

KIRKAĞAÇ (MERKEZ) KENTSEL SİT ALANI

KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI (1/5000)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI

MANİSA – 2016



PİM Planlama Bürosu & Yılmaz Şevket KOCATUĞ / Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER	S.NO
1-AMAÇ VE KAPSAM	3
2-PLANLAMA ALANININ KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ	4
Kırkağaç İlçesine Genel Bakış	3
Konumu ve Coğrafi Yapı Özellikleri	3
İdari Yapı, Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler	3
Sosyal Yapı	4
Ekonomik Yapı	5
Tarihsel Gelişim	6
2- PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ	7
Konum	7
Yasal Süreç	9
Mülkiyet Yapısı	9
Doluluk-Boşluk	9
Arazi Kullanım Durumu	9
Konut Alanları	9
Ticaret Alanları	9
Resmi Kurumlar	10
Eğitim Tesisleri	10
Sağlık Tesisleri	10
Açık ve Yeşil Alanlar	10
Dini Tesisler	11
Kat Yükseklikleri	11
Yapısal Durum/Yapı Kalitesi	11
3-PLAN KARARLARI	12
4-PLAN NOTLARI	13

1- AMAÇ VE KAPSAM

Çalışmanın temel amacı

Yerleşmenin mevcut sorunlarının ve potansiyellerinin belirlenerek, bu doğrultuda gerek sosyo-ekonomik yapı deseninin, gerekse mekânsal arazi durumunun bir bütün içinde araştırılmasını, yapılacak araştırma-analiz ve değerlendirilme çalışmaları ışığında gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek, koruma - kullanma dengesi içinde alanı gelecek kuşaklara bırakılabilecek bir kültürel miras olarak yaşatmayı sağlayabilecek, sit alanlarının ve çevresinin koruma ve gelişmesine olanak veren sektörlerin ve toplumsal dinamiklerin gelişmesine olanak sağlarken, korumayı engelleyen faktörleri ortadan kaldırmayı hedefleyen “Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” hazırlanmasıdır.

Çalışmanın temel kapsamı

İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun, 19.01.2008 tarih ve 3626 sayılı kararı ile tescil edilen ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2012 tarihli ve 1526 sayılı kararı ile son şeklini alarak tescil edilen sivil mimarlık örneği yapı, anıtsal yapı, kentsel sit alanını olarak belirlenmiştir.

Kocakaya tepesinin doğu eteklerinde yer alan Kırkağaç kentsel sit alanı, 19 yy tipik Osmanlı kentsel yerleşim özelliğini taşımaktadır. Yapıldıkları döneme ait toplumsal kültürü yansıtmaları, bölgesel ölçekte yerel kültür değerlerinin, ulusal ölçekte toplumsal kimliğin oluşması için kentsel sit alanındaki sivil mimari örneği yapıların bütünsellik içinde kentsel mekân oluşturulmasının sağlanması ve korunması, koruma-kullanma ilkesi ile yaşatılabilmesi ve gelecek kuşaklara zengin bir kültürel ve sosyal miras olarak bırakılabilmesi amacı ve sorumluluğu koruma amaçlı plan çalışmasının ortaya çıkmasını nedenlenmiştir.

Kırkağaç yerleşmesi için bugüne kadar koruma amaçlı imar planı yapılmamıştır. Ancak Kırkağaç yerleşmesinin konumu, barındırdığı kültür varlıkları ve doğal güzellikleri ile tarihi ve geleneksel yapısı korunmaya değerlilik açısından önemli bir potansiyel kaynak olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bize bırakılan bu eşsiz mirasın korunabilmesi ve yaşatılabilmesi sorumluluğu ve bilinci ile 3386 ve 5226 sayılı kanunlar ile değişik 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması, değerlendirilmesi ve gelecek kuşaklara aktarım sürecinin getirdiği yasal zorunluluklar Kırkağaç Kentsel Sit alanı için Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapılmasını gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda yerleşmenin geleneksel dokusunun özgün kentsel ve mimari özelliklerinin sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik “Koruma Amaçlı İmar Planı” çalışması gerçekleştirilmiştir.

