



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Ocak 2025



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	9
C. PLANLAMA SÜRECİ	12
1. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	12
1.1. MÜLKİYET YAPISI	12
1.2. ARAZİ YAPISI.....	13
1.3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	13
2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	23
3. EŞİK SENTEZİ.....	27
4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	28
5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	31
6. MER'İ PLANLAR	31
6.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	31
6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	32
6.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	32
D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	33
1. GENEL KARARLAR.....	34
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	35
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	36



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 2: İlin Uydu Görüntüsü	3
Harita 3: İlin Karayolu Ulaşım Ağı.....	7
Harita 4: Demiryolu Ulaşım Ağı.....	8
Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	9
Harita 6: İlçe'nin Uydu Görüntüsü.....	10
Harita 7: Kadastral Durum	12
Harita 8: Arazi Yapısı	13
Harita 9: İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Haritası.....	22
Harita 10: Planlama Alanına İlişkin Eşik Sentezi	28
Harita 11: 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi.....	30
Harita 12: 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü.....	30
Harita 13: 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Kadastro, G.Ö.B. ve Plan Onama Sınırı	31
Harita 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	32
Harita 15: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu.....	33
Harita 16: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yoğunluk Bölgeleri.....	35
Harita 17: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	38

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı.....	12
Tablo 2. Kurum Görüşleri	23
Tablo 3: 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	29
Tablo 4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesapları	36
Tablo 5. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	37



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ HACI İŞHAK MAHALLESİ 1939 ADA 229 VE 231 NOLU PARSELLERİ KAPSAYAN YAKLAŞIK 29.81 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/5000
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA	
ARC PLAN HAR. İMAR DAN. MİM. MÜH. BİL. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Nihat YILDIZ		
		Gülistan EKE		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL		
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ		
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 309.544,84 m², alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 11.12.2024 tarih ve 731563 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Manisa İli, Akhisar İlçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 Parsellerin tamamını kapsayan toplam 291.276,17 m² yüzölçümüne sahip alanın mülkiyetlerin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Plan Değişikliğine konu alanda 6.833,91 m² alan Tescil Harici Alandır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, “Gecekondulu Önleme Bölgesi” ilan edilen alan Manisa ili, Akhisar ilçesine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Sağlık Alanı, Park Alanı ve Koruluk” olarak planlı alanda kalmakta olup arsa tahsis projeleri kapsamında, konut nitelikli arsalar ve donatı alanları için gerekli olan planlı alanların üretilmesi için imar planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

Yaklaşık 30.95 hektarlık alanda ilan edilen Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi’ndeki planlama çalışması, bahsi geçen Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 parsellerde ve bu parsellerin komşuluğunda bulunan yollarda gerçekleştirilmektedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Bu nedenle Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi içinde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



A. İLİN GENEL DURUMU

Manisa ili, Ege Bölgesi'nde bulunmakta olup 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri ile, 27 08' ve 29 05' doğu boylamları arasında yer alır. İlin yüzölçümü 13.810 km², rakımı 71 metredir. Yüzölçümü olarak Türkiye'de 14. sırada yer almakta olup doğusunda Uşak ve Kütahya, batısında İzmir, kuzeyinde Balıkesir, güneydoğusunda Denizli, güneyinde Aydın ile komşudur. Coğrafi olarak, il merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.

Aydın'a 155 km, Balıkesir'e 141 km, Denizli'ye 208 km, Kütahya'ya 316 km, Uşak'a 195 km uzaklıkta olan Ağrı; Ankara'ya 562 km, İstanbul'a 529 km, İzmir'e ise 36 km uzaklıktadır.

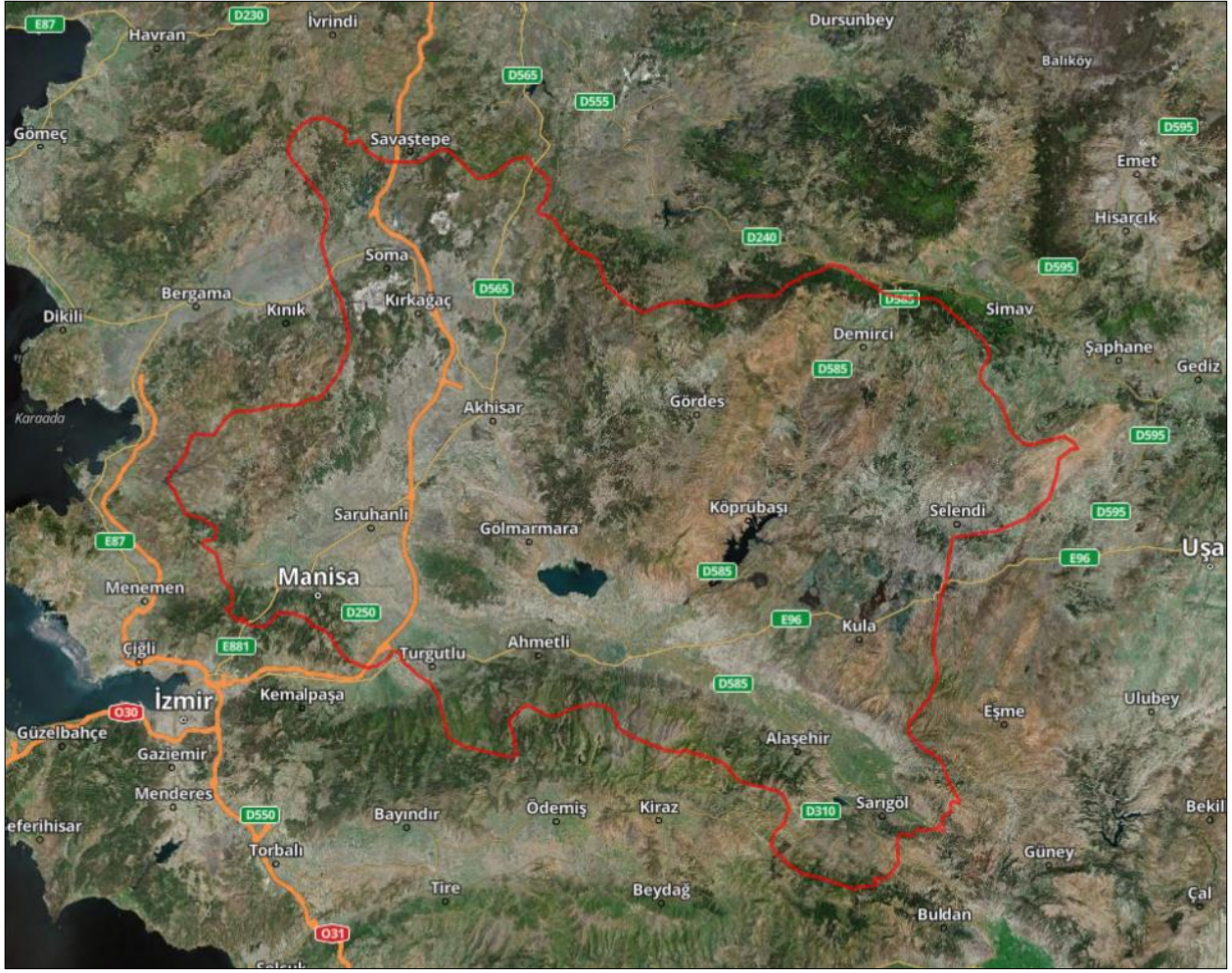


Harita 1: İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Manisa, Türkiye'de iller arasında nüfus sıralamasında 14. Sırada yer almaktadır. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 1.475.716 kişidir. Bu nüfus; 17 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1089 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 107 kişi/km²'dir.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 2: İlin Uydu Görüntüsü

Coğrafya

Manisa'nın alanı doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula- Gördes-Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54,3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27,8 ile platolar ve %17,9 ile ovalar izlemektedir.

İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçay'dır. Ege Bölgesi'nin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildedir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm bölgedeki önemli barajlardandır. Diğer barajlar ise Afşar Barajı ve Sevişler Barajı'dır.

İklim

Ege Bölgesi'nin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinin batısında ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Akdeniz iklimi hâkim olmakla birlikte özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu Bölgesi'nin karasal ikliminin etkileri görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak, iklim ve topoğrafya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Bu



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



değişime bağlı olarak bitki örtüsü de değişir. Bitki örtüsü batıdan doğuya doğru sırayla; ova bitkileri, makiler, ormanlar ve alpin bitkilerinden oluşur. Ancak bunların aşamaları birbirlerini düzenli bir biçimde izlemez. Dağlarda egemen bitki örtüsü ormanlar ve makilerdir.

İlde ortalama sıcaklık 16.8 °C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 °C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 °C'nin altına düşmez. Yılda ortalama 25 gün don(lu) geçer. Yılda ortalama 107.5 gün sıcaklık 30 °C'nin üzerindedir. Ortalama olarak yılın 91 günü yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı m² ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür. Genel bitki örtüsü makidir.

Ekonomi

Manisa ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Gayri safi hâsılanın % 35'i tarımdan, % 30'u sanayiden elde edilir. Faal nüfusun % 75'i tarım ve ormancılıkla uğraşır. % 10'u sanayi sektöründe çalışmakta olup sanayi bakımından ileri, madencilikte zengin, tarımda ise Türkiye'de en çok üzüm, pamuk, tütün ve zeytin yetiştiren bir ildir. Tarımda zirveye çıkan Manisa, sanayi ve turizmde de zirveye doğru tırmanmaktadır. Kehribar renkli çekirdeksiz üzümü dünyaca meşhurdur. Kırkağaç kavunu ile Kula, Demirci ve Gördes halıları isim yapmıştır.

İl topraklarının % 91.7'si tarıma elverişlidir. Bu toprakların ise % 46'sı orman ve makilerle kaplıdır. Arazi ve mevsim şartları sebebiyle, tarım ürünleri çeşit ve miktar bakımından fazladır. Tahıl, baklagiller, sanayi ürünleri, sebze ve meyvenin en çok istihsal edildiği illerden biridir. Başlıca ürünleri buğday, arpa, mısır, pirinç, nohut, bakla, tütün, pamuk, susam, karnabahar, kereviz (Türkiye'de kereviz ve karnabahar en çok Manisa'da yetişir), domates, patlıcan, pırasa, kabak, biber, fasulye, ıspanak ve bol miktarda lahanadır.

Meyvecilik Manisa ilinde çok gelişmiştir. Türkiye'de kurutmalık çekirdeksiz üzümün en çok yetiştiği yer Manisa'dır. Üzümün ana vatanı kabul edilen bu ilde, Türkiye üretiminin % 85'i yetişir. Üzüm en önemli tarım ürünüdür. Manisa'da yetişen diğer meyvelerse zeytin, şeftali, kiraz, kayısı, badem, armut, ceviz, nar ve kestanedir.

Türkiye'de yetişen tütünün % 75'i Manisa'da yetişir. Meşhur kavun ve karpuzlarıyla Türkiye'de dördüncü gelir. Manisa Türkiye'de bütün üzüm, tütün ve pamuk üretiminin dörtte birine, zeytin üretiminin sekizde birine, zeytinyağı üretiminin onda birine sâhiptir. Türkiye'de en çok traktör Adana ve Konya'dan sonra Manisa'dadır.

Çayır ve meraların gittikçe azaldığı Manisa ilinde hayvancılık üçüncü derecede bir gelir kaynağıdır. At, öküz, katır ve deve ile kıl keçisi sayısı azalırken diğer hayvan sayısı artmaktadır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Manisa, Ege bölgesinin orman kuşağı üzerindedir. Dağları ve platoları ormanlarla kaplıdır. 650.000 hektara yakın orman sahası ve 250 bin hektar fundalık sahası ile orman bakımından oldukça zengindir. Senede 80 bin m³ sanayi odunu ile 250 bin stere yakın yakacak odunu üretilir.

İl maden bakımından oldukça zengindir. Soma ilçesinde Çamlıca Dağı yamaçlarından çıkarılan linyit, Soma Termik Santralinde kullanılarak, elektrik enerjisi elde edilir. Rahmanlar köyü yakınında 1975'te kurşun, altın, antimon karışımı bir maden yatağı bulunmuştur. Manisa ilinde linyitten başka kurşun, civa, zımpara, mermer ve perlit madenleri de işletilmektedir.

Üç bin tonluk uranyum rezervi tespit edilmiştir. Bu dünya standartlarına göre zengin bir kaynak sayılır.

Enerji açısından Soma Termik A. B. Santralleri Türkiye'nin büyük ve önemli enerji istihsal merkezlerinden biridir. Senede 4,4 milyar kWh elektrik üretilmektedir.

