince geçiş yolu izin belgesi** alındıktan sonra **inşaat ruhsatı verilecektir.**

**7- Bina içinde tesisat bacası, yangın dolabı, yük asansörü** bulunacaktır.

**8- Ana giriş kapıları** rüzgarlıklı ya da çift kanatlı kapı yapılacaktır.

**9- Konut, ticaret ve bahçe alanlarında, projede ve uygulama aşamasında özürllüler için** tretuvarlar, yapı girişleri ve tüm yapı içi kullanım alanlarında platform ve gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

**10- İzmir-Bursa karayoluna cepheli uygulaması biten A – 12 katlı adalarda talep halinde minimum parsel büyüklüğü 1500 m2.'yi sağladıktan sonra prestij yol yapılaşma şartlarında inşaat izni verilebilir.**

**11-İmar İşleri Müdürlüğüne** avan proje incelenip, onaylandıktan sonra uygulama projesine göre ruhsat verilecektir.

**12-Mega projeler olarak** adlandırılan bölgede çatı aralarına bağımsız bölüm ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılamaz.**(01.06.2010/203 BMK)**

**13-2752-2755-2756-2757-2759 nolu adalarda Kottan Kat Kazanılmaz.**

**14-2752-2755-2756-2757-2759 nolu adalarda yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 10 metredir.**

## 20M 2a – 20M 2d – 20M 1b PAFTALARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI

(Batısı oto galericiler sitesi, Doğusu Tavukçuluk Araştırma Enstitüsü,  
Kuzeyi İzmir-Bursa Karayolu,Güneyi T.C.D.D.Y.)

- 1- Konut alanında yapılaşma **Ayrık Nizam 8** kattır.
- 2- Minimum parsel büyüklüğü **900 m2.**'dir.
- 3- Konut alanlarında **TAKS : 0.30**, ön çekme mesafesi **5.00 m.'dir.**
- 4- İzmir-Bursa karayoluna bakan adalarda prestij yol yapılaşma şartlarına uyulacaktır.
- 5- Bir parselde kişi başına **0.5 m2.** olacak şekilde **günlük tüketime yönelik ticaret birimleri, kreş v.b** yapılabilir. (Hane sayısı 4 kişi olarak alınacaktır.)
- 6- İnşaat ruhsatı verilirken **peyzaj projesi** istenecektir.
- 7- İlgili yönetmeliklere uygun olarak bahçe duvarı yapılacaktır.(01.06.2010/203 sayılı B.M.K.)
- 8- **Kottan kat kazanılamaz.**

## PRESTİJ YOL

(Bu koşullar, Manisa İmar Planı'nda, kentin İzmir yönünden girişinde yer alan Atatürk Anıtı ile Gediz Köprüsü arasında, İzmir-Bursa karayoluna cephe veren adalar ile planda Ö lejantı ile tanımlanmış, "Kentin genel görünümü ve kent estetiği açısından özel önlemler uygulanacak alanlar" için geçerlidir.)

