



KIRKAĞAÇ (MANİSA)

REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK:1/5000

ANKAÇED

**ÇEVRE DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK
PLANLAMA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ**

S. Hacıabdullahoğlu Cad. No:55/8 Balgat /ANKARA

Tel: (0312) 286 50 31 Faks: (0312) 286 50 33

www.ankaced.com info@ankaced.com

2015

İçindekiler

A.ANALİZ.....	1
1.Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri.....	1
1.1.İlçenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş.....	1
1.2.İlçenin Ekonomik Yapısı.....	2
1.2.1.Demografi	2
1.2.2.Ekonomi	6
1.2.3.Ulaşım	7
1.3.Çevresel Yapı.....	8
2.KENTİN MEKAN OLUŞUMU.....	8
2.1.Tarihsel Gelişim	8
2.2.Tarihsel Çevre	8
2.3.Kent Estetiği Kent İmajı.....	9
3.FİZİKSEL YAPI	9
3.1.Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler	9
3.2.İklim	9
3.3.Bitki Örtüsü	10
3.4.Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durum.....	10
B.DEĞERLENDİRME.....	11
1.Sonuç ve Öneriler:	11
2.Planlama Kriterleri	15
2.1.Mevcut Plan Kararları	15
3.Planlamanın Gerekçesi ve Plan Kararları	15
3.1.Kentsel Nüfus Projeksiyonları	15
4.PLAN KARARLARI	20
5.PLAN NOTLARI	30

Tablolar Dizini

Tablo 1:1980-2012 Yılları Arası Ülke, Bölge, İl, Merkez İlçe ve Kırkağaç İlçesi Nüfusları İndeksi	2
Tablo 2:Manisa İline Bağlı İlçelerin Toplam Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1980-2012)	3
Tablo 3:Manisa İline Bağlı İlçelerin Toplam Nüfuslarının Yıllara Göre Değişim İndeksi (1980-2012)	3
Tablo 4:Manisa İline Bağlı İlçelerin Kentsel Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1980-2012)	4
Tablo 5:Manisa İline Bağlı İlçelerin Kırsal nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1980-2012)	5
Tablo 6:İlçenin Önemli İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklıkları	7
Tablo 7:Nüfus Projeksiyon Hesapları 1	16
Tablo 8:Nüfus Projeksiyon Hesapları 2	16
Tablo 9:Nüfus Projeksiyon Hesapları 3	16
Tablo 10:Nüfus Projeksiyon Hesapları 4	17
Tablo 11:Kırkağaç Nüfus Projeksiyon Hesaplamaları	18
Tablo 12:Kırkağaç Nüfus Projeksiyonu	18
Tablo 13:Nüfus Gelişim Tablosu	19
Tablo 14:Kırkağaç İlçesi Mevcut Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı	24
Tablo 15:Kırkağaç İlçesi Revizyon Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı.....	25
Tablo 16:Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe Ait Standartlar Tablosu	26
Tablo 17:Kırkağaç İlçesi Mevcut ve Revizyon İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı Karşılaştırması	27

Grafikler Dizini

Grafik 1: Nüfus Projeksiyon Grafiği	17
---	----

Ekler Dizini

Ek1:Kurum Görüşleri.....	34
Ek2:Kırkağaç Çevre Düzeni Planı (1/100000).....	35

A.ANALİZ

1.Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

Kırkağaç Manisa'nın 79 km kuzeyinde Çamlıca Dağı'nın eteklerinde, 27. doğu boylarını ile 39. kuzey enlemi arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 543 km²'dir. Doğudan Sındırgı, batıdan Kınık, kuzeyden Soma, güneyden ise Akhisar ilçeleriyle komşudur. Kırkağaç batıdan Çamlıca Dağı, güneyden Harta, doğudan Siledik ve kuzeyden Kazan Dağı ile çevrili olan yaklaşık 43.000 dekar genişliğinde çok verimli bir ova uzanır. Bu ova Karakurt Boğazı ile 8000 dekar büyüklüğünde Gelenbe ovasıyla birleşir. Bu iki ova dışında küçük düzlükler varsa da arazi genellikle; engebeli ve dağlıktır.

İlçe merkezinin denizden yüksekliği 180-200 metredir. Hacet dağlarında ve kuzeybatıda Yeldoğu yaylalarında yükselti yer yer 1000 metreyi geçer. Özellikle Dualar, Hacet, Demirtas, Kocaıskan, Öveçli, Gebeler, Hamitli, Yağmurlu ve Hamidiye köylerinde ormanlık alanlar mevcuttur. Kırkağaç, Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa iline bağlı, Manisa ilinin kuzey batısında, İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir. Manisa'ya uzaklığı 79 km'dir. Denizden yüksekliği 100 m'dir. Kuzeyinde Savaştepe ilçesi, güneyinde ve doğusunda Akhisar ilçesi, batısında Soma ilçesi ve Çamlıca Dağı (1100Metre), kuzey doğusunda 650 m yüksekliğinde Musluk Dağları bulunur. İlçenin dağları ayrı ayrı isimler almışlardır.

İlçenin oldukça verimli toprakları (alüvyonlu) vardır. Bunlar: Gelenbe Ovası, Karakurt ve İlyaslar Ovası, Bakır Ovası, Kırkağaç Ovası'dır. Bu kuvvetli topraklarda yetişen ürünler ilçenin zenginleşmesinde büyük önem taşır.

Yüz ölçümü toplam 543 km²'dir. Kendi adıyla anılan ova ve Yunt Dağı eteklerinde kurulmuştur. 13 km mesafedeki Soma nedeniyle fazla gelişmemiştir. Ekonomisi tamamıyla tarıma dayalıdır. Küçük çaplı sanayi kuruluşlarında hammadde olarak bölgede üretilen zeytin, domates, üzüm vb. ürünleri işler. Ülke çapında ünlü Kırkağaç kavunlarının memleketidir. Beylikler döneminde Karasi Beyliği'ne bağlı bir ilçedir.

Kırkağaç 6. Jandarma Komando Eğitim Alay Komutanlığı da burada bulunmaktadır.

1.1.İlçenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

Manisa ilinde merkez ilçe ile birlikte toplam 16 ilçe, 84 belediye, 778 köy bulunmaktadır. İlçeleri, merkez ilçe, Ahmetli, Akhisar, Alaşehir, Demirci, Gölarmara, Gördes, Kırkağaç, Köprübaşı, Kula, Salihli, Sarıgöl, Saruhanlı, Selendi, Soma ve Turgutlu'dur. İlçe Merkezinde toplam 15 Mahalle bulunmakta olup isimleri Boduroğlu, Cinosman, Hacıhimmet, Hadırağa, KAdriye, Kaaydibi, Karaali, Kocamehmet, Memiş, Musalar, Sariağa, Şairesref, Tevfikiye, Yeni Mahalle ve Zorağa Mahalleleridir.

Kırkağaç ilçesinde toplam 1 ilçe belediyesi olmak üzere toplam 5 belediyesi ve 28 köy bulunmaktadır. Köyler Alacalar, Alifakı, Bademli, Bostancı, Çaltıcak, Çiftlik, Çobanlar, Demirtaş, Dualar, Fırdanlar, Gebeler, Gökçukur, Güvendik, Hacet, Halkaavlu, Hamidiye, Hamitli, Işıklar, Kınık, Kocaiskan, Kuyucak, Küçükyaya, Musahoca, Öveçli, Sakarlı, Siledik, Söğütalan, Yağmurlu'dur.

1.2.İlçenin Ekonomik Yapısı

1.2.1.Demografi

Kırkağaç ilçesinin bağlı olduğu Manisa ilinin 2012 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusu 1.346.162 kişidir. Manisa ili nüfusu ülke nüfusunun %1.78'ini oluşturmaktadır. İlin yüzölçümü 13.228.50 km² ve nüfus yoğunluğu (2012) 101.7 kişi/ km²'dir. Türkiye'nin ortalama nüfus yoğunluğundan (96.5 kişi/ km²) daha yüksektir.

Manisa iline bağlı olan Kırkağaç ilçesinin 2012 yılı nüfusu ise kentsel 25.686, kırsal 19.305 olmak üzere toplam 44,991 kişidir. (Kaynak: TÜİK) İlçeye bağlı olarak ilçe belediyesi ile birlikte toplam 5 belediye, 28 köy bulunmaktadır.

Tablo 1:1980-2012 Yılları Arası Ülke, Bölge, İl, Merkez İlçe ve Kırkağaç İlçesi Nüfusları İndeksi

		1980	1985	1990	2000	2012
Türkiye	Kentsel	100	136,76	169,64	224,01	297,52
	Kırsal	100	94,85	92,25	94,84	68,46
	Toplam	100	113,25	126,23	151,56	169,05
Ege Bölgesi	Kentsel	100	133,67	175,27	213,46	303,75
	Kırsal	100	128,46	129,28	134,05	88,75
	Toplam	100	111,39	106,22	137,09	139,08
Manisa	Kentsel	100	121,60	148,97	158,95	228,24
	Kırsal	100	104,14	103,37	99,96	80,94
	Toplam	100	111,49	122,56	133,78	142,91
Merkez* İlçe	Kentsel	100	134,88	168,77	227,62	328,19
	Kırsal	100	88,62	96,84	44,83	73,52
	Toplam	100	116,02	139,45	153,10	224,37
kırkağaç	Kentsel	100	20,512	21,421	25,093	25,686
	Kırsal	100	22,873	24,187	23,21	19,305
	Toplam	100	43,385	46,608	48,303	44,991

Kaynak: TÜİK Verileri, 2012

Tablo 1 incelendiğinde ise 1980-2012 yılları arasında nüfus indeks değerleri açısından Türkiye, Ege Bölgesi, Manisa, Merkez İlçe kentsel toplam değerleri artarken, kırsal indeks değerlerinin azaldığı, bu genel eğilimden farklı olarak Kırkağaç ilçesinde kentsel ve toplam indeks değerleri sınırlı artış gösterirken kırsal indeks değerinin azaldığı anlaşılmaktadır.