Manisa, Ege bölgesinin İzmir'den sonra ikinci sanayi ve ticaret merkezidir. 10 işçiden fazla işçi çalıştıran işyeri 400 ve 10 kişiden az işçi çalıştıran iş yeri miktarı 3000'dir. 1970 senesine kadar sanayi tarıma dayalı idi. 1970'ten sonra çeşitli sanayi kollarıyla ilgili fabrikalar kurulmuştur. Geniş bir sanayi bölgesi vardır. Sanayi her geçen gün hızla gelişmektedir. Çok sayıda yağ, sabun, dokuma, çırçır, un, kiremit, tuğla fabrikaları ve bıçkı-hızır atölyelerinden başka, büyük sanayi kuruluşları Termik Santrali, kömür işletmeleri, dokuma, un, yem, yağ, beton direk, giyim, elektrik motorları, alüminyum radyatör, seramik, sıhhi tesisat gereçleri, ayakkabı, mobilya, elektronik eşya, tarım makinaları, konserve, süttozu, yonga ve levha, kola fabrikalarıdır.

Manisa organize sanayi bölgesi Bursa'dan sonra iç kaynaklarla gerçekleştirilen ikinci bölgedir. 70'e yakın fabrika bulunmaktadır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %2.7' sine sahiptir. Gayri safi yurt içi hasılda 9. sırada yer almaktadır. Dış ticaret bakımından ise Manisa ülkemizde 3.398.109.160 dolarlık miktarla 7.sırada bulunmaktadır. Manisa ilinde açık iş oranı yüzde 1,4 olarak tespit edilmiştir. Türkiye genelinde ise açık iş oranı yüzde 1,9 olup, Manisa ili açık iş oranı bakımından Türkiye ortalamasının altındadır. Açık iş oranının en yüksek olduğu sektör ise yüzde 3.3 ile "Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri" sektörüdür.

Manisa ekonomisinin sektörel bileşenleri incelendiğinde, Manisa ilinin yer aldığı TR33 bölgesinde Gayri Safi Katma Değer itibarıyla hâkim sektör %47.9 pay ile hizmetler sektörüdür. İkinci sırada %32.3 ile sanayi yer almaktadır. Tarım sektörü, yüzde 19.8 ile en az paya sahip sektördür. Bölgedeki tarım sektörü ve sanayi sektörünün gayrisafi katma değerinin Türkiye ortalamasının üstünde ve hizmetler sektörü gayrisafi katma değerleri ise Türkiye ortalamasının altında yer



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



almaktadır. Ayrıca TR33 bölgesinde kişi başına GSKD(TL) 2004 yılından itibaren sürekli artmaktadır.

Ulaşım

İl içinde karayolu ve demiryolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Manisa'da toplu taşımacılık sistemi, şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılamaktadır.

Manisa'da toplam 1049 km il (465 km) ve karayolu (584 km) vardır. İzmir- İstanbul karayolu, Kum Çayı vadisi boyunca güneybatı-kuzeydoğu istikameti boyunca Manisa yerleşim merkezi ile Kenan Evren Sanayi Sitesi boyunca şehrin kenarından geçer. İzmir-Ankara E 23 Karayolu il sınırları içinden doğu-batı yönünde Turgutlu, Ahmetli, Salihli, Kula ilçelerinden geçer. Ayrıca Alaşehir-Sarıgöl ilçeleri bağlantısı ile Denizli'ye, Salihli-Demirci karayolu ile Kütahya'ya, Akhisar-Bergama, Manisa, Menemen bağlantılarıyla Çanakkale illerine ulaşılmaktadır. Manisa; Ankara'ya 562 km, İstanbul'a 529 km, İzmir'e ise 36 km mesafede bulunmaktadır.

Manisa Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin içerisinde şehirlerarası, ilçeler arası ve şehir içi otobüsler durmaktadır. Şehirlerarası otobüsler, Türkiye'nin 77 iline gitmektedir. Ayrıca Almanya'ya, Avusturya'ya, Bulgaristan'a ve Çekya'ya da günlük seferler düzenlenmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Manisa ilinde 584 km devlet yolu ve 465 km il yolu olmak üzere toplam 1049 km yol ağı bulunmaktadır. Kentte 2002 yılı sonuna kadar toplam 82 kilometre bölünmüş yol yapılırken 2003-2024 yıllarında ise bu yol ağına 543 kilometre eklendi. Bununla son 21 yılda bölünmüş yol yaklaşık 6 kat artarak toplam 625 kilometreye çıktı.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 3: İlin Karayolu Ulaşım Ağı

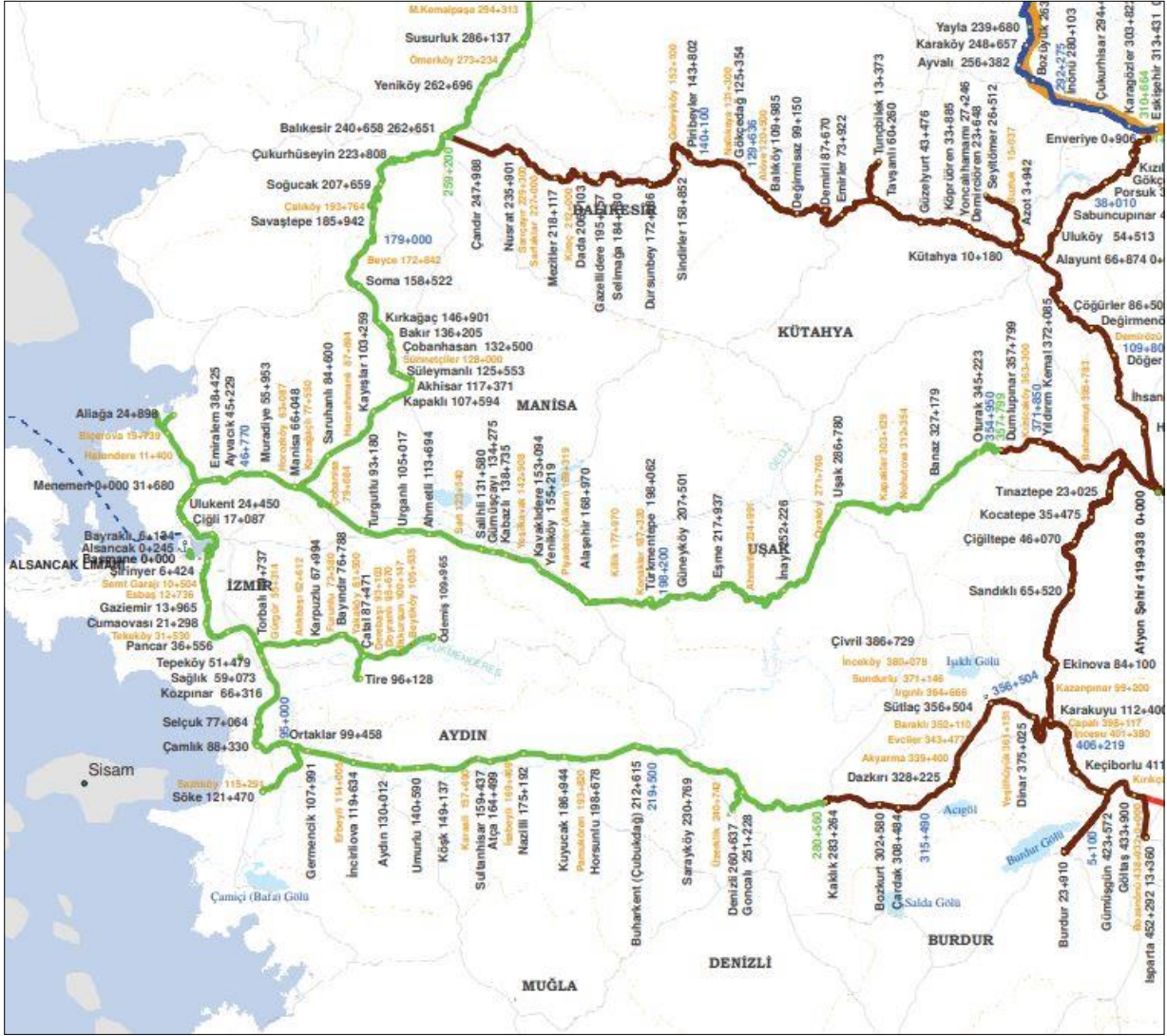
Demiryolu

Demiryolu ulaşımında Manisa önemli bir kavşak noktasıdır. Bandırma-Balıkesir demiryolu ile Uşak-Manisa demiryolu il merkezinde birleşirler. Bu yollardan Bandırma bağlantısı ile feribot bağlantı sağlanarak İstanbul'a ulaşılmaktadır. Balıkesir üzerinden ise Kütahya, Eskişehir, Ankara demiryolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Günlük olarak Manisa'dan Ankara'ya geçen Mavi Tren, İzmir Ekspresi, Eskişehir'e Ege Ekspresi, Bandırma'ya Marmara Ekspresi ve Uşak'a Uşak Ekspres seferleri bulunmaktadır. Ayrıca Diyarbakır'a kadar giden posta treni de Manisa'dan geçmektedir.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 4: Demiryolu Ulaşım Ağı

Havayolu

Hava yolunu kullanmak isteyenler için yakın konumda bulunan İzmir Adnan Menderes Hava Limanı hizmet vermektedir.

Depremsellik

Manisa ili bulunduğu jeolojik konum ve taşıdığı jeomorfolojik özellikleri itibarıyla tarihsel ve aletsel dönemlerde büyük afetlere maruz kalmıştır. İlde en sık yaşanan afetler sırayla taşkın, heyelan, kaya düşmesi, yangın ve endüstriyel kazalar şeklinde sıralanmaktadır.

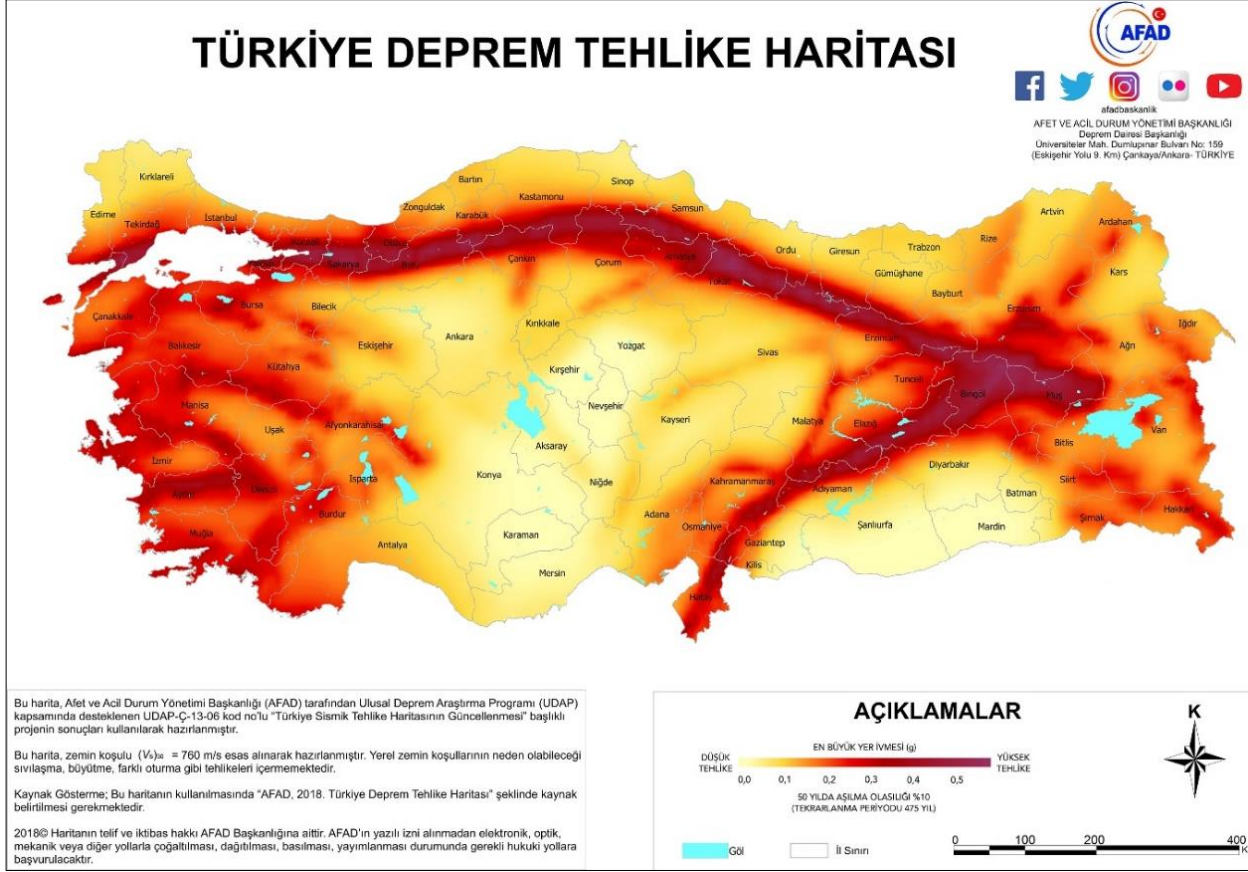
Menderes masifinin kuzeyinde, Kemalpaşa-Sarıgöl arasında uzanan, D-B gidişli ve güneye iç bükey olan 140 km uzunluktaki Gediz Grabeni Fay sistemi üzerinde yaklaşık 40 km uzunluktaki Manisa Fayı aktif bir fay sistemidir. İlin kuzey doğusun dan geçen Halitpaşa Fayı (23 km), Ozanca Fayı (26) km, Gölmarmara Fayı (18 km) tarihsel dönemlerde depremler üretmiş olup hasar meydana getirmiştir. Soma-Akhisar-Bigadiç arasında genel gidişleri KKDGGB olan ve birbirine



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



paralel uzanan 40 km genişlikte bir alana yayılan ve Soma-Kırkağaç-Gölcük (Balıkesir) fayları olarak adlandırılan bu fay sistemleri, il ve ilçelerinde risk oluşturmaktadır.



Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Akhisar, Manisa ilinin en büyük ilçelerinden biridir. İlçe, doğusunda Gördes, güneyinde Gölçümarmara, batısında Saruhanlı, kuzeyinde Kırkağaç, Soma ve Sındırgı (Balıkesir) ilçelerine komşu konumdadır. Denizden 93 m. yükseklikte olan ilçenin yüzölçümü 1.707 km², 2023 toplam nüfusu ise 178.812'dir. Manisa il merkezine 48 km uzaklıkta bulunmaktadır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 6: İlçe'nin Uydu Görüntüsü

Coğrafya

İlçe toprakları içerisinde en yüksek noktası 1224 metrede olan Sıdan Dağı ve en alçak noktası ise ilçesinin kuzeydoğusunda 60 metrede Kum Çayı boğazının taban kısmı bulunmaktadır. Görenez Dağı kuzeydoğuya doğru Sıdan Yaylası ile birleşir. Çam Ormanları ile kaplı bu yayla Cüneyt ve Gürdük derelerini birbirinden ayırır. Kadıdağı, ovayı kuzeyde keser, onun batısında Yatağan sırtları uzanır. Yine ovanın kuzeyinde Demirci Dağları ile bunun uzantısı olan Gölcük Dağları yer alır. Simav Dağları da denilen bu dağlar büyük bir dağ kütlesi oluşturur. Ovanın batısında bulunan Yunt Dağları bazı kısımlarda zengin bir orman örtüsü içerirler. Güneydeki başka bir yükseltide Çal Dağı'dır.

İklim

Akhisar'da, yazları sıcak ve kurak, kışların ılık ve yağışlı olduğu Akdeniz iklimi görülmektedir. Yükselti farklılıkları nedeniyle bölgede yaşanan iklim özelliklerinin, Akdeniz ikliminden bazı farklılıkları bulunmaktadır. Yükselti farkları ile alanın genişliğinden kaynaklanan iklim adaları gözlemlenir. Kurak ve nemli dönemler ise ilçeye yıl içinde düşen yağış miktarının zamanla



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



değişmesiyle oluşur, kurak dönemlerin süresi değişebilmekle beraber en az üç veya dört ay sürmektedir.

En sıcak ay temmuz olup ilçedeki ortalama en yüksek gündüz sıcaklığı 34.6 °C'dir. En soğuk ay ise ocak ayı olup, bu dönemde ortalama en düşük sıcaklık 2 °C'nin altına inmektedir. Yaz ve kış mevsimlerinde sıcaklık değerleri birbirine yakın olup; ilkbahar ve sonbaharda hızla artar veya azalır. Ortalama sıcaklık alçak yerlerde 16 °C civarında olup yükseklerle çıkıldıkça 7.5 °C'ye kadar düşer. Yağışlar en çok aralık, en az yaz aylarında düşer. Akhisar'da yıllık ortalama toplam yağış 589,3 mm'dir. Son yıllarda gözlenen en yüksek sıcaklık 45.2 °C'dir ve temmuz ayında yaşanmıştır. En düşük sıcaklık ise -11.3 °C'dir ve aralık ayında ölçülmüştür. Açık günler en fazla temmuz ve ağustos aylarında, kapalı günler ise en çok aralık ve ocak aylarında yaşanmaktadır. Yılın ortalama 35.4 günü don olaylı geçen Akhisar'da en çok don olayının yaşandığı ay, 10.5 günle ocak ayıdır. Yılda ortalama kar yağın gün sayısı 1-3 gündür.

Ekonomi

İlçe ekonomisinde tarımın rolü büyüktür. Ege Bölgesi'nin en önemli tütün üretim merkezi olan Akhisar, sofralık yeşil zeytin üretiminde de ülke üretiminin önemli bir bölümünü karşılamaktadır. Bunlardan başka çekirdeksiz üzüm, buğday, arpa, mısır ve baklagiller üretimi de önem arz etmektedir.

Eğitim

Akhisar ilçesinde, 134 adet devlet okulu bulunmaktadır. Bunların 10'u anaokulu, 68'i ilkökul, 34'ü ortaokul ve 16 adet de lise bulunmaktadır. İlçede ayrıca 1 halk eğitim merkezi, 2 sanat merkezi ve akşam sanat okulu, 3 uygulama okulu bulunmaktadır.

Sağlık

İlçede, 1 devlet hastanesi, 2 adet özel hastane ve 56'ya yakın aile sağlığı merkezi bulunmaktadır.

Ulaşım

İlçe içi minibüs, midibüs ve otobüs seferleri ilçenin ulaşımında önemli yere sahiptir. İlçede tren garı ve otogar da bulunmakta olup günün belli saatlerinde seferler düzenlenmektedir.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu

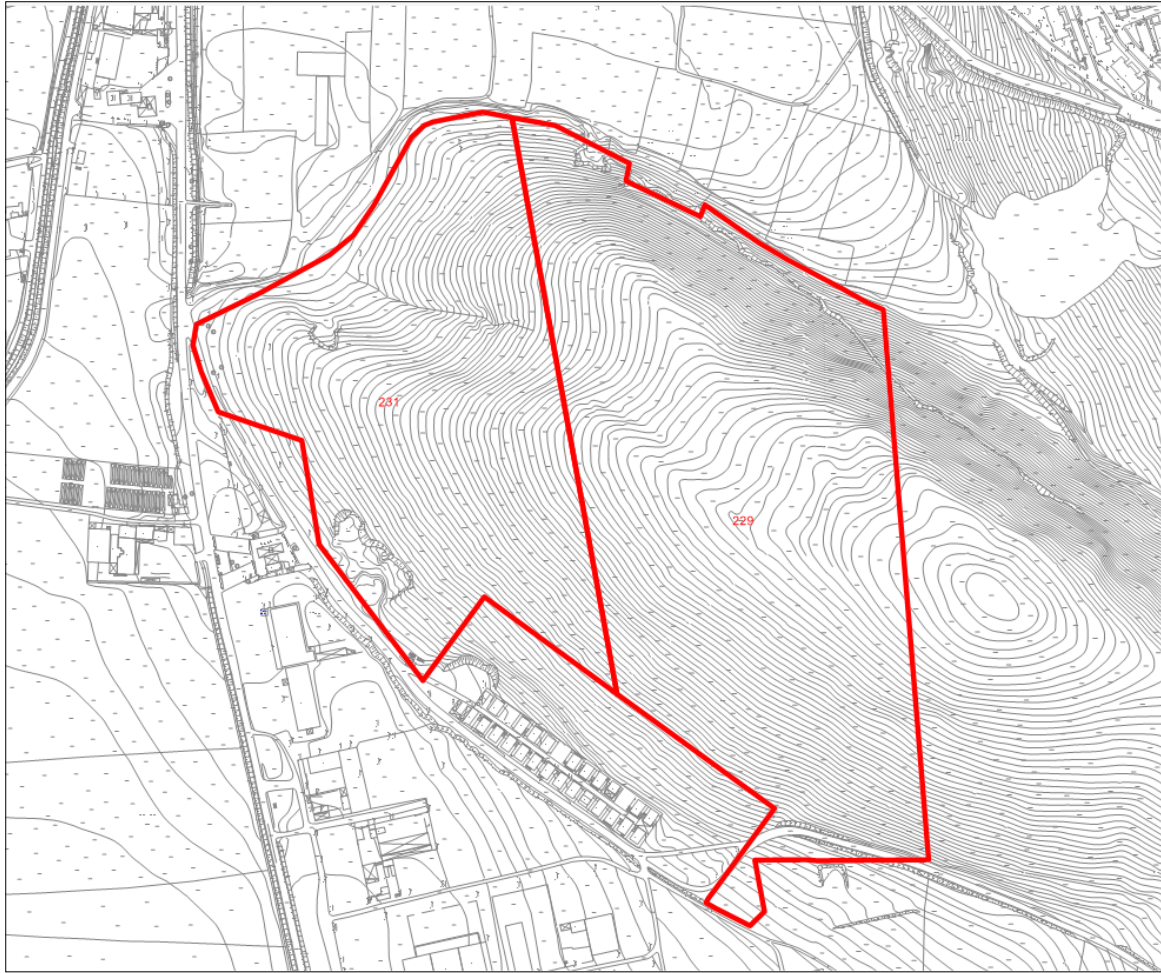


C. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİTİ

1.1.MÜLKİYET YAPISI

Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 Parsellerin tamamını kapsayan toplam 291.276,17 m² yüzölçümüne sahip alanın mülkiyetlerin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Plan Değişikliğine konu alanda 6.833,91 m² alan Tescil Harici Alandır. Söz konusu plan değişikliğine konu parseller ve tescil harici alan toplamda 298.110,08 m² alanı kapsamaktadır.



Harita 7: Kadastral Durum

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (M ²)
1939	229	Hali Arazi	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	173.253,24
1939	231	Hali Arazi	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	118.022,93
Tescil Harici Alan (Yol Boşluğu)				6.883,91
TOPLAM				298.110,08

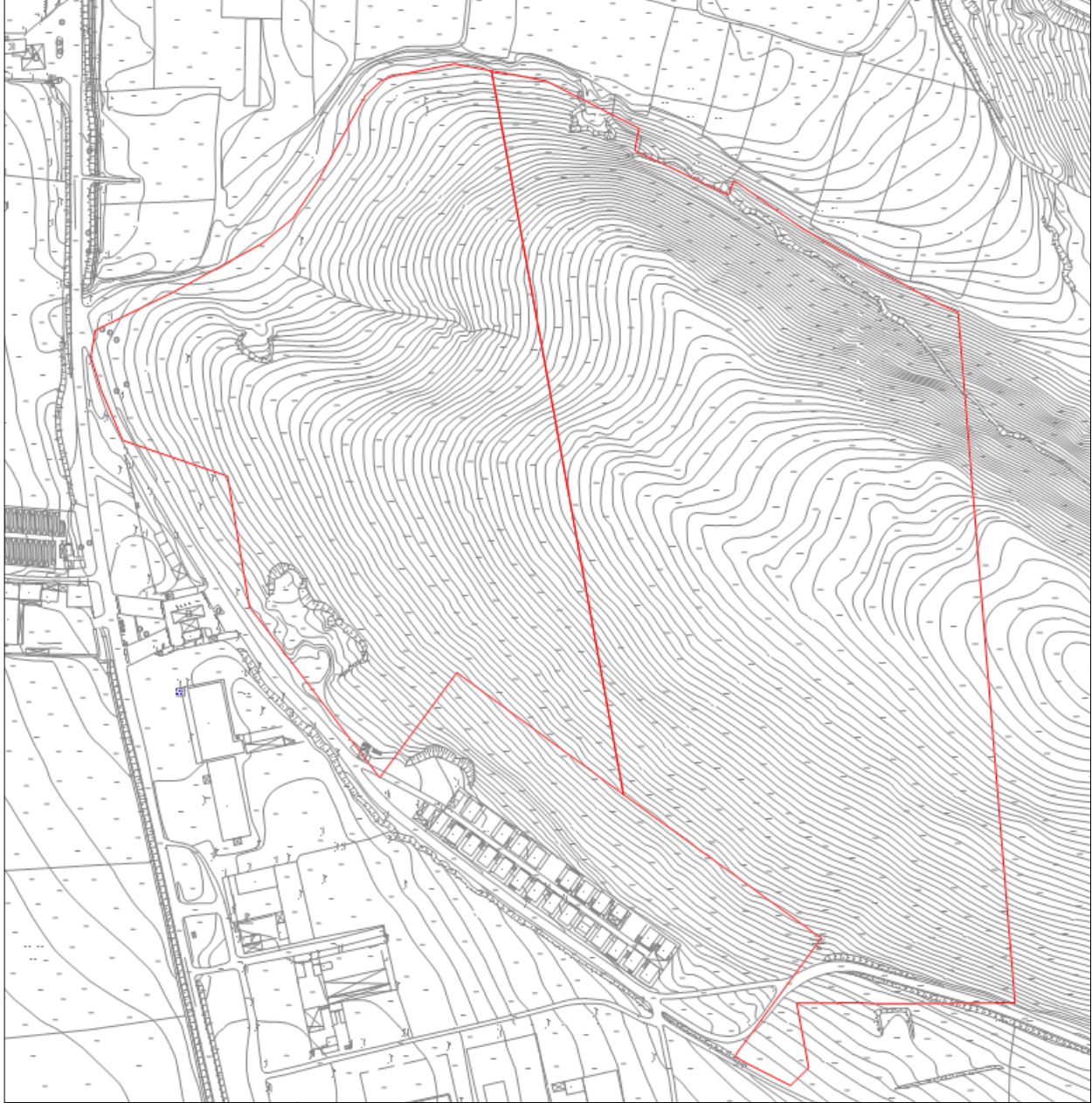


MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının arazi yapısına bakıldığında alanının eğimi doğudan batıya doğru gidildikçe artmakta olup büyük bir bölümünün eğimi %10-20 ve %20-30 aralığındadır. Alan içerisinde eğim ve şevlerin oluşturduğu çeşitli çukur ve yükseltiler bulunmaktadır.