- 1- Bu alanlarda imar uygulaması sonucunda ya da ifraz yoluyla oluşturulacak minimum parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup>'dir.
- 2- İmar uygulaması yapılmış, üzerinde konut yapılaşmaları olmayan adalarda minimum parsel büyüklüğü aranmaz. Bu adalarda var olan ruhsatlı mevcut tesisler aynen korunacak ve olası yeni yapılaşmalarda emsal hesabına dâhil edilecektir.
- 3- Bu alanlarda, planda konut amaçlı planlanmış adalarda, konut yapılmak istenmesi halinde plan üzerinde konut alanları için belirlenmiş yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak, imar uygulaması yapılmış konut adalarında bu koşullarda tanımlanan ticari yapılaşmalara gidilmek istenmesi durumunda minimum 1500 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü zorunlu olup, Özel Önlemler Uygulanacak Alanlar için belirlenmiş diğer kurallara da uyulacaktır.
- 4- Karayoluna ya da bu yol kenarında var olan servis yoluna cepheli parsellerde, imar planında daha geniş bir açıklık tanımlanmamışsa, karayolu yönündeki cephede yapı yaklaşma sınırı en az 10 metre, diğer cephelerde ise en az 5 metredir.
- 5- Bu alanlarda yapılacak, Alışveriş merkezleri; Ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri; Servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerleri; Sinema, tiyatro, konser, toplantı ve düğün salonları; Özel eğitim tesisleri; Özel sağlık tesisleri; Yüzme havuzu ve spor tesisleri; Kafeterya, lokanta ve yemek pişirme yerlerinde; TAKS: 0.40 , KAKS: 1.00 , Hmaksimum=Serbest.
- 6- Yalnızca otel yapılması durumunda; TAKS: 0.40, KAKS: 1.20, H maksimum= Serbest
- 7- Apart otel, pansiyon ve motellerde; TAKS: 0.30 , KAKS: 0.60 H maksimum= 3 Kat
- 8- Atatürk Anıtı ile Fatih Köprüsü Kavşağı arasında kalan bölümde; Yapılacak turizm tesislerinin niteliklerinin yükseltilmesi amacıyla, "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca 4 ve 5 yıldızlı otel olarak yapılacak tesislerde yapılması zorunlu olan; "Konferans salonu ve fuayesi", "Kapalı yüzme havuzu" ve "Sinema ve tiyatro amaçlı salon" için yapılan düzenlemeler, emsal hesaplaması ile elde edilen yapılaşma hakkına eklenecektir. Bu tür tesislerde TAKS:0.50 olarak uygulanacaktır.
- 9- Bu alanların Kuşlubahçe Kavşağı ile Gediz Köprüsü arasında kalan bölümünde; Yapılacak alışveriş ticari teşhir, sergileme ve satış üniteleri, servis üniteleri ile bütünleşik otomobil vb. ürünler sergi ve satış yerlerinde 2 katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda TAKS:0.50 olarak uygulanacaktır.
- 10- Yukarıda yer alan farklı emsal ve kat yüksekliklerine sahip kullanımların birlikte yapılması durumunda, TAKS=0.40, KAKS=1.00, Hmaksimum=Serbest olarak uygulanacaktır.

\*Belediye Meclisimizin 15.10.2003 tarih 156 Sakararı ile **Lokanta** bölümüne 2.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler listesinin 49.sirasındaki "Dışarıya servis yaparak günde 500 adet / kişi ve üzerinde yemek üretimi yapan yerler" de dahil edilecektir.

## GIDA ÇARŞISI

Belediye Meclisimizin 15.02.2001 tarih 31 sayılı kararı ile gıda çarşısında kat yüksekliği 6.50 metre olarak belirlenmiştir.

Belediye Meclisimizin 02.04.2007 tarih 164 sayılı kararı ile 20M.2a paftasında yer alan Gıda Sanayi Sitesi alanında genel olarak gıda maddeleri imalat, paketleme ve satış üniteleri yer alacaktır. Siteye ve çevresine hizmet verecek günlük perakende ticaret türleri ile yeme ve içme yerleri, hizmet birimleri ve kafeteryalar da bu alanda yer alabilir.

Ancak, gıda imal yerlerinden, Gayri Sıhhi Müesseselere ilişkin yönetmeliğin eki listede yer alan işletmelerden, 1. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan işletmeler ile 2.Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler arasında sayılan tesislerden ;

- Atölye mahiyetindeki yağ imal ve dolun yerleri,
- Konserve ve Çeltik fabrikaları,
- Meyan Kökü şerbetçi otu vb. Bitkilerin işlendiği yerler,
- Ham tuz üretme işleme yerleri,
- Hayvansal yağların üretildiği yerler,
- Fermantasyon ile alkollü içki üreten atölye mahiyetindeki yerler,
- Endüstriyel atık su üreten ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği uyarınca ya da ön arıtma tesisi gerektiren tesisler Gıda Sanayi Sitesi içinde yer alamazlar. Kat yüksekliği **6.50 m.'yi geçemez.**

## TARIMSAL KARAKTERİ KORUNACAK YAPILAŞMA ALANLARI (BAĞ-BAHÇE NİZAMI)

Bu alanlarda **ifraz 3000 m<sup>2</sup>.**, **E = 0.05** olup, inşaat alanı **300 m<sup>2</sup>.yi aşamaz.** Emsal hesabında **binanın müştemilatı mahiyetindeki (Ahrır, samanlık, depo vb.) binalar da dahil edilir. Bu alanlarda** yapı yüksekliği **6.50 m.'yi geçemez.**

## TARIMSAL ÜRÜNLERLE İLGİLİ SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI

21M.2d – 21M.3a – 21M.3d paftalarındaki bu alanlarda tarım ürünleri, sanayi atölyeleri ile tarımsal ürün depo binaları yapılabilir. Başka bir kentsel kullanıma dönüştürülemez.

