



YUNUSEMRE BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALAPAŞA VE
MUTLU MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT RİSKLİ
ALAN SINIRI DAHİLİNDEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

2018



KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	7
1.1. Kentin Genel Tanımı, Bölge İçinde ve Çevresindeki Yeri	7
1.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş.....	7
2. Proje Alanına İlişkin Veriler	10
2.1. Riskli Alan Kararı ve Sınırları	10
3. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	12
3.1. Bölgeye İlişkin Hükümet Politikaları ve Programlar (Ulusal Programlar, Kalkınma Planları, Hükümet Programları ve Ulusal Eylem Planları-KENTGES).....	12
3.1.1. Türkiye Turizm Stratejisi 2023	12
3.2. Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler.....	13
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
3.2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
3.3. Meri Plan Durumu	18
4. Doğal Çevre Değerleri.....	20
4.1. Jeolojik, Jeomorfolojik Yapı.....	20
4.2. Morfolojik Yapı Analizi	22
4.3. Eğim Analizi	23
4.4. Güneşlenme Analizi	23
4.5. Ekolojik Yapı.....	23
4.5.1. Flora	23
4.5.2. Fauna	25
4.6. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	25
4.7. Doğal Kaynaklar	26
4.8. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.)	26
4.8.1. Hava Kirliliği.....	26
4.8.2. Gürültü Kirliliği	27
5. Fiziksel Çevre Değerleri	28
5.1. Proje Alanlarına Dair Genel Bilgiler	28
5.2. Arazi Kullanımı ve Yapısal Analizler	29
5.3. Ulaşım Analizi.....	31
5.4. Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri	32
5.4.1. Kadastral Durum	32

5.4.2. Mülkiyet Yapısı (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli / Tek Sahipli)	33
5.5. Parsellere ve Yapılara İlişkin Araştırmalar	34
6. Sosyoekonomik Çevre Değerleri	37
6.1. Hanehalkı Özellikleri	37
6.2. Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği	44
6.3. Komşuluk İlişkileri	45
6.4. Ulaşım Tercihleri	46
6.5. Yakın Çevredeki Sorunlar	47
7. Gelişme Eğilimleri	47
7.1. Kent ve Alana İlişkin Gelişme Eğilimleri	47
8. Sentez Sonuçlarının Değerlendirilmesi	48
8.1.1. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Eşik Sentezi	49
9. Güçlü ve Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler (GZFT / SWOT)	50
9.1. SWOT Tanımı ve Çerçevesi	50
9.2. SWOT Analizi ve Mekansal Strateji Geliştirme	51
10. Planlama	54
10.1. Konut Alanları	55
10.2. Kentsel Çalışma ve Yerleşme Alanları	58
10.2.1. Ticaret + Konut Alanları (TİCK)	58
10.2.2. Belediye Hizmet Alanı	58
10.3. Yol Alanları	59
10.4. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	59
10.4.1. Anaokulu Alanı	60
10.4.2. İlkokul Alanı	61
10.4.3. Sosyal Tesis Alanı	62
10.4.4. Cami Alanı	63
10.4.5. Aile Sağlığı Merkezi Alanı	64
10.5. Açık ve Yeşil Alanlar	65
10.6. Su Koruma Kanalları Kuşağı ve Yapı Yasaklı Alanlar	67
10.7. Genel Hesaplar	68
10.8. Planlama Alanı Nüfusu	68

Şekiller

Şekil 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri	7
Şekil 2. İl İdari Bölünüşü	8
Şekil 3. 08.04.2015 Tarih ve 2015/7561 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.....	10
Şekil 4. Riskli Alan Sınırları ve Büyüklükleri	11
Şekil 5. Türkiye Turizm Stratejisi 2023.....	13
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planı - Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri	18
Şekil 8. 1/000 Meri Uygulama İmar Planı - Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri.....	18
Şekil 9. Meri Plan Fonksiyonel Alan Dağılımı.....	19
Şekil 10. Çalışma Alanının Konumu	20
Şekil 11. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Jeolojik Etüt Haritası.....	21
Şekil 12. Lalapaşa - Mutlu Mahalleleri Eşyükselti Analizi	22
Şekil 13. Lalapaşa - Mutlu Mahalleleri Eğim Analizi.....	23
Şekil 14. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Güneşlenme Analizi.....	23
Şekil 15. Manisa ilinde 2015 Yılında Gürültü Konusunda Yapılan Şikayetlerin Dağılımı .	27
Şekil 16. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi	29
Şekil 17. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Tescil Durumu Analizi	30
Şekil 18. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Kat Adedi Analizi.....	30
Şekil 19. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Yapı Durumu Analizi.....	31
Şekil 20. Lalapaşa - Mutlu Mahalleleri Ulaşım Paftası	32
Şekil 21. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Kadastral Durumu.....	32
Şekil 22. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Mülkiyet Durumu	33
Şekil 23. Ada 4	34
Şekil 24. Ada 5	35
Şekil 25. Ada 6	36
Şekil 26. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı	37
Şekil 27. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Yaş Dağılımı.....	38
Şekil 28. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri.....	38
Şekil 29. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları	39
Şekil 30. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Hanehalkı Büyüklüğü	39
Şekil 31. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı	40
Şekil 32. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı.....	40

Şekil 33. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı.....	41
Şekil 34. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu.....	41
Şekil 35. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu.....	42
Şekil 36. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu	42
Şekil 37. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Annelerin Meslekleri	43
Şekil 38. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Babaların Meslekleri	43
Şekil 39. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri.....	44
Şekil 40. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Toplam Aylık Gelir Dağılımı.....	44
Şekil 41. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Otomobil Sahipliği	45
Şekil 42. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri	45
Şekil 43. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri	46
Şekil 44. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri	46
Şekil 45. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Yakın Çevrede Görülen Sorunlar	47
Şekil 46. Manisa İli ve Yunusemre İlçesi Çevresel İlişkileri	48
Şekil 47. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleri Sentez Çalışması	48
Şekil 48. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleri Eşik Sentezi Çalışması	50
Şekil 49. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	54
Şekil 50. K1 Rumuzlu Konut Alanı	55
Şekil 51. K2 Rumuzlu Konut Alanları.....	56
Şekil 52. K3 Rumuzlu Konut Alanları.....	56
Şekil 53. K4 Rumuzlu Konut Alanı	57
Şekil 54. TİCK Rumuzlu Alan	58
Şekil 55. Belediye Hizmet Alanı	58
Şekil 56. Çalışma Alanı Yol Ağı.....	59
Şekil 57. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	59
Şekil 58. Anaokulu Alanı	60
Şekil 59. Çalışma Alanı Anaokulu Erişilebilirlik Analizi.....	60
Şekil 60. İlkokul Alanı.....	61
Şekil 61. Çalışma Alanı İlkokul Erişilebilirlik Analizi	61
Şekil 62. Sosyal Tesis Alanı	62
Şekil 63. Dini Tesis Alanları	63
Şekil 64. Çalışma Alanı Dini Tesis Erişilebilirlik Analizi.....	63
Şekil 65. Aile Sağlığı Merkezi.....	64

Şekil 66. Çalışma Alanı Aile Sağlığı Merkezi Erişilebilirlik Analizi	64
Şekil 67. Park Alanları	65
Şekil 68. Çalışma Alanı Yeşil Alan Erişilebilirlik Analizi	65
Şekil 69. Çalışma Alanı Çevre Yeşil Alanlar	66
Şekil 70. Su Koruma Kanalları Kuşağı ve Yapı Yasaklı Alanlar.....	67

Tablolar

Tablo 1. Manisa İlçeleri Yüzölçümleri ve Nüfusları.....	8
Tablo 2. Yunusemre İlçesi Mahalleleri.....	9
Tablo 3. Manisa İli Nüfus Projeksiyonları.....	14
Tablo 4. 1/5000 Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	17
Tablo 5. 1/000 Meri İmar Planı Donatı Dağılımı.....	19
Tablo 6. Manisa İli Arazi Varlığı Dağılımı	26
Tablo 7. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Proje Alanı Yapısal Bilgileri	28
Tablo 8. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Proje Alanı Fonksiyon Verileri.....	28
Tablo 9. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Mülkiyet Durumu.....	33
Tablo 10. GZFT (SWOT) Faktörleriyle Strateji Belirleme	51
Tablo 11. Laleli ve Mesir Mahalleleri Strateji Özetleri ve Temel Tasarım İlkeleri	52
Tablo 12. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri GZFT (SWOT) Analizi.....	53
Tablo 13. Çalışma Alanı Fonksiyon Dağılımı.....	55
Tablo 14. Mevcut Toplam İnşaat Alanı.....	68
Tablo 15. Öneri Toplam İnşaat Alanı.....	68

1. Genel Bilgiler

1.1. Kentin Genel Tanımı, Bölge İçinde ve Çevresindeki Yeri

Manisa, Kütahya, Uşak ve Afyonkarahisar illerinin bulunduğu TR33 bölgesinde, Türkiye'nin batısında yer almaktadır. Bölge 4.206.180 m² yüzölçümüne sahiptir. Türkiye yüzölçümünün %5.3 'ünü kapsamaktadır.¹

Yüzölçümü 13.810 km² olan Manisa Türkiye topraklarının %1.7'sini oluşturmaktadır. Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan, fakat kıyıya en yakın ilidir. Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, batısı Asıl Ege, doğusu ise İç Batı Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır. İl idari bakımdan, doğuda Uşak ve Kütahya, kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın, güneydoğuda Denizli ve batıda İzmir illeriyle çevrilidir.²



Şekil 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Yunusemre ilçesi, Manisa'nın güneybatısında bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Şehzadeler ilçesi, kuzey, güney ve batısında da İzmir yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 823 km² dir.

1.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

2013 yılında çıkarılan 6360 sayılı yasa ile büyükşehir statüsüne geçen Manisa ilinin 17 ilçesi ve 1089 mahallesi bulunmaktadır (Tablo 1 ve Tablo 2). 2013 yılı öncesinde Merkez

¹ Zafer Kalkınma Ajansı, Göstergelerle TR33 Bölgesi, 2010

² www.manisa.gov.tr

ilçe ile birlikte 16 ilçe varken, 2013 ve sonrasında Merkez ilçe kaldırılmış, yerine Yunusemre ve Şehzadeler ilçeleri oluşturulmuştur.



Şekil 2. İl İdari Bölünüşü

Manisa kent bütününün 2016 yılı nüfusu 1 396 954 kişidir. Manisa ilçelerinin nüfusu en yüksek olan ilçeleri Yunusemre, Şehzadeler ve Akhisar'dır. Nüfusu en az olan ilçeler ise Göl marmara ve Köprübaşı ilçeleridir (Tablo 1).

Tablo 1. Manisa İlçeleri Yüzölçümleri ve Nüfusları

İLÇE	YÜZÖLÇÜMÜ (km ²)	NÜFUS
Ahmetli	227	16460
Akhisar	1645	164557
Alaşehir	971	100254
Demirci	1321	42278
Göl marmara	310	15224
Gördes	902	29044
Kırkağaç	541	43274
Köprübaşı	447	13586
Kula	981	45357
Salihli	1359	158568
Sarıgöl	432	35966
Saruhanlı	771	53692
Şehzadeler	726	168695
Selendi	820	20976
Soma	515	107075
Turgutlu	549	153687
Yunusemre	823	211673

Kaynak: (TÜİK, 2016)

Manisa ilinin toplam yüzölçümü 13,269 km²'dir. Manisa'nın merkezini oluşturan iki ilçe olan Yunusemre ilçesi ve Şehzadeler ilçesinin toplam yüzölçümü 1549 km²'dir. Bu iki ilçenin toplam nüfusu 380.368 kişidir. Yunusemre ilçesinde ADNKS verilerine göre 89 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler ise Tablo 2'de belirtilmiştir.

Tablo 2. Yunusemre İlçesi Mahalleleri

Mahalle		
50. Yıl Mah.	İlyasçılar Mah.	Örselli Mah.
75. Yıl Mah.	Kaleköy Mah.	Ortaköy Mah.
Akçaköy Mah.	Karaahmetli Mah.	Osmancalı Mah.
Akgedik Mah.	Karaali Mah.	Otmanlar Mah.
Akmescit Mah.	Karahüseyinli Mah.	Pelitalan Mah.
Asmacık Mah.	Karakılıçlı Mah.	Pınarköy Mah.
Atatürk Mah.	Karakoca Mah.	Recepli Mah.
Avdal Mah.	Karaveliler Mah.	Sakallı Mah.
Aynı Ali Mah.	Karayağcıhacılar Mah.	Şamar Mah.
Bağyolu Mah.	Kayapınar Mah.	Sarıahmetli Mah.
Barbaros Mah.	Kaynak Mah.	Sarınasuhlar Mah.
Beydere Mah.	Keçili Köy Mah.	Sarma Mah.
Bostanlar Mah.	Kışlaköy Mah.	Seyitli Mah.
Büyüksümbüller Mah.	Kocakoru Mah.	Spil Mah.
Çamlıca Mah.	Koruköy Mah.	Sübültepe Mah.
Cumhuriyet Mah.	Kozaklar Mah.	Süngüllü Mah.
Davutlar Mah.	Küçükbelen Mah.	Tevfikiye Mah.
Dazyurt Mah.	Küşüksümbüller Mah.	Topçuasım Mah.
Demirci Mah.	Kuyualan Mah.	Turgutalp Mah.
Durasıllı Mah.	Lalapaşa Mah.	Türkmen Mah.
Düzlen Mah.	Laleli Mah.	Üçpınar Mah.
Emlakdere Mah.	Maldan Mah.	Uncubozköy Mah.
Evrenos Mah.	Mareşal Fevzi Çakmak Mah.	Uzunburun Mah.
Fatih Mah.	Merkez Efendi Mah.	Uzunlar Mah.
Gökbel Mah.	Mesir Mah.	Yağcılar Mah.
Gökçeler Mah.	Mollasüleymanlı Mah.	Yaylaköy Mah.
Gülbahçe Mah.	Muradiye Mah.	Yeni Mahalle Mah.
Gürle Mah.	Müslüh Mah.	Yuntdağköseler Mah.
Güzelyurt Mah.	Mutlu Mah.	Yuntdağyenice Mah.
Hafsa Sultan Mah.	Örencik Mah.	

Kaynak: (TÜİK, 2016)

2. Proje Alanına İlişkin Veriler

2.1. Riskli Alan Kararı ve Sınırları

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri sınırları içinde kalan 10,81 ha alan ise, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 08.04.2015 tarih ve 2015/7561 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

31 Mayıs 2015 PAZAR

Resmî Gazete

Sayı : 29372

BAKANLAR KURULU KARARI

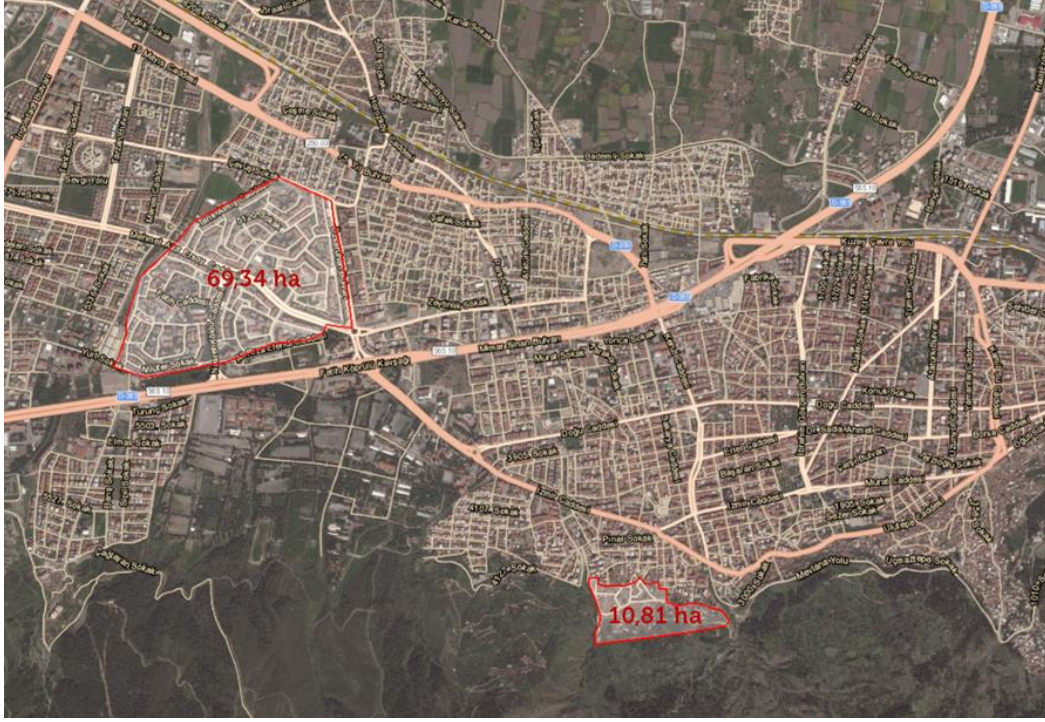
Karar Sayısı : 2015/7561

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Lalapaşa ve Mutlu mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 19/3/2015 tarihli ve 1960 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 8/4/2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Ahmet DAVUTOĞLU Başbakan			
B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	Y. AKDOĞAN Başbakan Yardımcısı	N. KURTULMUŞ Başbakan Yardımcısı
K. İPEK Adalet Bakanı	A. İSLAM Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	V. BOZKIR Avrupa Birliği Bakanı	F. İŞİK Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	İ. GÜLLÜCE Çevre ve Şehircilik Bakanı	M. ÇAVUŞOĞLU Dışişleri Bakanı	N. ZEYBEKÇİ Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	A. Ç. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	N. CANIKLI Gümrük ve Ticaret Bakanı
S. ÖZTÜRK İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	Ö. ÇELİK Kültür ve Turizm Bakanı	M. ŞİMŞEK Maliye Bakanı
N. AVCI Millî Eğitim Bakanı	İ. YILMAZ Millî Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı	
M. NÜEZZİNOĞLU Sağlık Bakanı		F. BİLGİN Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı	

Şekil 3. 08.04.2015 Tarih ve 2015/7561 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı



Şekil 4. Riskli Alan Sınırları ve Büyüklükleri

3. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma

3.1. Bölgeye İlişkin Hükümet Politikaları ve Programlar (Ulusal Programlar, Kalkınma Planları, Hükümet Programları ve Ulusal Eylem Planları-KENTGES)

3.1.1. Türkiye Turizm Stratejisi 2023

2007'de Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yaptığı 2023 Türkiye Turizm Stratejisi çalışmasında Manisa ile ilgili hedefler bulunmaktadır.

Kentsel ölçekte markalaşma stratejisi başlığı altındaki "Zengin kültürel ve doğal değerlere sahip kentlerimizin markalaştırılarak, turistler için bir çekim noktası haline getirilmesi" stratejiye yönelik hedeflere göre; Adıyaman, Amasya, Bursa, Edirne, Gaziantep, Hatay, Konya, Kütahya, Manisa, Nevşehir, Kars, Mardin, Sivas, Şanlıurfa ve Trabzon illerinde kültür turizmi canlandırılarak marka kültür kentleri oluşturulması, Tarihi, kültürel ve mimari özelliği olan yapıların ve ören yerlerinin restorasyonunun yapılması, yöresel etkinliklerin uluslararası standartlara uygun biçimde gerçekleştirilmesi, uluslararası düzeyde kültürel mirasın tanıtım ve pazarlamasının yapılması ile kültürel ve sanatsal gösterilerin sergileneceği tesisler ve mekanların yapılması hedeflenmektedir.

Turizm çeşitlendirilmesi stratejisi başlığı altındaki "Alternatif turizm türlerinden öncelikli olarak sağlık turizmi ve termal turizm, kış turizmi, golf turizmi, deniz turizmi, ekoturizm ve yayla turizmi, kongre ve fuar turizminin geliştirilmesi" stratejiye yönelik hedeflere göre dört bölge için termal turizm master planının hazırlanması ve bölgelerde termal turizm merkezlerinin belirlenerek, altyapı ve üstyapının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu bölgeler ise aşağıdaki gibidir:

- Güney Marmara: Balıkesir, Çanakkale, Yalova
- **Güney Ege: Aydın, Denizli, Manisa, İzmir**
- Frigya: Afyonkarahisar, Ankara, Uşak, Eskişehir, Kütahya
- Orta Anadolu: Aksaray, Kırşehir, Niğde, Nevşehir, Yozgat

Şekil 5'te Türkiye Turizm Stratejisi görselinin bir kısmı bulunmaktadır. Burada Manisa ili "Şehir Turizmi Odaklı Yerleşim" lejantıyla gösterilmiştir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Manisa il sınırları içindeki, Manisa merkez belediyesinin yanı sıra ilçe ve belde belediyelerinin 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre nüfusları, 2005 yılı için belirlenen yaklaşık nüfus büyüklüğü ve 2025 yılı nüfus tahminleri Tablo 3'te verilmiştir. Tablo incelendiğinde Manisa il sınırları içindeki yerleşim merkezlerinin büyük bölümünde plan dönemi içinde nüfus artışının süreceği, az sayıda yerleşimde ise nüfus artışının gerçekleşmeyeceği, bazı yerleşmelerde de artışın sınırlı olduğu, özellikle küçük kırsal yerleşmelerde artışta bir yavaşlamanın görüleceği, küçük yerleşmelerde göç verme eğiliminin süreceği görülmektedir.

Plan açıklama raporuna göre; Manisa il bütününe bakıldığında 2000 yılı sayım sonuçlarına göre 919.718 kişinin yaşadığı belediye sınırları içindeki nüfusun 2005 yılına gelindiğinde yaklaşık olarak 1.038.684 kişiye ulaştığı tahmin edilmektedir. 2025 yılı için yapılan nüfus projeksiyonlarında bu alanlardaki nüfusun 1.374.542 kişiye ulaşacağı belirlenmiş, aşağıda açıklanan değerlendirmeler doğrultusunda toplam nüfus 1.456.500 kişi olarak kabul edilmiştir.