Harita 8: Arazi Yapısı

1.3.JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Planlama alanını da kapsayan “Manisa ili, Akhisar ilçesi, 2. Etap Revize-İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” 17.12.2012 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Planlama çalışması yapılacak olan alan “Uygun Alan 2 (UA-2) Kaya Ortamlar” ve “Önemli Alan 2.2. (ÖA-2.2) Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar” içerisinde kalmaktadır.

İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

İnceleme alanında yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılırken yüzeylenen birimlerin jeolojik, jeoteknik ve jeomorfolojik özellikleri ile proje kapsamında yapılan sondaj çalışmaları, arazi deneyleri ve laboratuvar sonuçlarına göre değerlendirilerek yapılan yerleşime uygunluk kriterleri belirlenmiştir.

İnceleme alanında “Qal” simgesiyle gösterilen Kuvaterner yaşlı Alüvyon, “Qy” simgesiyle gösterilen Yamaç Molozu, “Jh” simgesiyle gösterilen Üst Triyas – Jura yaşlı Hasköy formasyonu, “Jg” simgesiyle gösterilen Alt – Orta Jura yaşlı Görenez Kireçtaşına ait birimler gözlenmektedir.

İnceleme alanının büyük bir bölümünde gözlenen alüvyon birimler çakıl boyutundan kil boyutuna kadar değişen tane boyunda malzeme ile temsil edilip, hakim litoloji tutturulmamış kil, silt, kum, çakıl ardalıması şeklinde izlenmiştir. İnceleme alanında gözlenen alüvyon birimlerde açılan birçok sayıdaki sondaj verileri incelendiğinde çakıl boyutundan kil boyutuna kadar değişen tane boyunda malzeme ile temsil edilip, kumlu, orta – yüksek plastisiteli, katı – sert , sitli killi birimlerden oluştuğu görülmektedir. Proje kapsamında açılan sondajlardan 55 tanesi alüvyon birim içerisinde açılmıştır. Alüvyonda birimlerde açılan sondajlarda SPT-N değerleri incelendiğinde, bu değerlerin 4-50+ arasında olduğu görülmektedir. Yine bu birimde açılan sondajlarda yer altı su seviyelerinin 5-14 metreler arasında oldukları görülmektedir. Alüvyon birimde hesaplanan oturma analizi sonuçları incelendiğinde, oturma miktarlarının yaklaşık 5.3 - 8.8 cm arasında değiştiği görülmektedir. Alüvyonda yapılan taşıma gücü değerlendirmesi sonucuna göre maksimum taşıma gücü 4,811 kgf/cm² minimum taşıma gücü 2,91 kgf/cm² olarak hesaplanmıştır.

Hasköy Formasyonunda ise gevşek tutturulmuş köşeli çakıl, kum, yer yer kil çimentolu birimler gözlenmiştir. Proje kapsamında açılan sondajlardan 1 tanesi Hasköy formasyonu içerisinde açılmıştır. SK-59 nolu sondaj verileri Hasköy formasyonu hakkında bilgi vermektedir. Hasköy formasyonunda açılan sondajda SPT-N değerleri incelendiğinde, bu değerlerin 48-50+ arasında olduğu görülmektedir. Ve bu formasyonda açılan sondajda ise yer altı suyuna rastlanmamıştır. Çalışma alanında dar bir alanda gözlenen Yamaç Molozu birimlerinin kahve, gri ve boz renklerde tutturulmamış köşeli çakıl ve bloklardan oluştuğu gözlenmiştir.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Hasköy formasyonu üzerine gelen Görenez Kireçtaşı Hasköy formasyonunun üst düzeylerindeki pembe, kırmızı, sarımsı krem veya koyu renkli kireçtaşı mercekleri ile başlar. Kırıklı bölgelerinde kil ve kum dolgularına rastlanmış olup inceleme alanının güneydoğu kısmında bir yayılıma sahiptir. Proje kapsamında açılan sondajlardan 8 tanesi Görenez kireçtaşı içerisinde açılmıştır. İnceleme alanında yapılan karotlu sondajlarda karot yüzdesi %20 – 100 arasında değişmekte iken ortalama karot yüzdesi % 59’ dur. RQD değerlerine bakıldığında %0–100 arasında değişmekte iken ortalama RQD değeri %21’dir. İnceleme alanından kaya mekaniği deneyleri için alınan numuneler incelenmiştir. Elde edilen numuneler için minimum birim hacim ağırlıkları 24,25 kN/m³ iken minimum tek eksenli basınç dayanımları 310 kg/cm², minimum nokta yükleme değeri 18.8 kgf/cm², maksimum birim hacim ağırlıkları 26,88 kN/m³ iken maksimum tek eksenli basınç dayanımları 826 kg/cm² ve maksimum nokta yükleme değeri 25.2 kgf/cm² olarak hesaplanmıştır. Hesaplamalar sunucunda söz konusu alanın geneli için kayada önemli bir taşıma gücü sorunu yaşanmayacağı anlaşılmaktadır. Genel olarak kireçtaşı içeren seviyelerde oturacak yapılar için minimum taşıma gücü 58,9 kgf/cm² ve maksimum taşıma gücü 156,94 kgf/cm² değerlerini vermektedir.

Bu değerler ışığında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 6 kategoride değerlendirilmiştir. Planlama alanında bu değerlendirme sonucu 2 kategori kapsamında kaldığı görülmektedir.

12.1. Uygun Alanlar (UA)

12.1.1. Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında ekli haritalarda “Jg” simgesiyle gösterilen Görenez Kireçtaşının gözlemlendiği ve eğimin % 0-20 olduğu alanlardır. Heyelan, kaya düşmesi gibi stabilite sorunları ile taşıma gücü, oturma, şişme gibi mühendislik problemlerinin beklenmediği bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alanlar:2-Kaya Ortamlar” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir ve yine bu alanlarda planlanan inşaat çalışmalarında, parsel bazında yapılacak zemin ve temel etütleri ile zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği gibi gerekli önlemler detaylı olarak araştırılmalıdır. Ayrıca yüzey ve atık sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında “UA-2” simgesiyle gösterilmiştir.



12.2.2. Önlemleri Alan 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu

Alanlar:

- İnceleme alanında “Jg” simgesi ile gösterilen Görenez kireçtaşının gözlemlendiği alan içerisinde eğimin %20’den fazla olduğu kısımlar bu kategoride incelenmiştir. Mevcut durumda bu alanlarda herhangi bir stabilite sorunu gözlenmemekle birlikte, özellikle kazı durumu için kazı şevlerinde lokal olarak gelişebilecek olası kaya-blok düşme/devrilme gibi kütle hareketi risklerine karşı “Önlemleri Alan 2.2” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda; İnşaat aşamasında açıkta bulunan kaya bloklarının kontrollü olarak temizlenip, ıslah edilmesi önerilmektedir. Ayrıca kazı durumunda ortaya çıkacak kazı şevleri uygun iksa projeleri(istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) ile projelendirilmelidir. Bu alanlarda parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde gerekli önlemler detaylı olarak araştırılmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A-2.2” simgesiyle gösterilmiştir.

İlgili raporun sonuç ve öneriler kısmında;

“SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma ile Manisa ili, Akhisar ilçesi 2. etap 1/1000 ölçekli revize-ilave imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun hazırlanması amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda ulaşılan sonuçlar ve öneriler aşağıda özetlenmiştir.

1. Yaklaşık 1849 hektar büyüklüğündeki proje alanında ekli haritalarda “Qal” simgesiyle gösterilen Kuvaterner yaşlı Alüvyon, “Jh” simgesiyle gösterilen Üst Triyas – Jura yaşlı Hasköy formasyonu, “Jg” simgesiyle gösterilen Alt – Orta Jura yaşlı Görenez Kireçtaşı, “Qy” simgesiyle gösterilen Yamaç Molozu birimleri gözlenmektedir.
2. İnceleme alanının büyük bölümü alüvyondan oluşmaktadır. Tutturulmamış kil, silt, kum, çakıl ardalması şeklindedir.
3. İnceleme alanında, yamaç molozu, kırmızımsı kahve ve boz renklerde, tutturulmamış oldukça köşeli çakıl ve bloklardan oluşur. Birim üzerinde toprak örtüsü pek gelişmemiştir.
4. Hasköy Formasyonunda ise gevşek tutturulmuş köşeli çakıl, kum, yer yer kil çimentolu birimler gözlenmiştir. Proje kapsamında açılan sondajlardan 1 tanesi Hasköy formasyonu içerisinde açılmıştır. SK-59 nolu sondaj verileri Hasköy formasyonu hakkında bilgi vermektedir. Hasköy



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



formasyonunda açılan sondajda SPTN değerleri incelendiğinde, bu değerlerin 48-50+ arasında olduğu görülmektedir. Ve bu formasyonda açılan sondajda ise yer altı suyuna rastlanmamıştır.

5. Proje kapsamında açılan sondajlardan 8 tanesi Görenez kireçtaşı içerisinde açılmıştır. İnceleme alanında yapılan karotlu sondajlarda karot yüzdesi % 20 – 100 arasında değişmekte iken ortalama karot yüzdesi % 59' dur. RQD değerlerine bakıldığında %0–100 arasında değişmekte iken ortalama RQD değeri %21'dir. İnceleme alanından kaya mekaniği deneyleri için alınan numuneler incelenmiştir. Elde edilen numuneler için minimum birim hacim ağırlıkları 24,25 kN/m³ iken minimum tek eksenli basınç dayanımları 310 kg/cm², minimum nokta yükleme değeri 18.8 kgf/cm², maksimum birim hacim ağırlıkları 26,88 kN/m³ iken maksimum tek eksenli basınç dayanımları 826 kg/cm² ve maksimum nokta yükleme değeri 25.2 kgf/cm² olarak hesaplanmıştır. Hesaplamalar sunucunda söz konusu alanın geneli için kayada önemli bir taşıma gücü sorunu yaşanmayacağı anlaşılmaktadır. Genel olarak kireçtaşı içeren seviyelerde oturacak yapılar için minimum taşıma gücü 58,9 kgf/cm² ve maksimum taşıma gücü 156,94 kgf/cm² değerlerini vermektedir.

6. Görenez Kireçtaşı kapsadığı fosillere göre Liyastan Üst Kretaseye kadar devam eden bir seridir. Ancak Alt ve Orta Jura klastiklerle yanal geçişli kireçtaşı ile temsil edilmiştir.

7. İnceleme alanı 1/25 000 ölçekli K19-b1 paftasında yer alır. Ayrıca inceleme alanını oluşturan 70 adet 1/1000 ölçekli halihazır paftayı kapsamaktadır.

8. İnceleme alanında, derinlikleri 6,0-30,50 m arasında değişen 64 farklı lokasyonda toplam 999 m. temel sondajı yapılmıştır. Ayrıca zeminlerin dinamik-elastik ve deprem parametrelerini belirlenmesi amacıyla 21 adet sismik çalışma, 38 adet mikrotömör ve 14 adet rezistivite çalışması yapılmıştır.

9. Sondajlarda zemin/kaya özelliklerine uygun nitelikte numuneler alınmıştır. Derlenen numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılarak zemini oluşturan birimlerin indeks ve jeoteknik özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda laboratuvarda elek analizi, su içeriği, atterberg limitleri, birim hacim ağırlık tayini, üç eksenli basınç ve konsolidasyon deneyleri yaptırılmıştır.

10. Elde edilen veriler birlikte değerlendirilerek imar planı hazırlanacak alanda 1/1000 ölçekli jeoloji, eğim haritaları ve yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

11. İnceleme alanının güneydoğusunda eğimin %50 dolaylarında olduğu kısımlar gözlenmesine rağmen sahaya ait hakim eğim değerleri % 0-10 dolaylarındadır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



12. Kaya Birimlerin Deere ve Miller (1966) sınıflaması göre dayanım özellikleri incelendiğinde “C-D” sınıfında ve “Düşük-Orta Dayanımlı” kayaç kategorisinde kaldığı gözlenmektedir.

13. Kuyulara ait karot yüzdesi ve RQD değerleri hesaplanmıştır. İnceleme alanında yapılan karotlu sondajlarda karot yüzdesi % 20–100 arasında değişmektedir. RQD değerlerine bakıldığında % 7–87 arasında değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin “Çok Zayıf-İyi” kaya sınıfında olduğu görülmektedir.