Sanayi uygulanacak yapı adalarında **max. E = 0.50** **h= Serbesttir.**

İdari bina, sosyal tesisler için max. yükseklik **6.50 m.'dir.**

**Minumum ifraz 2000 m<sup>2</sup>'dir.** Bundan küçük parsellere inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda çevre kirliliği ile ilgili önlemleri ve atık suların tasfiyesi yatırımcı firma tarafından gerçekleştirilir.

Bu alanda su basman 0.50 m.'den az olamaz, bodrum katı yapılamaz

Bu alanda yer alan tesisler ; Otopark sorunlarını çözecek tedbirleri alacaklardır. Çekme mesafeleri içinde herhangi bir kapalı inşaat yapılamaz. Ancak otopark tanzimi ve bahçe düzenlemesi yapılabilir.

## **KÜÇÜK SANAYİ-İMALATHANE-MANDRA BESİHANE DEPOLAMA ALANLARI**

Bu alanlardaki uygulamada (iç düzenlemede) oluşacak sosyal-tekniik alt yapı alanları çıktıktan sonra net ada bazında olmak üzere **E= 0.50'dir.**

İmar planında sosyal alt yapıya ayrılmış alanlar yatırımcı kuruluşlar ve kooperatifler tarafından bedelsiz olarak **Belediyeye terk edilmedikçe uygulama yapılamaz.**

**1- Odun, kömür, hurda, inşaat malzemeleri ( kiremit, tuğla, demir, mozaik vb. ) depolama ve satış üniteleri ile karo, mozaik, biriket, büz, mermer vb. imalathane alanları:**

**a-** Minimum ifraz **500 m<sup>2</sup>**.dir. **20.00 m.**den az cepheli parsel oluşturulamaz.

**b-** Bu tesisler için **hmax.= 7.50 m'.dir.**

**c-** Büro ve servis kullanımları için yapı alanının **% 25'i** kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **hmax = 7.50 m.** olarak korunacaktır.

**\*Belediye Meclisinin 01.09.2009 tarih ve 271 sayılı kararı ile 2667 ada, 1 parsel, 2697 ada, 1 parsel, 2696 ada, 1 parsel, 2695 ada, 1 parseldeki Oduncular-Kömürcüler alanında "orman ve orman ürünleri palet, kasa, marangoz, mobilya ve pimapen" gibi alternatif iş kollarının gerekli önlemlerin alınması ile yönetmeliklere uygun olarak yapılması kaydıyla bu alanda yer alabilir.2667 ada, 1 parsel, 2697 ada, 1 parsel, 2696 ada, 1 parsel, 2695 ada, 1 parsel imar planının Küçük Sanayi İmalathane-Depolama Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.**

**2- Besihane ve Mandra Alanları :**

**a-** Besicilik, tavuk çiftliği v.b tesisler yapılabilir.

**b-** Bu tesislerde **E = 0.30,** **hmax.= 7.50 m'.dir.**

**c-** Tesisler kendileri için gerekli otopark ve servis yollarını düzenlemekle yükümlüdür.

**d-** Büro ve servis kullanımları için yapı alanının **% 25'i** kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **hmax = 7.50 m.** olarak korunacaktır.

**3- Tüp Depolama ve Dolum Tesisleri Alanı :**

**a-** İşin özelliğine göre ifraz yapılabilir.

**b-** **hmax.= 7.50 m'.dir.**

**c-** Minimum ifraz **500 m<sup>2</sup>**.dir, **20.00 m.**'den az cepheli parsel oluşturulamaz.

**d-** Büro ve servis kullanımları için yapı alanının **% 25'i** kadar alan **2 kat** olarak düzenlenebilecek ve **hmax = 7.50 m.** olarak korunacaktır.