2- PLANLAMA ALANININ KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ

2.1. Kırkağaç İlçesine genel bakış

2.1.1. Konumu ve Coğrafi Yapı Özellikleri

Manisa İline bağlı 17 ilçe merkezinden biri olan Kırkağaç; Batı Anadolu'da Ege Denizi kıyısından yaklaşık 60 km. içeride, Kırkağaç ilçesi, Yunt Dağı kütlesinin devamı bulunan Çamlıca adını alan dağın güneydoğu yamacında, Manisa'nın 75 km kuzeyinde yer alır. İlçenin denizden yüksekliği 100 m dir. Kırkağaç ilçesinin; doğusunda Balıkesir ve Sındırgı, güneyinde Akhisar, batısında Kınık, kuzeyinde ise Soma ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 543 km² olup, Manisa Merkeze uzaklığı 75 km dir.

İlçe topraklarının 54.300 hektarı ovalardır. Doğudan Siledik ve kuzeyden Kazan Dağı ile çevrili olan bu ova, Karakurt boğazı ile 8.000 dönüm genişliğinde Gelenbe ovası ile birleşir. Ovanın hemen hemen tam ortasından geçen Bakırçay, taşıdığı zengin alüvyonlarla verimin artmasını sağlamıştır.

Mevcut ulaşım kara yolu ve tren yolu ile yapılmaktadır. Akhisar, Manisa, Soma, Bergama, Gelenbe, Balıkesir karayolu bağlantısı şehir içinden geçmektedir. Tren yolu bağlantısı ise Akhisar, Manisa, İzmir, Soma, Savaştepe, Bandırma bağlantıları arasındadır.

Kırkağaç'ta iklim Akdeniz iklimi ağırlıklı, Akdeniz iklimi ve kara ikliminin etkisi altında olup yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçmektedir

2.1.2. İdari Yapı, Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler

06.12.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren; On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Manisa İli Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur.

Bu yasa kapsamında büyükşehir olan illerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köy ve beldeler mahalle olarak buldukları ilçe belediyelerine katılmıştır.

Bu doğrultuda Kırkağaç ilçesine bağlı 4 belde, 28 köyün tüzel kişiliği kaldırılmış ve Kırkağaç İlçesi'ne bağlanmıştır. Buna göre Kırkağaç ilçesinde, ilçe merkezindeki mahalleler ile birlikte toplam 47 mahalle oluşturulmuştur. Oluşturulan mahalleler; Alacalar, Alifakı, Bademli, Bakır, Boduroğlu, Bostancı, Cinosmanağa, Çaltıcak, Çiftlik, Çobanlar, Demirtaş, Dualar, Fırdanlar, Gebeler, Gelenbe, Gökçukur, Güvendik, Hacet, Hacıhimmet, Halkahavlu, Hamidiye, Hamitli, Hıdırağa, Işıklar, İlyaslar, Kadriye, Karaali, Karakurt, Kayadibi, Kınık, Kocaiskan, Kocamehmetağa, Kuyucak, Küçükkaya, Memişoğlu, Musahoca, Musalar, Ögeçli, Sakarlı, Sariağa, Siledik, Söğütalan, Şairesref, Tefikiye, Yağmurlu, Yeni Mahalle, Zorağa mahalleleridir.

Kırkağaç ilçesinin toplam nüfusu; 2013 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne 46.160 kişidir. Bunun % 56,59'u erkek, % 43,41'i ise kadın nüfustur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusun üç yıllık dağılımı şu şekildedir;

YILLAR	NÜFUS		
	Erkek	Kadın	Toplam
2014	25.936	19.794	45.730
2013	26.120	20.040	46.160
2012	24.851	20.140	44.991

Kaynak: www.tuik.gov.tr

2.1.3. Sosyal Yapı

Kırkağaç ilçesi, kent merkezinde genelde halk, yığma olarak adlandırılan temeli taş duvarları tuğladan yapılmış binalarda oturmaktadır. Bunun yanında eski yerleşim olarak adlandırılan yerlerde genellikle bu tür malzeme kullanılan binalar vardır. Yeni yapılan binalar betonarme olup, şehrin gelişme bölgelerinde yer almaktadır. Kent apartman yaşam biçimine geçiş aşamasındadır. Yeni inşa edilen konutlar, ısı yalıtımlı, geniş pencere, asansörlü ve ısıtma-soğutma sistemlidir.