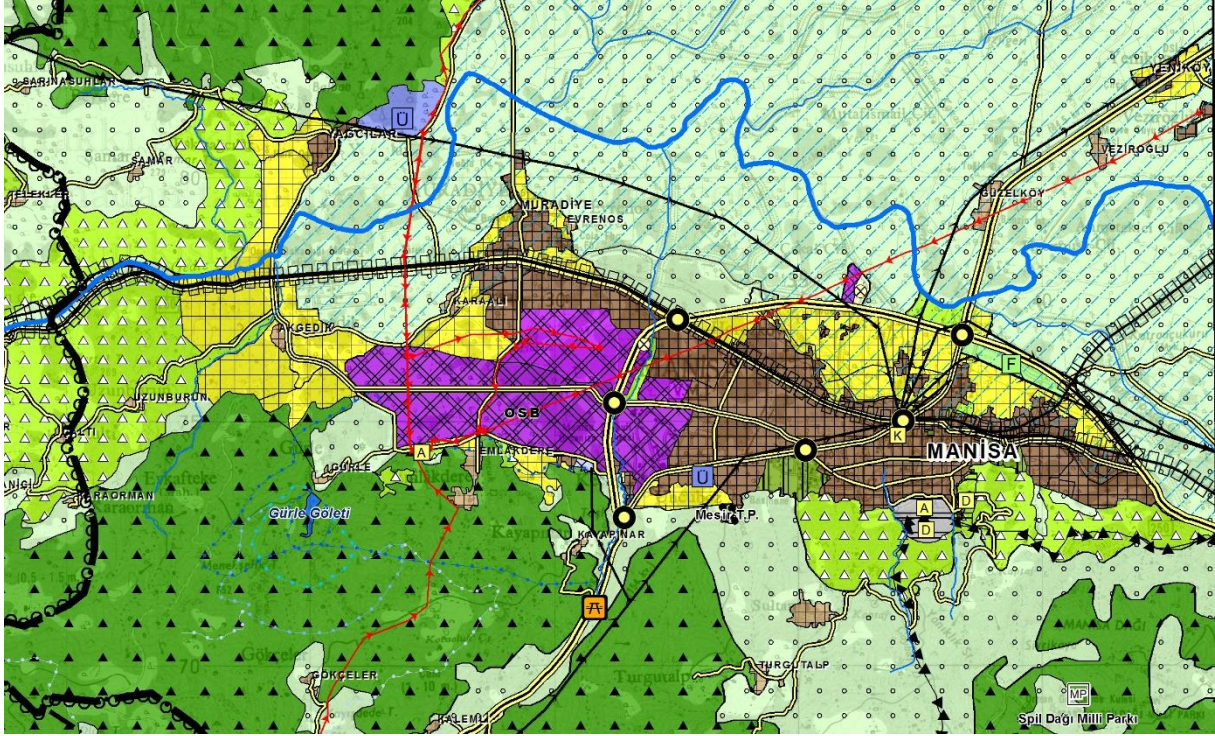
Tablo 3. Manisa İli Nüfus Projeksiyonları

İlçe	Belediye	2000	2005	2025 Projek.	2025 Kabul
Merkez (Şehzadeler- Yunusemre)	Manisa	214.345	262.591	366.602	400.000
	Aşağıçobanisa	4.025	4.055	4.653	5.000
	Hacihaliller	3.001	3.049	4.054	4.000
	Hamzabeyli	3.344	3.660	5.724	5.500
	Karaağaçlı	2.832	2.989	3.724	3.800
	Selimşahlar	2.563	3.037	6.107	4.300
	Yeniköy	2.534	3.103	6.612	4.700
	Karaoğlanlı	2.573	2.571	2.558	3.000
	Sancaklibozköy	2.674	2.881	3.732	3.800
	Sancaklığdecik	1.898	2.019	2.410	3.000
	Muradiye	5.960	6.063	6.568	7.000
	Yağcılar	1.278	1.263	1.840	2.000
	Üçpınar	1.967	2.031	2.260	3.000
Ahmetli	Ahmetli	11.011	11.678	14.083	19.500
	Gökkaya	2.129	2.278	2.768	3.000
Akhisar	Akhisar	81.510	92.140	101.737	160.000
	Akselendi	4.079	5.171	8.647	8.000
	Beyoba	2.795	3.268	5.046	5.000
	Dağdere	3.369	4.193	7.125	7.000
	Kayalioğlu	2.581	3.460	5.725	6.000
	Mecidiye	1.945	2.557	3.836	3.800
	Medar	2.016	2.374	4.141	4.500
	Süleymanlı	2.545	2.509	2.367	3.000
	Zeytinliova	4.472	4.818	6.507	6.500
Ballica	1.984	1.977	1.897	3.000	
Alaşehir	Alaşehir	39.590	43.679	56.086	78.000
	Kavaklidere	5.326	5.645	6.308	6.300
	Kemaliye	2139	2264	3014	3.000
	Killik	2.925	2.816	2.458	3.500
	Piyadeler	2.069	2.059	2.063	3.000
	Uluderbent	3.096	3.215	3.619	4.000
Yeşilyurt	3.938	4.030	4.302	4.500	
Demirci	Demirci	21.230	23.532	27.704	40.000
	Durhasan	1.099	1.090	1.234	2.000
	Mahmutlar	1.446	1.428	1.555	2.000

	Borlu	4.546	3.170	7.526	5.000
	Icıklar	1.873	1.922	2.036	2.400
Gölmarmara	Gölmarmara	11.205	12.131	17.493	20.000
	Gördes	10.809	11.139	12.430	24.000
Gördes	Çiçekli	1.866	1.887	1.949	2.500
	Güneşli	3.099	3.142	3.033	4.000
	Kayacık	2.670	2.832	3.601	3.600
	Kirkağaç	25.093	26.849	34.492	40.500
	Bakır	3.671	4.418	6.435	6.500
	Ilyaslar	1.863	2.496	1.519	3.500
	Karakurt	2.657	2.964	3.811	4.000
	Gelenbe	2.312	2.442	2.926	3.000
Köprübaşı	Köprübaşı	5.049	5.139	5.176	20.000
	Kula	24.217	26.912	40.005	45.000
Kula	Gökçeören	4752	5029	6135	6.300
	Sandal	2.609	2.791	3.686	3.700
	Salihli	83.137	92.750	116.296	140.000
	Sarı	4.570	4.907	6.395	6.400
	Taytan	2.995	3.230	4.717	4.800
	Yılmaz	4.768	5.673	10.342	9.300
	Adala	2.858	2.829	2.739	3.500
	Durasilli	4.462	4.842	6.559	6.600
	Gökeyüp	2.555	2.795	4.084	4.000
	Mersinli	1.620	1.796	2.155	2.500
	Poyrazdamları	2.098	2.048	1.814	2.500
Sarıgöl	Sarıgöl	12.043	12.897	16.299	45.000
	Saruhanlı	13.025	14.543	19.394	21.000
	Dilek	2.411	2.490	2.718	3.000
	Gökçe	1.957	1.965	1.977	2.500
	Gümülceli	1.897	2.134	2.973	3.000
	Hacirahmanlı	3.554	3.627	3.904	4.500
	Ishakçelebi	1.802	1.787	1.780	2.500
	Koldere	6.090	6.162	7.156	7.500
	Kumkuyucak	2.055	2.549	3.350	3.500
	Mütevellî	4.560	4.842	6.043	6.100
	Nuriye	2.080	2.185	3.048	3.100
	Paşaköy	2.884	2.929	3.422	3.500
	Halitpaşa	4.098	4.311	5.500	5.500
	Alibeyli	1.837	1.854	1.971	2.500
	Büyükbelen	3.698	3.737	3.736	4.500
Selendi	Selendi	8.095	8.978	14.659	25.000
	Soma	60.674	67.620	94.252	95.000
	Avdan	2.276	2.600	3.941	4.000
	Cenkleri	3.143	3.632	5.737	5.700
	Turgutalp	7.437	8.627	13.803	13.800
	Yağcılı	1.760	1.813	2.213	2.500
	Turgutlu	93.727	106.183	146.733	160.000
	Derbent	2.279	2.397	3.019	3.000
	Urganlı	6.694	7.196	10.494	10.500
Manisa Büyükşehir Toplamı		919.718	1.038.684	1.374.542	1.607.500

Kaynak: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu

Bu tabloda yer alan 2025 Manisa Merkez nüfusu 366.602 kişi, yuvarlamayla 400.000 kişi tahmini çok düşük kalmıştır. TÜİK, 2015 verilerine göre Şehzadeler ve Yunusemre ilçelerinden oluşan Manisa Merkez nüfusu 380.368 kişidir. Yani 2025 projeksiyon yılından 10 yıl önce zaten bu nüfus değerlerine ulaşılmıştır. Dolayısıyla 2025 yılında Manisa Merkez'in 450-500 bin kişilik bir nüfusa erişmesi güçlü bir olasılıktır. Bu yüzden mekansal gelişim ve büyüme deseni de farklı olabilecektir.



Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Manisa, gerek içinde yer aldığı verimli tarımsal havzadan kaynaklanan ve gerekse ülkemizin önemli ihracat limanlarından olan İzmir Limanına yakın konum ve güçlü ulaşım bağlantılarının da katkısıyla sanayide önemli gelişmelerin görüldüğü illerden biri durumuna gelmiştir. Bu konum, il sınırları içinde organize sanayi bölgelerinin kurulması ve gelişmesinde etkili olmuştur. Manisa il sınırları içinde var olan, yer seçimi yapılmış ve kuruluşu gerçekleşmiş organize sanayi bölgelerinin tamamı karma nitelikli organize sanayi bölgeleridir.

Manisa il merkezinde kurulu bulunan Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin yapılaşmasını tamamlamış olan ilk üç bölümünün yanı sıra imar planları onaylanmış olan 4. ve 5. bölümleri de çevre düzeni planına aktarılmıştır. Son yıllarda önemli bir gelişme hızı görülen Manisa Organize Sanayi Bölgesi alanına, yer seçimi tamamlanmış ve henüz yapılaşmamış olan iki bölümü dışında yeni ekleme yapılmamıştır. Kentin konumu ve koruma kullanma dengesi açısından merkezdeki sanayi gelişmesinin planda önerilen sınırlarda korunması gerektiği ilkesel olarak benimsenmiştir.

3.2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

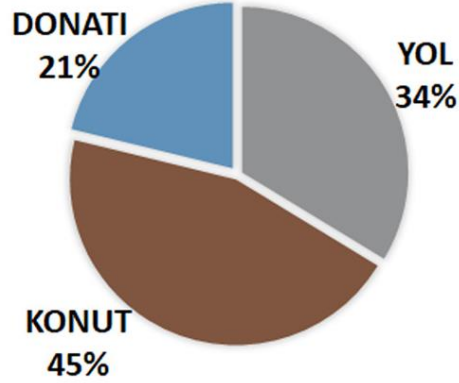
09.03.1989 tarihli 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planı'na göre 2007 yılı projeksiyon nüfusu 345.000 kişi kabul edilmiştir. Yapılan planda buna göre oluşan alan dağılımları Tablo 4'teki gibidir.

Tablo 4. 1/5000 Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

	Alan (ha)	Kişi Başı m ²
Mevcut İskan	523.35 ha	33.12 m ² /ki
Yeni yerleşim alanı	680.70 ha	
Toplam Yerleşim alanı	1204.05 ha	34.09 m ² /ki
Eğitim	98.04 ha	2.84 m ² /ki
Resmi kurum (B.H.A.dahil)	160.64 ha	4.65 m ² /ki
Sağlık	18.50 ha	0.54 m ² /ki
Ticaret	39.50 ha	1.14 m ² /ki
K.sanattlar	169.67 ha	4.92 m ² /ki
Sanayi - Organize Sanayi	256.38 ha	7.43 m ² /ki
Depolama	50.80 ha	1.47 m ² /ki
Turizm	24.40 ha	0.71 m ² /ki
S. Kültürel Alan	23.50 ha	0.68 m ² /ki
Spor tesisleri alanı	53.03 ha	1.54 m ² /ki
Park, çocuk bahçesi, oyun alanı	320.36 ha	9.28 m ² /ki
K.Yolu ve yollar	550.12 ha	15.94 m ² /ki
Hava Alanı	47.00 ha	1.36 m ² /ki
Terminaller	10.41 ha	0.30 m ² /ki
TOPLAM	3036.04 ha	

Şekil 7'de ise Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinin 1/5000 plan görseli bulunmaktadır. Buna göre bu yerleşmeler orta yoğun konut bölgesi lejantındadır.

Meri imar planına göre proje alanı içerisinde kalan alanın %45'i konut alanlarından oluşmaktadır. Alanın %34'ü yol alanı, %21'i donatı alanından oluşmaktadır (Şekil 9).



Şekil 9. Meri Plan Fonksiyonel Alan Dağılımı

Proje alanı içerisindeki donatılar Tablo 5'te gösterildiği gibidir. Sosyal tesis alanları alanın %0,64'ünü, dini tesis %1,26'sını, açık ve yeşil alanlar ise alanın %17,24'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 5. 1/000 Meri İmar Planı Donatı Dağılımı

D O N A T I	SOSYAL TESİS ALANI	692	20.692	0,64	19,14
	DİNİ TESİS	1.361		1,26	
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	18.639		17,24	

4. Doğal Çevre Değerleri

4.1. Jeolojik, Jeomorfolojik Yapı

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Laleli ve Mesir mahallesi ile Lalapaşa ve Mutlu mahallesi sınırları içinde yaklaşık 80 ha alana ilişkin 6306 sayılı kanun kapsamında imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt yapılmıştır.



Şekil 10. Çalışma Alanının Konumu

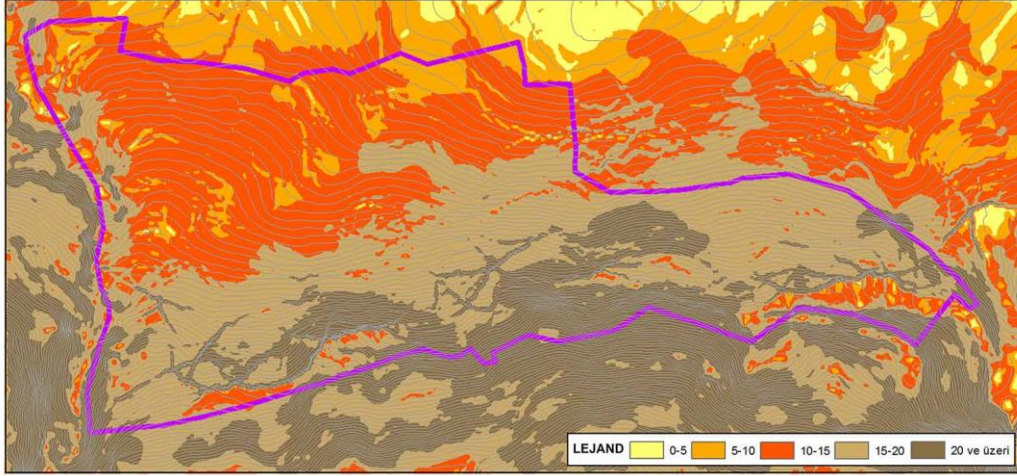
Kaynak: Yunusemre Belediyesi, Destek Hizmetleri Müdürlüğü, Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu, 2016

Lalapaşa ve Mutlu mahalleleri inceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirmesi:

- İzmir Filişine ait Kumtaşı ve Turgutalp Volkanitine ait bazalt birimlerinde eğimin % 10-30 arasında olduğu kısımları "Önlemlenilen Alanlar 2.1" olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında olduğu ve siltli, çakıllı, bloklu alüvyon birimlerin olduğu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısında Sorunlu Alanlar Önlemlenilen Alan-5.1" olarak değerlendirilmiştir.

4.3. Eğim Analizi

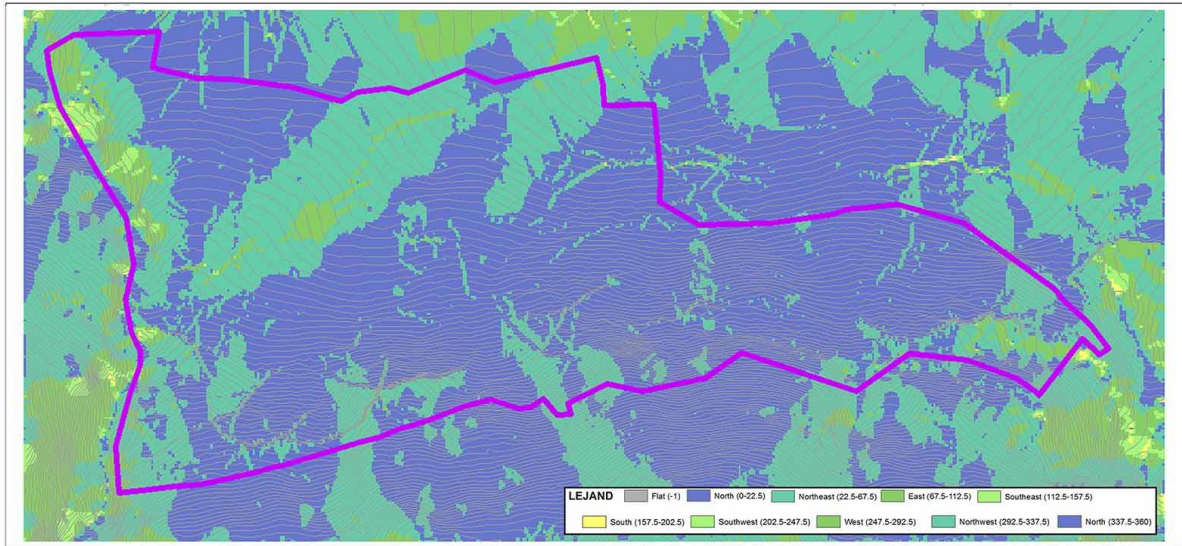
Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerine ilişkin eğim analizi Şekil 13'te gösterilmektedir. Alanda % 10-15 eğim aralığından, Spil Dağına doğru (güneye doğru) % 20 ve üzeri eğime ulaşmaktadır.



Şekil 13. Lalapaşa - Mutlu Mahalleleri Eğim Analizi

4.4. Güneşlenme Analizi

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Lalapaşa – Mutlu Mahallerine ilişkin güneşlenme analizleri Şekil 14'te gösterilmektedir. Analizlere göre; Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri için güneşlenme durumu; genel olarak kuzey yönündedir.



Şekil 14. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Güneşlenme Analizi

4.5. Ekolojik Yapı

4.5.1. Flora

Manisa ili flora-fauna yönünden zengin bir ildir. Ege Bölgesinin bu bölümünde topoğrafya şartları değişiklikler gösterir. Alt bölgelerde ova bitkileri, yukarı bölgelere doğru makiler ve alpin bitkileri görülmektedir. Manisa'da yaz kuraklığının tipik olarak

yaşandığı Akdeniz iklimi ve maki üyeleri hakimdir. Bunlar arasında da az miktarda otsu ve yumrulu bitkiler bulunmaktadır. Botanik açıdan kuraklığa dayanıklı, genellikle sert yapraklı ve her dem yeşil çalı ve alçak boylu ağaçların oluşturduğu odunsu bitki topluluğu olan makinin başlıca üyeleri sandal, kocayemiş, mersin, keçiboyunu, kermes meşesi, pırnal meşesi ve defnedir.

Özellikle büyük kuraklığın yaşandığı yaz aylarında yeşil kalan hemen hemen hiçbir otsu bitkiye rastlanmamaktadır.

İlde yetişen endemik bitki; Manisa Lalesi'dir. En yoğun olduğu alan Spil Dağı Milli Parkıdır. Milli Parkta 600 m. rakıma kadar kızılçam, daha yukarıda ise hakim ağaç türü karaçamdır. Saçlı meşe, dere yataklarında çınarlar, alt florada ise meşe türleri, sürüngen ardiç, laden, funda, defne, mersin, berberis, otsu bitkilerden geven, buğdaygillerden çayır otları, eğrelti otları, sütleğen, ballıbabagiller, gül şeklindeki şakayıklar hakimdir.

Milli Parktaki genel flora (Spil Dağı'nda tanımlanan ve Spil Dağı'nın ismi verilen endemik bitkiler);

- *Arenaria sipylea* (Spil Areneryası)
- *Silene Sipylea* (Spil Nakıl Çiçeği)
- *Achillea Nobilis* Subsp. *sipylea* (Spil Civanperçemi)
- *Cirsium Sipyleum* (Spil Dikeni)
- *Centaurea Sipylea* (Spil Peygamber Dikeni)
- *Origanum Sipyleum* (Spil Mercanköşkü)
- *Tymus Sipyleus* (Spil Kekiği)

Dünyada sadece Spil Dağı'nda bulunan bitkiler:

- *Centaurea Sipylea* (Spil Peygamberdikeni)
- *Tragopogon Subacaulis* (Spil Tekesakalı)
- *Alkanna Areolata* var. *sublaevis* (Spil Havacıvası)

Spil Dağı'nda yetişen ve ekonomik önem arz eden bitkiler:

- *Anemone Coronaria* Manisa Dağ Lalesi Anemon
- *Tulipa Orphanidae* Lale
- *Tulipa Sylvestris* Sarı Lalel
- *Paeonia Masculina* Şakayık

Manisa ili genelindeki bitki örtüsünün sık rastlanan başlıca türleri şunlardır:

Karaçam, Kızılçam, Ardiç, Kavak, Söğüt, Ceviz, Kestane, Gürgen, Meşe, Palamut, Karaağaç, Duğ, Defne, Çınar, Kaya armudu, Taşayvası, Orman çileği, Yabani Elma, Vişne, Ahlat, Böğürtlen, Üvez, Geven, Erguvan, Korunga, Yonca, Katır Tırnağı, Üçgül, Beyaz tıfıl, Sütleğen, Somak, Hatmi, Menengeç, Ebegümeci, Ilgın, Çiğdem, Ladin, Mersin, Sarmaşık, Sandal ve Turp, Meyankökü, Gelincik, Yüksükotu, Sığırkuyruğu, Hindiba, Isırgan, Kuzukulağı, Labada, Horozibiği, Menekşe.