**4- Genel Konut Alanları :**

**a-** Bu alanın bir bölümünde ticaret, hamam, resmi kurum ( polis – zabıta ) park gibi hizmet tesisleri bulunacaktır.

**b-** Hizmet binaları için **hmax. = 3.50 m'.dir.**

**c-** Konutlar için **hmax.= 6.50 m'.dir.**

**5-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:(Eski Mandıra ve Besihane Alanı)**

20N.3c-20N.3b pafta, 3557-3558-3559 no'lu adalarda;  
Belediye Meclisinin 03.09.2007 tarih 363 sayılı kararı ile KONUT DIŞI KENTSEL  
ÇALIŞMA ALANI olarak imar planı değişikliği yapıldı.

**a-E=0.50,**

**b-hmax=2 KAT** ( Komşu parsellerden en az 5 metre çekme mesafesi bırakılır.)

## ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ BÖLGESİ

Orta ölçekli sanayi alanlarında yer alacak sanayi tesislerinde , küçük sanayi siteleri için uygulanan yürürlükteki yasal sınırlamalar geçerlidir. Endüstriyel atık su oluŐturan sanayi türleri bu alanda yer almaz. Ayrıca bu alanda **deri sanayi (deri konfeksiyonu hariç), tekstil, terbiye ve boya işleri, boya sanayi, toprak sanayi (kireç, çimento, mermer, seramik, kiremit, tuğla v.b) demir sfero döküm işleri, kağıt sanayi (selilöz ve hurda kağıttan kağıt ve karton işleri), kimya sanayi yer alamaz.**

**a- Minimum parsel büyüklüğü 1000 m2., maksimum parsel büyüklüğü 4500 m2.'dir.**

**b- hmax = 7.50 m.'dir.**

**c- Büro ve servis kullanımları için yapı alanının % 25'i kadar alan 2 kat olarak düzenlenebilecek ve hmax = 7.50 m. olarak korunacaktır.**

## AYAKKABICILAR SİTESİ

**1- ( A ) ile tanımlanmış ve ayakkabıcılar sitesi olarak projelendirilmiş olan küçük sanayi sitesi yapı adalarında ; (Belediye Meclisinin 02.08.2011 tarihli toplantısında aşağıdaki şekilde değişmiştir.)**

- 1- Sınıf Gayri Sıhhi Müessese olarak tanımlanan tesisler,
- 1- Odun-Kömür imal, depo ve satış yerleri,
- 2- Tutkal, zambak ve yapıştırıcı madde üretim tesisleri,
- 3- Sülfonlama yapılmayan deterjan fabrikaları, sabun üretim tesisleri,
- 4- İlaç üretim yerleri,
- 5- Kauçuk ve lastik üretim tesisleri ve kaplama tesisleri ile kablo fabrikaları,
- 6- Sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz ikmal istasyonları ve tüp depolama tesisleri, tüp satış yerleri,
- 7- Kullanılmayan et ve hayvan cesetleri yakma tesisleri,
- 8- Tekstil sanayi içerisinde yer alan tesisler,
- 9- Her nevi hurda depoları, katı atık depolama tesisleri ile evsel ve endüstriyel katı atıklardan ham ve mamul madde üretim konusunda faaliyet gösteren işletmeler, hurda plastik maddeyi depolayanlar, parçalanlar, eritip ham madde haline

- getiren tesisler,
- 10- Her türlü umuma açık işyeri,
  - 11- Ham deri depoları, deri işleme tesisleri,
  - 12- Oto tamir, yıkama işi yapan işyerleri,
  - 13- Organik gübre üreten işyerleri,
  - 14- İnşaat malzemeleri depo ve satış yerleri,
  - 15- Çimento, çakıl, kum, cüruf ve benzeri maddelerden motor gücü kullanarak veya kullanılmayarak yapı yalıtım döşeme v.b. malzemelerin imal tesisleri,
  - 16- Karo, mermer ve mozaik imalatçıları,
  - 17- Katı atık ara transfer istasyonları,
  - 18- Mobilya imalat-montaj işyerleri,
  - 19- Metal işleme, madeni eşya imalatı, torna ve tesviyeciler, dökümcüler, presçiler, kromaj-nikelajcılar, kaynakçılar, ziraat makine ve alet tamircileri,
  - 20- Atık su arıtma tesisi gerektiren işletmeler faaliyette bulunamaz.

Bu adalardan ruhsat alınarak yapımına başlanmış olan yapılarda mimari projenin blok boyu, yüksekliği ve cephe görünümünde değişiklik yapılamaz.