Tablo 2:Manisa İline Bağlı İlçelerin Toplam Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1980-2012)

İLÇELER	1980	1985	1990	2000	2012
Merkez	158.982	184.452	221.694	278.555	356.702
Ahmetli	-	-	19.554	18.852	16.493
Akhisar	146.444	159.388	152.397	152.582	160.62
Alaşehir	74.943	82.593	91.362	93.76	99.145
Demirci	53.187	58.168	60.184	59.314	49.041
Gölmarmara	-	-	16.729	17.831	15.609
Gördes	45.526	49.314	38.853	38.11	30.491
Kırkağaç	40.512	43.385	45.608	48.303	44.991
Köprübaşı	-	-	15.847	10.851	9.981
Kula	41.546	45.531	48.132	52.986	46.433
Salihli	111.288	125.957	132.735	149.151	155.291
Sarıgöl	30.53	32.907	34.682	35.621	36.179
Saruhanlı	64.427	70.277	73.888	68.134	54.16
Selendi	24.019	25.779	25.415	26.061	22.273
Soma	53.739	63.938	76.641	89.038	102.666
Turgutlu	96.798	108.441	100.697	121.02	146.087
TOPLAM	941.941	1.050.130	1.154.418	1.260.169	1.346.162

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları (1980-2012)

Tablo 3:Manisa İline Bağlı İlçelerin Toplam Nüfuslarının Yıllara Göre Değişim İndeksi (1980-2012)

İlçeler	1980	1985	1990	2000	2012
Merkez	100,00	116,02	139,45	175,21	224,37
Ahmetli	-	-	100,00	96,41	84,35
Akhisar	100,00	108,84	104,07	104,19	109,68
Alaşehir	100,00	110,21	121,91	125,11	132,29
Demirci	100,00	109,37	113,16	111,52	92,20
Gölmarmara	-	-	100,00	106,59	93,31
Gördes	100,00	108,32	85,34	83,71	66,97
Kırkağaç	100,00	107,09	112,58	119,23	111,06
Köprübaşı	-	-	100,00	68,47	62,98

Kula	100,00	109,59	115,85	127,54	111,76
Salihli	100,00	113,18	119,27	134,02	139,54
Sarıgöl	100,00	107,79	113,60	116,68	118,50
Saruhanlı	100,00	109,08	114,68	105,75	84,06
Selendi	100,00	107,33	105,81	108,50	92,73
Soma	100,00	118,98	142,62	165,69	191,05
Turgutlu	100,00	112,03	104,03	125,02	150,92
Toplam	100,00	111,48	122,56	133,78	142,91

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları (1980-2012)

Tablo 2 ve 3 birlikte incelendiğinde 1980-2012 aralığında toplam nüfusu en fazla artan 5 ilçe sırasıyla Merkez İlçe, Soma, Turgutlu, Salihli ve Alaşehir'dir. Ahmetli, Demirci, Gölarmara, Gördes, Köprübaşı, Kula, Saruhanlı ve Selendi ilçelerinin toplam nüfusları ise 1980 ve 2012 aralığında 1980 nüfuslarının altına düşmüştür. Kırkağaç ilçesinin 1980-2012 dönemi içinde toplam nüfusu çok az artarak 40.512 kişiden 44.991 kişiye yükselmiştir.

Tablo 4:Manisa İline Bağlı İlçelerin Kentsel Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1980-2012)

İlçeler	1980	1985	1990	2000	2012
Merkez	94.167	127.012	158.928	214.345	309.05
Ahmetli	-	-	10.19	11.011	10.081
Akhisar	61.491	68.553	73.944	81.51	107.086
Alaşehir	25.611	29.484	36.649	39.59	48.147
Demirci	14.538	16.11	20.576	21.23	20.605
Gölarmara	-	-	10.976	11.205	9.699
Gördes	8.402	9.246	9.767	10.809	10.588
Kırkağaç	18.406	20.512	21.421	25.093	25.686
Köprübaşı	-	-	5.816	5.049	5.457
Kula	12.78	15.019	17.208	24.217	24.684
Salihli	51.826	63.759	70.861	83.137	98.618
Sarıgöl	7.939	9.441	10.677	12.043	13.785
Saruhanlı	10.356	11.765	12.977	13.025	15.781
Selendi	4.965	6.168	6.773	8.095	6.558
Soma	30.42	39.088	49.977	60.674	76.305
Turgutlu	55.396	65.74	73.634	93.727	122.383
Toplam	396.297	481.897	590.374	714.76	904.513

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları (1980-2013)

Manisa ilinin kentsel nüfusu olarak üç ilçesinin (merkez ilçe, Akhisar ve Turgutlu) 100.000 kişinin üzerinde nüfusa sahip olduğu ve Salihli'nin de 98.618 kişilik kentsel nüfus ile 100.000 sınırını zorladığı görülmektedir. Soma ve Alaşehir'de 40.000-80.000 nüfus aralığında yer alan ilçe merkezleridir. Kentsel nüfusu fazla olan ilçelerden Salihli, Akhisar ve Alaşehir'in kırsal nüfusları da 50.000-60.000 nüfus aralığında yer almaktadır. Toplam nüfus büyüklüğünde ise sırasıyla Merkez İlçe, Akhisar, Salihli ve Turgutlu ilk dört sırada bulunmaktadır. Kırkağaç yerleşmesi toplam nüfus büyüklüğü ile toplam 16 ilçe içinde 7. Sırada yer almaktadır.

Tablo 5:Manisa İline Bağlı İlçelerin Kırsal nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1980-2012)

İlçeler	1980	1985	1990	2000	2012
Merkez	64.815	57.44	62.766	64210	47.652
Ahmetli	-	-	9.364	7.841	6.412
Akhisar	84.953	90.835	78.453	14.598	53.534
Alaşehir	49.332	53.109	54.713	54.17	50.998
Demirci	38.649	42.058	39.608	38.084	28.436
Gölmarmara	-	-	5.753	6.626	5.91
Gördes	37.124	40.068	29.086	27.301	19.903
Kırkağaç	22.106	22.873	24.187	23.21	19.305
Köprübaşı	-	-	10.031	5.802	4.524
Kula	28.766	30.512	30.924	28.769	21.749
Salihli	59.462	62.198	61.874	66.014	56.673
Sarıgöl	22.591	23.466	24.005	23.578	22.394
Saruhanlı	54.071	58.512	60.911	55.109	38.379
Selendi	19.054	19.611	18.642	17.966	15.715
Soma	23.319	24.85	26.664	28.364	26.361
Turgutlu	41.402	42.701	27.063	27.293	23.704
Toplam	545.644	568.233	564.044	545.409	441.649

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları (1980-2012)

Kırsal nüfus olarak incelendiğinde, Kırkağaç 1980 yılında 13 ilçe içinde Selendi'nin önünde 10. Sırada yer almakta ve Sarıgöl ile yakın bir nüfus büyüklüğüne sahip görünmektedir. Bu dönemde en fazla kırsal nüfusa sahip ilçeler ise sırasıyla Akhisar, Merkez İlçe, Salihli ve Saruhanlı'dır. 2012 yılına gelindiğinde Kırkağaç'ın kentsel nüfusunun çok fazla olmamakla birlikte artış gösterdiği, Merkez İlçe, Akhisar, Turgutlu ve Saruhanlı'nın kırsal nüfuslarının büyük oranda azaldığı, sadece Soma ve çok az miktarsa Akşehir'in kırsal nüfusunun arttığı görülmektedir. 2012 yılı içinde Kırkağaç kırsal nüfus büyüklüğü olarak 16 ilçe içinde 10. sırada yer almaktadır. Bu veriler de Kırkağaç'ın önemli bir tarımsal yerleşme olduğunu doğrulamaktadır.

1.2.2.Ekonomi

Manisa ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Manisa ili gayri safi hâsılanın % 35'i tarımdan, % 30'u sanayiden elde edilmektedir. Faal nüfusun % 75'i tarım ve ormancılıkla uğraşmakta, % 10'u sanayi sektöründe çalışmaktadır.

Sanayisi ve tarımı gelişmiş olan Manisa ili, maden kaynakları bakımından da zengindir. Manisa ilinin başlıca tarım ürünleri olan üzüm, pamuk, tütün ve zeytindir. Manisa ili bu tarımsal ürünlerin Türkiye'de en çok yetiştirildiği illerden birisidir.

Türkiye'de yetişen tütünün % 75'i Manisa'da yetiştirilmektedir. Kavun ve karpuz yetiştiriciliğiyle Türkiye'de dördüncü sırada yer almaktadır. Manisa Türkiye'de bütün üzüm, tütün ve pamuk üretiminin dörtte birini, zeytin üretiminin sekizde birine, zeytinyağı üretiminin ise onda birini sağlamaktadır. Manisa Adana ve Konya'dan sonra tarımda en çok traktör kullanan üçüncü il durumundadır.

Manisa, Ege Bölgesi'nin İzmir'den sonra ikinci sanayi ve ticaret merkezidir. 1970 senesine kadar tarıma dayalı bir sanayi var iken 1970 sonrasında tarıma dayalı sanayi dışında çeşitli sanayi kollarında gelişme gözlemlenmektedir. Manisa'da geniş bir organize sanayi bölgesi bulunmakta ve bu bölge her geçen gün hızla gelişmektedir.

Manisa iline bağlı bir ilçe olan Kırkağaç ise kendi adıyla anılan ova ve Yunt Dağı eteklerinde kurulmuştur. 13 km mesafedeki Soma nedeniyle fazla gelişmemiştir. Ekonomisi tamamıyla tarıma dayalıdır. Küçük çaplı sanayi kuruluşlarında hammadde olarak bölgede üretilen zeytin, domates, üzüm vb. ürünleri işler. Ülke çapında ünlü Kırkağaç kavunlarının memleketidir.

Kırkağaç, ekonomisi tarıma ve tarımsal sanayiye dayalı bir ilçe belediyesidir. Sanayi ve ticaretin gelişmesi için ulaşım ve taşımacılık büyük öneme sahiptir. Kırkağaç ilçesi gerek kara, gerek deniz, gerekse demiryolu imkânlarına sahip olarak büyük bir ekonomik potansiyele sahiptir.

İzmir-Bandırma demiryolu üzerinde yer alan ilçe, aynı zamanda ulaşımın ve taşımacılığın büyük öneme sahip olduğu Çandarlı ve Aliğa limanlarına yakın oluşu da aynı zamanda sanayiye yön vermekte ve ilçe ekonomisini geliştirmektedir. Bunun yanı sıra, İstanbul-İzmir otoyolunun ilçe sınırları içerisinde geçecek olması, yine ticaretin ve sanayinin ve dolayısıyla ilçe ekonomisinin gelişmesi ve ülke içindeki ekonomik payını büyütebilmesine imkân sağlamaktadır.

Bununla birlikte, eski zamanlarda şehzadelerin ticaret yolunun buradan geçtiği ve bir konaklama yeri olarak kullanılan ilçe, zaman içerisinde tarımsal sanayide gelişen Akhisar'ın ve termik santralin yer aldığı Soma'nın gölgesinde kalmıştır. Hâlbuki Soma'ya çok yakın olması, burada termik santralin sebep olduğu hava kirliliği ve olumsuz yaşam koşullarından dolayı, meskûn sahasını Kırkağaç'ta kullanabilme imkânı vermektedir.

İlçenin verimli topraklara ve birinci sınıf tarım arazisine sahip olması, ilçenin tarım üzerinden gelişmesini sağlamıştır. Toplam tarım alanı 23.011 ha olan Kırkağaç ilçesinde 18.567 ha alan sulanmazken, sulanabilir alan 4.444 ha ile toplam tarım alanının %19,31'ini oluşturmaktadır.

İlçe de son iki yılda hayvancılık konusunda gerek kooperatif gerekse şahıs bazında yapılan projelerle hayvan yetiştiriciliği ön plana çıkmıştır. Bu nedenle bölge de yem bitkileri olarak silajlık mısır, fiğ yonca gibi ürünler de yetiştirilmeye başlanmıştır.

Kırkağaç ilçesinde küçük ve orta ölçekli sanayi de gelişme göstermekte olup bu bölgede yetişen zeytin, domates, üzüm vb. ürünler hammadde olarak kullanılmaktadır.

1.2.3.Ulaşım

Ulaşım açısından, demiryolunun ilçe merkezinden geçmesinin ve Çandarlı ile Aliağa limanlarına yakın mesafede oluşunun yanı sıra, İstanbul – İzmir otoyolunun Kırkağaç sınırlarından geçecek olması, tarım ve ticareti canlandırarak ilçenin ekonomik gelişmesine olumlu yönde katkı sağlayacaktır.

Kırkağaç 6. Jandarma Komando Eğitim Alay Komutanlığı Kırkağaç çıkışında Soma istikametindedir ve Alay'dan hemen sonra Kırkağaç'ın mesire yeri, panayırı şeklini alan Kırkağaç çamlığı bulunmaktadır.

