

MANİSA İLİ
KIRKAĞAÇ İLÇESİ
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PAFTA: J19D14C-J19D14D-J19D19A-J19D19B

Plan İşlem Numarası (PİN): NİP:.....

(ÖLÇEK:1/5000)



ARASTA PLANLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
PAŞA MAH. 5. SK. NO: 91 İÇ KAPI NO: 3 AKHİSAR / MANİSA

05332598832

2025



MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

MANİSA İLİ KIRKAĞAÇ İLÇESİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/5.000

PLAN MÜELLİFİ

BELEDİYE ONAYI

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	5
2. PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER.....	6
2.1. Planlama Alanının Konumu	6
2.1.1. Planlama Alanı Ulaşımı.....	7
2.2. Doğal Yapı.....	8
2.2.1. Eğim Durumu	8
2.2.2. Jeolojik Yapı	9
2.2.3. Bitki Örtüsü	12
2.3. Arazi Kullanımı.....	14
2.4. Demografik Yapı:	15
2.5. Sosyal ve Ekonomik Yapı:	16
2.6. Sit ve Koruma Alanları.....	17
2.7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	20
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	21
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	26
4.1. Plan Gerekçesi, Amaç ve Hedefleri	26
4.2. Kentsel Nüfus Projeksiyonları	26
4.3. Plan Kararları.....	29
4.3.1. Ulaşım Kararları.....	29
4.3.2. Konut Alanı Kararları	31
4.3.3. Kentsel Çalışma Alanları.....	33
4.3.4. Sosyal Donatı Alanları	36
4.3.5. Yeşil Alanlar	38
4.4. 1/ 5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişiklikleri	39
4.5. Plan Değişikliği Sonrasındaki Alan Dağılımları	63
5. 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	64
6. EKLER.....	71

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.Planlama Alanın Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	6
Şekil 2.Kırkağaç İlçesi Mahalle Haritası	6
Şekil 3.Kırkağaç ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağ.....	7
Şekil 4.Eğim Analizi	8
Şekil 5.Jeoloji Haritası	9
Şekil 6.Yerleşilebilirlik Analizi.....	10
Şekil 7.Orman Varlığı Haritası	12
Şekil 8.Tarım Alanları Haritası	13
Şekil 9.Arazi Kullanımı Haritası	14
Şekil 10:Kırkağaç Kentsel ve İlave Sit Alanları Haritası	17
Şekil 11:Kırkağaç İlçesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresindeki Kültür Varlığı Ve Kentsel Sit Tescili.....	18
Şekil 13.1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı	22
Şekil 14:1/5.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı	25
Şekil 15.Planlama Alanı Ulaşım Durumu Paftası.....	30
Şekil 16.Planlama Alanındaki Meskun ve Gelişme Konut Alanları	31
Şekil 17:Planlama Alanı Nüfus Yoğunlukları Dağılımı	33
Şekil 18.Planlama Alanı Kentsel Çalışma Alanları	35
Şekil 19.Planlama Alanı Sosyal Donatı Alanları.....	37
Şekil 20.Planlama Alanı Kentsel Yeşil Alanlar	38

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:İlçenin Önemli İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklıkları.....	7
Tablo 2.Kırkağaç İlçesinde Ekimi Yapılan Başlıca Ürünler.....	14
Tablo 3.Kırkağaç İlçesi Arazi Yapısı	15
Tablo 4.Kırkağaç İlçe Bütününün Yıllara Göre Nüfus Tablosu	15
Tablo 5.Planlama Alanının Yıllara Göre Nüfus Tablosu.....	16
Tablo 6:Mevcut Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı	24
Tablo 7:Nüfus Gelişim Tablosu.....	27
Tablo 8:Nüfus Projeksiyon Yöntemleri Formülleri.....	27
Tablo 9:Nüfus Projeksiyon Hesapları – En Küçük Kareler Yöntemi.....	28
Tablo 10:Nüfus Projeksiyon Hesapları - Üssel Artış Nüfus Projeksiyon Yöntemi...	28
Tablo 11: Nüfus Projeksiyon Hesapları - Aritmetik Yöntem.....	28
Tablo 12: Nüfus Projeksiyon Hesapları-Bileşik Faiz Yöntemi.....	29
Tablo 13: Nüfus Projeksiyon Hesapları	29
Tablo 14:Mevcut Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı	32
Tablo 15: Gelişme Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı	32
Tablo 16:Ticaret Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı	33
Tablo 17:Ticaret+Konut Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı.....	34



Tablo 18:KDKÇA'ların Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı.....	34
Tablo 20: Sanayi Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı	34
Tablo 21: Küçük Sanayi Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı.....	35
Tablo 22: Meri Nazım İmar Planına Göre Donatı Alanlarının Dağılımı.....	36
Tablo 24:Revizyon Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı	63

1. GİRİŞ

Manisa ili Kırkağaç ilçesi Cinosman, Hacıhimmet, Hıdırağa, Kadriye, Karaali, Kayadibi, Kocametmetağa, Memiş, Musalar, Şairesref, Sariağa, Tefikiye, Yeni mahalle ve Zorağa mahallerini kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmasının amacı; doğal ve yapay eşiklerle sınırlı olan ilçede yaşam kalitesini arttıracak dengeli büyüme ve kontrollü kentleşmenin sağlanması, ulaşım ilişkileri, çalışma alanları, yerleşim alanları ve sosyal donatı alanları bağlamında ortak ve bütüncül bir yaklaşımın planlanmasıdır.

Planlama çalışmalarında üst ölçekli plan kararlarına uyum sağlanarak, kentin doğal ve kültürel özellikleri korunarak yaşam kalitesi yüksek bir ilçe vizyonu benimsenmiştir.

Bu amaç doğrultusunda planlama çalışmalarında ;

- Çalışma alanları, yerleşim alanları, sosyal ve kültürel tesisler, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ile dengeli mekanlar oluşturmak,
- Mevcut nüfus ve kentin gelişme potansiyeli doğrultusunda dengeli bir yoğunluk dağılımı oluşturmak,
- Kentteki doğal ve tarihi değerleri korumak,
- Kentteki sosyal donatı ve açık yeşil alanları arttırarak erişilebilirliği sağlamak,
- Ulaşım ağlarını güçlendirerek ulaşım kademelenmesini sağlamak ve ulaşım sorunlarını gidermek hedeflenmiştir.

2040 yılını hedef alarak hazırlanan Revizyon Uygulama İmar Planı Kırkağaç yerleşmesinde sit alanları dışında kalan 465 hektar alanı kapsamaktadır.

2. PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

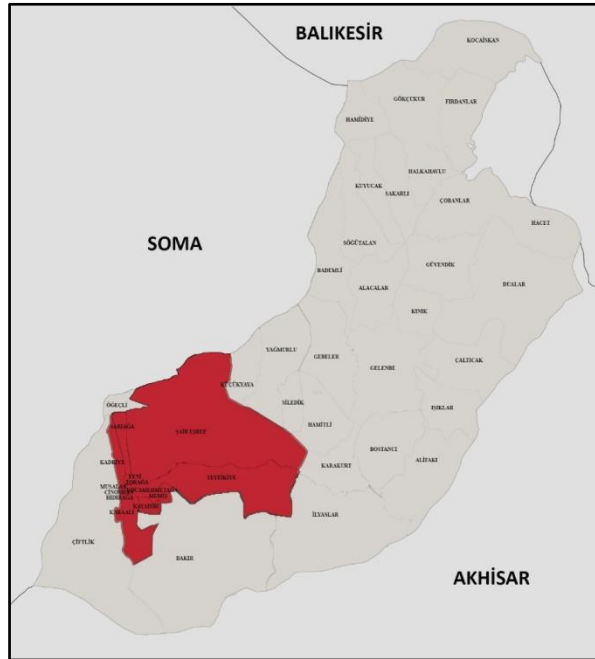
2.1. Planlama Alanının Konumu

Ege Bölgesi'nin en büyük ikinci kenti olan Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olup il genelinde 2024 TÜİK verilerine göre 1.475.353 kişi yaşamaktadır. İl, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer almaktadır. Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre Manisa ili, Uşak, Kütahya ve Afyonkarahisar illeri ile birlikte TR33 Düzey-2 Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Manisa'nın 17 ilçesinden biri olan Kırkağaç, 54.900 ha. üzerine kuruludur. Kırkağaç İlçesi'nin toplamda 47 adet mahallesi olup 14 mahallesi planlama alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu mahalleler sırasıyla; Cinosman, Hacıhimmet, Hıdırağa, Kadriye, Karaali, Kayadibi, Kocametmetağa, Memiş, Musalar, Şairesref, Sariağa, Tefikiye, Yeni mahalle ve Zorağa Mahallesi'dir.



Şekil 2. Kırkağaç İlçesi Mahalle Haritası

2.1.1. Planlama Alanı Ulaşımı

Manisa'nın ilçelerinden biri olan Kırkağaç, Manisa il merkezine 79 km. ve İzmir il merkezine~ 118 km. uzaklıkta konumlanmaktadır. Ulaşım açısından, demiryolunun ilçe merkezinden geçmesinin ve Çandarlı ile Aliağa limanlarına yakın mesafede oluşunun yanı sıra, İstanbul – İzmir otoyolunun Kırkağaç sınırlarından geçiyor olması, tarım ve ticareti canlandırarak ilçenin ekonomik gelişmesine olumlu yönde katkı sağlamaktadır.



Şekil 3.Kırkağaç ve Yakın Çevresi Ulaşım Ağ

Tablo 1: İlçenin Önemli İl ve İlçe Merkezlerine Uzaklıkları

Yerleşim Merkezi	Uzaklık (km)
Manisa	79
Soma	16
Akhisar	28
Balıkesir	81
İzmir	118
İstanbul	468
Ankara	578

Kaynak:(<http://www.kgm.gov.tr/> - [maps.google.com.](http://maps.google.com))

2.2. Doğal Yapı

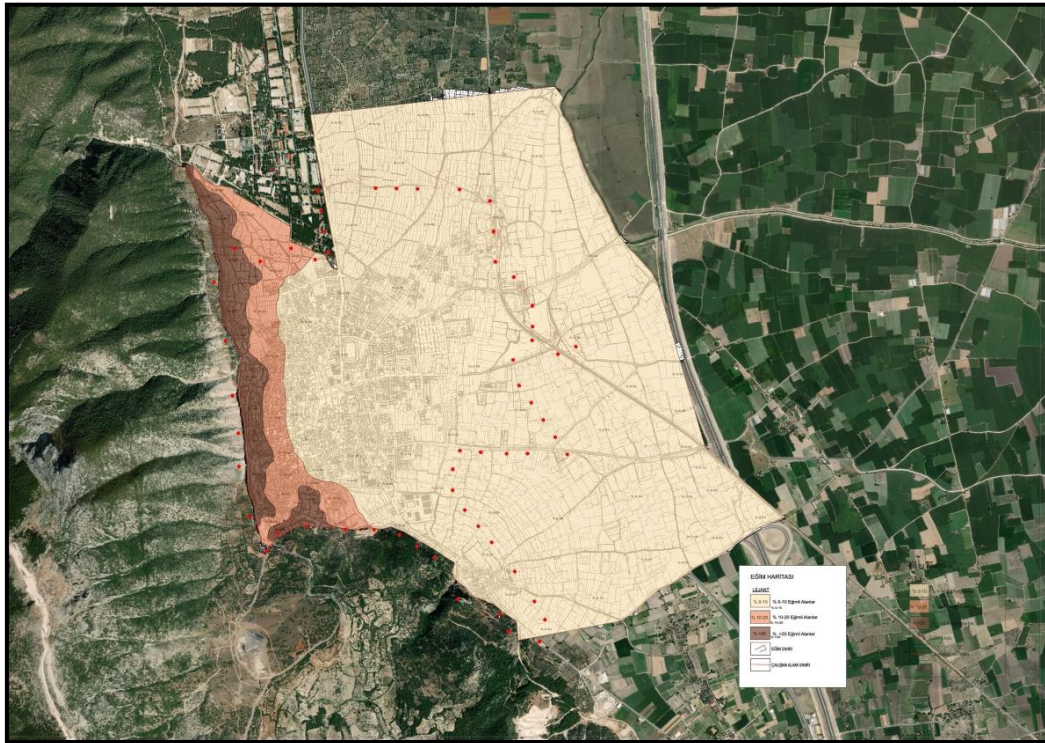
Kırkağaç, Manisa'nın kuzey batısında, İzmir-Bandırma demiryolu üzerindedir. Denizden yüksekliği 180-200 m'dir. Kırkağaç, Batıdan Çamlıca Dağı, Güneyden Harta, Doğudan Siledik ve Kuzeyden Kazan Dağı ile çevrili olan yaklaşık 43.000 dekar genişliğinde çok verimli bir ovada bulunur. Bu ova Karakurt Boğazı ile 8000 dekar büyüklüğünde Gelenbe ovasıyla birleşir. Bu iki ova dışında küçük düzlükler varsa da arazi genellikle; engebeli ve dağlıktır. Ovanın hemen hemen tam ortasından geçen Bakırçay, taşıdığı zengin alüvyonlarla verimin artmasını sağlamıştır.

Kırkağaç'ta iklim Akdeniz iklimi ağırlıklı, Akdeniz ve Kara ikliminin etkisi altında olup yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer.

2.2.1.Eğim Durumu

Doğal eşiklerden biri olan eğim; arazi yapısını, iklim ve bitki örtüsü gibi yerleşmenin doğal morfolojisini ve kimliğini tanımlamada da temel belirleyicidir. Ayrıca planlama kararlarını, işlev alanlarının yer seçimi kriterlerini, ulaşım bağlantılarını, yerleşme makro formunu yönlendiren faktörlerdendir.

Yerleşimde yarattığı zorluklardan dolayı eğimin %10'dan az olduğu alanlar yerleşime uygun olarak görülürken eğimin %20 üzerinde olması yerleşime uygun olmayan alanlar olarak ele alınırlar.



Şekil 4. Eğim Analizi

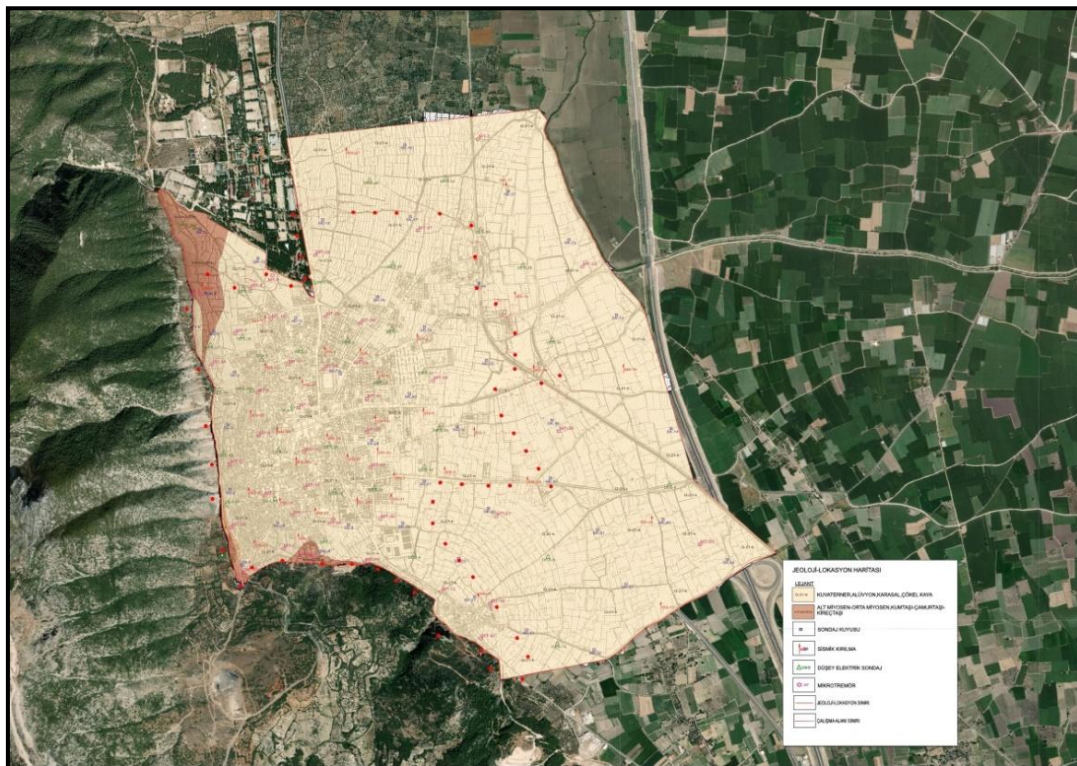
Kaynak:(Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu)

Yapılan eğitim analizi sonucunda planlama alanının büyük çoğunluğunun %0-10 arası eğitilmiş alanlardan oluştuğu görülmektedir. Batıya doğru gidildikçe eğitimin arttığı görülse de bu alanlar çalışma alanının küçük bir bölümünü kapsamaktadır. Bu alanlarda eğitim dikkate alınarak yerleşme koşulları sağlanacak ve uygun önlemler alınacaktır.

2.2.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanında yapılan detaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre; İnceleme alanı ve yakın civarında Alt Miyosen yaşlı çamurtaşı, çakıl taşı, marn, kumtaşı, Kuvaterner yaşlı alüvyal yelpaze-yamaç molozu-akarsu çökelleri tespit edilmiştir. Alt Miyosen yaşlı birimler fay denetimli olup, Soma-Kırkağaç fay zonunun düşen bloğunda yer almaktadır. İnceleme alanının hemen güneydoğusunda Bakır civarında tipik olarak izlenmektedir. İnceleme alanının batı yarısı alüvyal yelpaze ve grift halde bulunan yamaç molzu çökellerinden oluşurken, doğu yarısı Bakırçay nehrine ait akarsu-taşkın ovası ortamının bataklık kesimlerini temsil eden killi birimlerden oluşmaktadır.

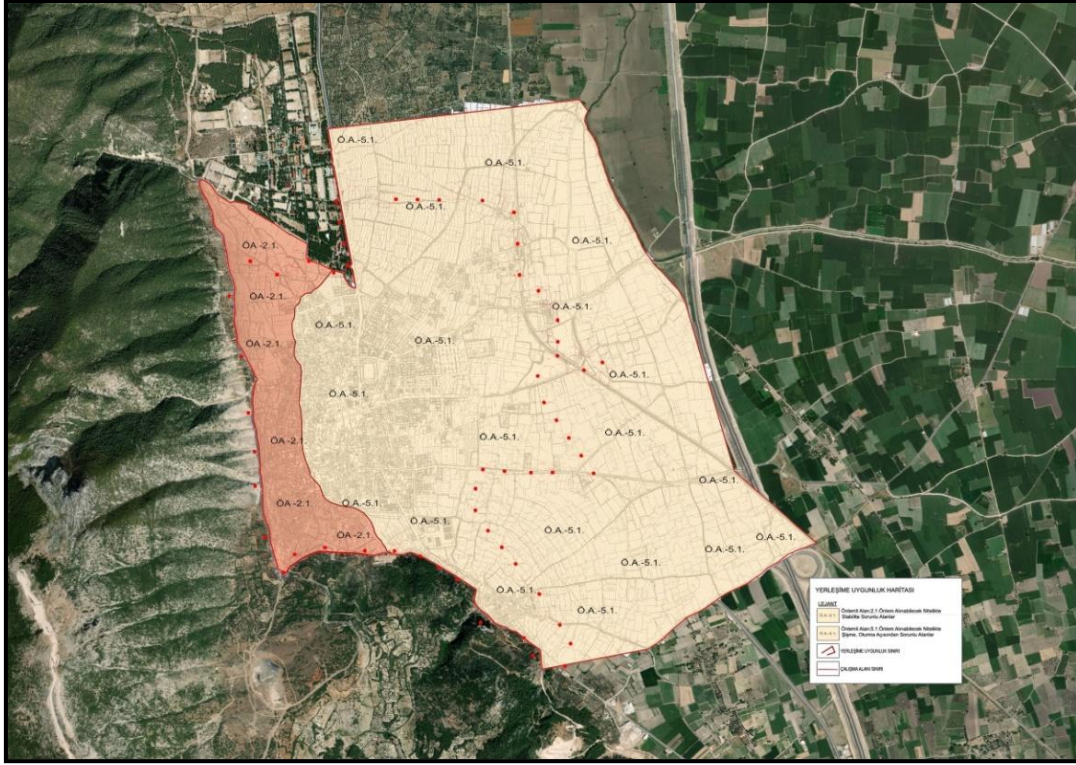
Ayrıca planlama alanında 40 farklı konumda sondaj çalışması, 18 farklı alanda sismik kırılma çalışması, 35 farklı noktada Düşey Elektrik Sondaj çalışması (DES), 40 farklı noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.



Şekil 5.Jeoloji Haritası

Kaynak:(Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu)

Bu çalışmalar sonucunda elde edilen Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre alanda tespit edilen yerleşilebilirlik kategorileri ve planlama kararlarına zemin teşkil eden sonuç ve önerilere aşağıda yer verilmiştir.



Şekil 6.Yerleşilebilirlik Analizi

Kaynak:(Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu)

Çalışma alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından önlemleri alan olarak belirlenmiştir.

Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

Morfolojik açıdan eğimin % 10-20-% >20 arasında olduğu ; jeolojik açıdan temel birimi (1) Üst Triyas yaşlı Kireçtaşları (Kırkağaç formasyonu), (2) Alt Miyosen yaşlı çamurtaşı, çakıl taşı, marn, kumtaşı (Soma formasyonu) olmak üzere 2 farklı birim ayırt edilmiş alanların oluşturduğu alanlarda stabilite sorunları beklenebilir. Bu nedenle bu alanlar **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)** olarak belirlenmiştir (Şekil 6).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 zemine etüdlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik(teraslama, kademelendirme v.b.) önlemler alınmalıdır.

Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açıdan Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)

İnceleme alanında, morfolojik açıdan eğimin %0-10 arasında olduğu; jeolojik açıdan genelinin Kuvaterner yaşlı alüvyal yelpaze-taşkın ovası çökellerinin oluşturduğu, jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde, şişme, oturma, taşıma gücü vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodlarının beklendiği alanlar **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb, Açıdan Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir (Şekil 6).

Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

-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 oturturulmamalıdır.

-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.

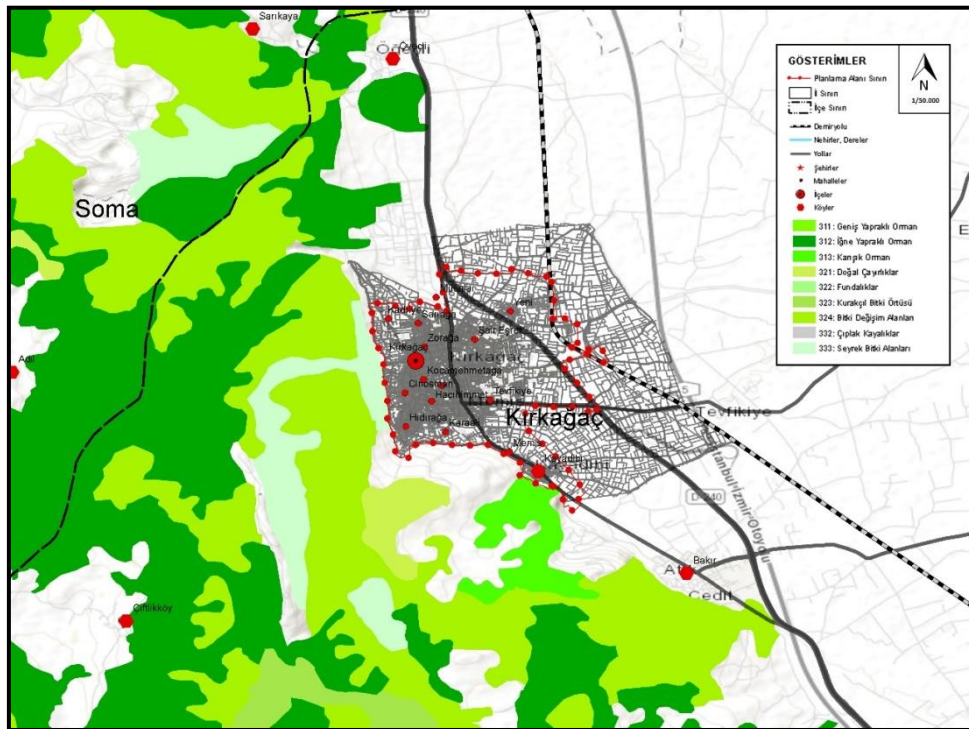
2.2.3.Bitki Örtüsü

Planlama alanının çevresi tarım alanları ve orman alanları ile çevrilidir.

Orman Alanları

Planlama alanı sınırının batısında planlamaya eşik oluşturan geniş orman varlıkları bulunmaktadır. İğne Yapraklı ve Geniş yapraklı ormanların çoğunlukta olduğu Orman alanları Çamlıca Dağı boyunca uzanmaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan Avrupa Çevre Ajansı tarafından belirlenen sınıflandırmalara göre uydu görüntüleri üzerinden bilgisayar destekli görsel yorumlama ile üretilen 2018 Corine verilerinden elde edilerek, 1/50.000 ölçekte hazırlanan Orman Varlığı Haritası aşağıda yer almaktadır.