Henüz ruhsat almamış ve yapılaşması tamamlanmamış yapı adalarında, ayakkabıcılar sitesi olarak hazırlanmış olan ve uygulamaya geçilmiş projelerin blok boyları ve yükseklikleri ile cephe görünümüne uyumlu proje hazırlanması zorunludur.

Bu adalarda yer alacak blokların her birinin zeminde oturma alanı **1000 m2.'den büyük olamaz**. Farklı küçük sanayi türlerini, insan ve çevre sağlığı açısından gerekli gördüğü sınıflamaya sokarak gruplamaya **Manisa Belediyesi yetkilidir**.

\* **Belediye Meclisimizin 04.12.2006 tarih 460 Sayılı kararı ile ( A ) ile tanımlanmış adalarda Hazır yemek Üretimi ve Tabldot yapılabilir.**

**2- ( B )** ile tanımlanmış adalarda, orta ölçekli sanayi adalarında geçerli olan yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu adalara ( ↑ ) işaretli yönden cephe verilir.

**3-** Plan değişikliği yapılan alan sınırları içinde, planda ve notlarda yer alan koşullar ve sınırlamalar dışında küçük sanayi siteleri için geçerli olan kurallar ve sınırlamalar geçerlidir.

## **KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ( Kenan evren Sanayi Sitesi )**

**Belediye Meclisinin 01.03.2011 tarih ve 98 sayılı kararı ile aşağıdaki şekilde değişmiştir.**

1. 1. sınıf Gayri Sıhhi Müessese olarak tanımlanan tesisler,
2. Odun kömürü imal yerleri,
3. Tutkal, zank ve yapıştırıcı madde üretim tesisleri, sanayi tipi yapıştırıcı imal eden tesisler,
4. Sülfonlama yapılmayan deterjan fabrikaları, sabun üretim tesisleri,
5. İlaç üretim tıbbi müstahzarat laboratuvarları,
6. Kauçuk ve lastik üretim tesisleri ve kaplama tesisleri ile kablo fabrikaları,
7. Sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz ikmal istasyonları ve tüp depolama tesisleri, tüp satış yerleri,



8. Gıda maddesi imal eden iş yerleri,
9. Kullanılmayan et ve hayvan cesetleri yakma tesisi,
10. Katı Atık Ara Transfer İstasyonları,
11. Kompostlama Tesisleri,
12. Tekstil Sanayi içerisinde yer alan tesisler,
13. Her nevi hurda depoları, katı atık depolama tesisleri ile evsel ve endüstriyel katı atıklardan ham ve mamul madde üretim konusunda faaliyet gösteren işletmeler, hurda plastik maddeyi depolayanlar, doğrayanlar, parçalayanlar, eritip ham madde haline getiren tesisler,
14. Her türlü umuma açık iş yerleri,
15. Ham deri depoları, deri işleme ve işlenmiş deriden eşya üreten tesisler,
16. Organik gübre üreten iş yerleri,
17. İnşaat malzemeleri depo ve satış yerleri,
18. Çimento, çakıl, kum, cüruf ve benzeri maddelerden motor gücü kullanarak yapıyalıtım döşeme vs. malzemelerin imal tesisleri,
19. Karo, mermer ve mozaik imalatçıları,
20. Ayakkabı imalatçıları, ayakkabı kalıbı imalatçıları,7k
21. Odun kömür depo ve satış yerleri

Manisa Küçük Sanayi Sitesinde faaliyette bulunamaz.”

## **DERİCİLER KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ** ( 21L.2d – 22L.3c )

TAKS = 0.45, KAKS = 1.35 olan yapılaşma yoğunlukları Belediye Meclisimizin 24.10.2003 tarih 174 Sayılı Kararı ile TAKS = 0.60, KAKS = 1.50 olarak değiştirilmiştir. Böylece Parsellere zeminde ve toplamda 0.15 lik bir yapılaşma hakkı getirilmiştir. Çekme mesafeleri ise Karayolundan ve arka bahçelerden 5m.dir.

## **TEKSTİLCİLER SİTESİ**

- 1- Küçük sanayi adalarında onaylı yerleşim planında yer alan kitle yerleşim planına uyulacaktır.
- 2- Ada bazında yapılan uygulamalarda ada içinde açılacak trafik yolları **15.00 m.**den dar olamaz.
- 3- Ada bazındaki uygulamalarda kitle yerleşim planlarında ayrılan iç yollar, yeşil alanlar, otopark v.b alanların yapımı gerçekleştirilmeden Yapı Kullanma İzni verilemez.
- 4- Küçük Sanayi adalarında yapılacak yapılarda minimum cephe **6.25 m.** ve minimum derinlik **20.00 m.**'den az olamaz.

### **20K.2b-21K.3c no'lu İmar Planlarında Tekstilciler Sitesi alanında;**

- 1-Tekstil İşkolları,
- 2-Nakliyat, ticaret, komisyon, ithalat ve ihracat işleri ile ilgili depolar (Perakende satışı yapılmayan gıda depoları dahil)
- 3-Tuz ruhu, çamaşır suyu ve benzeri malzemeyi mamul maddelerden sulandırarak ve ambalajlayarak satışa sunan yerler,
- 4-Matbaacılar,
- 5-Elektrik Malzemeleri ve Kırtasiye Toptan Satışı işleri faaliyette bulunabilir.
- 6-Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı maddeleri üreten, satan, depolayan yerler ile gaz dolum tesisleri yer alamaz.
- 7-Tekstil işkolları haricinde, arıtma tesisi gerektiren ve 1.Sınıf niteliğindeki işletmeler bu alanda yer alamaz.

## **ISLAH ALANLARI**

- 1- Çıkma durumu** için adadaki mevcutlar dikkate alınır.
- 2-** Bahçe duvarı olmayan binalara **iskan ruhsatı** verilemez.
- 3-** Bina derinliğinde **İmar Yönetmeliğinin 28.maddesi geçerlidir.** Ancak yan parseller mevcut ise mevcutlar göz önünde bulundurularak imar durumu verilir.
- 4-** Adadaki **mevcut binalar dikkate alınarak cephe hattı belirlenir.**

## **CUMHURİYET – FATİH – YENİ MAHALLE – HAFSA SULTAN ( Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Alanlarında )**

### **Belediye Meclisimizin 07.06.2005 tarih 161 sayılı kararı ile;**

- 1-** Binaların oturacağı alanda sıvılaşma riskini azaltmak amacıyla çimento veya kireç stabilizasyonu yapılmalıdır.
- 2-** Temel aşamasında; temelde kullanılan malzemenin değiştirilmesi standartlara uygun dolgu malzemesi seçilmesi, serilmesi ve sıkılaştırılması zorunludur.
- 3-** Temel seviyesinin altında kalacak şekilde seviyelendirilmiş bir drenaj ağı ile yeraltı suyunun temelden uzaklaştırılması, drenaj kanalına gelen suyun biriktirilebileceği ve tahliye edilebileceği bir logara bağlanması gereklidir.
- 4-** Yüksek sıvılaşma sebebiyle yapı yüksekliğine bağlı olarak zeminde iyileştirme önlemlerinin alınması zorunludur.
- 5-** Parsel bazında zemin etütlerinde hesaplanan zemin hakim titreşim periyodunun dikkate alınması ve deprem durumunda bina salınımının hesaplanması zorunludur.
- 6-** Projelendirmede hakim deprem yönü dikkate alınmalıdır.
- 7-** Bitişik Nizam yapılaşmada mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak olanaklı ise temel seviyelerinin aynı olması sağlanacaktır. Binaların oluşturduğu basınç soğanının yan bina temeline yapacağı mutlak etki statik yaklaşımda hesaba katılacaktır, binalar arasında deprem

derzlerinin konulması zorunludur.

8- Binalarda kademeli temel uygulanamaz. Kirişlerin aynı hizada olması sağlanacaktır.

9- 7 kat üzerindeki yüksek katlı yapılaşmalarda kapalı çıkma ve asma kat yapılamaz, bu tür yapılarda tüm katların eşit yükseklikte yapılması zorunludur.

## ADA İÇİ OTOPARK

İlimizin otopark ihtiyacının karşılanabilmesi için özellikle ada düzenlemeleri bitmiş, yeni oluşan mahallelerde atıl durumunda bulunan arka bahçelerin değerlendirilmesi amacı ile ada içi otopark düzenlemesi yapılmıştır.

Ada içi otopark düzenlenebilecek mahalle, ada ve geçiş sağlayacak parseller aşağıda belirtilmiştir.

### Kuyualan – Akgün Mahallesi :

<u>ADA</u>	<u>PARSEL</u>
1649	24 – 19
1651	12 – 16
1655	4 - 13

### Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi : 179 Pafta

1561	12 – 26
1560	34 – 35
1558	10 – 13

### Arda Mahallesi : 20m.4a.2 Pafta

<u>ADA</u>	<u>PARSEL</u>
1674	3 – 25
1675	5 – 10
1677	4 – 14 – 17
1678	1 – 11
1679	13 – 21
1680	24 – 13
1681	9 – 2
1683	6 –16

### Kuyualan – Akgün – Akıncılar – Arda Mahallesi : 20M.4a.2 Pafta.

1654	1 – 10
1661	14 – 28
1663	10 – 19
1664	15 - 4
1665	8 - 1
1666	5 – 13

1667 8 - 3

**Peker Mahallesi : 185 Pafta.**

1716 5 - 3  
1717 1 - 15  
1719 37 - 38  
1720 9 - 17  
1723 13 - 26  
1724 21 - 10  
1728 7 - 2  
1729 14 - 7  
1730 10 - 18

**Kuyualan Mahallesi : 17/1 Pafta.**

1494 14 - 7  
1495 3 - 28  
1497 1 - 6

**Yarhasanlar – Dinçer Mahallesi : 179 pafta.**

1562 2 - 11  
1566 2 - 9

**Topçuasım Mahallesi : 175 Pafta.**

**ADA      PARSEL**

1513 6 - 15  
1515 9 - 1  
1516 1 - 6  
1518 12 - 4  
1521 1 - 8

**Tevfikiye Mahallesi :**

1865 1 - 8  
1861 8 - 15

**Bu Adalarda Aranacak Hususlar :**

**1-** Ada içi otoparkta **geçiş sağ layacak** yukarıda belirtilen parsellerde;

**a-)** Ada içi otopark geçişi olan parsellerde genişliği ve yüksekliği 3.00 metre olan ada içi

otopark geçişi bırakılır. Bu parsellere imar planında gösterilen kat adedine ilave olarak ada içi otopark girişinin 3.00 metrelik ykseklėi ilave edilir. Söz konusu parsellerde zemin katta arta kalan alan parsel sahibi tarafından kullanılacaktır. Bu parsellerin tevhide halinde bu hak sadece geçişi bırakılan parsel için geçerlidir **(07.05.2013/158 BMK)**

**b-)** Zemin katta, **geçişe bakan cepheye** sadece pencere aılabilecektir.

**c-)** Kirlilik ve hırsızlık olaylarına nlem amacıyla **otopark geçişi olan** parsellerde geçişlere **kepenk, garaj kapısı, v.b yaptırılmadan yapı kullanma izin belgesi verilmeyecektir.**

**2-** Her ada içi otoparka bir giriş ve bir çıkış olmak üzere iki geçişi verilecektir.

**3-** Ada içi otopark uygulaması yapılan parsellerde dış cephede olduğu gibi i cepheye bakan cephe etütlerine de zen gösterilmesi gerekmektedir.

**4-** Bu adalarda parsellerin **zemin katlarına teras çıkma yapılamaz.**

#### **ÖZEL MECLİS KARARLARI**

- Belediye Meclisinin 07.01.2014 tarih 8 sayılı kararında; Akmescit Mahallesi, 2613 ada, 3 parselin kuzey cephesindeki giriş işaretinin imar planından kaldırılmasına, 2613 ada, 3 parseli iki ayrı yoldan kot verilmesine ve parselin bitişiğindeki 2613 ada, 18 ve 19 nolu parsellerdeki mevcut yapılaşmaya uygun olacak şekilde belirlenen ifraz hattının 2613 ada, 3 parseli işlenmesine karar verilmiştir.

#### **Plan Notlarında Yer Almayan Hususlarda ;**

- \* **Tip İmar Yönetmeliği,\* Sığnak Yönetmeliği,\* Otopark Yönetmeliği,**
- \* **Binalarda Yangından Korunma Yönetmeliği,\* G.S.M.Yönetmeliği.**
- \* **.E.D. Yönetmeliği,\* Su Kirliliği Yönetmeliğine uyulacaktır.**