Kırkağaç, sivil toplumsal yapılanma açısından nüfusu ile orantısız ve çok gelişmiş bir durum arz eder. Bu anlamda Kızılay ve Türk Hava Kurumu gibi resmi dernekler; Şehir Kulübü ve Atatürkçü Düşünce Derneği benzeri statü derneklerine ek olarak, 7 spor kulübü, 11 Avcılık ve Atıcılık kulübü, At, 5 Güvercin Derneği; 5 Eğitim-Öğretim amaçlı dernek, 3 Kültür derneği, 2 hayır ve yardım derneği, 31 cami ve Kur'an kursu derneği, 1 hemşehri derneği, 5 mesleki dernek mevcuttur.

Kırkağaç'ta Askeri Birlik olarak 6.Jandarma Er Eğitim Alayı Bulunmaktadır. Kırkağaç çıkışında Soma istikametindedir ve Alay'dan hemen sonra Kırkağaç'ın mesire yeri, panayırı şeklini alan Kırkağaç çamlığı bulunmaktadır. Ayrıca Kırkağaç'ta Gençlik ve Spor Müdürlüğüne bağlı bir tesis bulunur. İzci ve sporcuların kullandığı bu tesis ilçede bulunan Sarıkız Mezarlığı yakınında bulunur.

Kırkağaç ilçesinde, okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim, yaygın eğitim, özel okul yurt ve pansiyon olmak üzere toplam 38 adet eğitim öğretim kurumu bulunmaktadır.

İlçede, sağlık tesisi olarak, 1 adet devlet hastanesi, 6 adet sağlık ocağı, 1 adet toplum sağlığı merkezi bulunmaktadır.

2.1.4. Ekonomik Yapı

Kırkağaç ilçesi ekonomisi tarıma, hayvancılığa ve ticarete dayalı bir yerleşim birimidir. İlçede son yıllarda, zeytincilik önem kazanış ve önemli bir tarımsal sanayi mamulü haline gelmiştir. Oldukça verimli topraklara sahip olan Kırkağaç'ta kendi adıyla özdeşleşen kavun yetiştiriciliği yapılmaktadır. Bu ilçe ekonomisine önemli bir girdi sağlamaktadır. Bunun yanında sulanamayan alanlarda genelde hububat ekimi yapılmakta olup, Domates yetiştiriciliği de öneme sahiptir. Son yıllarda hayvancılık sektöründe önemli gelişmeler olup organize hayvancılık bölgeler kurulmaya başlanmıştır.

Zeytincilik sektörünün gelişmesine bağlı olarak, zeytinyağı fabrikaları kurulmaya başlanmıştır, bu fabrikalar genelde küçük ölçekli olup mevsimlik olarak çalışmaktadır.

Kırkağaç'ın önemli bir özelliği Türkiye'de ki 2.el Traktör pazarının merkezi olmasıdır. Bu sebeple ilçedeki Traktör galericiler sitesi oldukça hareketlidir. Buna bağlı olarak küçük sanayi sitesinde bakım onarım, boyacılık gibi küçük sanatlar sektörü gelişmiştir.

Diğer taraftan, yakın ilçe olan Soma'da çıkarılan kömürün diğer şehirlere taşınması sebebiyle de Kırkağaç ilçesinde taşımacılık sektörü gelişmiş durumdadır. Kırkağaç'ta devam eden geleneksel bir sanat dalı yoktur. Dokumacılık halıcılık gibi sektörler yoktur. Yakın zamanlara kadar, ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutan Tütüncülük, ekim alanlarının daralmasına bağlı olarak yok olma aşamasına gelmiş buna bağlı olarak ta alternatif tarım ürünlerine yönelinmiştir. Bu alanlara genelde zeytin dikimi yapılmıştır.

Her hafta Perşembe günü kurulan halk pazarı, İlçe'nin önemli ölçü de canlanmasını sağlamaktadır. Genellikle ihtiyaçlarını bu pazardan sağlayan halkın vazgeçemediği bir başka toplanma nedeni, her yılın mayıs ayında yapılan çam panayırırır.

Yılın belli aylarında Jandarma Alayına gelen askerlerin yemin törenleri ve bu törene gelen aileler ilçede hareketliliğe sebep vermektedir.

Kırkağaç ilçesindeki çalışan nüfusun sektörel dağılımına bakıldığında en büyük istihdam yaratan sektör hizmetler sektörüdür. Çalışan nüfusun % 69.24'ü bu sektörde istihdam edilmektedir. İkinci sıradaki sektör tarım sektörüdür istihdamın %22.20'sini oluşturmaktadır. İmalat sektöründe çalışan nüfusun % 8.56'sını istihdam etmektedir.