14. İnceleme alanındaki zeminlerin indeks ve fiziksel incelendiğinde, Alüvyon birimde Su İçeriği (%);W= % 2,7–59,8 arasında değişmektedir. Atterberg limitleri; LL % 26,2–73,3 arasında değişmektedir. PL % 2,3–32 arasında değişmektedir. PI ise; % 11–53,5 arasında değişmektedir. Hasköy Formasyonunda Su İçeriği (%);W= % 6,8–14,2 arasında değişmektedir. Atterberg limitleri; LL % 39,7–61,2 arasında değişmektedir. PL % 17–24,1 arasında değişmektedir. PI ise; % 17,5–23,5 arasında değişmektedir.

15. İnceleme alanında gözlenen zeminlerin PI değerleri incelendiğinde özellikle CH grubu zeminlerde % 25.3-53,5 arasında değerlere sahip oldukları görülmektedir. CH grubu zeminler bu özellikleri nedeniyle “orta-yüksek” şişme potansiyeline sahip birimler olarak tespit edilmiştir. CL grubu zeminlerde PI değerlerinin % 11.8-25.8 arasında değerlere sahip oldukları görülmektedir. Bu sebeple CL grubu zeminler de “düşükorta” şişme potansiyeline sahip birimler olarak tespit edilmiştir.

16. İnceleme alanında kohezyonlu zeminlerde örnekleme yapabilmek ve laboratuvar deneyleri ile zemin parametrelerini belirleyebilmek amacıyla, UD örnekleri alınmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucunda kohezyonlu zeminler için alüvyon birimde emniyetli taşıma gücü değeri yüksek plastisiteli killer için maksimum 4,811 kgf/cm², minimum 2,91 kgf/cm², düşük plastisiteli killer için maksimum 3,629 kgf/cm², minimum 3,269 kgf/cm² olarak bulunmuştur. Hasköy formasyonunda ise SPT-N değerine göre yapılan taşıma gücü 1,83 kg/cm² olarak hesaplanmıştır. Ancak yapılan tüm hesaplamalar inceleme alanında yer alan birimlerin genel karakteristiklerini belirlemek amacıyla yapılmıştır. Bina bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde söz konusu parametreler ayrıntılı olarak incelenmelidir.

17. Proje alanında hacimsel sıkışma katsayısı değerine göre yapılan oturma hesaplarında Alüvyon birimde yüksek plastisiteli killer için maksimum oturma 8,1 cm, minimum oturma 4,8cm, düşük plastisiteli killer için maksimum oturma 8,7 cm, minimum oturma 6,3cm olarak hesaplanmıştır. İnceleme alanında yer alan killi birimlerde, özellikle farklı oturma sorunlarına karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



18. Çalışma sahasında Vs hızları sahanın Güney-doğu ve Doğusunda bulunan kaya birimlerinde yüksek değerler, sahanın diğer kısımlarında bulunan alüvyon birimlerde düşük hız değerleri hesaplanılmıştır. Çalışma sahasında temel derinliği için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_s1 m/sn) kaya ortam da alınan Mw-8-9-10-15-26-31 noktalarında 218 m/sn ile 487 m/sn aralığında değerler almaktadır. Sahanın diğer kısımlarında bulunan alüvyon birimlerde ise 120 m/sn ile 280 m/sn arasında değerler bulunmuştur.

19. Çalışma alanında alüvyon üzerinde alınan ölçülerden hesaplanan V_p/V_s oranlarının ilk tabakalar için < 3 olması suya doygun olmadığı, aynı ölçün noktalarında 2. ve 3. tabakalar için hesaplanan V_p/V_s oranlarının >3 olmasından dolayı suya doygun olduğu düşünülmektedir.

20. İnceleme alanında kaya ortamlarda alınan Mw-8-9-10-15-26-31 noktalarında 1. tabakalarının sökülebilirliği **kolay-orta**; 2. tabakanın sökülebilirliği **kolay-zor**; 2. tabakanın sökülebilirliği **Kolay-orta-zor-Çok zor** , 3. tabakanın sökülebilirliği **orta-zor-Çok zor** olarak saptanmıştır. Sahada bulunan alüvyonlar üzerinde alınan ölçümlerde 1. tabakalar sökülebilirliği çok kolay-kolay; 2. tabakanın sökülebilirliği kolay-zor; 2. tabakanın sökülebilirliği **çok kolay-kolay-orta**, 3. Tabakanın sökülebilirliği **orta-zor-Çok zor** olarak saptanmıştır.

21. Çalışma sahasında temel derinliği için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_s1 m/sn) kaya ortam da alınan Mw-8-9-10-15-26-31 noktalarında 218 m/sn ile 487 m/sn aralığında değerler almaktadır. Sahanın diğer kısımlarında bulunan alüvyon birimlerde ise 120 m/sn ile 280 m/sn arasında değerler bulunmuştur. Bulunan bu V_s1 değerleri haritalanmış ve ekte sunulmuştur. Ekte sunulan V_s1 haritası incelendiğinde sahanın Kuzey ve Kuzey-batısındaki alüvyonların hız değerleri <200 m/sn olmasından Yumuşak-orta katı zeminler sınıfına, sahanın orta ve güney kesimindeki alüvyonlar da 200-300 m/sn olması sebebi ile katı zeminler sınıfına girmektedir.

22. 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_s30); çalışma sahasının Güney-doğu ve doğusunda bulunan kaya kısımlarındaki $360 \text{ m/sn} \leq V_s30 \leq 700 \text{ m/sn}$ aralığında değişmektedir. Çalışma alanının diğer kısımlarındaki alüvyonlar da $200 \text{ m/sn} \leq V_s30 \leq 360 \text{ m/sn}$ aralığında değerler almaktadır.

23. 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_s30); çalışma sahasının Güney-doğu ve doğusunda bulunan kaya kısımlarındaki $360 \text{ m/sn} \leq V_s30 \leq 700 \text{ m/sn}$ aralığında olması sebebi ile C-D sınıfına girmektedir. Çalışma alanının diğer kısımlarındaki alüvyonlar da $200 \text{ m/sn} \leq V_s30 \leq 360 \text{ m/sn}$ aralığında değerler aldığı için D-C sınıfına girmektedir.

24. İnceleme alanında kaya ortam da alınan Mw-8-9-10-15-26-31 noktalarında 1. tabakanın yoğunluğu 1.9-2.0 g/cm³; 2. tabakanın yoğunluğu 2.0-2.4 g/cm³, 3. tabakanın yoğunluğu 2.4-2.5



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



g/cm³ aralığında değişim göstermektedir. 1.tabaka yüksek; 2. ve 3. tabakalar çok yüksek, yoğunluktadırlar. İnceleme alanında bulunan alüvyonlarda 1. yoğunluğu 1.4-1.5 g/cm³; 2. tabakanın yoğunluğu 1.5-1.7 g/cm³, 3. tabakanın yoğunluğu 1.8-2.0 g/cm³ aralığında değişim göstermektedir. Sahanın bu kesimlerinde 1.tabaka orta, 2. ve 3. tabakalar orta-yüksek, yoğunluktadırlar

25. Kramer (1996)'e göre, maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri; inceleme alanındaki alüvyon birimlerin "gevşek- orta sağlam zeminler" sınıfına karşılık geldiği, sahadaki kaya ortamlarda ise "sağlam-çok sağlam zeminler" sınıfına geldiği

26. Bowles (1988)'e göre, dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri; çalışma sahasındaki Alüvyon birimlerin "gevşek - orta gevşek zeminler" sınıfına girdiğine işaret etmektedir. Sahanın kaya olan kesimlerinde ise "orta sağlam-sağlam-çok sağlam" zeminler sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

27. İnceleme alanında kaya ortam da alınan Mw-8-9-10-15-26-31 noktalarında 1. tabakanın Bulk modülü 2496-19319 kg/cm²; 2. tabakanın 17844-221725 kg/cm²; 3. tabakanın 29862-352006 kg/cm² aralığında değişim göstermektedir. 1. tabakanın saran basınç altında sıkışmalarının orta-çok yüksek ; 2.ve 3. tabakanın Yüksek-çok yüksek olacağını göstermektedir. Alüvyonda alınan ölçümlede ise 1. tabakanın Bulk modülü 565-5170 kg/cm²; 2. tabakanın 759-32032 kg/cm²; 3. tabakanın 12764-142527 kg/cm² aralığında değişim göstermektedir. Alüvyonda alınan ölçümlerde elde edilen 1. tabakanın saran basınç altında sıkışmalarının çok az-az ; 2. tabakanın saran basınç altında sıkışmalarının az- orta, 3.tabakanın saran basınç altında sıkışmalarının ortayüksek olacağını göstermekteydi.

28. İnceleme alanındaki ölçümlerden hesaplanan zemin hakim titreşim periyodu değerleri 0.2 sn ile 0.76 sn aralığında değişmektedir. Saha için hazırlanan ve ekte sunulan hakim titreşim periyodu değerleri incelendiğinde; sahanın güney doğu - doğu kesimlerinde bulunan kaya birimler üzerinde 0.20 sn ile 0.50 sn aralığında değerler aldığı gözlenmiştir. Sahanın bu kesimlerinde periyot değerlerinin kaya ortamlara göre yüksek olması üzerinde örtü birimleri bulunması veya üst kesimlerinin kırıklı çatlaklı olmasından kaynakladığı düşünülmektedir. Sahanın diğer kısımlarında bulunan alüvyon birimler üzerinde alınan ölçümler neticesinde sahanın bu kısımlarının hakim titreşim periyodu değerleri genel olarak 0.50 sn ile 0.76 sn aralığında değerler aldığı düşünülmektedir. Elde edilen bu bilgiler ışığında sahanın hakim titreşim periyodu değerleri (Ansal vd., 2004) sınıflamalarına göre incelendiğinde sahanın kaya olan birimlerin bulunduğu



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



kısımlar hakim titreşim periyodu açısından "A-B, Düşük-orta tehlike düzeyi" sınıfına, sahanın alüvyon birimlerden oluşan kısımlarının ise "C-D, Yüksek tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir.

29. İnceleme alanında ekli haritalarda "Qal" simgesiyle gösterilen Alüvyon birimlerde yapılan taşıma gücü, şişme potansiyeli ve oturma analizlerinde mühendislik problemleri (düşük taşıma gücü, farklı oturma, şişme potansiyeli gibi) ile karşılaşılabileceği anlaşılmaktadır. Bu alanlarda mühendislik problemlerine karşı gerekli önlemlerin (temel tipi seçimi, drenaj, kireç ile stabilizasyon v.b) önlemlerin alınması gerekmektedir.

30. İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketi gözlenmemektedir. İnceleme alanında gözlenen Görenez kireçtaşları, çatlak ve kırıklı, orta-yüksek dayanımlı birimler ile temsil edilmektedir. Özellikle çatlak ve kırık sistemlerine bağlı olarak bu birimlerde oluşturulacak derin kazılarda kazı şevlerinde kaya düşmesi, devrilme gibi stabilite sorunları gelişebilir. Ayrıca inceleme alanında, gevşek tutturulmuş kum, çakıl, yer yer bloklu seviyelerden oluşan Hasköy formasyonunda yapılabilecek derin kazılarda stabilite sorunları gelişebilecektir.

31. İnceleme alanı içerisinde çok sayıda mevsimsel akışlı dere yatağı bulunmaktadır. İnceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde taşkın ve sellenme riski oluşturacak tüm dere yatakları için planlama öncesinde DSİ'den görüş alınmalıdır.

32. **Uygun Alanlar 2 (UA-2) Kaya Ortamlar:** İnceleme alanında ekli haritalarda "Jg" simgesiyle gösterilen Görenez Kireçtaşının gözlemlendiği ve eğimin % 0-20 olduğu alanlardır. Heyelan, kaya düşmesi gibi stabilite sorunları ile taşıma gücü, oturma, şişme gibi mühendislik problemlerinin beklenmediği bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alanlar:2-Kaya Ortamlar" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Ayrıca yüzey ve atık sularının yapı temellerine ulaşmasının engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

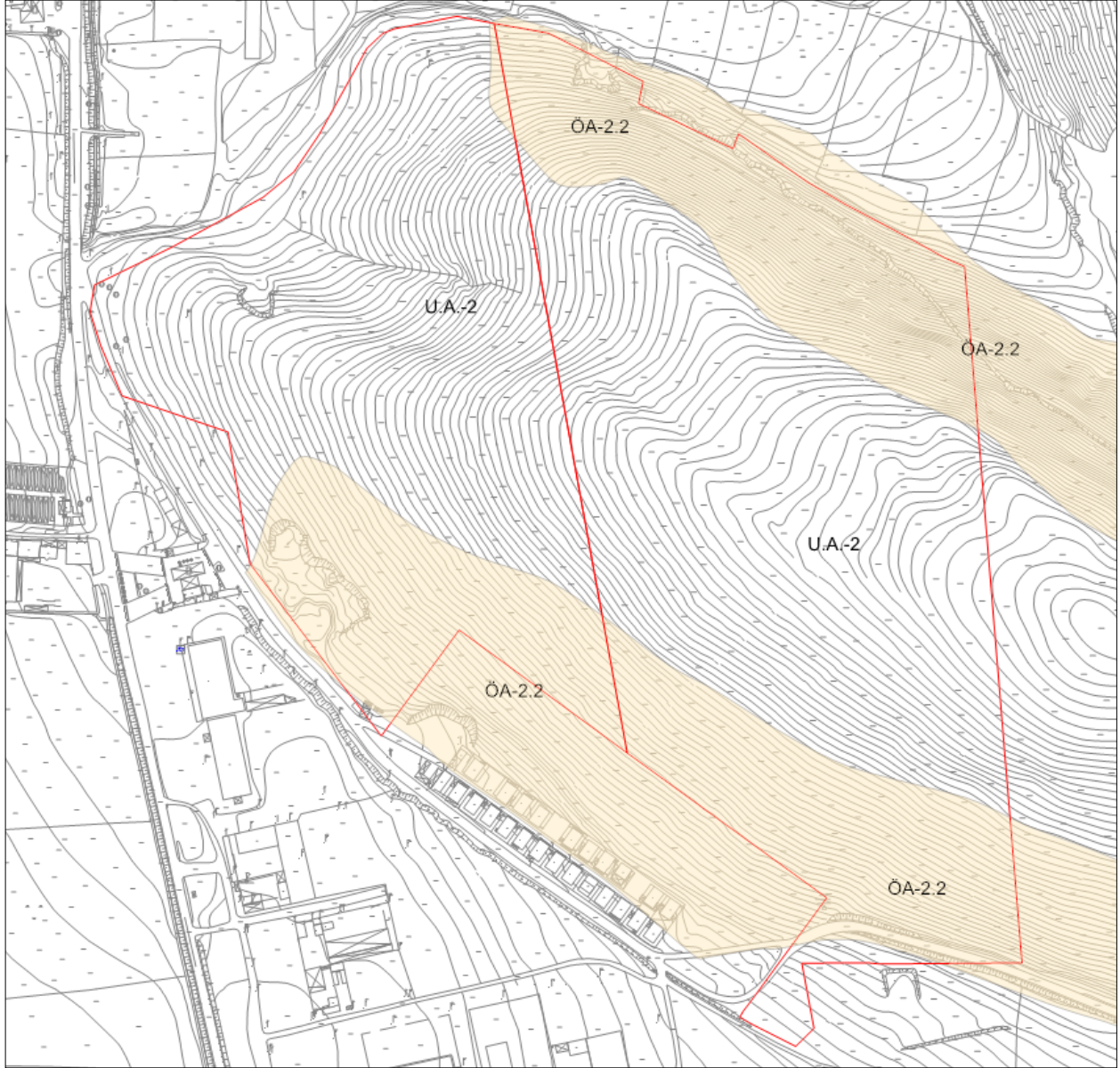
34. **Önemli Alan 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar:** İnceleme alanında "Jg" simgesi ile gösterilen Görenez kireçtaşının gözlemlendiği alan içerisinde eğimin %20'dan fazla olduğu kısımlar bu kategoride incelenmiştir. Mevcut durumda bu alanlarda herhangi bir stabilite sorunu gözlenmemekle birlikte, özellikle kazı durumu için kazı şevlerinde lokal olarak gelişebilecek olası kaya-blok düşme/devrilme gibi kütle hareketi risklerine karşı "Önemli Alan" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda; İnşaat aşamasında açıkta bulunan kaya bloklarının kontrollü olarak temizlenip, ıslah edilmesi önerilmektedir. Ayrıca kazı durumunda ortaya çıkacak kazı şevleri uygun iksa projeleri (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) ile



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



projelendirilmelidir. Bu alanlarda parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde gerekli önlemler detaylı olarak araştırılmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A-2.2” simgesiyle gösterilmiştir.



Harita 9: İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Haritası



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 Parseller için 10.11.2022 tarihli ve 320380 sayılı yazı ile talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazı özetleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 2. Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Manisa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	06.01.2023 5231116	İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup yapılan değerlendirmelerde; Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi'nde yer alan 1939 ada, 229-231 no.lu parseller; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalmakta olup bahse konu alanları kapsayan sınırlar içerisinde tescilli tabiat varlığı bulunmadığı ve "Konut Projesi" konut sayısının 300 konut altında kalması durumunda 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki Ek-II eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmekte ancak konut sayısının 300 konut ve üzerinde olması durumunda; ÇED Yönetmeliği Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler, Ek:II Listesi, 30. maddesinde yer alması sebebiyle, "Çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler" kapsamında değerlendirilmek üzere ÇED Yönetmeliği'nin 16. Maddesi gereği http://eced.csb.gov.tr internet adresinde yer alan "Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi" Üzerinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması gerekmekte olduğu bildirilmiştir.
2	T.C. Akhisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	16.11.2022 35231	Söz konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu alana yönelik Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı yapılmakta olup, bu kapsamda planlama çalışmasına yönelik Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin görüşünün alınması gerektiği değerlendirilmiştir.
3	T.C. Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Manisa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı	15.12.2022 121333	Genel Müdürlük tarafından yapılan inceleme sonucunda, yapılacak planlama çalışmalarına ilişkin görüşte belirtilen hususlara uyulması şartıyla herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.
4	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	14.11.2022 994300	İmar planı çalışması yapılacak alan, Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluk alanında bulunan yollara cephe teşkil etmemekte olduğundan planlama çalışmalarının yapılması açısından İdarece herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



MANİSA İLİ AKHISAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
5	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü	30.11.2022 332239	Söz konusu alanda Teşekküle ait yürütülen ve planlanan proje bulunmadığı belirtilmiştir.
6	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	21.11.2022 2891596	Planlama çalışması yapılacak alan ile ilgili konu incelemesi sonucunda; görüş istenen alanda İdareye ait mevcut veya planlanan sulama, ölet vb. tesislerinin bulunmadığı, alanın dere ile doğrudan irtibatı bulunmadığı anacak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajının sağlanması ve gerekli tedbirlerin alınması gerektiği, alanın “Manisa Saruhanlı Alt Havzası YAS Alanı” içerisinde kaldığı buna bağlı olarak bahsi geçen alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmediği, Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyulması sağlanması belirtilmiştir.
7	T.C. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü	05.12.2022 6490542	Bölge Müdürlüğünce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre: “Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yazı ekinde belirtilen sınır ve yakın çevresini kapsayan 291.276,17 m ² ’lik alanda yapılması planlanan İmar Planı çalışmasında; söz konusu alanın 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 1. Maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğu ve İmar Planına konu edilmesinde Kurumun mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı” belirtilmiştir.
8	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	23.12.2022 8246280	Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazılarda belirtilen alanlarda Kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.
9	T.C. Manisa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	16.08.2024 15459239	Akhisar Belediye Başkanlığı, Manisa ili, Akhisar ilçesi. 1939 Ada, 229 ve 231 nolu parseller ile alakalı Konut Amaçlı İmar Planı değişikliği ile alakalı söz konusu parsellerde 1986 yılında onaylanan imar planı olduğu belirtilmiştir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Geçici Madde 6 "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denilmekte olduğundan Manisa İli, Akhisar İlçesi, 1939 ada, 231 ve 229 nolu parsellerde yapılması planlanan Konut Amaçlı İmar Planı ile alakalı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereği görüş vermeye gerek bulunmayıp, izinli sayılmaktadır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
10	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	21.11.2022 5047266	Yapılan inceleme sonucunda, bahse konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.
11	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	16.11.2022 3156579	Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesinde tapunun 1939 ada 229 ve 231 parsel numaralı yazı ekinde hali hazır haritada sınırları belirlenen ve kurum görüşü talep edilen taşınmazların bulunduğu alanda 2863 sayılı Yasa kapsamında bugüne kadar tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kültür varlığı veya tescil kararına rastlanılmamıştır. Ancak alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulamanın derhal durdurulması en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
12	T.C. Manisa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	07.12.2022 3219660	Bahse konu alan ile ilgili Kurum mevzuatı açısından (2863 ve 2634 Sayılı Kanunlar) herhangi bir sakınca bulunmamakta olup ancak yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereği Manisa Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi yasal zorunluluktur.
13	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 3.Bölge Müdürlüğü (İzmir) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	17.11.2022 1541826	Bölge Müdürlüğünce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerinde Teşekküle ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergah seçimi yapılmayan projeleri ile ilgili olarak güzergah ve yer seçimi işleri tamamlandığında, ilgili yazı konusu planlama sahası için isabet eden tesislerimiz için hazırlanacak plan ve imar planı tadilatlarına yönelik müracaatlar ilgili idareler yapılacaktır.
14	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 12. Bölge Müdürlüğü (İzmir)	14.11.2022 523708	İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi kapsamında ilgi yazı eklerinin incelenerek konuya ilişkin Şirket görüşünüzün Toplu Konut İdaresi Başkanlığına iletilerek Bölge Müdürlüğüne bilgi verilmesi hususu bildirilmiştir.
15	T.C. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	22.11.2022 68703	Şirket tarafından yapılan inceleme neticesinde; söz konusu arazinin üzerinden YG ve AG seviyesinde Şirket sorumluluğunda herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı tespit edildiği için Şirket açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
16	T.C. Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü	15.12.2022 65992901	Konu ile ilgili Bakanlığın görüşünü içeren ilgi (b) yazı, yazı ekinde sunulmuş olup ekte bulunan Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Müdürlüğünün 12.12.2022 tarih ve 65641625 sayılı yazısında “MEBCBS’de yapılan incelemede, 1939 ada 229 ve 231 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanın yaklaşık 60.000 m ² ’lık kısmının “Özel Eğitim Tesis Alanı” kullanımına ayrıldığı görülmektedir. Planlama alanında yer alan özel eğitim alanının hangi kullanım amacına yönelik ayrıldığı hakkında tereddüde düşülmüş olup planlama aşamasında hangi gerekçe ile ayrıldığı ve bu alanda herhangi bir yatırım planlaması olup olmadığının Valiliğin araştırması, buna göre planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerin istenen ortamda iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planları MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğe iletilmesi hususu” bildirilmiştir.
17	T.C. Manisa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	30.11.2022 E- 5790738- 129	Yapılan değerlendirme sorucunda: Aile Hekimliği Uygulama Yönetmeliği’nde yer alan; “Aile hekimlerinin çalışma bölgeleri, nüfus yoğunluğu idari ve coğrafi şartlar ile kişilerin sağlık hizmeti alma alışkanlıkları göz önünde bulundurularak belirlenir. Aile hekimliği birimleri bölgede ortalama 2000 kişiye bir aile hekimi düşecek şekilde tespit edilir” hükmü göz önünde bulundurularak yazıda belirtilen bölgelerde iskan edilmesi planlanan nüfusun 2000 kişi ve üzeri olması halinde; mevzuat gereğince aile sağlığı merkezi ihtiyacı olacağı dikkate alınarak; yapılacak olan arsa tahsis planlamalarının Yönetmeliğin ilgili hükmüne göre düzenlenmesi ve Bakanlığa kamulaştırma maliyeti oluşturmada her planlama alanında 1.000 m ² Sağlık Alanı oluşturulması uygun olacağı mütalaa edilmiştir.
18	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	28.11.2022 2657449	Kuruluşa ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.
19	T.C. Manisa Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	22.11.2022 4224353	Söz konusu alanlar ile ilgili İl Müdürlüğünce sanayi alanı talebi ile ilgili herhangi bir başvuru yapılmamış olup, alanlarda yapılacak planlama çalışmaları için sakınca bulunmamaktadır.
20	T.C. Manisa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	28.11.2022 431126	Söz konusu alan üzerinde 7269 sayılı Kanun kapsamında Cumhurbaşkanlığı veya mülga Balanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemede söz konusu alan sınırları içerisinde 7269 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilecek bir afet olayı gözlenmemiş olup Müdürlüğe ait bir proje, plan veya yatırımı bulunmamaktadır.



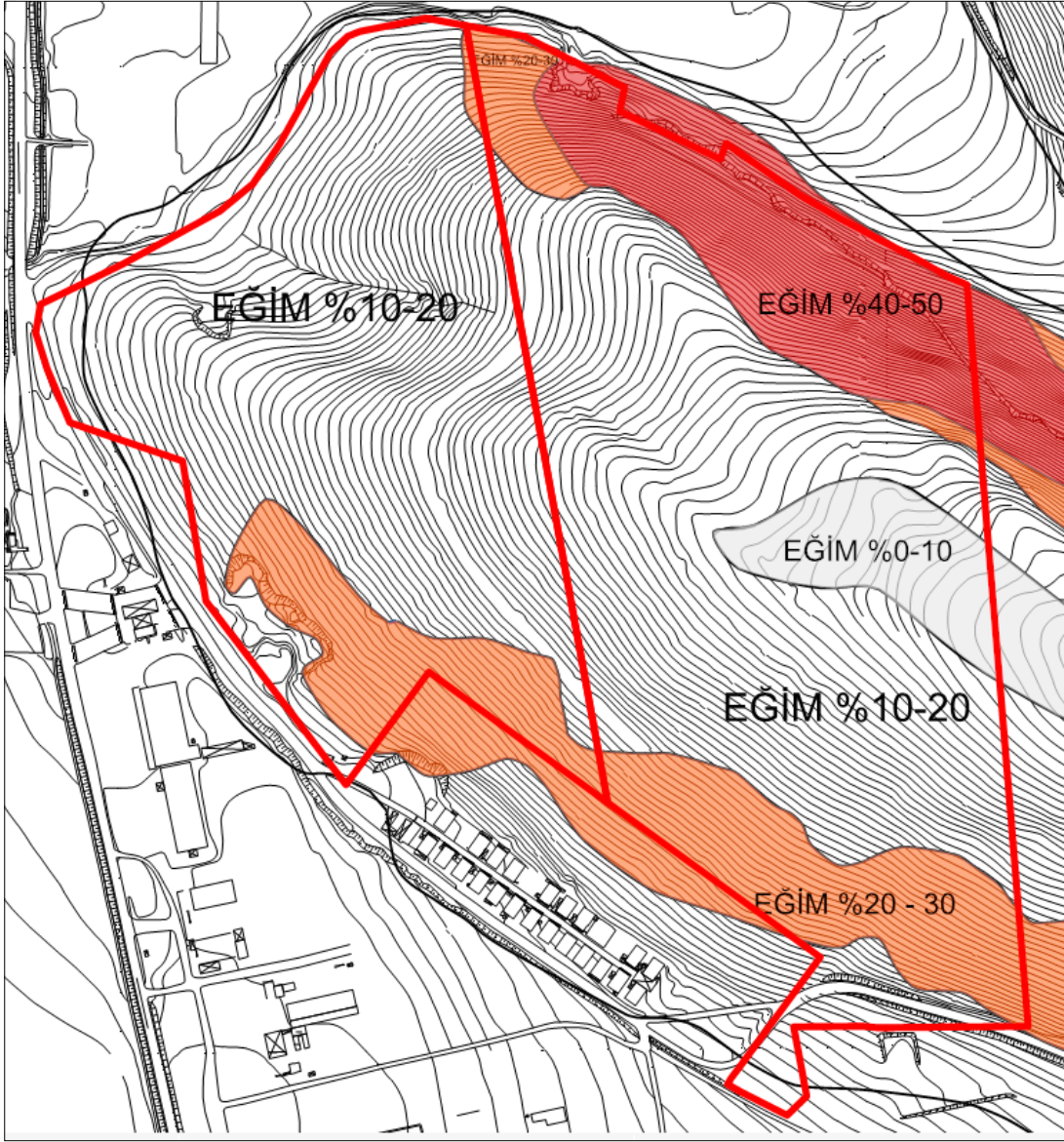
MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
21	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	15.11.2022 43093	Bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlükçe görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (a) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda gereği belirtilmiştir.
22	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	30.11.2024 202246917 6	Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarına yapılan incelemede; ilgi kayıtlı yazıyla görüş talep edilen 29.10 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlük tarafından verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlük tarafından herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.
23	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	06.12.2022 791477	İlgili yazı ve eklerinin incelenmiş olup, söz konusu alanda Bakanlığın Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.
24	T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	17.11.2022 2696	Konuya yönelik olarak ilgi (j) Yönerge kapsamında MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) ortamında ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanlar içerisinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Botu Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir.

3. EŞİK SENTEZİ

Yukarıda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşlerinin incelenmesi sonucunda söz konusu planlama alanı olan Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi 1939 ada, 229 ve 231 numaralı parsellerde planlamayı etkileyecek ve eşik oluşturabilecek herhangi bir; Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğüne ait bir yola cephesi, TCDD 3. Bölge Müdürlüğüne ait yürütülen ve planlanan proje, DSİ 2. Bölge Müdürlüğüne ait kuru kere kapsamında, 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında, tescilli korunan herhangi bir alan veya kültür varlığı ya da tescil kararı. YG veya AG Enerji Nakil Hatları ve buna bağlı tesisler, BOTAS'a ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi, herhangi bir sanayi talebi, Afete Maruz Bölge Kararı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması, Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Botu Hattı bulunmamakta olup bahse konu alan yapılaşmamıştır. Söz konusu planlama alanında coğrafi konumundan kaynaklı olarak eğim değerleri açısından farklılıklar olduğu tespit edilmiştir.



Harita 10: Planlama Alanına İlişkin Eşik Sentezi

4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 309.544,84 m², alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 11.12.2024 tarih ve 731563 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Manisa İli, Akhisar İlçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 Parsellerin tamamını kapsayan toplam 291.276,17 m² yüzölçümüne sahip alanın mülkiyetlerin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Plan Değişikliğine konu alanda 6.833,91 m² alan Tescil Harici Alandır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



30.95 hektarlık alanda ilan edilen Manisa İli, Akhisar İlçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ndeki planlama çalışması, bahsi geçen Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 parsellerde ve bu parsellerin komşuluğunda bulunan yollarda gerçekleştirilmektedir.

Planlama çalışması yapılan Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5.000 ölçekli K19-B-12-B ve K19-B-07-C ile 1/1.000 ölçekli K19-B-12-B-1-B, K19-B-12-B-1-C, K19-B-12-B-2-A, K19-B-12-B-2-B, K19-B-12-B-2-C, K19-B-12-B-2-D, K19-B-07-C-3-C, K19-B-07-C-3-D, K19-B-07-C-4-C paftalarında yer almaktadır.

Tablo 3: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

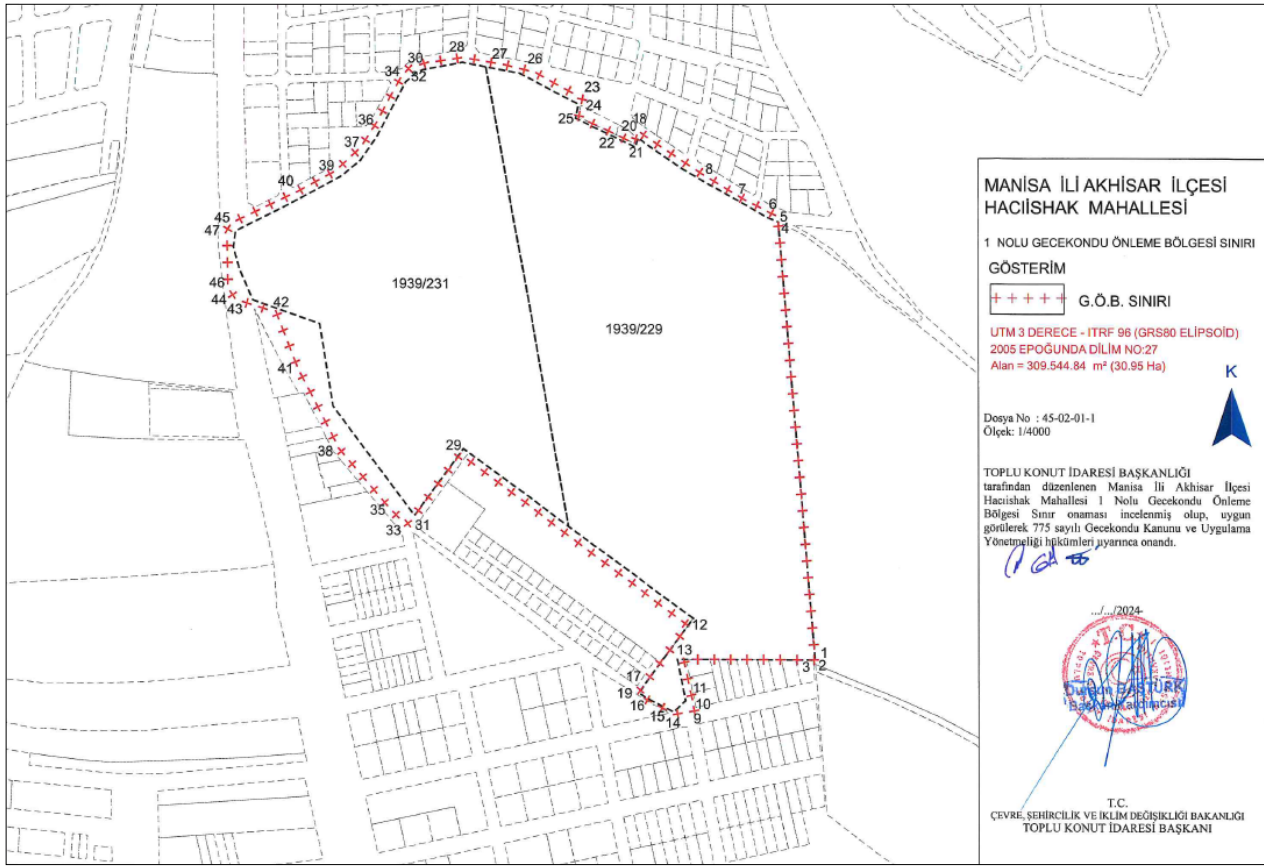
MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ HACI İSHAK MAHALLESİ					
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 27					
Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	573295.558	4307061.070	31	572810.377	4307223.511
2	573295.225	4307061.330	32	572809.303	4307763.618
3	573294.605	4307061.059	33	572804.837	4307219.224
4	573252.223	4307582.752	34	572799.259	4307752.701
5	573252.188	4307583.166	35	572783.306	4307241.077
6	573252.080	4307588.802	36	572767.382	4307695.061
7	573210.437	4307609.397	37	572750.352	4307668.424
8	573163.582	4307636.247	38	572724.720	4307309.125
9	573150.708	4306999.623	39	572719.785	4307640.477
10	573149.584	4307004.471	40	572676.555	4307616.897
11	573144.833	4307024.466	41	572674.502	4307405.920
12	573142.311	4307101.196	42	572649.030	4307471.785
13	573137.456	4307060.853	43	572607.561	4307484.585
14	573127.505	4306995.435	44	572598.827	4307489.389
15	573122.216	4306997.668	45	572595.334	4307577.596
16	573092.125	4307013.595	46	572591.404	4307500.305
17	573085.965	4307024.730	47	572590.094	4307568.863
18	573082.527	4307690.419			
19	573081.723	4307019.413			
20	573080.262	4307682.762			
21	573077.705	4307674.749			
22	573056.430	4307685.166			
23	573016.234	4307728.361			
24	573014.534	4307719.926			
25	573011.750	4307706.110			
26	572960.010	4307758.402			
27	572923.158	4307767.668			
28	572873.038	4307776.091			
29	572869.679	4307304.035			
30	572827.206	4307768.858			

Not: Koordinat değerleri MEGSİS den alınmıştır.


Göknan YÜKSEL
Gecekondu ve Riskli Alanlar
Dönüşüm Şube Müdürü



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 11: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



Harita 12: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 13: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Kadastro, G.Ö.B. ve Plan Onama Sınırı

5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

6. MER'İ PLANLAR

6.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

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

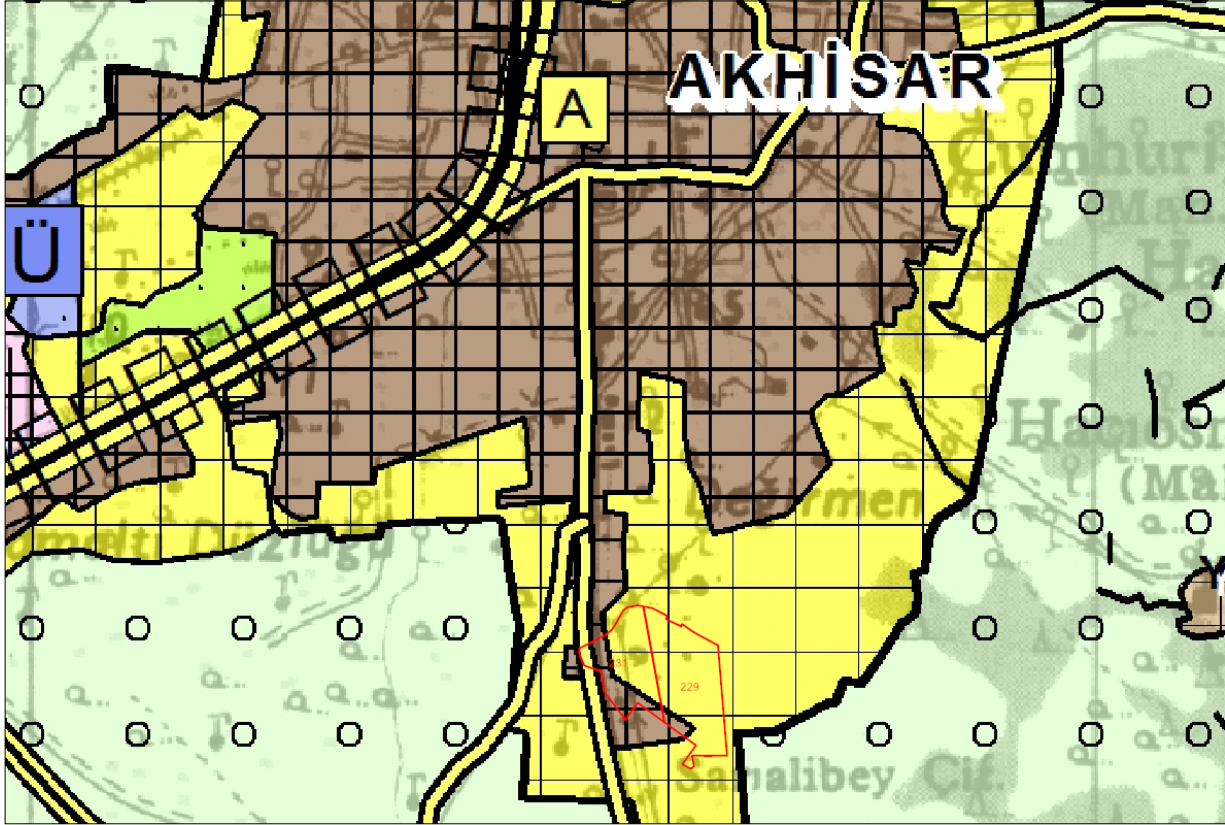
Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20,



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Plan değişikliği yapılan çalışma alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişme Alanı ve 3. Derece Yol olarak belirlenmiştir.