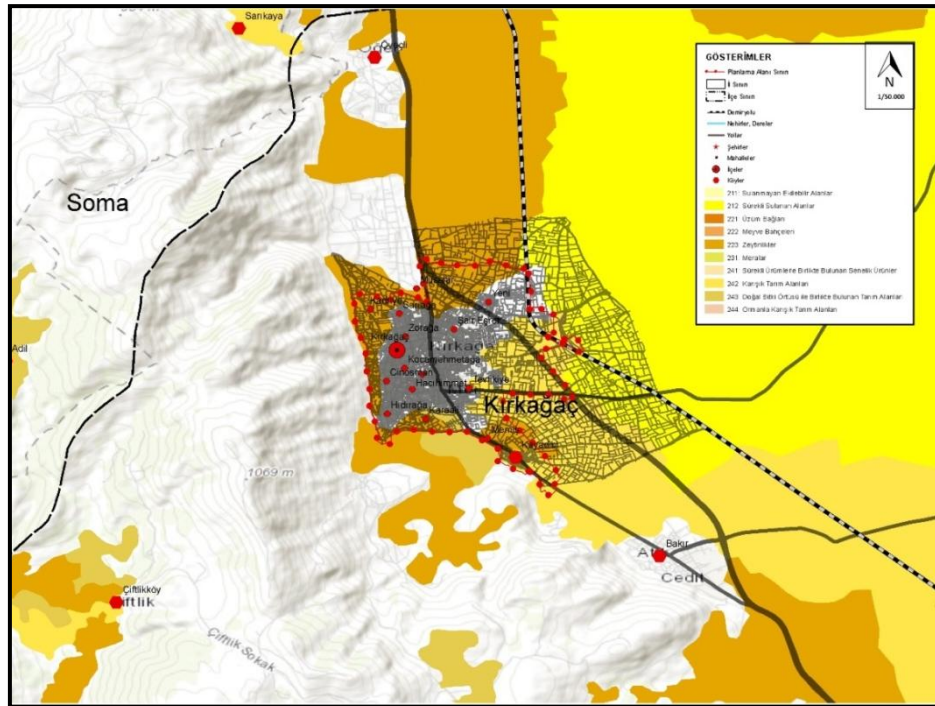
Şekil 7.Orman Varlığı Haritası

Kaynak:(Tarım ve Orman Bakanlığı-Corine Projesi, 2018)

Tarım Alanları

Kırkağaç ilçesinin en önemli geçim kaynağı tarımdır. Planlama alanı sınırları içerisinde de tarım alanları bulunmakta olup tarım alanlarının amacı dışında kullanılmaması, yapılaşmaya açılmaması için gereken önlemler alınarak ve tarım alanlarının korunması amaçlanmıştır.

2018 Corine verilerinden elde edilen 1/50.000 ölçekte hazırlanan Tarım Alanları Haritası aşağıda yer almaktadır.



Şekil 8.Tarım Alanları Haritası

Kaynak:(Tarım ve Orman Bakanlığı-Corine Projesi, 2018)

İlçenin tarıma elverişli alanı, Manisa İlının tarıma elverişli alanın % 4,18'ini oluşturmaktadır. Bu alanlardan sebze alanı 32.058 da., meyve alanı 113.500 da., tarla alanı 69.417 da.'dır. Toplam tarıma elverişli alanı 214.975 da.'dır. Bu arazilerde sulanan alan 125.811 da., sulanmayan alan 89.164 da.'dır.

İlçe tarımında kavun yetiştiriciliği önemli bir yer kaplamakta olup bir yılda ortalama 32.985 ton kavun üretimi yapılmaktadır. Kırkağaç kavunu 2008 yılında Kırkağaç Belediyesinin başvurusu ile coğrafi işaret patentini edinmiş olup ata tohumları Kırkağaç Ziraat Odası tarafından kayıtlı üreticilere verilmekte ve üretim sonunda coğrafi işaretli ürün etiketiyle pazara sunulmaktadır.

İlçede ekimi yapılan başlıca ürünler aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

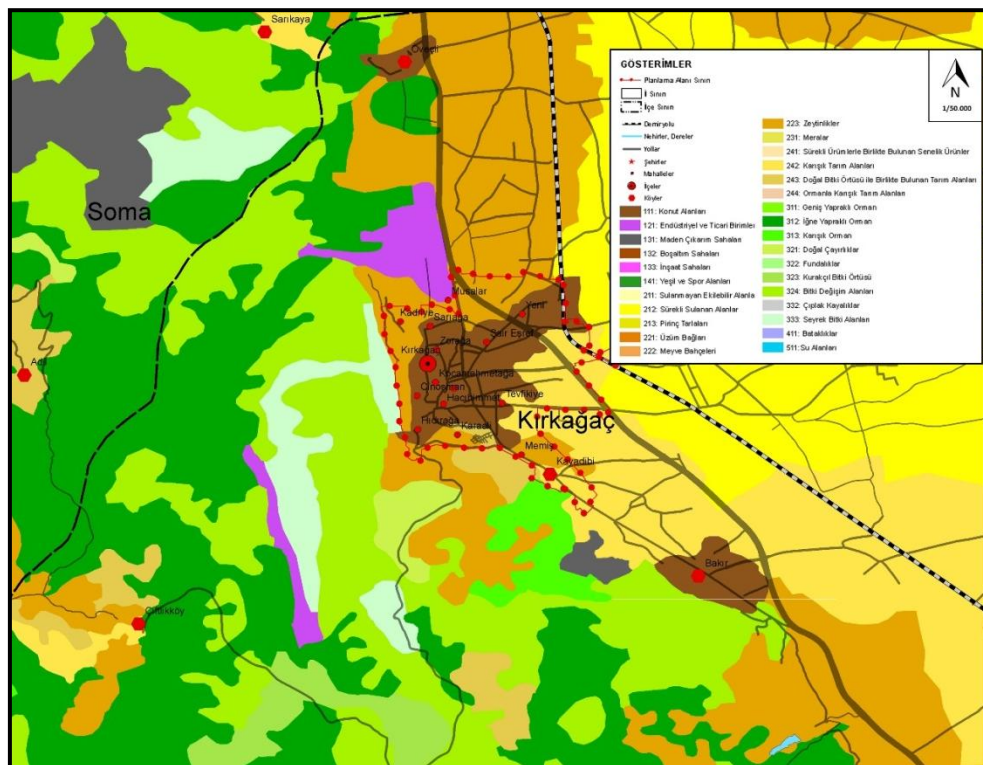
Tablo 2.Kırkağaç İlçesinde Ekimi Yapılan Başlıca Ürünler

ÜRÜN CİNSİ	EKİM ALANI (Da)	ÜRETİM (Ton)
Zeytin	109.070	43.493
Buğday	15.000	6.750
Tütün	10.500	945
Mısır(Dane)	26.125	36.575
Kavun	10.995	32.985
Domates(Sofralık)	5.500	33.000
Domates(Salçalık)	3.500	31.500
Biber(Sivri,dolmalık))	4.600	14.400
Biber(Salçalık ve turşuluk)	4.000	14.000
Ayçiçeği (Çerezlik)	4.000	1.200
Arpa	2.000	750
Meyve	3.500	4.000

Kaynak:(Kırkağaç Kaymakamlığı)

2.3.Arazi Kullanımı

2018 Corine verilerinden 1/50.000 ölçekli arazi kullanım haritası oluşturulmuştur. Planlama alanı, kentsel yerleşik alan ve tarımsal alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde bulunan maden çıkarım sahaları ve sanayi alanlarının varlığı planlama kararlarında önemli etkiye sahiptir.



Şekil 9.Arazi Kullanımı Haritası

Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı-Corine Projesi, 2018)

Tablo 3.Kırkağaç İlçesi Arazi Yapısı

CİNSİ	MİKTARI (da)	ORAN (%)
Tarım Elverişli Alan	214.975	39
Orman Alanı	250.046	46
Çayır-Mera Alanı	9.360	2
Kullanılmayan Alan(Tarım Dışı)	68.619	13
TOPLAM	543.000	100

Kaynak: (Kırkağaç Kaymakamlığı)

2.4.Demografik Yapı:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa'nın toplam nüfusu 1.475.353 kişi iken, Kırkağaç ilçesinde 37.718 kişi yaşamaktadır.

Tablo 4.Kırkağaç İlçe Bütününün Yıllara Göre Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS
2024	37.718
2023	37.823
2022	37.645
2021	37.699
2020	38.245
2019	38.459
2018	39.790
2017	42.716

Kaynak: (TÜİK,Genel Nüfus Sayımı Sonuçları(2017-2024)

Kırkağaç ilçesinin 14 mahallesi(Cinosman, Hacıhimmet, Hıdırağa, Kadriye, Karaali, Kayadibi, Kocametmetağa, Memiş, Musalar, Şaireşref, Sariağa, Tevfikiye, Yeni mahalle, Zorağa) planlama alanına girmekte olup planlama çalışması bu mahallelerin toplam nüfusu baz alınarak yapılacaktır.2024 yılı planlama alanı nüfusu 20.230 kişidir.



Tablo 5.Planlama Alanının Yıllara Göre Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS
2019	19.344
2020	19.272
2021	19.312
2022	19.683
2023	20.293
2024	20.230

Kaynak: (TÜİK, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları(2019-2024))

2.5.Sosyal ve Ekonomik Yapı:

Manisa, verimli toprakları sayesinde tarımsal üretim sıralamasında Türkiye’de önde gelen illerden biri olmasının yanında İl genelinde yüzyıllardan beri faaliyet gösteren dokumacılık, gıda, dericilik ve tarım sektörlerinin yanı sıra, günümüzde daha da önem kazanan sanayi il genelinde önemli bir gelir kaynağıdır. Manisa geçmişinden taşıdığı izler ve doğal güzellikleriyle turizm alanında da adından söz ettirmekte olup il genelinde yer alan jeotermal su kaynakları asırlardır bilinmektedir ve yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Salihli ilçesinde yer alan Kurşunlu ve Sart kaplıcaları ilin sağlık turizmüne önemli bir katkı sağlamaktadır.

Kırkağaç, ekonomisi tarıma ve tarımsal sanayiye dayalı bir ilçe belediyesidir. Sanayi ve ticaretin gelişmesi için ulaşım ve taşımacılık büyük öneme sahiptir. İlçenin verimli topraklara ve birinci sınıf tarım arazisine sahip olması, ilçenin tarım üzerinden gelişmesini sağlamıştır. Toplam tarım alanı 21.497 ha olan Kırkağaç ilçesinde 8.92 ha alan sulanmazken, sulanabilir alan 12.59 ha ile toplam tarım alanının %58,5’ini oluşturmaktadır.

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

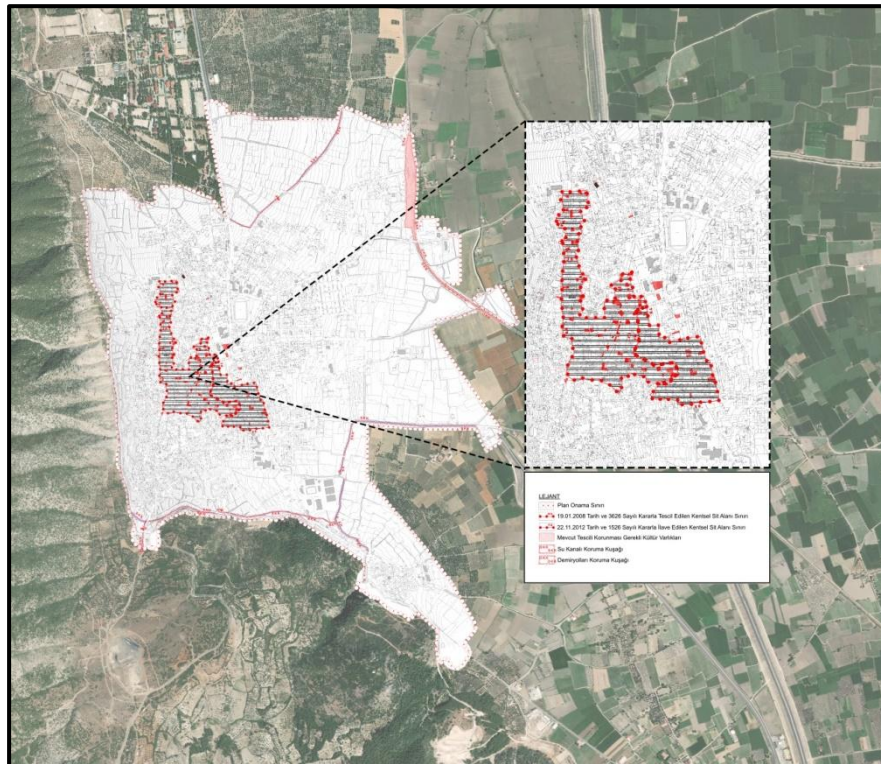
İlçede yer alan tarım alanlarının önemli bir bölümü kavun yetiştiriciliğine ayrılmaktadır. Kırkağaç kavununun genetik yapısının korunması için tohumlar Kırkağaç Ziraat Odası tarafından kayıtlı üreticilere verilmektedir. Üretim sonunda coğrafi işaretli ürün etiketiyle pazara sunulmaktadır.

2.6.Sit ve Koruma Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan Kentsel Sit Alanı, Karayolları Kenarı Koruma Kuşağı, Su Kanalları Koruma Kuşağı ve Demiryolu Koruma Kuşağı, Korunacak alanlar kapsamında ele alınmıştır.

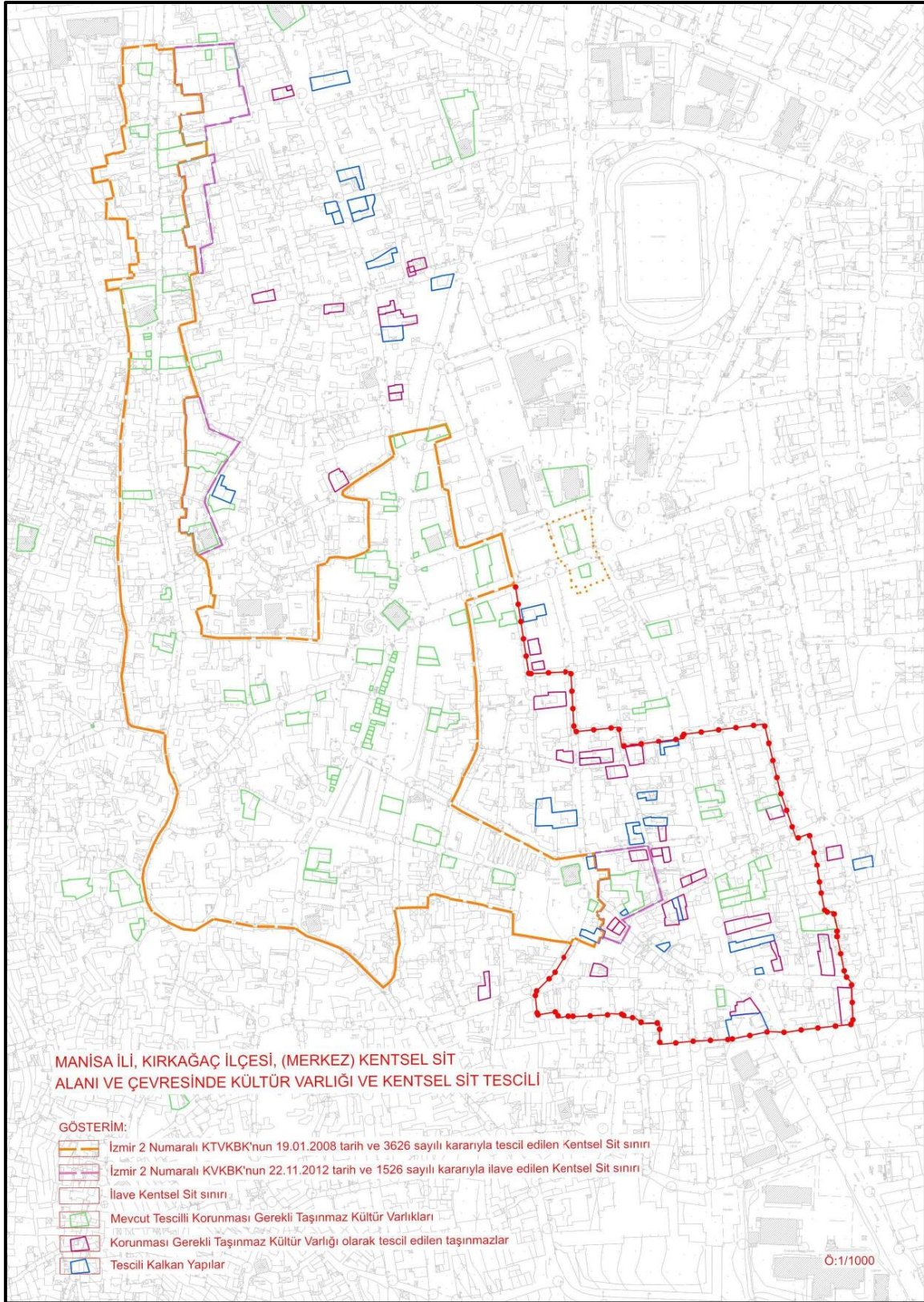
KENTSEL SİT ALANI

Kentsel Sit Alanı, 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 alandan oluşmaktadır.



Şekil 10:Kırkağaç Kentsel ve İlave Sit Alanları Haritası

Kırkağaç Kentsel Sit Alanı, Kadriye mahallesinde bulunan Mehmet Günekli 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 Cami de içine alarak Cemal İğöz Caddesinin batı kısmından, Çiftehanlar Cami 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.



Şekil 11:Kırkağaç İlçesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresindeki Kültür Varlığı Ve Kentsel Sit Tescili

KARAYOLLARI KENARI KORUMA KUŞAĞI

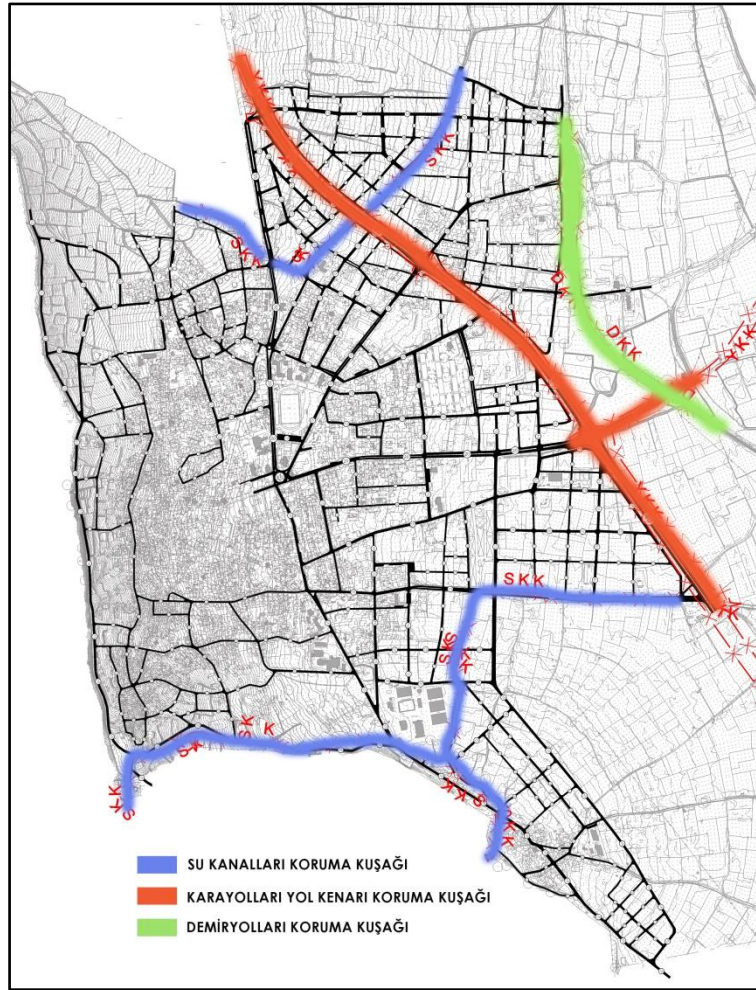
Bergama-Soma-Akhisar Devlet Yolu ile Kırkağaç-Gelenbe İl Yolu planlama alanı sınırları içerisinde geçmektedir. Bu alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün belirlediği kamulaştırma sınırları yer almaktadır. Kamulaştırma Sınırları Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı Olarak gösterilmiştir.

SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI

Planlama sınırları içerisinde Kavukludere ve Salınan Dere Islah projeleri kapsamında su kanalları yer almaktadır. Alanın kuzeyinden geçen Kavukludere ve alanın güneyinden geçen Salınan Dere Su Kanalları Koruma Kuşağı olarak gösterilmiştir.

DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI

Planlama alanının doğusunda bulunan TCDD Alanı Demiryolu Koruma Kuşağı olarak gösterilmiş olup alanın tüm yetkisi Devlet Demiryolları İşletmesine aittir.



Şekil 12.Diğer Koruma Alanları

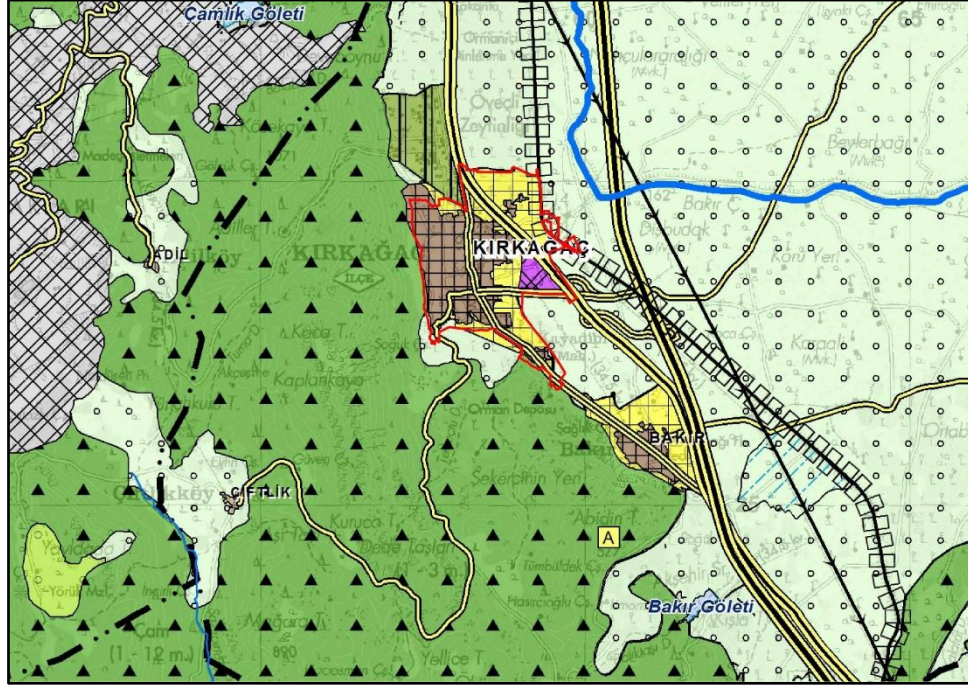
2.7.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.





Şekil 12.1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

Plan hükümlerinde tanımlanmış bazı alanlar aşağıda verilmiştir.

KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: Büyükşehir ve veya ilçe belediyesi sınırları içerisinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

KENTSEL GELİŞME ALANLARI: Bu planın hedef yılı ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.

SANAYİ ALANLARI: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

TARIM ARAZİLERİ: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

ÇAYIR-MERA ALANLARI: 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak olan, hayvanların otlanması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır.

ORMAN ALANLARI: 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlardır.

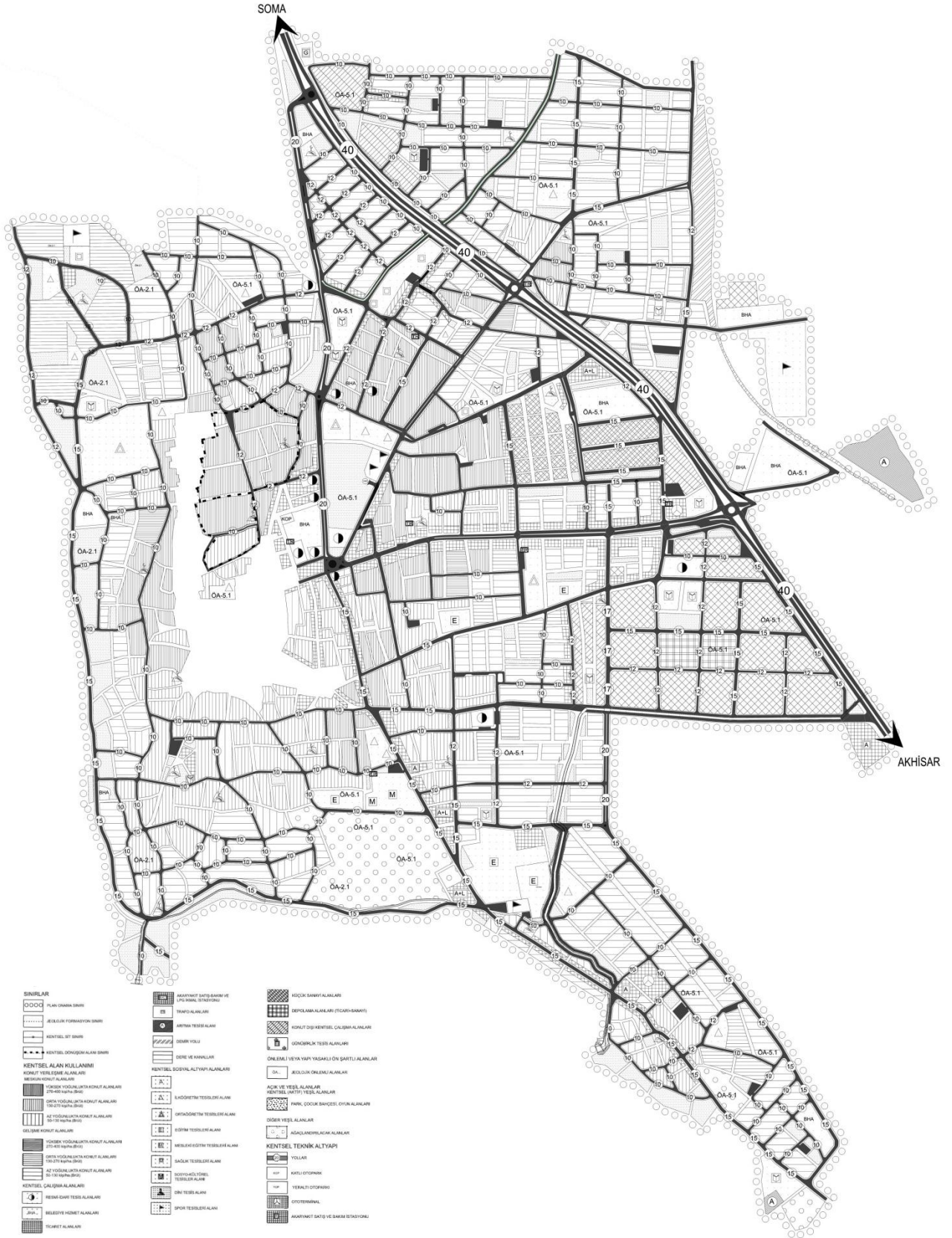
3.2. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı Plan Kararları

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 İmar Planı yapıp Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından 11.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.

2030 yılını hedef alarak hazırlanan mevcut Nazım İmar Planı Kırkağaç yerleşmesinde sit alanları dışında kalan ~465 hektar alanı kapsamaktadır.

Tablo 6: Mevcut Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı

NAZIM İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI			
ALAN ADLARI		ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)	ORAN(%)
MEVCUT KONUT ALANLARI	YÜKSEK	333596.4	7.17
	ORTA	389496.4	8.37
	DÜŞÜK	65289.12	1.40
GELİŞME KONUT ALANLARI	YÜKSEK	34407.52	0.73
	ORTA	112470.2	2.41
	DÜŞÜK	917776.8	19.7
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	16196.25	0.34
	TİCARET+KONUT	120205.5	2.58
	BELEDİYE HİZMET ALANI	80496.22	1.73
	KAMU HİZMET ALANI	21032.6	0.45
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	67740.91	1.45
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI	25653.5	0.55
	SANAYİ ALANLARI	169851.3	3.65
	KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ	52281.87	1.12
	DEPOLAMA ALANI	20307.64	0.43
	TARIM VE HAYVANCILIK TESİSİ	0	0
SOSYAL DONATI ALANLARI	EĞİTİM	146419.2	3.14
	YÜKSEKÖĞRETİM	43232.03	0.92
	SAĞLIK ALANI	19739.66	0.42
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	47302.87	1.01
	SPOR ALANI	42510.71	0.91
	İBADET ALANI	19113.54	0.41
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	314566.9	6.76
	FUAR ALANI	0	0
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	114836.3	2.46
	MEZARLIK	2767.9	0.05
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	OTOPARK	19630.17	0.42
	OTOGAR	3129.581	0.06
	TIR PARKI	7328.67	0.15
	TRAFO ALANI	399.42	0.008
	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	25330.61	0.54
	YOL+REFUJ+DİĞER	1416890.2	30.4
TOPLAM:		4650000	100



Şekil 13:1/5.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

4.1. Plan Gerekçesi, Amaç ve Hedefleri

Mevcut Uygulama İmar Planı 11.08.2015 tarihinde Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış olup üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hedef ve potansiyeller oluşturularak sorunların çözümünü hedefleyen bir plan hazırlanmıştır. Revizyon Nazım İmar Planı Kararları; üst ölçekli plan kararları, arazi kullanım, araştırma ve analiz çalışmaları, ilgili kurum ve kuruluşların talep/görüşleri sonucu hazırlanmış olup yapılan sentez çalışmaları doğrultusunda nüfus kararları, ulaşım ilişkileri, çalışma ve yerleşim alanları, sosyal donatı ve açık/yeşil alanlar bağlamında bütüncül bir yaklaşımla geliştirilmiş ve mekâna yansıtılmıştır.

Planlama çalışması ile

- Ulaşım ağlarının güçlendirilerek özellikle mevcut yerleşim alanlarında ön planda olan ulaşım sorunlarının giderilmesi,
- Ticaret akslarının geliştirilmesi ile kentte ticari hareketliliğin artırılması,
- Ekonomik gelişme ve büyümeyi sağlayacak istihdam alanlarının oluşturulması,
- Kentteki tarihi ve kültürel değerlerin erişilebilirliğinin artırılması ile korunması ve devam ettirilmesi,
- 2040 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar oluşturmak ve bu alanları kentin mevcut oluşumu ile bütünleştirilmesi,
- Çalışma alanları, yerleşim alanları, sosyal ve kültürel tesisler, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ile dengeli mekanlar oluşturulması,
- Mevcut nüfus ve kentin gelişme potansiyelleri doğrultusunda dengeli bir yoğunluk dağılımı oluşturulması amaçlanmıştır.

2040 yılını hedef alarak hazırlanan Revizyon Nazım İmar Planı Kırkağaç yerleşmesinde sit alanları dışında kalan 465 hektar alanı kapsamaktadır.

4.2. Kentsel Nüfus Projeksiyonları

Planlama alanındaki nüfus kararları oluşturulurken; Kırkağaç'ın ekonomik gelişme potansiyeli, mevcut planların kapasite nüfusları, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı nüfus kararları, üst ölçekli planlar ve kentin doğal ve fiziki eşikleri çerçevesinde belirlenen kentsel gelişme alanlarının varlığı dikkate alınmıştır.

İzmir-Manisa 1/100.000 ölçekli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı 2025 olarak belirlenmiştir. Ancak hedef yılın bu kadar kısa olması, ileriye dönük hedeflerin ve stratejilerin oluşturulmasında çeşitli sorunlara sebep olacağından dolayı bu plan 2040 yılı hedef alınarak hazırlanmıştır. Planlama

çalışmasına yönelik projeksiyon hesapları da 2040 yılı baz alınarak kurgulanmıştır.

Planlama alanını kapsayan 14 mahallenin 2014 yılından 2023 yılına kadar olan nüfus verileri baz alınarak hazırlanan nüfus projeksiyonlarında dört ayrı projeksiyon yöntemi kullanılmış olup bu yöntemler; en küçük kareler yöntemi, üssel artış nüfus projeksiyon yöntemi, bileşik faiz yöntemi ve aritmetik ortalama yöntemidir. Nüfus projeksiyonu yöntemlerinin formülleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 7:Nüfus Gelişim Tablosu

YILLAR	NUFUS	INDEX	YILLIK ORTALAMA ARTIŞ (KİŞİ)	YILLIK ORTALAMA N.ARTIŞ HIZI (LOG)
2019	19344	100		-
2020	19272	100	-14.4	-0.000745528
2021	19312	100	8	0.000414766
2022	19683	102	74.2	0.003812982
2023	20293	105	122	0.006122804
ORTALAMA:				0.002401256

Tablo 8:Nüfus Projeksiyon Yöntemleri Formülleri

EN KÜÇÜK KARELER YÖNTEMİ	
PARABOLİK	DOĞRUSAL
$Y=a+bx+cx^2$ $\Sigma y= aN+b \Sigma x+c \Sigma x^2$ $\Sigma xy= a\Sigma x+b \Sigma x^2+c \Sigma x^3$ $\Sigma x^2 y= a\Sigma x^2+b \Sigma x^3+c \Sigma x^4$ $n=$ Toplam kaç döneme ait nüfus verisi olduğuna bakılır.	$Y=a+bx$ $\Sigma y= aN + b\Sigma x$ $\Sigma xy= a\Sigma x + b\Sigma x^2$

Kaynak: (Özgül ve ALMA, 2008, s.221-222)

ÜSSEL ARTIŞ NÜFUS PROJEKSİYON YÖNTEMİ	ARİTMETİK YÖNTEM
$P_{t+n} = P_t * e^{r \cdot n}$ P_{t+n} = Son yıl nüfusu P_t = Bir önceki sayım nüfusu r = Nüfus artış hızı n = İki sayım arasındaki yıl sayısı $r=[\log e (P_{t+n}/ P_t)] / n$ bulunur.	P_t = Projeksiyon yılı nüfusu P_o = Başlangıç yılı nüfusu n = İki sayım arasındaki yıl sayısı b = aritmetik nüfus artış oranı P_{t+1} = Projeksiyon yılı nüfusu $P_t = P_o + bn$ formülü kullanılarak $b = (P_{t1} - P_o) / n$ bulunur.

Kaynak: (Kocaman, 2002, s.3)

Tablo 9:Nüfus Projeksiyon Hesapları – En Küçük Kareler Yöntemi

YILLAR	NUFUS(y)	(x)	(x ²)	xy	y ²
2019	19344	-2	4	-38688	374190336
2020	19272	-1	1	-19272	371409984
2021	19312	0	0	0	372953344
2022	19683	1	1	19683	387420489
2023	20293	2	4	40586	411805849
TOPLAM :	97904	0	10	2309	1917780002

YILLAR	Projeksiyon Nüfusu
2025	20273.5
2030	20504.4
2035	20735.3
2040	20966.2
2045	21197.1
2050	21428
2055	21658.9

Tablo 10:Nüfus Projeksiyon Hesapları - Üssel Artış Nüfus Projeksiyon Yöntemi

YILLAR	Projeksiyon Nüfusu
2025	20390.69177
2030	20636.9837
2035	20886.2505
2040	21138.52811
2045	21393.85288
2050	21652.26164
2055	21913.79162

Tablo 11: Nüfus Projeksiyon Hesapları - Aritmetik Yöntem

YILLAR	Projeksiyon Nüfusu
2025	21004.75
2030	22191
2035	23377.25
2040	24563.5
2045	25749.75
2050	26936
2055	28122.25

Tablo 12: Nüfus Projeksiyon Hesapları-Bileşik Faiz Yöntemi

YILLAR	Projeksiyon Nüfusu
2025	20439.53738
2030	20686.12158
2035	20935.68059
2040	21188.2503
2045	21443.86703
2050	21702.56754
2055	21964.38903

Kullanılan her bir projeksiyon yöntemi ile farklı sonuçlara ulaşılmış olup bu sonuçlar 2040 yılında erişilebilecek alt ve üst nüfus değerleri için bir altlık oluşturmaktadır. Planlama alanı 2040 yılı nüfusu en küçük kareler yöntemine göre 20.966 kişi, üssel artış nüfus projeksiyon yöntemine göre 21.139 kişi, aritmetik yöntemine göre 24.564 kişi ve bileşik faiz yöntemine göre 21.188 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dört yöntemin ortalaması ~21.964 kişi olarak bulunmaktadır. 2040 yılı projeksiyon nüfusu 21.964 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 13: Nüfus Projeksiyon Hesapları

YILLAR	EKK. YÖNTEMİ	ÜSSEL YÖNTEM	ARİTMETİK YÖNTEM	BF. YÖNTEMİ	ORTALAMA
2025	20274	20391	21005	20440	20527
2030	20504	20637	22191	20686	21005
2035	20735	20886	23377	20936	21484
2040	20966	21139	24564	21188	21964

4.3. Plan Kararları

4.3.1. Ulaşım Kararları

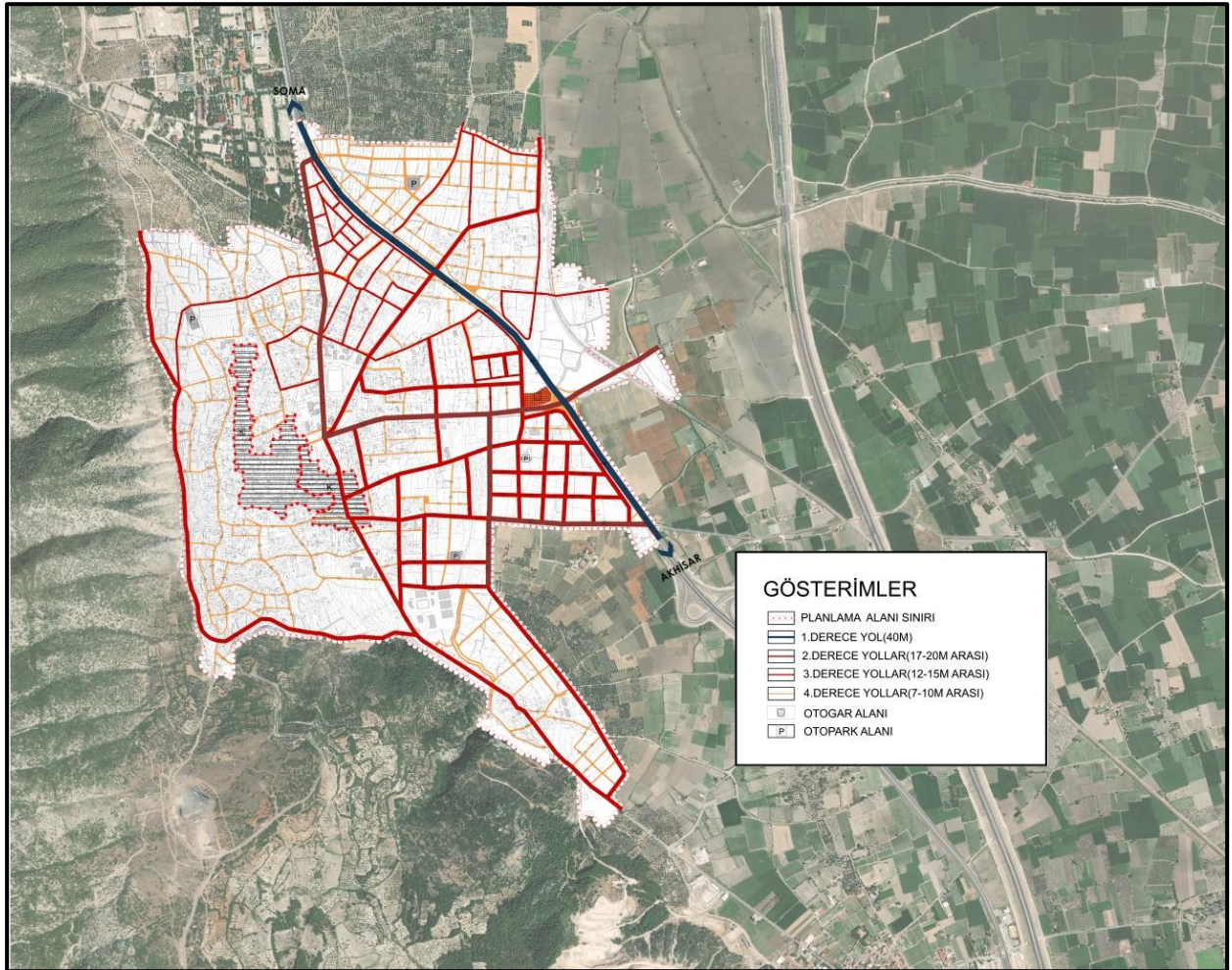
Planlama çalışması kapsamında kent içi ulaşım faaliyetleri; gerek mevcut dokuda gerekse kentsel gelişme alanlarında bütüncül bir yaklaşımla gözden geçirilmiş ve kent içinde karşılaşılan sorunlara çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Kent içi ulaşım hizmetleri kentteki çalışma alanları ve konut alanları ile sosyal ve kültürel alanlar gibi farklı kullanımların birbirleri ile ilişkilerini belirler ve nüfusun günlük faaliyetleriyle yakından ilişkilidir. Ulaşım sisteminin yapısı, arazi kullanım deseninin oluşmasında etkin ve yönlendirici rol oynamakta olup bu plandaki ulaşım kararları, arazi kullanım kararları ile etkileşimi göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Ulaşım kararları oluşturulurken mevcut ulaşım sistemi analiz edilmiş ve gelişme alanlarındaki ulaşım kararlarıyla uyumlu olacak şekilde iyileştirilmiştir.

Buna göre; Kırkağaç'ı il ve ilçe merkezlerine bağlayan, kentin en önemli ulaşım ağlarından biri olan 40 metre genişliğindeki Bergama-Akhisar Yolu (D-240) 1. derece yol olarak plana işlenmiş olup yol Manisa-İzmir Otoyolu'na(O-5) bağlanmaktadır. Kent içinden geçen bir diğer önemli ulaşım ağı olan 20 metre genişliğindeki eski Bergama-Akhisar yolu 2. derece yol olarak ifade edilmiştir.

Zamanla kent içerisinde kalan ve bölge ihtiyaçlarına cevap vermekte yetersiz kalan terminal (otogar) alanı D-240 yolu yönünde genişletilmiştir.

Planlama alanı bütününde önemli sorunlardan birinin otopark sorunu olduğu tespit edilmiş olup özellikle kent merkezinde ön plana çıkan bu soruna çözüm bulmak amacıyla, mevcut dokuda uygun bulunan alanlarda ve gelişme alanlarında çalışma alanlarına yakın bölgelerde konumlandırılmasına dikkat edilerek açık ve katlı otopark alanları ayrılmıştır.

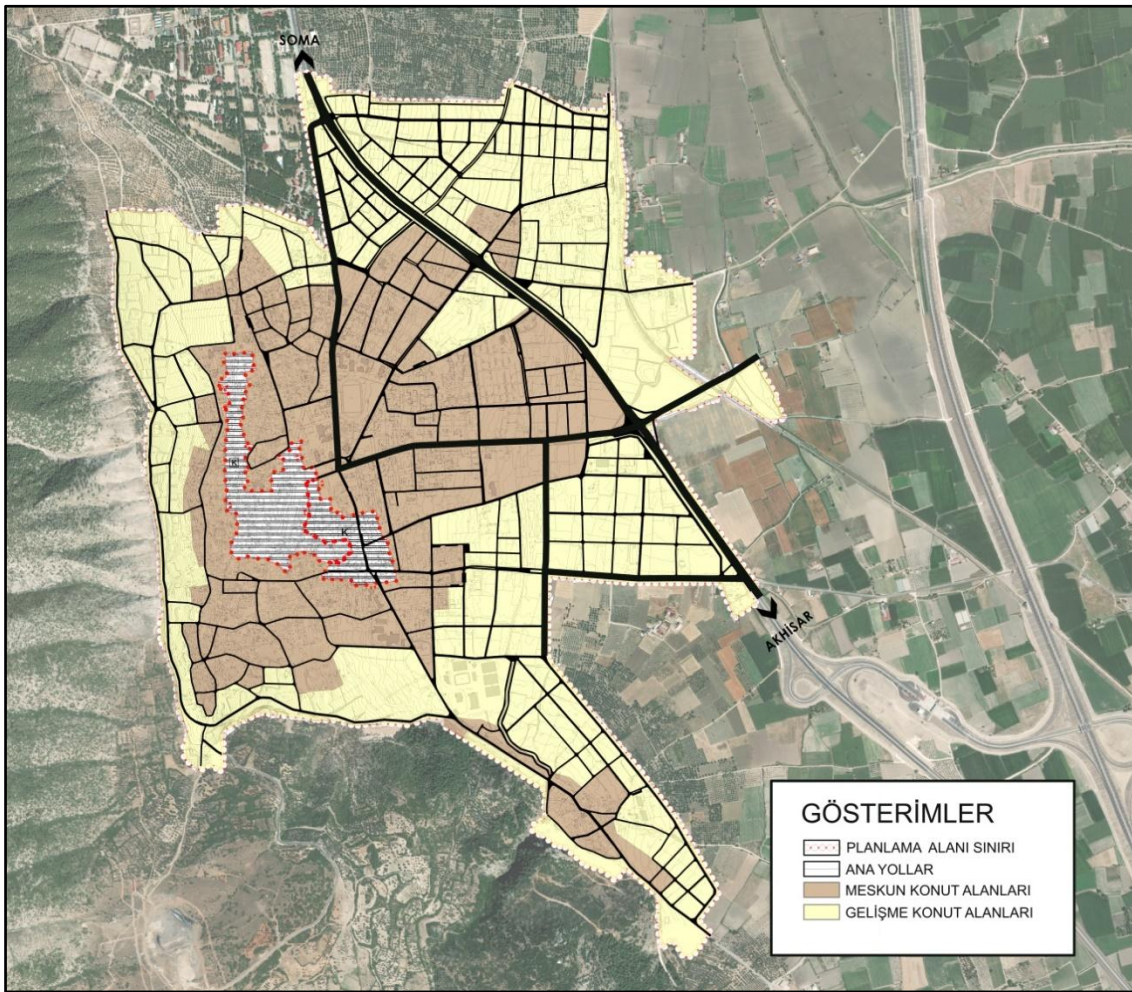


Şekil 14.Planlama Alanı Ulaşım Durumu Paftası

4.3.2. Konut Alanı Kararları

Planlama alanındaki konut alanları mevcut konut alanları ve gelişme konut alanları olarak ikiye ayrılmıştır. Revizyon nazım imar planı ile 1.844.649 m² konut alanı planlanmış olup, konut alanları toplam alanın %39.55' ini oluşturmaktadır.

Planda mevcut ve gelişme konut alanı olarak ifade edilen alanlarda yoğunluk kararları verilirken mevcut imar planlarında verilmiş olan yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yoğunluk kararları verilirken, TÜİK verileri baz alınarak Kırkağaç ilçesi için hane halkı büyüklüğü 2,81 olarak kabul edilmiştir. Yoğunluk kararlarının net bir değeri ifade etmesinden ziyade mekânsal planlar yapım yönetmeliğindeki gibi aralık olarak verilmesi tercih edilmiştir. Bu kabuller ve mevcut imar planları dikkate alınarak planlama alanında mevcut konut alanlarındaki yoğunluklar 51 kişi/ha ve 300 kişi/ha arasında değişen değerler olarak planlanmıştır. 51-150 kişi/ha arasındaki alanlar düşük yoğunluklu, 151-300 kişi/ha arasındaki alanlar orta yoğunluklu mevcut konut alanları olarak sınıflandırılmıştır.



Şekil 15.Planlama Alanındaki Meskun ve Gelişme Konut Alanları

Tablo 14: Mevcut Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı

ALAN ADLARI		ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)	ORAN(%)
MEVCUT KONUT ALANLARI	ORTA YOĞUNLUK	718967.90	15.4
	DÜŞÜK YOĞUNLUK	425397.2	9.1

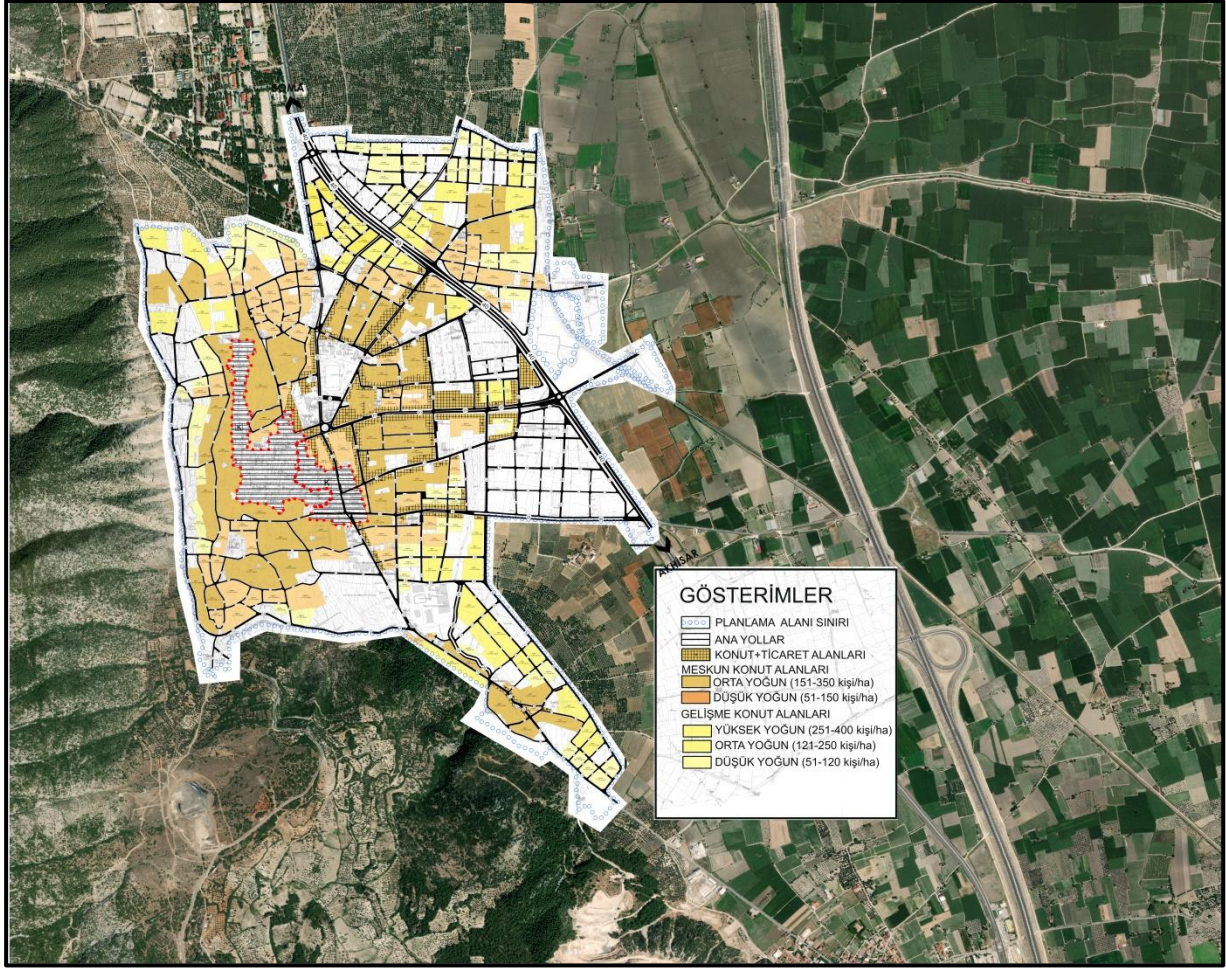
Orta yoğunluklu konut alanları yoğunluklu olarak kentsel sit alanının çevresinde yer alan Cinosman, Kocamehmetağa, Karaali, Hacıhimmet, Zorağa mahallelerinin bir kısmında yer almaktadır. Cinosman, Hacıhimmet, Memiş ve Tefikiye mahallelerinin bir kısmı da düşük yoğunluklu konut alanlarından oluşmaktadır.

Gelişme konut alanlarındaki yoğunluklar 51 kişi/ha ve 250 kişi/ha arasında değişen değerler olarak planlanmıştır. 51-120 kişi/ha arasındaki alanlar düşük yoğunluklu, 121-250 kişi/ha arasındaki alanlar orta yoğunluklu gelişme konut alanları olarak sınıflandırılmıştır.

Orta yoğunluklu gelişme konut alanları meskun konut yapılaşmasının yakın olduğu bölgelerde yer alan Hıdırağa, Karali, Şair Eşref, Kayadibi, Sarıağa, mahallelerinin bir kısmında yer almaktadır. Planlama alanının çeperine yakın konumda yer alan Karaali, Kayadibi, Tefikiye mahallelerinin bir kısmı da düşük yoğunluklu konut alanlarından oluşmaktadır. Alanın kuzeyinde bulunan Şair Eşref Mahallesinde ise yüksek yoğunluklu konut alanları planlanmaktadır.

Tablo 15: Gelişme Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı

ALAN ADLARI		ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)	ORAN(%)
GELİŞME KONUT ALANLARI	YÜKSEK YOĞUNLUK	26930.34	0.57
	ORTA YOĞUNLUK	355278.9	7.64
	DÜŞÜK YOĞUNLUK	318075.6	6.84



Şekil 16: Planlama Alanı Nüfus Yoğunlukları Dağılımı

4.3.3. Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanındaki kentsel çalışma alanları, ticaret alanları, ticaret+konut alanları, sanayi alanları, küçük sanayi alanları, depolama alanı, akaryakıt ve servis alanları, tarım ve hayvancılık tesis alanları olarak belirlenmiştir. Revizyon nazım imar planı ile ~703.472.055 m² kentsel çalışma alanı planlanmış olup, bu alanlar toplam alanın %15.09'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanında ticaret kullanımları, Akhisar-Bergama yolunun doğusunda yer alan Şair Eşref Mahallesinde ve yolun batısında yer alan Tevfikiye mahallerinde yoğun olarak ve diğer mahalleler içerisinde alt merkez oluşturacak şekilde planlanmıştır. Planda toplam ~120.949 m², ticaret alanı bulunmakta olup bu alan toplam alanın %2.6'sına tekabül etmektedir.

Tablo 16: Ticaret Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı

	MEVCUT İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI
TİCARET ALANLARI	16.196.25 m ²	120.949.1 m ²

Planlama alanında ticaret+konut kullanımları, Menderes Caddesi, Atatürk Caddesi, 17 Sokak, Halit Kaya Dipli Sokak ve 105 Sokak çevresinde yoğun olarak yer almaktadır. Plan notları ile ticaret+konut alanlarında yapı adalarının yapılaşma koşullarına göre, 3 katlı yapıların %30'unu, 4 katlı yapıların %25'ini, 5 katlı yapıların %20'sini ticaret alanlarının oluşturacağı belirlenmiştir. Revizyon imar planı ile ilçedeki ticari potansiyelin gelişmesi amaçlanarak ticaret+konut kullanımları arttırılmış ve birbiriyle bağlantılı ticaret aksları oluşturulmuştur.

Tablo 17: Ticaret+Konut Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı

	MEVCUT İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI
TİCARET+KONUT ALANLARI	120.205,6 m ²	226.022,8 m ²

Meri planda konut dışı kentsel kullanım alanı olarak planlanan alanlarda planda ön görülen faaliyetler Revizyon Nazım İmar planında detaylandırılmış olup Ticaret kullanımına dönüştürülmüştür.

Tablo 18: KDKÇA'ların Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı

	MEVCUT İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI
KDKÇA	67.740,905 m ²	42.609,4 m ²

Planda, Tevfikiye mahallesinde kalan Sanayi alanı içerisinde ulaşım düzenlemeleri yapılmıştır. Sanayi alanlarında orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin 1593 sayılı umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesisleri yer alabilir. Revizyon planda toplam 164.567,4 m² sanayi alanı bulunmakta olup bu alanlar toplam alanın %3.53'ünü oluşturmaktadır.

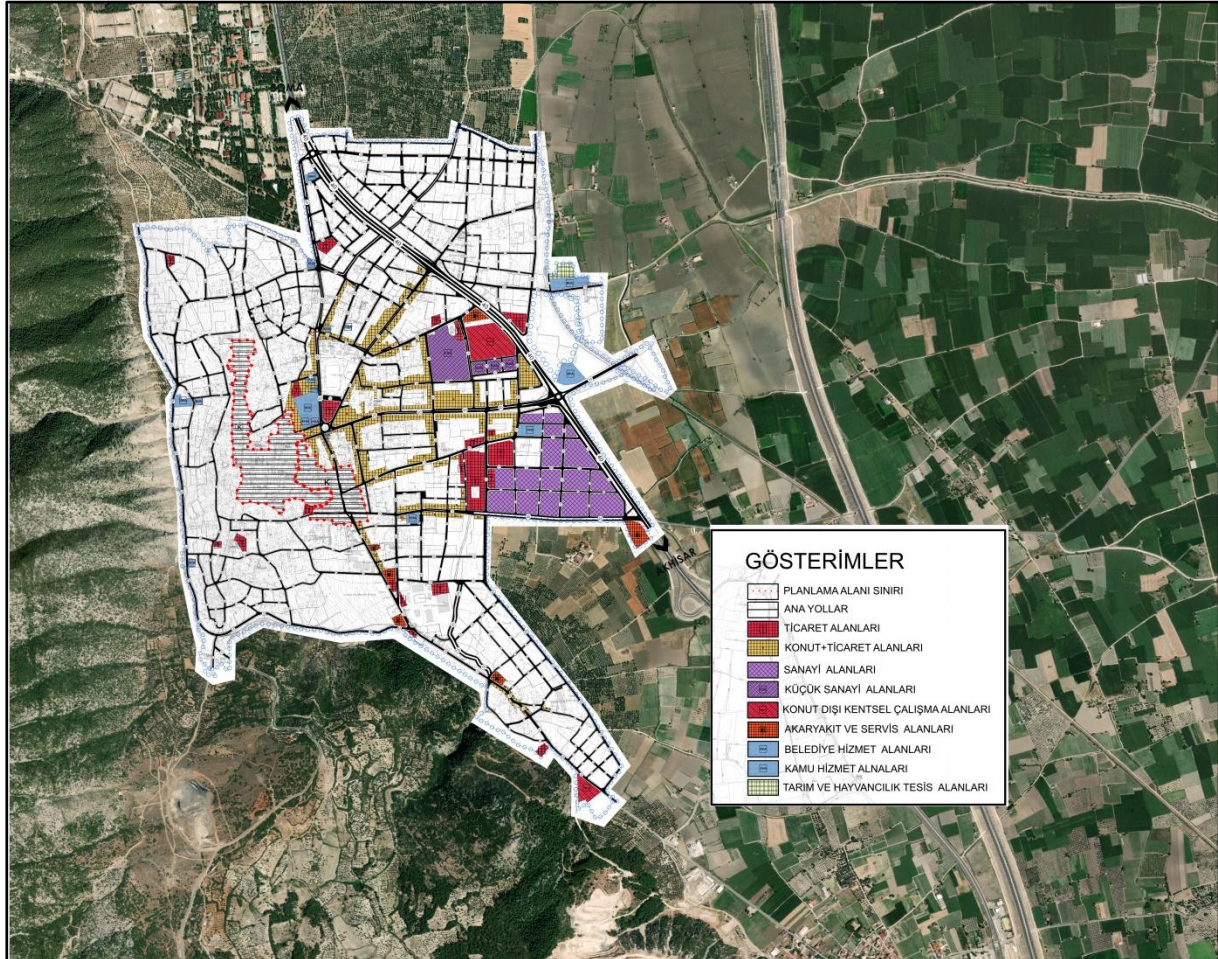
Tablo 19: Sanayi Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı

	MEVCUT İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI
SANAYİ ALANLARI	169.851,315 m ²	164.567,4 m ²

Planda Şair Eşref mahallesinde mevcutta Küçük Sanayi Sitesi olarak kullanılan bölge korunmuş, alan içerisinde ulaşım düzenlemeleri yapılmıştır. Bu alan küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, 1593 sayılı umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmalari ve gruplaşmaları gerekli görülen iş ünitelerinin yer alabileceği alanlar olarak belirlenmiştir. Revizyon planda toplam 53.165,5 m² küçük sanayi alanı bulunmakta olup bu alanlar toplam alanın %1.14'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 20: Küçük Sanayi Alanlarının Mevcut ve Revizyon İmar Planlarındaki Alan Dağılımı

	MEVCUT İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	52.281,87 m ²	53.165,5 m ²



Şekil 17. Planlama Alanı Kentsel Çalışma Alanları

4.3.4. Sosyal Donatı Alanları

Planlama alanında, sosyal donatı alanları bölgenin ihtiyacına cevap verecek şekilde, erişim mesafeleri dikkate alınarak; mevcut yapılaşmış dokuda var olan yapılaşmanın, mülkiyet durumunun ve eşiklerin elverdiği ölçüde iyileştirilmiş, gelişme alanlarında ise alanların boş olması ve İmar Kanunu'nun 15,16 ve 18. maddeleri gibi yasal araçlar kullanılarak planlanmıştır.

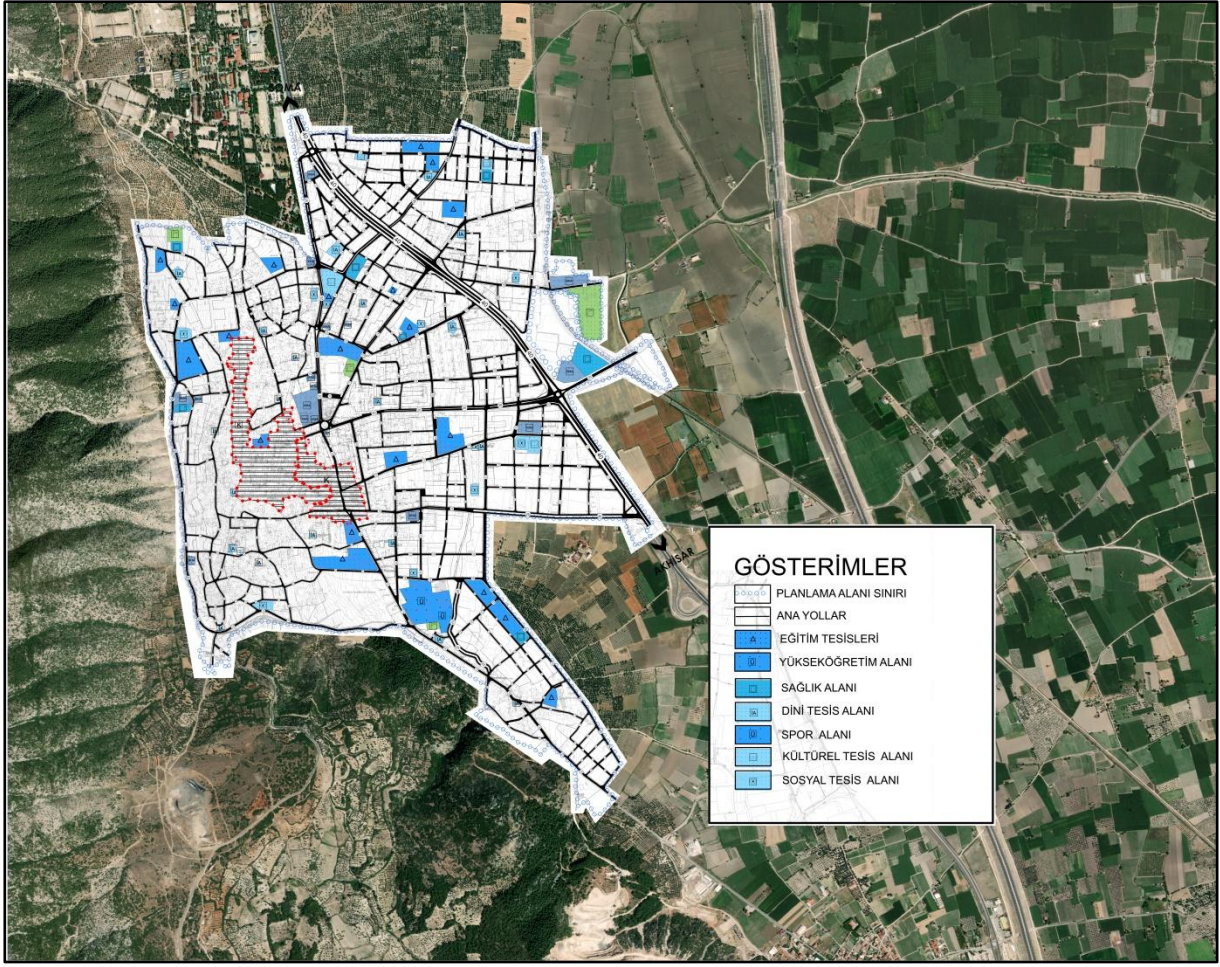
Tablo 21: Meri Nazım İmar Planına Göre Donatı Alanlarının Dağılımı

	Toplam Alan Büyüklikleri (m ²)	Nüfus (Kişi)	Olmaması Gereken (m ² /kişi)	Yönetmelik Standartları (m ² /kişi)
ALTYAPI ALANLARI				
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	166403.5	21964	6.5	7.576192861
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	398018	21964	10	18.12138044
SAĞLIK TESİSLERİ	35650.44	21964	1.5	1.623130577
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	42464.9	21964	0.75	1.933386451
İBADET YERİ	22661.65	21964	0.5	1.03176334

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosunda belirtilen Asgari Alan Büyüklüğü Standartları dikkate alınarak revizyon imar planı çalışmaları yürütülmüştür. Planlama alanında Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının tamamı asgari tutardaki alan büyüklüklerini karşılamaktadır.

Planlama alanında, sosyal donatı alanları bölgenin ihtiyacına cevap verecek şekilde, erişim mesafeleri dikkate alınarak; mevcut yapılaşmış dokuda var olan yapılaşmanın, mülkiyet durumunun ve eşiklerin elverdiği ölçüde iyileştirilmiştir.

Çalışma alanında mevcut doku, mülkiyet yapısı, doğal eşikler ve koruma alanları uygulamada pek çok sıkıntının ortaya çıkmasına neden olacak ve ek kamulaştırma maliyetleri ortaya çıkaracaktır. Bu sebeple yapılaşma durumu, doku ve mülkiyet yapısının izin verdiği ölçüde, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar arttırılmıştır. Sosyal ve Kültürel Tesis alanları yönetmelik uyarınca Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis alanı olarak ayrıştırılmıştır. Planda sosyal tesis alanı olarak gösterilen alanlarda kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. kullanımlar yer alabilir. 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.

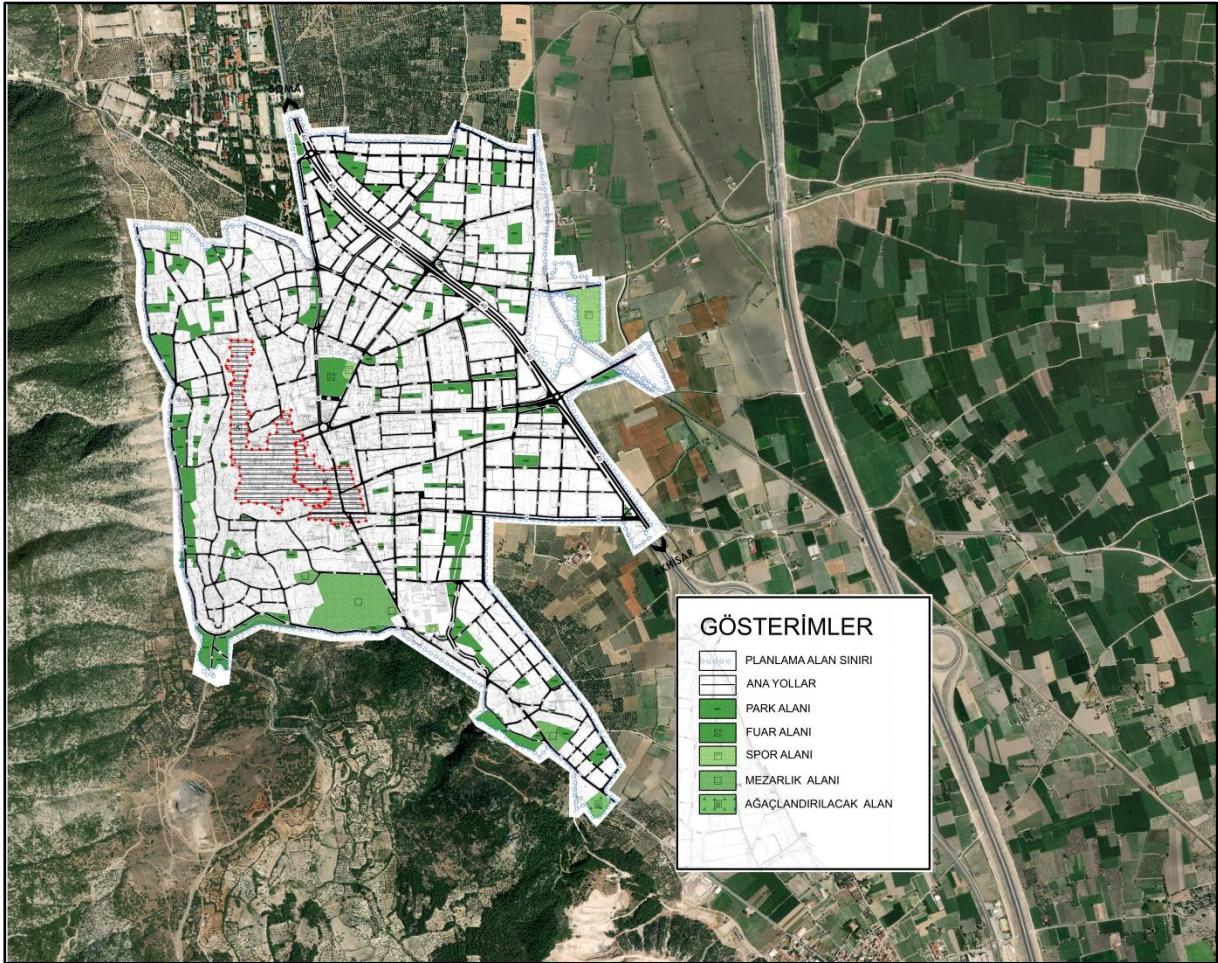


Şekil 18.Planlama Alanı Sosyal Donatı Alanları

4.3.5. Yeşil Alanlar

Planlama alanında yeşil alanların doğal eşikler ve yapılaşmış çevre arasında bir eşik olarak konumlandırılmış, ulaşım ve yeşil ağ sistemi bütünleştirilerek kent bütününe kapsayan bir yeşil sistem önerilmiştir. Revizyon planda ~398.018,1 m² açık yeşil alan bulunmakta olup bu alanlar toplam alanın % 11.14 'ünü oluşturmaktadır.

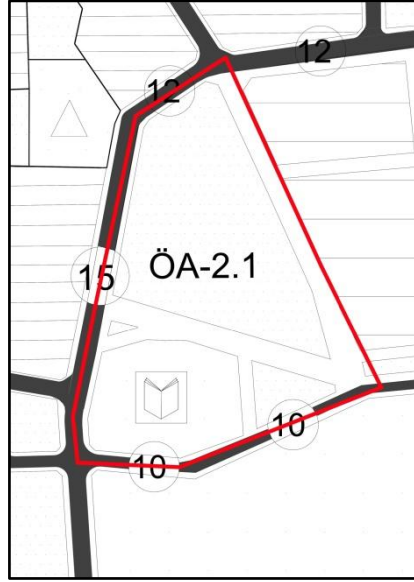
Ağaçlandırılacak alanlar ve mezarlık alanlar kentsel yeşil alan olarak gösterilmiştir fakat alan hesaplarında kişi başına düşen yeşil alan miktarı hesaplanırken bu alanlar hesap dışında tutulmuştur.



Şekil 19. Planlama Alanı Kentsel Yeşil Alanlar

4.4 1/ 5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişiklikleri

1) Sariağa Mahallesi 12 Ada 26,27,28,29 Parsellerde Bulunan 8.971 m² büyüklüğündeki Park Alanı'nın bir kısmında ~5.575 m² büyüklüğünde Katlı Otopark Alanı önerilmiştir.

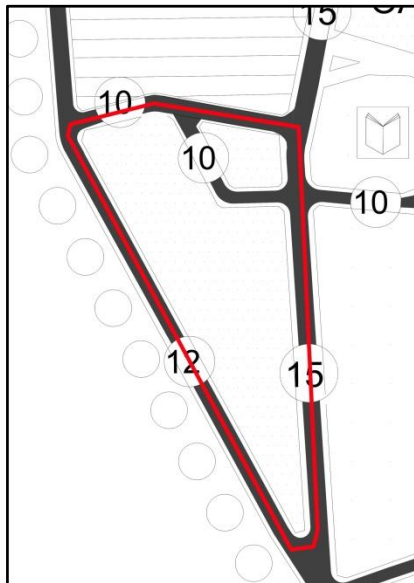


Mevcut Plan



Öneri Plan

2) Sariağa Mahallesi 424 Adanın bir kısmında bulunan **Park Alanı'nın** doğusundaki 816 m² genişliğindeki 10 metrelik taşıt yolu, **Park Alanı** kullanımına dahil edilmiştir.

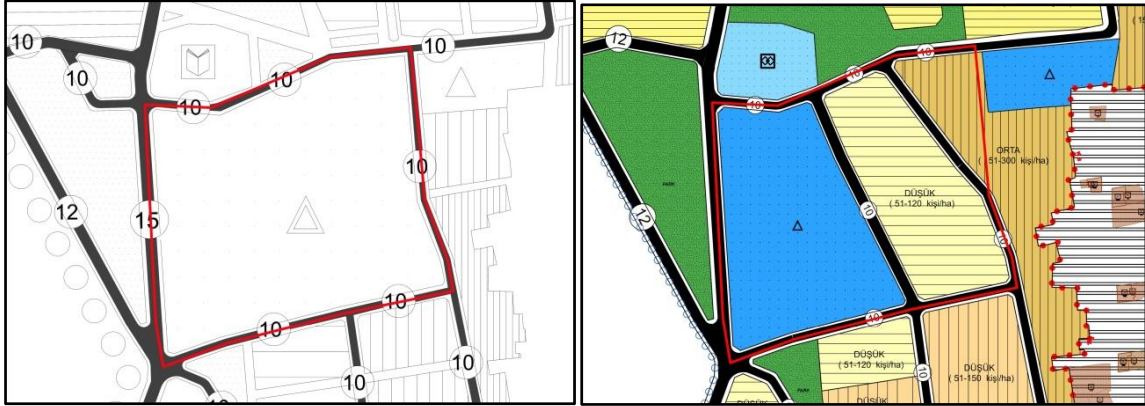


Mevcut Plan



Öneri Plan

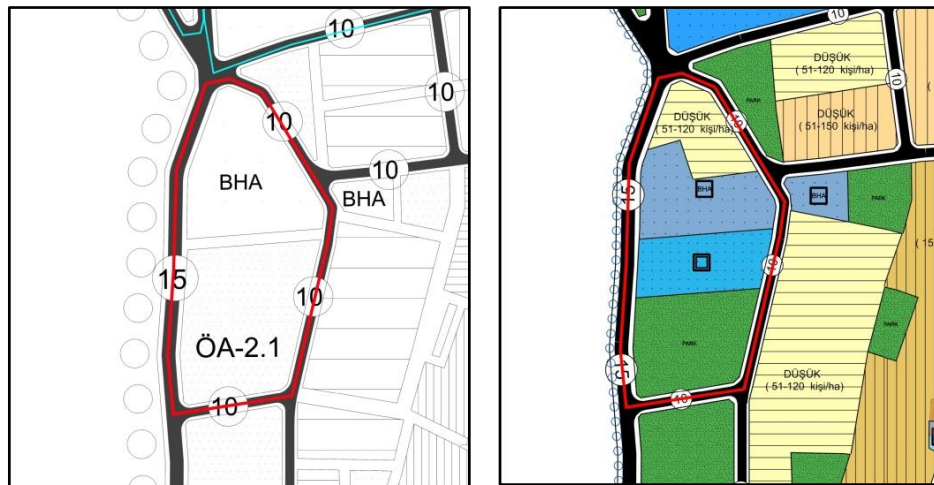
3) Kadriye Mahallesi 380 ada 1 parselde bulunan meri planda $\sim 37.774 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Eğitim Alanı** olarak planlanan alanın doğusunda mevcut durumda mülkiyeti özel şahıslara ait olan konut alanlarının bulunması ve bu alanın bir kısmının yapılaşmış olması sebebiyle $\sim 12.926 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı** ve $\sim 3.721 \text{ m}^2$ **Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı** olarak yeniden planlanarak $\sim 18.924 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Lise Alanı**, $\sim 1.363 \text{ m}^2$ 'lik 10 metre genişliğinde taşıt yolu olarak düzenlenmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

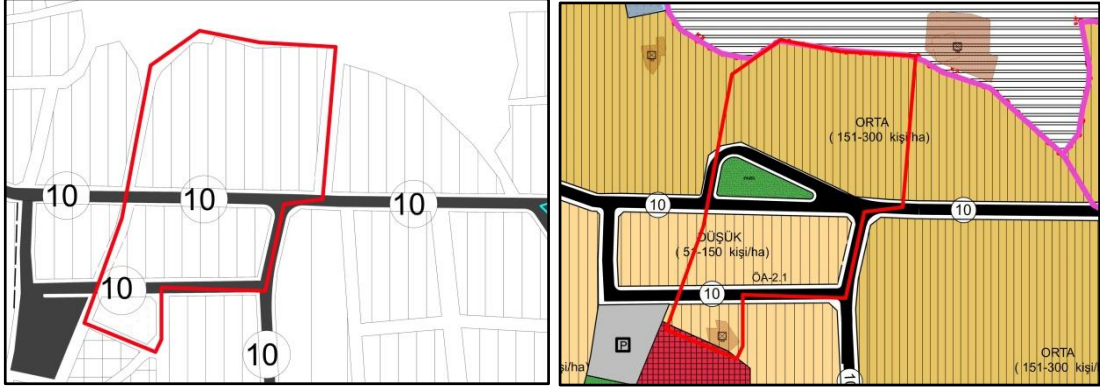
4) Musalar Mahallesi 372 ada 8 parselde yer alan $\sim 6.163 \text{ m}^2$ büyüklüğündeki **Belediye Hizmet Alanı** yerinde aktif olan su deposu dikkate alınarak haricindeki alan $\sim 2.518 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı'na** dönüştürülmüş ve $\sim 3.972 \text{ m}^2$ büyüklüğünde, yerinde **Su Deposu kullanımında olan alan BHA** olarak planlanmıştır. 372 ada 8 parselin güneyinde yer alan ve meri planda **Park Alanı** olarak planlanan alanın kuzeyinde, bölgenin ihtiyaçlarına hizmet vermesi amaçlanarak $\sim 3340 \text{ m}^2$ **Sağlık Alanı** planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

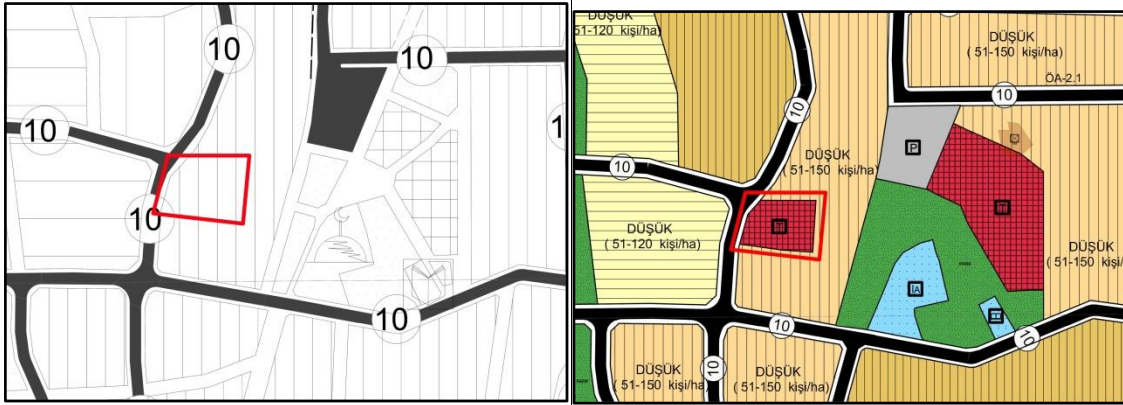
5) Karaali Mahallesi 282 ada, 4,5,6,7 ve 11 parsellerde yer alan, meri planda 660 m² büyüklüğündeki **Park Alanı**, mevcutta yapılaşmış olması ve söz konusu 282 ada, 11 parselde yer alan tescilli yapının bulunması sebebiyle **Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanına** dahil edilmiş olup eşdeğer büyüklükte **Park Alanı** aynı etki alanı içerisinde 281 ada, 1,2,3,4,5,10,11 ve 12 parseller üzerine taşınmış ve ~684 m² olarak planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

6) Hıdırağa Mahallesi 305 ada 23,32,58,59,60 parsellerin bir kısmını kapsayan meri plandaki **Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanının** ~990 m²'si bölgenin ihtiyaçlarına yönelik düğün salonu yapılması amacıyla **Ticaret Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür.



Mevcut Plan

Öneri Plan

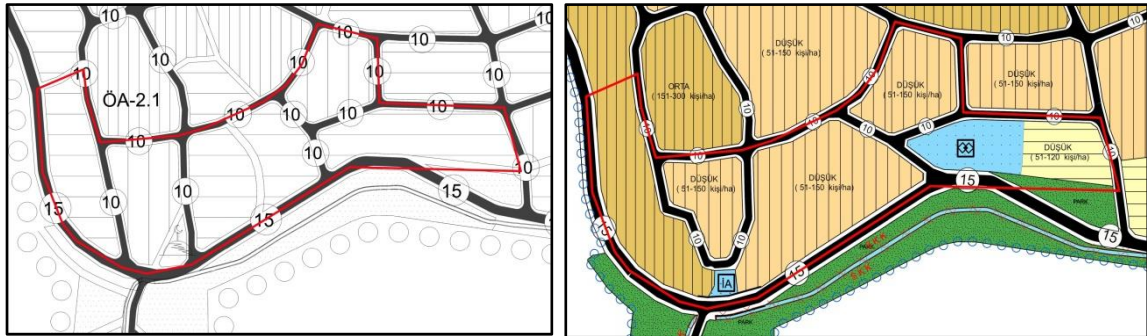
7) Hıdırağa Mahallesi 301,303,305 adaların bir kısmını kapsayan bölgede alan meri planda toplam ~9.307 m² büyüklüğündeki **Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanlarının** yer aldığı bölgede, mevcut durum göz önünde bulundurularak 10 metre genişliğindeki yaya yolu taşıt yoluna dönüştürülmüş ve söz konusu alanda 303 ada, 1,2,3,4,5,6 ve 19 parsellerin bir kısmı ~1.253 m² büyüklüğünde **Park Alanı** olarak önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

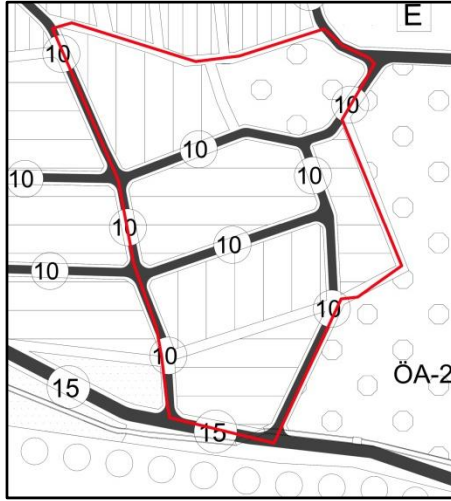
8) Hıdırağa Mahallesi 313,495,496 adalar Karaali Mahallesi 470,287 adaların bir kısmını kapsayan meri planda toplamda ~36.393 m² büyüklüğünde **Konut Alanı** ve ~746 m² büyüklüğünde **İbadet Alanı'nın** yer aldığı bölgede, mevcut durum göz önünde bulundurularak ulaşım ağı yeniden düzenlenmiş ve değişim sonrasında söz konusu alanda toplamda ~33.624 m² büyüklüğünde **Konut Alanı**, ~481m² **İbadet Alanı** ve ~3.662 m² **Sosyal Tesis Alanı** planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

9) Karaali Mahallesi 469,470 adalar ve Memiş Mahallesi 253 adayı kapsayan meri planda $\sim 27.979 \text{ m}^2$ büyüklüğündeki **Konut Alanı** ve $\sim 4.737 \text{ m}^2$ büyüklüğündeki **Ağaçlandırılacak Alan'ın** yer aldığı bölgede, ulaşım sistemi yeniden düzenlenerek **Konut Alanları** $\sim 33.561 \text{ m}^2$ büyüklükte planlanmış, 469 Ada 7 parselde bulunan Ağaçlandırılacak Alan mevcut kullanımına göre düzenlenerek $\sim 5.197 \text{ m}^2$ **Mezarlık Alanı** olarak düzenlenmiştir.

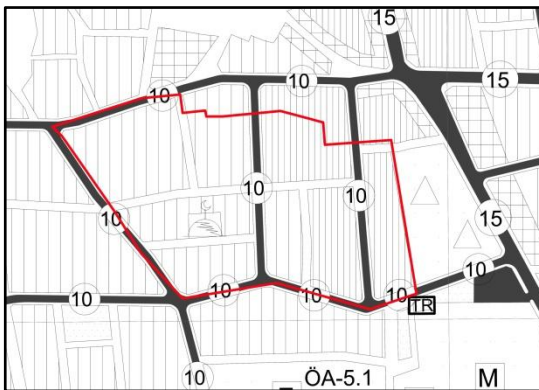


Mevcut Plan



Öneri Plan

10) Memiş Mahallesi 250,255,256,258,259 adaların bir kısmını kapsayan, meri planda toplamda $\sim 23.035 \text{ m}^2$ büyüklüğündeki **Konut Alanı**, $\sim 538 \text{ m}^2$ **İbadet Alanı** olarak planlanan bölge, mevcut durum göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiş olup söz konusu alanda toplamda $\sim 31.494 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Konut Alanı**, $\sim 538 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **İbadet Alanı** ve $\sim 498 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Park Alanı** planlanmıştır.



Mevcut Plan



Öneri Plan

11) Memiş Mahallesi 253 adanın bir kısmını kapsayan meri planda ~ 91.558 m² **Ağaçlandırılacak Alan** olarak gösterilen bölgenin mevcut kullanımda **Mezarlık Alanı** olması sebebiyle düzenlenmiş ve 522 ada 1 parselde bulunan ~2.767 m² Şehitlik alanı düzenlenerek **Mezarlık** gösterimine dönüştürülmüştür.



Mevcut Plan

Öneri Plan

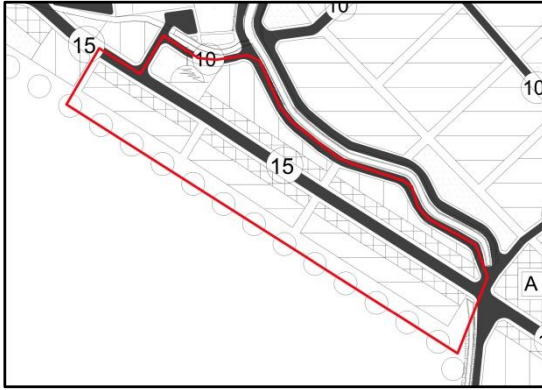
12) Kayadibi Mahallesi 261 ada 77 parselin kuzey batısında bulunan ~1.309 m² **Park Alanı'nın** mevcut kullanımda içerisinde Üniversite'ye hizmet veren Ticari Dükkan bulunması nedeniyle **Ticaret Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür.



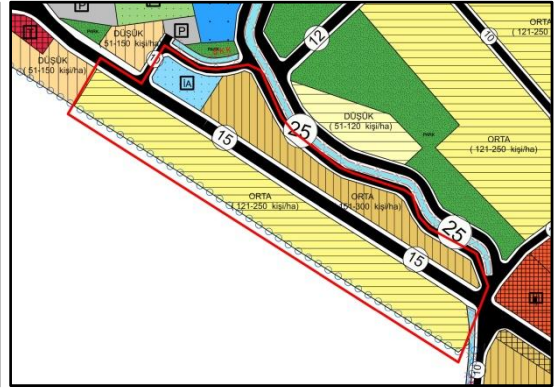
Mevcut Plan

Öneri Plan

13) Kayadibi Mahallesi, Atatürk Caddesi'nden servis alan 280 ve 261 adaların bir kısmı meri planda **Ticaret+Konut** alanı olarak planlanmıştır. Ancak revizyon sürecindeki değerlendirmelerde bölgenin ticari ihtiyaçlarına hizmet edecek nitelikte önerilerin gerçekleştirilmiş olması, bahse konu değişiklik alanının ticari faaliyetler açısından aktif olmayacağı öngörülerek revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmiştir. Buna bağlı olarak bahse konu değişiklik alanında **Ticaret+Konut** kullanımının **Konut Alanı** kullanımına dönüştürülmesi uygun görülmüştür.

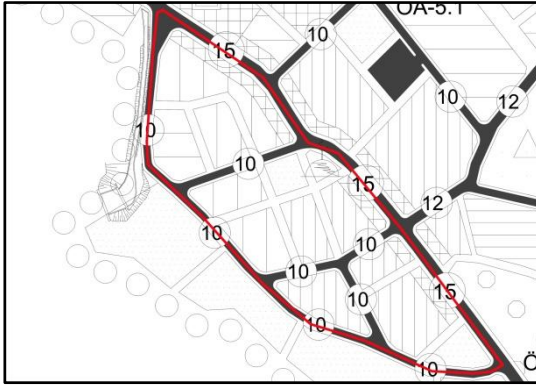


Mevcut Plan

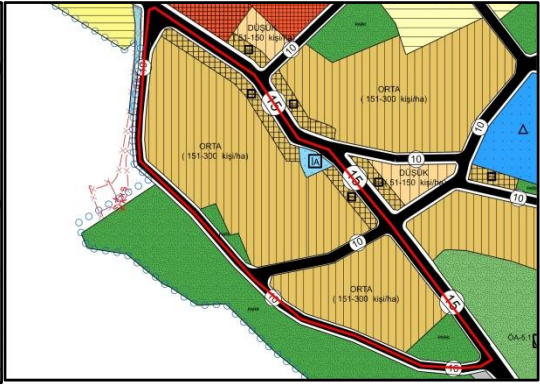


Öneri Plan

14) Kayadibi Mahallesi, 272,273,274,275,276,279 ve 460 adaların bir kısmını kapsayan meri planda ~18.851 m² **Konut Alanı**, ~2.686 m² **Ticaret+Konut Alanı**, ~1.911 m² **Park Alanı** ve ~415 m² **Dini Tesis Alanının** yer aldığı bölgede ulaşım sistemi, mevcut durum göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiş olup söz konusu alanda ~24.946 m² toplamda **Konut Alanı**, ~391 m² **Dini Tesis Alanı**, ~2.224 m² **Konut +Ticaret Alanı** ve ~1.911 m² **Park Alanı** planlanmıştır.

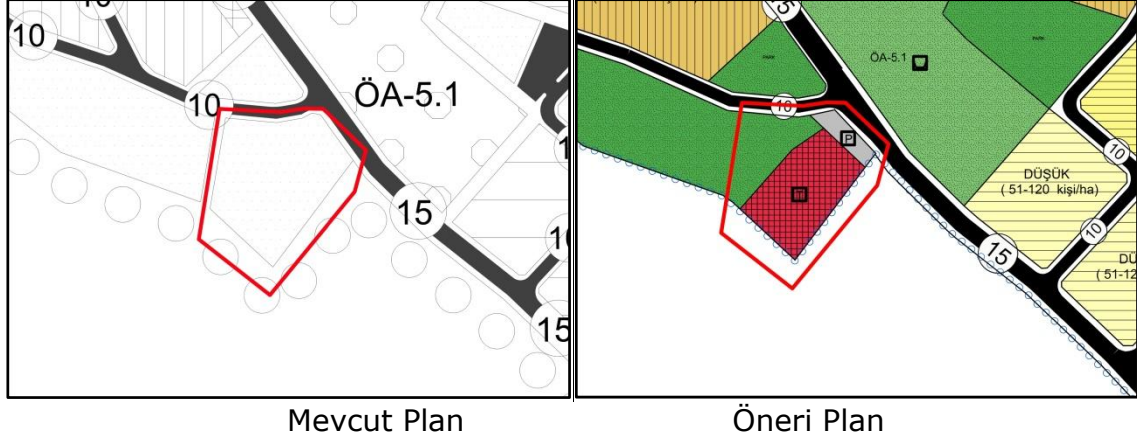


Mevcut Plan

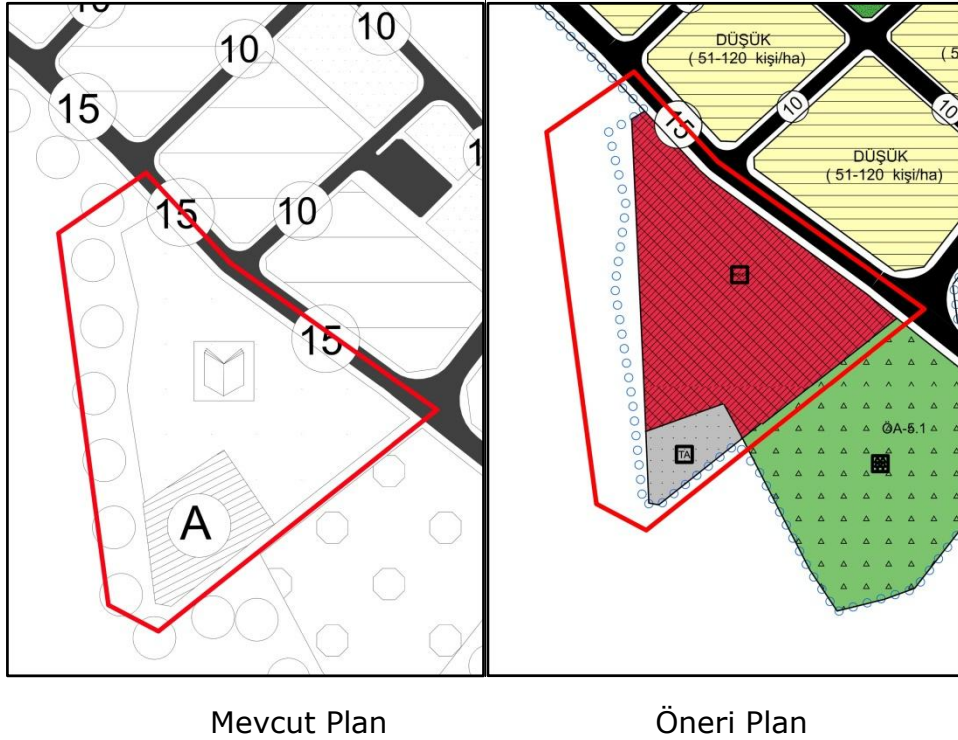


Öneri Plan

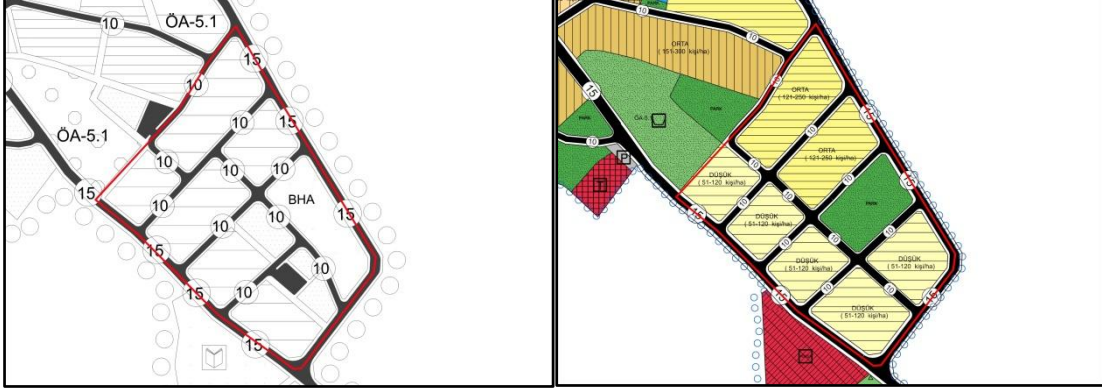
15) Kayadibi Mahallesi 278 ada 2,3,4 parselleri kapsayan meri planda ~3.884 m² **Park Alanı'nın** 278 ada 3 parseli kapsayan kısmı ~2.278 m²'si **Ticaret Alanı** olarak önerilmiştir. Bu bölgeye hizmet vermesi amacıyla ~354 m² **Otopark Alanı** önerilmiştir.



16) Kayadibi Mahallesi, 278 ada 5 parseli kapsayan meri planda ~8.910 m² **Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı** ve ~2.270 m² **Teknik Altyapı Alanı'ndan** oluşan bölge mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmiş olup ~8.993 m² **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)**, ~1.079 m² **Teknik Altyapı Alanı** olarak planlanmıştır.



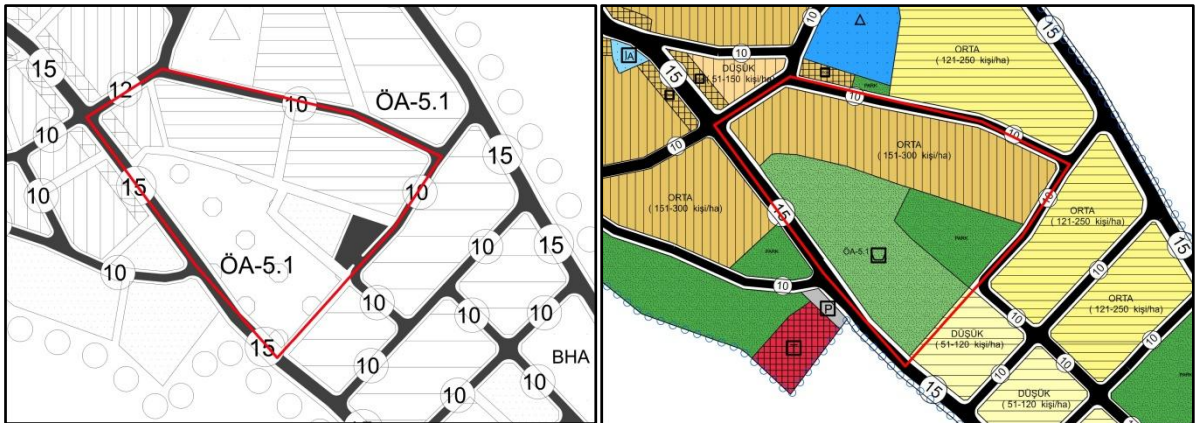
17) Kayadibi Mahallesi, 268 ada 25,26,27,28,29,30,31,78,79 ve 80 parselleri kapsayan meri planda ~18.209 m² **Konut Alanı**, ~3.622 m² **Park Alanı** ve ~6.800 m² **Belediye Hizmet Alanı** 'nın yer aldığı bölgede yeşil alanlar ve ulaşım sistemi yeniden düzenlenmiştir. Öneri planda ~24.559 m² **Konut Alanı** ve ~5.598 m² **Park Alanı** önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

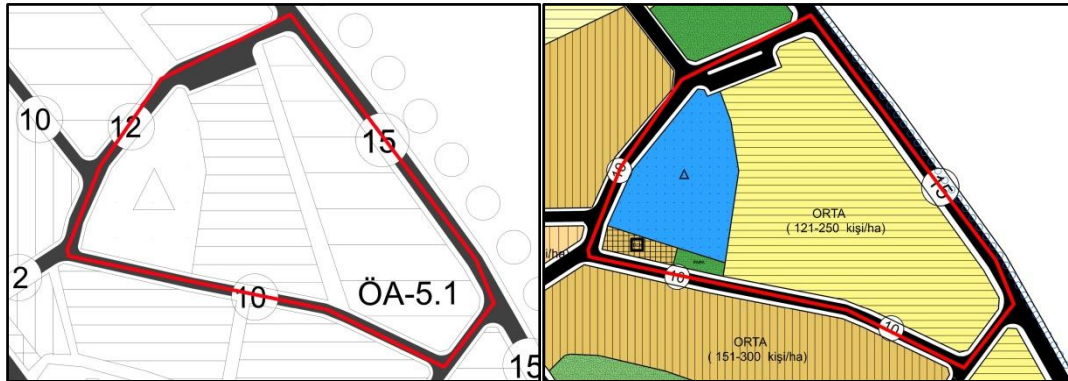
18) Kayadibi Mahallesi, 268 adanın bir kısmını kapsayan meri planda ~11.205 m² **Konut Alanı**, ~383 m² **Konut+Ticaret Alanı**, ~1.332 m² **Park Alanı**, ~9.631 m² **Ağaçlandırılacak Alan** olan bölgede, 268 ada 88 parselin Mezarlık vasfında olduğu tespit edilmiş olup **Ağaçlandırılacak Alan** kullanımı **Mezarlık Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür. Revizyon düzenlemeleri kapsamında ticari potansiyeli düşük olan bölgelerde TİCK kullanımının kaldırılması kararı doğrultusunda 268 ada 1,83,84 parsellerde bulunan **TİCK** kullanımı **Konut Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür.



Mevcut Plan

Öneri Plan

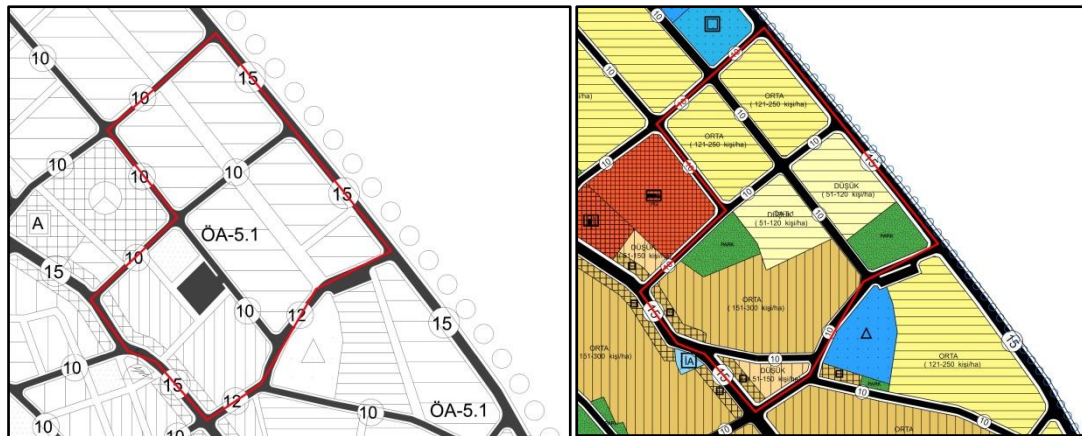
19) Kayadibi Mahallesi 267 ada 1,2,3 parsellerde bulunan meri planda ~4,461m² **Eğitim Alanı** olarak planlanan alanda,1 ve 2 parsellerin özel şahıslara ait olması sebebiyle yeniden düzenlenmiş olup 267 ada 3 parsel **Eğitim Alanı** olarak ayrılmış, 267 ada 1 ve 2 parselde ~510 m² **Ticaret+Konut Alanı**,~267 m² **Park Alanı** olarak önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

20) Kayadibi Mahallesi,55,262,269 adaların bir kısmını kapsayan meri planda toplamda ~37.119 m² **Konut Alanı**,~1.506 m² **TİCK**,~1.406 m² **Park Alanı** ve ~1.285 m² **Otopark Alanı** olan bölge yeniden düzenlenerek ~36.715 m² **Konut Alanı**,~752 m² **TİCK** ve ~5.419 m² **Park Alanı** önerilmiştir.



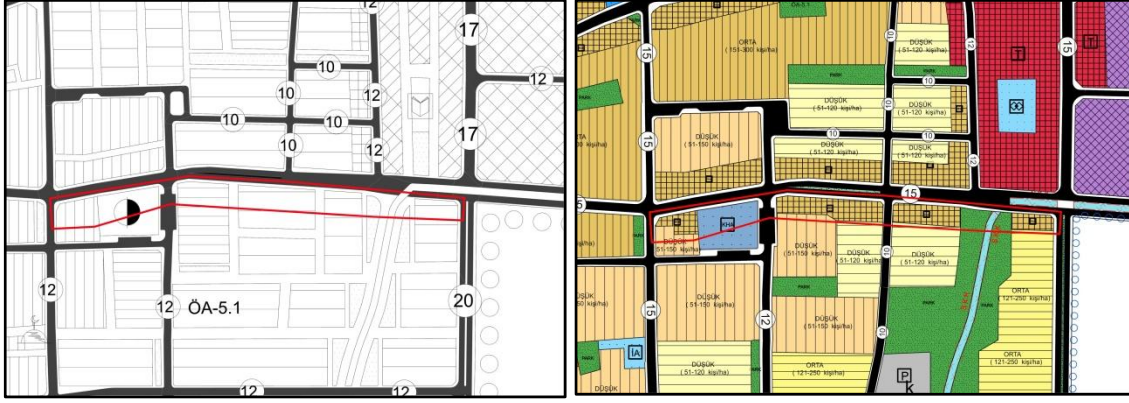
Mevcut Plan

Öneri Plan

21) Kayadibi Mahallesi, 246 ve 262 adaların bir kısmını kapsayan meri planda toplamda ~70.241 m² **Konut Alanı**, ~7.109 m² **Eğitim Alanı** ve ~2.635 m² büyüklükteki **Park Alanı'nın** yer aldığı bölgede ulaşım sistemi yeniden düzenlenmiş olup park alanlarından yeşil koridor oluşturmak hedeflenmiştir. Bölgede **Eğitim Alanları** ve **Sağlık Alanı** ulaşılabilirlik gözetilerek bir arada planlanmıştır. Değişiklik sonrasında öneri planda toplamda ~50.721 m² büyüklüğünde **Konut Alanı**, ~13.117 m² **Park Alanı** ve ~20.686 m² **Eğitim Alanı**, ~3.389 m² **Sağlık Tesis Alanı** önerilmiştir.



23) Memiş Mahallesi 17 sokak güneyinde yer alan 246 ve 247 adaların 15 metrelik taşıt yolundan mahreç alan parsellerinde bulunan **Konut Alanları**, revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmesi amacıyla **Ticaret+Konut Alanı** olarak planlanmıştır. ~5.457 m² büyüklüğünde **Ticaret+Konut** alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

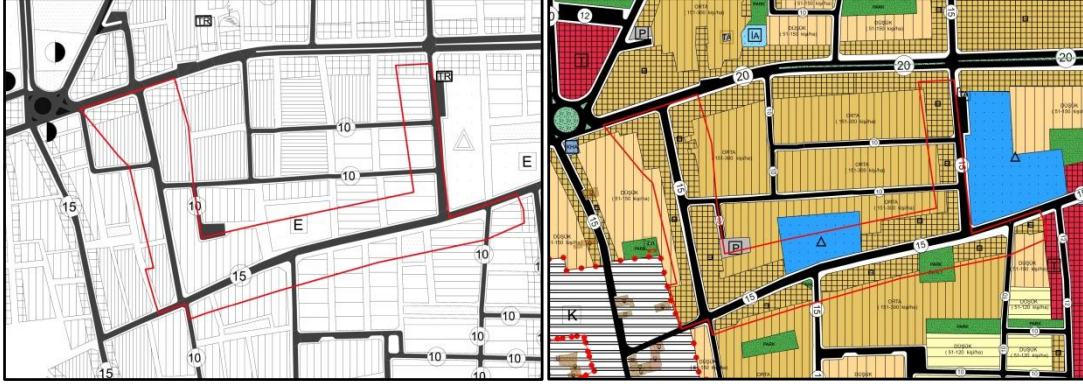
24) Teyfikiye Mahallesi 17 sokak kuzeyinde yer alan 230,680,679 adaların 15 metrelik taşıt yolundan mahreç alan parsellerinde bulunan **Konut Alanları**, revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmesi amacıyla **Ticaret+Konut Alanı** olarak planlanmıştır. ~7.736 m² büyüklüğünde **Ticaret+Konut** alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

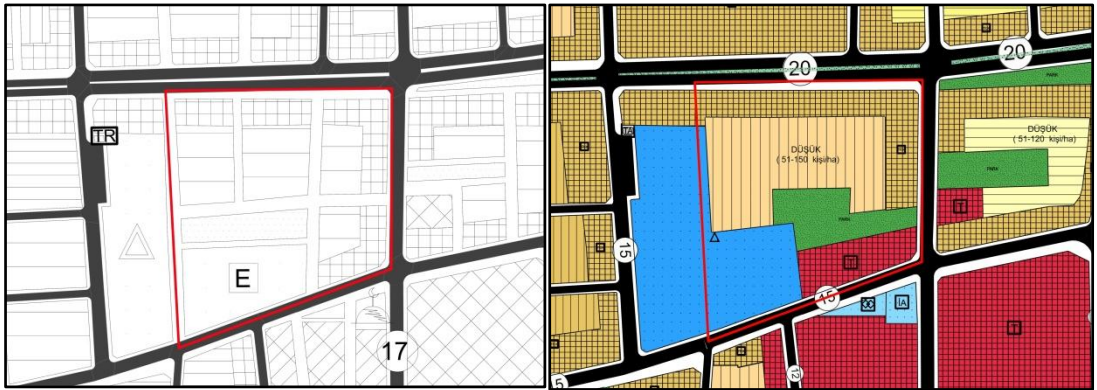
25) Teyfikiye Mahallesi sınırları içerisinde 35,72 ve 88 sokakların taşıt yolundan mahreç alan parsellerinde bulunan **Konut Alanları**, revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmesi amacıyla **Ticaret+Konut Alanı** olarak planlanmıştır. ~7.736 m² büyüklüğünde **Ticaret+Konut** alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

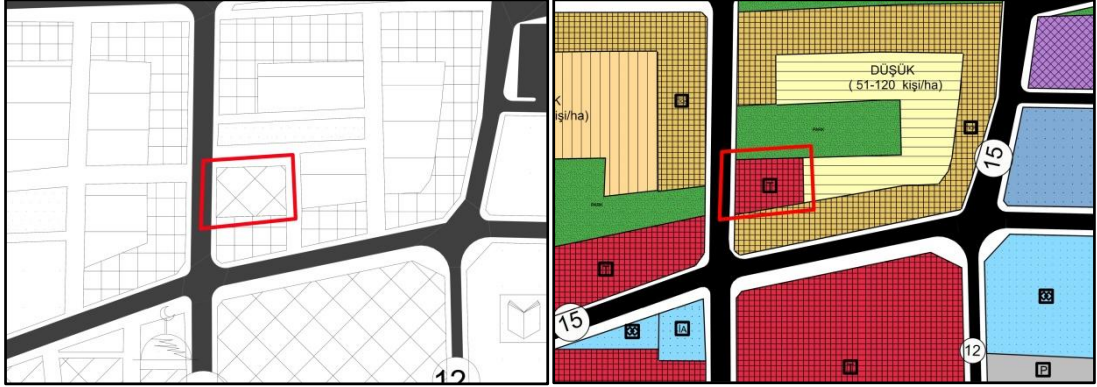
26) Teyfikiye Mahallesi 523,526 ve 231 adanın bir kısmını kapsayan meri planda ~6.545 m² **Ticaret+Konut Alanı**, ~9.600 m² **Konut Alanı**, ~5.774 m² **Eğitim Alanı** ve ~2.303 m² **Park Alanı**, bölgenin mevcut kullanım durumuna göre düzenlenmiş olup, düzenleme sonrası alan büyüklükleri ~5.700 m² **Ticaret+Konut Alanı**, ~3.159 m² **Ticaret Alanı**, ~5.774 m² **Eğitim Alanı** ve ~2.691 m² **Park Alanı** olarak planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

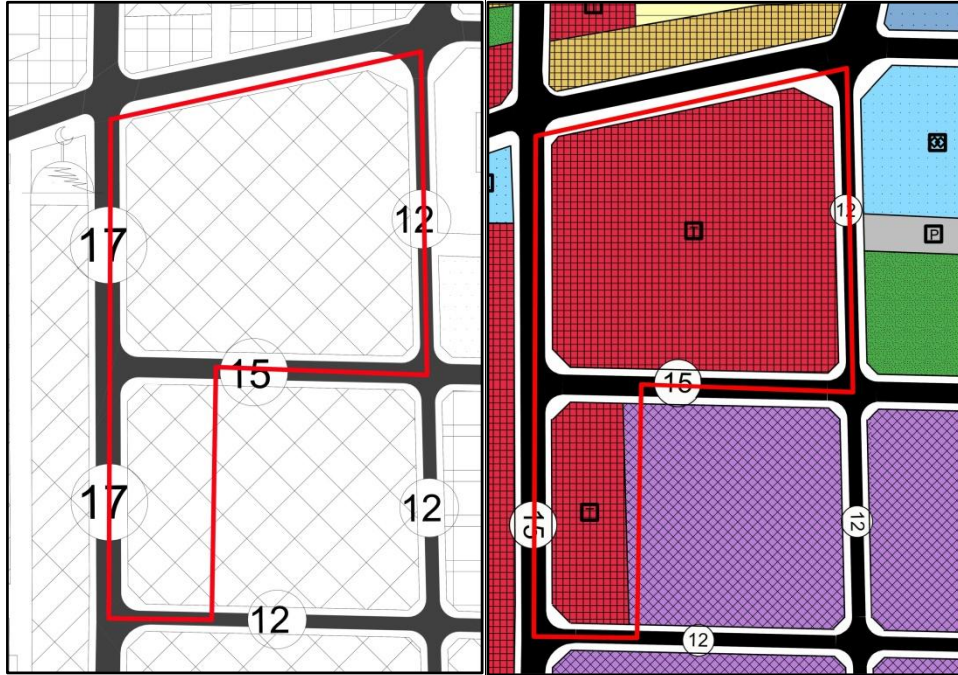
27) Tefikiye Mahallesi 549 ada 5 parselde bulunan meri planda $\sim 1.029 \text{ m}^2$ büyüklüğündeki **Sanayi Alanı**, mevcut durumdaki kullanımı göz önünde bulundurularak, **Ticaret Alanı** kullanımı olarak önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

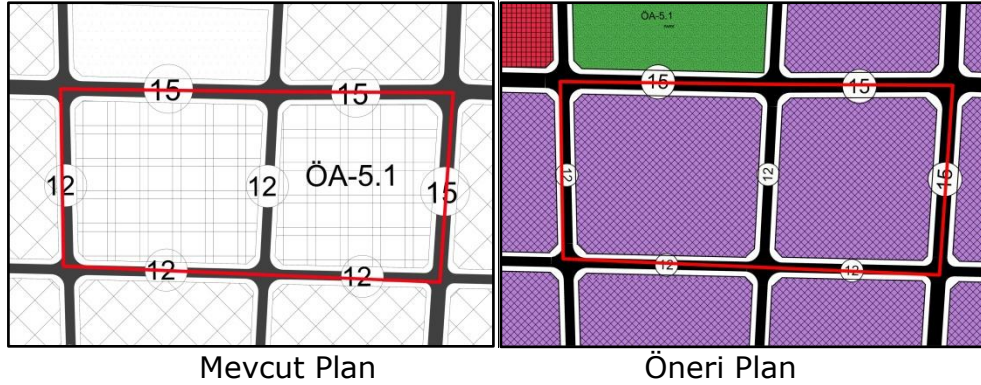
28) Teyfikiye Mahallesi 560 ada 6,7,8,9,10 parseller ve 561 ada 8,15 parselleri kapsayan meri planda $\sim 17.648 \text{ m}^2$ **Sanayi Alanı** mevcut kullanımları dikkate alınarak **Ticaret Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür.



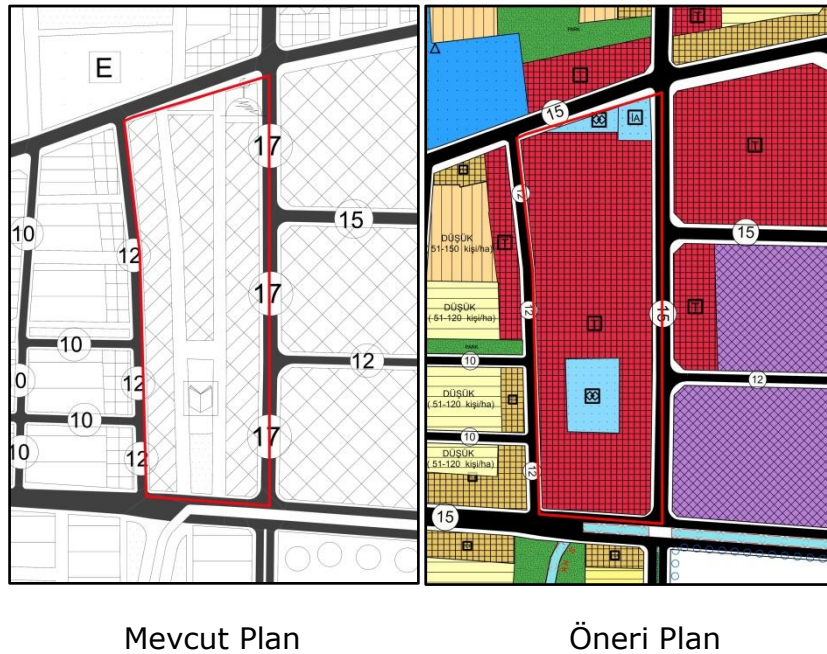
Mevcut Plan

Öneri Plan

29) Teyfikiye Mahallesi 230 adanın bir kısmını kapsayan meri planda ~20.308 m² **Depolama Alanı**, ~20.308 m² **Sanayi Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür.



30) Teyfikiye Mahallesi 539,540,541,239 adaların bir kısmını kapsayan meri planda toplamda ~18.057 m² büyüklüğündeki **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**, mevcut durumda Galerici Sitesi olarak faaliyet göstermesi sebebiyle **Ticaret Alanı** olarak önerilmiştir. Galerici sitesi içerisinde yer alan ~1.096 m² **Sosyal Kültürel Tesis Alanı** alana hizmet vermesi amacıyla ~2.324 m² **Sosyal Tesis Alanı** olarak planlanmıştır. Alanın kuzeyinde bulunan **Park Alanı** ~568 m² **Sosyal Tesis Alanı** olarak önerilmiş, güneyinde bulunan **Park Alanı** ise **Ticaret Alanı** kullanımına dahil edilmiştir.



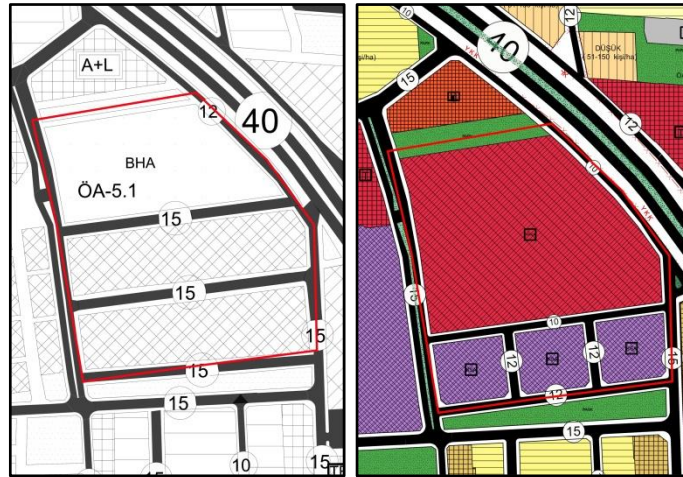
31) Şair Eşref Mahallesi 421 ada 96,97,98,99 ve 151 parsellerin bir kısmını kapsayan meri planda ~3.130 m² büyüklüğündeki **Otogar Alanı**, ~187 m² **Trafo Alanı** ve ~5.027 m² **Sosyal Tesis Alanı**, ~10.686 m² **TİCK** ve ~1.771 m² **Otopark Alanı'nın** yer aldığı bölgede, ilçenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak mevcut otogar alanının yeterli kapasitesi bulunmaması sebebiyle otogar alanı genişletilmiş olup; değişiklik sonrası ~7.421 m² **Otogar Alanı**, ~9.871 m² **TİCK** ve 12 metre genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

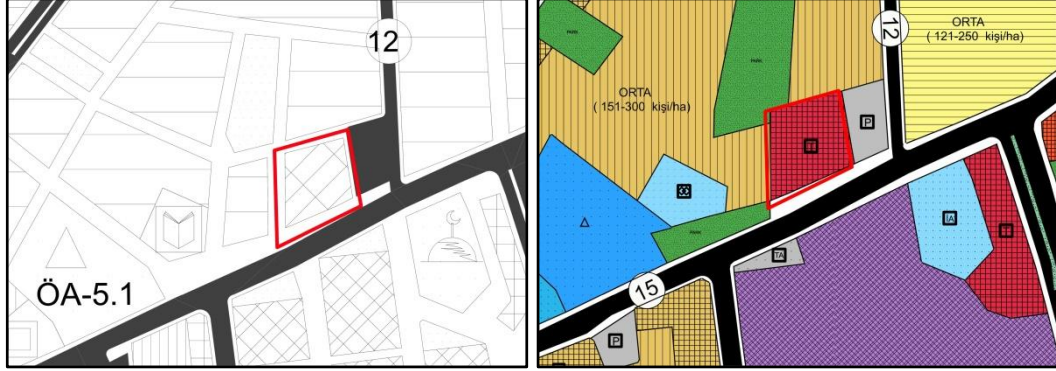
32) Şair Eşref Mahallesi 421 ada 88,89,90,91,102,103,176,184,189 ve 224 parsellerin bir kısmında konumlu meri planda ~24.397 m² büyüklüğündeki **Küçük Sanayi Alanı** ve ~16.886 m² **Belediye Hizmet Alanı'nın** bulunduğu bölgede , meri planda Küçük Sanayi Alanı olarak ayrılan alanın mevcut durumda bir kısmının Belediye Hizmet Alanı olarak kullanıldığı tespit edilerek bu doğrultuda yapılan düzenlemeyle birlikte ~14.080m² güneyinde büyütülerek düzenleme sonrası toplamda ~33.615 m² **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)** önerilmiştir. Aynı zamanda düzenleme alanının ulaşımı yeniden değerlendirilerek 12 metre genişliğinde yol önerisi geliştirilmiştir. **Küçük Sanayi Alanı** (KSA) bu düzenleme sonrasında ~11.382 m² büyüklüğünde planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

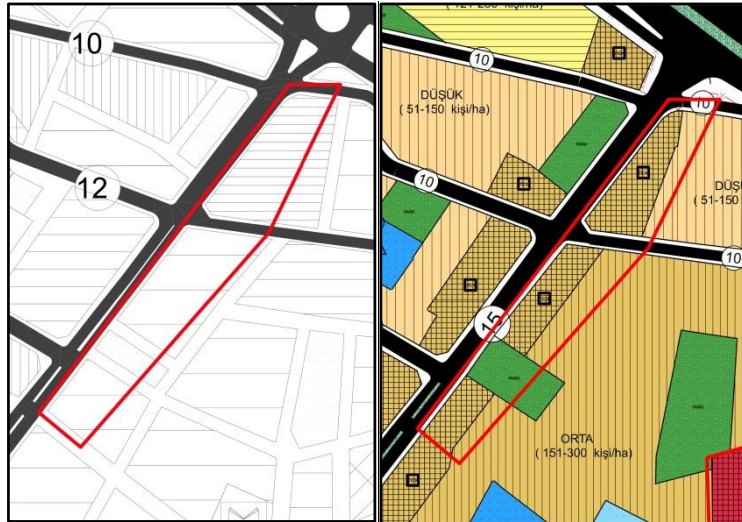
33) Şair Eşref Mahallesi 254 ada 109 parselde konumlu meri planda ~1.449 m² **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)**, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'nin 3. Bölüm Aarsalara İlişkin Hükümlerinde yer alan 6. Maddenin 4. Bendinde belirtilen "*Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.*" Koşulunu sağlamaması nedeniyle **Ticaret Alanı'na** dönüştürülmüştür.



Mevcut Plan

Öneri Plan

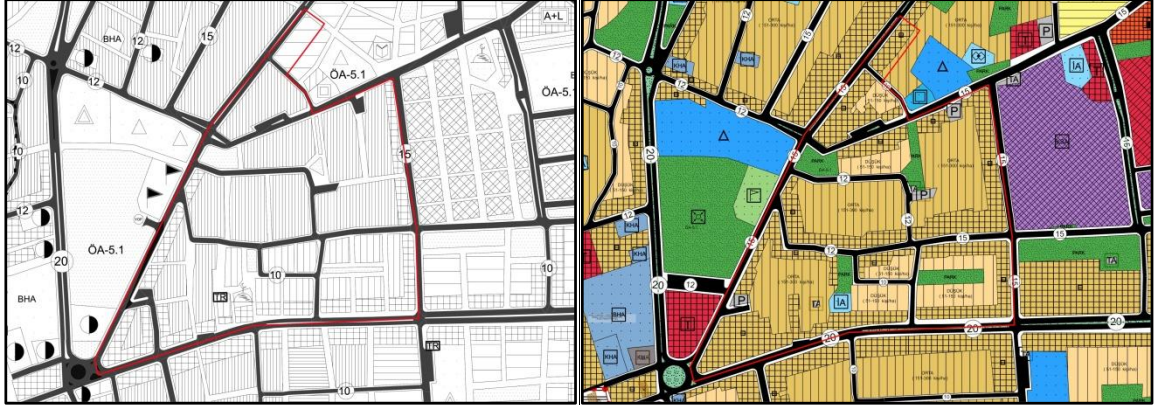
34) Şair Eşref Mahallesi Halit Kayadipili Caddesi güneyinde yer alan 547,487,600 adaların 15 metrelik taşıt yolundan mahreç alan parsellerinde bulunan **Konut Alanları**, revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmesi amacıyla **Ticaret+Konut Alanı** olarak planlanmıştır. ~4.000 m² büyüklüğünde **Ticaret+Konut** alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

35) Şair Eşref Mahallesi Halit Kayadipili Caddesi güneyinde yer alan 254,251 adaların 15 metrelik taşıt yolundan mahreç alan parsellerinde, 105 sokak boyunca yoldan mahreç alan parsellerde 88 sokaktan mahreç alan parsellerde ve 79 Edip Bayat Sokaktan mahreç alan parsellerde bulunan **Konut Alanları**, revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmesi amacıyla **Ticaret+Konut Alanı** olarak planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

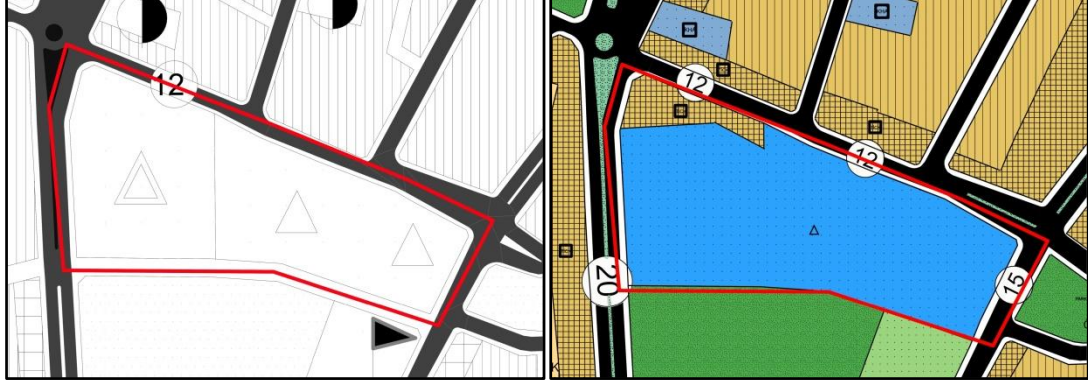
36) Şair Eşref Mahallesi 122 ada 2,3,5 parsellerde meri planda $\sim 29.890 \text{ m}^2$ **Park Alanı**, $\sim 4.098 \text{ m}^2$ **Spor Alanı** ve $\sim 3.239 \text{ m}^2$ **Kamu Hizmet Alanı**’ndan oluşan bölgede kente hizmet vermesi amaçlanan $\sim 23.528 \text{ m}^2$ **Fuar Alanı**, $\sim 4.098 \text{ m}^2$ **Spor Alanı**, $\sim 6.477 \text{ m}^2$ **Ticaret Alanı** ve $\sim 2.089 \text{ m}^2$ büyüklüğünde 12 metre genişliğinde Köylü Garajı Alanı olarak kullanılması planlanan Otopark alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

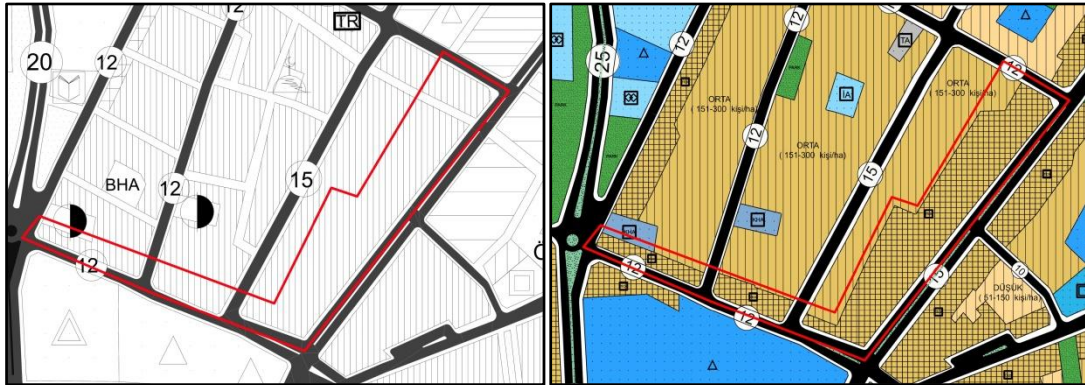
37) Şair Eşref Mahallesi 123 ada 5,6,7,8,9 parsellerden oluşan meri planda **Eğitim Alanı** olarak belirlenen bölge içerisindeki özel mülkiyetlerin eş değer alanı, Şair Eşref Mahallesi 123 ada 9 parselin kuzeybatısında bulunan özel şahıslara ait 123 ada, 1, 2, 3 ve 4 parselle dahil edilmiş ve ~1.410 m² **Ticaret+Konut Alanı** kullanımına dönüştürülmüştür.



Mevcut Plan

Öneri Plan

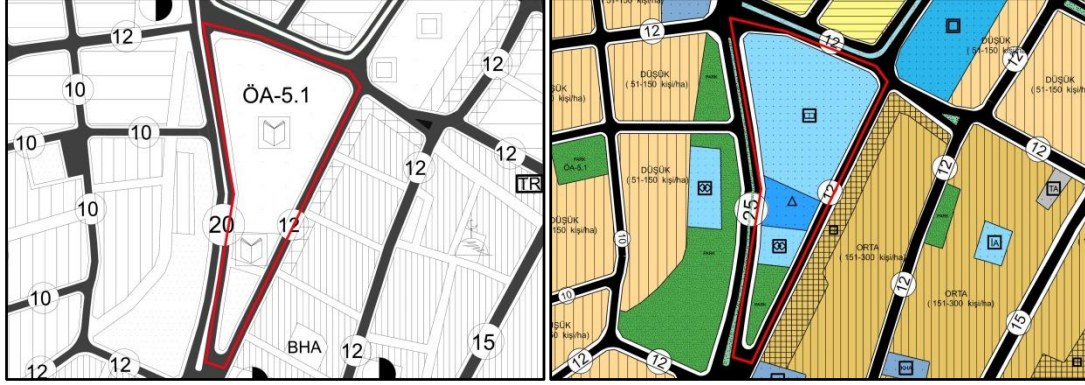
38) Şair Eşref Mahallesi Halit Kayadipili Caddesi kuzeyinde yer alan 391,112 adaların 15 metrelik taşıt yolundan mahreç alan parsellerinde, Edip Bayat Sokağın kuzeyinde yer alan 112,124,127 adaların 12 metrelik taşıt yolundan mahreç alan parsellerde bulunan **Konut Alanları**, revizyon çalışmaları kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda ticari potansiyeli yüksek olan alanlarda Ticaret-Konut fonksiyonu önerilerek bölgenin ticari ihtiyaçları giderilmesi amacıyla **Ticaret+Konut Alanı** olarak planlanmıştır. ~12.985 m² **TİCK** alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

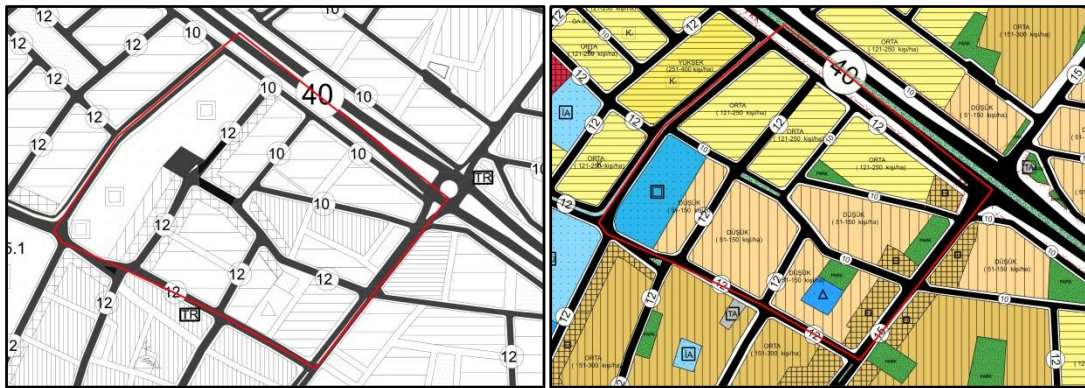
39) Şair Eşref Mahallesi 132 ada 2,6,7,8,4 parsellerde meri planda ~12.354 m² **Sosyal-Kültürel Tesis**, ~1.081 m² **Park Alanı**’ndan oluşan bölge düzenlenerek; düzenleme sonrasında 132 ada 6 parselde bulunan Halk Eğitim merkezi plana işlenerek ~1.463 m² **Eğitim Alanı**, 132 ada 7 parsel ~1.044 m² **Sosyal Tesis Alanı**, ~10.111 m² **Kültürel Tesis Alanı** ve ~1.121 m² **Park Alanı** önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

40) Şair Eşref Mahallesi 543 ada 36 parselde ve 111 ada 75 parselde konumlu meri planda ~14.482 m² **Sağlık Alanı** mevcut binalarının bulunduğu 543 ada 36 parsel **Sağlık Alanı** olarak korunmuş olup hastane alanının Şair Eşref Mahallesi 416 ada 3 parselde önerilmiş olması sebebiyle, 111 ada 75 parsel **Konut Alanına** dönüştürülmüştür. Bölgedeki hastane alanının getireceği ticari faaliyet oranı düştüğü için bölgedeki **Ticaret+Konut Alanları**, **Konut Alanına** dönüştürülmüştür. Bu değişim sonrasında bölgede; ~6.411 m² **Sağlık Alanı**, ~44.667 m² **Konut Alanları**, ~2.683 m² **Park** ve ~3.840 m² **TİCK** önerilmiştir. Şair Eşref Mahallesi 111 ada 13,14 ve 65 parsellerde meri planda ~1.407 m² **Eğitim Alanı** bulunmakta olup, mevcut kullanımda 111 ada 13 ve 14 parsellerde özel şahıslara ait binaların bulunması sebebiyle bu parseller Konut alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Değişiklik sonrası 111 ada 65 parselde ~1.097 m² **Eğitim Alanı** önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

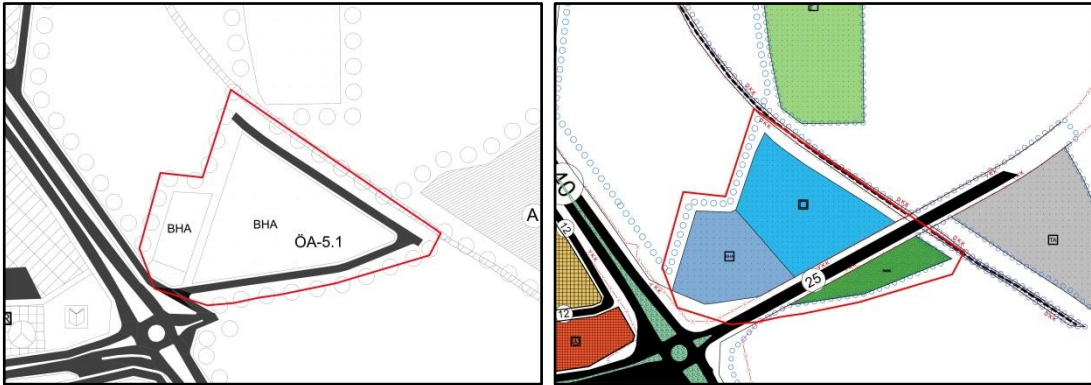
- 41)** Şair Eşref Mahallesi, 100, 133, 134 adaların bir kısmını kapsayan, meri planda $\sim 2.358 \text{ m}^2$ büyüklüğündeki **Belediye Hizmet Alanı**, $\sim 2.492 \text{ m}^2$ **İbadet Alanı**, $\sim 12.898 \text{ m}^2$ **Park Alanı**, $\sim 53.609 \text{ m}^2$ **Konut Alanı** ve $\sim 704 \text{ m}^2$ **Ticaret Alanı** kapsayan bölge, öneri planda gelişme bölgesi olarak tasarlanmış olup **Yüksek ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı** olarak planlanmıştır. Mevcutta meri plana yönelik herhangi bir yapılaşmanın bulunmaması göz önünde bulundurularak, bölgede önerilen donatıların erişilebilirliğinin artırılması adına düzenlenmiş olup, ulaşım ağı yeniden kurgulanmıştır. Değişim sonrasında söz konusu bölgede $\sim 2.383 \text{ m}^2$ **BHA**, konumu erişilebilirlik açısından yeniden değerlendirilerek alanı büyütülen $\sim 3.750 \text{ m}^2$ **İbadet Alanı**, toplamda $\sim 50.584 \text{ m}^2$ **Konut Alanı**, $\sim 811 \text{ m}^2$ **Otopark Alanı** ve $\sim 4.791 \text{ m}^2$ **Ticaret Alanı** planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

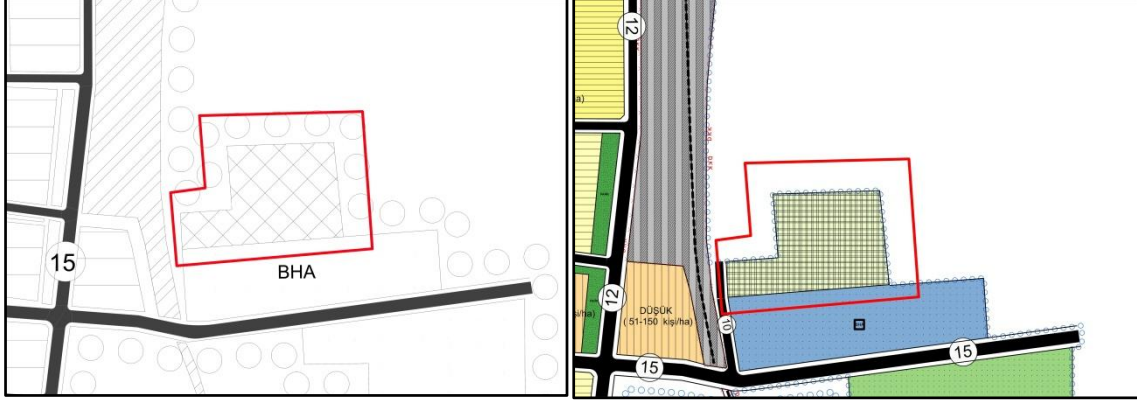
- 42)** Şair Eşref Mahallesi 416 ada 3 parselde konumlu meri planda toplamda $\sim 25.547 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Belediye Hizmet Alanı** ve $\sim 814 \text{ m}^2$ büyüklüğünde **Park Alanı** yeniden düzenlenmiş olup; meri planda BHA'nın güneyinde yer alan 15 metre genişliğindeki yol düzenlenerek 25 metre olarak planlanmıştır. Düzenleme sonrasında ilçeye ve çevre ilçelere hizmet vermesi amaçlanan Hastane alanı için $\sim 15.476 \text{ m}^2$ **Sağlık Alanı**, $\sim 10.430 \text{ m}^2$ **BHA** ve $\sim 4.878 \text{ m}^2$ **Park Alanı** önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

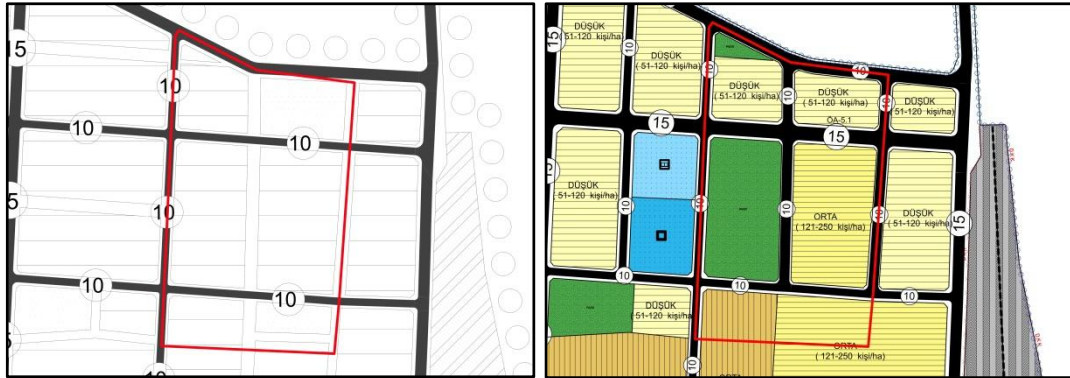
- 43)** Şair Eşref Mahallesi 97 ada 36 parselde bulunan meri planda ~ 6.986 m² **Sanayi Alanı'nın** ,mevcut durumda 'besi damı' olarak kullanılması göz önünde bulundurularak **Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'na** dönüştürülmüştür. Söz konusu alanda ~6.986 m² **Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı** önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

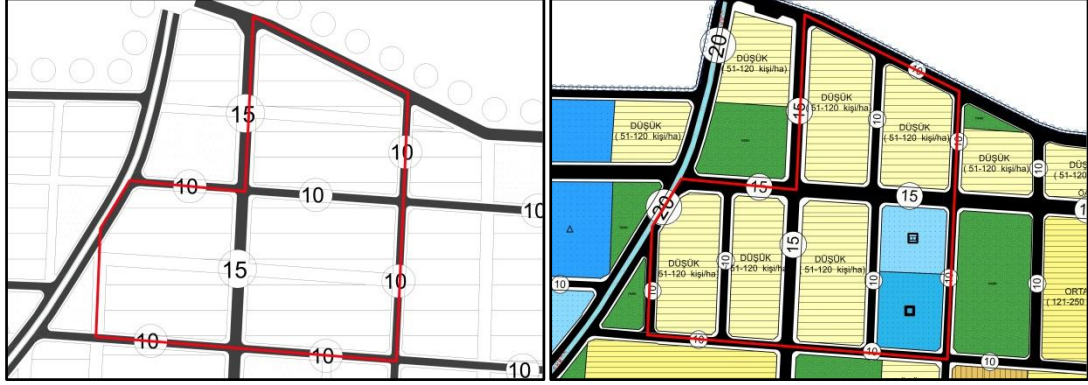
- 44)** Şair Eşref Mahallesi 396 ada 4 parsel, 101 ada 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ve 20 parsellerin bir kısmında konumlu meri planda **Konut Alanı** ve ~4.716 m² **Park Alanı** olarak planlanmış olan bölgede yer alan yeşil alanlar ve ulaşım sistemi yeniden düzenlenmiş olup ~ 6.966 m² Park Alanı önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

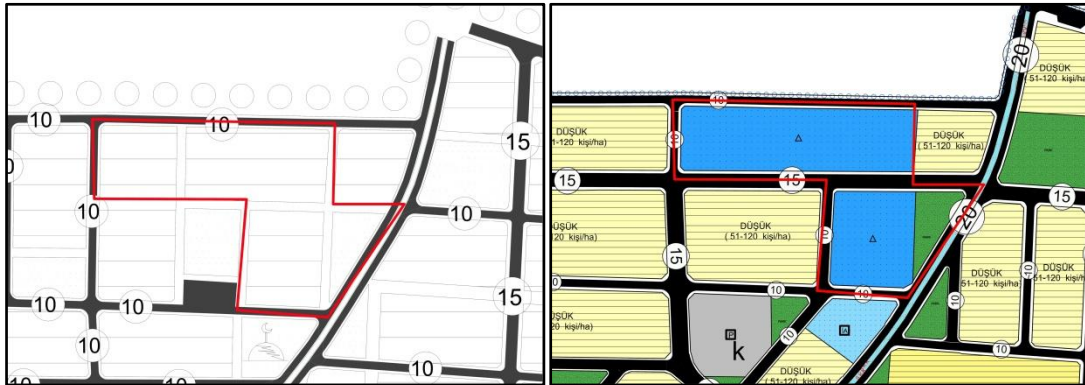
- 45)** Şair Eşref Mahallesi 101 ada 1,2,3,4,5,21,31,32 parseller, 395 ada 4,5,6,16,17,18,19 parselleri, 396 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parsellerin bir kısmını kapsayan meri planda **Konut Alanı** olarak planlanmış olan bölgede mevcut durum göz önünde bulundurularak ulaşım ağı yeniden düzenlenmiş olup, söz konusu alanda bölge sakinlerine hizmet etmesi amacıyla $\sim 2.604 \text{ m}^2$ **Kültürel Tesis Alanı**, $\sim 3.000 \text{ m}^2$ **Sağlık Alanı** planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

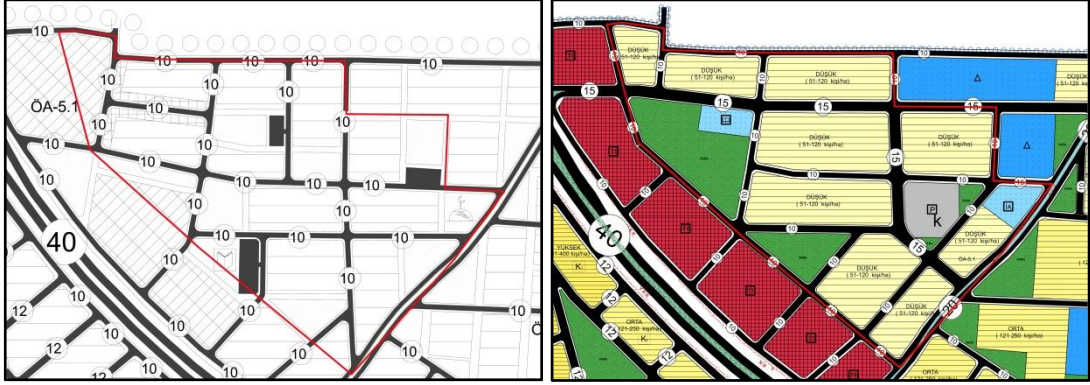
- 46)** Şair Eşref Mahallesi 394 ada 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, parsellerin bir kısmını kapsayan meri planda Konut Alanı olarak planlanmış bölgenin ulaşım yapısı düzenlenmiş, $\sim 14.088 \text{ m}^2$ **Eğitim Alanı**, $\sim 1.475 \text{ m}^2$ 'si **Park Alanı** ve $\sim 2.708 \text{ m}^2$ **Konut Alanı** olarak planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

- 47)** Şair Eşref Mahallesi 394 ada 5,6,7,8,9,10,15,22,23,24,25,26,27,28,29,30 parseller, 110 ada 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 parsellerin bir kısmını kapsayan meri planda $\sim 39.077 \text{ m}^2$ **Konut Alanı**, $\sim 13.593 \text{ m}^2$ **Park Alanı**, $\sim 2.348 \text{ m}^2$ **Kültürel Tesis Alanı** $\sim 2.093 \text{ m}^2$ **İbadet Alanı** ve $\sim 2.944 \text{ m}^2$ **Otopark Alanı** olarak planlanmış olan bölgede mevcut durum göz önünde bulundurularak yeşil alan ve ulaşım sisteminde düzenlemeler yapılmış olup, $\sim 3.839 \text{ m}^2$ **Katlı Otopark Alanı**, $\sim 57.828 \text{ m}^2$ **Konut Alanı**, $\sim 2.154 \text{ m}^2$ **İbadet Alanı** ve $\sim 14.940 \text{ m}^2$ **Park Alanı** önerilmiştir.



Mevcut Plan

Öneri Plan

- 48)** Şair Eşref Mahallesi 134 ada 2,3,4,5,6,8,22,26,29 parseller, 394 ada 1,2,3,4,31,32,33,34 parseller, 110 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,57,59 ve 69 parsellerin bir kısmını kapsayan meri planda $\sim 8.259 \text{ m}^2$ **Konut Alanı**, $\sim 26.219 \text{ m}^2$ KDKÇA, $\sim 3.351 \text{ m}^2$ **Park Alanları**'nın bulunduğu bölgede; bölgenin konumu ve ticari potansiyelin fazla olması nedeniyle bu alandaki farklı kullanımlar **Ticaret Alanı** kullanımlarına dönüştürülmüştür. Söz konusu alanda $\sim 37.818 \text{ m}^2$ **Ticaret Alanı** planlanmıştır.



Mevcut Plan

Öneri Plan

4.5. Plan Değişikliği Sonrasındaki Alan Dağılımları

Tablo 22:Revizyon Nazım İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı

REVİZYON NAZIM İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI			
ALAN ADLARI		ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)	ORAN(%)
MEVCUT KONUT ALANLARI	ORTA YOĞUNLUK	718967.90	15.4
	DÜŞÜK YOĞUNLUK	425397.2	9.1
GELİŞME KONUT ALANLARI	YÜKSEK YOĞUNLUK	26930.34	0.57
	ORTA YOĞUNLUK	355278.9	7.64
	DÜŞÜK YOĞUNLUK	318075.6	6.84
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	120949.1	2.6
	TİCARET+KONUT	226022.8	4.86
	BELEDİYE HİZMET ALANI	41930.79	0.901
	KAMU HİZMET ALANI	18252.66	0.39
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	42609.4	0.91
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI	24515.4	0.52
	SANAYİ ALANLARI	164567.4	3.53
	KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ	53165.5	1.14
	DEPOLAMA ALANI	4472.355	0.09
	TARIM VE HAYVANCILIK TESİSİ	6986.65	0.15
SOSYAL DONATI ALANLARI	EĞİTİM	166403.5	3.57
	YÜKSEKÖĞRETİM	43888.02	0.94
	SAĞLIK ALANI	35650.44	0.76
	SOSYAL TESİS	22848.87	0.49
	KÜLTÜREL TESİS	19615.98	0.42
	SPOR ALANI	42877.36	0.92
	İBADET ALANI	22661.65	0.48
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	374490.2	8.05
	FUAR ALANI	23528.289	0.5
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	9466.022	0.2
	MEZARLIK	111206	2.39
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	OTOPARK	25853.62	0.55
	OTOGAR	7431.511	0.15
	TIR PARKI	8097.293	0.17
	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	24519.59	0.52
	YOL+REFUJ+DİĞER	1163339.66	25.01
TOPLAM:		4650000	100

5. 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

AMAÇ

1- KIRKAĞAÇ (MANİSA) NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU; 2040 YILINI HEDEF ALARAK, PLANLAMA BÜTÜNÜNDE, SÜRDÜRÜLEBİLİR, YAŞANABİLİR BİR ÇEVRENİN OLUŞTURULMASINI; TURİSTİK, 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 465 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, İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BU PLAN KARARLARINA VE PLAN HÜKÜLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

8- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARIN KULLANIM ALAN SINIRLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA KESİNLEŞECEKTİR. BU PLANA GÖRE YER BELİRLEME VE UYGULAMAYA ESAS HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ. PARSEL BAZINDA UYGULAMA VE YAPILANMAYA İLİŞKİN İŞLEMLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ESAS ALINACAKTIR. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

9- BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA ÖLÇEĞİNE UYGUN OLARAK GÖSTERİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BU PLANDA AYRILMIŞ ALANLAR DIŞINDA PARK, YEŞİL ALAN, OTOPARK, TRAFO, ALANLARI VB. İLAVE KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. DONATILARA AYRILAN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ AZALTILMADAN YER DEĞİŞTİRME YAPILABİLİR. BU DURUM

ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRILIĞI ŞEKLİNDE YORUNLANMAZ.

10-ÖREDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

11- PİS SU ÇUKURLARI AKARSULARA BAĞLANAMAZ. 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12- 05.12.2008 TARİH VE 27075 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13-1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHHA YASASI" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

14- "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

15-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.

16-ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA TEDAŞ'IN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17-PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU EKİ "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" NDEKİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

18-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 DAHİ 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.

19-BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

20-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.

21-PLANDA SOSYAL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KURSA, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

22-PLANDA KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

ARAZİ KULLANIM KARARLARI

KONUT ALANLARI

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

*51-121 KİŞİ/HA OLAN BÖLGELERDE MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ E=1.00

*51-150 KİŞİ/HA OLAN BÖLGELERDE MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ E=1.00

*121-250 KİŞİ/HA OLAN BÖLGELERDE MAKSİMUM EMSAL DEĞERİ E=2.00

*151-300 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

24-TİCARET ALANLARINDA; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO, ÇARŞI, BÜRO, İŞHANI,DÜĞÜN SALONU, GAZİNO, LOKANTA,SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE,SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER YÖNETİM TESİSLERİ YER ALABİLİR. TİCARET ALANLARINDA ZEMİN ÜZERİNDE YER ALAN KATLAR KONUT AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

KONUT+TİCARET ALANLARI

25- KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPI ADALARININ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE

- 3 KATLI YAPILARIN %30'U
- 4 KATLI YAPILARIN %25'İ
- 5 KATLI YAPILARIN %20'SİNİ TİCARET ALANLARI OLUŞTURACAKTIR.

BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

SANAYİ, İMALAT VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

26-11.07.1999 TARİH VE 21634 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.

27-2.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

28-23.12.2003 TARİH VE 25325 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.

29-14.03.1991 TARİH VE 20814 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

30-KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNE MOTEL VE 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 İÇERMEYEN DEPOLAR YAPILABİLİR.

31- PLANDA SANAYİ VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA YER ALACAK OLAN SANAYİ AMAÇLI TESİSLERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEZ.

SAĞLIK ALANLARI

32- KENTTE YAŞAYANLARIN SAĞLIK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAYIP TEDAVİ GÖREBİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ YAPILABİLİR.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

PARK ALANLARI

33-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.

SPOR ALANI

34-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 YADA KAPALI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

İBADET ALANLARI

35- BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONU+LPG İKMAL İSTASYONU

36-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.

37-BU ALANLARDA AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, SERVİS BİRİMLERİ, MARKET, LOKANTA, ÇAY SALONU VB. TESİSLER YAPILABİLİR. KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILAMAZ.

38-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.

KAMU HİZMET ALANLARI

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

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

40-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.

TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

41- BU ALANLARDA, TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA, PAZARLAMA ALANLARI, ÜRÜN BORSASI, ÜRÜN İŞLEME VE PAKETLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER, SEBZE VE ÇİÇEK YETİŞTİRİCİLİĞİ İÇİN SERALAR, HAYVANCILIK VE ET ENTEGRE TESİSLERİ, TARIMSAL İŞLETMELERİN ÖN ARITMA YA DA TOPLU ARITMA TESİSLERİ, TARIMSAL ARAÇ-GEREÇ PARKLARI, İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ, GEREKSİNİMLERE VE PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE YER ALABİLİR.

KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

42-KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI(KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI)İÇİNDE KALAN ALANLARDA HER TÜRLÜ TASARRUF VE KULLANIM HAKKI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE AİTTİR. BU ALANLARDA 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ VE İZİN ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI

43-BU SAHADA YAPILACAK UYGULAMALARDA, 03/05/2019 TARİHLİ VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DEYAYIMLANAN TAŞKIN VE RUSÜBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, DÜZENLİ ATIK DEPOLAMA YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI SAĞLANMALIDIR.

DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI



44-TCDD ALANINDA TİCARİ AMAÇLI FAALİYETLER YER ALABİLİR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA İSE YAPILAŞMA KOŞULLARINI İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI UYARINCA YAPILACAKTIR.

6. EKLER KURUM GÖRÜŞLERİ



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



Sayı : E-54495999-754-4116431
Konu : Manisa İli Kırkağaç İlçesi Revizyon
Uygulama İmar Planı Çalışmaları
Hakkında Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Kırkağaç Belediye Başkanlığının 18.10.2023 tarihli ve 16384 sayılı yazısı.
b) Kırkağaç Belediye Başkanlığının 18.10.2023 tarihli ve 16380 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b) yazılarda özetle; Manisa ili, Kırkağaç ilçe merkezi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarında uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren imar planı, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak revizyon çalışmasının incelenerek, Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Konu İdareimizce incelendiğinde;

1- Görüş istenilen alanda İdareimize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet, içmesuyu vb. tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Görüş istenilen alan taşkın riski ve dere yatakları yönü ile incelendiğinde, görüş sorulan alanda, "**Manisa Kırkağaç Kavuklu Dere TRK**" ve "**Manisa-Kırkağaç İlçe Merkezinin Yandereler Taşkınlarından Korunması NPR-2011**" ıslah projeleri kapsamında İdareimizce ıslahı yapılmış olan **Kavukludere ve Salınan Dere ıslah projelerinin** olduğu ve görüş sorulan alanın batı sınırına ulaşan ve mansap şartını sağlamayan bir çok dere yatağının bulunduğu görülmüştür. (Ek-2)

Yapılacak planda, söz konusu ıslah projelerinin imalatlarının/güzergahlarının korunması ve hiç bir şekilde müdahalede bulunulmaması, ayrıca görüş sorulan alanın batı sınırına ulaşan ve mansap şartını sağlamayan dere yataklarının da mansap şartını sağlayacak şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda görüş sorulan alanın Kırkağaç İlçe Merkezini kapsamaması sebebi ile dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle; dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin halihazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, su basman kotu, taşkın alanları vb. tüm hususların MASKİ Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

3- Görüş istenilen alanda mevcut Yeraltısuyu Tesisimiz bulunmamaktadır Ancak yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarihli ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "**Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik**" hükümlerine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 24BF0E3E-680D-4A85-B602-971A02BBF8CD Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr
Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-
1311



verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.

4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla Manisa ili, Kırkağaç İlçe Merkezi için 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi (a) ve (b) yazılar ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

1 - 1/25.000 ölçekli harita (1 Sayfa)

2 - Dereleri gösterir harita ve ekleri

Dağıtım:

Gereği:

Kırkağaç Belediye Başkanlığına

Bilgi:

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
YERALTISULARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
TAŞKIN KONTROL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TARLA İÇİ
GELİŞTİRME HİZMETLERİ ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.16803100- 754 / 1359302
Konu : Manisa, Kırkağaç Revizyon İmar
Planı Çalışması

13.11.2023

KIRKAĞAÇ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Yeni Mahalle 46 sok. No:4/b Kırkağaç/MANİSA

İlgi: İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18/09/2023 tarihli ve 30698652 - 15883 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, Kırkağaç ilçe merkezini kapsayan alanda hazırlanmış olan ve yazınız ekinde yer alan İmar Planı Revizyonu teklifine ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzün karayolu sorumluluk ağı içerisinde yer alan Bergama-Soma-Akhisar Devlet Yolu ile Kırkağaç-Gelenbe İl Yolu, planlama çalışması yapılan alan sınırları içerisinde geçmektedir. Söz konusu yollara ait Şevli Karayolu Projesi ile Kamulaştırma Sınırı yazımız ekinde sayısal olarak gönderilmektedir.

İlgi yazınız ekinde yer alan İmar Planı teklifi karayolu projesi ve kamulaştırma sınırları doğrultusunda incelenmiştir. Buna göre, İmar Planı teklifinde karayolumuza yapılan imar yolu bağlantılarının karayolu tasarım kriterlerine uygun olmadığı, kamulaştırma sınırımızın imar planına işlenmediği, bazı yerlerde imar yollarının ve imar adalarının kısmen kamulaştırma sınırı içerisinde kaldığı ve bazı adalarda kamulaştırma sınırından itibaren yeterli çekme mesafesinin sağlanmadığı tespit edilmiştir.

Dolayısıyla, Revizyon İmar Planı teklifinizin karayolu ve kavşak projelerine uygun olacak şekilde düzenlenmesi, karayoluna yapılacak her bağlantının, karayolu tasarım kriterlerine uygun olacak şekilde yapılması, karayolu kamulaştırma sınırımızın YKK(Karayolu Koruma Kuşağı) olarak İmar Planına işlenmesi, kamulaştırma sınırı içerisinde imar yolu, park, yeşil alan ve trafo alanı da dahil herhangi bir kullanımın yer almaması, kamulaştırma sınırından itibaren konut alanlarında 5 m, konut dışındaki her türlü kullanım kararında (resmi tesis alanı, tick, ibadet alanı, vs. dahil) 25 m çekme mesafesinin sağlanması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda revize edilecek olan İmar Planı teklifi için İdaremizden tekrar görüş alınmalıdır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Suat CÜRE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK: CD (Posta ile gönderilecek)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "vmqin918CE34"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-cbys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin : Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisi





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



EK:
Kamulaştırma Planları

1DA-B8B-12

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "vmqin918CE34"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin :Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-81384300-754-226223826
Konu : Kırkağaç Revizyon Nazım İmar Planı
Kurum Görüşü

KIRKAĞAÇ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.09.2023 tarih ve 15883 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile Kırkağaç İlçe merkezini kapsayan 1/5000 Ölçekli Kırkağaç Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarında; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak, eğitim, sağlık, park vb. sosyal donatı alanlarında, ulaşım ağlarında, yapı adalarında revizyon imar planı ile İlçenizin hali hazırdaki ihtiyaçlarına yönelik düzenleme ve geleceğe ilişkin değişikliklerin düzenleneceği, revizyon çalışmanızın incelenerek Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Müdürlüğümüz bünyesinde yapılan değerlendirme neticesinde her 2000 nüfusa 1 Aile Hekimi Birimi planlamasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir. 1 Hekimlik Aile Sağlığı Merkezi Hizmet Binası inşaat alanı yaklaşık 200 m² dir. İlave edilecek her Aile Hekimi için Aile Sağlığı Hizmet Binasına 60 m² inşaat alanı ilave edilmektedir. (Örnek 3 Hekimlik ASM 200+(2x60)=320 m²)

İdarenizce Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarında örneklendirdiğimiz ölçülerde, Bakanlığımıza kamulaştırma maliyeti oluşturmayacak şekilde Maliye Hazinesine ait taşınmazlardan Sağlık Alanı ayrılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Uzm. Dr. Erol KARACA
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: A0E0320E-ED9A-484D-B1A1-6A21AF9914B4

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Akmescit Mh. İzmir Cad. No:291 45010 Yunusemre / MANİSA 45000
Telefon No: 4448045
e-Posta: Internet Adresi: https://www.saglik.gov.tr/
Kep Adresi:

Bilgi için: Ali KIYICILAR
Memur
Telefon No: 02362376721





T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-77695232-754-86150559
Konu : Kırkağaç Revizyon Nazım İmar Planı
Kurum Görüşü

04.10.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 30.06.2022 tarih ve 53134936 sayılı yazımız.
b) Kırkağaç Belediye Başkanlığının 03.08.2023 tarihli ve 14759 sayılı yazısı.
c) 17.08.2023 tarih ve 81617763 sayılı yazımız.
d) Kırkağaç Belediye Başkanlığının 18.09.2023 tarihli ve 15883 sayılı yazısı.

Kırkağaç Belediye Başkanlığının İlgi (d) yazısı ile Kırkağaç İlçe merkezini kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarının incelenerek kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca ".. bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması " niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle Kırkağaç Belediye Başkanlığı tarafından 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile ilgili Müdürlüğümüzce yapılan incelemelerde;

1- İlçeniz Kayadibi Mahallesi, 267 ada 2 parselde ayrılan eğitim alanının üzerinde özel şahıslara ait bina bulunduğu tespit edilmiş olup üzerinde enkaz/ağaç bedeli oluşturmayacak alanlardan eğitim alanının planlanması, çekme mesafelerinin 5 metreye düşürülmesi,

2- İlçeniz Kayadibi Mahallesinde ayrılan anaokulu alanının üzerinde özel şahıslara ait zeytin ağaçları bulunduğu tespit edilmiş olup üzerinde enkaz/ağaç bedeli oluşturmayacak alanlardan eğitim alanının planlanması,

3- İlçeniz Kayadibi Mahallesi, 262 ada 8 parselde ayrılan eğitim alanının üzerinde özel şahıslara

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Şehitler Mahallesi 700 Sokak No:5 Şehzadeler/MANİSA

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: İnşaat Emlak Şubesi Dahili:320

Unvan : Şef

Telefon No : 0 (236) 231 46 08

E-Posta: cbs45@meb.gov.tr

İnternet Adresi: www.manisa.meb.gov.tr

Faks:2362311251

Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden **f414-e18d-3fb5-ad3f-87e2** kodu ile teyit edilebilir.

ait zeytin ağaçları bulunduğu tespit edilmiş olup üzerinde enkaz/ağaç bedeli oluşturmayacak alanlardan eğitim alanının planlanması,

4- İlçeniz Memiş Mahallesi, 252 ada 8 parselde bulunan mevcut Meslek Lisesi Alanı adliye alanına çevrilmiş olup İlgi (a) yazımız ekinde gönderilen Bakanlığımız 23.06.2022 tarih ve 52558301 sayılı yazıları doğrultusunda eş değer alan ayrılması gerekmektedir.

5-İlçeniz Memiş Mahallesi, 252 ada 13 parselde bulunan mevcut Meslek Lisesi Alanı, "Lise" alanı olarak planlanmış olup söz konusu parsel üzerine Bakanlığımız 2023 Yılı Devlet Yatırım Programı kapsamında Kırkağaç Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve 3 adet atölye binası yapımı planlandığından "Meslek Lisesi Alanı" olarak planlanması,

6-İlçeniz Şair Eşref Mahallesinde ayrılan eğitim alanlarının üzerinde özel şahıslara ait zeytin ağaçları bulunduğu tespit edilmiş olup üzerinde enkaz/ağaç bedeli oluşturmayacak alanlardan eğitim alanının planlanması,

7-İlçeniz Şair Eşref Mahallesi 123 ada 9 parselde Atatürk Ortaokulunun bulunduğu alanın "Ortaokul Alanı" olarak planlanması, çekme mesafelerinin yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olarak planlanması, Edip Bayat İlkokulunun bulunduğu 123 ada 5 parselin "İlkokul Alanı" olarak imar planının korunması,

8-İlçeniz Şair Eşref Mahallesi, 132 ada 6 parsel üzerinde Kırkağaç Şehit Emrah Şahin Halk Eğitimi Merkezi Binası bulunduğundan yeniden halk eğitim merkezi binası yapılabilmesi için "Halk Eğitim Merkezi Alanı" olarak planlanması, çekme mesafelerinin tüm kenarlardan 3 metre olarak planlanması,

9-İlçeniz Şair Eşref Mahallesi, 111 ada 65 parsel üzerinde bulunan Kırkağaç Keskinoğlu Anaokulu yanında bulunan "Park Alanının" okul bahçesi olarak kullanılmak üzere anaokulu alanına dahil edilmesi,

10-İlçeniz Musalar Mahallesi, 361 ada 1 parselde ve Sariağa Mahallesi 424 ada 7, 9, 10, 11 12 parsellerde ayrılan Lise alanı üzerinde özel şahıslara ait zeytin ağaçları bulunduğu tespit edilmiş olup üzerinde enkaz/ağaç bedeli oluşturmayacak alanlardan eğitim alanının planlanması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Mustafa UĞURELLİ
İl Milli Eğitim Müdürü

Ek:İlgi (a) Yazı Eki Bakanlık Yazısı

Dağıtım:

Gereği: Kırkağaç Belediye Başkanlığı

Bilgi: Kırkağaç İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Şehitler Mahallesi 700 Sokak No:5 Şehzadeler/MANİSA

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bilgi için: İnşaat Emlak Şubesi Dahili:320

Telefon No : 0 (236) 231 46 08

E-Posta: cbs45@meb.gov.tr

İnternet Adresi: www.manisa.meb.gov.tr

Unvan : Şef

Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Faks:2362311251

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden **f414-e18d-3fb5-ad3f-87e2** kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
MANİSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-77695232-756.01-53134936
Konu : Kırkağaç İlçesi, Memiş Mahallesi,
252 ada 8 ve 13 Parsellerin Plan
Değişikliği Hk.

30.06.2022

KIRKAĞAÇ İLÇE MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) 18.04.2022 tarih ve 47928319 sayılı yazınız.
b) 26.05.2022 tarih ve 50368924 sayılı yazınız.
c) 06.06.2022 tarih ve 51140982 sayılı yazınız.
d) Bakanlığımız İnşaat Emlak Genel Müdürlüğünün 23.06.2022 tarih ve 52558301 sayılı yazıları.

İlçeniz, Memiş Mahallesi 252 ada 8 parselde bulunan 7499,17 m² yüzölçümlü ve Memiş Mahallesi 252 ada 13 parselde kayıtlı 14.258,19 m² yüzölçümlü mevcut imar planında "Meslek Lisesi Alanı" olarak ayrılan taşınmazlar ilgili olarak, Kırkağaç Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar plan değişikliği taslağına ilişkin kurum görüşü ilgi (a) ve (b) yazılarınız ile talep edilmiştir.

İlgi (c) yazımız ile söz konusu plan değişikliği ile ilgili Bakanlığımız görüşlerine başvurulmuştur.

Konu ile ilgili Bakanlığımız İnşaat Emlak Genel Müdürlüğünün ilgi (d) yazılarında; Bakanlığımızca yatırım planlaması bulunan, 252 ada 13 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının eğitim alanından çıkarılmasına ilişkin imar planı değişikliği teklifi uygun görülmediği, ayrıca evveliyatında imar planında eğitim alanı olan ve Bakanlığımız görüşü alınmadan, 5.000,00 m²'lik kısmı üzerinde Adalet Sarayı yapılmak üzere imar planında "Resmi Kurum" alanına dönüştürülen 252 ada 8 parsel numaralı taşınmaza ilişkin yapılan imar planı değişikliğinin iptali için Belediyesine başvurulması, mümkün değilse Belediye tarafından eşdeğer alan sunulması ve Belediyesince yapılacak işlem hakkında Bakanlığımıza bilgi verilmesi istenilmektedir.

Gereğini rica ederim.

Mustafa DİKİCİ
Millî Eğitim Müdürü

Ek : İlgi (d) Yazı (1 Sayfa)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Nişancıpaşa Mah. Atatürk Bul. no:36/A Şehzadeler/MANİSA

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Telefon No : 0 (236) 231 46 08

E-Posta: cbs45@meb.gov.tr

Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: İnşaat Emlak Şube Müdürlüğü/ 146

Unvan : Büro Hizmetleri

İnternet Adresi: Faks:2362311251

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 915b-fd1e-3346-aa5b-2de1 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-52558301
Konu : İmar Planı Değişiklik Talebi

23.06.2022

MANİSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 06.06.2022 tarih ve 51140982 sayılı yazınız.

Manisa ili Kırkağaç ilçesi Memiş Mahallesinde bulunan; 252 ada 8 parselde kayıtlı 7.499,17 m² yüz ölçümlü taşınmaz ile 252 ada 13 parselde kayıtlı 14.258,19 m² yüz ölçümlü taşınmazın mevcut imar planında "Meslek Lisesi Alanı" olarak ayrıldığı ancak 252 ada 8 parselde kayıtlı taşınmazın 5.000,00 m²'lik kısmının Adalet Sarayı yapılmak üzere Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2021 tarih ve 194 sayılı kararı ile "Resmî Kurum" alanı içerisine alınmasına ilişkin Bakanlığımızın görüşü ilgi yazı ile talep edilmektedir.

İlgi yazıda; "Söz konusu plan değişikliği kapsamında bulunan 252 ada 13 parsel üzerinde mevcut pansiyon binası bulunmakta olup söz konusu alan üzerine 24 Derslikli Bina ve 4 adet Atölye binası yapımı Bakanlığımız 2022 Yılı Devlet Yatırım Programına alınmış ve yapım işlerine başlanıldığı

252 ada 13 parseldeki Meslek Lisesi Alanının kalan kısmı ile 252 ada 8 parseldeki Meslek Lisesi Alanının birleştirilmesi ile yeni oluşturulan (16.258 m²) meslek lisesi arsası incelenmiş olup arsa üzerine yapılacak olan projeler dikkate alındığında yapılacak okul için 1100-1300m², atölyelerin her biri için ise yaklaşık 800-1200m² kullanım alanına ihtiyaç duyulacağından ilgili plan değişikliğinin uygun görülmediği" belirtilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir..." ifadesi yer almaktadır.

Tüm bu bilgiler ışığında Bakanlığımızca yatırım planlaması bulunan, 252 ada 13 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının eğitim alanından çıkarılmasına ilişkin imar planı değişikliği teklifi uygun görülmemektedir. Ayrıca evveliyatında imar planında eğitim alanı olan ve Bakanlığımız görüşü alınmadan, 5.000,00 m²'lik kısmı üzerinde Adalet Sarayı yapılmak üzere imar planında "Resmî Kurum" alanına dönüştürülen 252 ada 8 parsel numaralı taşınmaza ilişkin yapılan imar planı değişikliğinin iptali için Belediyesine başvurulması, mümkün değilse Belediye tarafından eşdeğer alan sunulması ve Belediyesince yapılacak işlem hakkında Bakanlığımıza bilgi verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
Genel Müdür

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad M.E.B. Beşevler
Kampüsü B Blok Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : 0 (312) 413 24 22
E-Posta: edogan@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Eren DOĞAN
Unvan : Mühendis
Faks:3122138346
İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr>

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6704-0a3d-319e-a8c6-9645 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)
Emlak Servis Müdürlüğü

167.yıl

Sayı : E-48661910-754-663264
Konu : Manisa İli, Kırkağaç İlçesi 1/5000 Ölçekli
Revizyon Nazım İmar Planı çalışması -
Teşekkürümüz görüşü

KIRKAĞAÇ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 18.09.2023 tarihli ve E-30698652-115.01.02-15883 sayılı yazınız.

Manisa İli, Kırkağaç İlçesinin merkezini kapsayan 1/5000 Ölçekli Kırkağaç Revizyon Nazım İmar Planı çalışması kapsamında Teşekkürümüz görüşü ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Kırkağaç İlçesinin merkezini kapsayan 1/5000 Ölçekli Kırkağaç Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında mevcut hatlarımızın da yer aldığı görülmüş olup, bahse konu kesimde planlanan ya da yapımı devam eden herhangi bir projemiz bulunmamakla birlikte;

İmar planları hazırlanırken;

Mülkiyet sınırlarımızın korunması ve bu alanların " TCDD Alanı" olarak ayrılması, mevcut hatlarımız, sabit tesislerimiz ve sanat yapılarının korunarak 31.03.2015 Tarihli 828 no'lu tamimde yer alan demiryolu koridor genişlikleri ve güvenlik mesafelerinin dikkate alınması, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 13.11.2014 T. ve TS11939/T3 sayılı mecburi standart tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddelerle can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturulacak tesislerin planlanması halinde demiryolu açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması, mevcut demiryolu güzergahı boyunca gürültü haritalarının oluşturularak ilgili Belediye Başkanlığınca veya sorumlu mahalli İdareler tarafından ses perdesi vb. önlemlerin alınması;

İmar planlarının Teşekkürümüz imalat projelerine, istimlak ile sinyalizasyon ve elektrifikasyon gabari kriterlerine uygun olması, imar parsellerinde demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması, hidrolik sanat yapılarının hidrolik kapasitesini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması , "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" ne göre hareket edilmesi, hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyor ise "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelik" te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçide müsaade edilmeyecek olup, bu geçişin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda projelerinin hazırlanarak Teşekkürümüz onayına sunulması; hattımızın altyapı stabilizesine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması, anılan kesimde yapılacak her türlü planlamaların demiryolu hattına etkisinin değerlendirilmesi, imalatların demiryolu yarma/dolgu şev stabilizesini bozmayacak şekilde projelendirilmesi;

Hat altı-üstü geçişlerin yapılması durumunda ise (boru, enerji nakil hattı vs. için) 107 Numaralı Genel Emre ve TS 13643 sayılı standartta uygun olarak, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler ile

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 273C2B9C-83BC-4553-9156-74B4DDB7E802

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

KEP Adresi : tcdd.3bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Selçuk ŞAHİN
Mühendis





üçüncü şahıslar tarafından tapu sicilinde irtifak hakkı tesis edilmemek kaydıyla geçiş izni Bölge Müdürlüğümüz yetkisinde olup, Bölge Müdürlüğümüzden gerekli onayların alınması; 641 no'lu "Elektrifikasyon Tesislerinin Bulunduğu Bölgelerde Alınması Gereken Tedbirler, Uyulması Gereken Kurallar ve Taşıma Belgelerine Yazılacak Talimatlar" ile EN 50122-1 standartlarının göz önünde bulundurulması, Teşekkülümüze ait genel görüşümüzdür.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Cüneyt CAN
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Cemal Yaşar TANGÜL
Bölge Müdürü

Ek: 828 no.lu tamim (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 273C2B9C-83BC-4553-9156-74B4DDB7E802

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
KEP Adresi : tcdd.3bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Selçuk ŞAHİN
Mühendis



TCDD İşletmesi		Yürürlük Tarihi 31/03/2015 Parafe Eden Daire	828 No.lu Tamim
Dairesi :	Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanlığı		
Tarihi :	31/03/2015		
Dosya No :	27788954-010-23716		
Özü :Konvansiyonel hatlar ve hızlı tren hatlarında kamulaştırmaya esas koridor genişliklerinin belirlenmesi.			No.lu Tamimi Lağveder

Kuruluşumuz mevcut demiryolları hat güzergâhlarında ve yeni inşaa edilecek demiryolu hatlarında daha güvenli ve konforlu işletmeciliğin yapılabilmesi amacıyla koridorlara ait mülkiyet/kamulaştırma genişliklerinde günümüz koşullarına uygun standardın sağlanması, hızlı tren hatlarının ülkemizde yapımına başlanması nedeniyle büyük önem arz etmektedir.

Bu amaçla konuyla ilgili uzman Daire Başkanlıklarının çalışmaları ve toplantıları sonucunda; Ülkemiz koşulları, imarlı ve yerleşim alanlarının fiili durumu, kamulaştırma maliyetleri, hızlı tren işletmeciliği, konvansiyonel hatların işletilmesi, diğer Kamu ve Kuruluşlarının görüş ve projeleri ve güvenli işletmeciliğin yapılabilmesi hususları göz önüne alınarak standart ölçü ve büyüklüklerin neler olacağı tespit edilmiştir.

Mevcut tüm hatlarda ve yeni yapılacak hat güzergâhlarında bu standartlara uyulacaktır. Ancak; imar planları yapılmış alanlarda imara uygun yapılaşma ve maliyetler dikkate alınarak, yapıların ve faaliyetlerin türleri, şekilleri ve doğuracağı sonuçları itibarı ile demiryolu hattının ve işletmecilik yönüyle tehlike, tehdit oluşturup oluşturmayacağı hususları önemle değerlendirilecektir. Bu tür yerlerdeki kamulaştırma maliyetleri asgari düzeyde tutulması esas olup imar ve çevre yapılaşma koşullarını bozmayacak şekilde imar planlarının değişikliği cihetine gidilecektir.

Yeni imara açılacak alanlarda da bu standartlara uygun imar planlarının oluşumu sağlanacaktır. Bu standartlar sağlanırken mevcut yapılaşma durumu, kentin yerleşim alanlarının gelişimi, ulaşım sistemleri, arazi ve tabiat şartları, ilave kamulaştırma maliyetleri gibi önem arz eden hususlar dikkate alınacaktır.

Genel esasları yukarıda açıklanan mevcut ve yeni yapılacak hızlı konvansiyonel hatların istimlak-mülkiyet genişlikleri aşağıdaki şartlar ve ölçülere uygun olarak belirlenecektir.

Kamulaştırmaya esas koridor genişlikleri;

A) Konvansiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;

1) Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25 mt. koridor genişliği (ana hat ekseninden itibaren 12,5 mt. sağda, 12,5 mt.solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her ilave hat için ilave olacak tarafta 6 mt. ilave genişliğin sağlanması, her halükarda dış hattan itibaren 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

2)Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden itibaren servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

B) Hızlı tren hatlarında, İlave iki hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;

1)Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda minimum 50 mt. koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt. nin servis yolu olarak belirlenmesi, her halükarda dış hattan itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

2)Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

Seyrüsefer güvenliği açısından, koridor boyunca ihata çekilmesi durumunda, servis yollarının ihata dışında bırakılması, ayrıca, dış hattın ekseninden itibaren 10 mt. mesafe içerisindeki alanlara ilişkin tarifeyle verilen yerler, Gar ve istasyon sahaları ve meskun mahalde bulunan ihata dışında kalan yerler hariç gerçek ve tüzel kişilerden gelen kiralama taleplerinin değerlendirmeye alınmaması sağlanacaktır.

Bunun yanı sıra, arazi şartları ve topografik durumlar dışında, hiçbir şekilde dış hat ile mülkiyet sınırimız arasındaki mesafenin 5 mt. nin altına düşmemesinin sağlanması,

Bu doğrultuda her türlü iş ve işlemlerin bu yönde yürütülmesi hususunda gereğini rica ederim.



Ömer YILDIZ
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkanı

15/06/2009 tarihinde yürürlüğe giren 828 no lu tamim çıkartılarak yerine bu tamim konacaktır.