Tablo 6:İlçenin Önemli İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklıkları

Yerleşim Merkezleri	Uzaklık (km)
Manisa	79
Akhisar	28
Soma	16
Balıkesir	81
Buldan	40
Kütahya	334
İzmir	118
İstanbul	468
Eskişehir	390
Ankara	578
Antalya	452

Kaynak: maps.google.com. <http://www.kgm.gov.tr/>

1.3.Çevresel Yapı

Kırkağaç, Manisa'nın kuzey batısında, İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir. Manisa'ya uzaklığı 79 km'dir. Denizden yüksekliği 100 m'dir. Kuzeyinde Savaştepe ilçesi, güneyinde ve doğusunda Akhisar ilçesi, batısında Soma ilçesi ve Çamlıca Dağı (1100Metre), kuzey doğusunda 650 m yüksekliğinde Musluk Dağları bulunur. İlçenin dağları ayrı ayrı isimler almıştır Sarıkaya Dağları, Kovukdere Dağları, Siledik Tepesi gibi.

İlçenin çok verimli toprakları (alüvyonlu) vardır. Bunlar: Gelenbe Ovası, Karakurt ve İlyaslar Ovası, Bakır Ovası, Kırkağaç Ovası'dır. Bu kuvvetli topraklarda yetişen ürünler ilçenin zenginleşmesinde büyük önem taşır.

İlçe Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Genel olarak ılımandır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçer. Ova kısımlarında havalar kışın ılık, yazın sıcak geçer. Dağlık kesimde kışlar biraz sert, karlı ve soğuk, yazlar daha serin geçer.

2.KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

2.1.Tarihsel Gelişim

Şehir 1400'lü yıllarda Türkler tarafından kurulmuş ve zaman içinde Rumlar, Ermeniler ve Yahudilerin yerleşimine uğramıştır. Yunan işgalinden sonra gayri Müslimlerde şehri terk etmiş Yunanistan dan gelen mübadiller şehre yerleşmiştir.

Kırkağaç isminin nereden geldiğine dair herhangi bir belge yoktur. Fakat Kırkağaç'ın adındaki "kırk"ın da kırk adet ağacı, kırk çeşit ağaçtan yapıp II. Murat'a sunulan künde kari beşiği anımsatmak için değil, Hadisi Erbainler (Kırk Hadisler)'de de geçtiğinden kutsal kabul edilmesi nedeni ile deyim ve isimlerdeki gibi "Birçok veya Pek çok" anlamında kullanıldığı düşünülmektedir.

2.2.Tarihsel Çevre

Kırkağaç ilçesi,1428 Miladi(848 Hicri) yılında Abdullah Efendi (Sarı hoca) tarafından kurulmuştur. Celalettin Rumi Hazretleri'nin mesnevisini ilk defa Türkçeye tercüme eden Sarı hoca Abdullah Efendi'ye mükâfat olarak kendisine bir cami inşa ettirmiş ve Kırkağaç halkını aşar vergisinden muaf tutmuş, civardaki bir kısım halk, Kırkağaç'a göç etmiş ev ve bark yapmak suretiyle Abdullah Efendi etrafında toplanmışlardır.

Kırkağaç evlerinin, Kırkağaç'a özgü bir mimarisi yoktur. Fakat yine de belli karakteristik özellikleri vardır ki bu özellikler yaşam tarzı ile ilgilidir. Örneğin evler içerlektir, yola bakan pencereleri yoktur. Yapılar kâgir ve yarı kâgir evlerden oluşmaktadır. Cumhuriyet'ten sonra mimari tarzı ahşap, kâgirden, betonarmeye doğru değişim göstermeye başlamıştır.

Kırkağaç ilçe merkezinin bir kısmının kentsel sit alanı ilan edildiği yerleşimin ilçe sınırlarındaki köy ve mevkilerinde de sit alanları bulunmaktadır.

2.3.Kent Estetiği Kent İmajı

Konut alanları merkez dışındaki bölümlerde daha çok bağ-bahçe nizamı şeklindedir. Eski yapılar kâgir olmakla beraber, kentin kentsel sit alanlarında çoğu bina eski kalmış, şehrin yenilenen ve yeni yapılaşan kısımlarında betonarme yapı tekniği kullanılmıştır. Yol kaplamaları ise asfalt olmakla beraber, eski yapıların bulunduğu ara sokaklarda dokusu bozulmuş asfalt ve beton kaplama yollar bulunmaktadır. Bazı yol döşemelerinde ise yol yenileme çalışmaları kapsamında kilit taş döşeme ile kaplanmıştır.

Mevcut Belediye Binası'nın ve saat kulesinin bulunduğu ve ticaretin yoğunlaşmış olduğu kentsel sit alanı içerisinde yer alan ticaret aksının saplanmış olduğu meydan kentin tanımlı tek meydanıdır.

Bu gelişmelerin, Kırkağaç'ın bir deprem kuşağında bulunması ve ilçe merkezinin batısından geçen fay hattı ile doğusunda yer alan ovanın yerleşime uygun olmaması gözetiminde yapılması, dikkat edilmesi gereken temel hususlardır.

3.FİZİKSEL YAPI

3.1.Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

Kırkağaç ilçesinin Çamlıca Dağı'nın eteklerine kurulmuş olmasından dolayı, ilçenin batı kısmında eğim yüksektir. Manisa'nın büyük kısmı Gediz Havzası içinde kalmakta olup, Soma ve Kırkağaç yöreleri ile Yunt Dağı'nın batısındaki kesimleri Ege Havzasında kalmaktadır.

3.2.İklim

Manisa ili genelinde Ege kıyılarına nazaran iklim daha serdirdir. Dağlık olan kuzey ve kuzeydoğu bölgesinde yazlar serin ve kışlar soğuk, bahar ayları ise geçiş özelliği gösterir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (Rüzgar ve Güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyele sahiptir. (<http://www.mgm.gov.tr>)

Kırkağaç ilçesi iklimi ise Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Genel olarak ılımandır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Ova kısımlarında havalar kışın ılık, yazın sıcak, dağlık kesimde ise kışlar biraz sert, karlı ve soğuk, yazlar daha serin geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 600-700 mm civarında olup, kar yağışı nadiren görülmektedir.

3.3.Bitki Örtüsü

Manisa ilinde Akdeniz iklim şartlarına bağlı olarak ilin birinci bitkisi kızılçamdır. Daha sonra yaygın olarak maki türler yaygınlık gösterir. Ilıman iklimin soğuk sektörüne ait olan karaçamlar dağlık kesimlerin bitkisi olarak 850 m yükseklikten sonra varlığını gösterir. Bölgenin bir diğer yaygın ağaç türü ise palamut başta olmak üzere meşe türleridir.

Kırkağaç ilçesinde Akdeniz iklimi nedeniyle bu iklim kuşağının bitki örtüsüne sahiptir. Doğal bitki örtüsünün büyük çoğunluğu, kuraklığa dayanıklı, sert yapraklı, sürekli yeşil kalan Akdeniz Bitki türleridir.

İlçede tütün, pamuk, üzüm, domates, kavun, hububat ve şeker pancarı, zeytin yetiştiriciliği yapılmaktadır. Kırkağaç'ta yetiştirilen kavunun lezzetli ve dayanıklı olması nedeniyle adını duyurmuş ve ilçenin simgesi "kavun" olmuştur.

Kırkağaç ilçesinde toplam orman alanı 25051 ha olmakla birlikte bunun 8599 ha alanı normal, 16452 ha alanı bozuktur. Koru orman alanının 6751 ha alanı normal, 4648 ha alanı bozuktur. Bunun haricinde, baltalık orman alanının 1849 ha normal, 11803 ha bozuktur.

3.4.Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durum

Manisa il alanında magnetik kayalardan granitlere rastlanır. İlde; Alaşehir, Salihli, Turgutlu, Merkez, Akhisar, Kırkağaç ve Soma yöreleri depremlerin çok olduğu tektonik çukurluklar ve kırıklar dizisi üzerindedir. Salihli ve Akhisar'ın doğu kesimleri ile Kırkağaç'ın batısı ve güneyi 1. derecede deprem kuşağıdır.

Planlama alanı içerisinde iki fay gözlenmiştir. Bunlardan biri kuzey-güney doğrultusunda uzanmakta ve yerleşim alanının güneyinden, kuzeybatı - güneydoğu doğrultusunda geçen faydır.

Belirtilen bu iki fay topoğrafik yüksekliklerle düz alanları da sınırlamış olup, günümüz topografyasını da belirlemiştir. Fay hatlarının batısında kalan ve topoğrafik yükseltileri oluşturan kesimler 200 m kotlarından başlayarak 950-1000 m kotlarına ulaşırlar. Bu alanda eğimler %30-70 (17°-35°) civarındadır. Bazı zirvelerin yamaçlarında ise eğimler %70-100 (>35°) ulaşır.

Yerleşim alanının güneyinde topoğrafik yüksekliklerin bulunduğu kesimde yaklaşık 3 km²'lik bir alan jeolojik olarak farklı birimler (Neojen) içermekte ve bu alanın eğim dereceleri 6°-12° arasında değişmektedir. Fayların doğrultusunda bulunan düz alanlar Bakırçay ovasıdır. Bu alanda eğimler 0°-3° arasındadır.

Fay hattı boyunca drenaja bağlı olarak çeşitli boyutlarda alüvyon yelpazeleri gelişmiştir. İlçe yerleşim alanının bir bölümü de alüvyon yelpazesi üzerindedir.

Manisa ilinin batısında Bergama - Menemen arası, kuzeydoğusunda Simav fay zone, güneydoğusunda ise Büyük Menderes grabeninin doğu ucunda diri faylar bulunmaktadır. İl sınırları içinde ise Soma-Kırkağaç-Gölcük yöresi ve Gediz grabeni diri fayları bulunmaktadır. Bu faylar çok eski tarihi devirlerden bu yana oluşan depremlerin kaynakları olarak, Manisa'yı etkilemişlerdir.

Kırkağaç ilçesinde emniyetli yer altı su rezervi 16 hm³/Yıl olarak belirlenmiştir.

B.DEĞERLENDİRME

1. Sonuç ve Öneriler:

Planlama kararlarını sağlıklı şekilde oluşturulmasını sağlamak amacıyla bu kararları doğrudan etkileyebilecek kurum görüşleri ve arazi çalışmaları sonucunda elde edilen veriler bir araya getirilerek eşik sentezi oluşturulmuştur.

Yerleşmenin halihazır harita sınırları içinde planlama ilke ve kararlarını etkileyecek kurum görüşleri aşağıda belirtilmiş ve ekte sunulmuştur.

- Manisa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 21.08.2013 tarih ve 1725 sayılı yazısında,
- BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü 20.08.2013 tarih ve 25390 sayılı yazısında,
- Ulaştırma Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğü 16.08.2013 tarih ve 16685 sayılı yazısında,
- Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğü 06.08.2013 tarih ve 6661 sayılı yazısında, Manisa İli, Kırkağaç İlçesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Revizyon yapılmasında hususunda herhangi bir sakınca olmadığına dair yukarıda bahsi geçen kurumlardan olumlu görüşler alınmıştır.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 25.09.2013 tarih ve 570809 sayılı yazısında " Etüd alanının kuzeyinde yer alan geçmiş yıllarda "Manisa Kırkağaç ile merkezi ve Jandarma Er eğitim alayı Kavuklu Deresi Taşkınlarından Korunması" projesi kapsamında yapılan taşkın koruma tesislerinin aynen korunması ve müdahale edilmemesi" ile "Taşkın koruma amaçlı tesislerin mevcut genişliği ve servis yolları imar planına işlenerek bu alanların imar dışı tutulması gerekmektedir." denilmektedir.
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 3.Bölge Müdürlüğü 19.08.2014 tarih ve 12471 sayılı yazısında
 - “Mülkiyet (istimlak) sınırimızın korunması
 - Mülkiyet (istimlak) sınırimız içinde kalan alanların TCDD Alanı olarak planlanması,
 - Taşıt yolunun demiryolu ile kesiştiği bölümlerde Kuruluşumuz Ana Statüsü uyarınca alt

veya üst geçiş olarak planlanması,

-Demiryolu koridor genişliğinin 25 metreden az olduğu kısımlarda demiryolu koridor genişliğinin 25 metreye tamamlanması, buna ilave olarak hattı uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 metrelik servis yolu planlanması, servis yolu planlanmayan demiryolu hattı tarafından ise 12.5 metre koridor genişliğinden itibaren 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerekmektedir” denilmektedir.