2.1.5. Tarihsel Gelişim

Kırkağaç ilçesi kent merkezinin ilk yerleşimi hakkında pek fazla bilgiye rastlanmaz. Ancak ilk yerleşim alanının bugünkü Sarıhoca Camii etrafında olduğu sanılmaktadır. Kırkağaç, Osmanlı devletinin idari yapılanmasında ilk olarak Anadolu Beylerbeyliğine bağlı Hüdavendigar Sancağının Tarhala Kazasında yer almaktadır. Bu dönemde Kırkağaç Tarhala'ya bağlı bir köy olup 74 hanenin varlığı söz konusudur XVI. yy Manisa Sultaniye Camii ve Külliyesi Vakıf Defterinde Kırkağaç ismi geçip buradaki dükkân ve hamamın külliye vakfına ait olup gelirlerinin vakfa verilmesinden söz edilir. Bu dönemde Kırkağaç Köy olup, kendisine bağlı mahalle ve köy yoktur.

Ancak, 1573 tarihli evkaf defterine göre Sarıhoca, Yusuf ve Hacıveli Mahallesi adlarının geçmesi gelişim açısından önemlidir. 1840'lara ait tarihlerde, Kırkağaç'ın bir kaza olup, 18 mahalle ve 6 köyü bulunmaktadır. XIX. yy başlarında Memişoğlu, Küçük Musa Ağa, Cin Osmanoğlu, Karacaoğlu, Hacıhimmet Oğlu, Melniklioğlu, Kara Alioğlu, Ağaoğlu, Zorağa, Sariağa, Muhsiroğlu ve Hıdırağa bu dönemde temettü defterlerinde ismi geçen mahallelerdir.

Kırkağaç Belediyesinin 1861 yılında kurulduğu tahmin edilmektedir.

Cumhuriyet döneminden sonra, gelişme bugünkü Kadriye mahallesi tarafına doğru olmuştur. 1950 yıllarından sonra bugünkü Belediye Binası çevresinde Şair Eşref mahallesine doğru gelişme göstermiştir. 1970 yılından sonra, şehir doğuya doğru kaymış bir miktar bu yönde geliştikten sonra, bu arada aynı zamanda batı yönünde de dağa doğru ilerleme kaydetmiştir. 1980 yılından sonra istasyon mahallesine doğru ilerleme kaydetmiş istasyon yolu çevresinde yeni toplu konut yerleşimleri ortaya çıkmıştır. 2000 yılından sonraki, gelişim genellikle Şair Eşref mahallesinde olmuştur.

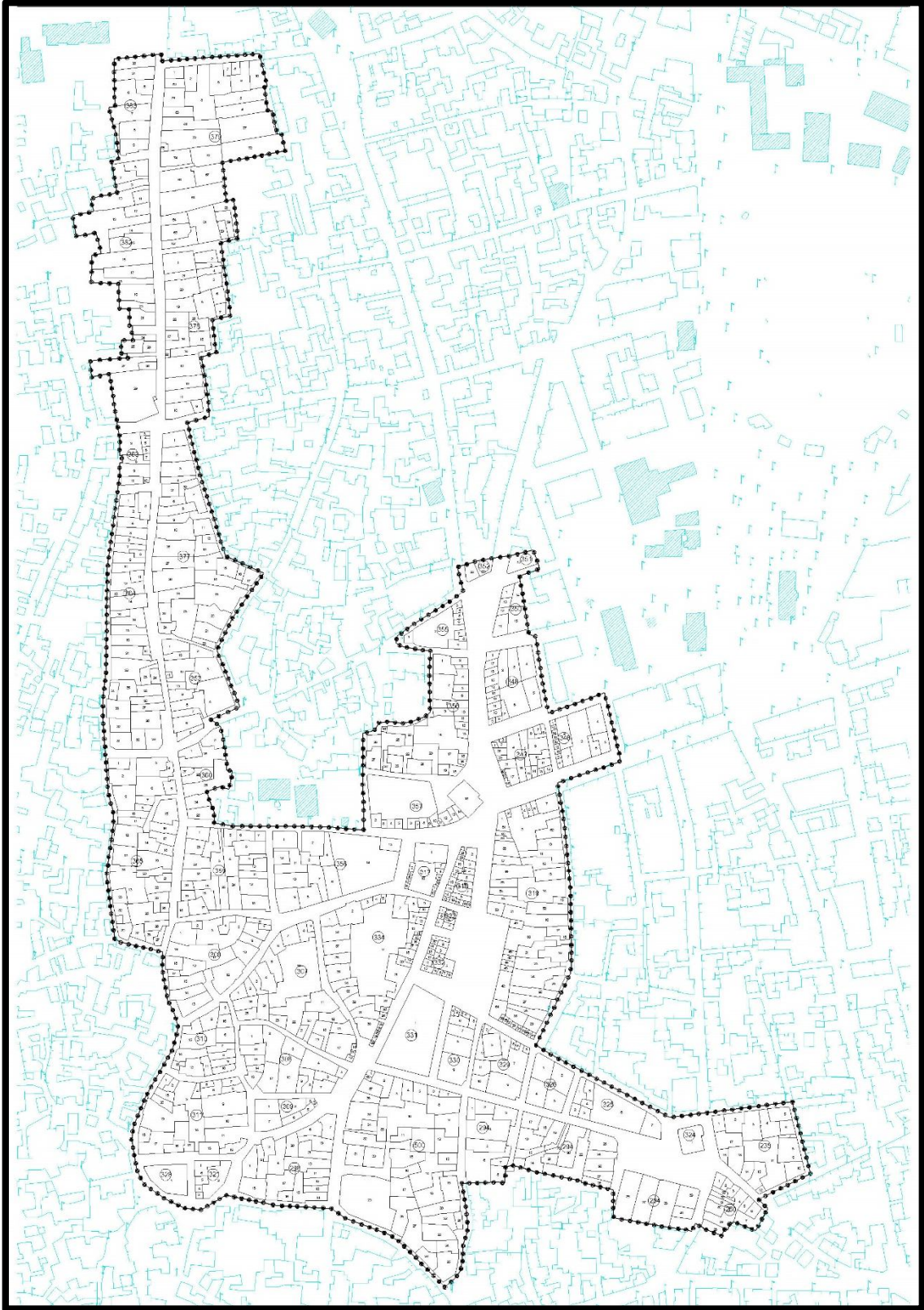
2.2. Planlama Alanına Genel Bakış

2.2.1. Konum

Planlama alanı, Kadriye mahallesinde bulunan Mehmet Güneklı İlköğretim okulundan başlayarak 6.sokak boyunca devam eden ve 6.sokağa bakan parselleri içine alarak, Güney kısımda Orta Camiye, Orta Camiden 23.sokak boyunca Hacı Mehmet Mahallesindeki Yeni Camii de içine alarak Cemal İçöz Caddesinin batı kısmından, Çiftehanlar Camii meydanına kadar uzanan ve bu meydanı da içine alarak 37.sokağın güneyinden devam ederek,38.sokaktan Menderes Caddesine kadar uzanır.44.sokak başlangıcındaki meydanı çevreleyen sınırdan 12 Eylül ilköğretim okulu ve Karaosmanoğlu Camii etrafını da içine alarak Boduroğlu mahallesini tamamında yer alır.



Plan sahasının bölge içindeki konumu



2.2.2. Yasal Süreç

Kentsel Sit Alanı, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun, 19.01.2008 tarih ve 3626 sayılı kararı ile tescil edilen ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2012 tarihli ve 1526 sayılı kararı ile son şeklini alan, Kentsel Sit Alanını olarak tescillenmiştir.

2.2.3. Mülkiyet Yapısı

Kırkağaç kentsel sit alanında yer alan parseller kadastral parsel niteliğindedir. Parseller genel olarak yoldan cepheli durumda olup; çok az bir alanda çıkmaz yoldan cephe alan parseller bulunmaktadır.

Kırkağaç kentsel sit alanı içinde, açık Pazar, otopark gibi kullanımlarda yer alan Belediye mülkiyeti, kamu binalarında ise hazine ve vakıf mülkiyetlerinin olduğu tespit edilmiştir.

Kırkağaç'ın sayısal kadastral paftaları bulunmamaktadır. Kadastral parsellerin büyüklükleri minimumda 100 m² ve altına kadar inmekle beraber genel olarak, kadastral dokuda 200m² ile 300m² büyüklüğünde olan mülkiyetlerin ağırlıkta olduğu gözlenmiştir.

2.2.4. Doluluk - Boşluk

Kırkağaç kentsel sit alanında yer alan parsellerde doluluk oranı oldukça yüksektir. Boş parsel sayısı oldukça azdır. Bu da alanda yıkılıp yeniden yapılaşılacağını ya da mevcut yapılarda tadilat ve onarımlarla kullanımların devam edeceğini göstermektedir.

2.2.4. Arazi Kullanım Durumu

2.2.4.1. Konut Alanları

Kırkağaç kentsel sit alanı Yunt dağlarının uzantısının yer aldığı, batı ve kuzey yamaçlarının etekler üzerinde yer alan eğimli bir topoğrafik yapı belirler. Doğu kısma doğru genişleyen yeni kentin bulunduğu alan ovaya doğru büyüme gösterir. İlçe merkezindeki yerleşime ait yayılım, kuzey güney doğrultusunda yer alan camiler ve bunların bulunduğu sokaklar üzerinde oluşmuştur. Kent merkezinde yer alan Karaosmanoğlu Camii ve çevresi ilçenin ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı ve sokakların adeta birleşme noktası şeklindeki ana arter konumundadır.

Kırkağaç kent bütünü oluşturulan mahalleler ve bunlara ait sokakların belirleyicisi; büyük ölçüde mahalle merkezini oluşturan camiler olmuştur. Camiler etrafında da evler ve sokaklar yer alıp sokaklar; eğimli bir arazide, uzun, kıvrımlı, dar sokaklar ile çıkmaz sokaklar şeklindedir. Sokaklar; yaya ve tek bir aracın veya iki aracın geçebileceği şekilde yer alır. Çıkmaz sokaklar genellikle bir veya iki evin girişine doğru yer alır. Sokaklar üzerinde yer alan evlerin, genelde giriş cepheleri mevcuttur. Sokak geçişlerinin başında yer alan bazı evlerin köşeleri pahalandırılmıştır. Genellikle evlerin avlu (hayat) kısmı sokağa bakmaz ve arka cephededir. Bu durum adeta sokağı bir koridor biçiminde oluşmasına yol açmıştır. Sokak genişlikleri, evlerin biçimlenişine göre değişir.

Sokak zemin döşemeleri son yıllardaki uygulamalarla kilit taşı, parke taşı, asfaltlama veya Arnavut kaldırımı şeklindedir.

2.2.4.2. Ticaret Alanları

Kırkağaç'ta bilinen ve günümüzde mevcut olmayan en eski ticaret yapısı, Eski ve Yeni Han adıyla söylenen ve Çifte Hanlar Camii yakınlarında yer almasından dolayı bu adla tanınan hanlardır. Yapıların adları, Karaosmanoğlu Hacı Abdullah Ağaya ait 1780 tarihli tereke defterinde geçmektedir. Bundan başka, 1861 tarihli Karaosmanoğlu Hacı Hüseyin tereke defterinde Pamuk Han/Pembe Han ismiyle bir han da yer almaktadır.

Kırkağaç ilçe merkezinde yer alan ve planlama kapsamı içerisindeki ticari yapılar büyük ölçüde Karaosmanoğlu Camii ve çevresinde yer almaktadır. 53-34-28-37-47-32-38-31 sokaklarda yoğunlaşan ticari yapılar ekonomik faaliyetlerini günümüzde de devam ettirmektedirler. Ticari yapıların büyük çoğunluğu iki katlı olup alt katlar dükkân üst katlar ise ofis şeklinde tasarlanmıştır. Ticari yapıların sokağa bakan cepheleri; plastik bir takım unsurlarla belirginleştirilerek cepheye bir hareketlilik kazandırılmıştır. 28 sokakta yer alan dükkânlar bedesten şeklinde düzenlenmiştir.

Küçük boyutlu ve bitişik nizamda inşa edilmişlerdir. 34. sokakta yer alan dükkânlar ise, bir meydan ve onun etrafında düzenlenmiş ticari mekan oluşumunu yansıtır biçimdedir. Karaosmanoğlu Camii adeta ticari faaliyetlerin merkezi durumunda konumlandırılarak buraya ulaşan sokakların birleşme noktası gibidir. Ticari yapıların büyük çoğunluğu sivil mimaride olduğu gibi XIX. yüzyıl sonu ve XX. yüzyıl başına tarihlendirilebilir. Ticari yapıların birçoğu özgün durumunu kaybetmiş zaman içerisinde ihtiyaca yönelik olarak fonksiyonları değiştirilmiştir.

2.2.4.3. Resmi Kurumlar

Planlama alanı içinde, Ziraat Odası, Çiftçi Malları Koruma Birliği, Türk Hava Kurumu ve TEDAŞ binası bulunmaktadır. Daha önceki zamanlarda Belediye, Cezaevi, gibi resmi binalar Sit alanı içerisinde kalmaktayken, daha sonra başka yere taşınmıştır.

2.2.4.4. Eğitim Tesisleri

Planlama alanı içinde 1 adet Anaokulu bulunmakta olup bunun dışında herhangi bir eğitim kurumu bulunmamaktadır, planlama alanına bitişik konumda 2 adet ilköğretim okulu vardır. Bu okullar plan dışında yer almaktadır.

2.2.4.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı içerisinde 3 adet park bulunmaktadır. Bu parklardan bir tanesi iki yol arasında oluşturulmuş, diğeri belediyece yapılmış oyun bahçesi biçimindedir. Ayrıca mülkiyeti özel şahsa ait olan ve park yapımı için belediyeye tahsis edilmiş oyun bahçesi biçiminde bir park alanı mevcuttur. Ayrıca planlama alanında Cumhuriyet Meydanı olarak adlandırılan bir meydan mevcuttur.

2.2.4.6. Dini Tesisler

Planlama alanı içinde, başta Karaosmanoğlu Cami olmak üzere, Namazgâh Cami, Asmalı mescit, Müftü Cami, Danacı Cami, Yeni camii ve Çiftehaneler Cami bulunmaktadır. Planlama alanı dışında da tescilli camiler bulunmaktadır.

2.2.4.7 Kat Yükseklikleri

Kırkağaç kentsel sit alanındaki yapılar genelde 1 katlıdır. Daha önceki plan gereği planlama alanı içerisinde 3-4 ve 5 katlı binalar bulunmaktadır. Genellikle arazi topoğrafyasının, batı kısımlarına doğru kat yüksekliği genellikle 1kat, kent merkezini çevreleyen konut alanlarında kat yüksekliği 2-3 kat olmaktadır. Kent merkezinde sayısı çok az olan 4 ve 5 katlı yapılar da bulunmaktadır. Bu yapılar kent merkezindedir. Bunun yanında kentin ticaret merkezinde yapılar 1 ve 2 katlı olup, zemin kat ticaret üst katlar boş veya depo olarak kullanılmaktadır.

Kat yüksekliği	Tescilsiz yapı	Tescilli yapı	TOPLAM
1.kat	522	33	555
2 kat	165	19	184
3 kat	27	1	28
4 kat	4		4
5 kat	4		4

2.2.4.8. Yapısal Durum/Yapı Kalitesi

Kentsel Sit Alanı içerisinde bulunan yapıların yapım teknikleri kalitesi, strüktür ve malzeme yönünden değerlendirilmiştir. Genellikle sivil yapılarda, bodrum katları moloz taş, zemin ve 1. katlar tuğladan oluşmuştur. Dış mekânlar, büyük ölçüde betonarme sıvayla kaplanmıştır. Ahşap, kat geçişlerinde üst-örtülü tavan, iç mekân zemini ve kapılarda sıklıkla kullanılmıştır. Metal ise kapı ve pencerelerde göze çarpmaktadır.

Yapı durumu	Tescilli yapı	Tescilsiz yapı	Toplam
Yığma	53	651	704
Betonarme		71	71
Toplam	53	722	775

3- PLAN KARARLARI

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; Manisa ili, Kırkağaç ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 19.01.2008 tarih ve 3626 sayılı kararı ile tescil edilen ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2012 tarihli ve 1526 sayılı kararı ile son şeklini alarak tescillenmiş 15,8 ha' lık Kentsel Sit alanının, olası sorunlarından arındırılarak alanı, yakın çevrede sit alanı bitişiyle, uzak çevrede Manisa ve İzmir illeriyle bütünsellik içinde korumak, korurken yaşatmak, ekonomik döngüyü sağlamak ve böylelikle geleceğe bir kültür mirasının bırakılması amaçlanmıştır.

Söz konusu amaçlar doğrultusunda, planlama alanına ilişkin toplanan analitik veriler ve bilimsel raporların sentezlenmesi ışığında; Kentsel Sit Alanına özgü plan kararları geliştirilmiştir.

Mevcut kullanımlara uygun olarak, planlama alanı içinde bulunan ve Anaokulu olarak kullanılan, 307 ada, 4,5 ve 10 nolu parseller, "Eğitim Alanı", planlama alanındaki diğer kullanımlar ise, Konut, Konut + Ticaret, Ticaret, Pazar Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Park, İbadet Alanı, ve Otopark alanı olarak ayrılmıştır.

Bu ayrılan alanlara ilişkin yapılaşma koşulları ise, (yapı nizamı, kat yüksekliği vb.) bu plan esasları doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

4- PLAN NOTLARI

1- AMAÇ

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının temel amacı; yerleşmenin mevcut sorunlarının ve potansiyellerinin belirlenerek, bu doğrultuda gerek sosyo-ekonomik yapı deseni, gerekse mekânsal arazi durumunun bir bütün içinde araştırılmasını, yapılacak araştırma-analiz ve değerlendirilme çalışmaları ışığında gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek, koruma - kullanma dengesi içinde, alanı gelecek kuşaklara bırakılabilecek bir kültürel miras olarak yaşatmayı sağlayabilecek, sit alanlarının ve çevresinin koruma ve gelişmesine olanak veren sektörlerin ve toplumsal dinamiklerin gelişmesine olanak sağlarken, korumayı engelleyen faktörleri ortadan kaldırmayı hedeflemektedir.

2- KAPSAM

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; Kırkağaç ilçesinde, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 19.01.2008 tarih ve 3626 sayılı kararı ile tescil edilen ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2012 tarihli ve 1526 sayılı kararı ile son şeklini alan, Kentsel Sit Alanını kapsamaktadır.

3- TANIMLAR VE KISALTMALAR

Kırkağaç (Merkez) Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde geçen;

Yasa;

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununu,

İlke kararı;

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek kurulunca alınmış, uyulması zorunlu olan kararları,

Koruma Yüksek Kurulu;

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunu,

Koruma Bölge Kurulu;

İzmir II. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunu,

Büyükşehir Belediyesi;

Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığını,

Belediye;

Kırkağaç Belediye Başkanlığını

Kentsel Sit;

İzmir II. Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından, 19.01.2008 tarih 3626 sayılı kararı ile tescil edilen ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2012 tarihli ve 1526 sayılı kararı ile son şeklini alan sit alanını,

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı;

Kırkağaç (Merkez) Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planını,

4- GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan Manisa İli, Kırkağaç İlçesinde, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 19.01.2008 tarih ve 3626 sayılı kararı ile tescil edilen ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2012 tarihli ve 1526 sayılı kararı ile son şeklini alan, Kentsel Sit Alanını kapsamaktadır.
2. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, işbu plan notları ve Plan Raporu ile bir bütündür. Uygulama bu bütünlük kapsamında yapılır.
3. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile bu plan notlarında söz konusu olabilecek her türlü değişiklik, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ve plan müellifinin uygun görüşünün alınması kaydıyla, Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile yapılır.
4. Bu planla arazi kullanım kararı getirilen, Kentsel Sit Alanında, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
5. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.
6. Plan genelinde, ana ulaşım akslarının dışındaki ulaşım bağlantıları alt ölçekli planda belirlenecektir.
7. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03.06.2014 tarihinde onaylanmış olan Plana Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu hükümlerine uyulacaktır.
8. Plan ve Plan notlarında yer almayan konularda, yürürlükteki 3194 sayılı İmar kanunu ve 648 sayılı K.H.K. ile 5226-3386 sayılı Yasalarla Değişik 2863 sayılı Yasa ve bunların uygulama yönetmeliklerinin yanı sıra ilke kararları ve ilgili tüm mevzuata uyulacaktır.
9. Bu planın uygulamasında tereddüte düşülen hususlarda ilgili Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

1. ÖZEL HÜKÜMLER

Kırkağaç (Merkez) Kentsel Sit Alanında, planda belirtilen arazi kullanım türleri, büyüklükleri ve işbu plan notları ile hazırlanacak olan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılaşmaya gidilebilir. Ayrıntılı yapılaşma koşulları (yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapının parseldeki oturumları ve büyüklükleri vb) 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2. YÜRÜRLÜK VE UYGULAMA

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve plan notları, Koruma Bölge Kurulunun uygun görüş ve kararı alınıp, Manisa Büyükşehir Belediye Meclisince onanmasından sonra yürürlüğe girer.