6.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama Alanında yürürlükte bulunan Manisa ili, Akhisar ilçesine ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı içinde kalmaktadır.

6.2.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama Alanında yürürlükte bulunan Manisa ili, Akhisar ilçesine ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı içinde kalmaktadır.

Manisa ili, Akhisar ilçesine ait yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, plan değişikliğine konu alanda; Sağlık Alanı, Park ve Yeşil Alan, Maki Alanı ile 17 ve 14.50 metrelik Taşıt Yolu kullanım kararları bulunmaktadır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 15: Planlama Alanını 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

D. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 309.544,84 m², alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 11.12.2024 tarih ve 731563 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Manisa İli, Akhisar İlçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca yürütülen sosyal konut ve arsa tahsis projeleri kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, incelenen kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Manisa ili, Akhisar İlçesi için İlk Evim Arsa Projesi kapsamında Müstakil Arsa (Tam Hisseli Mülkiyetin Olduğu, Düşük Katlı Konut Adaları) ve Müşterek Arsa Hissesi (Hisseli Mülkiyetin Olduğu, Çok Katlı Konut Adaları) olmak üzere talepler toplanmıştır. Planlama alanının yakın çevresindeki konut alanları için getirilen plan kararlarını incelediğimizde düşük yoğunluklu yapılaşma koşulları getirildiği görülmektedir. Öneri planda oluşturulan konut adalarındaki yapılaşma koşulları planlama alanının çevresindeki yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Planlama çalışması, Hacı İshak Mahallesi 1939 Ada 229 ve 231 Parsel ve yakın çevresinde gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilen toplam 30.95 ha'lık alanın 29.81 ha'lık kısmını kapsamaktadır.

1. GENEL KARARLAR

Planlama alanında, alanın konum ve özellikleri belirlenerek fiziksel analizler ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup, bu kapsamda;

- Doğal ve yapay eşiklerine uyumlu, arazi eğimi ve plan bütünlüğü gözetilerek planlama çalışmaları tamamlanmıştır.
- Planlama alanının Akhisar kent merkezlerine olan yakınlığı, kullanım kararlarında öncelikli olarak değerlendirilmiştir.
- Alanda ihtiyaç duyulan donatı alanlarına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar doğrultusunda yer verilmiştir.
- Alanın genelinde “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” önerilmiş ve gelecek nüfusa göre ihtiyaç duyulan ticaret ve donatı alanları ayrılmıştır.
- Konutlar başta olmak üzere, büyük alan kullanımlarının tamamına yetecek ve bu fonksiyonların en uygun seviyede çalışmasını sağlayacak düzeyde ulaşım aksları önerilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar mevcutta planlı olan planlama alanında, Düşük ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Ticaret Alanları, Eğitim Alanı, Park ve Yeşil Alan, Sağlık Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol kullanım kararları önerilmiştir.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Alandaki ulaşım 17, 14.50 ve 10 metrelik taşıt yolları ile sağlanmaktadır.

2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Manisa ilinin Orta-Yüksek riskli deprem bölgesinde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan mesafesi, yaşayacakların sosyoekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Nazım imar planı değişikliğinde bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (yol ve ticaret alanları hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.



Harita 16: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yoğunluk Bölgeleri

Alanda 2 yoğunluk bölgesi oluşturulmuştur. Brüt alan hesabıyla alanın yoğunluk düzeyi Orta ve Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları olarak tespit edilmiştir. Bu karara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Tablo 4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesapları

BÖLGE	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULÜ (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	Gelişme Konut Alanı	1.14	Orta (121-250)	210	240
2	Gelişme Konut Alanı	21.21	Düşük (51-120)	65	1379
TOPLAM		22.35			1619

- Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarındaki Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - Konut ve donatı alanları toplam 1.14 ha.
 - Ortalama yoğunluk 210 kişi/ha.
 - Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanının Plan nüfusu
(1.14 ha. x 210 kişi/ha.) 240 kişidir.
- Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarındaki Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - Konut ve donatı alanları toplam 21.21 ha.
 - Ortalama yoğunluk 65 kişi/ha
 - Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarının Plan Nüfusu
(21.21 ha x 65 kişi/ha.) 1379 kişidir.

Tablodan da görüleceği üzere, yaklaşık 22.35 ha'lık alan arazi topoğrafyasının elverdiği ölçüde düşük katlı yapılaşmaya açılmak üzere orta ve düşük yoğunluk aralığına alınmıştır. Nüfus yoğunluğu bu aralık içerisinde 210 ve 65 k/ha olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplamalar ile de plan nüfusu toplamda **1619** kişi olarak kabul edilmiştir.

3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Uygulama İmar Planı Değişikliğinde üst ölçek plan kararları doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. İmar Planı Değişikliği ile;

- Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, erişilebilir yapılaşmaya uygun yapı adaları ile makroform oluşturulmuş, ulaşım ağı da bu hedefle çözülmüştür.
- Alan eğimin ve eşiklerin el verdiği ölçüde taşıt yolları ile çözümlenmiştir.
- Konut bölgelerinde küçük ticaret ve donatı alanları ayrılarak kentlinin hizmet ihtiyacı karşılanmıştır.

Toplamda 30.95 ha.'lık gecekondur önleme bölgesi olarak belirlenen alanda kurum görüşleri neticesinde herhangi bir yapay eşik bulunamamakta olup arazi eğimi göz önünde bulundurularak plan bütünlüğünün sağlanması maksadıyla gecekondur önleme bölgesi mevcut plan ile bütünlük sağlayacak şekilde planlanmıştır.



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDUR ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



29.81 ha'lık büyüklüğündeki planlama alanı 17, 14.50 ve 10 metre genişliğindeki taşıt yoluna cepheli olup giriş ve çıkışlar tüm yönlerden sağlanmaktadır.

Konut yapılarının düzenli üretilebilmesi için olabildiğince dikdörtgen formlu adalar tasarlanmış ve konut bölgelerinin arasında ve çeperlerinde yeşil alanlar bırakılmıştır. Bu sayede yeşil alanlar ile donatı alanları arasında rekreatif süreklilik sağlanmıştır.

Ana taşıt yolları üzerinde ve çevresinde çeşitli donatı alanları önerilmiş ve planlama alanında yaşayanların bu hizmetlere mümkün mertebe erişimi sağlanmıştır.

Manisa ili, Akhisar ilçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (M2)	ORAN (%)
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (121-250 ki/ha)	11420.63	3.83
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (51-120 ki/ha)	125677.26	42.16
TİCARET ALANI	5849.3	1.96
ÖZEL EĞİTİM	19584.42	6.57
PARK	58477.96	19.62
SAĞLIK ALANI	2248.48	0.75
SOSYAL TESİS ALANI	1664.96	0.56
İBADET ALANI	1749.45	0.59
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2700.9	0.91
YOL	68736.72	23.06
TOPLAM	298110.08	100.00

Nazım İmar Planı Değişikliğinin alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %42.16 ile düşük yoğunluklu gelişme konut alanları ve %3.83 ile orta yoğunluklu gelişme konut alanları toplamda %45.99 ile Gelişme Konut Alanlarının olduğu görülmektedir. Ardından %19.62 ile park ve yeşil alanlar gelmektedir. Park ve yeşil alanlarını %6.57 ile özel eğitim alanları, %1.96 ile ticaret alanları, %0.91 ile teknik altyapı alanı, %0.75 ile sağlık alanları, %0.59 ile ibadet alanları, %0.56 ile sosyal tesis alanları izlemektedir.

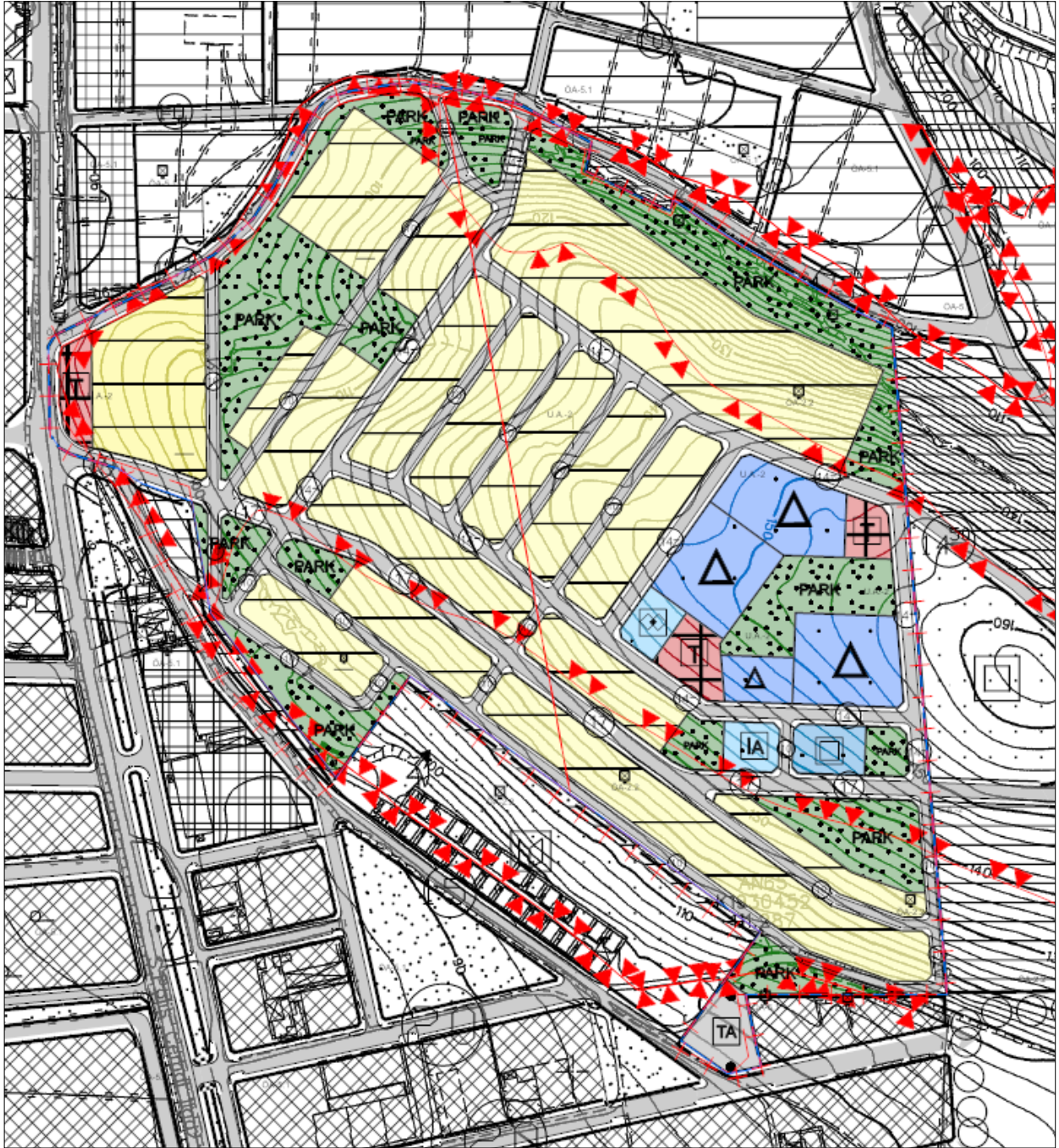
Motorlu taşıtların, bisikletlilerin ve yayaların engelsiz erişimine imkân verecek şekilde süreklilik esasıyla tasarlanan ve alana giriş-çıkışları sağlayan 10 metrelik taşıt yollarının profilleri ihtiyaca



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



göre bisiklet parkı ve yolu, yaya aksı, yol kenarı otomobil parklarını kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilecektir. Planlama alanının 68736.72 m²'si (%23.06) taşıt yollarına ayrılmıştır.



Harita 17: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



MANİSA İLİ AKHİSAR İLÇESİ, HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



MANİSA İLİ, AKHİSAR İLÇESİ,
HACI İŞHAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Umur Eren OR
Harita Mühendisi

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentsel Yenileme Daire
Başkanı

Manisa İli, Akhisar İlçesi, Hacı İshak Mahallesi 1 Nolu
Gecekondur Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan
Nazım İmar Planı Değişikliği
EKİDİR.

-Bu Plan Açıklama Raporu -41- sayfadır-

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı