1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" MEVZUATI, PLANLAR YAPMA YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.3. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTENİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, AYKOME AKITMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.

1.5. İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.6. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 26.06.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN "ÇEVRE DURUM RAPORU" DİKKATE ALINARAK PLAN YAPILACAKTIR.

1.7. PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA PLANDATA ESAS PARSEL ÖLÇÜLERİNDE TİCARİ, VE İZİNLİ OLUŞLARI HATTEN MASAHA UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. YAPILACAK YAPILARDA YÜRÜRLÜKTEKİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN DERELER VE SULAMA KANALLARI İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 17.11.2020 TARİHLİ GÖRÜŞÜ İLE MANİSA İLİ VE KANALIZASYON İDARESİNİN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.10. PLANDA "TAŞKINA MARUZ ALAN" OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA 6306 SAYILI YASA GEREĞİ TAŞKINLARA KARŞI KORUMA KANUNU' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.11. PLANDA GÖSTERİLEN DİRE AKSLARI ŞEMATİK OLUP; İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILACAK MÜHENDİSLİK PROJELERİ SONUÇUNDA KESİNLEŞECEKTİR.

1.12. DİKİLİ TARİH ESERİ ÜSTÜNDE KALAN YAPI ADALARINDA İSE İLGİLİ KAMU İHTİYAÇLARI KANUNUNUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. İSAT YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 45. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINA TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ BİTİŞİK KORİDORU BOYUNCA TESAİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TESAİ GÖRÜŞÜNDEN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. PLANLAMA ALANINDA ALAN BÜTÜNÜNDE VEYA ETAPLAR HALİNDE İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2. KAMUYA AYRILAN DONATI ALANLARININ (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN, CAMİ, BELEDİYE HİZMET ALANI VB.) İLGİLİ İDARİYE TESİM İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.3. DONATI ALANLARINDA (CAMİ, BELEDİYE HİZMET ALANI VB.) BU PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE BELEDİYECE UYGULANACAKTIR.

2.4. PLANDA BELİRLENEN PARK, SPOR ALANI VE KAMU KURUMLARININ BAHÇELERİNDE, TAİB ZEMİN KOTUNUN ALTINDA KALMAK VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AÇIĞA VE BİTİŞİ YAŞANMIŞ SUNGURLUBELEDİYESİ TOPRAK DEĞİRMİÇİ BİRİKİNTİLARI VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

3.1. TİCARET ALANI

3.1.1. TİCARET ALANLARINDA YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞİ, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

3.1.2. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 YENİÇOK=2 KAT'TIR.

3.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

3.2.1. BU ALANLARDA BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE ONARIM İSTASYONU, GARAJ VE TRENLİ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZARARA BİRİMLERE MÜDAHALE, İSKÂN EMLİYAT TESİSİ, PAZAR YERİ, ESNAF, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE ARGE FAALİYETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLECEĞİ ALANLAR VE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR.

3.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS=0.50, YENİÇOK=3 KAT'TIR.

3.2.3. PLAN GÜZERGÂHI BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA BELEDİYE HİZMET ALANINDA YER ALACAK BİRİMİN BELİRLENMESİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.3. SANAYİ ALANI

3.3.1. BU ALANLARDA ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖSTERİLMİŞ, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.3.2. SANAYİ TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00'DİR.

3.3.3. SANAYİ PARSELLERİNİN YAPI YÜKSEKLİĞİ H=YENİÇOK YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.3.4. SANAYİ ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR.

3.3.5. BU ALANLARDA AYNİ SANAYİ TÜRLERİNİN YÖNLENDİRİLEREK BİR ARAYA GETİRİLMESİ ESASTIR.

3.3.6. SANAYİ ALANI İÇİNDE "TEKİL DİŞİ BİRAKILAN PATLAYICI MADDELERİN AY MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ İTHALİ TAŞINMASI SAKLANMASI DEPOLANMASI KULLANILMASI YOK EDİLMESİ DENETİMİNİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK"TE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, DEPOLANMASI, ATIK BERTARAFI YAPILAMAZ.

3.3.7. SANAYİ ALANLARINDA KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ HER TÜRLÜ TEDBİRİN ALINMASI ZORUNLUDUR. ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMEK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE ATIK SULARIN BERTARAFINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HİSTİRLER SAĞLANACAKTIR.

3.3.8. BU ALANLARDA KURULACAK TESİSLERDE, TURLERİNE GÖRE "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA, TESİS MÜLKİYETİ İŞÇİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

3.3.9. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE İLİŞKİ TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.

1. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.4.1. AÇIK SPOR ALANI

4.4.1.1. BU ALANLARDA, SPOR VE OYUN İHTİYACINI KARŞILAMAK VE SPOR FAALİYETİ YAPMAK İZZİNE AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, TAİB VEYA TASVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK İZZİNE KAPALI OTOPARKLAR, SPOR TESİSİ ALANININ %25'İNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

4.4.1.2. AÇIK SPOR ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.20, YENİÇOK=15 M'DİR.

3.4.2. CAMİ ALANI

3.4.2.1. CAMİ ALANLARINDA CAMİ/MESCİT VAİZİ VE GÖRUNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, BAKLAVİNANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞ/ÇIKIŞINDA AYRI OLMAK KAYDIYLA CEMAAT İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR.BU MEKÂNLARIN, AMAZININ DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR ÇEYREĞİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

3.4.2.2. CAMİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.50'DİR.

3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.5.1. PARK VE YEŞİL ALAN

3.5.1.1. 1000 M²'Yİ GEÇEN PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ YÜKSELİŞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI TOPLAMINA %15'İ HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ VE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TUVALET YAPILABİLİR.

3.5.1.2. TAİB VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ORTUSUNUN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞININ AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BİNİTİ KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

3.5.1.3. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DAHİL TOPLAMDA %15'İ GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINMAK KAYDIYLA ATT 112 AÇIL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

3.6. ULAŞIM

3.6.1. 22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.6.2. PLANDA GÖSTERİLEN KAMAYOLLARI KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK KAVŞAK PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.7. ZEYTİNLİK ALANI

3.7.1. PLANDA ZEYTİNLİK ALAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE" UYULACAKTIR.

3.7.2. ZEYTİNLİK ALANLARDA 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YAĞHANLERİN AQUATTİRILMASI HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

MANİSA İLİ ŞEHZADELER İLÇESİ
SANCAKLIBOZKÖY SANAYİ ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- SANAYİ ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- AÇIK SPOR TESİS ALANI
- CAMİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- ZEYTİNLİK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- TAŞKINA MARUZ ALAN

JEOLOJİK YAPI
- ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖA-2.1)

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- KARAYOLLARI YOL KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ NAKİL HATTI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- SU YÜZEYİ