

01					
06					
11	D				
16			d	e	
					b
21	22	23	24	25	

MANİSA
«KIRKAĞAÇ»
J19-d-19-a

4 329 806.78

J19-d-14-d

4 329 822.55

Plan Notları

1- Kırkağaç (Manisa) Nazım İmar Planı Revizyonu; 2040 Yılıni Hedef Alarak, Planlama Bütününde, Sürdürülebilir, Yaşanabilir Bir Çevrenin Oluşturulmasını; Turistik, Doğal Ve Tarihsel Değerlerin Korunmasını,Türkiye'nin Kalkınma Politikaları Kapsamında, Sektörel Gelişme Hedeflerine Uygun Olarak Belirlenen İlkeler Doğrultusunda, Planlı Bir Gelişmeyi Amaçlamaktadır.

Kapsam

2- Bu Plan Kırkağaç (Manisa) Yerleşmesinde Sit Alanları Dışında Kalan 465 Hektar Alanı Kapsamaktadır.

Hedef

3- Yerleşmede Koruma-Kullanma Dengelerinin Sağlanması,

4- Yerleşmenin Doğal, Tarihsel, Kültürel, Sosyal Ve Ekonomik Değerlerini Geliştirerek Korunması,

5- Plan Kapsamında Kalan Alanlarda, Arazi Kullanımı Ve Yapılaşmanın Plan, Fen, Sanat, Sağlık Ve Çevre Şartlarına Uygun Olarak Oluşmasının Sağlanması,

6- Afet Etkilerinin Azaltılması; Doğal, Tarihi, Kültürel Çevrenin Ve Ekosistemlerin Korunması, Yaşatılması Ve Geliştirilmesi, Hedeflenmiştir.

Genel Hükümler

7- Bu Plan, Nazım İmar Planı, İmar Planı, Açıklama Raporu İle Bir Bütündür. Alt Ölçekli Planlar Bu Plan Kararlarına Ve Plan Hükümlerine Uygun Olarak Yapılacaktır.

8- Plan Sınırları İçerisinde Kalan Alanların Kullanım Alan Sınırları Ve Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlama Çalışmalarında Kesinleşecektir. Bu Plana Göre Yer Belirleme Ve Uygulamaya Esas Herhangi Bir İşlem Yapılamaz.Parsel Bazında Uygulama Ve Yapılanmaya İlişkin İşlemlerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Esas Alınacaktır.Bu Plandan Ölü Alınarak Uygulama Yapılamaz.

9-Bu Planın Ölçeği Gereği Gösterilemeyen Kentsel Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları Alt Ölçekli İmar Planlarında Ölçeğine Uygun Olarak Gösterilir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Bu Planda Ayrılmış Alanlar Dışında Park,Yeşil Alan,Otopark,Trafo,Alanları Vb.İlave Kentsel Ve Sosyal Altyapı Alanları Ayrılabılır.Donatılara Ayrılan Alan Büyüklükleri Azaltılmadan Yer Değiştirme Yapılabilir.Bu Durum Alt Ölçekli İmar Planlarının Üst Ölçekli Plana Aykırılığı Şeklinde Yorumlanmaz.

10-Örede Yapılacak Tüm Yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe Uyulacaktır.

11- Pis Su Çukurları Akarsulara Bağlanamaz. 19.03.1971 Gün Ve 13783 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan "Lağım Mecrası İnşaaı Mükün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

12- 05.12.2008 Tarih Ve 27075 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

13-1593 Sayılı "Umumi Hıfzısıhha Yasası Hükümlerine Uyulacaktır.

14- "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

15-Olası Bir Afet Durumunda Planda Park Alanı, Açaçlandırılacak Alan, Pazar Alanı Olarak İşaretlenen Alanlar İle Okul Bahçeleri Gibi Büyük Açık Alanlar, Acil İhtiyaçlara Cevap Verecek Şekilde Kullanıma Açılabilir.