4.5.2. Fauna

Manisa ili, coğrafi büyüklüğü, toprak yapısı, iklim ve bitki örtüsünün elverişliliği nedeniyle, oldukça çeşitli ve zengin bir yabanıl hayvan varlığına sahiptir. Spil Dağı Milli Parkında bulunan "Yılık Atları" yörenin endemikleridir. Bunun haricinde endemik olmamakla beraber Türkiye genelinde nadir yörelerde yetişen "Karaca" bulunmaktadır.

Başta doğu ve kuzeydeki dağlar ve platolar olmak üzere, ilin yüksek kesimlerinde seyrek olarak karacaya rastlanmaktadır.

Karaca; İlin 4 bölgesinde bulunmaktadır.

- Merkez ilçe, Sarıçam, Bahadır, Çakmaklı köyleri çevresi.
- Akhisar ilçesi, Arabacıbozköy, Ekvavtepe, Beyce, Yatağan, Kırkağaç, Soma, Eynez köyleri ile Bergama ilçesine sarkan ormanlık alanda.
- Soma ilçesi, Şifa dağı (Deniz, Evciler, Beyce, Göktaş, Yağcılı, Tabanlar yöreleri.)
- Demirci ilçesi, Söğütçük köyü (Hoşçalar, Karginşihlar, İrişler, ve Çamköy) ormanları.

Yukarıda adı geçen bölgelerde çok sayıda olmakla beraber sayıları gün geçtikçe artmaktadır. Aynı yörelerde daha sık olarak domuz, tilki, çakal, sincap, kirpi, tavşan gibi yaban hayvanları bulunur.

İlde kanatlı av hayvanları olarak; atmaca, şahin, akbaba, doğan, kerkenez, turaç, kara ve gri ağaçkakan, kaya kırlangıcı, ev kırlangıcı, üveyik, yaban güvercini, sığırcık, çulluk, keklik, leylek türleri bulunmaktadır. Nehirler ile Marmara Gölü ve baraj havzalarında mevsimine göre yaban tavuğu, ördek ve yaban kazlarına rastlanmaktadır. Marmara Gölü su alanı sulak çayırıları, sazlıkları ile su kuşları için önemli bir kışlak ve kuluçka yeridir. Kutan, Karaboyunlu Batağan, Karabatak, Çamurcum, Bozdalağan, Sakar Meke, Yılan Kartalı, Kızıl Bacak, Mahmuzlu Kızkuşu, Kuğu, Angıt türleri yılın önemli bölümünü bu alanda geçirirler. Yine ilin göl ve barajlarında sazan, aynalı sazan, yılan balığı, tatlı su levreği, yayın gibi balık türleri bulunmakta ve avlanmaktadır. İldeki zengin yabanıl yaşam, kontrolsüz ve bilinçsiz avlanma ve kullanılan tarım ilaçları nedeniyle büyük zarar görmekte, türü tükenen kimi hayvanlar nedeniyle doğal denge bozulmaktadır.³

4.6. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Manisa İl Çevre Durum Raporuna göre (2011), Manisa 13.810.000 m² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin büyük illeri arasında yer almakla, kent topraklarının %38'i tarım arazilerinden oluşmaktadır.

³ Manisa İl Çevre Durum Raporu, 2015

Tablo 6. Manisa İli Arazi Varlığı Dağılımı

TARIM	%	ORMAN VE	%	ÇAYIR MERA	%	DİĞER	%	YÜZ	%
ALANI		FUN. ALAN		ALANI		ARAZİLER		ÖLÇÜMÜ	
(m ²)		(m ²)		(m ²)		(m ²)		(m ²)	
5.235.522	38	4.915.690	36	331.610	2	3.314.400	24	13.810.000	100

Kaynak: Manisa İl Çevre Durumu Raporu

Arazi dağılımında görüldüğü üzere, Manisa'nın sahip olduğu tarım arazisi, büyük bir potansiyele sahiptir. % 24 oranında kullanılmayan arazi grubuna; yerleşim merkezleri, yollar, nehir ve göl yatakları ile ekonomik olarak tarım yapılmayan verimsiz araziler girmektedir. İklim, topografya ve ana madde farklılıkları nedeniyle Manisa'da çeşitli büyük toprak grupları oluşmuştur. Büyük toprak gruplarının yanı sıra toprak örtüsünden yoksun bazı arazi tipleri de görülmektedir.

4.7. Doğal Kaynaklar

Manisa İl bütünü için doğal kaynaklar bu bölümde anlatılmaktadır.

Su kaynakları inceliğinde, içmesuyu ve tesislerine ilişkin 1996 – 1998 yılları arasında işletmeye açılmış pek çok tesis bulunmaktadır. İçmesuyu sektöründe 1998 yılında, 658 köy yeterli temiz içmesuyuna kavuşmuştur. Demirköprü, Avşar ve Sevişler Barajı ilin önemli barajlarıdır.

İl sınırı içinde bulunan en önemli akarsular Bakırçay ve Gediz'dir. Gölarmara Gölü ise Manisa ilinin tek doğal gölüdür.

4.8. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.)**4.8.1. Hava Kirliliği**

Manisa ilinde hava kirliliğine neden olan en büyük neden evsel ısınmadan kaynaklanan emisyonlar olup, etki sırasıyla sanayi, plansız kentleşme ve trafikten kaynaklanan hava emisyonları da hava kalitesi üzerinde olumsuz etkiler yapmaktadır.

İlde; Ortalama Sıcaklık: 18,2 °C, Yaz Ortalaması: 30,1 °C, Kış Ortalaması: 6,6 °C'dir. Son 10 yılın sıcaklık değerleri değişimine bakıldığında ilde ortalama sıcaklıkta büyük bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Ölçüm sonuçlarına göre ildeki baskın kirleticinin PM10 olduğu belirlenmiştir. Partikül Madde emisyonunun en önemli kaynakları evsel ısınma ve trafiktir. Isınmada büyük oranlarda yerli kömür kullanılan ilde, evsel ısınmanın başladığı kış sezonunda belli oranlarda hava kirliliği sorunu yaşanmaktadır.

Manisa'nın hava kirliliği nedenleri arasında şehrin topoğrafik yapısı, meteorolojik koşulları, nüfus yoğunluğu ve plansız kentleşme de önemli faktörlerdendir. Kentin hemen güneyinde oldukça dik yükselen Spil Dağı hava akımlarını engellerken kış aylarında sıklıkla gözlenen inversiyon olayı hava kirleticilerinin kent üzerinde asılı kalmasına sebebiyet vermektedir.

Bununla birlikte ildeki mevcut hava kirliliği Türkiye ortalamasını geçmemektedir. Manisa, Türkiye'nin hava kirliliği en yüksek 10 ili arasına girmemektedir.

Hava kirliliğini azaltmaya yönelik çalışmalar arasında Valiliğin, 2008 yılında aldığı karar doğrultusunda ilde doğalgaz hattının geçtiği güzergahlarda bulunan tüm kamu binalarında doğalgazın ısınma amaçlı kullanılması zorunlu hale getirilmesi örnek gösterilebilir.

4.8.2. Gürültü Kirliliği

Gürültü kısaca; istenmeyen, rahatsız edici ya da sağlığı tehdit eden sesler olarak tanımlanabilir. Ölçüm Birimi Desibel' dir.

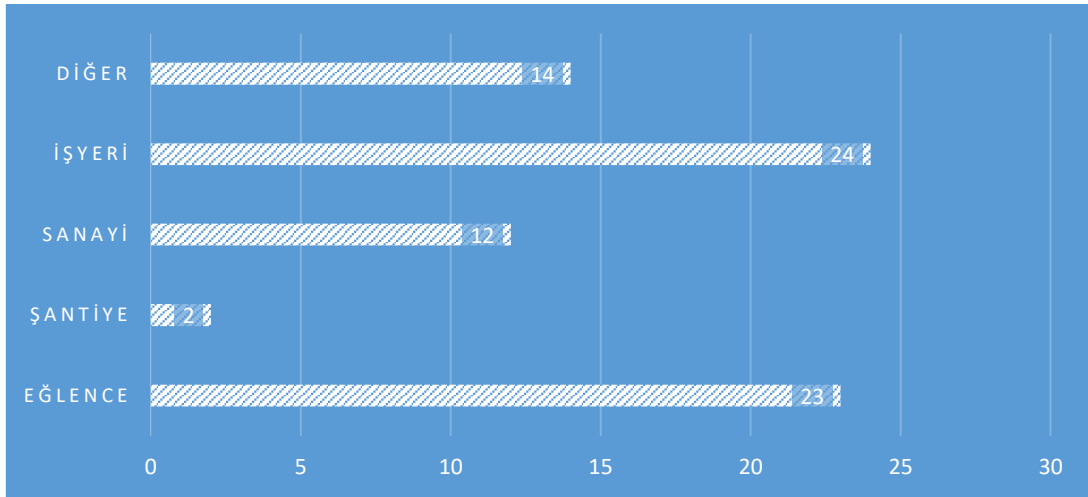
Gürültünün insan ve çevre sağlığı üzerine etkileri kısaca şu şekilde sıralanabilir;

A. Fiziksel Etkileri; Geçici veya sürekli işitme bozuklukları.

B. Fizyolojik Etkileri; Kan basıncının artması, dolaşım bozuklukları, solunumda hızlanma, kalp atışlarında yavaşlama, ani refleks.

C. Psikolojik Etkileri; Davranış bozuklukları, uyku düzensizlikleri, aşırı sinirlilik ve stres.

D. Performans Üzerine Olan Etkileri; İş veriminin düşmesi, konsantrasyon bozukluğu, hareketlerin yavaşlaması.



Şekil 15. Manisa ilinde 2015 Yılında Gürültü Konusunda Yapılan Şikayetlerin Dağılımı

Kaynak: Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü, 2016

5. Fiziksel Çevre Değerleri

5.1. Proje Alanlarına Dair Genel Bilgiler

Tablo 7. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Proje Alanı Yapısal Bilgileri

LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ (MEVCUT DURUM)		
ÇALIŞMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ		10,81 HA
NÜFUS		1558 Kişi
HAK SAHİBİ SAYISI		563 Kişi
MEVCUT KONUT EMSALİ (BRÜT)		0,42
MEVCUT TİCARET EMSALİ (BRÜT)		0,001
TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT İNŞAAT ALANI	45.753,31
	TİCARET İNŞAAT ALANI	114,22
	TOPLAM (m ²)	45.867,53

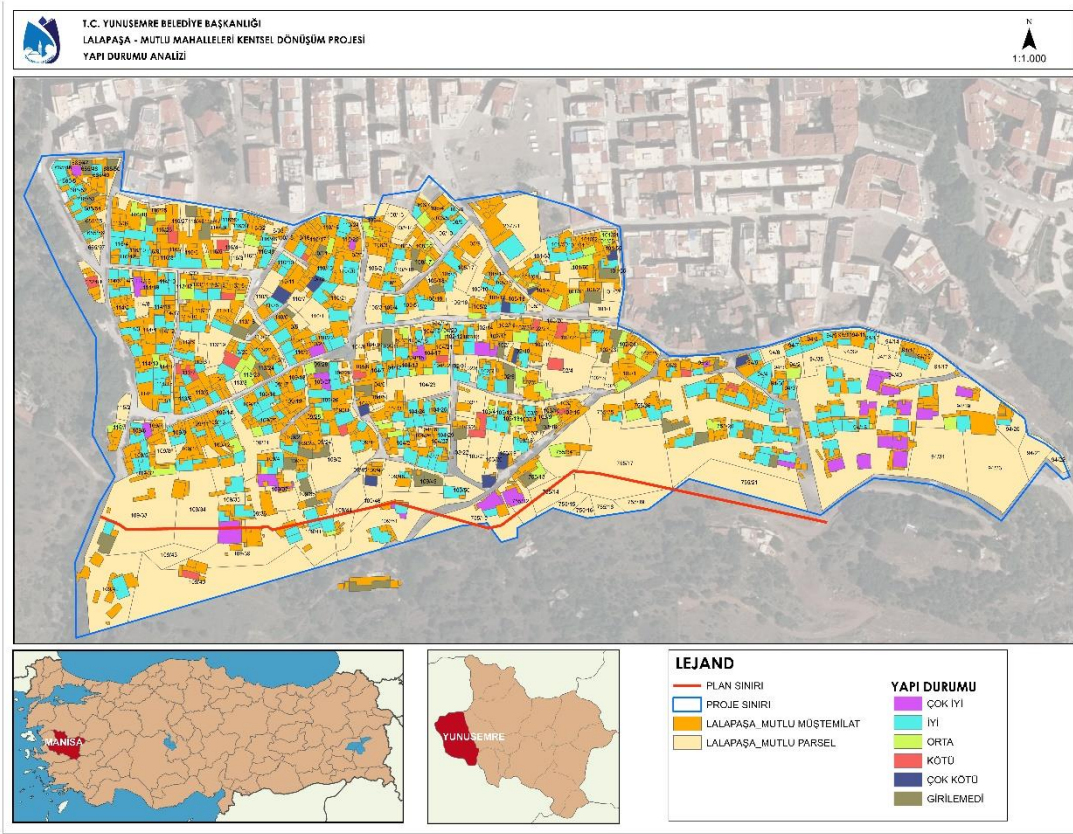
Tablo 8. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Proje Alanı Fonksiyon Verileri

MEVCUT İMAR PLANI					
MEVCUT NÜFUS: 1558 kişi					
FONKSİYON		ALAN (m²)		ORAN (%)	
YOL		32.935		30,46	
KONUT		44.066		40,75	
D O N A T I	SOSYAL TESİS ALANI	692	20.692	0,64	19,14
	DİNİ TESİS	1.361		1,26	
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	18.639		17,24	
PLAN DIŞI ALANLAR		10.442		9,66	
PROJE ALANI		108.136		100,00	

Lala Mehmet Paşa Cami'sinin parsel alanı 1361 m²'dir. Alanda altı adet tescilli çeşme iki adet tescilli ağaç bulunmaktadır.

Kat adetlerine göre yapıların sayısal dağılımı;

- 439 tane → 1 katlı yapı



Şekil 19. Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri Yapı Durumu Analizi

5.3. Ulaşım Analizi

Lalapaşa – Mutlu Mahalleleri için çevresiyle ilişkileri ve doğrudan alana yönelik ulaşım durumları incelenmiştir.

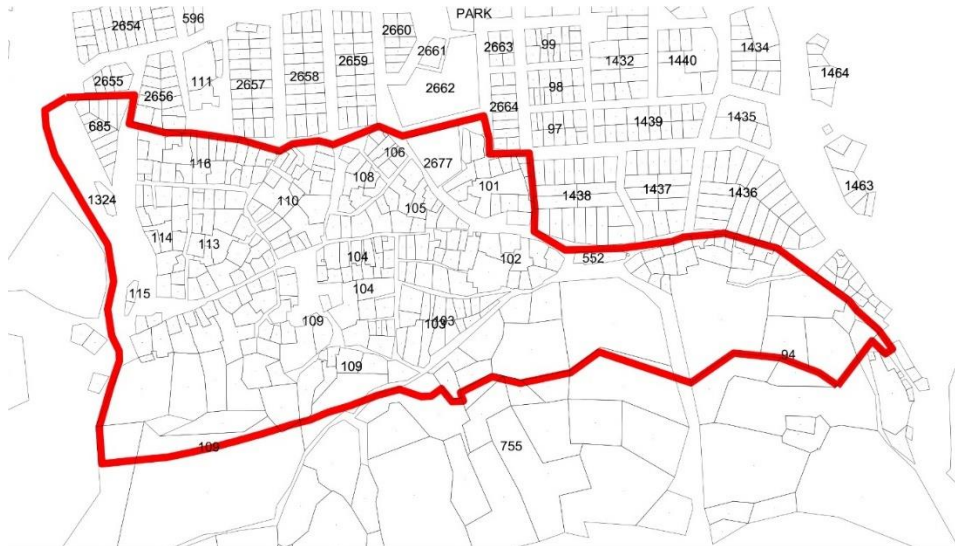
Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde organik bir sokak dokusunun varlığı söz konusudur. Merkezden alana erişilse de alan için ulaşım kısmen daha zordur. Ulaşım kademelenmesi yapılması gerek alan, yüksek eğim oranlarından dolayı mevcut durumda ulaşım kalitesi gelişmiş değildir.



Şekil 20. Lalapaşa - Mutlu Mahalleleri Ulaşım Paftası

5.4. Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri

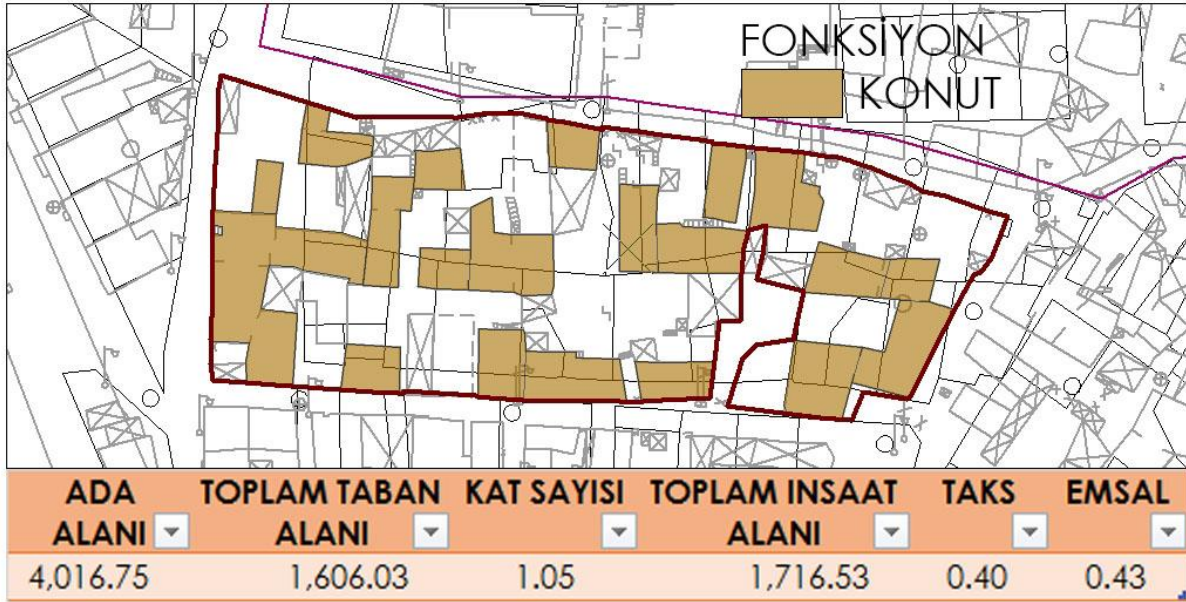
5.4.1. Kadastral Durum



Şekil 21. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Kadastral Durumu

5.5. Parsellere ve Yapılara İlişkin Araştırmalar

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinin mevcut yerleşme dokuları analiz edilmiştir. Halihazırdaki kadastral durum ile mevcut yapılar örtüşmediğinden dolayı, yapı adaları taşıt yollarının çevrelediği alanlar olarak belirlenmiştir. Analiz tekniği olarak ada konumu ve tipolojisi, ada kullanımı, yapı-parsel ilişkisi, yapı kullanım biçimleri ve doku özellikleri parametreleri belirlenmiş ve bu parametrelere göre seçilen yerleşme parçaları değerlendirilmiştir.



Şekil 23. Ada 4

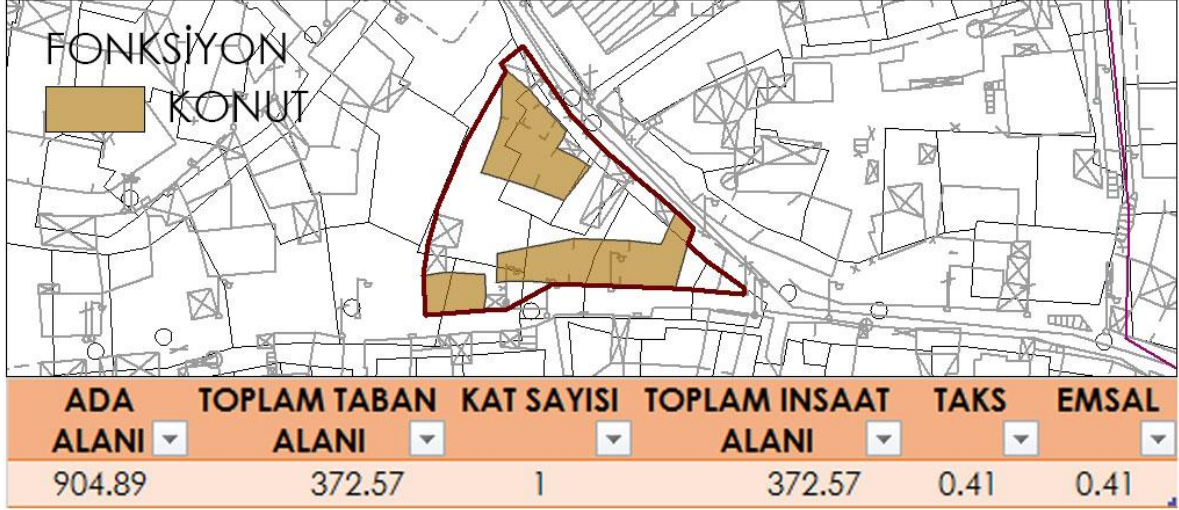
Ada konumu ve tipolojisi: Ada proje alanının kuzey kesiminde bulunmaktadır. Adada birden fazla yapı bulunmaktadır. Adadaki parseller ile yapı konumları örtüşmemektedir.

Ada Kullanımı: Adadaki tüm yapılar konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel ilişkisi: Yapılar adanın cephesinde ve parsellerin arka cephelerine konumlanmıştır. Yapılar bitişik nizamda konumlanmıştır. Yapıların taban alanlarının adanın alanına oranı 0.40, toplam inşaat alanının ada alanına oranı 0.43'tür.

Yapı Kullanım Biçimleri: Parsellerde bulunan yapılar tek fonksiyonlu yapılardır. Yapılar konut fonksiyonundadır.

Doku Özellikleri: Adadaki doku bitişik nizamdaki bloklardan oluşmuştur. Adadaki 20 yapıdan 19'u 1 katlı, 1'i 2 katlıdır. Yapı adasındaki ortalama kat sayısı 1.05, ortalama TAKS 0.40, ortalama KAKS ise 0.43'tür.



Şekil 24. Ada 5

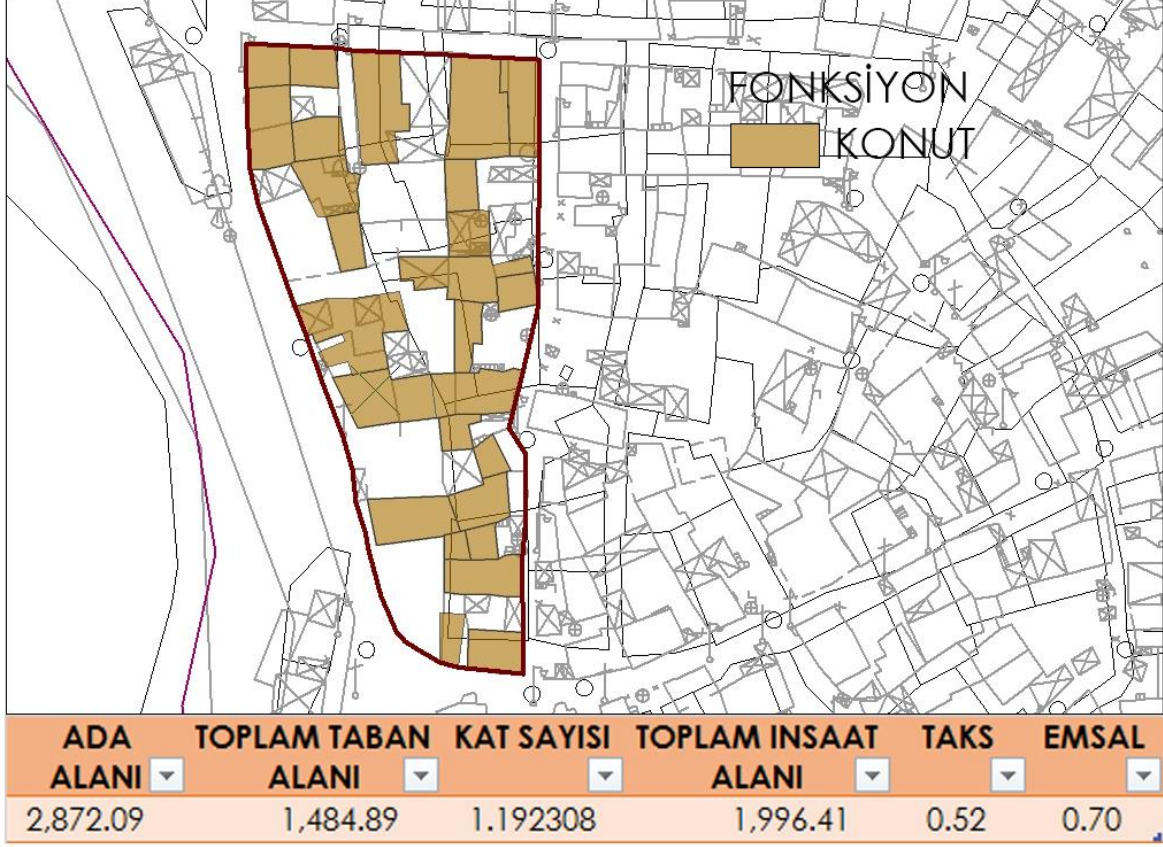
Ada konumu ve tipolojisi: Ada proje alanının doğusunda bulunmaktadır. Adada birden fazla yapı bulunmaktadır. Adadaki parseller ile yapı konumları örtüşmemektedir.

Ada Kullanımı: Adadaki tüm yapılar konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel ilişkisi: Yapılar adanın cephesinde ve bitişik nizamda konumlanmıştır. Yapıların taban alanlarının adanın alanına oranı 0.41, toplam inşaat alanının ada alanına oranı 0.41'dir.

Yapı Kullanım Biçimleri: Parsellerde bulunan yapılar tek fonksiyonlu yapılardır. Yapılar konut fonksiyonundadır.

Doku Özellikleri: Adadaki doku bitişik nizamdaki yapılardan oluşmuştur. Adadaki yapıların tümü 1 katlıdır. Yapı adasındaki ortalama kat sayısı 1, ortalama TAKS ise 0.41, ortalama KAKS ise 0.41'dir.



Şekil 25. Ada 6

Ada konumu ve tipolojisi: Ada proje alanının batısında bulunmaktadır. Adada birden fazla yapı bulunmaktadır. Adadaki parseller ile yapı konumları örtüşmemektedir.

Ada Kullanımı: Adadaki tüm yapılar konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel ilişkisi: Yapılar adanın cephesinde ve bitişik nizamda konumlanmıştır. Her yapının bahçesi vardır. Yapıların taban alanlarının adanın alanına oranı 0.52, toplam inşaat alanının ada alanına oranı 0.70'dir.

Yapı Kullanım Biçimleri: Parsellerde bulunan yapılar tek fonksiyonlu yapılardır. Yapılar konut fonksiyonundadır.

Doku Özellikleri: Adadaki doku bitişik nizamdaki yapılardan oluşmuştur. Adadaki yapıların 22'si 1 katlı, 3'ü 2 katlı ve 1'i 3 katlıdır. Yapı adasındaki ortalama kat sayısı 1.19, ortalama TAKS 0.52, ortalama KAKS ise 0.70'tir.

Proje alanında; oda sayısı ve daire büyüklüklerinin tespit edildiği bir sınıflama yapılmıştır. Bu sınıflamaya göre 2+1 dairelerin büyüklükleri ağırlıklı olarak 90 m² ile 110 m² arasında değişmektedir. 3+1 dairelerin büyüklükleri ağırlıklı olarak 100 m² ile 120 m² arasında değişmektedir.

6. Sosyoekonomik Çevre Değerleri

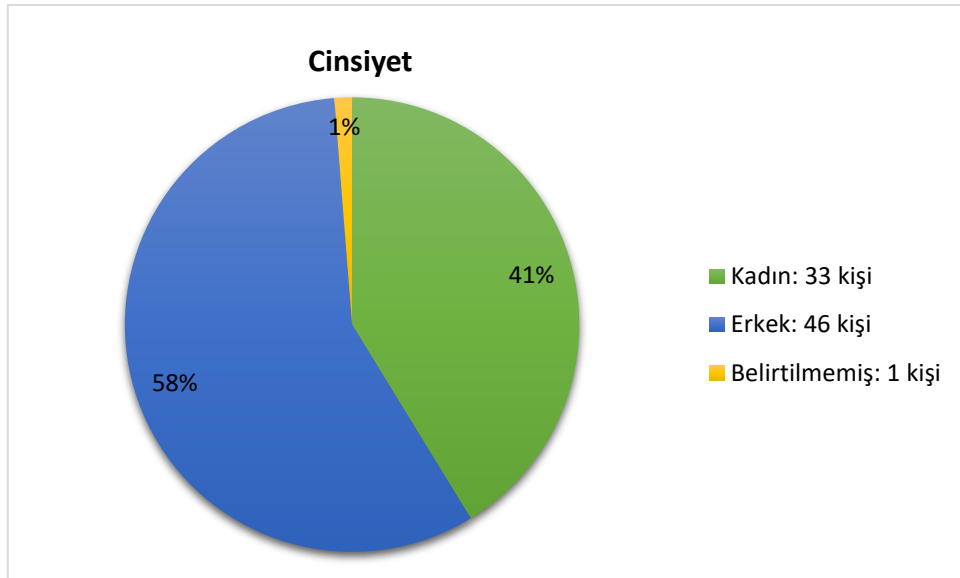
Proje kapsamında sosyoekonomik yapı verileri anket çalışmalarıyla belirlenmiştir.

Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri içinde kalan proje alanında 1558 kişi yaşamakta ve 462 hane yer almaktadır. Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde toplam hane sayısının %17'si olan 80 kişi ile anket yapılmıştır. Yapılan anket sonuçlarına göre aşağıdaki veriler elde edilmiştir:

- Hane halkı Özellikleri (Yaş, Eğitim, Meslek)
- Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği
- Komşuluk İlişkileri
- Ulaşım Tercihleri
- Yakın Çevredeki Sorunlar

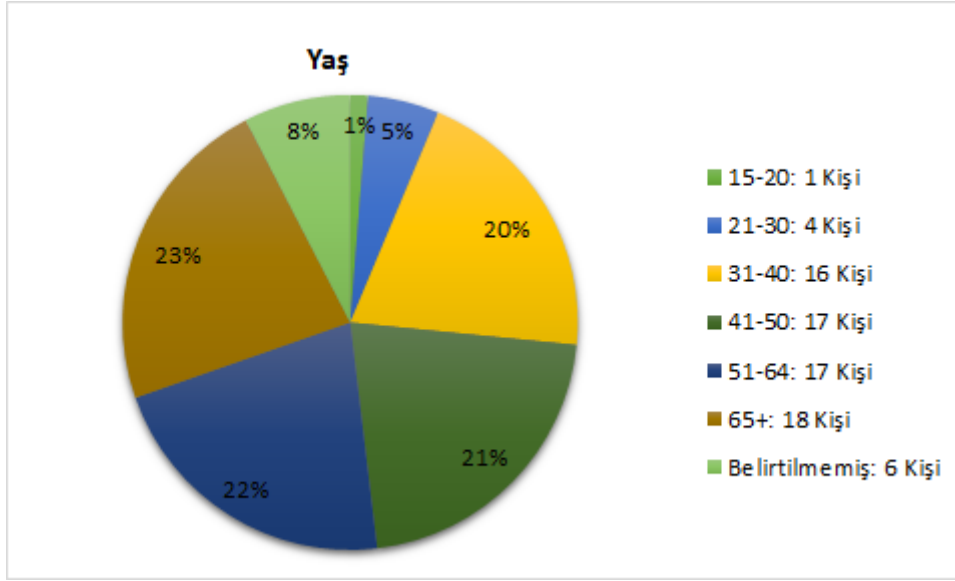
6.1. Hanehalkı Özellikleri

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yapılan ankete katılanların %58'i erkek iken %42'si kadındır.



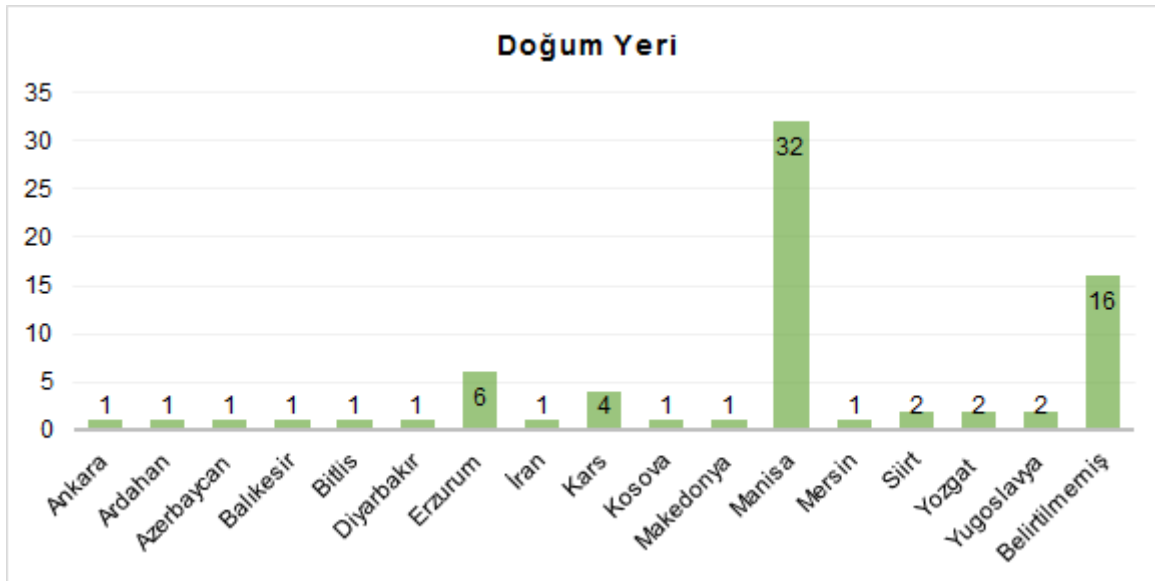
Şekil 26. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yapılan ankete katılanların yaş grupları incelendiğinde 15-20 yaşları arasındakilerin oranı %1, 21-30 yaşları arasındakilerin oranı %5, 31-40 yaşları arasındakilerin oranı %20, 41-50 yaşları arasındakilerin oranı %21, 51-64 yaşları arasındakilerin oranı %22, 65 yaş ve üzerindeki oranı ise %23'dir. %8'i ise yaşlarını belirtmemişlerdir.



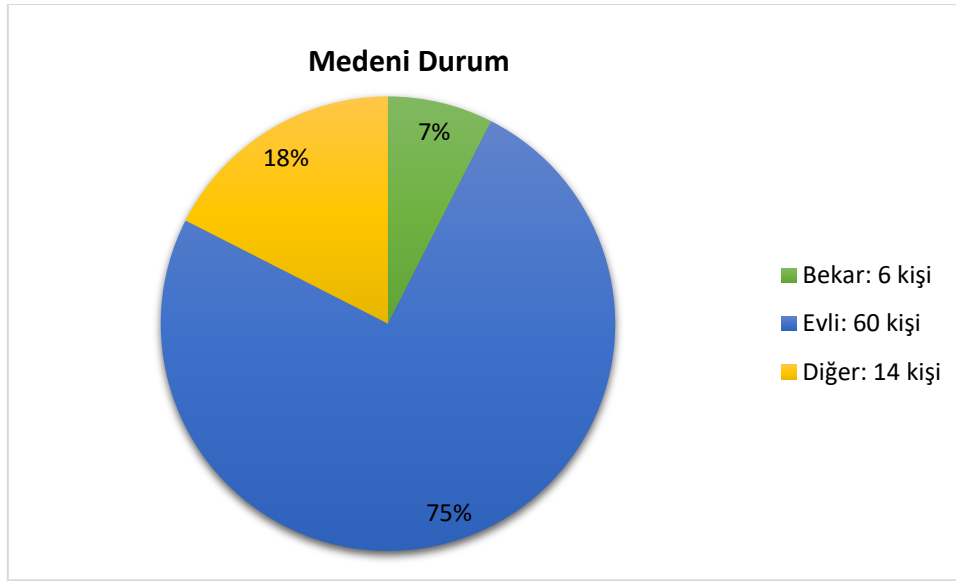
Şekil 27. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Yaş Dağılımı

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yapılan ankete katılanların büyük çoğunluğunu Manisa doğumlu 32 kişinin, Erzurum doğumlu 6 kişinin ve Kars doğumlu 4 kişinin oluşturduğu görülmüştür. 16 kişi doğum yerini belirtmemiştir.



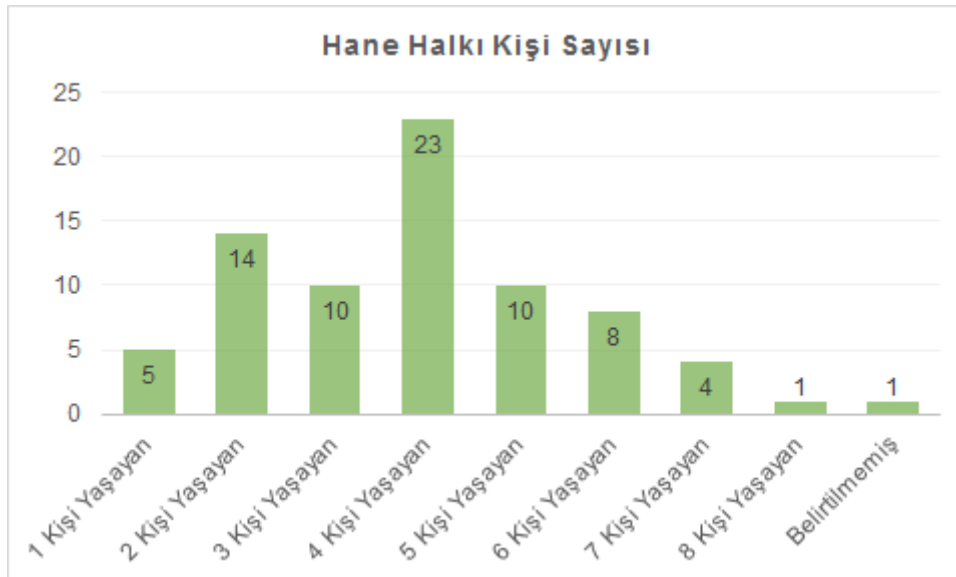
Şekil 28. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yapılan anketlere göre, anket yapılan bireylerin %76'si evli, %8'i bekar ve %16'sı diğerdir.



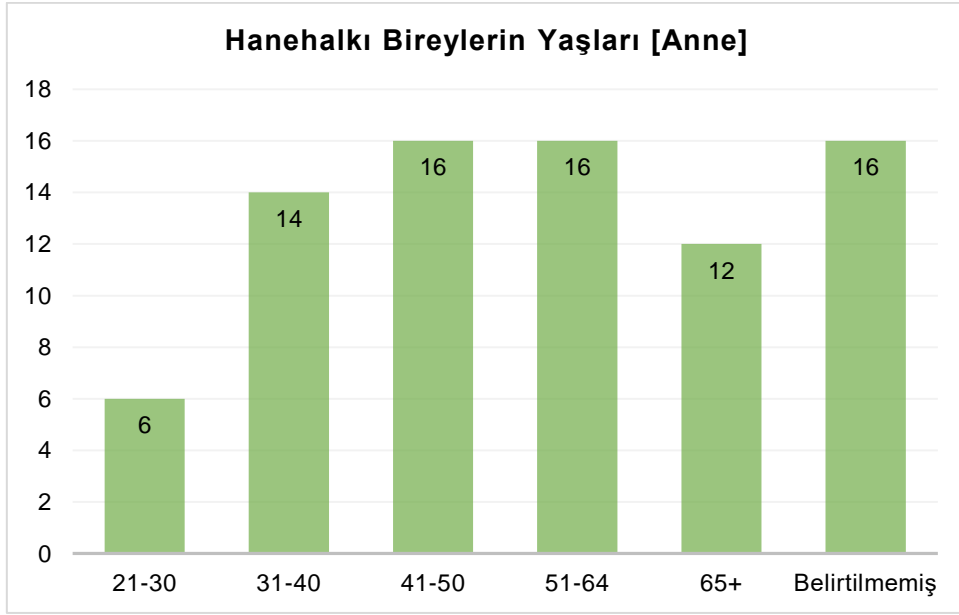
Şekil 29. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılanlar içinde 1 kişi yaşayan 5, 2 kişi yaşayan 14, 3 kişi yaşayan 10, 4 kişi yaşayan 23, 5 kişi yaşayan 10, 6 kişi yaşayan 8, 7 kişi yaşayan 4, 8 kişi yaşayan 1 aile bulunmaktadır. 1 ailenin ise kaç kişi yaşadığı belirtilmemiştir. Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde en çok 4 kişilik aile yaşamaktadır. Ortalama hane halkı sayısı ise 3,92'dir.



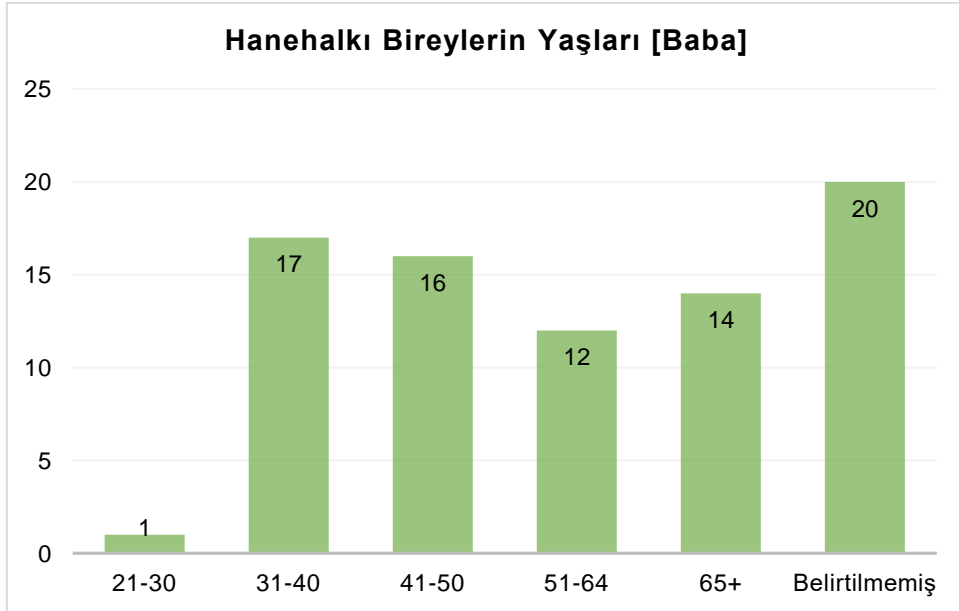
Şekil 30. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Hanehalkı Büyüklüğü

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yaşayan, ankete katılan annelerin 6'sı 21-30 yaş, 14'ü 31-40 yaş, 16'sı 41-50 yaş, 16'sı 51-64 yaş ve 12'si ise 65 yaş üzerindedir. Buna göre annelerin yarısından fazlası 40 yaşından büyüktür.



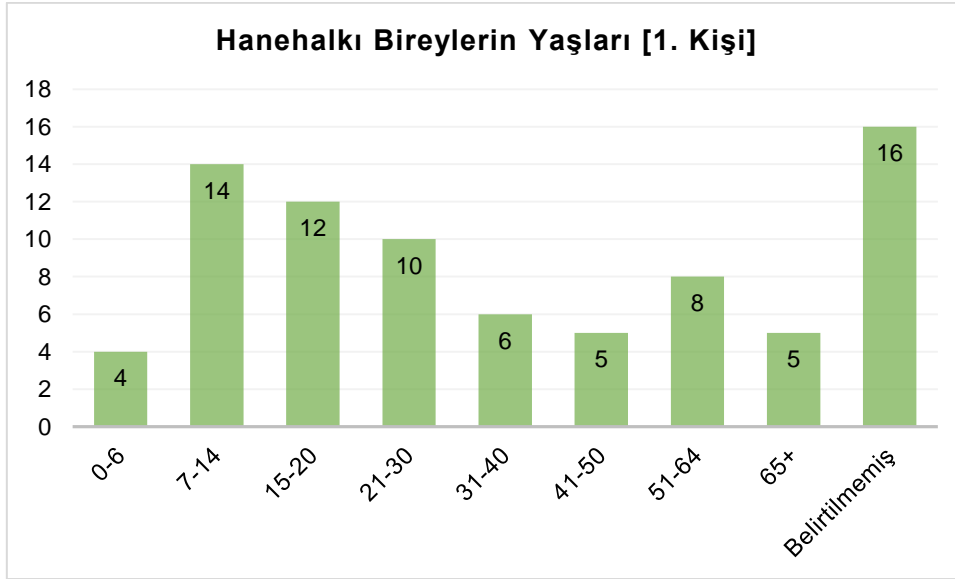
Şekil 31. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yaşayan, ankete katılan babaların 1'i 21-30 yaş, 17'si 31-40 yaş, 16'sı 41-50 yaş, 12'si 51-64 yaş ve 14'ü ise 65 yaş üzerindedir. Buna göre babaların yarısından fazlası 40 yaşından büyüktür.



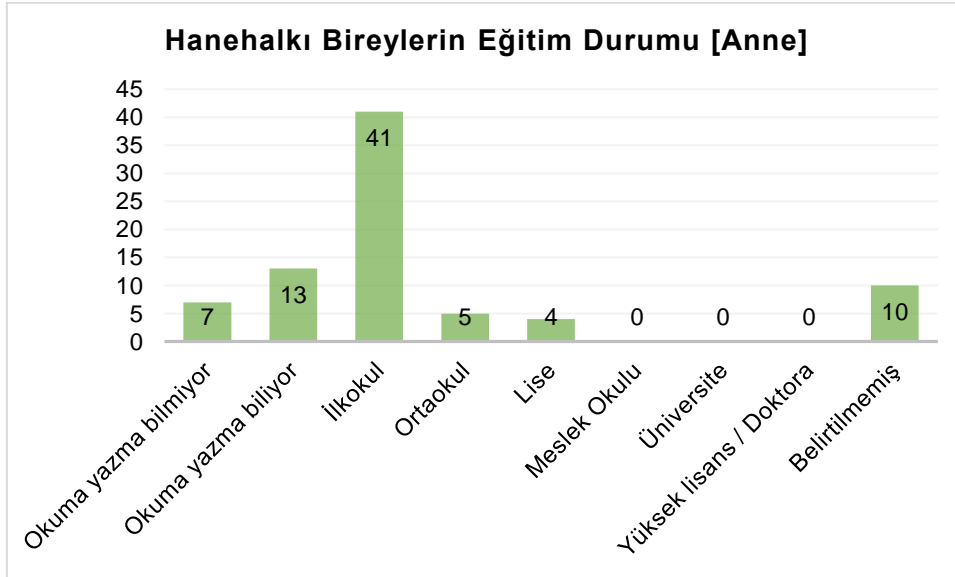
Şekil 32. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yaşayan, ankete katılan 1. kişilerin 4'ü 0-6 yaş, 14'ü 7-14 yaş, 12'si 15-20 yaş, 10'u 21-30 yaş, 6'sı 31-40 yaş, 5'i 41-50 yaş, 8'i 51-64 yaş, 5'i ise 65 yaş üzerindedir.



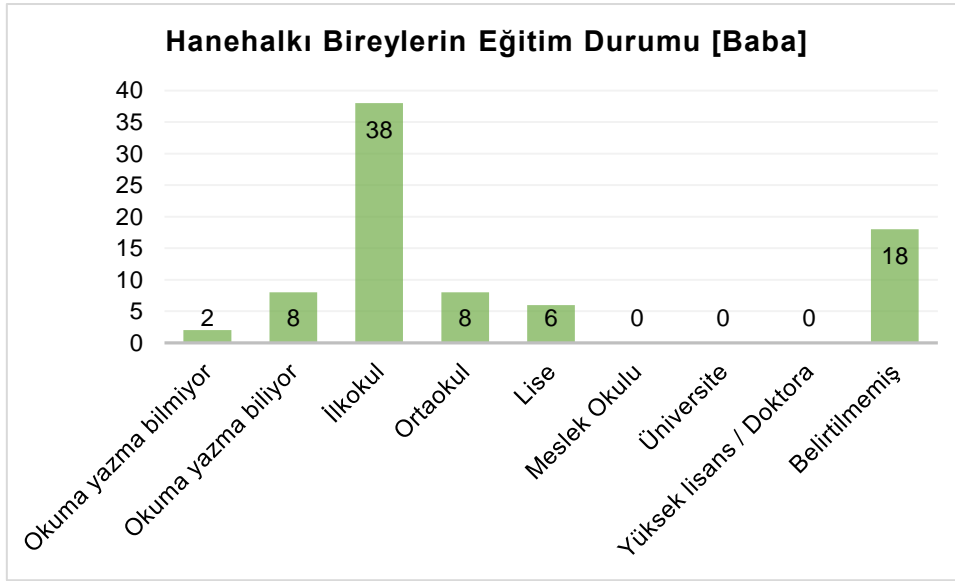
Şekil 33. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan annelerin eğitim durumu grafiğine göre annelerin 7'si okuma yazma bilmiyor, 13'ü okuma yazma biliyor, 41'i ilkokul mezunu, 5'i ortaokul mezunu, 4'ü lise mezunudur.



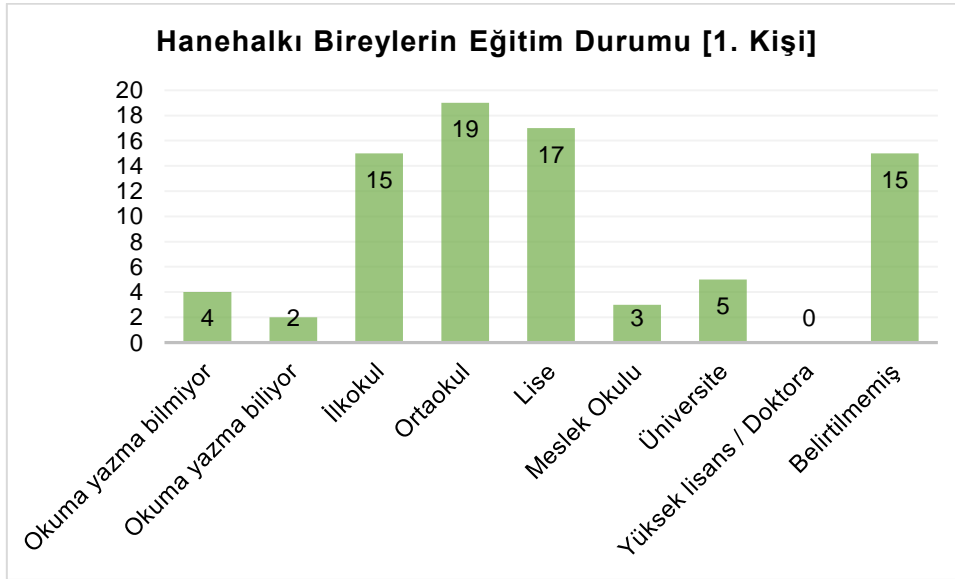
Şekil 34. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan babaların eğitim durumu grafiğine göre babaların 8'si okuma yazma bilmiyor, 8'i okuma yazma biliyor, 38'i ilkokul mezunu, 8'i ortaokul mezunu, 6'sı lise mezunudur.



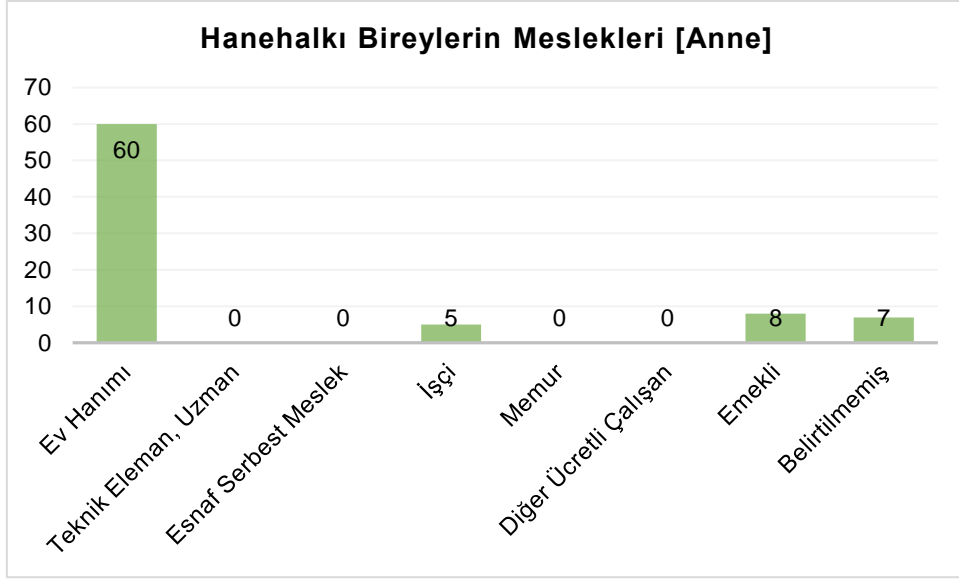
Şekil 35. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan 1. kişilerin eğitim durumu grafiğine göre bu kişilerin 4'ü okuma yazma bilmiyor, 2'si okuma yazma biliyor, 15'i ilkököl mezunu, 19'u ortaokul mezunu, 17'si lise mezunu, 3'ü meslek okulu mezunu, 5'i üniversite mezunudur.



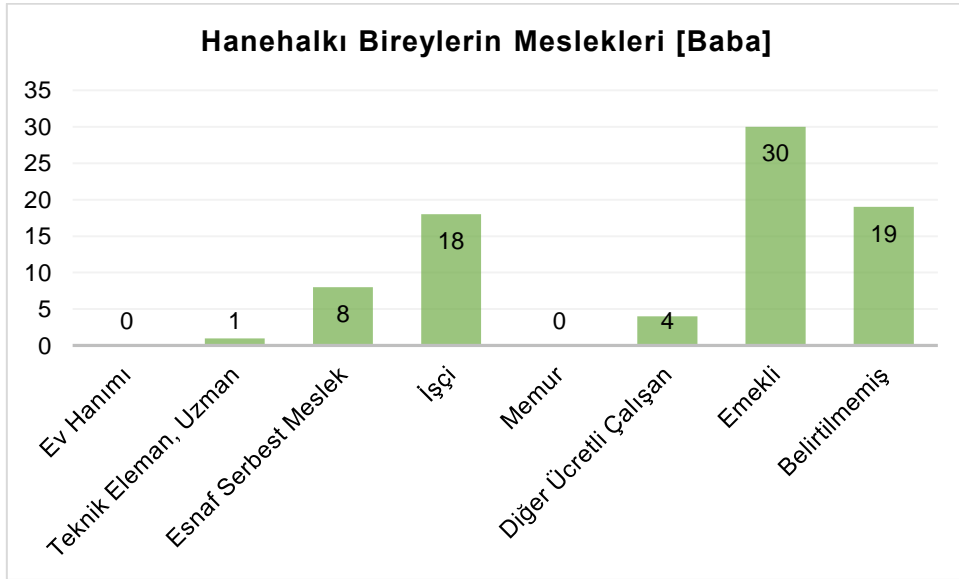
Şekil 36. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan annelerin meslek grafiğine göre annelerin 61'i ev hanımı, 8'i emekli, 5'i işçidir. Çubuk grafiğe göre Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yaşayan annelerin çoğunluğu ev hanımıdır.



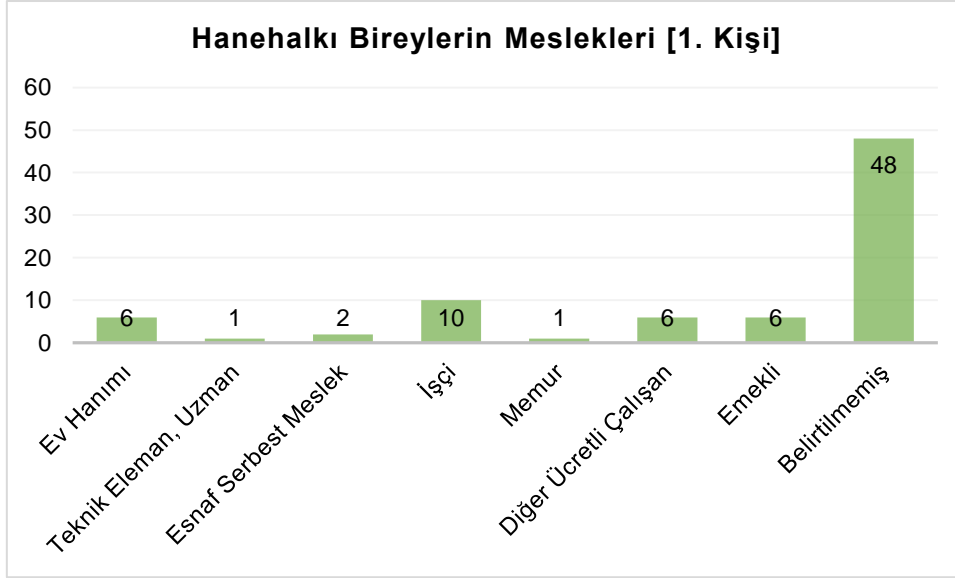
Şekil 37. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Annelerin Meslekleri

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan babaların meslek grafiğine göre babaların 30'u emekli, 18'i işçi, 4'ü diğer ücretli çalışan, 1'i teknik eleman uzman ve 8'i de serbest meslekte çalışmaktadır. Çubuk grafiğe göre Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yaşayan babaların çoğunluğu emeklidir.



Şekil 38. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Babaların Meslekleri

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan 1.kişilerin meslek grafiğine göre bu kişilerin 6'sı emekli, 10'u işçi, 6'sı diğer ücretli çalışan, 1'i teknik eleman uzman ve 2'si de serbest meslekte çalışmaktadır.

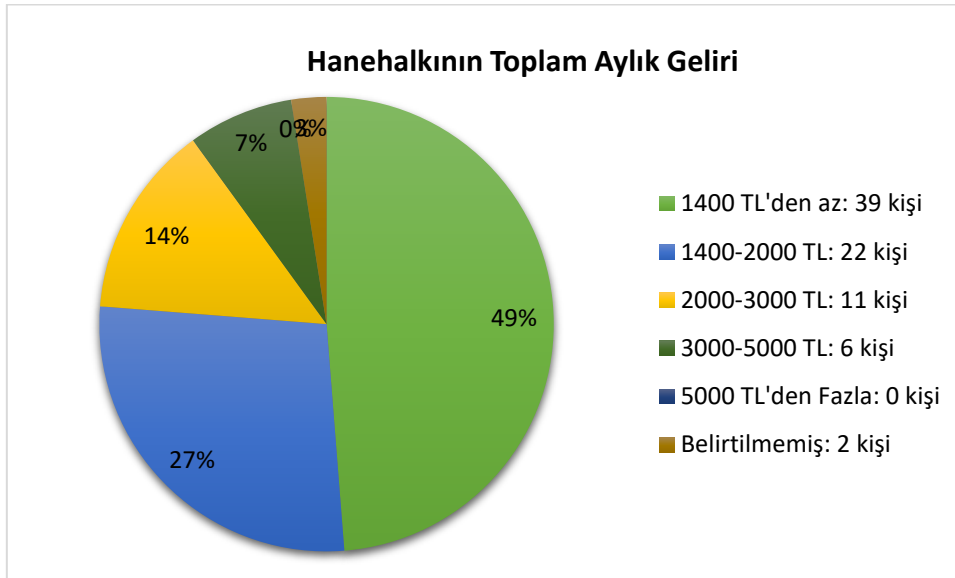


Şekil 39. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri

6.2. Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği

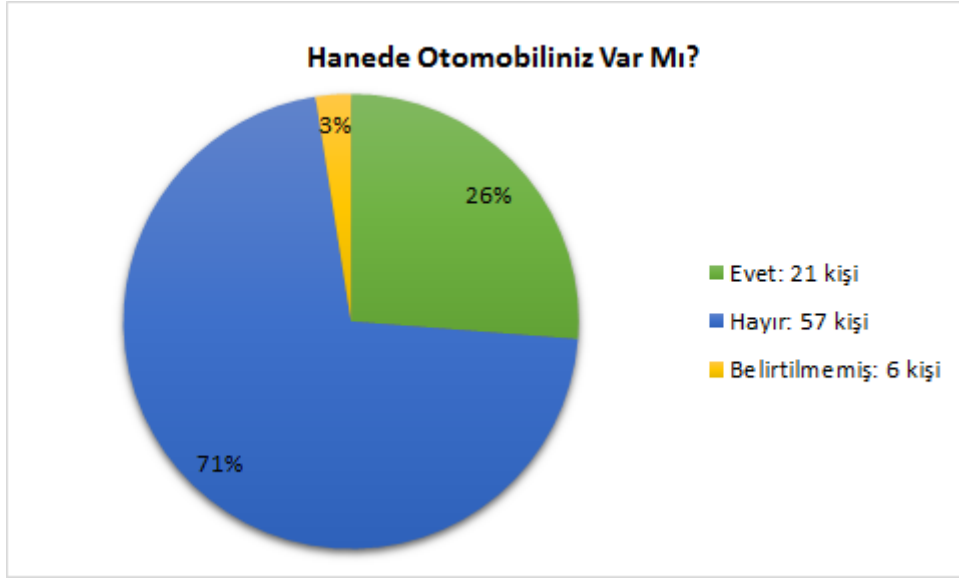
Bu başlıkta mahalle sakinlerine sorulan gelir düzeyi ve otomobil sahipliğine yönelik soruların sonuçları açıklanmaktadır.

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde yapılan ankete göre yaşayan halkın %49'u 1400 TL'den az, %28'i 1400-2000 TL, %14'ü 2000-3000 TL, %8'i 3000-5000 TL aylık gelire sahiptir. %1'i ise belirtilmemiştir.



Şekil 40. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Toplam Aylık Gelir Dağılımı

Lalapaşa-Mutlu mahallelerinde yaşayan halkın %26'si özel otomobil sahibi iken, %71'ü özel otomobil sahibi değildir. %6'sı ise belirtilmemiştir. Buna göre her dört haneye bir otomobil düşmektedir.

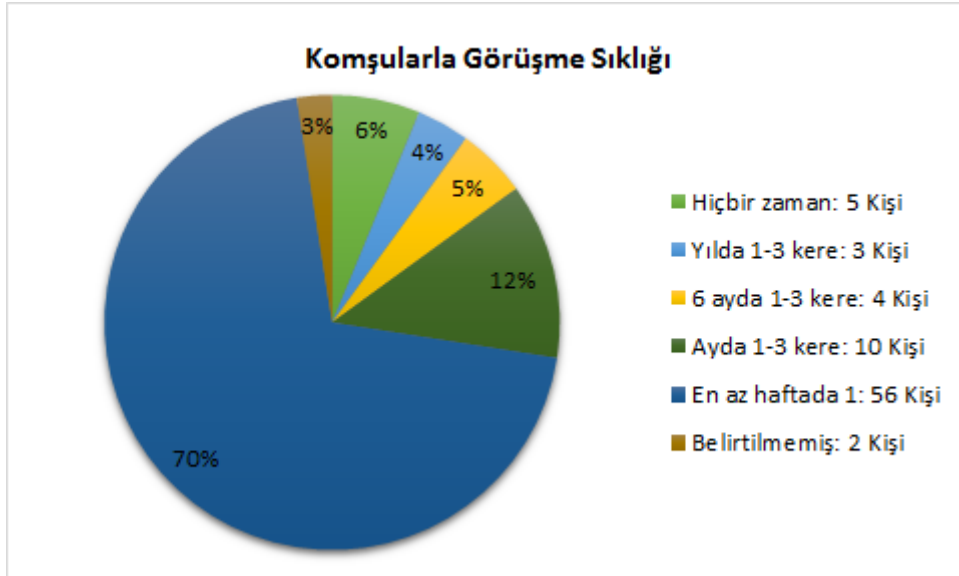


Şekil 41. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Otomobil Sahipliği

6.3. Komşuluk İlişkileri

Bu başlıkta mahalle sakinlerinin komşuluk ilişkilerine dair sorulan sorunun sonuçları açıklanmıştır.

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerindeki halkın %70'i komşularıyla en az haftada 1, %12'si ayda 1-3 kez, %5'i 6 ayda 1-3 kez, %4'ü yılda 1-3 kez komşularıyla görüşmekte; %6'sı komşularıyla hiç görüşmemektedir.

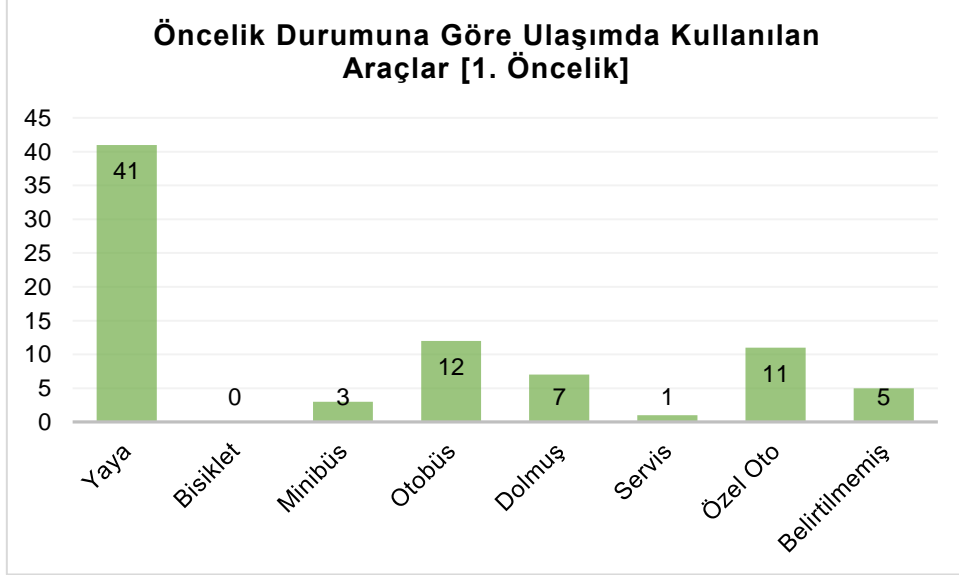


Şekil 42. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri

6.4. Ulaşım Tercihleri

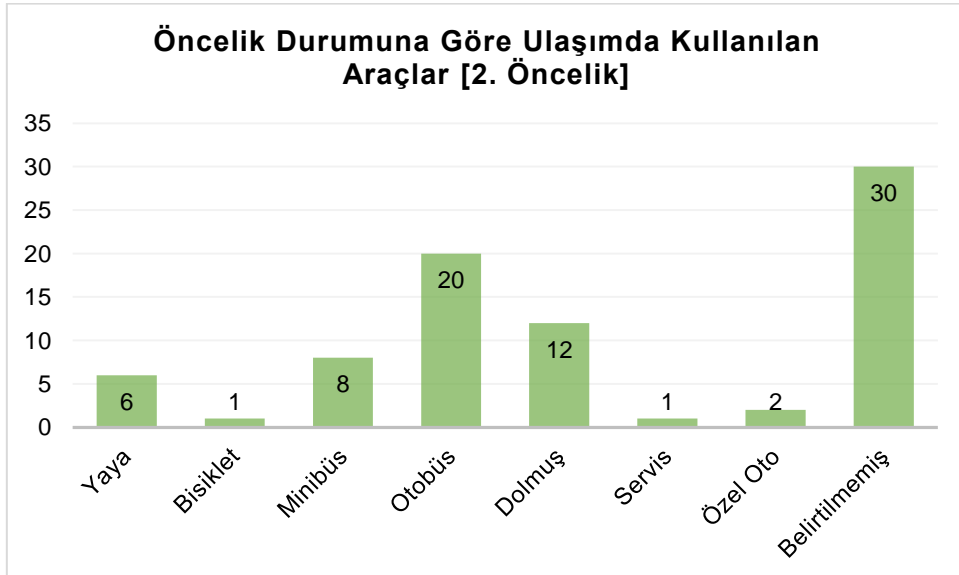
Bu başlıkta mahalle sakinlerinin ulaşım önceliklerine dair sorulan sorunun sonuçları açıklanmıştır.

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde 1. öncelik olarak sırasıyla yaya ulaşımı, otobüs ve özel otomobil araçları tercih edilmektedir.



Şekil 43. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde 2. öncelik olarak sırasıyla otobüs, dolmuş ve minibüs araçları tercih edilmektedir.

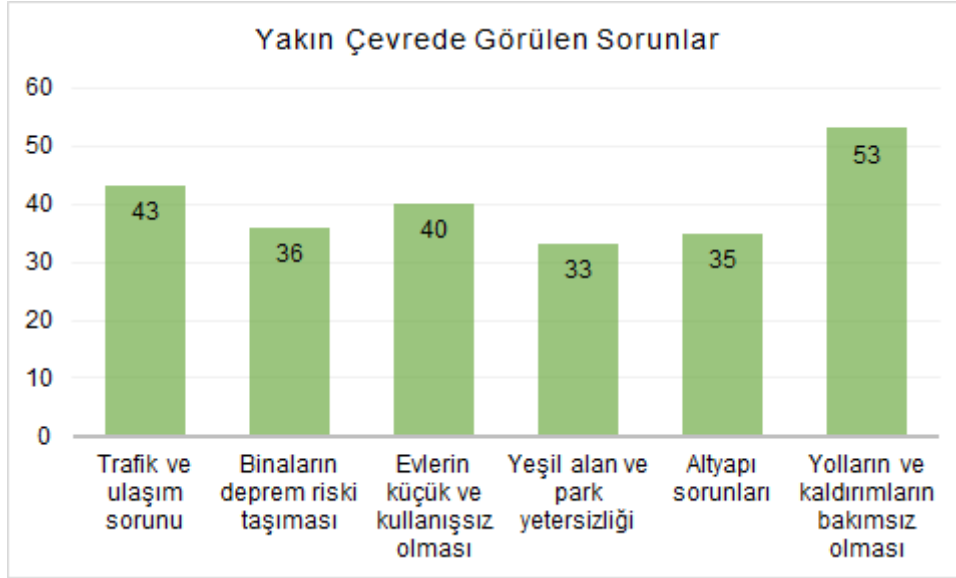


Şekil 44. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri

6.5. Yakın Çevredeki Sorunlar

Bu başlıkta mahalle sakinlerinin yakın çevredeki sorunlarına dair sorulan sorunun sonuçları bulunmaktadır.

Lalapaşa ve Mutlu mahallelerinde ankete katılan 80 kişiden 43'ü trafik ve ulaşım sorunundan, 36'sı binaların deprem riski taşımasından, 40'ı evlerin küçük ve kullanışsız olmasından, 33'ü yeşil alan ve park yetersizliğinden, 35'i alt yapı sorunlarından, 53'ü ise yolların ve kaldırımların bakımsız olmasından rahatsızdır.



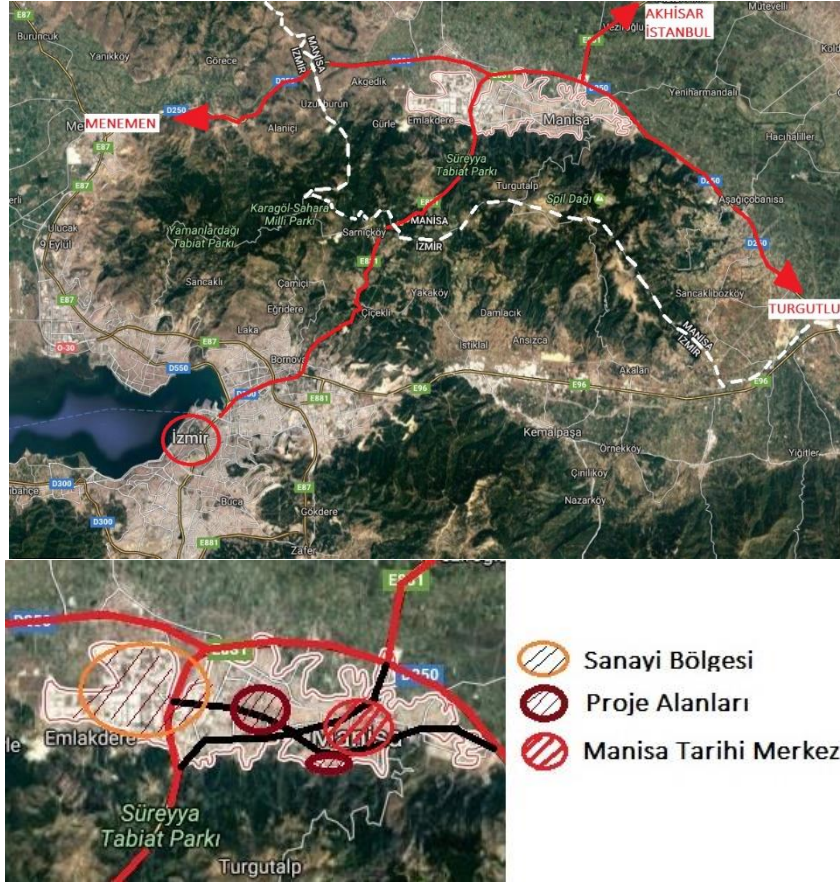
Şekil 45. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinde Yakın Çevrede Görülen Sorunlar

7. Gelişme Eğilimleri

7.1. Kent ve Alana İlişkin Gelişme Eğilimleri

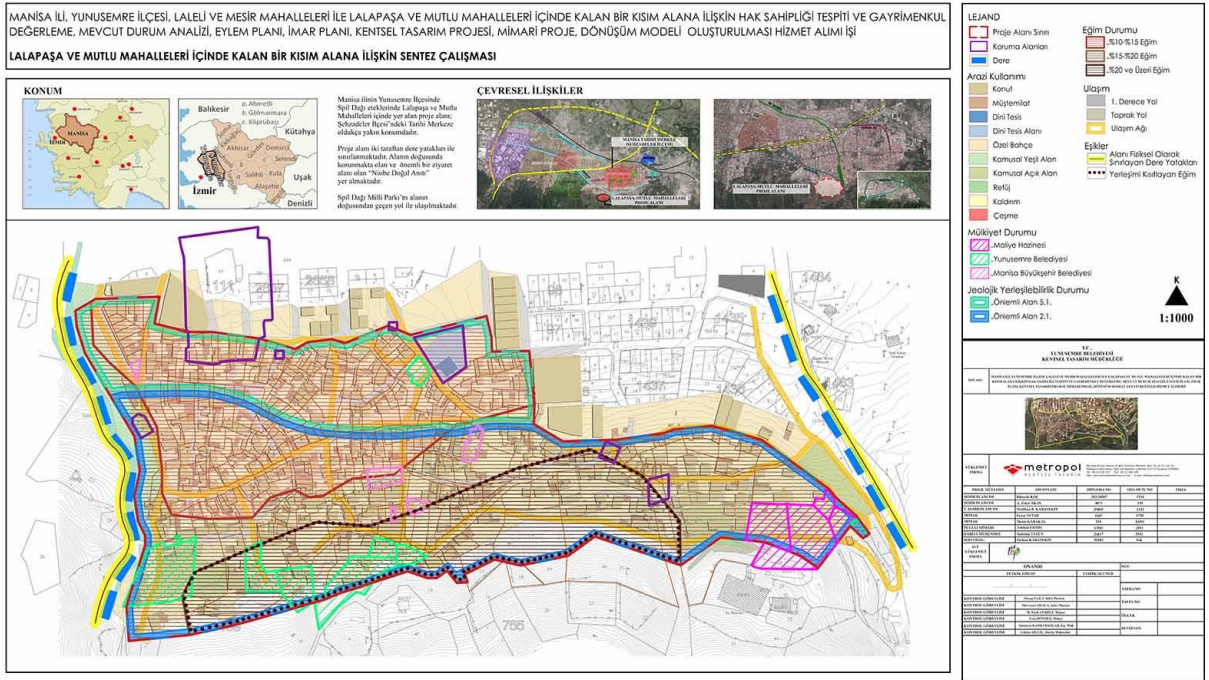
Manisa İli Yunusemre İlçesi kentsel alanına ilişkin gelişme eğilimleri için çevresel ulaşım ilişkileri, potansiyel ve sorunları Şekil 46'de gösterilmektedir. Sanayi, Manisa Merkez ve İzmir arasında oluşan en güçlü işgücü akımının bulunduğu alanda konumlanan Yunusemre İlçesi, bu durumu potansiyel olarak kullanabilecektir. Oluşan bu potansiyel ile birlikte kent merkezi doğu yönünde gelişme eğilimi göstermektedir.

En güçlü mal akımının yaşandığı İstanbul yolu da alan ve çevresel ilişkileri adına güçlü bir potansiyel olarak gelişme eğilimini şekillendirebilecektir. Manisa İl bütününde ulaşım çözümleri ile alanın erişilebilirliği artırılmalıdır. Yunusemre merkezi için düşünülen Laleli ve Mesir Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan proje alanında da çevresel ilişkilerden gelen kararlar, potansiyeller ve çözümler ile yapılacak kademeli ulaşım sistemi ve sorun teşkil eden düğüm noktalarının potansiyel ve gelişime yöne verecek şekilde düzenlenmesi gereklidir.



Şekil 46. Manisa İli ve Yunusemre İlçesi Çevresel İlişkileri

8. Sentez Sonuçlarının Değerlendirilmesi



Şekil 47. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleri Sentez Çalışması

Arazi Kullanımı

Yapılan analizler sonucunda Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinin içerisinde kalan proje alanında arazi kullanımının büyük bir çoğunluğunun konut kullanımı olduğu belirlenmiştir. Konut kullanımı dışında sadece dini tesis kullanımı olduğu saptanmıştır.

Jeolojik Yerleşilebilirlik Durumu

Alanda yapılan jeolojik etüd sonucunda alanın yerleşilebilirlik bakımından iki kategoriye ayrıldığı görülmüştür. Bu kategorileri Önlemler Alan 2.1 ve Önlemler Alan 5.1 olarak adlandırılmaktadır. Bu alanların yerleşim kriterleri 4.1 Jeolojik Morfolojik yapı başlığında açıklanmıştır.

Eğim Durumu

Proje alanı genel itibariyle yüksek eğime sahiptir. Alanın kuzeyinde bulunan, alanın yaklaşık %45'ini kapsayan alan %10 ila %15 eğime sahiptir. Alanın orta kısmında bulunan ve alanın yaklaşık %35'ini kapsayan alan %15 ila %20 eğime sahiptir. Alanın yerleşime en uygun olmayan %20'den yüksek eğime sahip alan yaklaşık alanın %20'sine tekabül etmektedir.

Ulaşım Durumu

Alanın düzensiz yapılaşması sebebiyle alanda yol hiyerarşisinin sağlanamadığı tespit edilmiştir. Yol genişlikleri genel itibariyle yedi metreyi geçmemektedir. Alanın en büyük sorunlarından biri topografinin yüksek eğimli olmasından kaynaklanan dik bayırlar, keskin virajlı dönüşler, yolların daralıp genişlemesi ve çıkmaz sokakların varlığıdır.

Mülkiyet Durumu

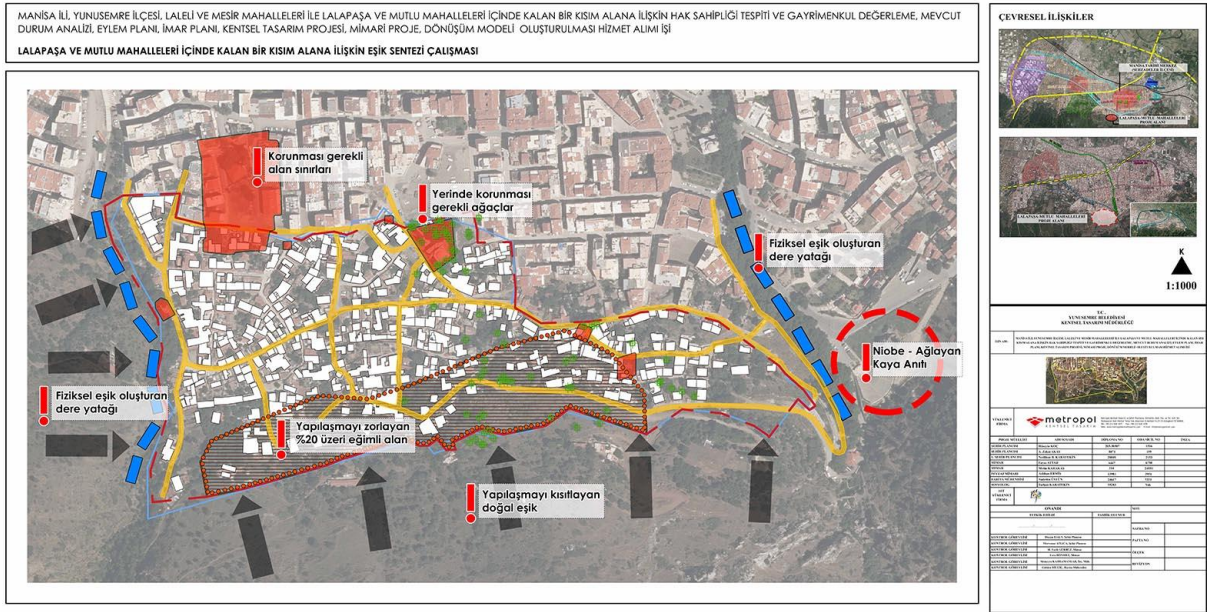
Alanın mülkiyeti %95 oranında şahsa ait olarak belirlenmiştir. İkinci sırada Yunusemre Belediyesi'ne ait mülkiyetler gelmektedir. Üçüncü sırada maliye hazinesi gelmektedir. Son olarak da Manisa Büyükşehir Belediyesi'ne ait parseller gelmektedir.

Koruma Alanları

Alanda iki adet tescilli ağaç, altı adet tescilli çeşme bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde bulunan Lalapaşa Camii de tescillidir. Alanın dışında bulunan, tescilli olan Mahmut Efendi Camii'nin koruma alanının bir kısmı alan sınırları içine girmektedir.

8.1.1. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri Eşik Sentezi

Alanın batısında ve doğusunda bulunan dere izleri alanı sınırlayan iki önemli öge olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda alanda bulunan %25'in üzeri eğimli alanlar yerleşimi kısıtlaması sebebiyle önemli bir eşik olarak saptanmıştır. Alanın içerisinde bulunan korunması gerekli yapılar (çeşme, cami) ve ağaçlar alana değer katmakta birlikte alanda yapılacak tasarımları yönlendirici niteliktedir.



Şekil 48. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleri Eşik Sentezi Çalışması

9. Güçlü ve Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler (GZFT / SWOT)

9.1. SWOT Tanımı ve Çerçevesi

SWOT Analizi, bir projede sürecin, durumun güçlü yönler (Strengths) ve zayıf (Weaknesses) yönlerini belirlemekte, iç ve dış çevreden kaynaklanan fırsatlar (Opportunities) ve tehditleri (Threats) saptamak ve bu faktörlerden faydalanarak tasarım ve yönetim stratejileri üretmek için kullanılan bir tekniktir.

Bu yöntem 1960' lar da Harvard Üniversitesi'nin profesörleri olan Learned, Christensen, Andrews ve Guth tarafından geliştirilmiştir. İlk tasarlanması şirket gelişimi ve pazarlama başarısını yükseltmek üzere kurgulanmış olmasına rağmen zamanla haytın her alanında kullanılarak yaygınlaşmıştır. Yani bir ortam-konu tanımı ve bu ortamdaki amaç ve hedefleri gerçekleştirmek için esnek bir yöntemdir.

SWOT analizi mekansal projelerde de kullanılabilen ve mekan tasarlama stratejileri geliştirme aracı olarak kullanılmaktadır. Mekansal proje ve problemlerde kullanılırken doğal olarak mekansal parametreler üzerine yoğunlaşmak gerekmektedir.

Burada iki temel eksen vardır: İçsel olan "güçlü" ve "zayıf" yönler ile dışsal olan "fırsat" ve "tehdit"ler. Bu önerme "Sistem Teorisi"nden kaynaklanmaktadır. Sistem kendi içinde bir bütünlük oluşturmaktadır. Her sistemin kendi içinde güçlü ve zayıf yanları bulunmaktadır.

Her sistem kendi içinde bir bütünlük oluşturmaya rağmen dış dünya ile güçlü etkileşim içindedir. Bu etkileşim sistemi dış dünyanın tehditlerine açık hale getirmekte, bunun yanında belli fırsatlar da sunmaktadır.

9.2. SWOT Analizi ve Mekansal Strateji Geliştirme

SWOT Analizi içsel - yapısal güçlü, zayıf yönler ile dışsal tehdit ve fırsatların listelenmesiyle başlar. Bu ayrıntılı liste bize projenin önemli faktörlerini listelemektedir. Bu liste - matris- projenin 4 eksenli tespitlerini özetlemektedir. Bu noktada bu faktörlerin çapraz değerlendirmesi ve yorumu bize mekansal stratejileri üretmekte yardımcı olacaktır. Bu 4 eksendeki faktörlerin çapraz değerlendirmesi sonucunda 4 kategoride strateji üretebiliriz.

Tablo 10. GZFT (SWOT) Faktörleriyle Strateji Belirleme

		Dış Faktörler	
		FIRSATLAR	TEHDİTLER
İç Faktörler	GÜÇLÜ YANLAR	Güçlü yanların avantajını bir kaldıraç gibi kullanarak fırsatları değerlendirme stratejileri.	Güçlü yanların avantajını bir kalkan gibi kullanarak tehditlerle başetme stratejileri.
	ZAYIF YANLAR	Zayıf yanların olumsuz etkilerinin fırsatların önünü kesmesini engelleme stratejileri.	Tehditlerin yıkıcı etkisini azaltmak için zayıf yanları güçlendirme stratejileri.

Bu tablodaki stratejileri geliştirmek için ilgili faktörleri çapraz değerlendirmeye sokmamız gerekmektedir. Yani Tablo 10'daki 4 grup mekansal stratejiye ulaşmak için 4 adet matris üretmemiz gerekmektedir. Bu 4 matris başlığı da:

- Güçlü yanların avantajını bir kalkan gibi kullanarak tehditlerle baş etme stratejileri,
- Zayıf yanların olumsuz etkisinin fırsatların önünü kesmesini engelleme stratejileri,
- Tehditlerin yıkıcı etkisini azaltmak için zayıf yanları güçlendirme stratejileri,
- Güçlü yanların avantajını bir kaldıraç gibi kullanarak fırsatları değerlendirme stratejileri olarak belirlenmektedir.

Tablo 11. Laleli ve Mesir Mahalleleri Strateji Özetleri ve Temel Tasarım İlkeleri

	STRATEJİ ÖZETİ	TEMEL TASARIM İLKELERİ
1	Yeni ve güçlü bir kent merkezi oluşturmak	Modern, orta-yüksek yoğunlukta ve kentsel kalitesi yüksek bir ilçe merkezi ve yaşam alanı tasarlamak. (Çeper: orta yoğun konut; Merkez: Yoğun konut+ticaret)
2	Mevcut güçlü ulaşım sistemini daha da geliştirerek türel hiyerarşisi oluşturulmuş yüksek standartta bir ulaşım sistemi oluşturmak	Merkez yaratacak ticaret, servis ve rekreasyon gibi fonksiyonların da ilave edilerek her zaman yaşayan bir bölge oluşturmak
3	Manisa kent bütününe hitabedecek kalite ve fonksiyon zenginliğini hedeflemek	Ulaşımında türel dağılım ile (ana arter, toplayıcı dağıtıcı yollar, yaya ve bisiklet yolları, engelli düzenlemeleri) sirkülasyon hiyerarşisinin oluşturulması
4	Karışık kullanım ile (Konut, ticaret, servis ve rekreasyon) her zaman yaşayan bir bölge oluşturmak	Mevcut bitki varlığının korunarak tercihen yerel türlerle geliştirilmesi, mümkünse yeşil çatı uygulamalarına yer verilmesi
5	İl bütününe de hizmet verebilecek bir merkez odağı oluşturmak	İl bütününe de hizmet verebilecek MARKA fonksiyonları çekebilecek mekanlar tasarlamak
6	İzmir ile rekabette tüketiciyi ilçede harcamaya ikna edecek fonksiyon ve kaliteye önem verilmesi	İzmir ile rekabette tüketiciyi ilçede harcamaya ikna edecek fonksiyon ve kaliteye önem verilmesi
7	Mülk sahipleri, yatırımcı, Manisalı için yukarıdaki stratejilerin tanıtılması	Yapı malzemesi seçiminde güçlü, modern ve kaliteli; sert zemin uygulamalarında tercihen yerel ve doğal malzemelerin kullanılması

Tablo 12. Lalapaşa ve Mutlu Mahalleleri GZFT (SWOT) Analizi

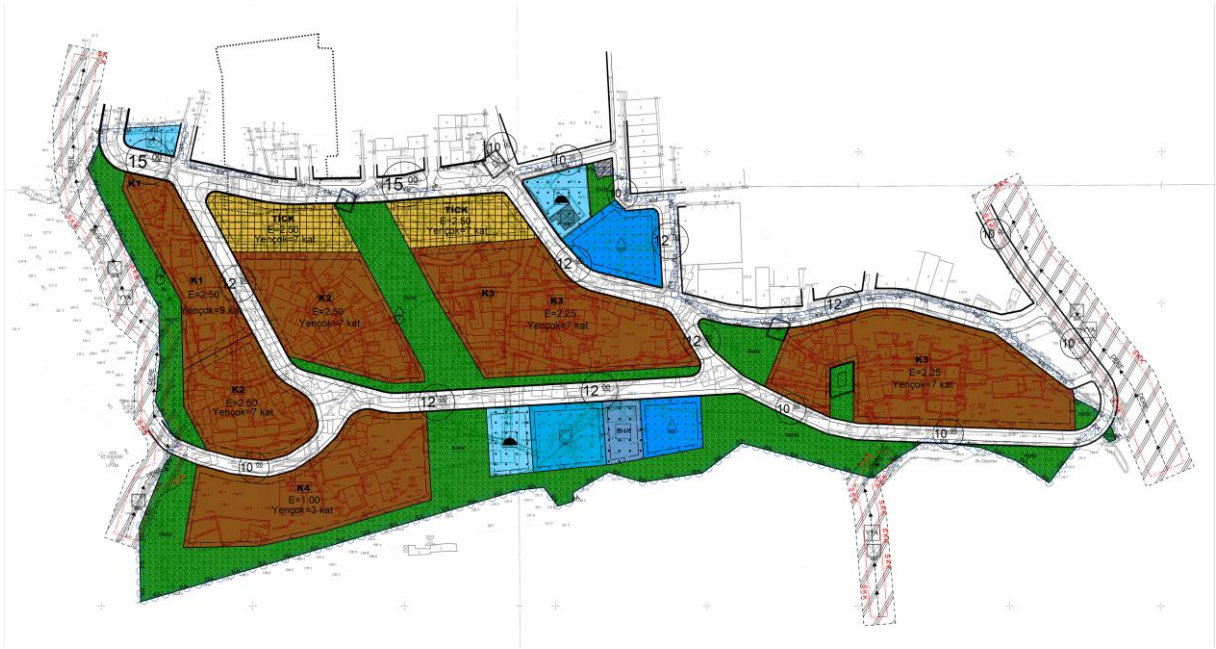
MERKEZ GZFT (SWOT) ANALİZİ (LALAPAŞA-MUTLU MAHALLELERİ)			
Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar	Fırsatlar	Tehditler
Çok güçlü ve geniş bir vistaya sahip olması (kent-ova manzarası)	Arazi eğiminin fazla olması nedeniyle güçlü ulaşım bağlantılarının oluşturmanın zorluğu	Çok güçlü ve geniş bir vistaya sahip olması (kent-ova manzarası)	Mülk sahiplerinin anlaşmaya uzak durması
Kente göre görece yüksek kotta yer alması nedeniyle ferah-havadar bir ortam sunması	Yüksek eğim ve kaya formasyonu nedeniyle inşaat maliyetinin yüksek olması	Bölgenin yıllardır güçlü bir yatırıma konu olmaması ve yatırımın çevreye olumlu etkisi	Projeyi gerçekleştirebilecek güçlü ve vizyon sahibi yatırımcının (-ların) bulunamaması
Manisa'nın pek çok yerinden görülebilecek bir konuma sahip olması	Kent merkezi ve ana arterlere uzak ve ulaşım bağlantılarının zayıf olması	Manisa'nın pek çok yerinden görülebilecek bir konuma sahip olması	Kent merkezi ve ana arterlerden uzaklığı nedeniyle cansız bir konut bölgesi olması
Güçlü bir doğal peyzaja sahip olması	Yüksek eğim ve kaya formasyonu nedeniyle ulaşım maliyetinin yüksek olması	Örnek – Güçlü – Beğenilen bir pilot proje ile gelecekte tüm yamaçların yeniden yapılanmasının sağlanması	Olumsuz bir cephe ve yapı kitle kombinasyonu sonucunda yamaçta çirkin bir yapılaşma görüntüsü
Spil Dağı Milli Parkına yakın olması	Spil Dağı Milli Parkına ulaşım bağlantılarının zayıf olması	Spil Dağı MP ile güçlü bağlantılar kurularak değerli bir rekreasyon, yürüyüş ve vista odağı yaratılma potansiyeli	Spil Dağı ulaşım bağlantılarının oluşturulamaması
Belediye'nin projeyi gerçekleştirmek için istekli ve yoğun bir çaba içinde olması	Belediye kadrolarının "temel günlük işler" dışında kontrollük için ayıracak yeterli zamanının olmaması	Belediye'nin bu proje vasıtasıyla güçlü bir kentsel dönüşüm ve rekreasyon-vista odağı oluşturma deneyimi kazanması	ÇŞB'na projenin yeterince anlatılamaması ve sürenin uzmanı - akamete uğraması
İzmir-Manisa karayolunu standartlarının her geçen gün daha da iyileştirilmesi	İzmir gibi güçlü bir metropol karşısında ticari rekabet yaratacak stratejilerin eksikliği	İzmir ile rekreasyon ve özgün-değerli kent mekanı yaratma konusunda potansiyellerin bulunması	İzmir gibi güçlü bir metropolün yakınında olması nedeniyle güçlü rakip sendromu

10.Planlama

Proje alanı kentsel kalitesi iyileştirilecek bir konut bölgesi olarak yeniden tasarlanmıştır. Planlama alanı sınırları içerisinde konut alanları, kentsel çalışma ve yerleşme alanları bulunmaktadır. Kentsel çalışma alanları içinde bulunan Ticaret+Konut alanı, bölgenin kuzey sınırını oluşturan yola cephe vermektedir.

Planlama alanı içinde Park ve Yeşil Alanlar, İlkokul Alanı, Anaokulu Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Sosyal Tesis alanları belirlenmiştir. Alanın batısındaki dini tesis alanı mevcut yerinde korunmuştur.

Planlama alanında alan kullanımları; yaklaşık %44 konut alanları, %17 yol alanı, %6 kentsel çalışma ve yerleşme alanları, %24 açık ve yeşil alanlar, %9 kentsel sosyal altyapı alanları olacak biçimde dağılmıştır.



Şekil 49. Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin fonksiyon alanlarının büyüklükleri ve oransal dağılımlarını ifade eden tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 13. Çalışma Alanı Fonksiyon Dağılımı

		ALAN (m ²)		ORAN (%)	
KONUT ALANLARI		47.546		43,97	
KENTSEL ÇALIŞMA VE YERLEŞME ALANLARI	TİCARET+KONUT ALANLARI (TİCK)	5.718	6.743	5,29	6,24
	BELEDİYE HİZMET ALANI	1.025		0,95	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	YOL ALANI	18.557	18.606	17,16	17,21
	TRAFO ALANI	49		0,05	
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ANAOKULU	1.499	9.496	1,39	8,78
	İLKOKUL	2.552		2,36	
	SOSYAL TESİS ALANI	611		0,57	
	CAMİ ALANI	2.718		2,51	
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	2.115		1,96	
PARK ALANI		25.745		23,81	23,81
TOPLAM ALAN		108.136		100,00	

10.1. Konut Alanları

Konut alanları 47.546 m²'lik parsel alanıyla çalışma alanının %43,97'sini oluşturmaktadır. Şekil 50'de işaretlenen K1 rumuzlu konut alanında EMSAL= 2,50 olarak belirlenmiştir ve YENÇOK=9 KAT'tır.



Şekil 50. K1 Rumuzlu Konut Alanı

Şekil 51'de işaretlenen K2 rumuzlu konut alanlarında EMSAL= 2,50 olarak belirlenmiştir ve YENÇOK= 7 kattır.



Şekil 51. K2 Rumuzlu Konut Alanları

Şekil 52'de işaretlenen K3 rumuzlu konut alanlarında EMSAL= 2,25 olarak belirlenmiştir ve YENÇOK= 7 kattır.



Şekil 52. K3 Rumuzlu Konut Alanları

Şekil 53'te işaretlenen K4 rumuzlu konut alanında EMSAL= 1 olarak belirlenmiştir ve YENÇOK= 3 kattır.



Şekil 53. K4 Rumuzlu Konut Alanı

10.2. Kentsel Çalışma ve Yerleşme Alanları

10.2.1. Ticaret + Konut Alanları (TİCK)

Şekil 55'te işaretlenen TİCK rumuzlu Ticaret+Konut alanlarında EMSAL= 2,50 olarak belirlenmiştir ve YENÇOK= 7 kattır.



Şekil 54. TİCK Rumuzlu Alan

10.2.2. Belediye Hizmet Alanı

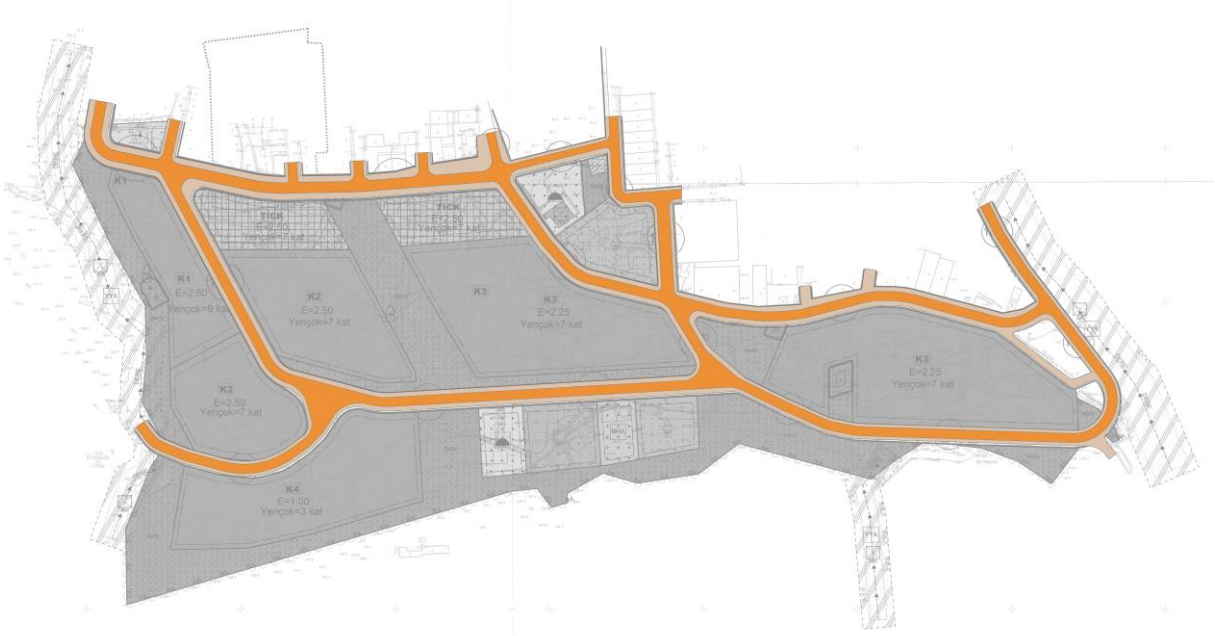
Alanda planlanan Belediye Hizmet Alanı 1.025 m² alana sahiptir.



Şekil 55. Belediye Hizmet Alanı

10.3. Yol Alanları

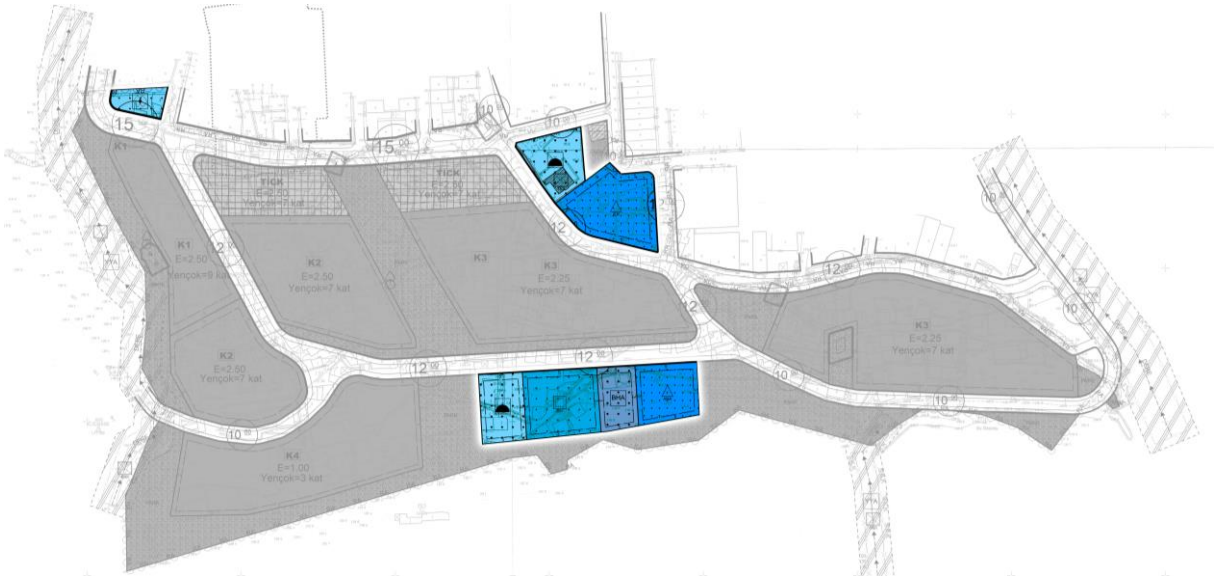
Planlama alanı sınırları içinde ulaşım kademelenmesi kurularak toplam yol yüzeyi düşürülmüştür. Proje alanının kuzeyindeki diğer mahalle ile sınırını oluşturan yol birinci kademe yol olarak belirlenmiştir. Alanda kuzeyden güneye doğru ulaşım kademelenmesi düşmektedir.



Şekil 56. Çalışma Alanı Yol Ağı

10.4. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

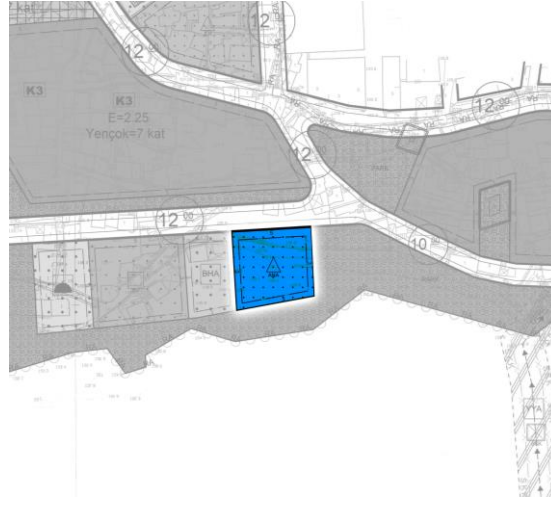
Kentsel Sosyal Altyapı Alanları, bir adet anaokulu, bir adet ilkökul, iki adet cami, sosyal tesis alanı ve aile sağlığı merkezinden oluşmaktadır. Toplamda 10.521 m²'lik alana sahip kentsel sosyal altyapı alanları çalışma alanınının %10'unu kaplamaktadır.



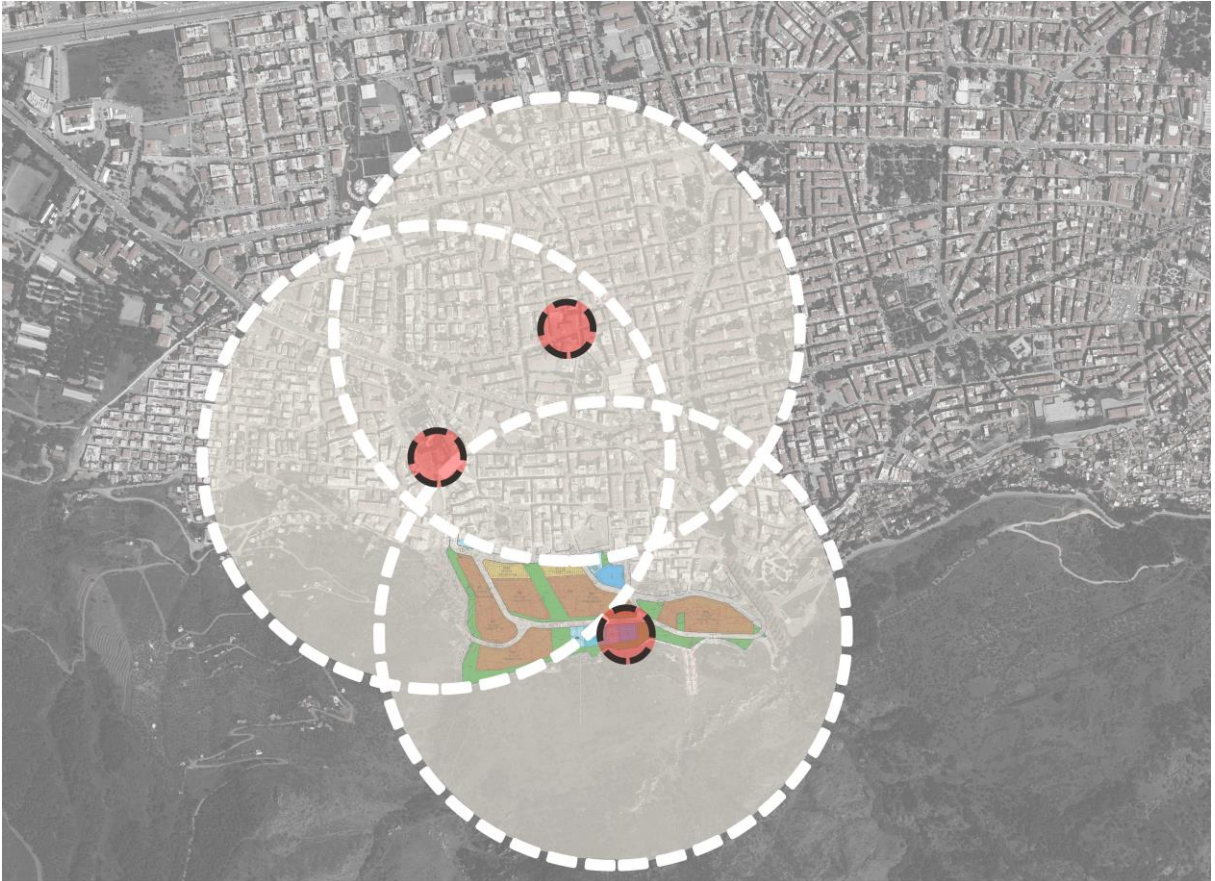
Şekil 57. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

10.4.1. Anaokulu Alanı

1499,11 m²'lik parsel alanına sahip anaokulu, çalışma alanının %1,39'luk kısmını kaplamaktadır.



Şekil 58. Anaokulu Alanı



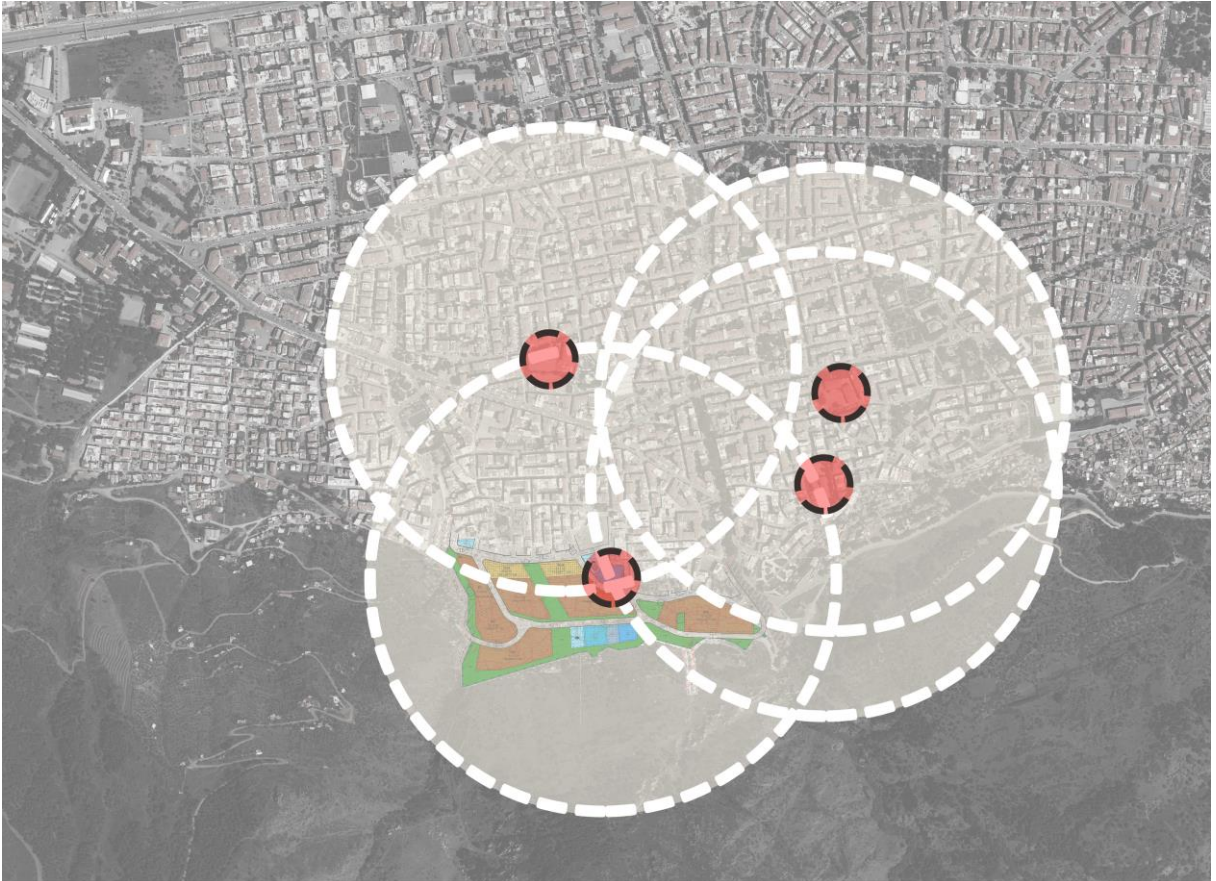
Şekil 59. Çalışma Alanı Anaokulu Erişilebilirlik Analizi

10.4.2. İlkokul Alanı

2552,18 m²'lik parsel alanına sahip ilkokul, çalışma alanının %2,36'sını kaplamaktadır.



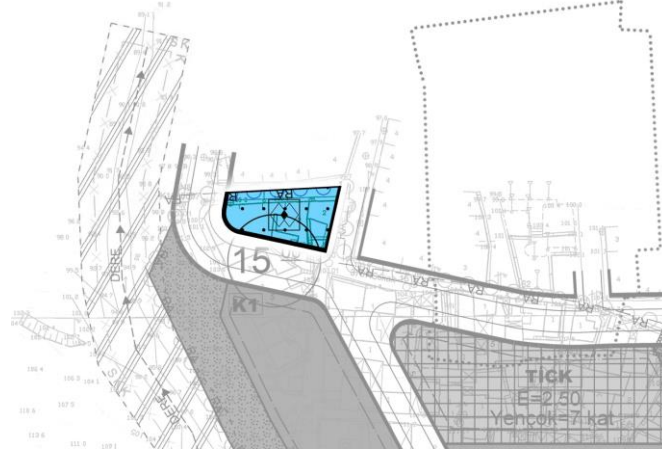
Şekil 60. İlkokul Alanı



Şekil 61. Çalışma Alanı İlkokul Erişilebilirlik Analizi

10.4.3. Sosyal Tesis Alanı

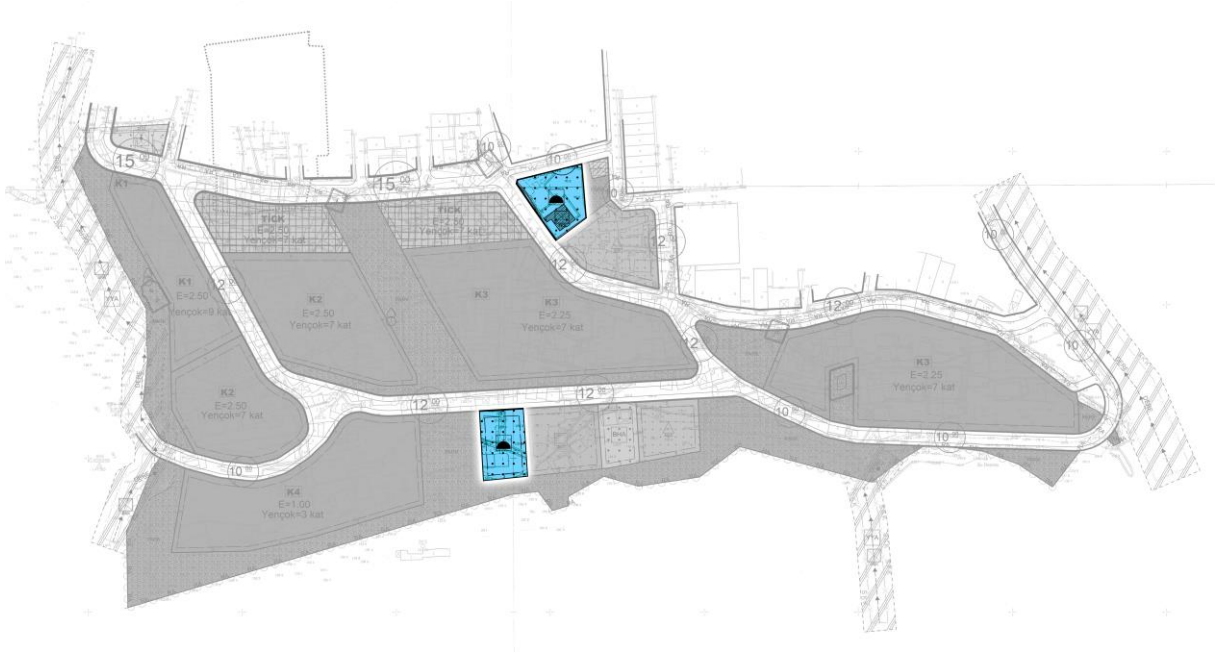
611 m²'lik parsel alanına sahip Sosyal Tesis Alanı, çalışma alanının %0,57'lik kısmını kaplamaktadır.



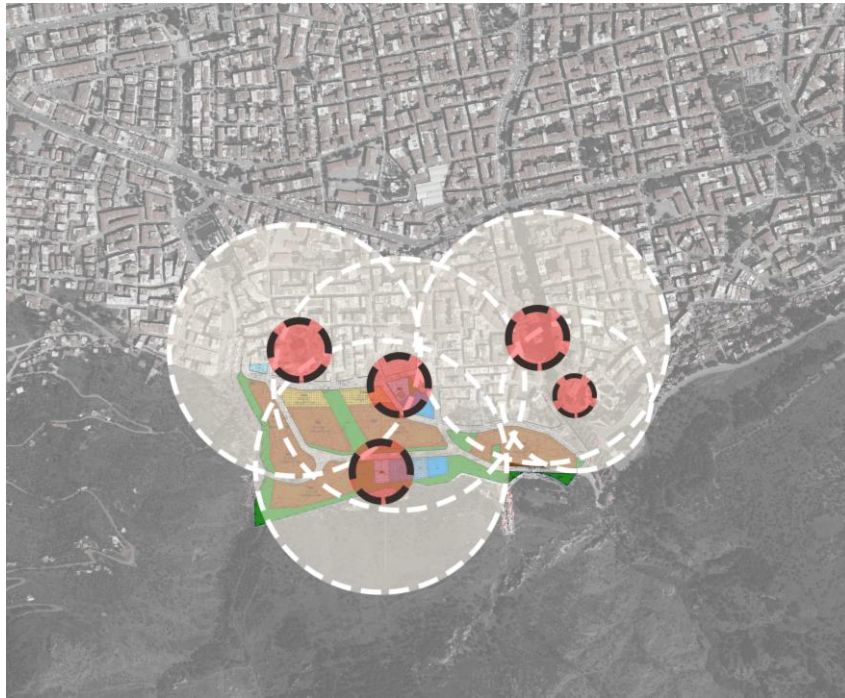
Şekil 62. Sosyal Tesis Alanı

10.4.4. Cami Alanı

2718 m²'lik parsel alanına sahip Cami alanları, çalışma alanının %2,51'lik kısmını kaplamaktadır.



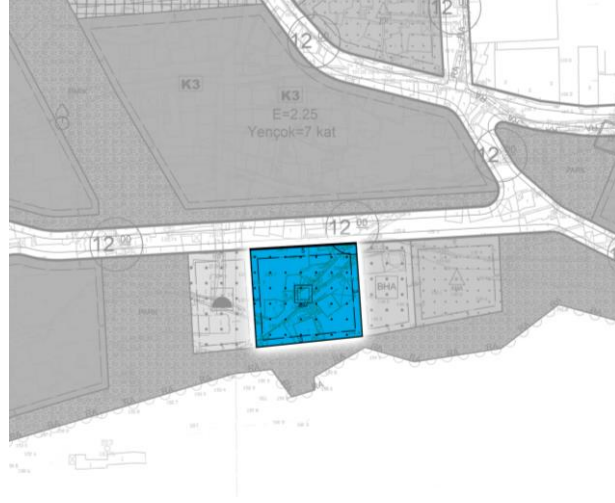
Şekil 63. Dini Tesis Alanları



Şekil 64. Çalışma Alanı Dini Tesis Erişilebilirlik Analizi

10.4.5. Aile Sağlığı Merkezi Alanı

2115 m²'lik parsel alanına sahip Aile Sağlığı Merkezi, çalışma alanının %1,96'lık kısmını kaplamaktadır.



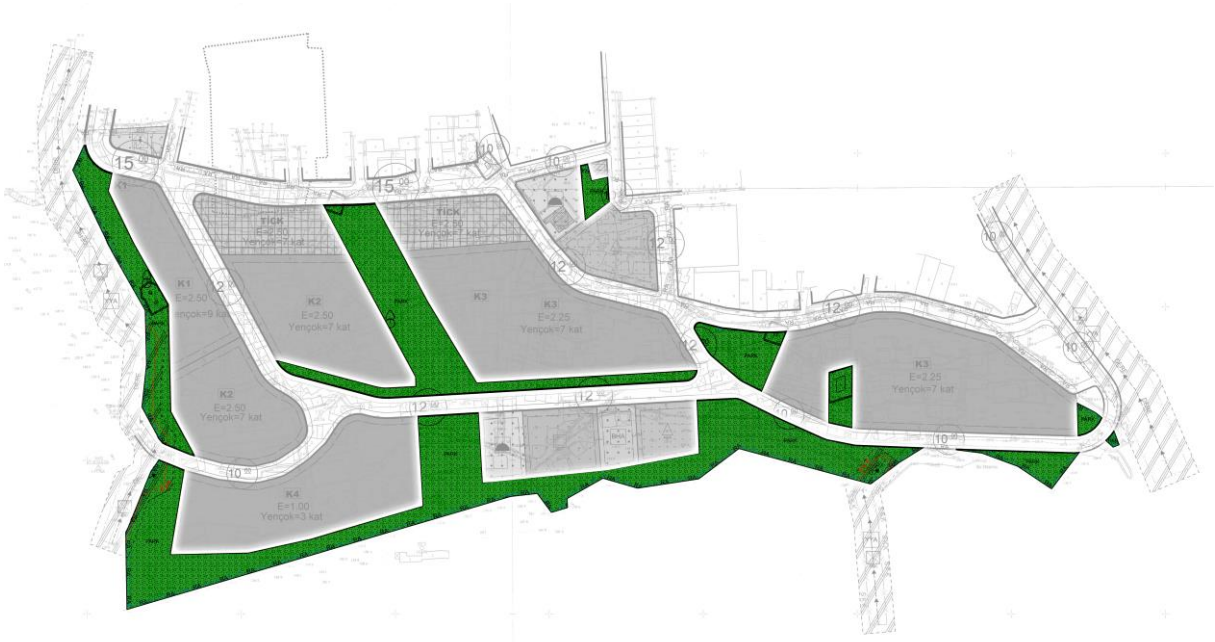
Şekil 65. Aile Sağlığı Merkezi



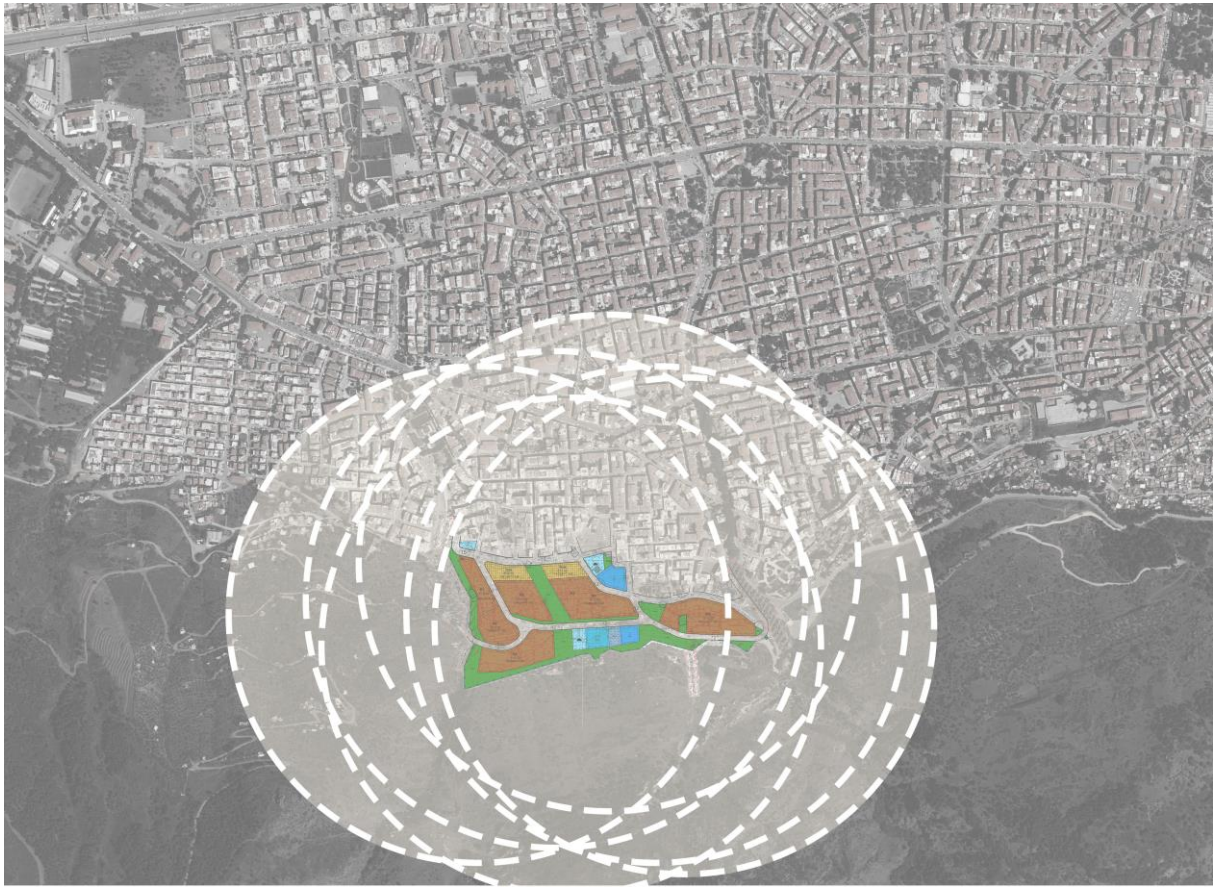
Şekil 66. Çalışma Alanı Aile Sağlığı Merkezi Erişilebilirlik Analizi

10.5. Açık ve Yeşil Alanlar

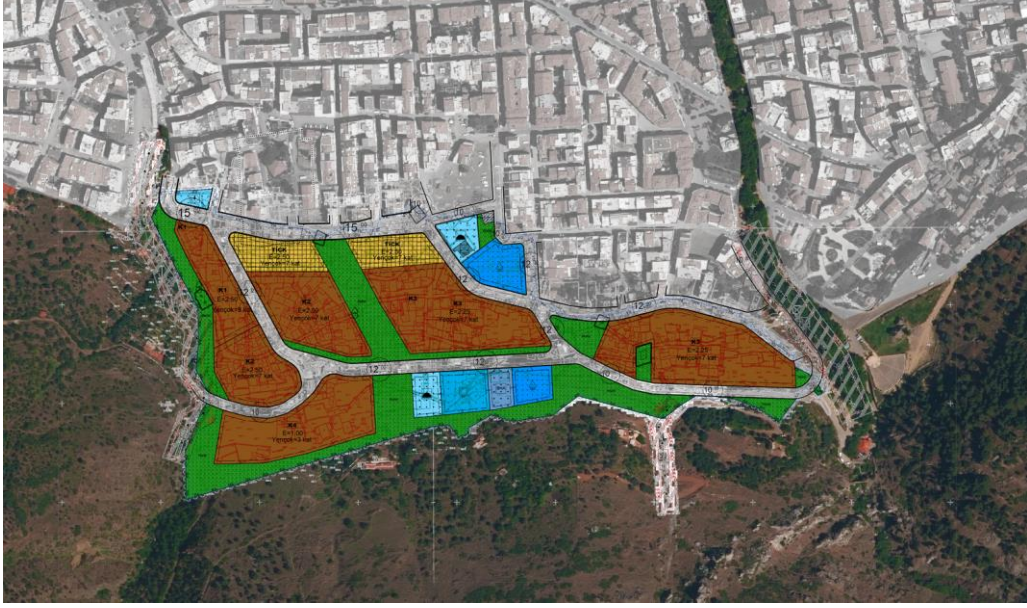
25.745 m²'lik alanına sahip yeşil alanlar çalışma alanının %24'lik kısmını kaplamaktadır.



Şekil 67. Park Alanları



Şekil 68. Çalışma Alanı Yeşil Alan Erişilebilirlik Analizi



Şekil 69. Çalışma Alanı Çevre Yeşil Alanlar

10.7. Genel Hesaplar

Toplam İnşaat Alanı;

Tablo 14. Mevcut Toplam İnşaat Alanı

TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT İNŞAAT ALANI	45.753,31
	TİCARET İNŞAAT ALANI	114,22
	TOPLAM (m²)	45.867,53

Planlama alanında mevcut toplam inşaat alanı 45.867,53 m²'dir. Toplam inşaat alanının neredeyse tamamı konut alanlarından oluşmaktadır. Ticaret inşaat alanı toplam inşaat alanının % 0,2'sini oluşturmaktadır.

Tablo 15. Öneri Toplam İnşaat Alanı

ADA ADI	ADA ALANI	EMSAL	KONUT İNŞAAT ALANI	TİCARET İNŞAAT ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A1	4.482,10	2,50	11.205,25		11.205,25
A2	5.083,40	2,50	12.708,50		12.708,50
B1	2.982,16	2,50	5.666,10	1.789,30	7.455,40
B2	6.823,36	2,50	17.058,40		17.058,40
C1	2.705,84	2,50	5.141,10	1.623,50	6.764,60
C2	10.682,08	2,25	24.034,68		24.034,68
D	11.533,73	1,00	11.533,73		11.533,73
E	8.915,16	2,25	20.059,11		20.059,11
TOPLAM	53.207,83		107.406,87	3.412,80	110.819,67

Planlama alanında 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planına göre oluşacak toplam konut inşaat alanı 110.819,67 m²'dir. Ayrıca alanda 3412,80 m² ticaret inşaat alanı oluşmaktadır.

Mevcut toplam inşaat alanı 45.867,53 m² iken yapılan uygulama imar planı ile 110.819,67 m²'ye yükselmiştir.

10.8. Planlama Alanı Nüfusu

Planlama alanı nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen yerleşim alanı büyüklüğü 35 m² kabul edilmiştir.

Mevcut durumda planlama alanı nüfusu 1558 kişi iken, uygulama imar planı sonucu oluşacak projeksiyon nüfus 3166 kişidir.

**LALAPAŞA VE MUTLU
MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT
RİSKLİ ALAN SINIRI DAHİLİNDEKİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Lalapaşa ve Mutlu Mahallelerinin Bir
Kısmina Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 69
sayfadır-