Manisa ili, Kırkağaç ilçesi, 1/5000 ölçekli 4 pafta; 1/1000 ölçekli 25 adet paftayı kapsayan toplam 500 hektarlık yerleşim alanında yapılan morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşınma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, paleosismolojik bulgular, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu jeolojik etüt raporunda ki diğer sonuç ve öneriler şu şekildedir;

- *İnceleme alanı Manisa ili, Kırkağaç ilçesi, 1/5000 ölçekli 4 pafta; 1/1000 ölçekli 25 adet pafta sınırları içerisinde kalan toplam 500 hektarlık alanı kapsamaktadır. Kırkağaç belediyesi mücavir alanın 1/25.000 çevre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları bulunmaktadır. Bu planlarda inceleme alanı konut alanı ve tarım alanı olarak görünmektedir. İnceleme alanında çok katlı ve dağınık şekilde 1-2 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır.*
- *İnceleme alanı ile ilgili olarak, daha önceden hazırlanmış gözlemsel imar planına esas jeolojik etüt raporu bulunmamaktadır. İnceleme alanına ilişkin herhangi bir Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir taşkın sahası veya koruma altına alınmış bölge kararları bulunmamaktadır.*
- *Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (DBYBHY 2007) uyarınca; inceleme alanının temel zeminini oluşturan çamurtaşı, kiltası, silttaşı, kumtaşı ve çakıltası ardalanmasından oluşan Miyosen'e ait birimler için **zemin grubu B, yerel zemin sınıfı Z2/Z3**; Kuvaterner yaşlı alüvyal yelpaze-taşkın ovası çökelleri için **zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3** olarak alınabilir.*
- *Elde edilen şişme, oturma ve taşıma gücü değerleri imar planına esas ve sahanın geneli hakkında bilgi amaçlı olup, parsel bazında yapılmış ve/veya yapılacak olan çalışmalarda ayrıntılı parsel bazı zemin etütlerinde taşıma gücü değerleri hesaplanmalıdır.*

- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre Manisa iline bağlı Kırkağaç ilçesi I. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin I. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere kesinlikle uyulması gerekmektedir.
- İnceleme alanında akar ya da kuru konumda yüzey suyu bulunmamaktadır. Ancak alanın batı sınırına yakın kesimlerde dağlık alanlardan inceleme alanına doğru boşalım gösteren kuru dere yatakları yer almaktadır. Bu kuru dere yatakları boyunca sel-taşkın tehlike ve riskine karşı DSİ görüşü alınmalı ve gerekli ıslah işlemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan 35 kuyudan 19 kuyuda yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Yeraltı suyu rastlanan kesimlerde, su seviyesi 0,5 m ile 7,0 m arasında değişmektedir. Ortalama 2.82 m derinliklerde yer almaktadır. İnceleme alanının kuzeybatısında 30 m derinliklere kadar yeraltı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında yapılan 25 m ile 30 m arasında değişen derinliklere sahip 35 sondaj kuyusundan alınan 148 örneklerin tamamına yakın kısmı GC-GM sınıfı (1) az kumlu kili siltli ÇAKIL ve CL sınıfı (2) az kumlu düşük plastisiteli KİL birimlerinden oluşmaktadır. Bu koşullara göre inceleme alanında sıvılaşmaya duyarlı zemin ve ortam bulunmamaktadır. Bu nedenle inceleme alanında sıvılaşma riski bulunmamaktadır.
- Morfolojik açıdan eğimin % 10-20-% >20 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel birimi (1) Üst Triyas yaşlı Kireçtaşları (Kırkağaç formasyonu), (2) Alt Miyosen yaşlı çamurtaşı, çakıltası, marn, kumtaşı (Soma formasyonu) (3) Kuvaterner yaşlı alüvyal yelpaze-yamaç molozu-akarsu çökelleri olmak üzere 3 farklı birim ayırt edilmiş alanların oluşturduğu alanlarda stabilite sorunları beklenebilir.

Bu nedenle bu alanlar **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir.

- ✓ Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
- ✓ İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- ✓ Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır.
- ✓ Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- ✓ Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli , yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme,oturma , taşıma gücü vb.) analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Parsel / bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik(teraslama, kademelendirme vb.) önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında, morfolojik açıdan eğimin %0-10 arasında olduğu; jeolojik açıdan genelinin Kuvaterner yaşlı alüvyal yelpaze-taşkın ovası çökellerinin oluşturduğu, jeoteknik açıdan önlem alınmadığı taktirde, şişme, oturma, taşıma gücü vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodlarının beklendiği alanlar **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb, Açıdan Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanının doğu yarısında taşkın ovası bataklık ortamını temsil eden killi birimler yer almaktadır. Alanın batı yarısında ise gevşek ve gözenekli kaba taneli çakıllar bulunmaktadır. İnceleme alanının doğu kesiminde yeraltı su seviyesi yüzeye yakın olup, düşük SPTN30 değerlerine sahiptir. Bu kesimlerde taşıma gücü sorunları söz konusu olabilir. Bu nedenle inceleme alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmelidir. İnceleme alanının batı sınırına yakın kesimlerde farklı birimlere geçildiğinden ve alüvyal yelpaze-taşkın ovası çökelleri yanal ve düşey yönde sık sık değişkenlik gösterdiğinden bina temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır.
- İnceleme alanının batı sınırına yakın kesimlerde, mevsimsel yağışlara bağlı olarak sulu hale gelebilecek kuru dere yataklarına ilişkin gerekli çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
 - ✓ Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
 - ✓ İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

- ✓ Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır.
- ✓ Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Parsel, bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli , yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme,oturma , taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanının batı sınırının hemen dışında eğimlerin % >20 arasına ulaşması, kaya ortamından alüviyal çökel ortamına geçiş olması, kuru dere yataklarının yağışlı mevsimlerde sulu konuma geçeceği göz önüne alınarak, yapılaşma sırasında açılacak kontrolsüz kazılarda gelişebilecek stabilite sorunları ile ilgili gerek tedbirler, inceleme alanının dışında mutlaka alınmalıdır. Bölgenin I. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılaşma öncesi Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulmalı, gerekli önlemler kesinlikle alınmalıdır.

2. Planlama Kriterleri

2.1. Mevcut Plan Kararları

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Manisa -Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

Yürürlükteki Nazım İmar Planı

1970 de ilçe merkezinde çok küçük bir alanda Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışması yapılmıştır. Daha sonra ilçe merkezinden geçen Soma yolu sınırından başlayarak yerleşimin doğu tarafında Nazım ve Uygulama İmar planı yapıp 02.11.2010 tarihinde onaylanmıştır.

3. Planlamanın Gerekçesi ve Plan Kararları

3.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonları

1980 yılından 2010 yılına kadar olan nüfus verilerinin kullanıldığı nüfus projeksiyonlarında üç ayrı projeksiyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemler en küçük kareler (doğrusal ve logaritmik), bileşik faiz ve üçsel artış yöntemleridir. Bu yöntemlerin formülleri aşağıda belirtilmiştir.

En Küçük Kareler Metodu	
Doğrusal	Logaritmik
$P_t = a + bx$ $a = P / n$ $b = Px / x^2$	$\log P_t = \log a + \log bx$ $\log a = \log P / n$ $\log b = \log Px / x^2$
Üssel Artış	Bileşik Faiz
$P_t = P_o e^{rt}$	$P_t = P_o (1+r)^t$
P : Gözlem Yılı Nüfusu P_t : Projeksiyon Yılı Nüfusu P_o : 2000 Yılı Nüfusu	n : Gözlem Yılı Sayısı r : Ortalama Nüfus Artışı t : P_t Yılı - P_o Yılı

Kaynak: Büro Çalışmaları

Tablo 7:Nüfus Projeksiyon Hesapları 1

YILLAR	x	Nüfus(P)	x^2	$P \cdot x$	Log P	Log P · x		r (Log)
1980	-3	18406	9	-55218	4.2650	-12.7949		
1985	-2	20512	4	-41024	4.3120	-8.6240		0.0219
1990	-1	21421	1	-21421	4.3308	-4.3308		0.0087
1995	0	23184	0	0	4.3652	0.0000		0.0159
2000	1	25093	1	25093	4.3996	4.3996		0.0160
2005	2	33713	4	67426	4.5278	9.0556		0.0608
2010	3	45294	9	135882	4.6560	13.9681		0.0608
S	0	187623	28	110738	30.8564	1.6735		0.0307

Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Tablo 8:Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

(1)	Kırkağaç(Manisa)	(1975-05) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.03070
(2)	Kırkağaç(Manisa)	(1975-90) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.01550
(3)	Manisa Merkez (Kentsel)	(1995-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.03990
(4)	TÜRKİYE (Toplam)	(1995-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.01845
	a = 26803	Log(a) = 4.4081	Korelasyon Katsayısı
	b = 3955	Log(b) = 0.0598	r= 0.896651

Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Tablo 9:Nüfus Projeksiyon Hesapları 3

		En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
Yıllar	x	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(1)	(2)	(3)	(4)
2015	4	42623	44374	52686	52808	48945	55294	49672
2020	5	46578	50921	61285	61568	52890	67502	54473
2025	6	50533	58435	71286	71782	57154	82405	59739
2030	7	54488	67056	82921	83690	61761	100599	65513
2035	8	58443	76950	96453	97573	66739	122809	71846

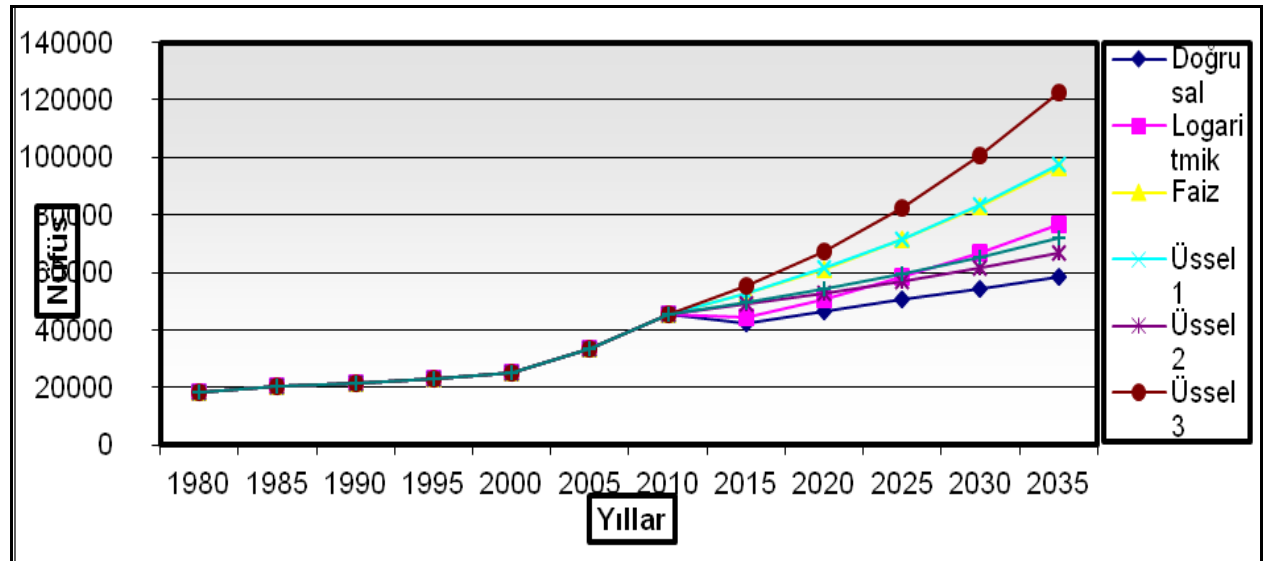
Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Tablo 10:Nüfus Projeksiyon Hesapları 4