16-Enerji Nakil Hattı Altındaki Yapılanmalarda Tedaş'ın Görüşü Doğrultusunda İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

17-Planlama Alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu Eki "Otopark Yönetmeliğindeki Standartlara Uyulacaktır.

18-Plan Sınırları İçerisinde Bulunan Tescilli Taşınmazlar İle İlgili Olarak Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 736 Sayılı İlke Kararı Uyarınca "Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı Parseline Komşu Olan Veya Aralarından Yol Geçse Dahi Bu Parsellere Cephe Veren Parsellerdeki Her Türü İnşai Ve Fiziki Uygulama İle Yeni Yapılanma İçin Koruma Bölge Kurulundan İzin Alınması Gerekmetedir. Bu Hüküm Kapsamında Yer Alan Parsellerde Yapılacak Olan İfraz İşlemleri De Koruma Bölge Kurulunun İznine Tabidir.

19-Burada Belirtilmeyen Hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

20-Plan Onayından Önce Eski Plan Hükümlerine Göre Ruhsat Alarak Ruhsat Ve Eklerine Uygun Olarak Yapılmış Yapıların Hakları Saklıdır. Ancak Bu Yapıların Ekonomik Ömürlerini Tamamlamaları Ve Yıkılıp Yeniden Yapılmaları Durumunda Yeni Plan Hükümleri Geçerlidir.

21-Planda Sosyal Tesis Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda Kursa, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakım Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri V.B. Kullanımlar Yer Alabilir.

22-Planda Kültürel Tesis Alanı Olarak Gösterilen Alanlarda Kütüphane, Halk Eğitim Merkezi, Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro Ve Opera Vb. Kullanımlar Yer Alabilir.

Arazi Kullanım Kararları

Konut Alanları

23-Nazım İmar Planında Belirtilen Yoğunluk Değerleri Brüt Yoğunlukları İfade Etmekte Oluş Bu Yoğunluk Değerlerinin Uygulama İmar Planlarındaki Emsal Değerleri Olarak Maksimum Karşılıklıdır;

*51-121 Kişi/Ha Olan Bölgelerde Maksimum Emsal Değeri E=1,00

*51-150 Kişi/Ha Olan Bölgelerde Maksimum Emsal Değeri E=1,00

*121-250 Kişi/Ha Olan Bölgelerde Maksimum Emsal Değeri E=2,00

*151-300 Kişi/Ha Olan Bölgelerde Maksimum Emsal Değeri E=3,00

Olaçaktır. Nazım İmar Planında Belirtilen Yoğunluklar (Emsaller) Maksimum Değerler Olup, Uygulama İmar Planları Aşamasında Bu Emsal Değerleri Aşılmdan Bölgenin Konumu, İfraz Durumları, Kentin Gelişme Yön Ve Stratejileri İle Mevcut Yapılaşma Durumları Dikkate Alınarak Daha Düşük Emsal Değerleri Belirlenebilir.

Ticaret Alanları

24-Ticaret Alanlarında; Resmi Ve Sosyal Tesisler, Alışveriş Merkezleri, Showroomlar, Banka, Otel, Sinema, Tiyatro, Çarşı, Büro, İşhanı,Düğün Salonu, Gazino, Lokanta,Sağlık Kabini Ve Muayenehane,Sosyo-Kültürel Tesisler Yönetim Tesisleri Yer Alabilir. Ticaret Alanlarında Zemin Üzerinde Yer Alan Katlar Konut Amaçlı Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.

Konut+Ticaret Alanları

25- Konut+Ticaret Alanlarında Yapı Adalarının Yapılaşma Koşullarına Göre

-3 Katlı Yapıların %30'u

-4 Katlı Yapıların %25'i

-5 Katlı Yapıların %20'sini Ticaret Alanları Oluşturacaktır.

Bu Alanlardaki Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.

Sanayi, İmalat Ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

26-11.07.1999 Tarih Ve 21634 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Zararlı Kimyasal Madde Ve Ürünlerinin Kontrolü YönetmeliğiNe Uyulacaktır.

27-2.11.1986 Tarih Ve 19269 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

28-23.12.2003 Tarih Ve 25325 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Gürültü Kontrol YönetmeliğiNe Uyulacaktır.

29-14.03.1991 Tarih Ve 20814 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

30-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları İçerisine Motel Ve Lokanta Bulunabilen Akaryakıt Ve Bakım İstasyonları, Resmi Ve Sosyal Tesisler, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Eğitim Tesisleri, Dumsansız Kokusuz Atık Ve Artık Bırakmayan Ve Çevre Sağlığı Yönünden Tehlike Yaratmayan İmalathaneler İle Pattayıcı, Parlayıcı Ve Yanıcı Maddeler İçermeyen Depolar Yapılabilir.

31- Planda Sanayi Ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Olarak İşaretlenen Alanlarda Yer Alacak Olan Sanayi Amaçlı Tesislerinin Pis Suları İçin Atık Su Arıtma Sistemi Kurulması Ve İşletilmesi Zorunludur. Atık Su %90 Oranında Arıtılmadan Deşarj Yapılamaz Ve Söz Konusu Arıtma Sistemi Gerçekleştirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilmez.

Sağlık Alanları

32- Kentte Yaşayanların Sağlık İhtiyaçlarını Karşılayayıp Tedavi Görebileceği Alanlardır. Bu Alanlarda Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser Ve Poliklinik, Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi, Fizik Tedavi Ve Rehabilitasyon Merkezi, Entegre Sağlık Kampüsü Yapılabilir.Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.

Park Alanları

33-Kentte Yaşayanların Yeşil Bitki Örtüsü İle Dinlenme İhtiyaçlarına Cevap Veren Alanlardır. Bu Alanlarda Büfe, Havuz, Pergole, Açık Çayhane, Genel Hela Ve Açık Spor Tesisleri Yapılır.

Spor Alanı

34-Spor Tesisleri İçerisinde Futbol, Basketbol, Tenis, Yüzme, Atletizm, Buz Pateni, Atış Poligonu Gibi Sportif Faaliyetlere Yönelik Tesisler İle Bu Tesislerin İhtiyaçlarına Yönelik, İdari, Sosyal, Kültürel, Ticari Faaliyetler Yer Alabilir. Spor Tesisleri Açık Yada Kapalı Olarak Düzenlenebilir. İbadet Alanları

35- Bu Alanlarda İbadet Etmek Ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı Tesisler İle Bu Tesislerin Külliyesinin, Dini Tesisin Mimarisiyle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dini Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Taziye Yeri, Yurt Ve Kurs Yapısı, Gasilhane, Şadırvan Ve Tuvalet Gibi Müstemlatların, Açık Veya Zemin Altında Kapalı Otoparkın Da Yapılabilir.Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.

Akaryakıt Satış Ve Bakım İstasyonu+Lpg İkmal İstasyonu

36-Akaryakıt Satış Ve Bakım İstasyonu İle Lpg İkmal İstasyonu İşaretili Alanlarda; İlgisine Göre 2918 Sayılı "Karayolları Trafik Kanunu'nun 18.Maddesi Gereğince Hazırlanan "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelikö Ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikö Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının İlgili Tebliğlerinde Belirtilen Hükümler, Tse Standartları Ve Diğer İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.

37-Bu Alanlarda Akaryakıt Satış Ve Bakım İstasyonu, Lpg İkmal İstasyonu, Servis Birimleri, Market, Lokanta, Çay Salonu Vb. Tesisler Yapılabilir.Konaklama Tesisleri Yapılamaz.

38-Bu Planın Onayından Önce Geçiş Yolu İzin Belgesi Almış Olan Akaryakıt Satış Bakım Ve/Veya Lpg İkmal İstasyonları Geçiş Yolu İzin Belgesine Esas Projelerde Belirtilen Yol Dışında Başka Bir Yoldan Cephe Alamaz.

Kamu Hizmet Alanları

39-Kamu Hizmet Alanlarında; Valilik Hizmet Yapıları, Kaymakamlık Hizmet Yapıları, Bakanlıkların Taşra Teşkilatına İlişkin Yapılar İle Belediye Hizmetlerine Yönelik Tesisler Yer Alabilir.