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1980	18406	18406	18406	18406	18406	18406	18406
1985	20512	20512	20512	20512	20512	20512	20512
1990	21421	21421	21421	21421	21421	21421	21421
1995	23184	23184	23184	23184	23184	23184	23184
2000	25093	25093	25093	25093	25093	25093	25093
2005	33713	33713	33713	33713	33713	33713	33713
2010	45294	45294	45294	45294	45294	45294	45294
2015	42623	44374	52686	52808	48945	55294	49672
2020	46578	50921	61285	61568	52890	67502	54473
2025	50533	58435	71286	71782	57154	82405	59739
2030	54488	67056	82921	83690	61761	100599	65513
2035	58443	76950	96453	97573	66739	122809	71846

Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Grafik 1: Nüfus Projeksiyon Grafiği



Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Bu yöntemlerle, yerleşmenin 2030 yılında ulaşacağı nüfus hesaplanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda; 2030 yılı nüfusu en küçük kareler yöntemi ile ortalama 60.772 kişi, bileşik faiz metodu ile 82.921 kişi, üssel artış yöntemi ile ortalama 57.560 kişi olarak hesaplanmıştır. Üç yöntemin ortalaması ise 82.243 kişidir.

Kırkağaç nüfusu, 2010 yılında iki katı kadar yükselerek 45.294 kişiye ulaşmış, daha sonra 2012 yılında 25.686 kişi nüfusa düşmüştür. Bu yüzden projeksiyon hesaplamaları 2012 yılı nüfus verileri gözetilerek aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo 11:Kırkağaç Nüfus Projeksiyon Hesaplamaları

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P.x	Log P	Log P.x	r (Log)
1980	-4	18406	16	-73624	4.2650	-17.0598	
1985	-3	20512	9	-61536	4.3120	-12.9360	0.0219
1990	-2	21421	4	-42842	4.3308	-8.6617	0.0087
1995	-1	23184	1	-23184	4.3652	-4.3652	0.0159
2000	0	25093	0	0	4.3996	0.0000	0.0160
2005	1	33713	1	33713	4.5278	4.5278	0.0608
2010	2	45294	4	90588	4.6560	9.3121	0.0608
2011	3	27350	9	82050	4.4370	13.3109	-0.0960
2012	4	25686	16	102744	4.4097	17.6388	-0.0608
Toplam	0	240659	60	107909	39.7030	1.7668	0.0105

Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Tablo 12:Kırkağaç Nüfus Projeksiyonu

		En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
Yıllar	x	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	-1	(2)	(3)	(4)
2015	4	33934	33825	47715	26506	26918	28952	26294
2020	5	35732	36198	27918	27930	29104	35344	27339
2025	6	37531	38737	29410	29431	31468	43148	28426
2030	7	39329	41455	30982	31012	34023	52674	29555
2035	8	41128	44363	32638	32679	36786	64303	30730

Kaynak: Yerelnet.org.tr, Büro Çalışmaları

Buna göre, Kırkağaç 2030 yılı nüfus tahminlerine göre En Küçük Kareler yöntemine göre 40.392 kişi, Bileşik Faiz yöntemine göre 30.982 kişi, Üssel Artış yöntemine göre 36.816 kişi olarak hesaplanmıştır.

Üssel yöntem ile yapılan bir diğer hesaplama sonucuna göre, 2030 yılı nüfus tahmini, 31305 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 13:Nüfus Gelişim Tablosu

YILLAR	NUFUS	INDEX	5 YILLIK (M) ARTIS (KISI)	YILLIK ORT. ARTIS (KISI)	YILLIK ORTALAMA N.ARTIS HIZI (LOG)
1980	18406	100	-	-	-
1985	20512	111	2106	421.2	0.02
1990	21421	116	909	181.8	0.01
1995	23184	126	1763	352.6	0.02
2000	25093	136	1909	381.8	0.02
2005	33713	183	8620	1724	0.06
2010	45294	101	11581	2316.2	0.06
2012	25686	57	-19608	-9804	-0.11
ORTALAMA		0.010990807			

Kaynak: Büro Çalışmaları

IV.3.1 - ÜSSEL YONTEM																	
Bu yöntemde																	
Po = İLK NUFUS	r = YILLIK ORTALAMA NUFUS ARTIS HIZI																
t = ZAMAN	Pt = PROJEKTE NUFUS																
P = Po x e ^{rt}																	
	<table> <tr> <th>YILLAR</th><th>Projeksiyon Nüfusu</th></tr> <tr> <td>2015</td><td>26547</td></tr> <tr> <td>2020</td><td>28047</td></tr> <tr> <td>2025</td><td>29631</td></tr> <tr> <td>2030</td><td>31305</td></tr> <tr> <td>2035</td><td>33074</td></tr> <tr> <td>2040</td><td>34942</td></tr> <tr> <td>2045</td><td>36916</td></tr> </table>	YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	2015	26547	2020	28047	2025	29631	2030	31305	2035	33074	2040	34942	2045	36916
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu																
2015	26547																
2020	28047																
2025	29631																
2030	31305																
2035	33074																
2040	34942																
2045	36916																

Kaynak: Büro Çalışmaları

Revizyon Nazım İmar Planı nüfus projeksiyon hesaplama yöntemlerinden Üssel Artış yöntemi dikkate alınmış ve 2030 yılı projeksiyon nüfusu 31305 kişi olarak belirlenmiştir.

4. PLAN KARARLARI

Nazım imar planlarının revizyonu aşamasında öncelikle eski onaylı planlar irdelenmiştir. Planların mekâna yansımaları değerlendirilmiş, aksayan yönleri tespit edilmiş, hedefler ve potansiyeller doğrultusunda sorunların çözümüne yönelik olarak üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yeni plan kararları üretilmiştir.

Bu kapsamda yerleşme için tespit edilen başlıca sorunlar ve potansiyeller aşağıda belirtilmiştir.

- Kırkağaç ilçesinde mevcut yerleşim alanlarında özellikle eski yerleşim bölgesinde ulaşım problemleri görülmektedir.
- İlçede ticaretin geliştirilmesi kentin geleceği açısından önem arz etmektedir.
- Kentin yıllardan beri tarihi ve kültürel bir değeri olan Sarı Hoca Türbesi ve Camii önemli bir merkez haline getirilmesi tarihi ve kültürel değerlerinin korunması ve devam ettirilmesi açısından önemli görülmektedir.
- Potansiyel olarak çevre yolu kenarında konut dışı kentsel çalışma alanlarının oluşturulması kentin ticari hareketliliğinin sağlanması bakımından değerlendirilmiştir.
- Sağlık altyapısının gelişmesi ilçe için değerlendirilmelidir.
- İlçe merkezinde eğitim altyapısının geliştirilmesi ilçenin gelişimini destekleyen bir unsurdur.
- İlçe merkezinde meskun konut alanlarında düzenlemeye gidilebilmesi ve örnek teşkil edilebilmesi açısından Kentsel Dönüşüm Alanı belirlenmesi kentin fiziksel altyapısını olumlu olarak doğrudan etkileyecektir.
- Sanayi alanlarının geliştirilmesi sağlanmıştır.

Yukarıda ana hatlarıyla belirtilen sorunların çözümüne yönelik olarak ortaya konan çözümler ile revizyon Nazım imar planı kararları ise şöyledir:

- İlçe merkezindeki bazı yolların hiyerarşik olarak düzenlemesi yapılmış olup yol sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır.
- Önemli bir Tarihi ve Kültürel değere sahip aynı zamanda Sosyal olarak ilçede hareketi de geliştirebilecek düzenleme olarak Sarı Hoca Türbesi ve Camii etrafında düzenlemeler yapılmıştır. Burası taşıt trafiğinden arındırılmış yaya trafiğini destekleyici bir düzenlemeyle yaya akışı hareketlendirilmeye çalışılmıştır. Aynı zamanda alanın bakımının sağlanması ve güvenliği kolaylaştırmak adına ticari fonksiyonlar planlanmıştır. Yeşil alan ile daha çok açık alanlar oluşturulmuştur.

- İlçede ki ticari potansiyelin gelişmesi amaçlanarak bazı alanlarda konut altı ticaret önerilmiş ayrıca merkezden çevre yoluna çıkan şehir içi yol genişletilerek bu yoldaki konut altı ticaret fonksiyonu desteklenmiştir.
- Çevre yolu kenarında yine ticari hareketliliğin artırılmasına yönelik KDKÇA planlanmış burada günün ihtiyacına göre ticari, sosyal ve turizm açısından değerlendirilebilecek alanların düzenlenebilmesi sağlanmıştır.
- İlçenin hızla artan imalat potansiyeli düşünülerek Küçük Sanayi alanlarında yeni alanlar düzenlenmiş böylece imalat sanayinin gelişmesi amaçlanmıştır.
- Sanayi alanlarında ticari depolama fonksiyonu getirilerek hurdacıların ve depolama alanlarının tek yerde organize olarak toplanması sağlanmıştır.
- Mevcut konut alanlarında düzensiz ve kötü yapılaşma şeklinde gelişmiş yerlerde Kentsel Dönüşüm Alanı sınırları belirlenerek fiziksel şartların uygun hale getirilmesi sağlanmış olup daha planlı ve düzenli konut alanları gelişimi teşvik edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanı iki etap halinde yapılması öngörülmüştür.
- İlçede sağlık altyapısının geliştirilmesi açısından sağlık tesisleri alanı genişletilmiştir.
- Eğitim tesisleri ile ilgili olarak kampüs halinde toplanması sağlanarak eğitim altyapısı geliştirilmiştir.
- Eski yerleşim yerinde bazı adalarda düzenleme yapılmıştır. Burada yolların devamlılığı sağlanmaya çalışılmış aynı zamanda adalarda da düzenlemeye gidilmiştir.
- İlçe merkezinde büyük yeşil alan oluşturularak rekreasyon alanları düzenlemesi yapılmıştır.

Genel Hususlar

- Kırkağaç ilçesinde mevcut yerleşim alanlarında özellikle eski yerleşim bölgesinde ulaşım problemleri görülmektedir.
- İlçede ticaretin geliştirilmesi kentin geleceği açısından önem arz etmektedir.
- Kentin yıllardan beri tarihi ve kültürel bir değeri olan Sarı Hoca Türbesi ve Camii önemli bir merkez haline getirilmesi tarihi ve kültürel değerlerinin korunması ve devam ettirilmesi açısından önemli görülmektedir.
- Potansiyel olarak çevre yolu kenarında konut dışı kentsel çalışma alanlarının oluşturulması kentin ticari hareketliliğinin sağlanması bakımından değerlendirilmiştir.
- Sağlık altyapısının gelişmesi ilçe için değerlendirilmelidir.
- İlçe merkezinde eğitim altyapısının geliştirilmesi ilçenin gelişimini destekleyen bir unsurdur.

- İlçe merkezinde meskun konut alanlarında düzenlemeye gidilebilmesi ve örnek teşkil edilebilmesi açısından Kentsel Dönüşüm Alanı belirlenmesi kentin fiziksel altyapısını olumlu olarak doğrudan etkileyecektir.
- Sanayi alanlarının geliştirilmesi sağlanmıştır.

Ulaşım

- İlçe merkezindeki bazı yolların hiyerarşik olarak düzenlemesi yapılmış olup yol sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır.
- Eski yerleşim yerinde bazı adalarda düzenleme yapılmıştır. Burada yolların devamlılığı sağlanmaya çalışılmış aynı zamanda adalarda da düzenlemeye gidilmiştir.

Konut Alanları

- Mevcut konut alanlarında düzensiz ve kötü yapılaşma şeklinde gelişmiş yerlerde Kentsel Dönüşüm Alanı sınırları belirlenerek fiziksel şartların uygun hale getirilmesi sağlanmış olup daha planlı ve düzenli konut alanları gelişimi teşvik edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanı iki etap halinde yapılması öngörülmüştür.
- Mevcut yapılaşma koşulları dikkate alınarak, Mevcut konut alanları yoğunlukları doğrultusunda Taks oranı belirlenmiştir.

Ticaret Alanları

- İlçede ki ticari potansiyelin gelişmesi amaçlanarak bazı alanlarda konut altı ticaret önerilmiş ayrıca merkezden çevre yoluna çıkan şehir içi yol genişletilerek bu yoldaki konut altı ticaret fonksiyonu desteklenmiştir.

Sanayi, Küçük Sanayi, Toptan Ticaret ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

- Çevre yolu kenarında yine ticari hareketliliğin artırılmasına yönelik KDKÇA planlanmış burada günün ihtiyacına göre ticari, sosyal ve turizm açısından değerlendirilebilecek alanların düzenlenebilmesi sağlanmıştır.
- İlçenin hızla artan imalat potansiyeli düşünülerek Küçük Sanayi alanlarında yeni alanlar düzenlenmiş böylece imalat sanayinin gelişmesi amaçlanmıştır.
- Sanayi alanlarında ticari depolama fonksiyonu getirilerek hurdacıların ve depolama alanlarının tek yerde organize olarak toplanması sağlanmıştır.

Kentsel Sosyo-Kültürel Teknik Altyapı Alanları

Sağlık Alanları

- İlçede sağlık altyapısının geliştirilmesi açısından sağlık tesisleri alanı genişletilmiştir.

Eğitim Alanları

- Eğitim tesisleri ile ilgili olarak kampüs halinde toplanması sağlanarak eğitim altyapısı geliştirilmiştir.

Açık ve Yeşil Alanlar

Park Alanları

- İlçe merkezinde yeşil alanlar artırılarak büyük yeşil alan kullanımları getirilmiştir.

Tablo 14:Kırkağaç İlçesi Mevcut Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı

KENTSEL ALAN KULLANIMLARI	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	1917558	38.81
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
RESMÎ KURUM-İDARİ TESİS ALANLARI	105952	2.20
ASKERİ ALANLAR	9333	0.19
TİCARET ALANLARI	145315	2.86
SANAYİ ALANLARI	198123	3.90
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	19487	0.39
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI	49910	0.98
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
KENTSEL (AKTİF)YEŞİL ALANLAR	381284	7.72
DİĞER YEŞİL ALANLAR		
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	117539	2.30
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	213694	4.22
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	21055	0.41
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	45818	0.90
İBADET ALANI	19296	0.38
SPOR TESİSLERİ ALANI	29180	0.59
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI		
TEKNİK ALTYAPI ALANI	46933	0.93
TERMİNAL ALANI	9728	0.18
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	26987	0.53
YOLLAR+DEMİRYOLU	1704757	33.62
TRAFO	1523	0.03
TOPLAM	5063472	

Tablo 15:Kırkağaç İlçesi Revizyon Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı

KENTSEL ALAN KULLANIMLARI	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANLARI		
MESKUN ALANLAR	876156	17.63
GELİŞME KONUT ALANLARI	1048712	21.23
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
RESMÎ KURUM-İDARİ TESİS ALANLARI	109922	2.28
TİCARET ALANLARI	147668	2.89
SANAYİ ALANLARI	168016	3.32
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	21314	0.43
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI	51825	1.02
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
KENTSEL (AKTİF)YEŞİL ALANLAR	338166	6.84
DİĞER YEŞİL ALANLAR		
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	117539	2.30
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI		
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	251520	4.95
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	62894	1.21
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	47142	0.94
İBADET ALANI	21396	0.42
SPOR TESİS ALANI	6378	0.12
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI		
TEKNİK ALTYAPI ALANI	48917	0.97
TERMİNAL ALANI	10433	0.20
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	25635	0.50
YOLLAR+DEMİRYOLU	1708825	35.42
TRAFO	1014	0.01
TOPLAM	5063472	

Tablo 14 ve tablo 15 kıyaslandığında, Revizyon Nazım İmar Planına göre İlçedeki konut alanları alanın %38'ini kapsamaktadır. Bu oranın %21'i gelişme konut alanlarıdır. İlçedeki ticaret alanı oranı %2.89'a çıkarılmıştır. Ticaret alanlarının gelişmesi ilçe ekonomisine katkı sağlayacaktır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları oranında da bir artış görülmektedir.

Nazım imar planındaki askeri alan revizyon Nazım İmar Planında belediye hizmet alanına dönüştürülerek belediye hizmet alanı genişletilmiştir.

Bölgenin kentsel ve sosyal altyapısı iyileştirilmiş olup eğitim alanının oranı %4.22'den %4.95'e çıkarılmış, bununla birlikte sağlık tesisleri alanının oranı da % 0.41'den %1.21'e artırılmıştır.

İlçedeki yeni yapılan revizyon imar planına göre yeni açılan yollarla birlikte alana olan oranı % 35.42 olarak tespit edilmiştir.

Tablo 16:Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe Ait Standartlar Tablosu

Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı				
Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000- +
Kreş+ Anaokulu	1 m ² / kişi	1 m ² / kişi	1 m ² / kişi	1 m ² / kişi
İlköğretim	4 m ² / kişi	4 m ² / kişi	4 m ² / kişi	4 m ² / kişi
Ortaöğretim	3 m ² / kişi	3 m ² / kişi	3 m ² / kişi	3 m ² / kişi
Aktif Yeşil Alan	10 m ² / kişi	10 m ² / kişi	10 m ² / kişi	10 m ² / kişi
Sağlık Tesis Alanları	2 m ² / kişi	2 m ² / kişi	3 m ² / kişi	4 m ² / kişi
Kültürel Tesis Alanları	0.5 m ² / kişi	1 m ² / kişi	2 m ² / kişi	2,5 m ² / kişi
Sosyal Tesis Alanları	0.5 m ² / kişi	0.5 m ² / kişi	1 m ² / kişi	1,5 m ² / kişi
Halk Eğitim Merkezi	0.4 m ² / kişi	0.4 m ² / kişi	0.4 m ² / kişi	0.4 m ² / kişi
Dini Tesis Alanları	0.5 m ² / kişi	0.5 m ² / kişi	0.5 m ² / kişi	0.5 m ² / kişi
İdari Tesis Alanları	3 m ² / kişi	3.5 m ² / kişi	4 m ² / kişi	5 m ² / kişi
Teknik Alt Yapı	1 m ² / kişi	2 m ² / kişi	3 m ² / kişi	4 m ² / kişi

Tablo 17:Kırkağaç İlçesi Mevcut ve Revizyon İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı Karşılaştırması

Mekânsal Alan Dağılımı	Mevcut Nazım İmar Planı (m ²)	Revizyon Nazım İmar Planı (m ²)	Olması Gereken Alan (Standartlara göre) (m ²)
KONUT ALANLARI	1917558	1924868	-
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
RESMÎ KURUM-İDARİ TESİS ALANLARI	105952	109922	109567
ASKERİ ALANLAR	9333	-	-
TİCARET ALANLARI	145315	147668	-
SANAYİ ALANLARI	198123	168016	-
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	19487	21314	-
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI	49910	51825	-
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
KENTSEL (AKTİF)YEŞİL ALANLAR	381284	338166	313050
DİĞER YEŞİL ALANLAR			
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	117539	117539	-
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	213694	251520	250440
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	21055	62894	62610
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	45818	47142	46957
İBADET ALANI	19296	21396	15652
SPOR TESİSLERİ ALANI	29180	6378	-
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI			
TEKNİK ALTYAPI ALANI	85171	85999	62610

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe ait EK-1 tablosundaki standartlar göz önüne alınarak yapılan değerlendirmede, Kırkağaç 2030 projeksiyon nüfusu 31305 kişi olarak belirlenmiş ve bu doğrultuda yapılan hesaplamalarda eğitim tesisleri için standartlara göre gerekli olan Kreş alanı, İlköğretim Alanı ve Ortaöğretim Alanı toplamı 250440m² iken, Revizyon Nazım İmar Planında bu alan 251520m² olarak ayrılmıştır. Ayrıca karayolları kenarına önerilen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları da özel eğitim tesisleri olarak değerlendirilebilecektir. Kreş ve anaokulu, İlköğretim ve Ortaöğretim, için gereken alanlar eğitim tesisleri alanı içinde çözümlenecektir.

Aktif yeşil alanlar için gerekli olan alan standartlara göre 313050m² gerekli iken, Revizyon Nazım İmar Planında bu alan 338166m² dir. Ayrıca Ağaçlandırılacak alan da eklendiğinde yeşil alan miktarı 455705m² olmaktadır. Böylece Kırkağaç ilçesinin yeşil alan ihtiyacı da karşılanmış olmaktadır.

Mevcut imar planında yer alan stadyum alanı Revizyon Nazım İmar Planında park alanı olarak tasarlanmış olup, stadyum alanı daha sonra Kırkağaç Belediyesi Mücavir Alan sınırı içinde, İmar Plan Sınırı dışında, gerekli etüd çalışmaları yapılarak ve kurum görüşleri alınarak stadyum için uygun olan bir alan önerilecek ve imar planı yapılacaktır.

Sağlık Alanı için 62610m² lik alan gerekli iken, Revizyon Nazım İmar Planında bu alan 62894m² olarak planlanmıştır. Bu alanın 14236m² si hastane alanı olarak ayrılmış böylece Kırkağaç projeksiyon nüfusunun sağlık ihtiyacı bu alandan karşılanacaktır. Ayrıca karayolları kenarına önerilen KDKÇA da özel sağlık tesisi olarak değerlendirilebilecektir.

Sosyal Tesis Alanı ve -kültürel tesis Alanı için toplam 46957m² lik alan gerekmede iken Revizyon Nazım İmar Planında bu alan toplamı 47142m² olarak belirlenmiştir.

Dini Tesis için gerekli olan alan 15652m² iken, Revizyon Nazım İmar Planında 21396m² lik alan Dini Tesis Alanı olarak bırakılmıştır.

İdari Tesis Alanı için 109567m² lik alan gerekli iken, Revizyon Nazım İmar Planında Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı ile birlikte bu alan toplamı 109922m² olarak belirlenmiştir.

Kırkağaç ilçesinin ekonomisi tarıma ve tarımsal sanayiye dayalıdır. Sanayi ve ticaretin gelişmesinde ulaşım ve taşımacılık büyük öneme sahiptir. Kırkağaç ilçesi gerek karayolu (İzmir otoyoluna yakın olması), gerek denizyolu (Çandarlı ve Aliağa limanına ulaşım olarak yakın olması), gerekse demiryolu imkânlarına sahip olması ilçenin ekonomik gelişimi açısından avantaj oluşturmaktadır.