Belediye Hizmet Alanları

40-Belediye Hizmet Alanlarında; Kadın Sığınma Evleri, Kışe, İtfaiye Binası, Spor Sahaları, Muhtarlık Binaları, Sağlık Müdürlüğü, Zabıta Binaları, Semt Sahaları İdari Binaları,Belediye Hizmet Ve İrtibat Binaları, Mezbahane, Arıtma Tesisleri, Belediye Çöp Ayrıştırma Tesisleri, Arıtma Terfi Ve Pompaj İstasyonları, Turizm Ve Tanıtım, Günürbrik Sergi Ve Satış Ünitelerini İçeren Fonksiyonlar Yer Alabilir.

Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanı

41- Bu Alanlarda, Tarım Ve Hayvancılığa Yönelik Araştırma Ve Geliştirme Birimleri, Ürün Toplama, Depolama, Saklama, Pazarlama Alanları, Ürün Borsası, Ürün İşleme Ve Paketleme Tesisleri Ve Besicilikte Kullanılacak Yem Üretim Alanları, Tarımsal Amaçlı Yapı Ve Tarımsal Amaçlı Entegre Tesisler, Sebze Ve Çiçek Yetiştiriciliği İçin Seralar, Hayvancılık Ve Et Entegre Tesisleri, Tarımsal İşletmelerin Ön Arıtma Ya Da Toplu Arıtma Tesisleri, Tarımsal Araç-Gereç Parkları, İle Çalışanların İhtiyacına Yönelik Sosyal Ve Kültürel Donatı Alanları, Sağlık Ve Eğitim Tesisleri, Gereksinimleri Ve Planlama İlkelerine Uygun Şekilde Yer Alabilir.

Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

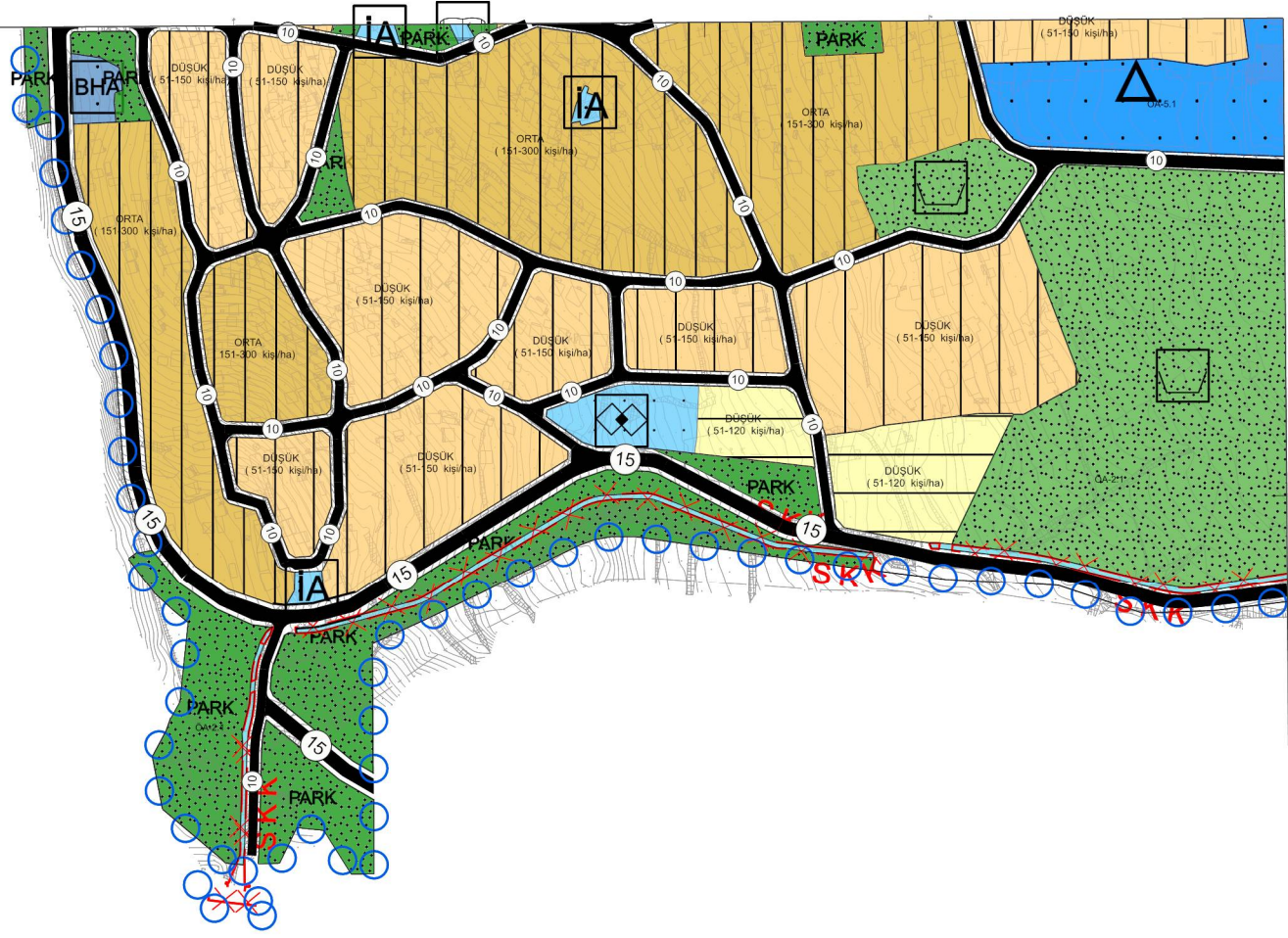
42-Karayolları Kamulaştırma Sınırı(Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı)ğında Kalan Alanlarda Her Türü Tasarruf Ve Kullanım Hakkı Karayolları Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü'ne Aittir. Bu Alanlarda 2. Bölge Müdürlüğü'nden Görüş Ve İzin Alınmadan Uygulamaya Geçilemez.

Su Kanalları Koruma Kuşağı

43-Bu Sahada Yapılacak Uygulamalarda, 03/05/2019 Tarihli Ve 30763 Sayılı Resmi Gazete'deyayınlanan Taşkın Ve Rusubut Kontrolü Yönetmeliği, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği, 2006/27 Ve 2010/5 Sayılı Başbakanlık Genelgesi Ve İlgili Diğer Mevzuat Hükümlerine Uyumlası Sağlanmalıdır.

Demiryolları Koruma Kuşağı

44-Todd Alanında Ticari Amaçlı Faaliyetler Yer Alabilir. Yeni Yapılacak Yapılarda İse Yapılaşma Koşullarını İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı Uyarınca Yapılacaktır.



ITRF '96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE 2000/45
PROJELERİN MÜHÜRÜ AÇIKLAMA İHTİ. İMAR İNS.
SANTİMETRE SİT. VE BELDE HRT. İNS. VE
TİC. LTD. SİT. ORTAK GİRİŞİMİ YAPILAN
YAPILAN 6 ADET HAL-HAZİR HARİTA
DÜZENİ 2 0 / 0 4 / 2006



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKAN V.

q-61-P-61P

MANİSA-J19-d-19-a
«KIRKAĞAÇ»

558 411 32

// TARHİNDE ÇEVİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN
ÜRETİLEN PAFTALARDA, KIYMETLENDİRME VE YERSEL
BÜTÜNLEME BİNA DİŞİ CATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR.
NOT FOTOGRAMETRİK İŞLERDE YAZILACAK

1/5000

MUTEAHHİT : AK-EMEK HRT İMAR İNS. SAN. TIC. LTD. SİT.
BELDE HRT İNS. TIC. LTD. SİT. ORTAK GİRİŞİMİ
MESUL M.H. : SEMSETTİN GÜNERDÜ
TERSİMAT : RASİT PEKER