Duble yol özelliğine sahip Kırkağaç-Bergama Karayolu, ulaşımın ve taşımacılığın büyük öneme sahip olduğu coğrafi konum olarak ulusal ve uluslararası stratejik öneme sahip ve

sanayinin gelişmesinde etkili olmuş Çandarlı ve Aliğa limanlarına ulaşımı kolaylaştırarak İzmir Bandırma demiryolu üzerinde yer alan ilçenin ekonomisinin ve sanayisinin gelişmesine önemli katkı sağlayacaktır. Bunun yanı sıra, İstanbul-İzmir otoyolunun ilçe sınırları içerisinde geçerek, Kırkağaç'ın İzmir'e ve İstanbul'a ulaşım zamanını kısaltacak olması ticari ve sanayi faaliyetlerin artmasını sağlayacak dolayısıyla ilçe ekonomisinin gelişmesine ve ülke içindeki ekonomik payının artmasına imkân verecektir.

Ekonomik büyüme potansiyeline sahip Kırkağaç İlçesinde sanayi geliştikçe sanayiye bağlı ticarete gelişecek, buna bağlı olarak konut dışı kentsel çalışma alanları da artacaktır. Bu nedenle 2030 yılını hedef alan Kırkağaç Revizyon Nazım İmar Planında sanayi alanları, ticaret alanları ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları arttırılmıştır. Küçük Sanayi Alanları 49910m² den 51825m² ye yükseltmekle beraber İlçede bulunan Ticaret Alanları 145315m² den 147668m² ye, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları da 19487m² den 21314m² çıkarılmıştır. Ayrıca Kırkağaç ilçesinin Mia sını oluşturan ve koruma amaçlı imar planı yapılmakta olan sit alanı içerisinde bulunan yapıların çoğu ticari alan olarak kullanılmakta olup, Kırkağaç ilçesinin ticari ihtiyacı buradan da karşılanacaktır.

Teknik altyapı için ise 62610m² lik alan gerekli iken, Revizyon Nazım İmar Planında (yollar ve otoparklar hariç) 85999m² lik alan teknik altyapı için ayrılmıştır.

Sonuç olarak 2030 yılını hedef alan Revizyon Nazım İmar Planı alan kullanımları belirlenirken, standartlar ve projeksiyon nüfusu dikkate alınmış ve bu doğrultuda İmar Planı hazırlanmıştır.

5.PLAN NOTLARI**1/5000 Plan Notu****AMAÇ**

- 1- KIRKAĞAÇ (MANİSA) NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU; 2030 YILINI HEDEF ALARAK, PLANLAMA BÜTÜNÜNDE, SÜRDÜRÜLEBİLİR, YAŞANABİLİR BİR ÇEVRENİN OLUŞTURULMASINI; DOĞAL VE TARİHSEL DEĞERLERİN KORUNMASINI, TÜRKİYE'NİN KALKINMA POLİTİKALARI KAPSAMINDA, SEKTÖREL GELİŞME HEDEFLERİNE UYGUN OLARAK BELİRLENEN İLKELER DOĞRULTUSUNDA, PLANLI BİR GELİŞMEYİ AMAÇLAMAKTADIR.

KAPSAM

- 2- BU PLAN KIRKAĞAÇ (MANİSA) YERLEŞMESİNDE SİT ALANLARI DIŞINDA KALAN 500 HEKTAR ALANI KAPSAMAKTADIR.

HEDEF

- 3- YERLEŞMEDE KORUMA-KULLANMA DENGELERİNİN SAĞLANMASI,
- 4- YERLEŞMENİN DOĞAL, TARİHSEL, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK DEĞERLERİNİ GELİŞTİREREK KORUNMASI,
- 5- PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLARAK OLUŞMASININ SAĞLANMASI,
- 6- AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN VE EKOSİSTEMLERİN KORUNMASI, YAŞATILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ,

HEDEFLENMİŞTİR.

GENEL HÜKÜMLER

- 7- BU PLAN; NAZIM İMAR PLANI VE NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 8- YÖREDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
- 9- PİS SU ÇUKURLARI AKARSULARA BAĞLANAMAZ. 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLAMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 10- 05.12.2008 TARİH VE 27075 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11- 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHHA YASASI" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 12- "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 13- OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.
- 14- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 15- PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU EKİ "OTOPARK YÖNETMELİĞİ"NDEKİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 16- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN TESCİLLİ TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ OLARAK KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 736 SAYILI İLKE KARARI UYARINCA "TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELİNE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILANMA İÇİN KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMASI " GEREKMEKTEDİR. BU HÜKÜM KAPSAMINDA YER ALAN PARSELLERDE YAPILACAK OLAN İFRAZ İŞLEMLERİ DE KORUMA BÖLGE KURULUNUN İZNİNE TABİDİR.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 17- PLAN ONAYINDAN ÖNCE ESKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT ALARAK RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. ANCAK BU YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAMALARI VE YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI DURUMUNDA YENİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 18- PLANDA SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KÜTÜPHANE, TOPLANTI SALONU, SANAT GALERİSİ, YURT, MUHTAR ODASI, HUZUREVİ-YAŞLILAR BAKİMEVİ, ENGELLİLER OKULU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, GÜÇSÜZLER EVİ, YETİŞTİRME YURDU, KREŞ VB. AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 19- PLANDA; EĞİTİM TESİSLERİ ALANI, SAĞLIK TESİSLERİ ALANI, İBADET ALANI, RESMİ KURUM ALANI, SPOR TESİSLERİ ALANI, SOSYAL DONATI ALANLARI GİBİ KAMU KULLANIMI İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDA TESİSLER PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN JEOLJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULUYLA ÖZEL PROJELERİNE GÖRE YÜKSEKLİK ALIRLAR.

ARAZİ KULLANIM KARARLARI

KONUT ALANLARI

- 20- ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA; PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ %10 ARTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA KAT SINIRLAMASI KALKAR. ADA BAZI UYGULAMALARDA VAZİYET PLANI HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUP, VAZİYET PLANLARI BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANLARINDA; ÖNGÖRÜLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ VE BUNA BAĞLI OLARAK BİNALAR

ARASI MESAFE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDEN GELEN STANDARTLARA UYGUN, İMAR ADASININ CEPHE ALDIĞI ANA YOLA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İSE KARŞILIKLI BİNA CEPHELERİ ARASINDAKİ MESAFE FORMÜLÜNE UYGUN OLARAK BELİRLENEREK GÖSTERİLECEKTİR. BİRDEN FAZLA FONKSİYON YER ALAN İMAR ADALARINDA ADA İÇERİSİNDE YER ALAN KONUT BÖLGELERİNE BÖLGE BÜTÜNÜNDE UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA DA BU MADDE UYGULANIR. UYGULAMA YAPILACAK OLAN KONUT BÖLGESİ YADA ADASININ 2500 M² NİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA BU MADDE HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

21- NAZIM İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ BRÜT YOĞUNLUKLARI İFADE ETMEKTE OLUP BU YOĞUNLUK DEĞERLERİNİN UYGULAMA İMAR PLANLARINDAKİ EMSAL DEĞERLERİ OLARAK MAKSİMUM KARŞILIKLARI;

*50-130 KİŞİ/HA OLAN BÖLGELERDE MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ E=1.00

*130-270 KİŞİ/HA OLAN BÖLGELERDE MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ E=2.00

*270-400 KİŞİ/HA OLAN BÖLGELERDE MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ E=3.00

OLACAKTIR. NAZIM İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YOĞUNLUKLAR (EMSALLER) MAKSİMUM DEĞERLER OLUP, UYGULAMA İMAR PLANLARI AŞAMASINDA BU EMSAL DEĞERLERİ AŞILMADAN BÖLGENİN KONUMU, İFRAZ DURUMLARI, KENTİN GELİŞME YÖN VE STRATEJİLERİ İLE MEVCUT YAPILAŞMA DURUMLARI DİKKATE ALINARAK DAHA DÜŞÜK EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENEBİLİR.

TİCARET ALANLARI

22- TİCARİ KULLANIMLAR NEDENİYLE BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA TAŞIYICI UNSURLARI ETKİLEYEN VE ZAYIFLATAN TADİLATLARA İZİN VERİLEMEZ.

23- BÖLGE HALKININ İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACIYLA İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PERAKENDE SATIŞA YÖNELİK, BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN YERLERDE GIDA İMALATHANESİ YAPILABİLİR.

24- TİCARET BÖLGELERİNDE ÖN VE YAN BAHÇELERDE GEÇİŞİ ÖNLEYECEK ŞEKİLDE ÇİÇEKLİK, MERDİVEN, HAVUZ, REKLÂM LEVHASI, TABELA, DEKORASYON VE SERVİS ELAMANLARI KONULAMAZ. BU ALANLARIN ZEMİN KAPLAMASININ BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ VE ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR.

25- TİCARET ALANLARINDA; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO, ÇARŞI, BÜRO, İŞHANI, GAZİNO, LOKANTA, SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER YÖNETİM TESİSLERİ YER ALABİLİR. TİCARET ALANLARINDA ZEMİN ÜZERİNDE YER ALAN KATLAR KONUT AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR.

26- ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

TURİZM TESİS ALANLARI (TTA)

- 27- BU ALANLARDA, 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 28- BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL, PANSİYON GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.
- 29- TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM BELGESİ" ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.
- 30- ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİLDİR.

SANAYİ, İMALAT, DEPOLAMA VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- 31- 11.07.1999 TARİH VE 21634 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.
- 32- 2.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 33- 23.12.2003 TARİH VE 25325 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.
- 34- 14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 35- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNE, MOTEL LOKANTA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, DUMANSIZ KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR YAPILABİLİR.
- 36- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ 2500 M² VE MİNİMUM CEPHE GENİŞLİĞİ 40 M'DİR.
- 37- BU ALANLARDA; PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPILACAK OLAN YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. PLANDA İŞARETLENEN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNDEN GELEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA KALAN ALANLARIN TAMAMI KULLANILABİLİR.

AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONU+LPG İKMAL İSTASYONU

- 38- AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONU İLE LPG İKMAL İSTASYONU İŞARETLİ ALANLARDA; İLGİSİNE GÖRE 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞININ İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 39- BU ALANLARDA AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, SERVİS BİRİMLERİ, MARKET, LOKANTA, ÇAY SALONU VB. TESİSLER YAPILABİLİR. KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILAMAZ.
- 40- BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN AKARYAKIT SATIŞ BAKIM VE/VEYA LPG İKMAL İSTASYONLARI GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİNE ESAS PROJELERDE BELİRTİLEN YOL DIŞINDA BAŞKA BİR YOLDAN CEPHE ALAMAZ.

İDARİ TESİS ALANLARI

- 41- İDARİ TESİS ALANLARINDA; VALİLİK HİZMET YAPILARI, KAYMAKAMLIK HİZMET YAPILARI, BAKANLIKLARIN TAŞRA TEŞKİLATINA İLİŞKİN YAPILAR İLE BELEDİYE HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER YER ALABİLİR.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- 42- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; KADIN SİĞİNMA EVLERİ, KREŞ, İTFAİYE BİNASI, SPOR SAHALARI, MUHTARLIK BİNALARI, SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ, ZABITA BİNALARI, SEMT SAHALARI İDARİ BİNALARI, BELEDİYE HİZMET VE İRTİBAT BİNALARI, MEZBAHANE, ARITMA TESİSLERİ, BELEDİYE ÇÖP AYRIŞTIRMA TESİSLERİ, ARITMA TERFİ VE POMPAJ İSTASYONLARI, TURİZM VE TANITIM, GÜNÜBİRLİK SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

SPOR TESİSLERİ ALANI

- 43- SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR. SPOR TESİSLERİ AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

PARK ALANLARI

- 44- KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA BÜFE, HAVUZ, PERGOLE, AÇIK ÇAYHANE, GENEL HELA VE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILIR.

GÜNÜBİRLİK ALANLAR

45- BU ALANLARDA; KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK CAFE, BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI YÜZME HAVUZU YER ALABİLİR. AYRICA KAPALI ALANI 20 M²'Yİ VE YÜKSEKLİĞİ 4.50 M.'Yİ AŞMAYAN ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜNİTELERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 2000 M²'DEN AZ OLAMAZ.

Ek1:

Kurum Görüşleri



2013
Piri Reis Dünya Haritası'nın
500. Yıl Dönümü

T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Müze Müdürlüğü

Sayı : 14898491.169.99/1725
Konu : Kırkağaç, İmar Planı Revizyonu.

21.08.2013

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE
MANİSA

İlgi : 01.08.2013 tarih ve 3763 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde yer alan Kırkağaç Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.07.2013 tarih ve 1726 sayılı yazısında, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, ilçenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanlarını karşılamadığı için Belediye Meclisinin 04.12.2012 tarih ve 19 sayılı kararı gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında revizyon yapılacak olduğu belirtilerek konu hakkında kurum görüşü istenilmektedir.

Kırkağaç ilçe merkezinde 5226 ve 3386 Sayılı Yasalar ile değişik 2863 Sayılı Yasa kapsamında tescilli yapılar ve tarihi sit alanı bulunmaktadır. Bu nedenle konunun İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi ve Koruma Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında revizyon yapılması uygun olacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Sevgi SOYAKER
Müze Müdürü





BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü

Sayı : 43940819-405.02.03-25390
Konu : Kurum Görüşü

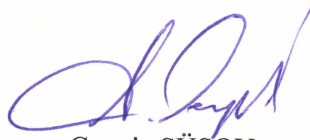
20/08/2013

T.C.
KIRKAĞAÇ BELEDİYESİ
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 22/07/2013 tarih ve 1732 sayılı yazınız.

İlgi yazıya konu olan Manisa ili, Kırkağaç ilçesinde yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı harita üzerinde incelenmiş olup, Kurumumuza ait Doğal Gaz alt ve üst yapı tesisleri bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz/rica ederiz.


Cengiz SÜSOY
Uzman


Şakir ERTAKUŞ
Müdür V.

Adres : Uşak Yolu 32. Km. Sütçüler Köyü Mevkii
Kemalpaşa / İZMİR
Telefon : (232) 887 1720
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Faks :

Bilgi için : Murat DEMİR
Başmühendis

Telefon :
e-posta : murat.demir@botas.gov.tr



T.C.
ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

2013
Piri Reis Dünya Haritası'nın
500. Yıl Dönümü

Sayı : B.11.0.AYG.0.09.00.03/ 16685

16.../8/2013

Konu: Manisa İli, Kırkağaç İlçesi
İmar Planı Revizyonu

KIRKAĞAÇ BELEDİYESİNE
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 22.07.2013 tarih M.45.3.KIR.13/-045-457/1727 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Manisa İli, Kırkağaç İlçesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Revizyon yapılacağı bildirilerek; ilgi yazınız ekinde iletilen bölgeye ilişkin kurum görüşü verilmesi istenilmektedir.

Söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yapılan herhangi bir etüt proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.


Yalçın EYİGÜN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 (D) Blok 06338 Emek / Çankaya / ANKARA
Telefon: 0 312 2031566
E-posta: fatih.bektasbak.gov.tr

Faks: 0 312 2031465
İnternet Adresi: www.ubak.gov.tr

Bağlı Kuruluşlar

İlgili Kuruluşlar

Ayrıntılı bilgi alınacak kişi:
Adı SOYADI: Fatih BEKTAŞ
Unvanı: Memur

İlişkili Kurum/Kuruluşlar



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 79952127/310-01/10820
Konu : İmar Planı Revizyonu

06/08/2013

KIRKAĞAÇ BELEDİYESİNE
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 22.07.2013 tarih 1731 sayılı yazınız

İlgi yazıda İlçenizin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını karşılamadığı için Belediye Meclisinizin 04.12.2012 tarih 19 sayılı kararı gereği mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında revizyon yapılacağı belirtilip bu konu hakkında kurum görüşümüz talep edilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında revizyon yapılması durumunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulması, ilgili kurumlardan (revizyon yapım aşamasında, ada, parsel, alan, bölge vs. belirtilerek) uygun görüşler alınması halinde bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Günay ÖZCAN
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

İzmir

Sayı : 54495999-754-570809
Konu : İmar İşleri

25.09.2013

KIRKAĞAÇ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
MANİSA

İlgi : a)22.07.2013 tarihli ve 1730 sayılı yazınız.
b)23.08.2013 tarihli ve 13471820-754/502250 sayılı yazı.

İlgi yazınızda: Manisa İli, Kırkağaç İlçesinin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında revizyon yapılacağı belirtilerek yazı ekinde gönderilen 1/25000 alan ile İdareimiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1 – Manisa Kırkağaç ile merkezi ve jandarma Er Eğitim Alayı Kavuklu deresi taşkından korunması amacıyla İdareimizce 1988 yılında 124.1-430705 kod no'lu "Manisa Kırkağaç ile merkezi ve jandarma Er Eğitim Alayı Kavuklu deresi taşkından korunması" raporu hazırlanmış ve raporda önerilen tesisleri tamamlanmıştır.

İdareimizce 124.1-430709 kod no'lu Manisa Kırkağaç Yandereleri Taşkın Koruma raporu hazırlanmış olup inşaat aşamasındadır.

Etüd alanı içinde İdareimizce hazırlanan 124.1-430705 kod no'lu ve 124.1-430709 taşkın koruma projelerine göre yapılmış, inşaatı bitmiş ve inşaatı başlanacak dere ıslahına yönelik tesisler ekli haritada işaretlenmiştir. Bunun dışında İdareimiz görev alanına giren konularda (mevcut veya planlanan sulama alanı, baraj ve göl alanı, İdareimiz adına ruhsatlı ocak sahası v.b) tesis bulunmamaktadır.

Etüd alanı içinde yer alan dereler ve bunlara ait özellikler aşağıda özetlenmiştir.

KAVUKLU DERE

Etüd alanının kuzeyinde yer alan geçmiş yıllarda 124.1-430705 kod no'lu "Manisa Kırkağaç ile merkezi ve jandarma Er Eğitim Alayı Kavuklu Deresi Taşkınlarından Korunması" projesi kapsamında İdareimizce ıslah edilmiştir. Ayrıca ıslah güzergahında eğimi düşürmek ve rusabatı önlemek amacıyla seki yapılmıştır. İdareimizce yapılan bu taşkın koruma tesislerinin aynen korunması ve müdahale edilmemesi gerekmektedir.

Ayrıca taşkın koruma amaçlı tesislerin mevcut genişliği ve servis yolları imar planlarına işlenerek bu alanların imar dışı tutulması gerekmektedir.

KUŞAKLALAMA KANALI

Revize imar planı yapılacak alanın batısındaki derelerin ilçe merkezine girmesini önlemek amacıyla İdareimizce yapılan ve inşaa aşamasındaki Manisa Kırkağaç Yandereleri Taşkın Koruma raporu yer alan Kuşaklama Kanalı ekli 1/25000 ölçekli haritada gösterilmiştir. Bu kuşaklama kanalı ile ilçenin yerleşim alanına batı yamaçlardan gelen dere yatakları toplanmış Salınan Deresine derive edilmiştir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39 35100 Bornova
Ayrıntılı Bilgi İçin : G. GÖKÜN Mühendis Telefon : 02324355100/256 Fax:
e-posta : ismailtuzer@dsi.gov.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 48661910-754-12471
Konu : Manisa-Kırkağaç imar planı revizyonu
Kuruluş görüşü.

İZMİR
19 /08/2014

KIRKAĞAÇ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KIRKAĞAÇ/ MANİSA

İLGİ: 22.07.2013 ve M.45.3.KIR.13/-045-455/1729 sayılı yazınız.

Manisa İli, Kırkağaç İlçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ilçe ihtiyaçlarına cevap vermediği, bu kapsamda planların revize edilmesi yönünde meclis kararı alındığı ilgi yazınızla bildirilerek bu kapsamda Teşekkülümüz görüşü istenmektedir.

Yapılacak Planlama Çalışmalarında;

-Mülkiyet (istimlak) sınırlarımızın korunması,

-Mülkiyet (istimlak) sınırlarımız içinde kalan alanların TCDD Alanı olarak planlanması,

-Taşıt yolunun demiryolu ile kesiştiği bölümlerde geçişlerin, Kuruluşumuz Ana Statüsü uyarınca alt veya üst geçiş olarak planlanması,

-Demiryolu koridor genişliğinin 25 metreden az olduğu kısımlarda demiryolu koridor genişliğinin 25 metreye tamamlanması, buna ilave olarak hattı uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 metrelik servis yolu planlaması, servis yolu planlanmayan demiryolu hattı tarafında ise 12,5 metre koridor genişliğinden itibaren 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,

Demiryolu güvenliği açısından;

-Mevcut demiryolu koridorunun 25 metreden geniş olduğu yerlerde yanıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tüm tesisler için, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının TS 11939/Ocak 2001 sayılı Mecburi Standartlar Tebliğine göre, örtülü tanklar ve yar altı tankları için 10 metre (yar altı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri, emniyet valf'inden itibaren ölçülür.), yer üstü tankları için ise 15 metre çekme mesafesi bırakılması,

Mevcut demiryolu koridorunun 25 metreden dar olduğu yerlerde ise planlama ile sağlanacak 25 metre koridor genişliğinden itibaren örtülü tanklar ve yar altı tankları için 10 metre (yar altı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri, emniyet valf'inden itibaren ölçülür.), yer üstü tankları için ise 15 metre çekme mesafesi bırakılması,

Demiryolu proje ve inşaatları, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce de yürütüldüğünden, ilgili kurum olarak Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün de (DLH) görüşünün alınması, Teşekkülümüz görüşü olup, Bilgi alınması ve gereğini arz ederiz.

Ayhan ÇELİK
Emlak ve İnşaat
Müdür V.

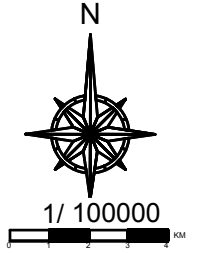
Muhsin KEÇE
3.Bölge Müdür
Yardımcısı

Ek2:

Kırkağaç Çevre Düzeni Planı

(1/100000)

KIRKAĞAÇ
(MANİSA)
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ÇEVRE DÜZENİ PLANI



LEJANT



REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ALANI

PROJE SAHİBİ:	KIRKAĞAÇ BELEDİYESİ
PAFTA ADI:	J - 19
HAZIRLAYAN:	ANKAÇED Adres: S. Hacıabdullahoğlu Cad. NO:55/8 Balgat-Çankaya/ANKARA Telefon: 0 312 2865031 - 32 Fax: 0 312 2865033 Web: www.ankaced.com E-mail: info@ankaced.com
ÇİZEN: Nurcan Orgun GÜL Şehir Plancısı Oda Sicil No:2962	İMZA: