



YUNUSEMRE BELEDİYESİ

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR
MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT RİSKLİ ALAN
SINIRI DAHİLİNDEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU
(İTİRAZLARA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER)

2021



KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. Genel Bilgiler.....	9
1.1. Giriş.....	9
1.2. Kentin Genel Tanımı, Bölge İçinde ve Çevresindeki Yeri	9
1.3. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş.....	10
2. Proje Alanına İlişkin Veriler	13
2.1. Riskli Alan Kararı ve Sınırları	13
3. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	15
3.1. Bölgeye İlişkin Hükümet Politikaları ve Programlar (Ulusal Programlar, Kalkınma Planları, Hükümet Programları ve Ulusal Eylem Planları-KENTGES).....	15
3.1.1. Türkiye Turizm Stratejisi 2023.....	15
3.2. Planlama Tarihçesi; Eski, İptal Olan ve Meri Mekânsal Planlar.....	16
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	16
3.2.2. 1/5000 Ölçekli Eski Nazım İmar Planı	20
3.2.3. 1/5000 Ölçekli “Mahkeme Kararı İle İptal Edilen” Nazım İmar Planı	20
3.2.4. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı	22
3.2.5. 1/1000 Ölçekli “Mahkeme Kararı İle İptal Edilen” Uygulama İmar Planı.....	23
4. Doğal Çevre Değerleri.....	25
4.1. Jeolojik, Jeomorfolojik Yapı.....	25
4.2. Morfolojik Yapı Analizi	28
4.3. Eğim Analizi	29
4.4. Güneşlenme Analizi	30
4.5. Ekolojik Yapı.....	31
4.5.1. Flora.....	31
4.5.2. Fauna	32
4.6. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	32
4.7. Doğal Kaynaklar.....	33
4.8. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.)	33
4.8.1. Hava Kirliliği.....	33
4.8.2. Gürültü Kirliliği	34
5. Fiziksel Çevre Değerleri	35
5.1. Proje Alanlarına Dair Genel Bilgiler	35
5.2. Arazi Kullanımı ve Yapısal Analizler	36

5.3.	Ulaşım Analizi.....	39
5.4.	Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri	40
5.4.1.	Kadastral Durum	40
5.4.2.	Mülkiyet Yapısı (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli / Tek Sahipli)	40
5.5.	Parsellere ve Yapılara İlişkin Araştırmalar	42
5.5.1.	Laleli ve Mesir Mahalleleri.....	42
6.	Sosyoekonomik Çevre Değerleri	45
6.1.	Hane Halkı Özellikleri	45
6.2.	Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği	52
6.3.	Komşuluk İlişkileri	53
6.4.	Ulaşım Tercihleri.....	54
6.5.	Yakın Çevredeki Sorunlar	55
7.	Gelişme Eğilimleri	56
7.1.	Kent ve Alana İlişkin Gelişme Eğilimleri	56
8.	Sentez Sonuçlarının Değerlendirilmesi	57
8.1.	Laleli ve Mesir Mahalleleri Eşik Sentezi	60
9.	Güçlü ve Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler (GZFT / SWOT)	61
9.1.	SWOT Tanımı ve Çerçevesi.....	61
9.2.	SWOT Analizi ve Mekânsal Strateji Geliştirme	62
10.	Planlama	65
10.1.	Planlama Alanı Nüfusu	76
10.2.	Konut Alanlarında Uygulama İmar Planı'na Esas İnşaat Alanı Hesapları.....	77
10.2.1.	Konut Alanları.....	77
10.2.2.	Öneri İmar Planı İnşaat Alanı Hesaplama Yaklaşımı	78
10.2.3.	Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesap Tabloları	90
10.3.	Kentsel Çalışma Alanları	94
10.4.	Turizm Alanı	97
10.5.	Yol Alanı	100
10.6.	Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	100
10.7.	Açık ve Yeşil Alanlar	108
10.8.	Teknik Altyapı Alanları	109

Şekiller

Şekil 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri	10
Şekil 2. İl İdari Bölünüşü	10
Şekil 3. 08.04.2015 Tarih ve 2015/7599 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.....	13
Şekil 4. Riskli Alan Sınırları ve Büyüklükleri	14
Şekil 5. Türkiye Turizm Stratejisi 2023.....	16
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planı - Laleli ve Mesir Mahalleleri... 20	
Şekil 8. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Nazım İmar Planı	21
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı - Laleli ve Mesir Mahalleleri	22
Şekil 10. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Uygulama İmar Planı.....	24
Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu	25
Şekil 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Jeolojik Etüt Haritası	26
Şekil 13. Laleli – Mesir Mahalleleri Eşyükselti Analizi	28
Şekil 14. Laleli – Mesir Mahalleleri Eğim Analizi	29
Şekil 15. Laleli - Mesir Mahalleleri Güneşlenme Analizi	30
Şekil 16. Manisa ilinde 2015 Yılında Gürültü Konusunda Yapılan Şikayetlerin Dağılımı .34	
Şekil 17. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Zemin Kat Kullanımı	36
Şekil 18. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Birinci Kat Kullanımı.....	37
Şekil 19. Laleli – Mesir Mahalleleri Kat Adedi Analizi	38
Şekil 20. Laleli – Mesir Mahalleleri Yapı Durumu Analizi	38
Şekil 21. Laleli - Mesir Mahalleleri Ulaşım Paftası.....	39
Şekil 22. Laleli ve Mesir Mahalleleri Kadastral Durumu	40
Şekil 23. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu	41
Şekil 24. Ada 1	42
Şekil 25. Ada 2	43
Şekil 26. Ada 3	44
Şekil 27. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı.....	45
Şekil 28. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yaş Dağılımı	46
Şekil 29. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri	46
Şekil 30. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları.....	47
Şekil 31. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Hane Halkı Büyüklüğü	47
Şekil 32. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı	48
Şekil 33. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı	48

Şekil 34. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı	49
Şekil 35. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu	49
Şekil 36. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu	50
Şekil 37. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu.....	50
Şekil 38. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Meslekleri.....	51
Şekil 39. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Meslekleri	51
Şekil 40. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri	52
Şekil 41. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Toplam Aylık Gelir Dağılımı	52
Şekil 42. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Otomobil Sahipliği	53
Şekil 43. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri.....	53
Şekil 44. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri.....	54
Şekil 45. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri.....	54
Şekil 46. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yakın Çevrede Görülen Sorunlar.....	55
Şekil 47. Manisa İli ve Yunusemre İlçesi Çevresel İlişkileri	56
Şekil 48. Laleli ve Mesir Mahalleri Sentez Çalışması.....	57
Şekil 49. Ulaşım Ağları.....	59
Şekil 50. Laleli ve Mesir Mahalleri Eşik Sentezi Çalışması	61
Şekil 51. Manisa Kent Merkezi (2002 yılı – Google Earth)	67
Şekil 52. Manisa Kent Merkezi (2019 yılı – Google Earth)	67
Şekil 53. Proje Alanının Ana Akslarla ilişkisi	68
Şekil 54. Manisa OSB Bölgesi ile Mimar Sinan Bulvarı'nın Ulaşım İlişkisi	69
Şekil 55. Manisa OSB - Proje Alanı - Geleneksel Kent Merkezi ve ana ulaşım aksları	69
Şekil 56. Yaya Sirkülasyon Şeması.....	70
Şekil 57. Trafik Yönleri ve Durak Alanları	71
Şekil 58. Ulaşım Kademelenmesi ve Yol Genişlikleri	71
Şekil 59. Laleli ve Mesir Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	74
Şekil 60. Konut Alanları (Kahverengi ile gösterilmiştir.).....	77
Şekil 61. Etaplama Bölgeleri.....	78
Şekil 62. C Bölgesi 42 No'lu Parsel	79
Şekil 63. 3786/1 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü	79
Şekil 64. 1034/20 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi	80
Şekil 65. 1034/20 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü	80
Şekil 66. 1036/1 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi	81

Şekil 67. 1036/1 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü	82
Şekil 68. 41 No'lu Parselde Yer Alan Yeşil Alan	83
Şekil 69. D Bölgesi 54 No'lu Parsel	84
Şekil 70. 1340/1 Numaralı Parsel	84
Şekil 71. 1338/1 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi	85
Şekil 72. 1338/1 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü	85
Şekil 73. 1341/2 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi	86
Şekil 74. 1341/2 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü	87
Şekil 75. 1341/3 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi	88
Şekil 76. 1341/3 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü	88
Şekil 77. İmar Hakkını Eksik Kullanmış Parseller	91
Şekil 78. Ticaret Alanları	94
Şekil 79. Belediye Hizmet Alanı	96
Şekil 80. Resmi Kurumlar.....	96
Şekil 81. Turizm Alanı.....	97
Şekil 82. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-1)	98
Şekil 83. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-2)	99
Şekil 84. Taşıt-Yaya Yol Ağı	100
Şekil 85. Sosyal Tesis Alanı	101
Şekil 86. Kültürel Tesis Alanı	101
Şekil 87. Anaokullar	102
Şekil 88. Anaokulları Erişilebilirlik Analizi	102
Şekil 89. İlkokullar	103
Şekil 90. İlkokullar Erişilebilirlik Analizi	103
Şekil 91. Ortaokul	104
Şekil 92. Ortaokul Erişilebilirlik Analizi.....	104
Şekil 93. Lise	105
Şekil 94. Lise Erişilebilirlik Analizi.....	105
Şekil 95. Cami Alanları	106
Şekil 96. Cami Alanları Erişilebilirlik Analizi	106
Şekil 97. Aile Sağlığı Merkezleri ile Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	107
Şekil 98. Aile Sağlığı Merkezi Alanı Erişilebilirlik Analizi	107
Şekil 99. Park Alanları (Yeşil renk ile gösterilmiştir.).....	108
Şekil 100. Park Alanları Erişilebilirlik Analizi	108

Şekil 101. Bölgesel Otopark Alanları.....	109
Şekil 102. Trafo Alanları	110

Tablolar

Tablo 1. Manisa İlçeleri Yüzölçümleri ve Nüfusları.....	11
Tablo 2. Yunusemre İlçesi Mahalleleri.....	11
Tablo 3. Manisa İli Nüfus Projeksiyonları.....	17
Tablo 4. 1/000 Eski İmar Planı Alan Dağılımı.....	22
Tablo 5. 1/1000 İptal Edilen Plan Alan Dağılımı	24
Tablo 6. Manisa İli Arazi Varlığı Dağılımı	33
Tablo 7. Laleli ve Mesir Mahalleleri Planlama Alanı Yapısal Bilgileri	35
Tablo 8. Alandaki Parsellerin TAKS ve KAKS Dağılımları.....	35
Tablo 9. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu	40
Tablo 10. GZFT (SWOT) Faktörleriyle Strateji Belirleme	62
Tablo 11. Laleli ve Mesir Mahalleleri GZFT (SWOT) Analizi	63
Tablo 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Strateji Özetleri ve Temel Tasarım İlkeleri	64
Tablo 13. Manisa İlinin Yıllara Göre Nüfus Artışı (TUİK Genel Nüfus Sayımları ve ADNKS verileri)	65
Tablo 14. Planlama Alanı Fonksiyon Dağılımı	75
Tablo 15. Mevcut - Öneri Toplam Konut İnşaat Alanı	76
Tablo 16. Nüfus Hesabı	76
Tablo 17. 1034/20 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu	81
Tablo 18. 1036/1 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu.....	82
Tablo 19. 42 Numaralı Adaya Dair Hesaplamalar	83
Tablo 20. 1338/1 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu.....	85
Tablo 21. 1341/2 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu.....	87
Tablo 22. 1341/3 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu.....	89
Tablo 23. 54 Numaralı Adaya Dair Hesaplama	89
Tablo 24. A Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları ..	91
Tablo 25. B Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları...	92
Tablo 26. C Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları ..	92
Tablo 27. D Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları ..	93
Tablo 28. E Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları...	93
Tablo 29. F Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları ...	93
Tablo 30. Konut Adalarına Dair Hesaplama Özeti	93
Tablo 31. Alt Bölgelerde Yer Alan Ticari Birimlere Ait Hesaplama Tablosu	95

1. Genel Bilgiler

1.1. Giriş

08.04.2015 tarihinde, 2015/7599 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Laleli ve Mesir Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.03.2015 tarih ve 1961 sayılı yazısı üzerine ve 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2'nci maddesine göre riskli alan ilan edilmiştir.

Bahsi geçen proje alanı için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 23.02.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır. 28.02.2018 tarih ve 2511 sayılı Manisa Valiliği Olur'u ile Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde ve eş zamanlı olarak Yunusemre Belediye'sinde 02.03.2018 – 01.04.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

02.05.2018 tarihinde TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulmasını ve iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Bahsi geçen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mahkeme kararıyla iptal edilmiştir.

Tüm bu süreç sonucunda 31.01.2019 tarihli ve E.2018/484-K.2019/33 sayılı mahkeme kararıyla iptal edilen Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Laleli ve Mesir Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan bir kısım alan dair 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na dair bilirkişi raporu dikkate alınarak bu planlar revize edilmiştir.

1.2. 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

¹ Zafer Kalkınma Ajansı, Göstergelerle TR33 Bölgesi, 2010

² www.manisa.gov.tr



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.

1.3. 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 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: (TUİK, 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.
Ayni 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.
Durasılı 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.	Yuntdağköşeler 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, Laleli ve Mesir Mahalleleri sınırları içinde kalan 69,34 ha alan, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 08.04.2015 tarih ve 2015/7599 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

1 Haziran 2015 PAZARTESİ

Resmî Gazete

Sayı : 29373

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2015/7599

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Laleli ve Mesir 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 1961 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

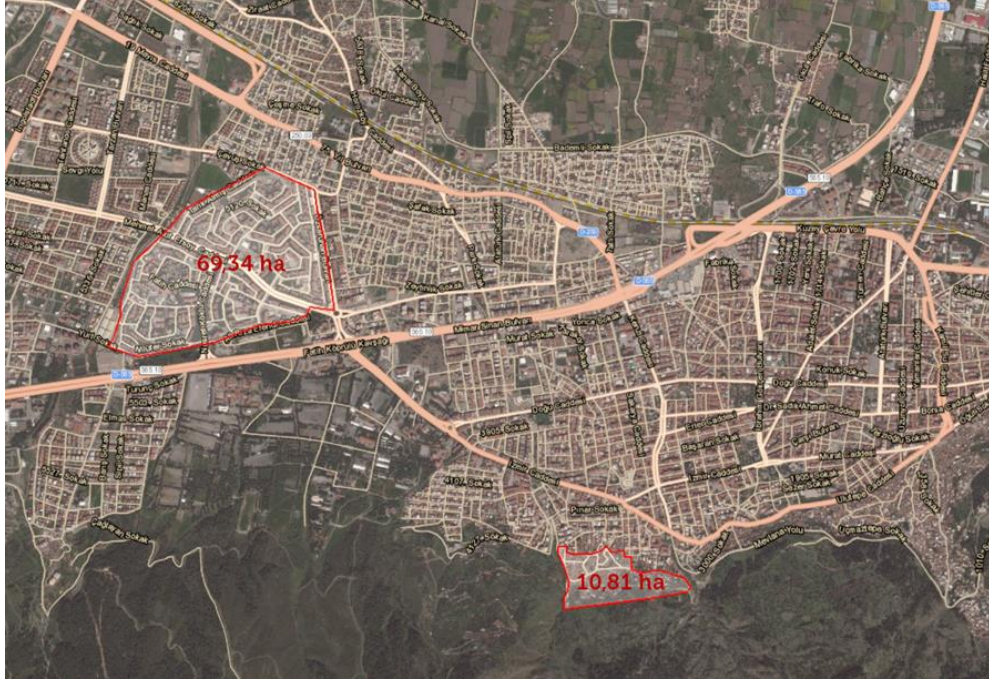
V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

M. MÜEZZİNOĞLU
Sağlık Bakanı

F. BİLGİN
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

Şekil 3. 08.04.2015 Tarih ve 2015/7599 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

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.



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

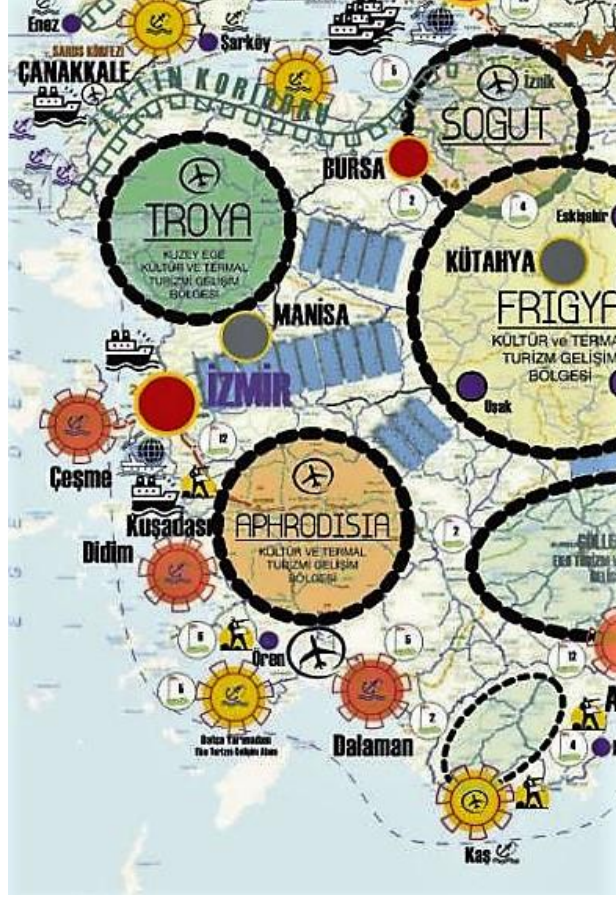
2007'de Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yaptığı 2023 Türkiye Turizm Stratejisi çalışmasında Manisa ile ilgili hedefler bulunmaktadır.

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.



Şekil 5. Türkiye Turizm Stratejisi 2023

Kaynak: Türkiye Turizm Stratejisi 2023

3.2. Planlama Tarihçesi; Eski, İptal Olan ve Meri Mekânsal Planlar

3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa illerini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda temel amaç; yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortada kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması, gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2025 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesidir. Planlama hedefleri belirlenen amaç doğrultusunda;

- Planlama bölgesini oluşturan alan bütününde koruma kullanma dengesini sağlamak,
- Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerin korunarak geliştirilmesini sağlamak,
- Bölge bütününde gelişme olanakları ve iç dinamikler doğrultusunda, yerleşme düzeni ve kademelenmesinin oluşturulmasını sağlamak,
- Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörel olanakların değerlendirilmesi ve geliştirilmesini sağlamak
- Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararların geliştirilmesini sağlamaktır.

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.

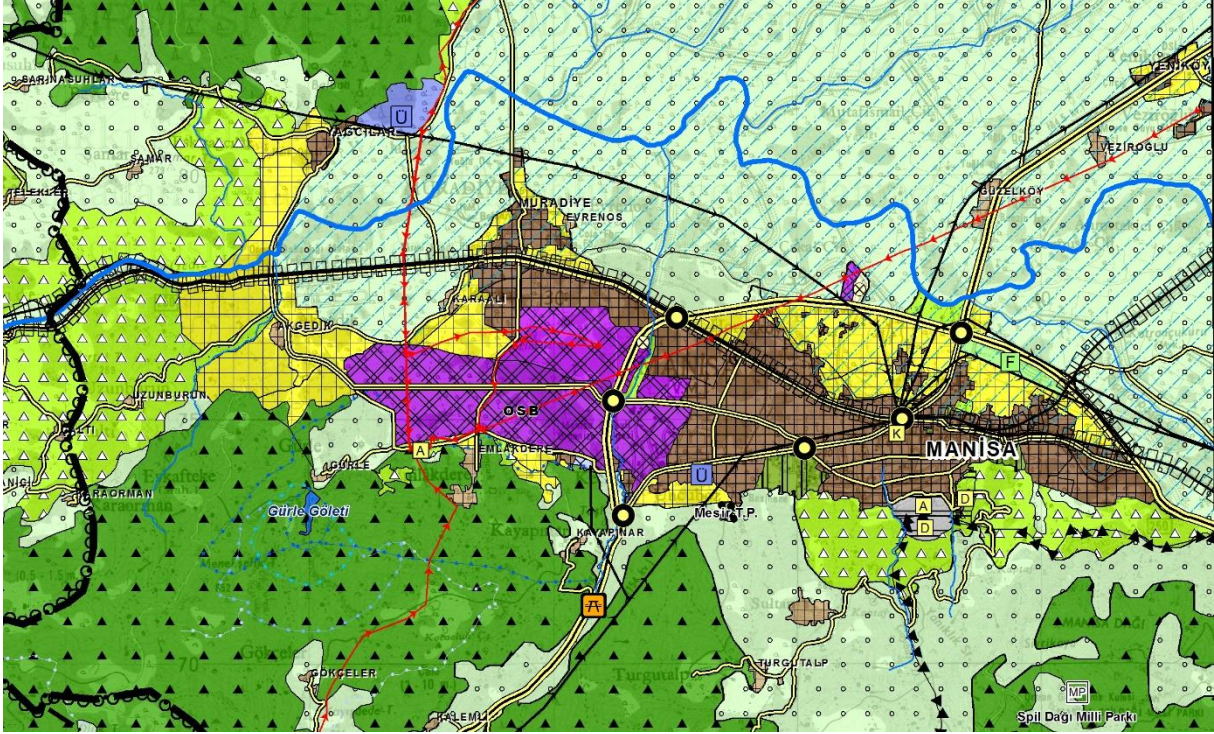
Tablo 3. Manisa İli Nüfus Projeksiyonları

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
	Kavaklıdere	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	Gördes	10.809	11.139	12.430	24.000
	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	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	Kula	24.217	26.912	40.005	45.000
	Gökçeören	4752	5029	6135	6.300
	Sandal	2.609	2.791	3.686	3.700
Salihli	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	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
	Mütevelli	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	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	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 mekânsal 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.

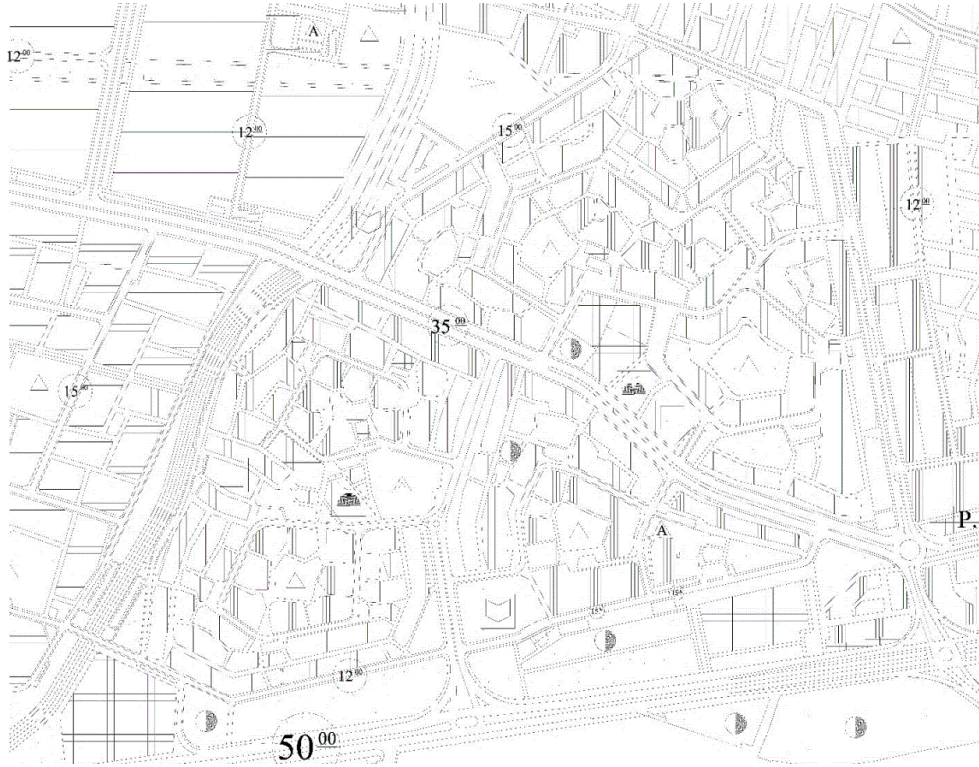
Manisa il merkezinde kurulu bulunan Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin yapılaşmasını tamamlamış olan ilk üç bölümünün yanı sıra imar planları onaylanmış olan 4. ve 5. bölümleri de çevre düzeni planına aktarılmıştır. Son yıllarda önemli bir gelişme hızı görülen Manisa Organize Sanayi Bölgesi alanına, 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.

Kentsel dönüşüm proje alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır. Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporuna Göre, Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi

sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar vb. yer alabilir.

3.2.2. 1/5000 Ölçekli Eski 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. Şekil 7.'de görüldüğü üzere 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planına göre Laleli ve Mesir mahalleleri orta ve yüksek yoğun konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planı - Laleli ve Mesir Mahalleleri

3.2.3. 1/5000 Ölçekli "Mahkeme Kararı İle İptal Edilen" Nazım İmar Planı

Planlama alanının kentsel dönüşüme duyduğu ihtiyaç neticesinde riskli alan kapsamına alınması hususunda çalışmalar yapılmış ve ardından 08.04.2015 tarih ve 2015/7599 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilen planlama alanında planlama çalışmaları T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ile birlikte yürütülmüştür. Bu planın ana amacı doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirme ve Manisa'ya yeni bir kent merkezi kazandırmaktır.

Yapılan çalışmalar neticesinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 23.02.2018 tarih ve E.35177 sayılı yazısında belirtildiği gibi 6306 Sayılı Kanun, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3194 Sayılı Kanun'un 9. Maddesi uyarınca "Bakanlık Makamı" tarafından onaylanmıştır. Bahsi geçen plan 02.03.2018 ve 01.04.2018 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar cevaplandırılmıştır. Sonrasında Manisa 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava neticelenmiştir. Manisa 2. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih ve 2018/484 Esas No, 2019/33 Karar No'lu kararı neticesinde plan iptal edilmiştir.

İptal edilen planın iptal gerekçeleri dava dosyasına esas Bilirkişi Raporunda yer aldığı şekliyle aşağıda sıralanmıştır;

- Dava Konusu Planlarla Öngörülen Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Açısından Yürürlükteki Plandan Farklı, Yaşam Kalitesini Artırıcı ve Daha Nitelikli Kentsel Yaşam Çevrelerini Yarattığını Söylemek Mümkün Değildir
- Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Yer Alan ve Korunması Mümkün Olan Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının Kaldırılması, Küçültülmesi veya Yerinin Değiştirilmesine İlişkin Öngörülerin Yeni Kamu Harcamalarına (giderlerine) yol açacak olması ve bu nedenle de kamu yararı yönünden olumsuz koşullar yaratılacağı için planlama ilke ve esasları ile kamu yararına uygun olmadığı kanısındadır.
- Kent bütünündeki plan kararlarını etkileyecek nitelikteki bu tür plan kararlarının, yalnızca alan içerisindeki mekânsal ilişkilere ve alanın dönüşümünü sağlayacak kaynakların ne şekilde yaratılacağına yönelik stratejilere dayalı olarak belirlenmesi planlama ilke ve esasları ile örtüşmemektedir.
- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile ana yolun sürekliliğinin bozulduğu, yaratılan kavşaklar ve yol üzerindeki merkez fonksiyonuna bağlı kullanımlarla yolun olması gereken kapasite ve hızının ve dolayısıyla ulaşım sistemi içerisindeki işlevinin "ana ulaşım güzergâhı" kademe özelliğinin dikkate alınmadığı görülmektedir
- Plan notlarının 14. ve 16. Maddelerin Çevreye Uygunluk Açısından değerlendirildiğinde inşaat hakkı transferi gibi konuların planlama bütününde kurulan imar haklarının dağılımına ilişkin bölgeleme kararlarını mülkiyet bazındaki taleplere ve gelişmelere bağlı olarak yine noktasal ölçekte değiştirdiği için planlama ilke ve esasları ile plan bütünlüğüne aykırı olduğu

Aşağıdaki şekilde iptal olan Nazım İmar Planı şeması yer almaktadır.



Şekil 8. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Nazım İmar Planı

3.2.4. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı - Laleli ve Mesir Mahalleleri

Planlama alanı içerisindeki alan dağılımları genel olarak Tablo 4'te gösterildiği gibidir. Toplam alan içerisinde mevcut konut alanları %47.15'ini, Kentsel Çalışma Alanları(Ticaret, Resmi Kurum Alanı vb.) %3.64'ünü, Kentsel Sosyal Altyapı Alanları(Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesisler vb.) %8.43'ünü, Açık ve Yeşil Alanlar(Park Alanları) %6.65'ini, Teknik Altyapı Alanları(Yol, Trafo vb.) %34.13'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 4. 1/000 Eski İmar Planı Alan Dağılımı

ESKİ PLAN	ALAN (m ²)	ORAN(%)
KONUT ALANI	326961.19	47.15
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	25220.20	3.64
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	58436.10	8.43
PARK ALANI	46101.42	6.65
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	236681.10	34.13
TOPLAM ALAN	693400.00	100.00

3.2.5. 1/1000 Ölçekli “Mahkeme Kararı İle İptal Edilen” Uygulama İmar Planı

Planlama alanının kentsel dönüşüme duyduğu ihtiyaç neticesinde riskli alan kapsamına alınması hususunda çalışmalar yapılmış ve ardından 08.04.2015 tarih ve 2015/7599 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilen planlama alanında planlama çalışmaları T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ile birlikte yürütülmüştür. Bu planın ana amacı doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirme ve Manisa'ya yeni bir kent merkezi kazandırmaktır.

Yapılan çalışmalar neticesinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 23.02.2018 tarih ve E.35177 sayılı yazısında belirtildiği gibi 6306 Sayılı Kanun, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3194 Sayılı Kanun'un 9. Maddesi uyarınca “Bakanlık Makamı” tarafından onaylanmıştır. Bahsi geçen plan 02.03.2018 ve 01.04.2018 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar cevaplandırılmıştır. Sonrasında Manisa 2. İdare Mahkemesi'nde açılan dava neticelenmiştir. Manisa 2. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih ve 2018/484 Esas No, 2019/33 Karar No'lu kararı neticesinde plan iptal edilmiştir.

İptal edilen planın iptal gerekçeleri dava dosyasına esas Bilirkişi Raporunda yer aldığı şekliyle aşağıda sıralanmıştır;

- Dava Konusu Planlarla Öngörülen Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Açısından Yürürlükteki Plandan Farklı, Yaşam Kalitesini Artırıcı ve Daha Nitelikli Kentsel Yaşam Çevrelerini Yarattığını Söylemek Mümkün Değildir
- Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Yer Alan ve Korunması Mümkün Olan Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının Kaldırılması, Küçültülmesi veya Yerinin Değiştirilmesine İlişkin Öngörülerin Yeni Kamu Harcamalarına (giderlerine) yol açacak olması ve bu nedenle de kamu yararı yönünden olumsuz koşullar yaratılacağı için planlama ilke ve esasları ile kamu yararına uygun olmadığı kanısındadır.
- Kent bütünündeki plan kararlarını etkileyecek nitelikteki bu tür plan kararlarının, yalnızca alan içerisindeki mekânsal ilişkilere ve alanın dönüşümünü sağlayacak kaynakların ne şekilde yaratılacağına yönelik stratejilere dayalı olarak belirlenmesi planlama ilke ve esasları ile örtüşmemektedir.
- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile ana yolun sürekliliğinin bozulduğu, yaratılan kavşaklar ve yol üzerindeki merkez fonksiyonuna bağlı kullanımlarla yolun olması gereken kapasite ve hızının ve dolayısıyla ulaşım sistemi içerisindeki işlevinin “ana ulaşım güzergâhı” kademe özelliğinin dikkate alınmadığı görülmektedir
- Plan notlarının 14. ve 16. Maddelerin Çevreye Uygunluk Açısından değerlendirildiğinde inşaat hakkı transferi gibi konuların planlama bütününde kurulan imar haklarının dağılımına ilişkin bölgeleme kararlarını mülkiyet bazındaki taleplere ve gelişmelere bağlı olarak yine noktasal ölçekte değiştirdiği için planlama ilke ve esasları ile plan bütünlüğüne aykırı olduğu

Aşağıdaki şekilde iptal olan Uygulama İmar Planı şeması yer almaktadır.



Şekil 10. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Uygulama İmar Planı

Planlama alanı içerisindeki alan dağılımları genel olarak Tablo 5'te gösterildiği gibidir. Toplam alan içerisinde mevcut konut alanları %29.89'unu, Kentsel Çalışma ve Yerleşme Alanları (Ticaret, Ticaret+Konut, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı vb.) %17.73'ünü, Turizm Alanı %1.34'ünü, Kentsel Sosyal Altyapı Alanları (Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesisler vb.) %8.88'ini, Açık ve Yeşil Alanlar (Park Alanları) %13.07'sini, Teknik Altyapı Alanları (Yol, Trafo vb.) %29.10'unu oluşturmaktadır.

Tablo 5. 1/1000 İptal Edilen Plan Alan Dağılımı

İPTAL EDİLEN PLAN	ALAN (m ²)	ORAN
KONUT ALANI	207256.00	29.89
KENTSEL ÇALIŞMA VE ÇALIŞMA-YERLEŞİM KARMA ALANLARI	122916.13	17.73
TURİZM ALANI	9298.00	1.34
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	61561.00	8.88
PARK VE MEYDAN ALANI	90593.61	13.07
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	201775.26	29.10
TOPLAM ALAN	693400.00	100.00

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.

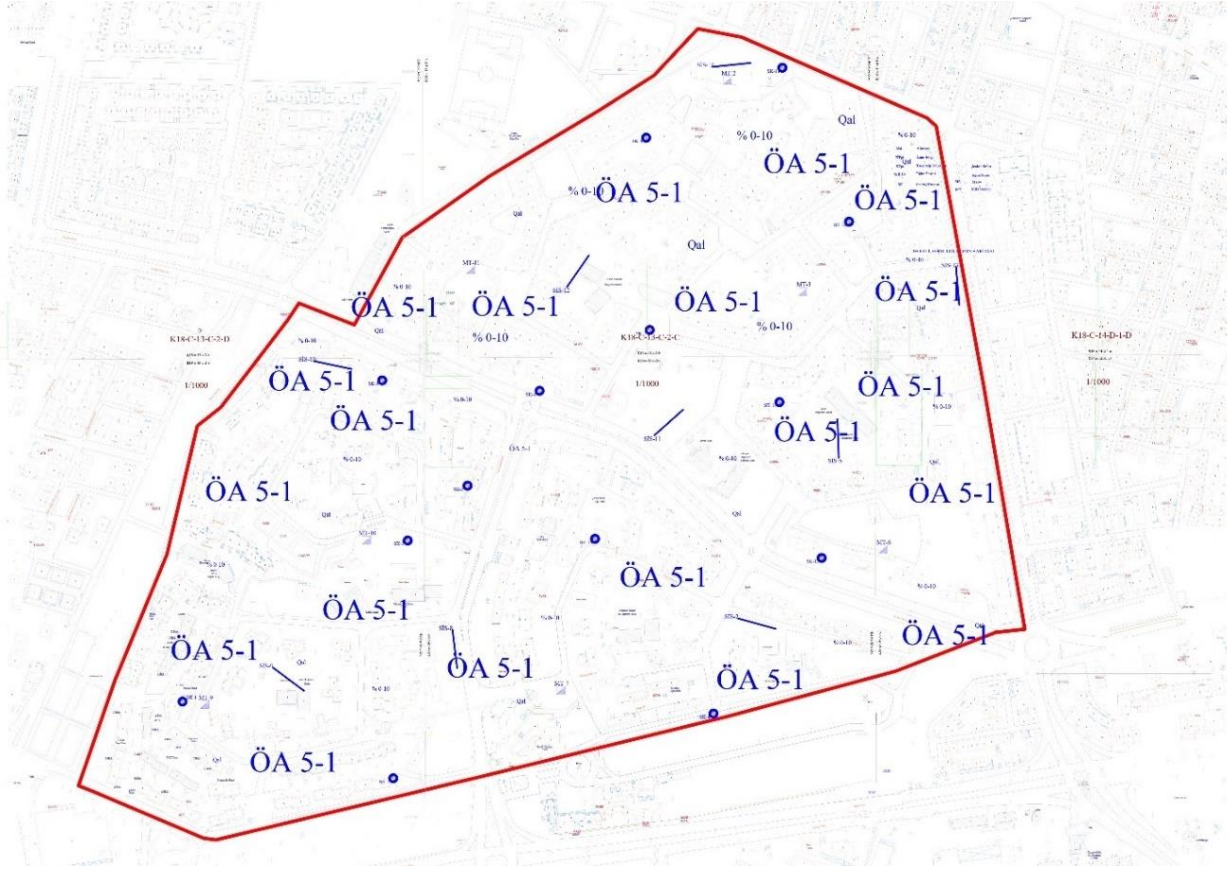


Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu

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

Laleli ve Mesir mahalleleri inceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirilmesi:

- İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu ve siltli, çakıllı, bloklu alüvyon birimlerin olduğu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önemli Alan-5.1" olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Jeolojik Etüt Haritası

Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında bulunan İzmir Filişine ait Kumtaşı ve Turgutalp Volkanitine ait bazalt birimlerinde eğimin % 10 – 30 değerlerde olduğu kısımları “Önlemlenilen Alanlar 2.1” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış etkenler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler uygun iksa-istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri yakınlarında fosseptik çukuru açılmasından kaçınılmalıdır.
- Farklı oturmalara sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri Hamurkesen formasyonunun ayrışmamış kesimlerine oturturulmalı ya da yapı yükleri ana kayaya taşıtırılmalıdır.
- Parsel/Bina bazında zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü

v.b.) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Olan Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında ve siltli, çakıllı, bloklu alüvyon birimlerin olduğu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemler Alan-5.1" olarak ayrılanmıştır. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

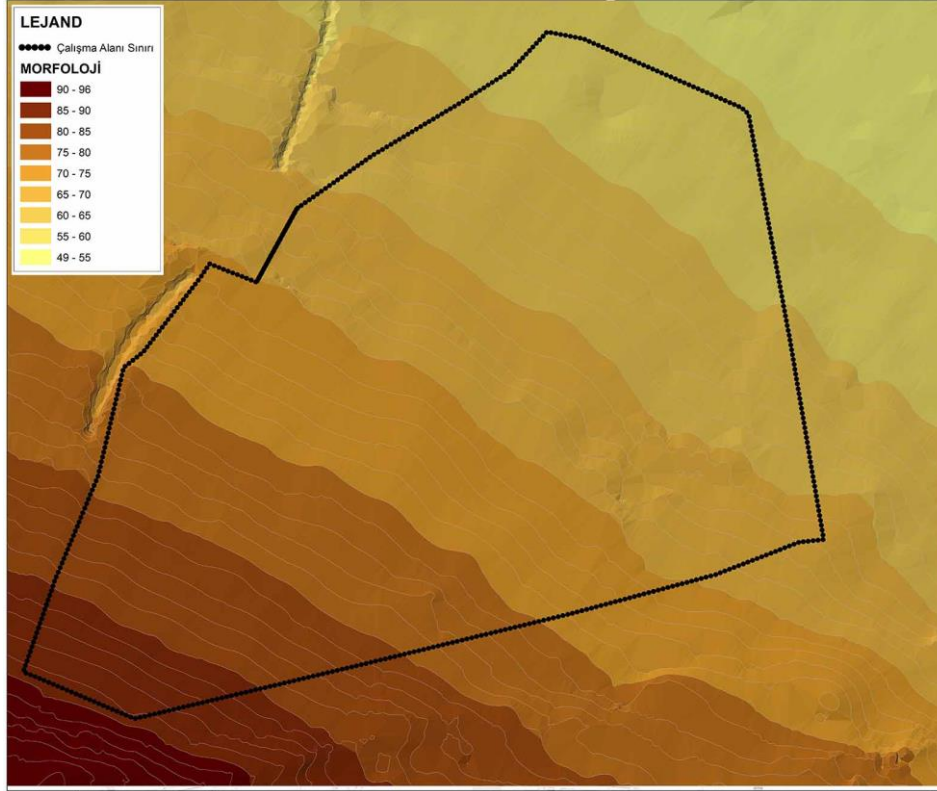
Bu alanlarda;

- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel derinliği, tipi ve genişliği, temel oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) belirlenmeli, doğacak problemlere göre önlemler alınmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnşa aşamasında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

4.2. Morfolojik Yapı Analizi

Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna göre (2016), Ege güncel morfolojik yapısı genellikle simetrik yapı özelliği gösteren yaklaşık DB uzanımlı graben simetri ile biçimlendirilmiştir. Graben sistemlerin meydana getirdiği irili ufaklı çöküntü alanları kuzeyden güneye doğru, Simav, Bakırçay, Gediz, K. Menderes ve B. Menderes grabenleri şeklinde dizilim göstermektedir. Gediz grabeni yaklaşık 200 km ulaşan uzunluğu ile Ege graben sisteminin en önemli çöküntü alanıdır.

Şekil 13.'de Laleli ve Mesir mahallelerine ait eşyükselfi analizi gösterilmektedir.

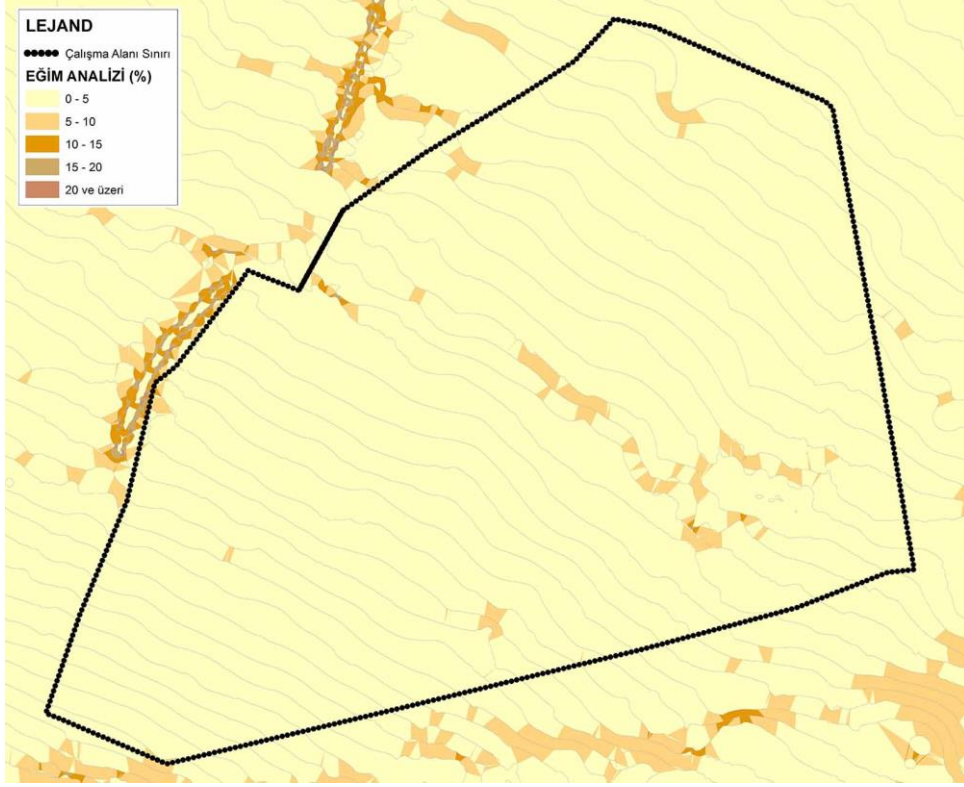


Şekil 13. Laleli – Mesir Mahalleleri Eşyükselfi Analizi

4.3. Eğim Analizi

Çalışma alanı 2 farklı % eğim sınıfına ayrılmıştır. Çalışma alanında 1 Bölgede % 0-10 arası değerler alüvyon birimler, 2 Bölgede ise alüvyon birimlerin yer aldığı alanlar % 0-10 arası eğim değerine diğer kısımları ise % 10-30 arasında bulunduğu yerlerde bulunmaktadır.

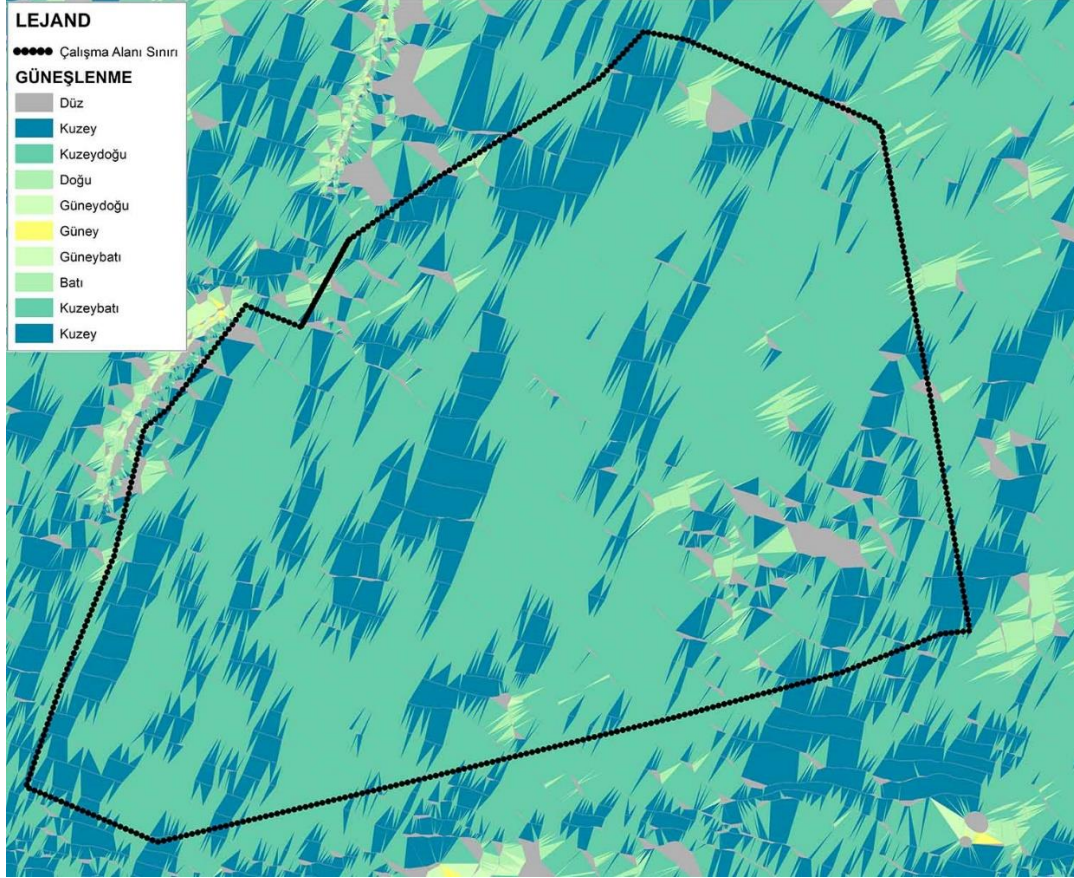
Laleli – Mesir Mahallerine ilişkin eğim analizi Şekil 14.'te gösterilmektedir.



Şekil 14. Laleli – Mesir Mahalleleri Eğim Analizi

4.4. Güneşlenme Analizi

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Laleli – Mesir Mahallerine ilişkin güneşlenme analizi Şekil 15'te gösterilmektedir. Analize göre; Laleli – Mesir Mahalleleri için güneşlenme durumu; genel olarak kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerindedir.



Şekil 15. Laleli - Mesir 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.³

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 "Yılkı 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, Evkavtepe, 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, Kargınışlar, 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, Angit 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.⁴

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

⁴ 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, içme suyu ve tesislerine ilişkin 1996 – 1998 yılları arasında işletmeye açılmış pek çok tesis bulunmaktadır. İçme suyu sektöründe 1998 yılında, 658 köy yeterli temiz içme suyuna 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 girmektedir.

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.

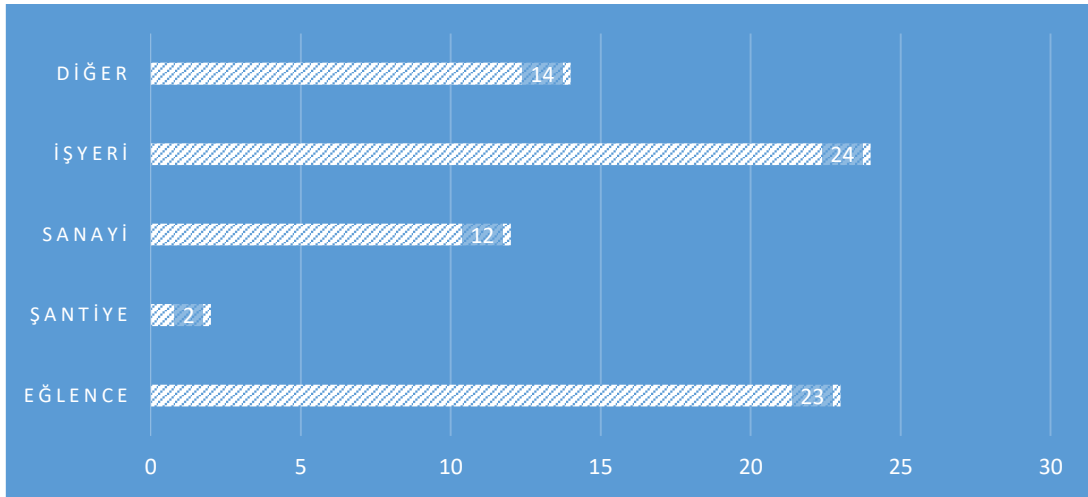
Gürültünün insan ve çevre sağlığı üzerine etkileri kısaca şu şekilde sıralanabilir;

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 16. 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

Aşağıda planlama alanının özet şeklinde mevcut hak sahipliği sayısı ve ortalama TAKS-KAKS değerlerinin tablosu yer almaktadır.

Tablo 7. Laleli ve Mesir Mahalleleri Planlama Alanı Yapısal Bilgileri

LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ (MEVCUT DURUM)	
ÇALIŞMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ	69,34 HA
NÜFUS	10.929 Kişi
HAK SAHİBİ SAYISI	3772
MEVCUT KONUT EMSALİ	0,546
MEVCUT TİCARET EMSALİ	0,008

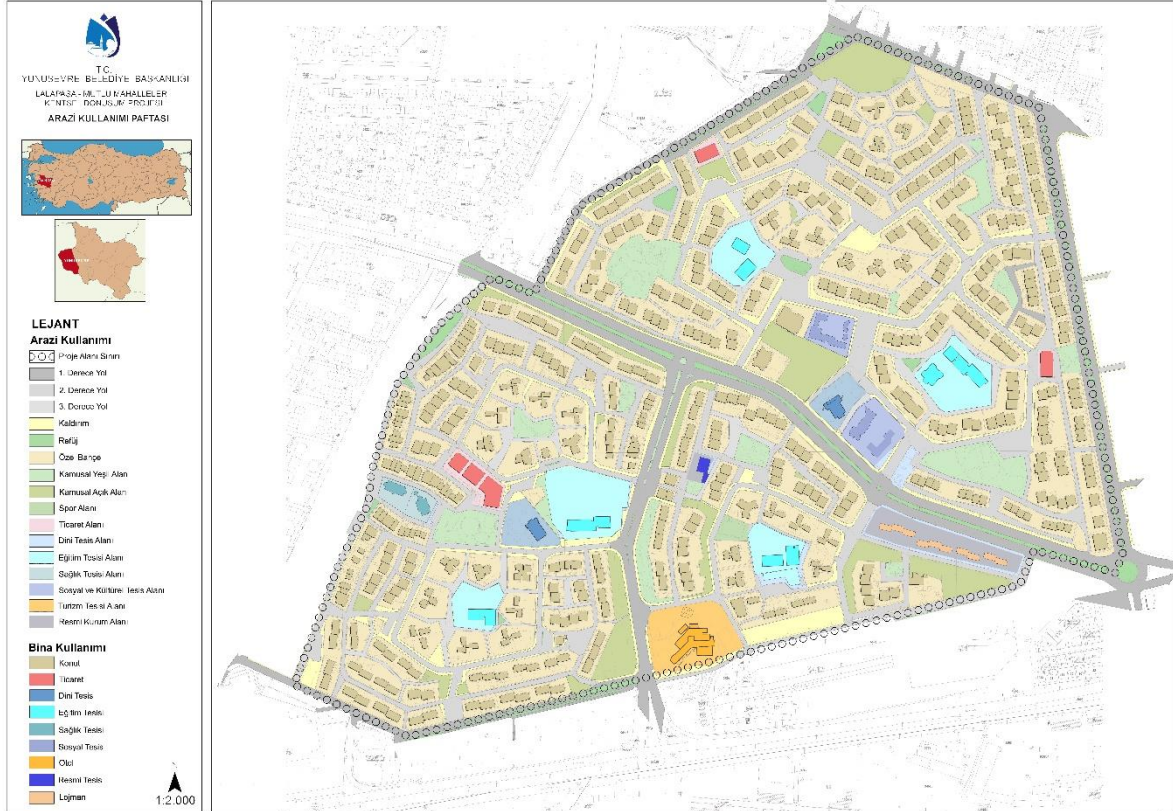
Tablo 8. Alandaki Parsellerin TAKS ve KAKS Dağılımları

TAKS	ADET	ORAN	TAKS	ADET	ORAN
0,00-0,19	45	20%	0,00-0,20	14	6%
0,20-0,29	38	17%	0,20-0,39	12	5%
0,30-0,39	76	34%	0,40-0,59	15	7%
0,40-0,49	33	15%	0,60-0,79	23	10%
0,50-0,59	13	6%	0,80-0,99	50	22%
0,60-0,69	15	7%	1,00-1,19	37	17%
0,70 üzeri	3	1%	1,20-1,39	21	9%
			1,40-1,59	7	3%
			1,60-1,79	17	8%
			1,80-1,99	13	6%
			2,00-2,19	5	2%
			2,20-2,39	2	1%
			2,40-2,59	4	2%
			2,60 üzeri	3	1%

5.2. Arazi Kullanımı ve Yapısal Analizler

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Laleli – Mesir Mahallelerine ilişkin arazi kullanımı ve yapısal analizler başlığı altında; arazi kullanımı, kat adedi ve yapı durumu analizleri yapılmıştır.

Laleli – Mesir Mahallerine ilişkin arazi kullanımı verileri esas alınarak, Arazi Kullanımı Analizi oluşturulmuştur. Arazi kullanımına ilişkin, konut, ticaret, eğitim tesisleri, kültürel tesis, lojmanlar ve ticaret fonksiyonlarında dağılım görülmüştür. Alanın geneli 3 - 5 katlı, betonarme yapılardan oluşmaktadır. Şekil 17'de arazi kullanımı analizi ve Şekil 19'da kat adedi analizi gösterilmektedir.

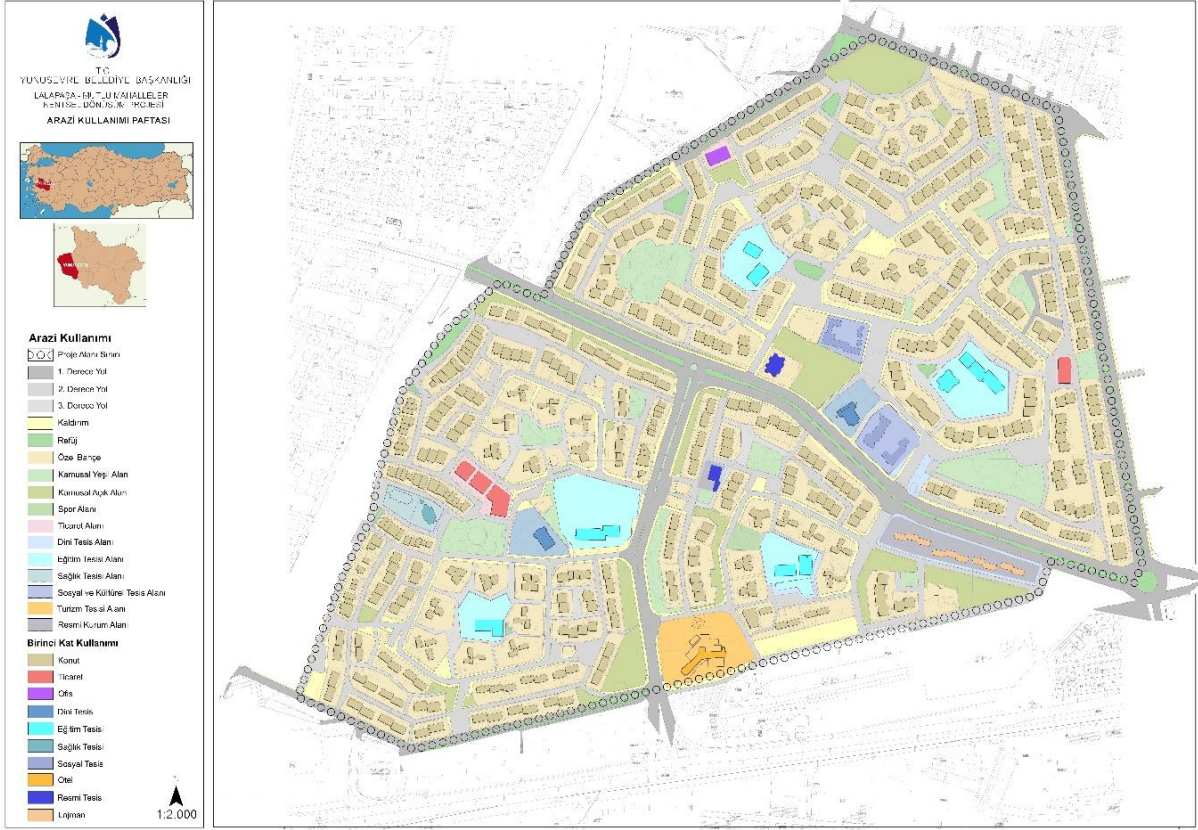


Şekil 17. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Zemin Kat Kullanımı

Alanın büyük çoğunluğunun arazi kullanımı konut olduğu saptanmıştır. Alanda bulunan yapıların 542 tanesi konut işlevini taşımaktadır. Toplam konut bağımsız birim sayısı 3640'tır. Alanda ticaret birimleri komşuluk birimleri içinde tekil olarak yer almaktadır. En belirgin ticaret birimi alanın batısındaki komşuluk ünitesi içinde yer almaktadır. Alanın güneyinde bulunan turizm tesisi işlevi taşıyan otel önemli bir ticari potansiyele sahiptir.

Alanda ikinci ağırlık verilen kullanım eğitim kullanımı olmuştur. Alandaki eğitim tesisleri; 2 Anaokulu, 3 ilkököl, 1 Ortaokul, 1 Lise olmak üzere 7 adettir. Eğitim tesisleri için ayrılan toplam alan 30.770 m²'dir. Proje alanında toplam alanı 6172 m² olan 2 adet dini tesis bulunmaktadır.

Ayrıca alanda; sağlık tesisleri, yeşil alanlar, sosyal ve kültürel yapılar, resmi kurum alanları, sivil toplum kuruluşları ve vakıf yapıları (sosyal tesis) bulunmaktadır.



Şekil 18. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Birinci Kat Kullanımı

Birinci kat kullanımında ticaret birimlerinin sayısı azalmıştır. Bunun sebebi ticaretin ağırlıklı olarak tek katlı ya da zemin katta bulunmasındandır.

Laleli ve Mesir Mahalleleri proje alanında bulunan yapıların kat adedi 3-5 arasında değişmektedir. Alanda toplam 593 adet yapı bulunmaktadır.

Kat adetlerine göre yapıların sayısal dağılımı;

- 45 tane → 1 katlı yapı
- 34 tane → 2 katlı yapı
- 387 tane → 3 katlı yapı
- 1 tane → 4 katlı yapı
- 125 tane → 5 katlı yapı
- 1 tane → 9 katlı yapı şeklindedir.



Şekil 19. Laleli – Mesir Mahalleleri Kat Adedi Analizi

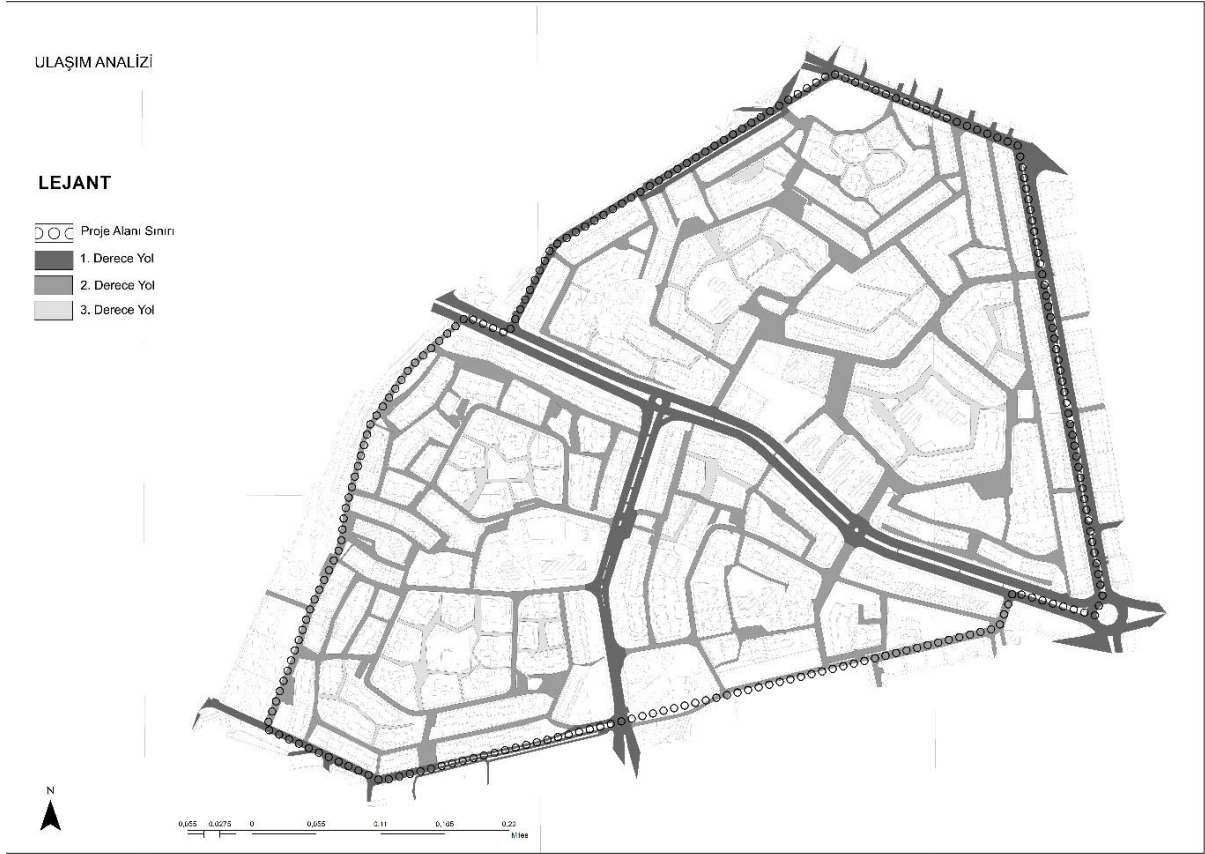
Yapı durumu analizinde alandaki yapılar; iyi, orta, kötü şeklinde sınıflandırılmıştır. Yapıların tamamına yakını orta sınıfına girmektedir.



Şekil 20. Laleli – Mesir Mahalleleri Yapı Durumu Analizi

5.3. Ulaşım Analizi

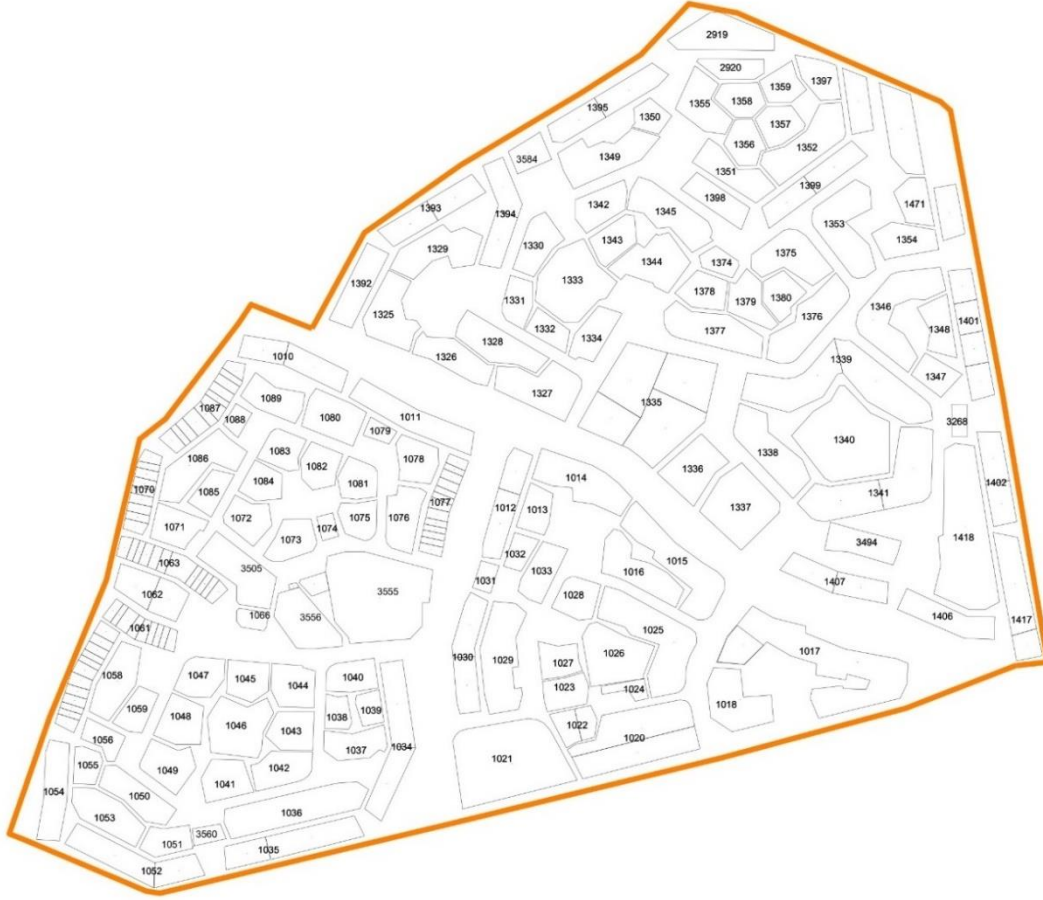
Laleli – Mesir Mahalleleri için çevresiyle ilişkileri ve doğrudan alana yönelik ulaşım durumları incelenmiştir. Laleli ve Mesir Mahallerinde rapor kapsamında anlatılacak olan sorunlar bulunmakla birlikte, belirli bir ulaşım kademelenmesi ve potansiyeli görülmektedir.



Şekil 21. Laleli - Mesir Mahalleleri Ulaşım Paftası

5.4. Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri

5.4.1. Kadastral Durum



Şekil 22. Laleli ve Mesir Mahalleleri Kadastral Durumu

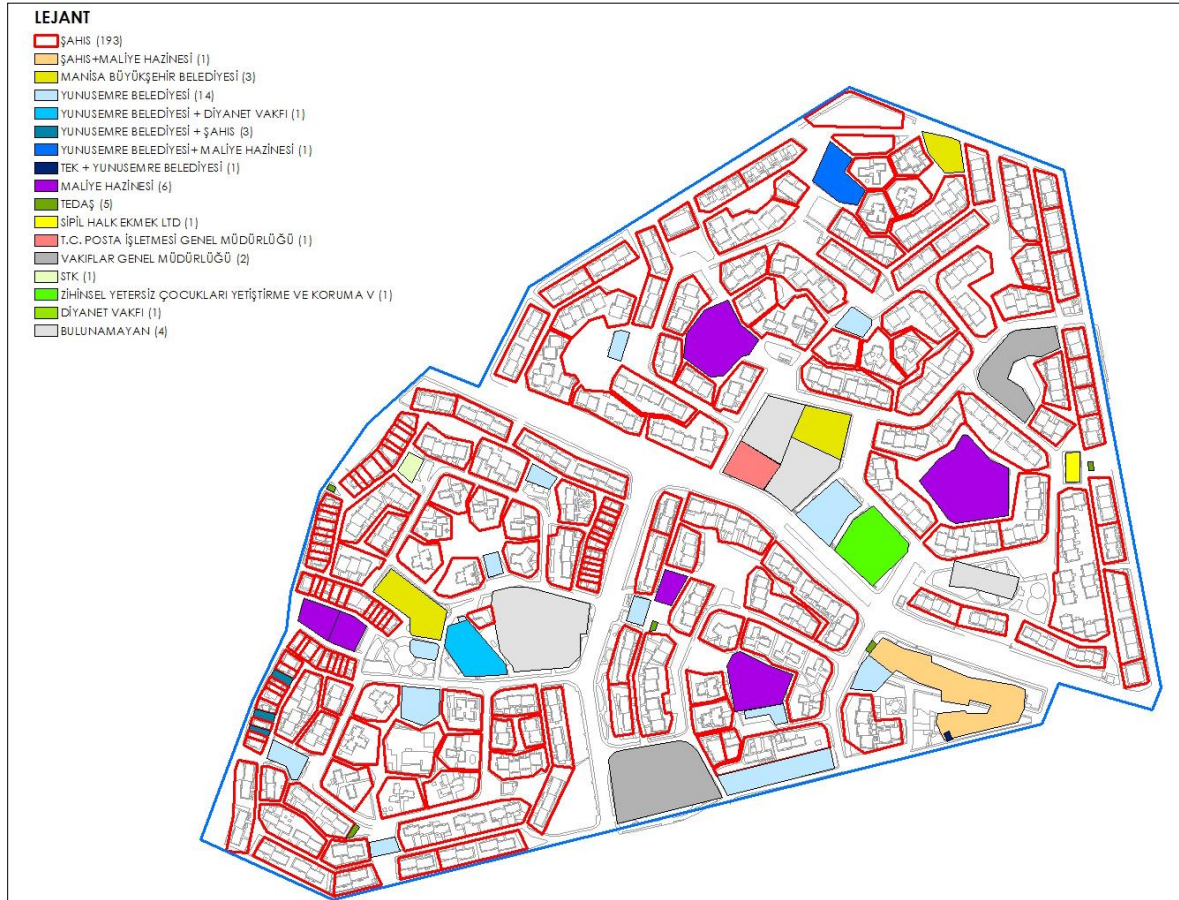
5.4.2. Mülkiyet Yapısı (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli / Tek Sahipli)

Laleli ve Mesir mahallelerindeki mülkiyet durumu incelendiğinde mevcut parsellerin %74.61'inin şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bunun dışındaki parsellerin %4.90'ı Maliye Hazinesi, %3,91'i Yunusemre Belediyesi, %3.47'si Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir. Yaklaşık %5 oranındaki parsellerin mülkiyeti bulunamamıştır.

Tablo 9. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET	Alan (m2)	Oran (%)
Şahıs	304,903	74.61
Maliye Hazinesi	20,027	4.90
Bulunamayan	19,210	4.70
Yunusemre Belediyesi	15,985	3.91
Vakıflar Genel Müdürlüğü	14,196	3.47
Şahıs + Maliye Hazinesi	8,183	2.00
Manisa Büyükşehir Belediyesi	8,065	1.97
Zihinsel Yetersiz Çocukları Yetiştirme Ve Koruma Vakfı	4,726	1.16

Diyanet Vakfı	3,136	0.77
Yunusemre Belediyesi + Diyanet Vakfı	3,136	0.77
Yunusemre Belediyesi+ Maliye Hazinesi	2,484	0.61
T.C. Posta İşletmesi Genel Müdürlüğü	2,193	0.54
Yunusemre Belediyesi + Şahıs	691	0.17
STK	608	0.15
Sipil Halk Ekmek Ltd	596	0.15
Tedaş	438	0.11
Tek + Yunusemre Belediyesi	72	0.02

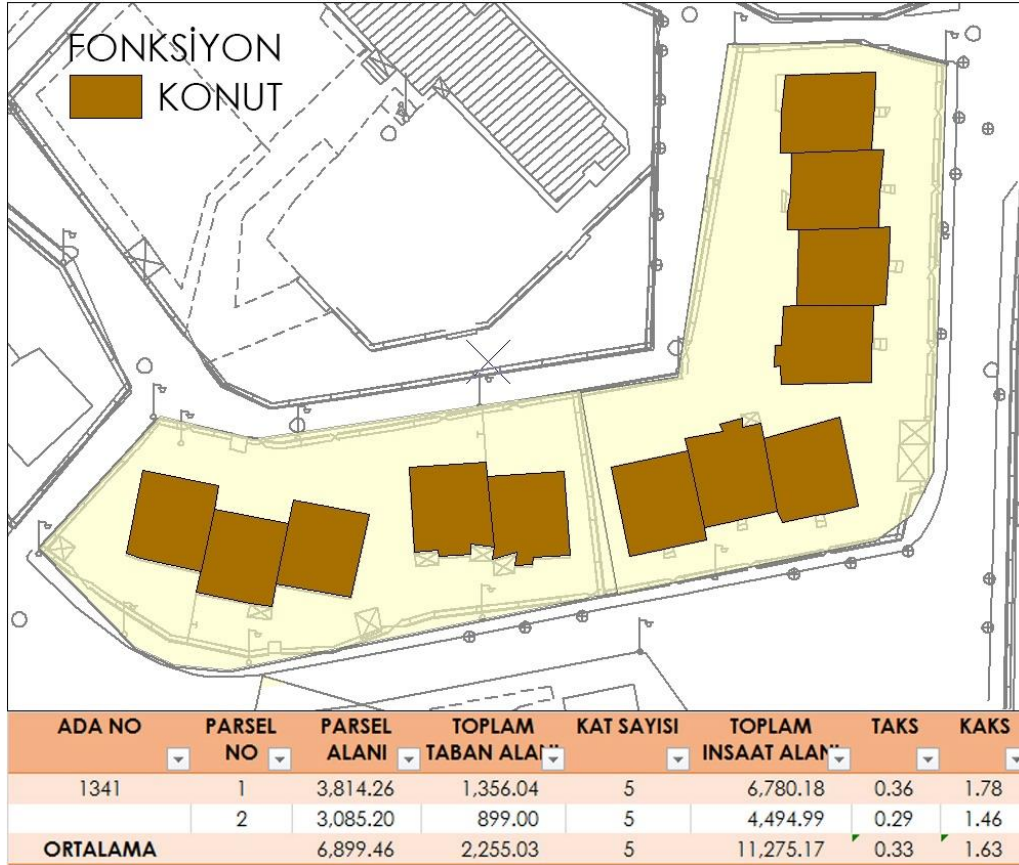


Şekil 23. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu

5.5. Parsellere ve Yapılara İlişkin Araştırmalar

5.5.1. Laleli ve Mesir Mahalleleri

Laleli ve Mesir mahallelerinin mevcut yerleşme dokuları analiz edilmiştir. Analiz tekniği olarak parsel konumu ve tipolojisi, parsel kullanımı, yapı-parcel ilişkisi, yapı kullanım biçimleri ve doku özellikleri parametreleri belirlenmiş ve bu parametrelere göre seçilen yerleşme parçaları değerlendirilmiştir.



Şekil 24. Ada 1

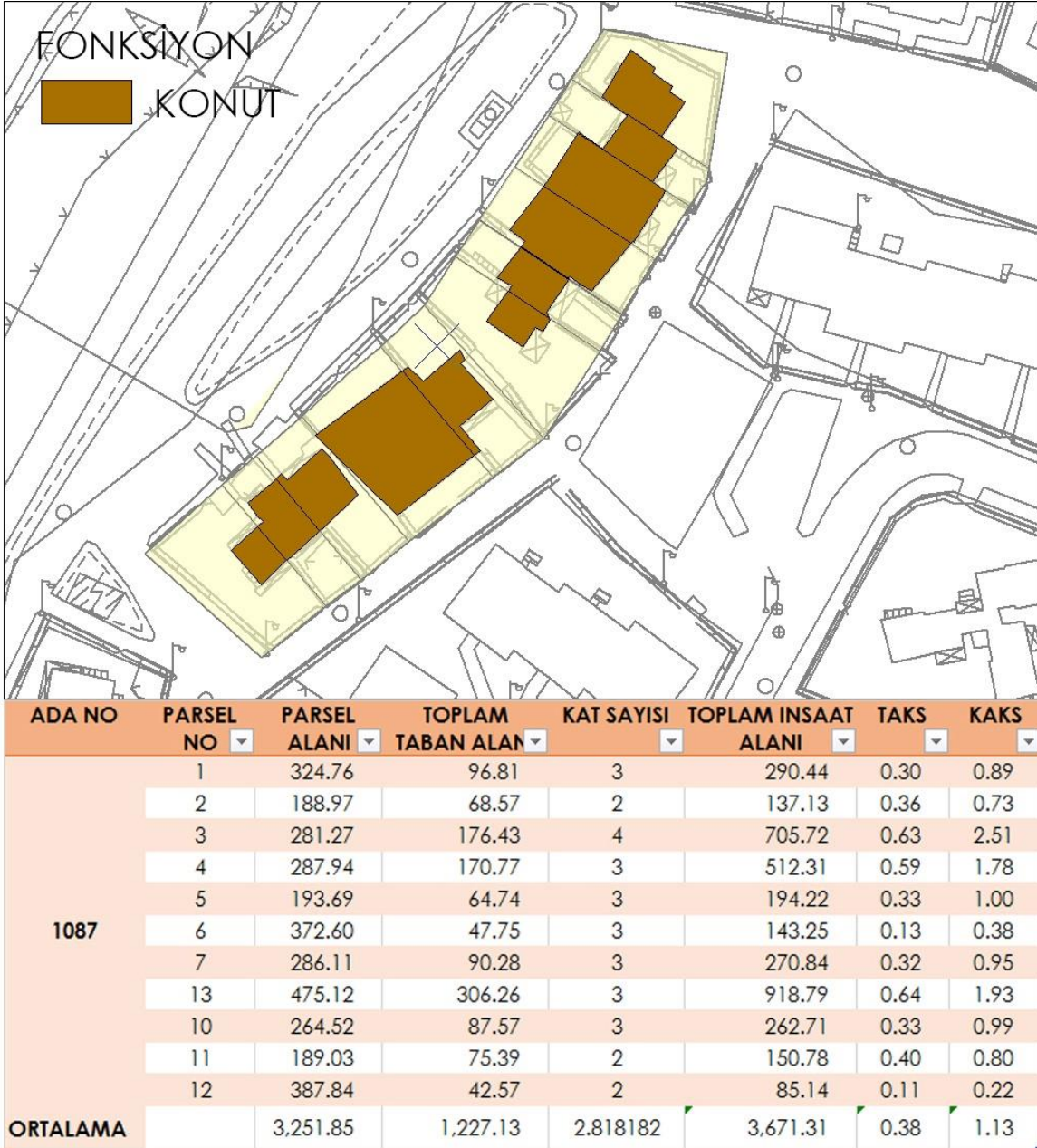
Parsel konumu ve tipolojisi: Yapı adası proje alanının merkezinde bulunmaktadır. Parsellerde birden fazla yapı bulunmaktadır. Adadaki parseller köşe parsellerdir.

Parsel Kullanımı: Parseller konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel İlişkisi: Yapılar parsellerin ortasında konumlanmıştır. Blok nizam yapılaşma bulunmaktadır. 1341/1 parseldeki yapıların taban alanlarının parsel alanına oranı 0.36, toplam inşaat alanının parsel alanına oranı 1.78'dir. 1341/2 parseldeki yapıların taban alanlarının parsel alanına oranı 0,29, toplam inşaat alanının parsel alanına oranı 1.46'dir.

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

Doku Özellikleri: Adadaki doku bitişik nizamda bloklardan oluşmuştur. Tüm bloklar 5 katlıdır. Yapı adasındaki ortalama TAKS 0.33, ortalama KAKS ise 1,63'tür.



Şekil 25. Ada 2

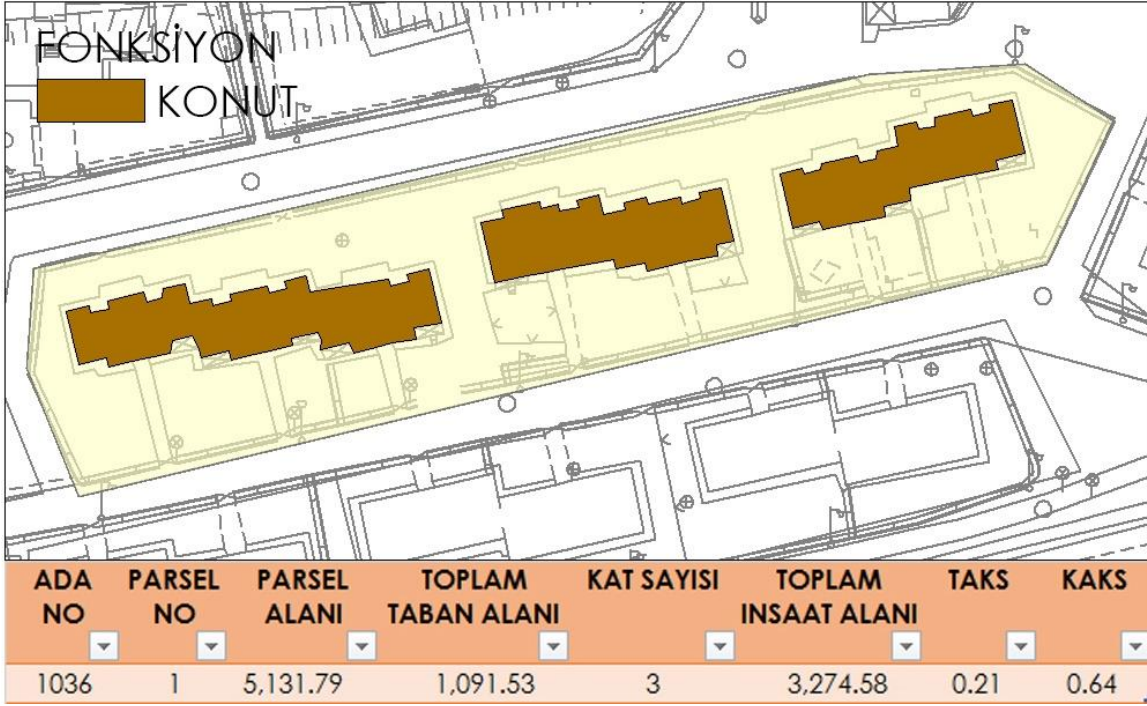
Parsel konumu ve tipolojisi: Yapı adası proje alanının batısındadır. Her parselde tek yapı bulunmaktadır. Yapı adasında boş parsel bulunmamaktadır.

Parsel Kullanımı: Parseller konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel İlişkisi: Yapılar parsellerin ortasında konumlanmıştır. Yapılar bitişik nizamda konumlanmıştır. Parsellerdeki yapıların TAKS ve KAKS değerleri tabloda belirtilmiştir.

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

Doku Özellikleri: Adadaki doku bitişik nizamdaki yapılardan oluşmuştur. Yapılardan 3'ü 2 katlı, 7'si 3 katlı ve 1'i 4 katlıdır. Yapı adasındaki ortalama kat sayısı 2,81, ortalama TAKS 0.38, ortalama KAKS ise 1,13'tür.



Şekil 26. Ada 3

Parsel konumu ve tipolojisi: Yapı adası proje alanının güneyinde bulunmaktadır. Ada tek parselden oluşmaktadır. Parselde birden fazla blok bulunmaktadır.

Parsel Kullanımı: Parseller konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel İlişkisi: Yapılar parsellerin ortasında konumlanmıştır. Yapılar bitişik nizamda konumlanmıştır. Parsellerdeki yapıların TAKS ve KAKS değerleri tabloda belirtilmiştir.

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

Doku Özellikleri: Adadaki doku bitişik nizamdaki bloklardan oluşmuştur. Yapıların hepsi 3 katlıdır. Yapı adasındaki ortalama kat sayısı 3, ortalama TAKS 0.21, ortalama KAKS ise 0.64'tür.

6. Sosyoekonomik Çevre Değerleri

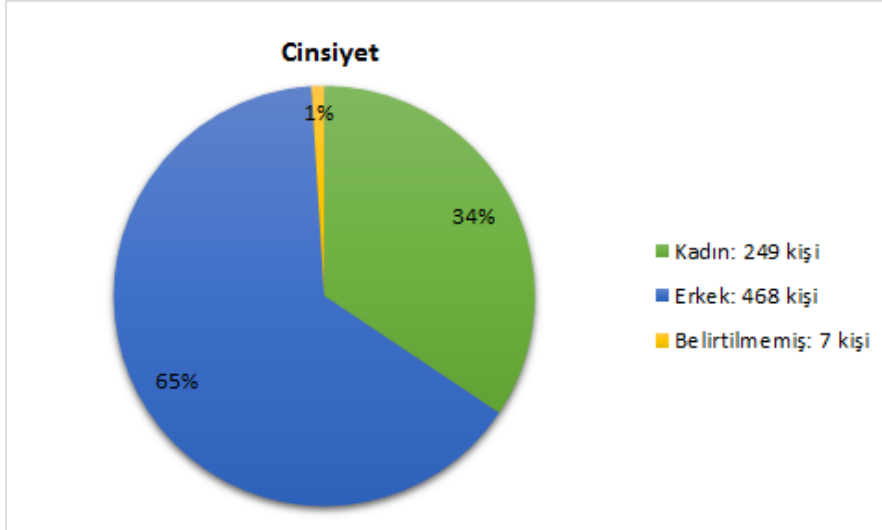
Proje kapsamında sosyoekonomik yapı verileri anket çalışmalarıyla belirlenmiştir. Laleli ve Mesir Mahalleleri içinde kalan proje alanında 10.929 kişi yaşamakta ve 3623 hane yer almaktadır. Buna göre Laleli ve Mesir mahallelerinde toplam hane sayısının %20'si olan 725 kişi ile anket yapılmıştır.

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

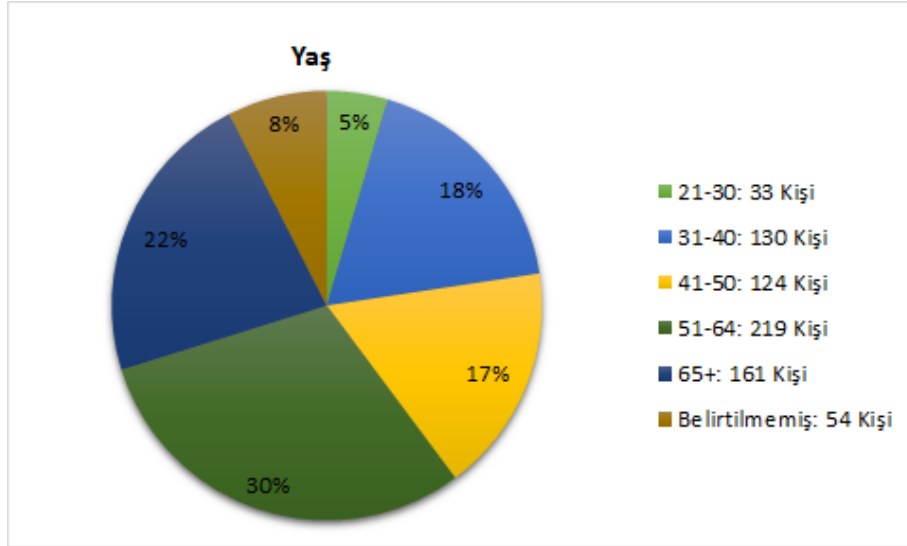
6.1. Hane Halkı Özellikleri

Laleli ve Mesir mahallelerinde yapılan ankete katılanların %65'i erkek iken %34'ü kadındır. %1'i ise belirtilmemiştir.



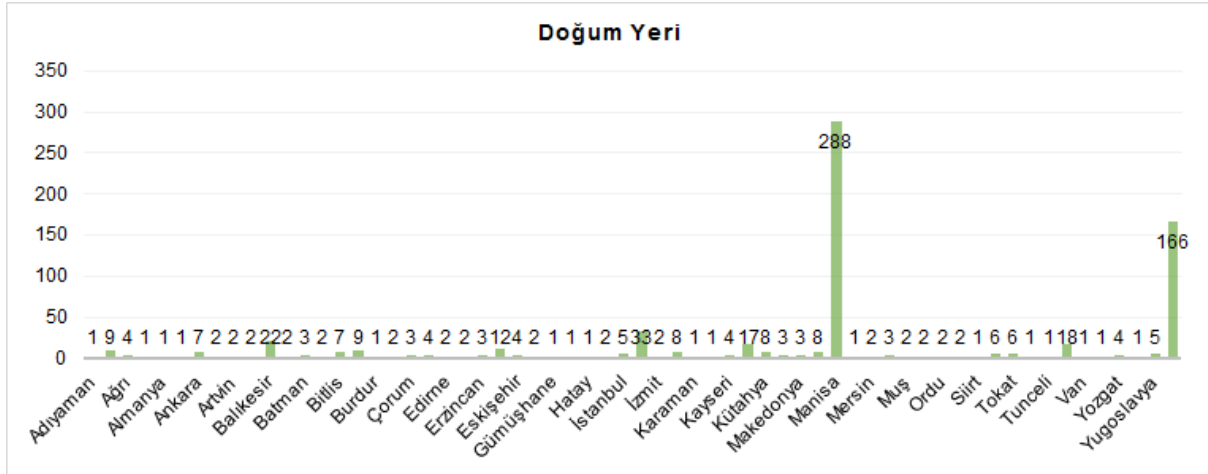
Şekil 27. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı

Laleli ve Mesir mahallelerinde yapılan ankete katılanların yaş grupları incelendiğinde 21-30 yaşları arasındakilerin oranı %5, 31-40 yaşları arasındakilerin oranı %18, 41-50 yaşları arasındakilerin oranı %17, 51-64 yaşları arasındakilerin oranı %30, 65 yaş ve üzerindeki oranı ise %22'dir. %8'i ise yaşlarını belirtmemişlerdir. Buna göre anket yapılan kişilerin yarısından fazlası 51 yaş ve üstü yaşlardadır.



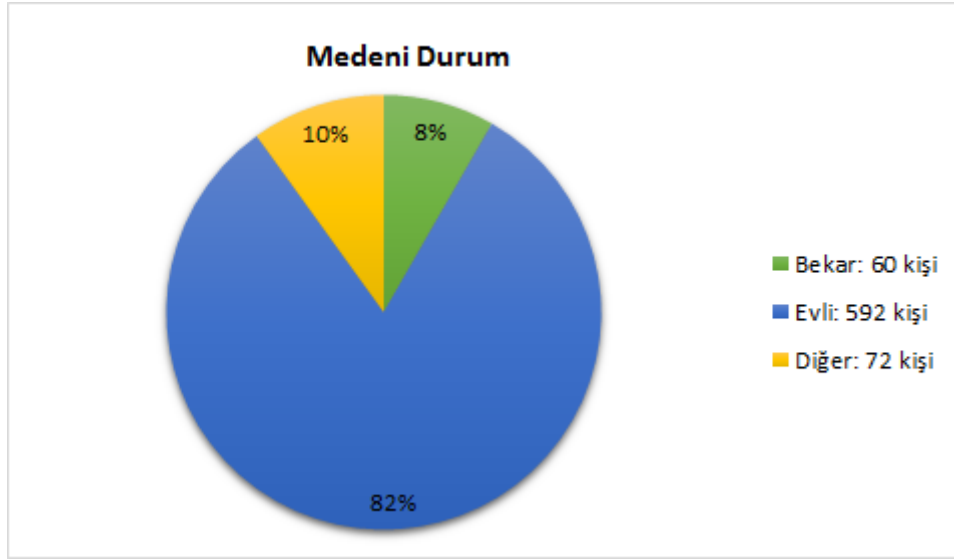
Şekil 28. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yaş Dağılımı

Laleli ve Mesir mahallelerinde yapılan ankete katılanların büyük çoğunluğunu Manisa doğumlu 288 kişinin, İzmir doğumlu 33 kişinin ve Balıkesir doğumlu 22 kişinin oluşturduğu görülmüştür.



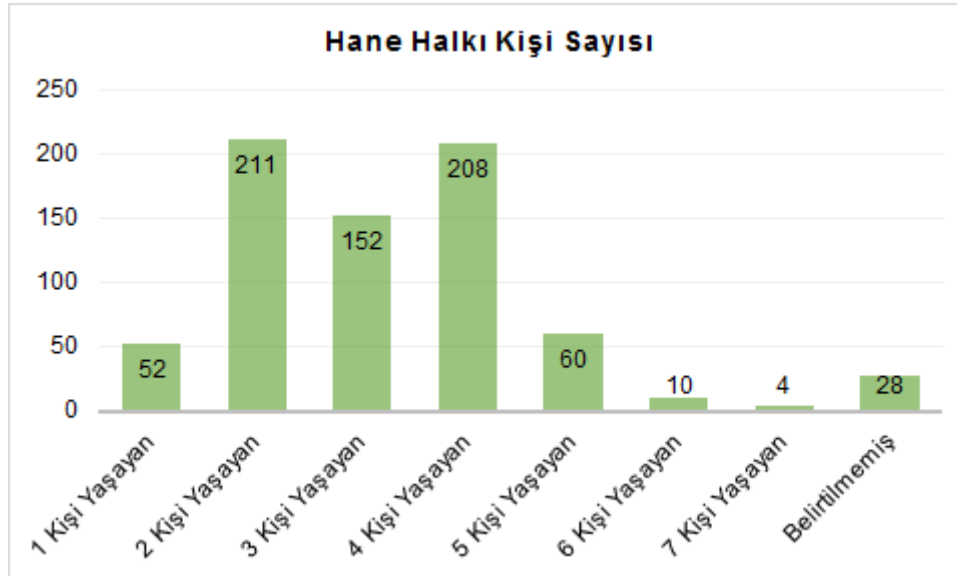
Şekil 29. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri

Laleli ve Mesir mahallelerinde yapılan anketlere göre, anket yapılan bireylerin %82'si evli, %8'i bekar, %10'u diğerdir.



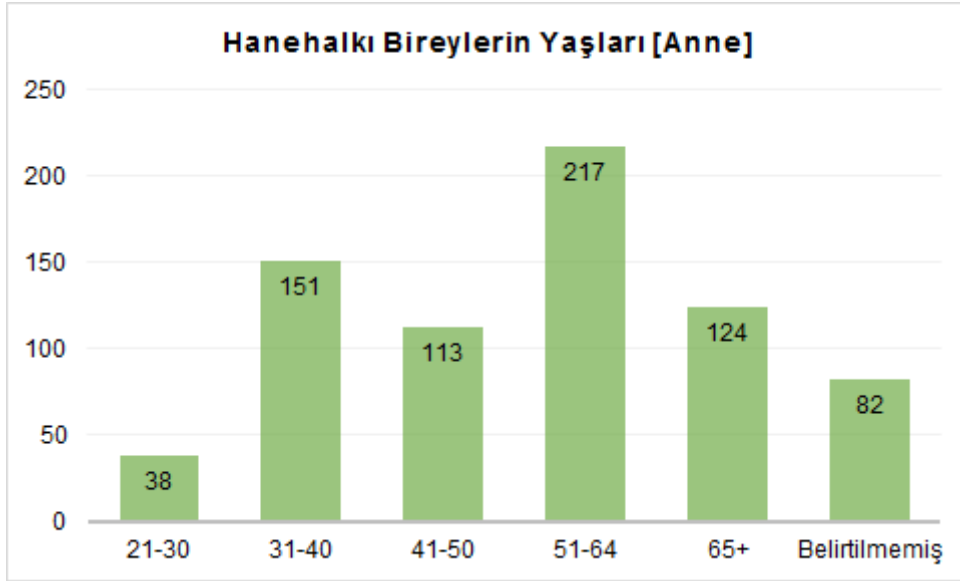
Şekil 30. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları

Hane halkı kişi sayısı grafiğine göre Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılanlar içinde 1 kişi yaşayan 52, 2 kişi yaşayan 211, 3 kişi yaşayan 152, 4 kişi yaşayan 208, 5 kişi yaşayan 60, 6 kişi yaşayan 10, 7 kişi yaşayan 4 aile bulunmaktadır. 28 ailenin ise kaç kişi yaşadığı belirtilmemiştir. Laleli ve Mesir mahallelerinde en çok 2 kişilik aile yaşamaktadır. Ortalama hane halkı sayısı ise 3,19 'dur.



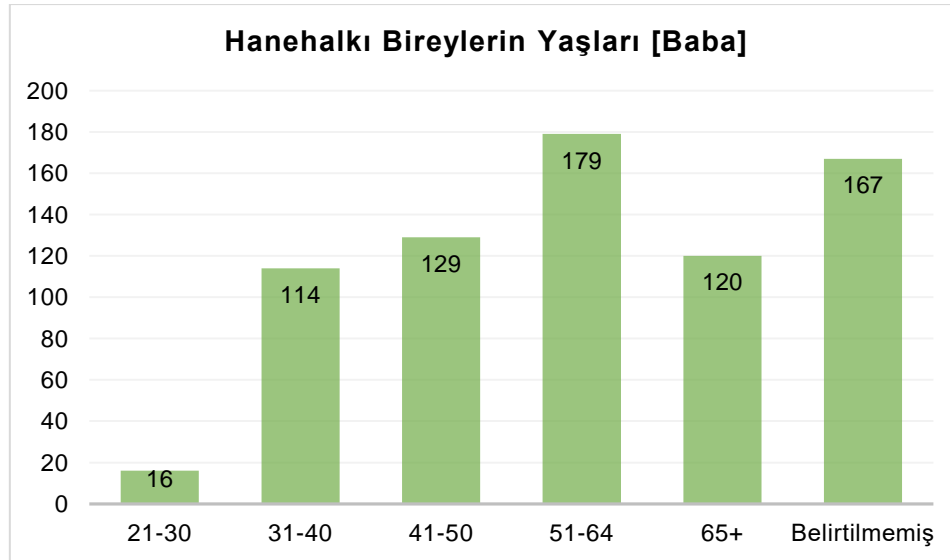
Şekil 31. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Hane Halkı Büyüklüğü

Laleli ve Mesir mahallelerinde yaşayan, ankete katılan annelerin 38'i 21-30 yaş, 151'i 31-40 yaş, 113'ü 41-50 yaş, 217'si 51-64 yaş ve 124'ü ise 65 yaş üzerindedir. Buna göre annelerin yarısından fazlasının 51 yaş ve üzerinde olduğu görülmektedir.



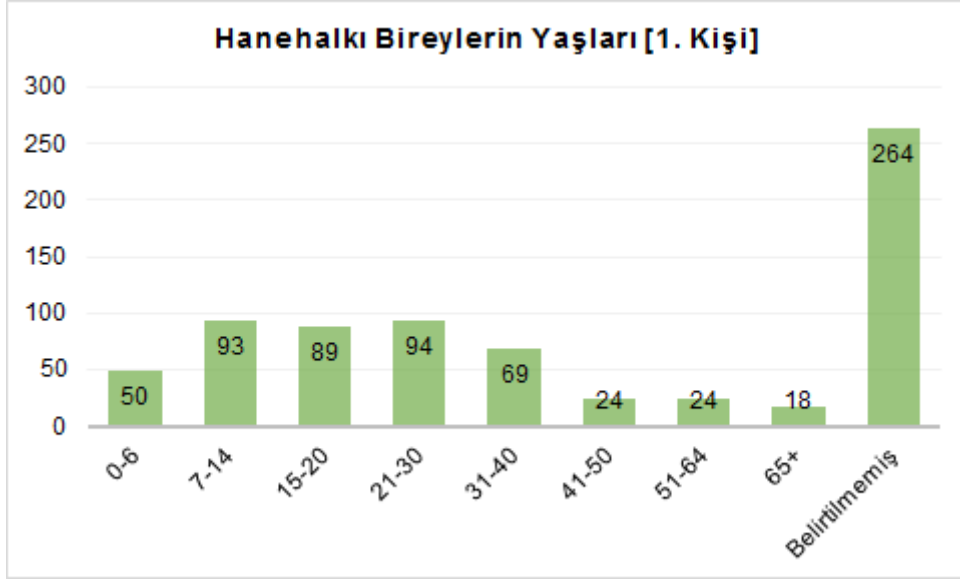
Şekil 32. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı

Laleli ve Mesir mahallelerinde yaşayan, ankete katılan babaların 16'sı 21-30 yaş, 114'ü 31-40 yaş, 129'u 41-50 yaş, 179'u 51-64 yaş ve 120'si ise 65 yaş üzerindedir. Buna göre annelerin yarısından fazlasının 51 yaş ve üzerinde olduğu görülmektedir.



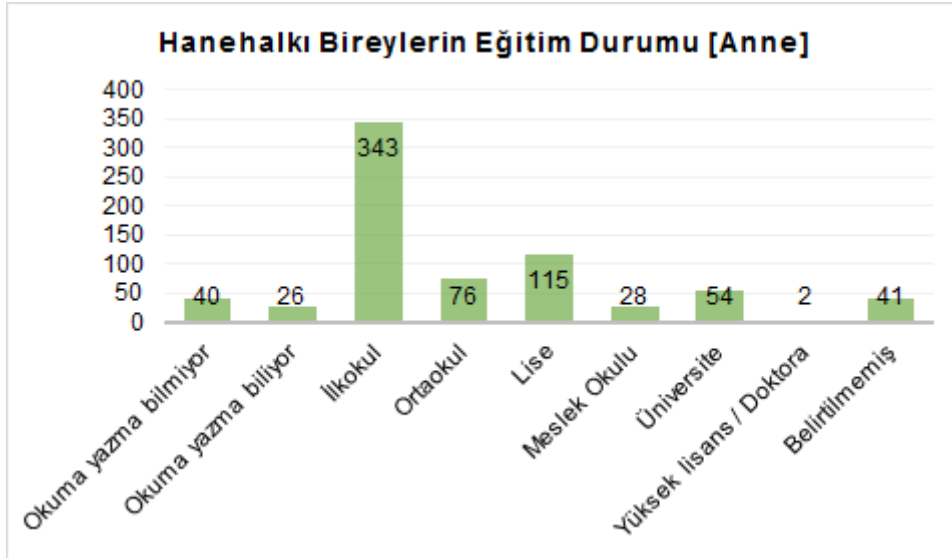
Şekil 33. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı

Laleli ve Mesir mahallelerinde yaşayan, ankete katılan 1. kişilerin (Hanedeki 3. Kişi) 50'si 0-6 yaş, 93'ü 7-14 yaş, 89'u 15-20 yaş, 94'ü 21-30 yaş, 69'u 31-40 yaş, 24'ü 41-50 yaş, 24'ü 51-64 yaş, 18'i ise 65 yaş üzerindedir. Buna göre, 1. kişilerin yarısından fazlasının aktif yaş grubunda olduğu görülmektedir.



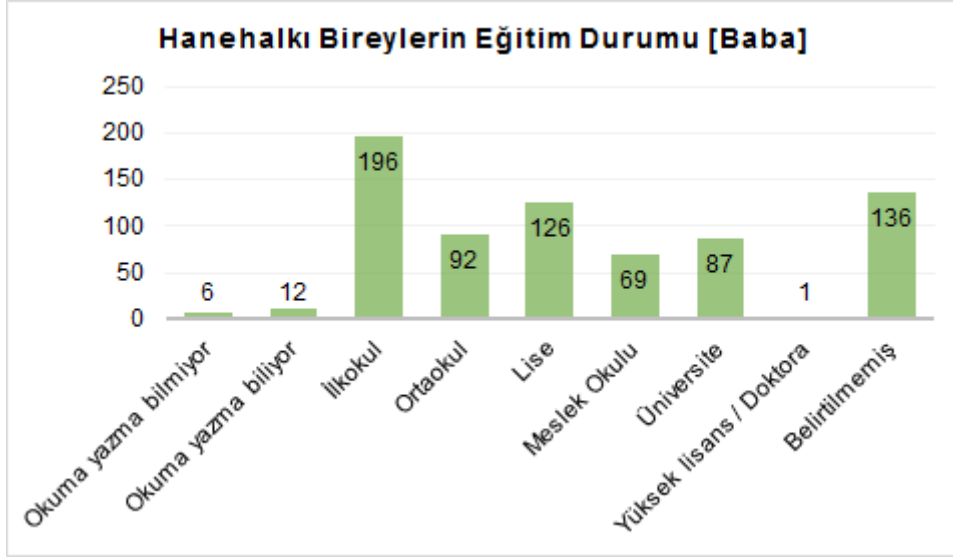
Şekil 34. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı

Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılan annelerin eğitim durumu grafiğine göre annelerin 40'ı okuma yazma bilmiyor, 26'sı okuma yazma biliyor, 343'ü ilkokul mezunu, 76'sı ortaokul mezunu, 115'i lise mezunu, 28'i meslek okulu mezunu, 54'ü üniversite mezunu, 2'si yüksek lisans / doktora mezunudur. 41 kişinin ise eğitim durumu belirtilmemiştir.



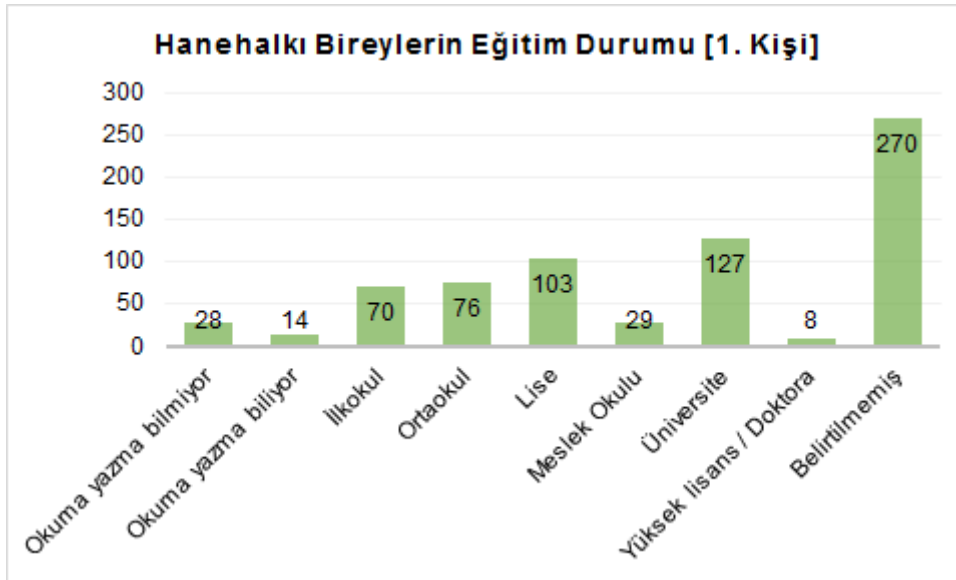
Şekil 35. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu

Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılan babaların eğitim durumu grafiğine göre babaların 6'sı okuma yazma bilmiyor, 12'si okuma yazma biliyor, 196'sı ilkokul mezunu, 92'si ortaokul mezunu, 126'sı lise mezunu, 69'u meslek okulu mezunu, 87'si üniversite mezunu, 1'i yüksek lisans / doktora mezunudur.



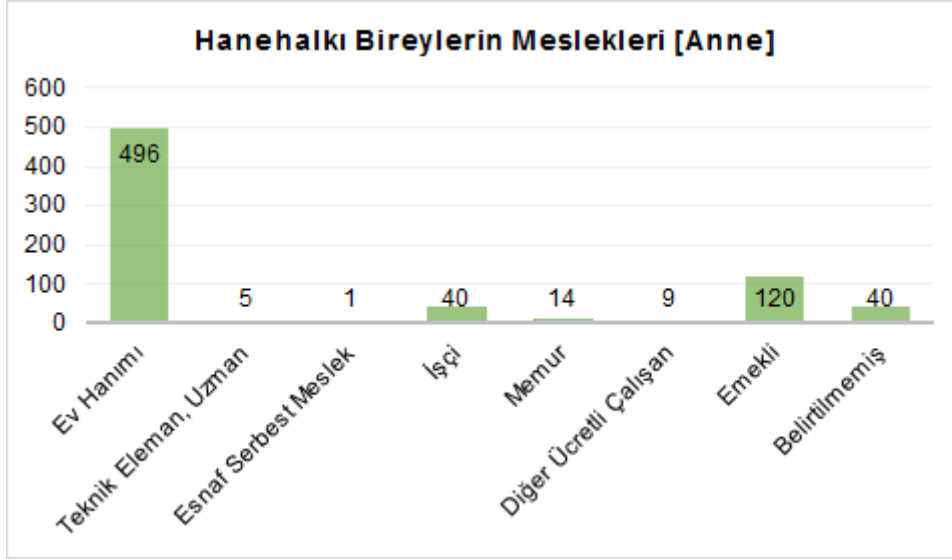
Şekil 36. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu

Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılan 1. kişilerin eğitim durumu grafiğine göre bu kişilerin 28'si okuma yazma bilmiyor, 14'si okuma yazma biliyor, 70'i ilkokul mezunu, 76'si ortaokul mezunu, 103'ü lise mezunu, 29'u meslek okulu mezunu, 127'si üniversite mezunu, 8'i yüksek lisans / doktora mezunudur.



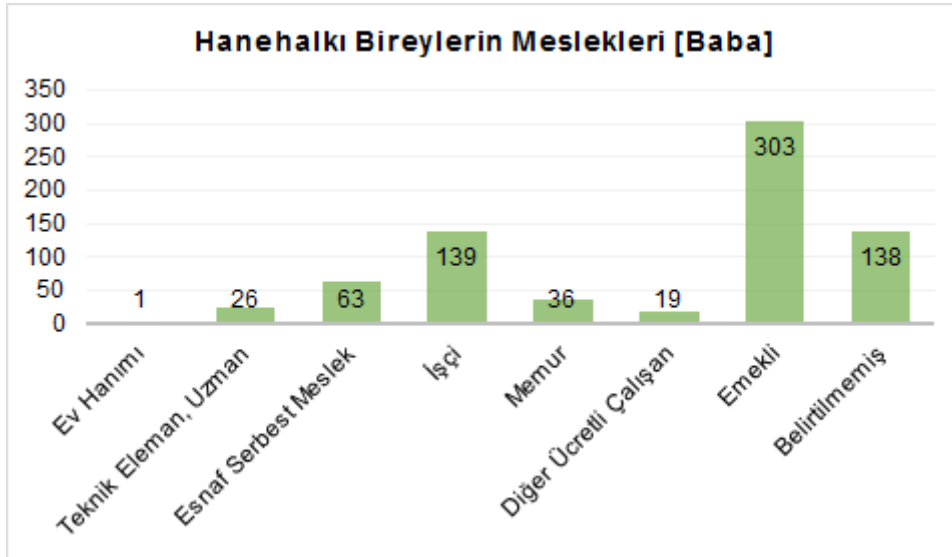
Şekil 37. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu

Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılan annelerin meslek grafiğine göre annelerin 496'sı ev hanımı, 120'si emekli, 40'ı işçi, 14'ü memur, 9'u diğer ücretli çalışan, 5'i teknik eleman uzman ve 1'i de serbest meslekte çalışmaktadır. Çubuk grafiğe göre Laleli ve Mesir mahallelerinde yaşayan annelerin çoğunluğu ev hanımıdır.



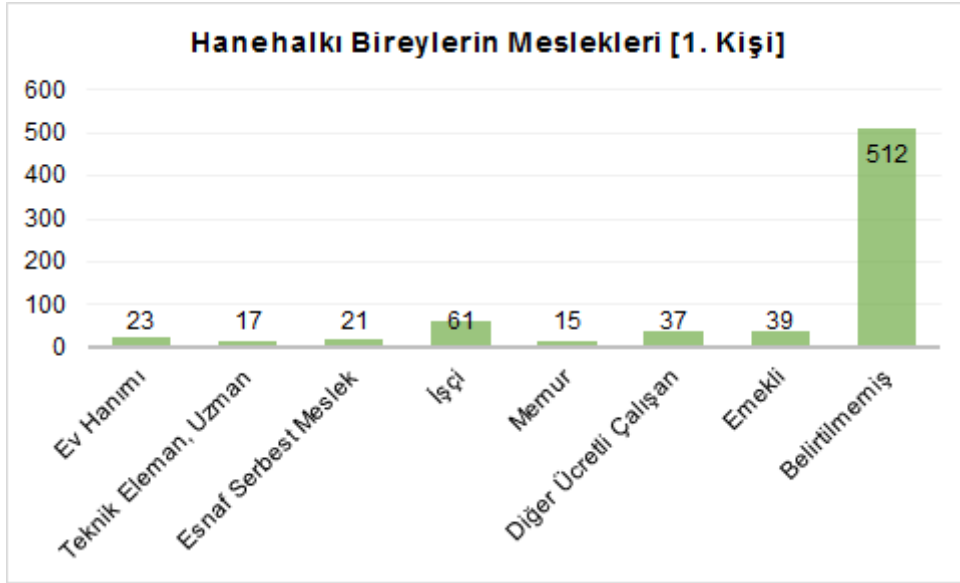
Şekil 38. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Meslekleri

Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılan babaların meslek grafiğine göre babaların 303'ü emekli, 139'u işçi, 36'sı memur, 19'u diğer ücretli çalışan, 26'i teknik eleman uzman ve 63'ü de serbest meslekte çalışmaktadır. Çubuk grafiğe göre Laleli ve Mesir mahallelerinde yaşayan babaların çoğunluğu emeklidir.



Şekil 39. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Meslekleri

Laleli ve Mesir mahallelerinde ankete katılan 1.kişilerin meslek grafiğine göre bu kişilerin 39'u emekli, 61'i işçi, 15'i memur, 37'si diğer ücretli çalışan, 17'si teknik eleman uzman ve 21'i de serbest meslekte çalışmaktadır.

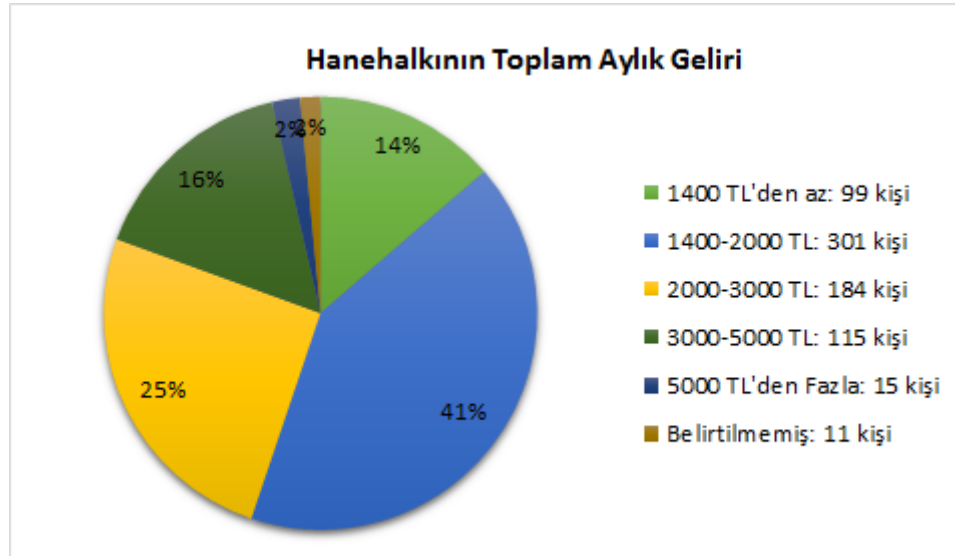


Şekil 40. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri

6.2. Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği

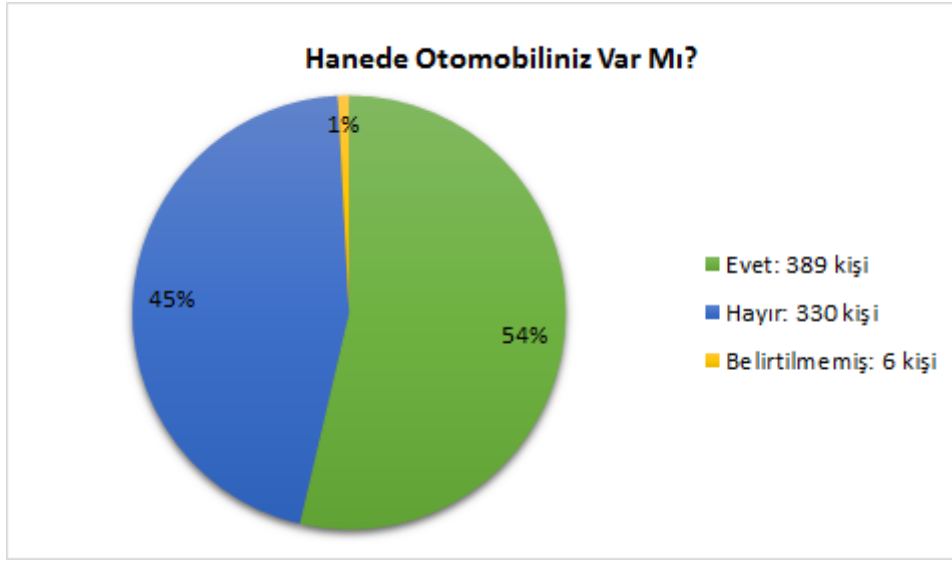
Bu başlıkta mahalle sakinlerine sorulan gelir düzeyi ve otomobil sahipliğine yönelik soruların sonuçları açıklanmaktadır.

Laleli ve Mesir mahallelerinde yapılan ankete göre yaşayan halkın %14'ü 1400 TL'den az, %41'i 1400-2000 TL, %25'i 2000-3000 TL, %16'sı 3000-5000 TL, %2'si ise 5000 TL'den fazla aylık gelire sahiptir. %2'si ise belirtilmemiştir.



Şekil 41. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Toplam Aylık Gelir Dağılımı

Laleli-Mesir mahallelerinde yaşayan halkın %54'ü özel otomobil sahibi iken, %45'i özel otomobil sahibi değildir. %1'i ise belirtilmemiştir. Buna göre her iki haneye bir otomobil düşmektedir.

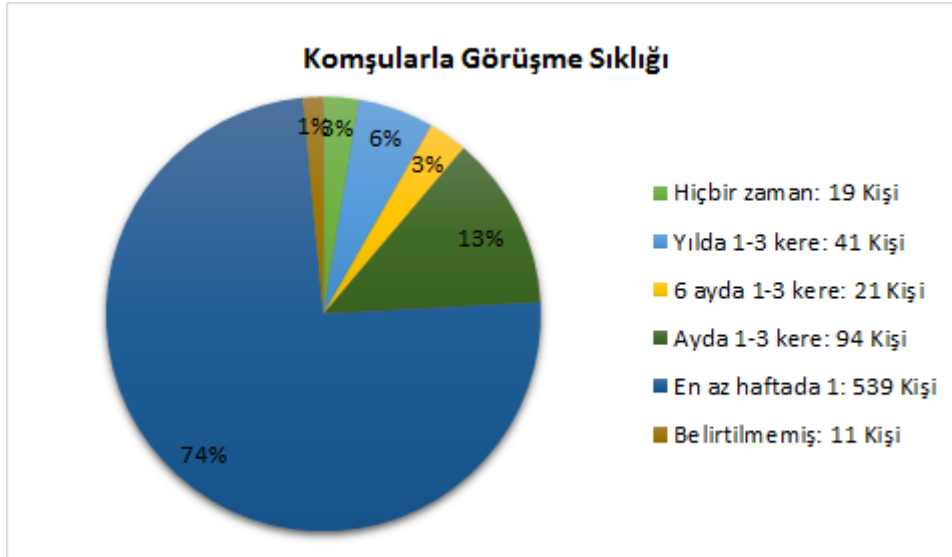


Şekil 42. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Otomobil Sahipliği

6.3. Komşuluk İlişkileri

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

Laleli ve Mesir mahallelerindeki halkın %74'ü komşularıyla en az haftada 1, %13'ü ayda 1-3 kez, %3'ü 6 ayda 1-3 kez, %6'sı yılda 1-3 kez komşularıyla görüşmekte; %3'ü komşularıyla hiç görüşmemektedir.

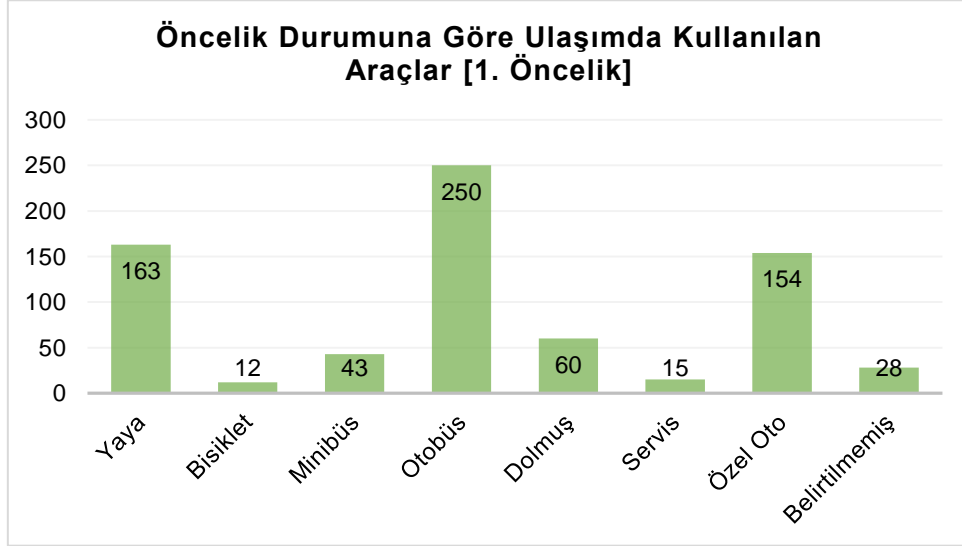


Şekil 43. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri

6.4. Ulaşım Tercihleri

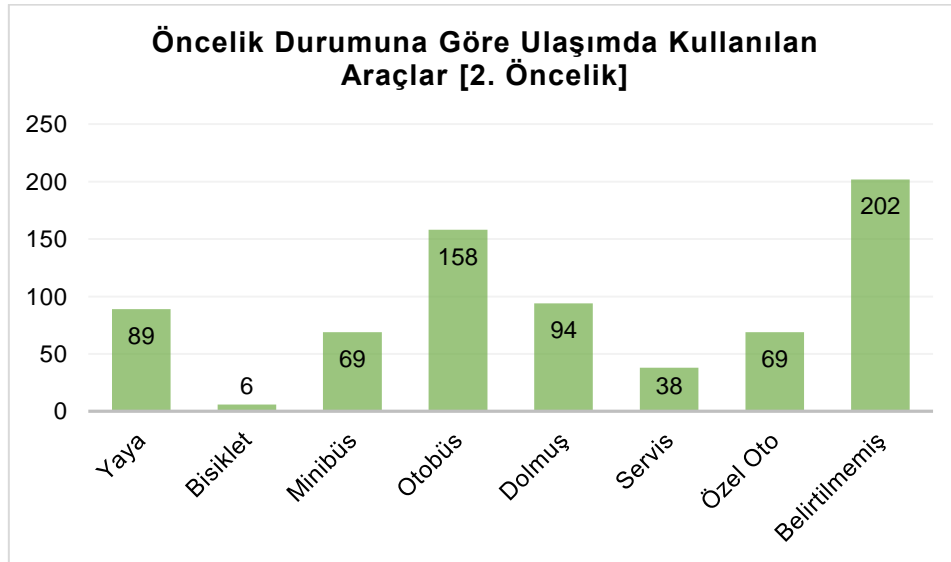
Bu başlıkta mahalle sakinlerinin ulaşım önceliklerine dair sorulan sorunun sonuçları açıklanmıştır.

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



Şekil 44. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri

Laleli ve Mesir mahallelerinde 2. öncelik olarak sırasıyla otobüs, dolmuş araçları ve yaya ulaşımı tercih edilmektedir.

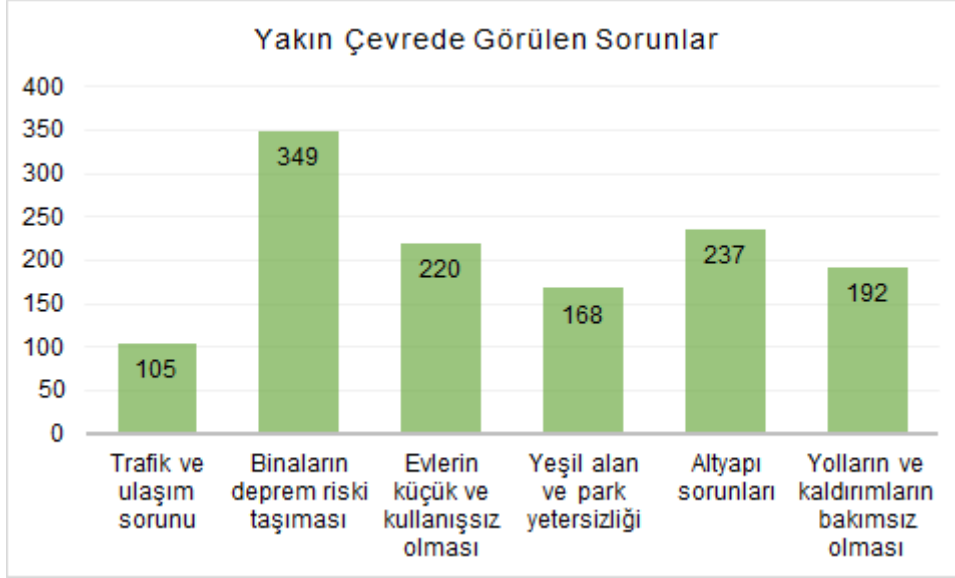


Şekil 45. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri

6.5. Yakın Çevredeki Sorunlar

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

Laleli ve Mutlu mahallelerinde binaların deprem riski taşıması en büyük sorun olarak görülmektedir. Altyapı sorunları, evlerin küçük ve kullanışsız olması ise ankete katılanların çoğunluğu tarafından sorun olarak görülmüştür.



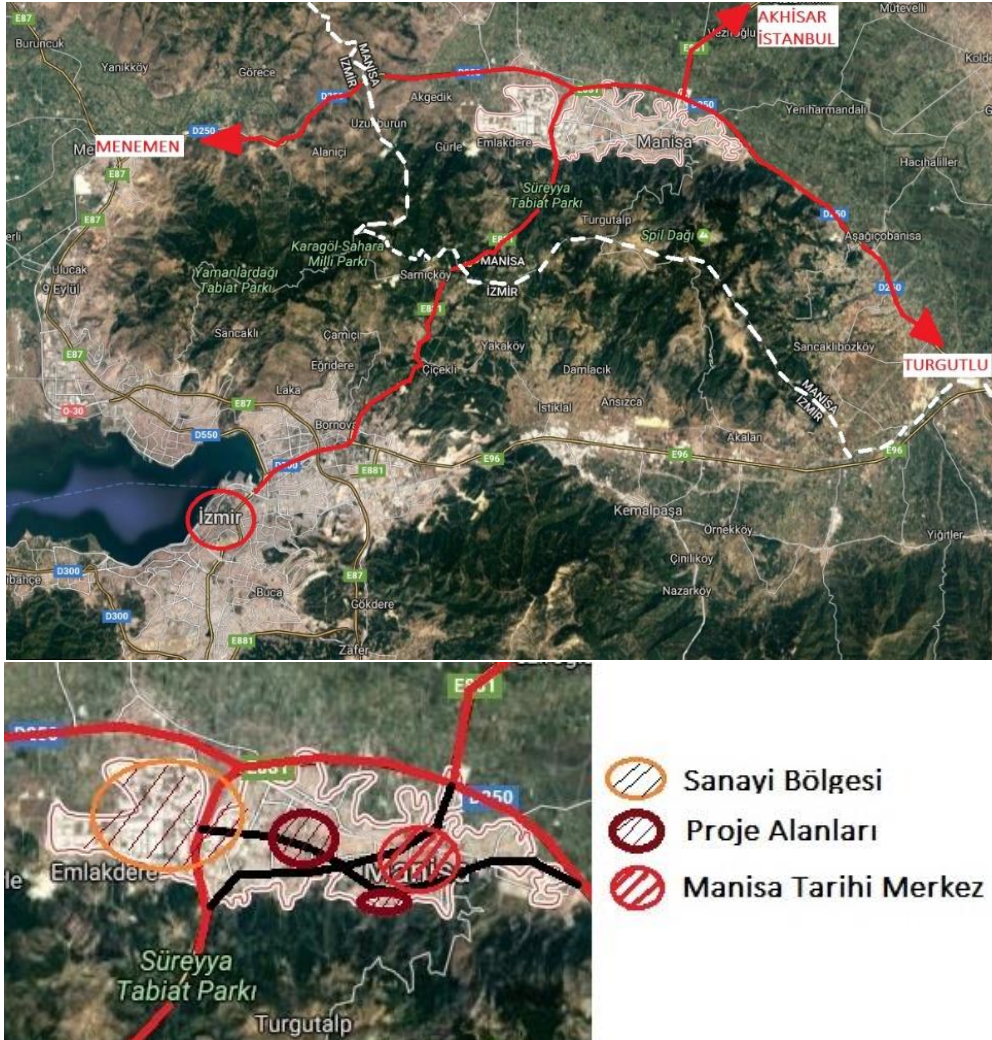
Şekil 46. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yakın Çevrede Görülen Sorunlar

7. Gelişme Eğilimleri

7.1. Kent ve Alana İlişkin Gelişme Eğilimleri

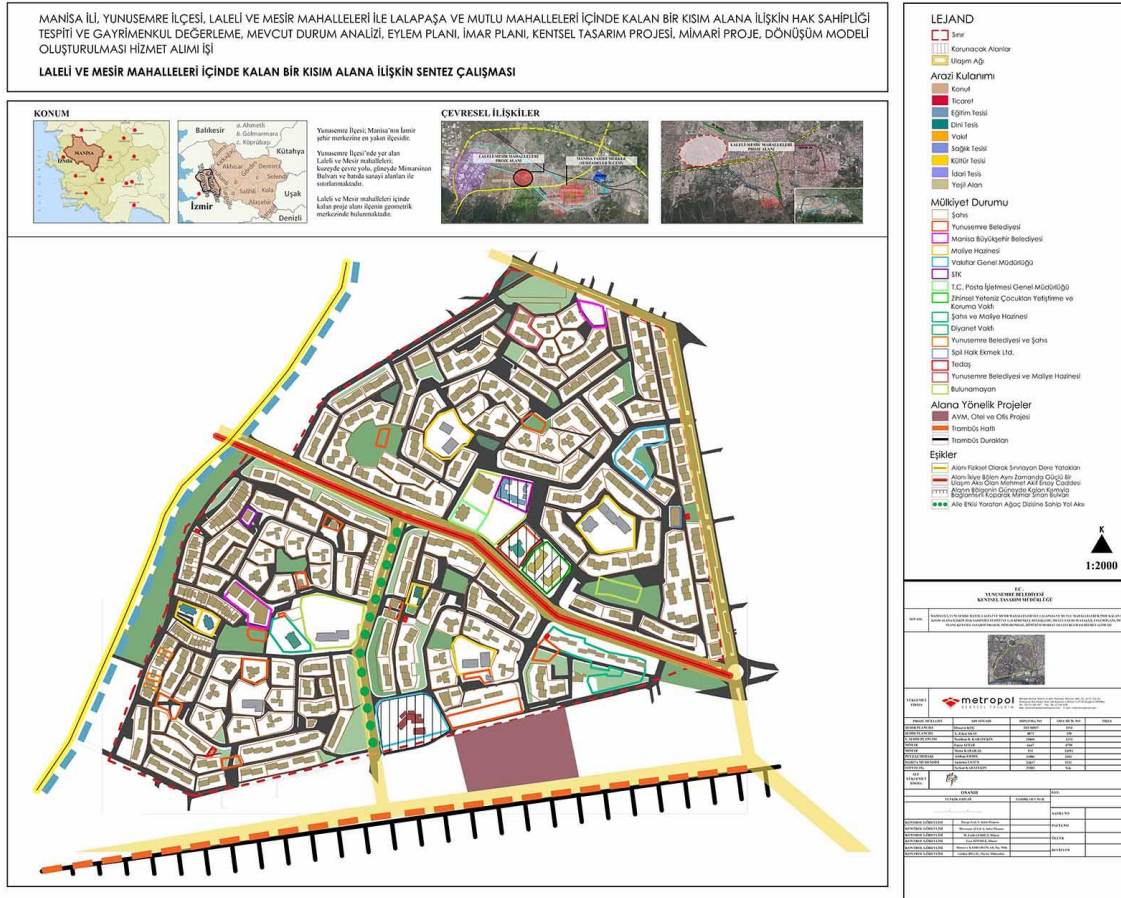
Manisa İli Yunusemre İlçesi kentsel alanına ilişkin gelişme eğilimleri için çevresel ulaşım ilişkileri, potansiyel ve sorunları Şekil 47'da gösterilmektedir. Sanayi, Manisa Merkez ve İzmir arasında oluşan en güçlü işgücü akımının bulunduğu alanda konumlanan Yunusemre İlçesi, bu durumu potansiyel olarak 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 gelişme yöne verecek şekilde düzenlenmesi gereklidir.



Şekil 47. Manisa İli ve Yunusemre İlçesi Çevresel İlişkileri

8. Sentez Sonuçlarının Değerlendirilmesi



Şekil 48. Laleli ve Mesir Mahalleri Sentez Çalışması

Mevcut Arazi Kullanımı

Alanın yüksek oranda konut kullanımı mevcuttur. Ana ticaret biriminin alanın güneyinde bulunan otel olduğu tespit edilmiştir. Alanda ağırlık verilen ikinci kullanımın ise eğitim olduğu tespit edilmiştir. Bunun dışında dini tesisler, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kültürel yapılar ve vakıf yapıları bulunmaktadır.

Ticaret

Proje alanının güneyinde bulunana Magnesia Alışveriş Merkezi ile yapımı tamamlanmak üzere olan Manisa Prime projesi, alışveriş merkezi, otel ve ofis kullanımına sahiptir. Aynı zamanda alanın güneyinde proje sınırları dahilinde Büyük Saruhan Oteli bulunmaktadır. Proje alanının doğusunda bulunan Özsaruhan Bulvarı üzerinde ticari kullanımların yıllar içinde artış gösterdiği belirlenmiştir. Aynı zamanda proje alanına yürüme mesafesinde bulunan Bahri Sarıtepe Caddesi bankaların kümelendiği bir hat özelliği göstermektedir. Geleneksel merkezin ticari fonksiyonlarının mekân, ulaşım ve kent dokusu faktörlerinden dolayı genişleyemediği ve gelişemediği belirlenmiştir. Aynı zamanda Mimar Sinan Bulvarı'nın koparıcı etkisi ticaret fonksiyonunun kesintisiz bir şekilde kentin kuzeyine doğru ilerlemesini engellemektedir.

Jeolojik Yerleşilebilirlik Durumu

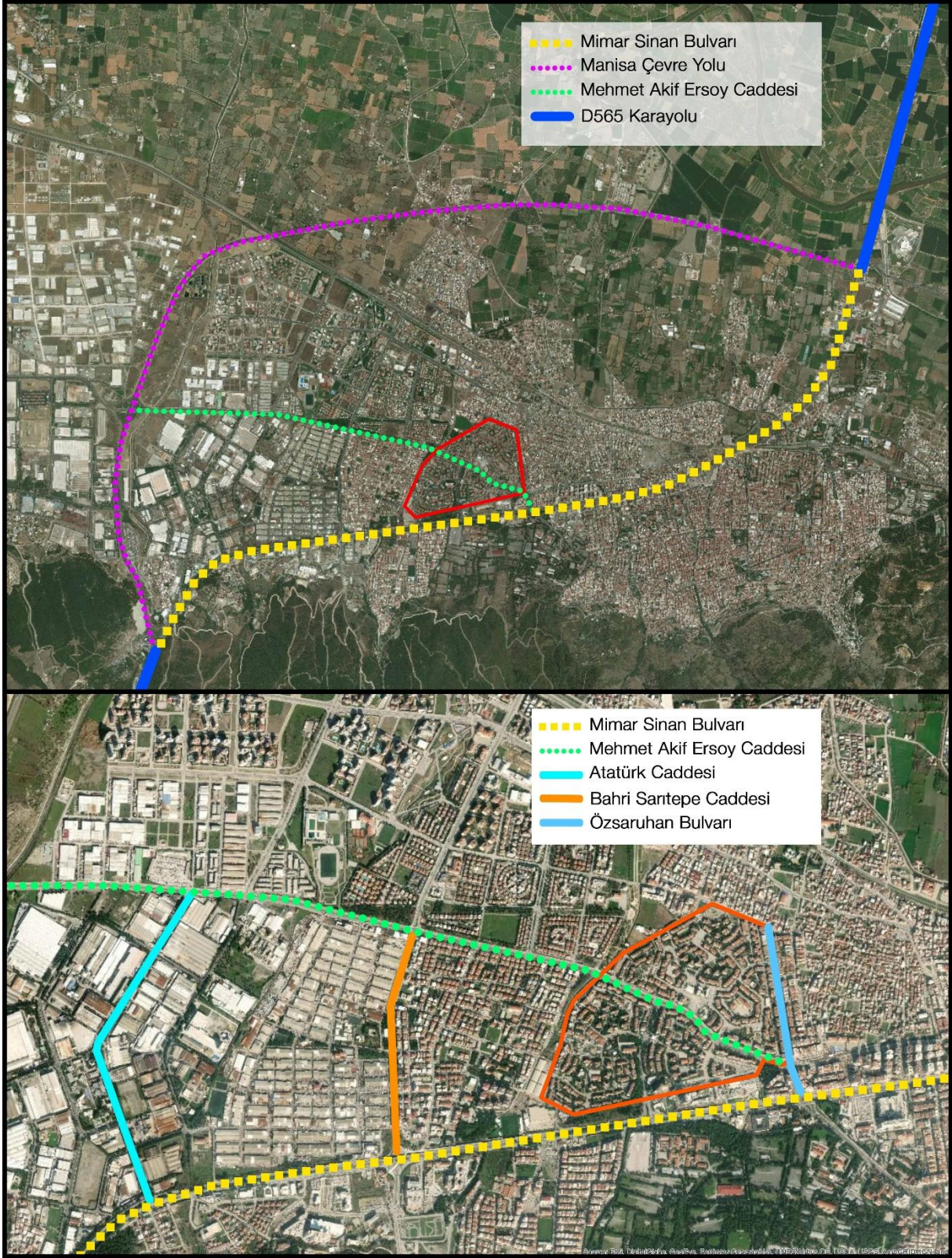
Alanda yapılan jeolojik etüd sonucunda alanın yerleşilebilirlik bakımından Önemli Alan 5.1 olduğu belirlenmiştir. Bu alanın yerleşim kriterleri 4.1 Jeolojik Morfolojik yapı başlığında açıklanmıştır.

Eğim Durumu

Alan genelinin eğimi %0 ila %5 aralığındadır. Alan eğim bakımından yerleşime uygundur.

Ulaşım Durumu

Proje alanının kuzeyinden Manisa Çevre Yolu, güneyinden ise Mimar Sinan Bulvarı D565 karayoluna bağlanmaktadır. Proje alanı, Mehmet Akif Ersoy Caddesi ile bahsi geçen bu iki yola bağlanmaktadır. Proje alanıyla yakınlığı sebebiyle Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin ulaşım ilişkileri incelenmiştir. Manisa OSB'sinin oluşturduğu trafik konusunda iki farklı profil mevcuttur; ürün veya hammadde taşıyan yük araçları ve çalışanların oluşturduğu trafik. Manisa OSB'nin içinden ve sınırından geçerek Mimar Sinan Bulvarı'na bağlanan üç adet yol mevcuttur. Bu yollar Manisa Çevre Yolu, Atatürk Bulvarı ve Bahri Sartepe Caddesidir. Bununla birlikte Mehmet Akif Ersoy Caddesi de proje alanının ortasından geçerek Mimar Sinan Bulvarı'na bağlanmaktadır (Şekil 49). 35 metre genişliğinde olan bu aks boyutları ve trafik yükü sebebiyle alanın kuzey ve güney yarısını birbirinden koparan bir özellik göstermektedir. Alanın güneydoğu ucunda bulunan altı kollu kavşak olarak nitelendirilebilecek paralel iki kavşağın, alandaki trafik yükünü iyi organize edemediğinde trafik sıkışıklığına sebebiyet vermekte olduğu gözlenmiştir. Alan içerisindeki ikincil yollar her biri bir donatı çevresinde konumlandırılmış konut birimlerini ve diğer kamusal yapıları birbirine bağlayacak şekilde kurgulanmıştır. Yaya ve bisikletliler için ayrılan alanların miktarı ve niteliği bu kullanımları güvenli ve konforlu kılacak yeterlilikte değildir. Kesintisiz bir yaya aksı veya bisiklet aksı bulunmamaktadır. Ana toplu taşıma türü olarak otobüs kullanılmaktadır.



Şekil 49. Ulaşım Ağları

Mülkiyet Durumu

Alandaki mülkiyetin ağırlıklı olarak şahsa ait olduğu belirlenmiştir. Bunun dışında alanda ağırlıklı olarak maliye hazinesine, Yunusemre Belediyesi'ne, Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne, Yunusemre Belediyesi ve şahsa ait mülkiyetler görülmektedir.

Korunan Donatı Alanları

Alanda korunan sekiz adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılar Laleli İlkokulu, Mesir Ortaokulu, Laleli Cami, Mehmet Akif Ersoy Lisesi, Özel Vakıfbank-Ziçev Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi ile Zihinsel Yetersiz Çocukları Yetiştirme ve Koruma Vakfı binaları, Manisa Atatürk Gençlik Merkezi ve Büyük Saruhan Otelidir.

Mehmet Akif Ersoy Lisesi 1986 yılında yapılmış, 1994 yılında hasar görmüş, 1997 yılında tadilat yapılarak eğitim öğretime devam etmiştir. Türk Hava Kurumu İlkokulu 1989 yılında yapılmıştır. Laleli İlkokulu 1978 yılında yapılmış, 2001 yılında okul bahçesine ek bina yapılmıştır. Organize Sanayi İlkokulu 1982 yılında yapılmış, 2005 yılında okul bahçesine ek bina yapılmıştır. Mesir Ortaokulu 1991 yılında yapılmış, 2009 yılında okul bahçesine Atabey Anaokulu yapılmıştır. Bahsi geçen eğitim yapıları güncel deprem yönetmeliğinden önceki teknik ve yapım şartlarına göre yapılmıştır. Bu eğitim yapılarından Laleli İlkokulu, Mesir Ortaokulu ve Mehmet Akif Ersoy Lisesi'ne ait mevcut yapılar yukarıda bahsedildiği gibi muhafaza edilmiştir.

Alana Etki Edecek Projeler

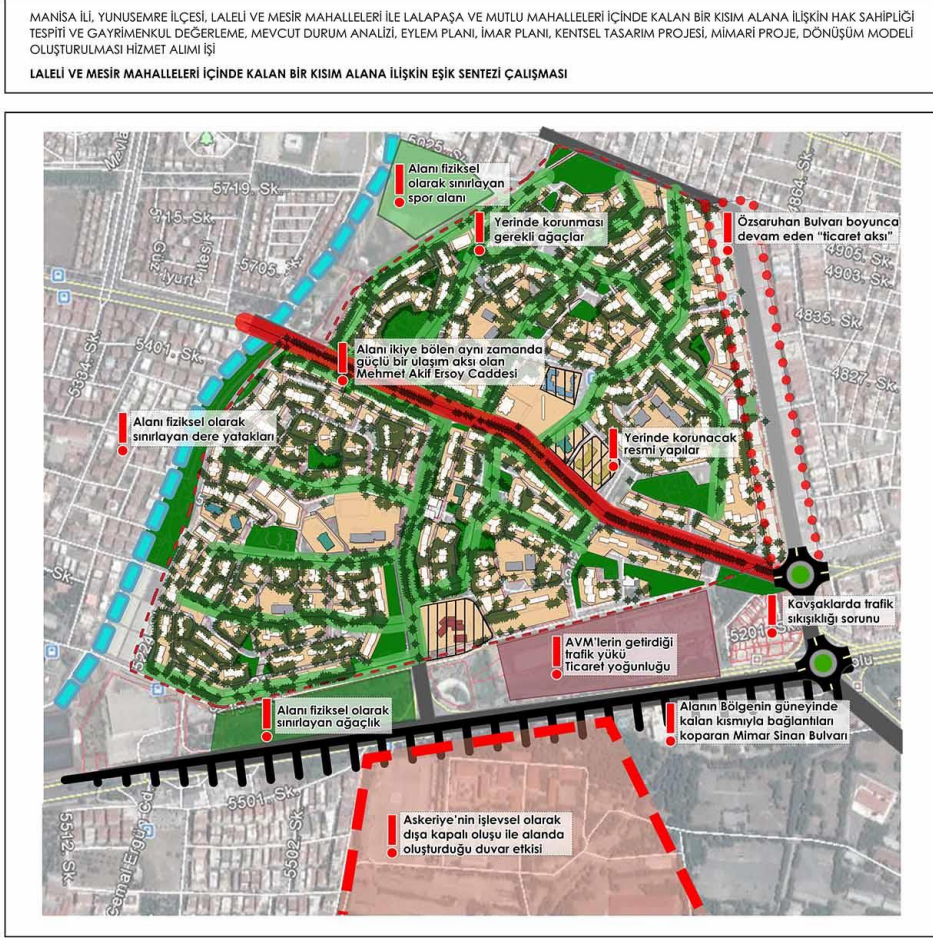
Alana etki edebilecek üç adet proje mevcuttur. Bunlardan ilki alanın güneyinde bulunan, Magnesia Alışveriş Merkezinin yanında yapılacak olan Manisa Prime projesidir. Bu proje alanın hemen sınırında bulunmaktadır ve içinde otel, ofis ve AVM işlevlerini bulundurmaktadır. Ticari kapasitesi bakımından alana önemli ölçüde etkiye sahip olacağı öngörülmektedir. İkinci alana etki edecek proje elektrikli otobüs hattı olan trambüs hattıdır. Trambüs hattı alanın güneyinde bulunan Mimar Sinan Bulvarı'ndan geçmektedir. Bulvar üzerinde iki adet durağı bulunan hattın ulaşım getireceği etkiyle alanı da etkileyecek kapasiteye sahip olduğu belirlenmiştir. Üçüncü proje alanın içinden geçen Mehmet Akif Ersoy caddesinde bulunun mevcut bisiklet hattına bağlanacak olan ilçe geneli bisiklet hattıdır.

8.1. Laleli ve Mesir Mahalleleri Eşik Sentezi

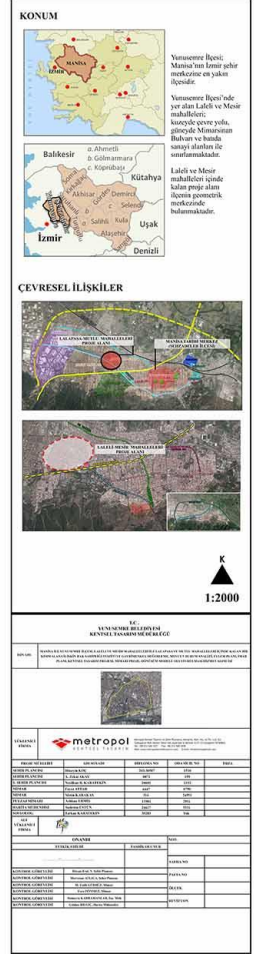
Alanın yerleşimini kısıtlayan veya şekillendiren eşik öğeleri bulunmaktadır. Bunlardan ilki alanın ortasından geçen Mehmet Akif Ersoy Caddesi'dir. Cadde önemli bir ulaşım bağlantısı olmakla birlikte genişliği ve trafik yükü sebebiyle proje alanını ikiye bölen bir özellik göstermektedir. Eşik sınıfına girebilecek bir diğer öğe de alanın güneyinden geçen Mimar Sinan Bulvarı'dır. Mimar Sinan Bulvarı boyutu ve trafik yükü gereği proje alanıyla alanın güneyinde kalan kısmı birbirinden ayırıcı bir yapıya sahiptir. Alana eşik olarak sayılabilecek bir diğer öğe de alanın mevcut yeşil dokusudur. Yapı adalarını çevreleyen ağaç dokusu ve Nusret Köklü caddesindeki alle etkisi yaratan yoğun ağaç dokusu tasarımı yönlendirir niteliktedir. Alan içinde yıkılmadan işlevini devam ettirecek yapılar, alanın tasarımını yönlendirecek önemli birer eşiktir. Alanın batısından geçen dere, alanı fiziksel olarak sınırlamaktadır.

Alanın güneyindeki AVM Bölgesi, ticaret yoğunluğunu bulunduğu bölgeye çekme potansiyeli taşıdığından ticari eşik olarak tanımlanabilir.

Mimar Sinan Bulvarı'nın güneyindeki askeri alan ise fonksiyonel olarak dışa kapalı olduğundan alanda duvar etkisi oluşturmaktadır.



Şekil 50. Laleli ve Mesir 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 hayatın her alanında kullanılarak yaygınlaşmıştır. Yani bir ortam-konu tanımı ve bu ortamdaki amaç ve hedefleri gerçekleştirmek için esnek bir yöntemdir.

SWOT analizi mekânsal projelerde de kullanılabilen ve mekân tasarlama stratejileri geliştirme aracı olarak kullanılmaktadır. Mekânsal proje ve problemlerde kullanılırken doğal olarak mekânsal 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 oluşturmasına 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 Mekânsal 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 mekânsal 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'deki 4 grup mekânsal 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 olacaktır.

Tablo 11. Laleli ve Mesir Mahalleleri GZFT (SWOT) Analizi

GZFT (SWOT) ANALİZİ			
Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar	Fırsatlar	Tehditler
Arazi eğiminin % 1-5 olması nedeniyle mekânsal düzenleme için çok uygun olması	Arazi eğiminin % 1-5 olması nedeniyle mikro klima açısından özellikle yazın zorlukları olması	Çok güçlü bir ulaşım ağına sahip olması ve bunun daha da güçlendirilme potansiyeli	Bölgede deprem riskleri yanında düşük olasılıkta olsa bile sel riskinin bulunması
İlçenin Manisa kent bütünü içinde İzmir Kapısı olması	Alüvyon zemin formasyonu nedeniyle yüksek yapı inşaat maliyetinin yüksek olması	Manisa'nın merkezinin iki ilçesine de hizmet sunacak konumda olması	Projeyi gerçekleştirebilecek güçlü ve vizyon sahibi yatırımcının (-ların) bulunamaması
Manisa kent bütünüün geometrik merkezinde olması	Kent merkezi ve ana arterlere yakın olmasına rağmen ulaşım bağlantılarında zaaflar olması	Güçlü – Beğenilen – Örnek bir pilot proje ile gelecekte tüm ilçenin yeniden yapılanmasının sağlanması	Kent merkezinde olmasına rağmen ulaşım sistemi zaaflarından dolayı yeterince canlandırılmaması
Manisa'nın pek çok yerinden hızla ulaşılacak bir konuma sahip olması	Transit - lokal trafik ve yaya ulaşım hiyerarşisinin bulunmaması	Yeni bir ilçe merkezi oluşturulabilmesi için koşulların uygun olması.	Olumsuz bir cephe ve yapı kitle kombinasyonu sonucunda merkezde çirkin bir yapılaşma görüntüsü
Karayolu transit trafiğinin çevre yoluna yönlmesiyle kent içi trafikte rahatlama	Manisa geleneksel kent merkezi ile fonksiyonel ve mekânsal bağlantılarının zayıf olması	Okul, sağlık ve yeşil alan donatılarının güçlendirilme olanakları	Kent bütünü ulaşım bağlantılarının sağlanmasında zorluklar yaşanması
İzmir-Manisa karayolunu standartlarının her geçen gün daha da iyileştirilmesi	Doğu-Batı ulaşım koridorlarında ulaşım kapasitesinin yetersiz olması	Bölgenin yıllardır güçlü bir yatırıma konu olmaması ve yatırımın çevreye olumlu etkisi	İzmir gibi güçlü bir metropolün yakınında olması nedeniyle güçlü rakip sendromu
Alan içi mevcut ulaşım sisteminin düşük yoğunluklu /komşuluk üniteleri mantığıyla kademelendirilmiş ve yıllardır bu mantıkla çalışması	Raylı sistem için kent içi seyahatlerin yeterli düzeye erişememiş olması	Manisa kent bütünüün doğu-batı ekseninde yayılıyor olması ve bunun raylı sistem için büyük potansiyel taşıması.	İstanbul-İzmir Otoyolu'nun Manisa merkezi dışından geçiyor olmasının Manisa'nın bu trafikten nemalanmasının son bulması
Kent merkezinde olmasına rağmen yeterli ve sürdürülebilir bir doğal peyzaja sahip olması	Mevcut bitkisel peyzajın tematik bir dağılıma sahip olmaması	Mevcut bitkisel güçlü peyzaj unsurlarının korunarak alanda sürdürülebilir bir bitkisel yapı oluşturulması	Mevcut güçlü bitkisel peyzajın yeni bir plan deseni oluşturulmasını çok zorlaştırması
Güçlü bir altyapı sistemine sahip olması	Mevcut altyapı sistemlerinin bir hayli eski olması	Mevcut altyapı sisteminin yapım aşamasında önemli bir olanak olması ve etaplamalara olanak sağlaması	Altyapı yenilemesi, deplasmanları ve kapasite artışları sonucu yenileme nedeniyle maliyetlerin yükselmesi

Tablo 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Strateji Özetleri ve Temel Tasarım İlkeleri

STRATEJİ ÖZETİ	TEMEL TASARIM İLKELERİ
1 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
2 Manisa kent bütününe hitap edecek kalite ve fonksiyon zenginliğini hedeflemek	Ulaşımında türel dağılım ile (ana arter, toplayıcı dağıtıcı yollar, yaya ve bisiklet yolları, engelli düzenlemeleri) sirkülasyon hiyerarşisinin oluşturulması
3 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
4 İl bütününe de hizmet verebilecek bir merkez odağı oluşturmak	İl bütününe de hizmet verebilecek MARKA fonksiyonları çekebilecek mekanlar tasarlamak
5 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
6 Mülk sahipleri, yatırımcı, Manisalı için yukarıdaki stratejilerin tanıtılması	Yapı malzemesi seçiminde güçlü, modern ve kaliteli; sert zemin uygulamalarında tercihen yerel ve doğal malzemelerin kullanılması

10. Planlama

Manisa İli Yunusemre İlçesi Laleli ve Mesir Mahallelerinin Bir Kismına Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda çalışma alanını doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirme amacıyla plan çalışmaları sürdürülmüştür.

Manisa, büyükşehir statüsüne getirildikten sonra Manisa merkez ilçesi Şehzadeler ve Yunusemre olmak üzere iki ilçeye ayrılmıştır. 2018 yılı verilerine göre Şehzadeler ilçesinin nüfusu 171.116 kişi, Yunusemre ilçesinin nüfusu ise 239.324 kişidir. Kentin organize sanayi bölgesi ve konut gelişme alanları Yunusemre sınırları içerisinde kalmaktadır. Kentin nüfusunun gelecekte yerleşeceği alanın Yunusemre ilçesi olmasına rağmen kentin mevcut merkezi Şehzadeler ilçesinde bulunmaktadır. Mevcut dokunun ve yapılaşma kararlarının kısıtlayıcılığı ile mevcut ulaşım sisteminin yetersizliği geleneksel merkezin gelişimini, erişilebilirliğini ve kentin ihtiyaçlarını karşılama için gerekli olan donatılar kazanmasını engellemektedir. Manisa'da ihtiyaçlarını karşılayamayan Manisalılar bu ihtiyaçlarını İzmir gibi çevre kentlerde gidermeyi tercih etmektedirler. **Bu sebeple ulaşım**

sistemi iyileştirilirken aynı zamanda donatı miktarının artırılması, fen açısından daha sağlıklı olacak şekilde bina inşaatına imkan tanınacak ada tasarımları yapılmıştır.

Kent merkezleri, içinde buldukları kent bütününe ya da çevresindeki diğer yerleşik alanlara da kentsel hizmetlerin sunulduğu, farklı hizmet alt sektörlerinin bir arada bulunduğu yerlerdir. Kent merkezlerinin de diğer kentsel kullanımlar gibi "nüfus" kriteriyle ölçülebilecek kapasiteleri vardır. Hiçbir mekân, kapasitesinin üzerinde verimli bir hizmet sunamaz. Bu sebeple Manisa kentinin hâlihazırdaki merkezi ile yıllar içerisindeki nüfusu karşılaştırılarak kapasite konusu analiz edilmiştir.

Tablo 13. Manisa İlinin Yıllara Göre Nüfus Artışı (TÜİK Genel Nüfus Sayımları ve ADNKS verileri)

YILLAR	MERKEZ NÜFUS (kişi)
1990	221.694
2000	278.555
2009	340.466
2012	356.702
2015	380.368
2018	410.440

Tablo 13'te görüldüğü üzere Manisa Merkezi'nde nüfus son 28 yılda neredeyse iki katına çıkmıştır. Bu artışta en büyük etken 1963 yılında kurulan ve zaman içerisinde etaplar halinde gelişen Manisa Organize Sanayi Bölgesidir. Manisa il merkezinin hemen

batısında yer alan 960 hektar büyüklüğe ulaşmış alanda aşağıdaki sektörler bulunmaktadır:

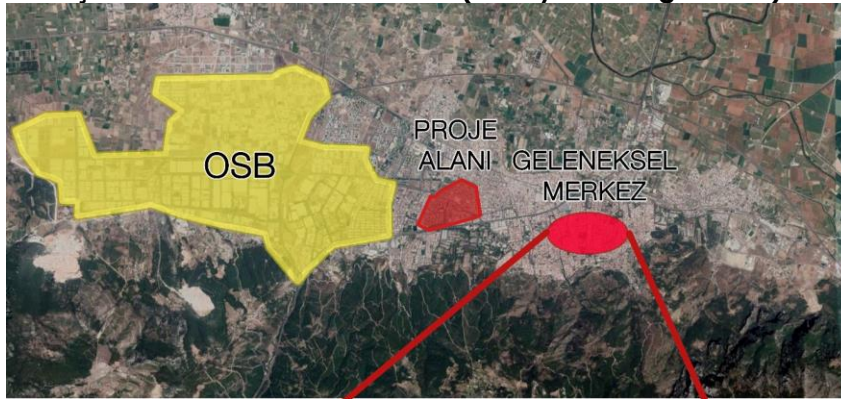
- Ağaç, Ağaç Ürünleri ve Mantar Ürünleri İmalatı (3 firma)
- Ana Metal Sanayi (16 firma)
- Başka Yerde Sınıflandırılmamış Makina ve Ekipman İmalatı (16 firma)
- Bilgisayarların, Elektronik ve Optik Ürünlerin İmalatı (3 firma)
- Diğer İmalatlar (3 firma)
- Diğer Metalik olmayan Mineral Ürünlerin İmalatı (9 firma)
- Diğer Ulaşım Araçlarının İmalatı (3 firma)
- Elektrikli Teçhizat İmalatı (22 firma)
- Fabrikasyon Metal Ürünlerin İmalatı (36 firma)
- Gıda Ürünlerin İmalatı (7 firma)
- Giyim Eşyalarının İmalatı (1 firma)
- Kağıt ve Kağıt Ürünlerinin İmalatı (6 firma)
- Kauçuk ve Plastik Ürünlerin İmalatı (21 firma)
- Kayıtlı Medyanın Basılması ve Çoğaltılması (2 firma)
- Kimyasalların ve Kimyasal Ürünlerin İmalatı (4 firma)
- Motorlu Kara Taşıtı, Treyler (Römork) ve Yarı Treyler (Yarı Römork) İmalatı (10 firma)
- Tekstil Ürünlerinin İmalatı (4 firma)
- Tütün Ürünleri İmalatı (1 firma)

Manisa OSB'nin yalnızca kurulması ve gelişimi değil, yukarıdaki listede görüldüğü üzere çok sayıda farklı sektörü barındırıyor olması istihdam açısından imkânları genişleten bir unsurdur. Geniş istihdam imkânları da nüfus artışında önemli bir etkiye sahiptir.

Nüfus artışı ile beraber kent merkezinin de değişmesi, gelişmesi ve alansal olarak büyümesi beklenir. Şekil 51 ve Şekil 52'de Manisa Kent Merkezi ve Manisa Merkezi'nin yoğun göç almasına neden olan Manisa OSB'nin alansal büyümesi görülmektedir. Ancak aşağıdaki görsellerde karşılaştırılan 2002 ve 2019 yılı uydu görüntülerinde kent merkezinin alansal büyüme ve gelişme göstermediği, nüfusun artması karşısında hiçbir hareketlilik veya değişimin olmadığı görülmektedir.



Şekil 51. Manisa Kent Merkezi (2002 yılı – Google Earth)



Şekil 52. Manisa Kent Merkezi (2019 yılı – Google Earth)

Ayrıca kent merkezlerinin bir diğer önemli özelliği de ulaşım sistemi üzerinde erişilebilirliğin en konforlu ve en yüksek noktalarda olması ile kent yerleşiminin içerisinde kalacak şekilde yer almasıdır. Geleneksel merkezin ulaşım imkanlarının kısıtlı olmasının yanı sıra Mimar Sinan Bulvarı, Yunusemre ilçesi ve kentin güney yerleşimiyle kent merkezini koparmaktadır. Aynı zamanda bulvarın koparıcı etkisi ticaret fonksiyonunun kesintisiz bir şekilde kentin kuzeyine doğru ilerlemesini engellemektedir.

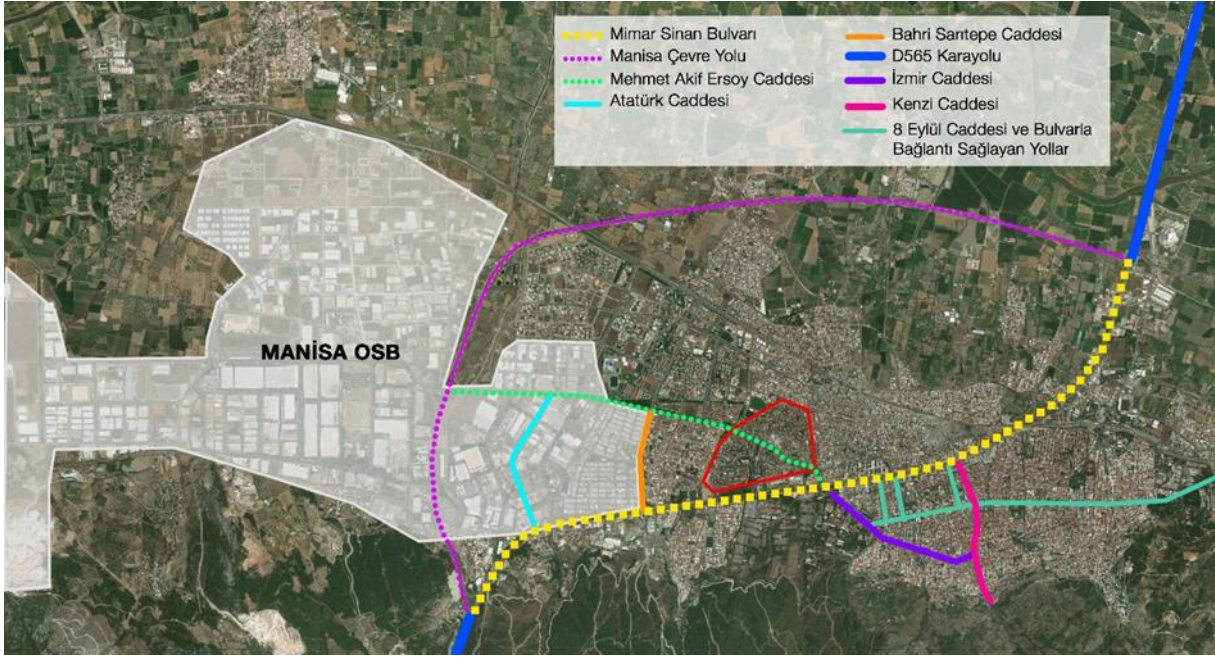
Kent içerisinde geleneksel merkezin gelişimine yeterli gelecek kadar yapılaşmamış alan bulunmadığından ancak kentsel dönüşüm ile ihtiyaç duyulan büyüklükte ve doğru konumda nitelikli bir mekân üretilebilir. Şekil 53'de de görüldüğü üzere proje alanı ana aks ulaşım yollarına yakındır. Ayrıca bu yollar direkt olarak proje alanının içerisinde geçmektedir.



Şekil 53. Proje Alanının Ana Akslarla ilişkisi

Proje alanının güneyinden geçmekte olan Mimar Sinan Bulvarı, Kırklareli'nin İğneada kasabasından başlayıp İzmir'de sona eren, Manisa'nın merkezini çevrelediği kısma Manisa Çevre Yolu da denen D565 karayoluna bağlanmaktadır. Manisa OSB'nin içinden ve sınırından geçerek Mimar Sinan Bulvarı'na bağlanan üç adet yol mevcuttur. Bu yollar Manisa Çevre Yolu, Atatürk Bulvarı ve Bahri Sarıtepe Caddesidir. Mehmet Akif Ersoy Caddesi de Mimar Sinan Bulvarı'na bağlanmaktadır. Aynı zamanda İzmir Caddesi ve Kenzi Caddesi, Mimar Sinan Bulvarının güneyinde kalan yerleşimleri Mimar Sinan Bulvarı'na bağlamaktadır. Mimar Sinan Bulvarı'na paralel 8 Eylül Caddesi ile bulvarı birbirine bağlayan ikincil sokaklar da mevcuttur.

Manisa OSB'sinin oluşturduğu trafik konusunda iki farklı profilden bahsedilebilmektedir; ürün veya hammadde taşıyan yük araçları ve çalışanların oluşturduğu trafik. Şekil 54'te görüldüğü gibi bahsi geçen trafik akışının ana omurgası Mimar Sinan Bulvarı'dır. Yine Şekil 55'e bakıldığında yük taşıma için kullanılacak ideal aksların sanayi bölgesinin içinden geçen Atatürk Caddesi ile sanayi bölgesine sınır olan Bahri Sarıtepe caddesi olduğu görülmektedir.



Şekil 54. Manisa OSB Bölgesi ile Mimar Sinan Bulvarı'nın Ulaşım İlişkisi



Şekil 55. Manisa OSB - Proje Alanı - Geleneksel Kent Merkezi ve ana ulaşım aksları

Planlama alanı genelinde özel araç, toplu taşıma gibi erişim olanaklarının yanı sıra yaya erişimi için de iyileştirmeler yapılmıştır.

Mehmet Akif Ersoy Caddesi Proje alanının tam ortasından geçerek planlama alanını ikiye bölmektedir. Yapılan yolun mevcutta da inşa edilmiş ve de halihazırda çalışan bir yol olması sebebiyle korunmuş, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına da uygun olarak(Manisa Kenti Bütününde kent içi ana aks olması) planlara işlenmiştir.



Şekil 56. Yaya Sirkülasyon Şeması

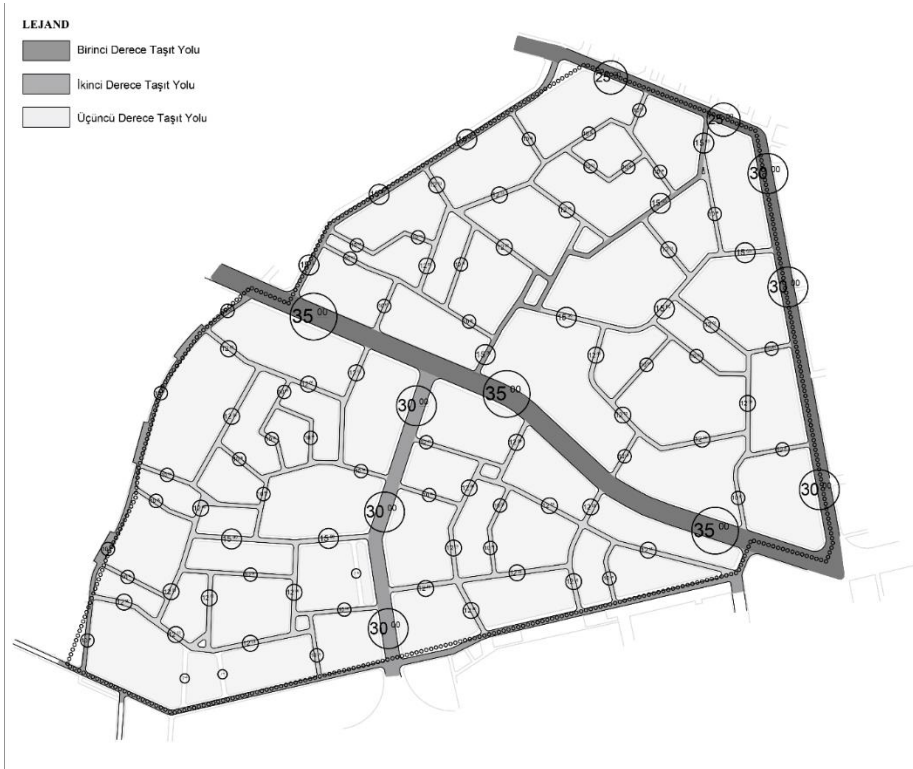
Planlama alanı ulaşım sisteminde trafik sirkülasyonu açısından mevcut duruma göre belirgin değişiklikler yapılmamıştır. Planlama alanındaki yolların tamamı çift yönlü çalışacaktır. Böylelikle yapı adalarına erişimde herhangi bir imkan kısıtlanması yaşanmayacaktır.

Toplu taşıma durakları için de karayoluyla toplu taşıma yapan otobüs vb. araçların indirme-bindirme yapabilecekleri en verimli noktalar belirlenmiştir. Bu noktalar genellikle ana ulaşım aksları üzerinde olup nadiren konut alanlarının içine girmektedir. Böylece alt kademe taşıt yollarında kapasitesinin üstünde yolculuk oluşturulmasının önüne geçilmiştir.



Şekil 57. Trafik Yönleri ve Durak Alanları

Mevcut yol kademelenmesinde birinci derece taşıt yolları korunmuşken ikinci ve üçüncü derece taşıt yollarında iyileştirmeler (akslar ve de genişletmeler) yapılmıştır. Şekil 58'de de görüleceği üzere yol kademeleri yalnızca yol genişlikleri değil, bağlandıkları diğer yollar ve de birbirine bağladıkları fonksiyonlar üzerinden de belirlenmiştir.



Şekil 58. Ulaşım Kademelenmesi ve Yol Genişlikleri

Planlama alanında tüm taşıt ve yaya yollarının aksları, konut alanları ile bu alanların yapılaşma koşulu değerleri, ticaret alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, turizm alanları, bölge otoparkları ve trafo yerleri belirlenmiştir. Planlama aşamasında önceki planın iptaline sebep olan hususlar düzeltilecek şekilde dikkate alınmıştır.

Uygulama İmar Planı yeniden yapılırken, bir önceki planın iptaline konu olan hususlara göre aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır;

- Dava Konusu Planlarla Öngörülen Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Açısından Yürürlükteki Plandan Farklı, Yaşam Kalitesini Artırıcı ve Daha Nitelikli Kentsel Yaşam Çevrelerini Yarattığını Söylemek Mümkün Değildir: Erişilebilirlik analizlerine göre proje alanının mevcut nüfusu, planlama alanı içerisindeki ve çevresindeki sosyal ve teknik altyapı donatılarından beslenmektedir. Planlama çalışmaları öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan planlama alanına dair görüşler alınmıştır. Planlama çalışmaları bu görüşler ve mahkeme kararlarının belirttiği hususlar doğrultusunda devam ettirilmiştir. Buna göre eski planda 104.537 m² alana sahip sosyal altyapı ile açık ve yeşil alanlar, öneri planda 128.757 m²'ye çıkarılarak %23 oranında artırılmıştır. Yapılan artırımda öngörülen 3215 kişilik nüfus artışına uygun olarak yeni donatı alanları planlanmıştır. Teknik altyapı alanları ise 236.681 m² den 187.963 m² ye indirilerek %20 oranında azaltılmıştır. Yapılan azaltma sadece büyüklük yönünde ve genellikle taşıt kullanımı için güvenli ve konforlu olmayan yolların daha etkin biçimde yeniden planlanması ile meydana gelmiştir. Ayrıca eski planda olmayan kamusal açık otopark ihtiyacı 4 adet ve toplam 11,116.09 m² olacak şekilde çözülmüştür.
- Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Yer Alan ve Korunması Mümkün Olan Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının Kaldırılması, Küçültülmesi veya Yerinin Değiştirilmesine İlişkin Öngörülerin Yeni Kamu Harcamalarına (giderlerine) yol açacak olması ve bu nedenle de kamu yararı yönünden olumsuz koşullar yaratılacağı için planlama ilke ve esasları ile kamu yararına uygun olmadığı kanısındadır: Planlama alanı sınırları içerisinde kalan sosyal ve teknik altyapı alanlarında bulunan tesisler mevcut halleriyle eskimiş durumda ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadırlar. Ancak mahkeme kararında belirtilen yeni kamu harcamalarına(giderlerine) yol açacak olmasıyla kamu yararı yönünden olumsuz koşullar yaratacağı hususu dikkate alınarak mevcut donatılar yerlerini koruyacak şekilde yeniden planlamaya gidilmiştir.
- Kent bütünündeki plan kararlarını etkileyecek nitelikteki bu tür plan kararlarının, yalnızca alan içerisindeki mekânsal ilişkilere ve alanın dönüşümünü sağlayacak kaynakların ne şekilde yaratılacağına yönelik stratejilere dayalı olarak belirlenmesi planlama ilke ve esasları ile örtüşmemektedir: Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre "Kentsel Yerleşik Alan" fonksiyonuna sahiptir. Yunusemre ve Şehzadeler ilçelerinin eski kent merkezi dâhil büyük bir kısmı da bu fonksiyona sahiptir. Manisa iline ait "Mekânsal Strateji Belgesi" niteliğinde bir plana rastlanmamış olup onaylı üst ölçekli plan olarak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na başvurulmuştur. Alana verilen fonksiyonlarda Çevre Düzeni Planında öngörülen fonksiyonlara aykırı bir kullanım söz konusu değildir. Ancak planlama alanı mahkeme

kararında belirtildiği şekilde üst ölçek planlara daha uygun olacak şekilde yeniden planlanmıştır.

- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile ana yolun sürekliliğinin bozulduğu, yaratılan kavşaklar ve yol üzerindeki merkez fonksiyonuna bağlı kullanımlarla yolun olması gereken kapasite ve hızının ve dolayısıyla ulaşım sistemi içerisindeki işlevinin "ana ulaşım güzergâhı" kademe özelliğinin dikkate alınmadığı görülmektedir: Mevcutta yapılmış olan Manisa Çevre Yolu, İstanbul-İzmir karayolunun (Mimar Sinan Bulvarı) transit trafiğini şehir dışına aktarmıştır. Bu sebeple İstanbul-İzmir karayolu (Mimar Sinan Bulvarı) doğu-batı aksında şehir merkezi ve OSB arasında ana ulaşım aksı haline gelmiştir. Dolayısıyla şehir içi transit trafiği üstlenen yol planlanan alanın ortasından geçen Mehmet Akif Ersoy Bulvarı değil alanın güneyinden geçen Mimar Sinan Bulvarı'dır. Ancak planlama alanının ortasından geçen ve 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da belirtilen ana ulaşım güzergâhının kademesine uygun olacak şekilde yol genişliği yine eski plandaki gibi 35 metre genişlikte bırakılarak yeniden planlanması yapılmıştır.
- İptal edilen planın 14. ve 16. Maddelerinin Çevreye Uygunluk Açısından değerlendirildiğinde inşaat hakkı transferi gibi konuların planlama bütününde kurulan imar haklarının dağılımına ilişkin bölgeleme kararlarını mülkiyet bazındaki taleplere ve gelişmelere bağlı olarak yine noktasal ölçekte değiştirdiği için planlama ilke ve esasları ile plan bütünlüğüne aykırı olduğu hususu: Kentsel dönüşüm proje çalışmaları kapsamında mevcut yapı büyüklükleri, arsa büyüklükleri, enkaz bedelleri ve değerlemeye tabii birçok kriter değerlendirme çalışmalarında göz önüne alınmıştır. Bahsi geçen plan notları kaldırılmış ve yine mahkeme kararına uygun olacak şekilde ve mevcut kadastral yapıya göre uygulaması daha mümkün olacak biçimde yeniden planlanması yapılmıştır.

Tablo 14. Planlama Alanı Fonksiyon Dağılımı

TEKLİF PLAN		ALAN (m ²)	ORAN
KONUT ALANI		338,240.09	48.78%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	21,428.76	3.09%
	RESMİ KURUM	4,888.37	0.70%
	BELEDİYE HİZMET ALANI	2,823.44	0.41%
TURİZM ALANI		9,298.23	1.34%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ANAOKULU ALANI	4,857.58	0.70%
	İLKOKUL ALANI	14,611.96	2.11%
	ORTAOKUL ALANI	7,474.67	1.08%
	LİSE ALANI	9,915.93	1.43%
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	9,764.29	1.41%
	İBADET ALANI	7,570.64	1.09%
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	2,389.93	0.34%
	AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI	1,799.48	0.26%
	PARK ALANI	70,372.92	10.15%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	YOL ALANI	176,064.83	25.39%
	OTOPARK ALANI	11,116.09	1.60%
	TRAFO	782.83	0.11%
TOPLAM ALAN		693400.00	100%

Planlama alanındaki mevcut toplam inşaat alanı ve plana göre oluşacak toplam inşaat alanı karşılaştırılmıştır. Buna göre mevcut durumda 360.953 m² toplam konut inşaat alanı varken, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre ek 112.521 m² konut inşaat alanı ile birlikte toplam 473.474 m² konut inşaat alanı oluşmaktadır. Mevcut ve öneri durumun karşılaştırması Tablo 15'de yer almaktadır.

Tablo 15. Mevcut - Öneri Toplam Konut İnşaat Alanı

MEVCUT KONUT İNŞAAT ALANI m ²	360.953
TOPLAM ÖNERİ İNŞAAT ALANI m ²	473.474
YAPILAŞMIŞ KONUT İNŞAAT ARTIŞ ORANI	25%
YAPILAŞMAMIŞ KONUT (ARSA) İNŞAAT ARTIŞ ORANI	10%

10.1. Planlama Alanı Nüfusu

Planlama alanında oluşacak nüfusun hesabı yapılırken mevcut durum nüfus verilerinden ve yapı adası bazında yapılan yeni emsal hesaplarına dayanmaktadır. Proje alanının mevcut nüfusu 10.929 kişidir. Yapılan ada bazlı hesaplamalar sonucunda projeksiyon nüfusun 14.144 kişi olacağı öngörülmektedir (Tablo 16). Yeni gelecek ek nüfus için meri plandaki donatılara ek olarak yeni donatı alanları ayrılmış ya da mevcut olanlar büyütülmüştür.

Tablo 16. Nüfus Hesabı

MEVCUT NÜFUS	10.929
PROJEKSİYON NÜFUS	14.144

10.2. Konut Alanlarında Uygulama İmar Planı'na Esas İnşaat Alanı Hesapları

10.2.1. Konut Alanları

Yaklaşık 70 Ha'lık planlama alanında Meskun Konut Alanları %48.78 oranında alan kullanımına sahiptir. Aşağıdaki şekilde meskûn konut alanlarının konumları ve de ada numaraları belirtilmiştir.

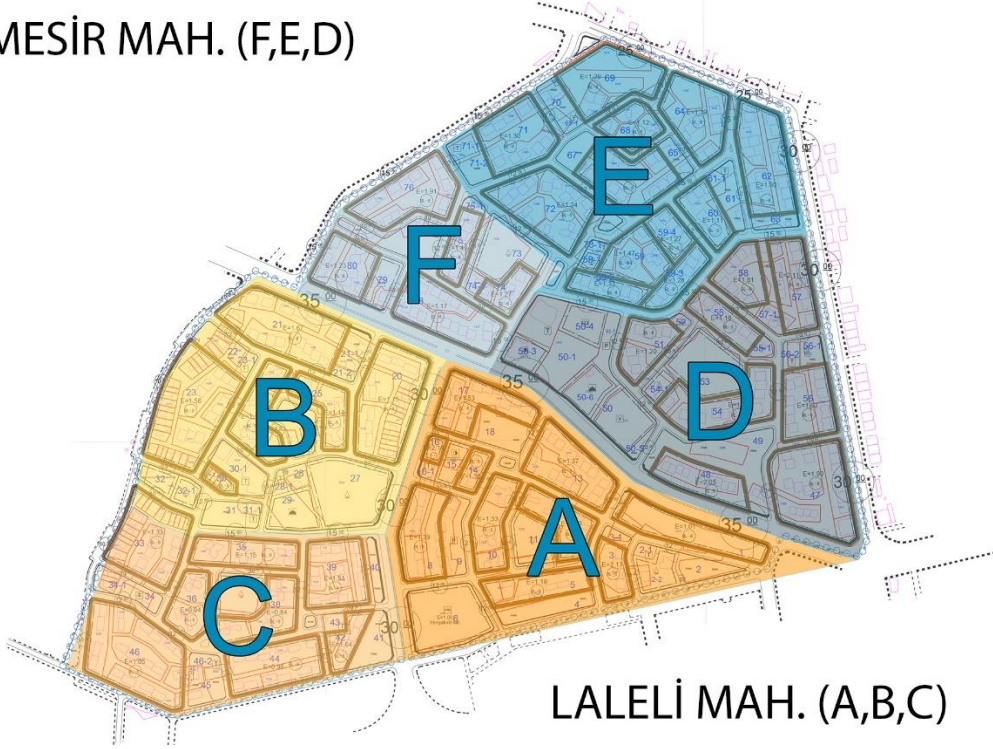


Şekil 60. Konut Alanları (Kahverengi ile gösterilmiştir.)

10.2.2. Öneri İmar Planı İnşaat Alanı Hesaplama Yaklaşımı

Her konut adası için hak sahiplerine ait inşaat alanları detaylı bir şekilde hesaplanmıştır. Aşağıda yer verilen tablolarda konut adaları için hesaplara yer verilmiş olup, ayrıca, aşağıda konut adalarının ait olduğu bölgeler şematik olarak gösterilmiştir.

MESİR MAH. (F,E,D)



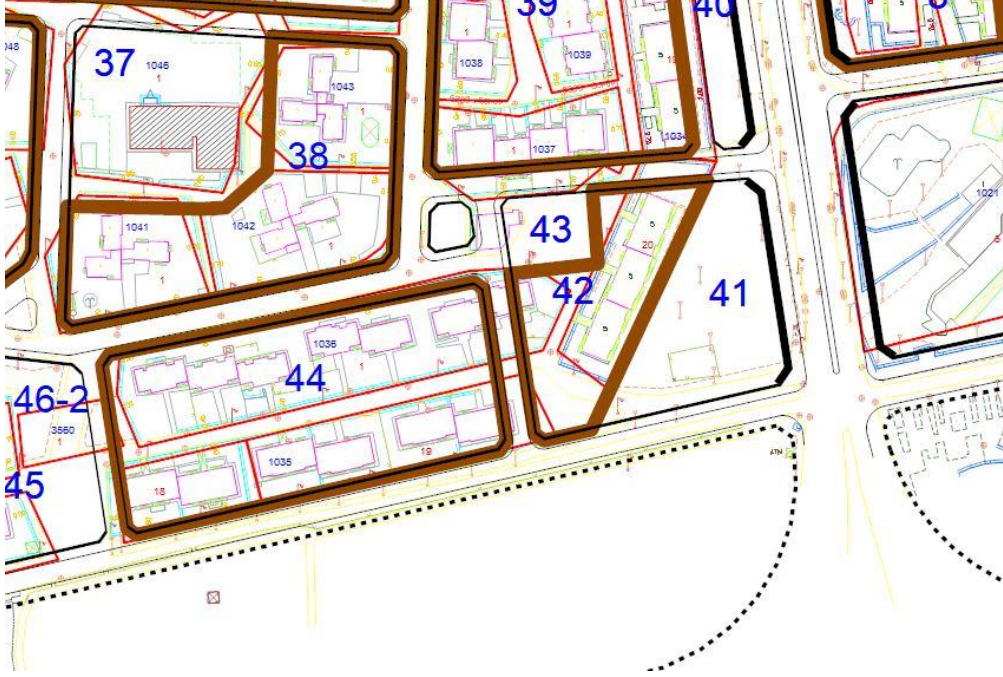
Şekil 61. Etaplama Bölgeleri

Öneri İmar Planı için yapılan inşaat alanı hesaplama yaklaşımına örnek olarak seçilen parseller, Laleli Mahallesi, C Bölgesi'nde yer alan 42 No'lu Parsel ile Mesir Mahallesi D Bölgesi'nde yer alan 54 No'lu Parseldir. Bu örnekler üzerinden öneri İmar Planı'na ait inşaat alanı hesaplama yöntemi detaylı bir şekilde gösterilmiş olup, daha sonra genel olarak A, B, C, D, E ve F Bölgeleri genel olarak değerlendirilmiştir.

❖ Laleli Mahallesi Örneği: C Bölgesi 42 No'lu Parsel

Laleli Mahallesi'nde yer alan C Bölgesi'ndeki 42 No'lu Parsele ait örneğe yer verilmiştir. İlk olarak C Bölgesi 42 No'lu Parselde, mevcut durumda yer alan parsellerin fonksiyonları, parsel alanları, inşaat alanları gibi bilgilere yer verilmiştir.

Mevcut durum analizinden sonra ise 41, 42 ve 43 No'lu adalar için önerilen fonksiyonlar ve bu fonksiyonlara ait parsel alanları ile inşaat alanlarına yer verilmektedir.



Şekil 62. C Bölgesi 42 No'lu Parsel

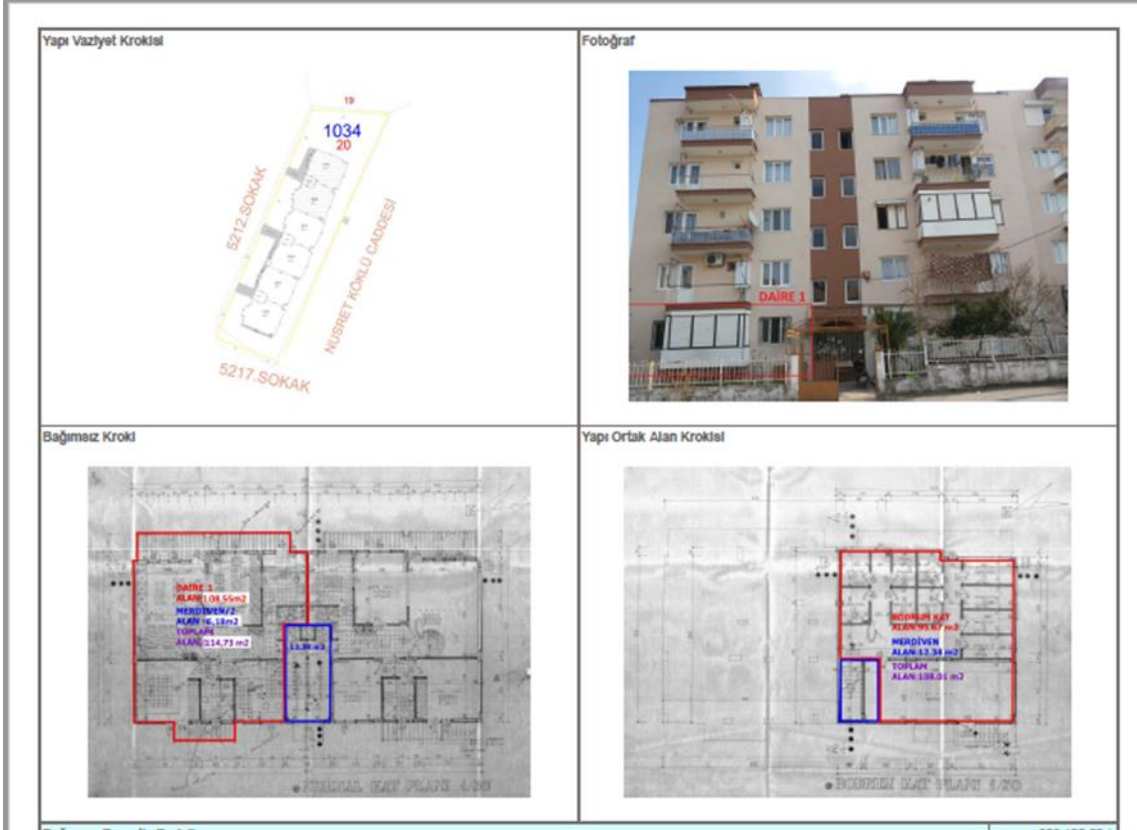
• Mevcut Durum:

1) 3786/1 Ticaret (Parsel Alan: 845,63 m² | İnşaat Alan: 152,05)

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ İLE LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME								Analiz No : 3786-1				
Malik Adı	Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Arsa Bedeli	Yapı Oranı	Yapı Bedeli	Toplam Bedel					
YUNUSEMRE BELEDİYESİ (MANİSA) (VN)	9040802255		1 / 1	710.329,20 ₺	1 / 1	61.160,59 ₺	771.489,79 ₺					
TAŞINMAZ BİLGİSİ												
İli	İlçe	Mah/Köy	Ada No	Parsel No	Belge Türü	Parsel Alanı	Pay	Payda				
Manisa	Yunusemre	YENİMAHALLE	3786	1	Tapu	845,63	1	1				
Taşınmaz Türü(Area vb)		Taşınmaz Hissesi Alanı(m2)		Belediye Emlak Beyan Bedeli(TL/m2)		Taksit Edilen Birim Fiyat(TL/m2)		Taksit Edilen Toplam Bedel				
Ana Taşınmaz		845,63				840,00 ₺		710.329,20 ₺				
ANA YAPI												
Yapı Tarzı/Cineli	Kullanım Türü	Kat.	No	Alan(m2)	Birim Fiyatı	Maliyet	Eks.İm.(%)	Eks.İm.Tut	Yaş(Yılı)	Aşınma(%)	Aşınma Tut.	Tutarı
2 (B) ÇKBB	Dükkan			152,05	419,00 ₺	63.708,95 ₺	0,00	0,00 ₺	0	4,00	2.548,36 ₺	61.160,59 ₺
BAĞIMSIZ TOPLAM TUTARI											61.160,59 ₺	

Şekil 63. 3786/1 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü

2) 1034/20 Konut Parseli



Şekil 64. 1034/20 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ İLE LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME						Analiz No : 1034-20-A-1		
Malik Adı	Tc Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Yapı Oranı	Toplam Bedel			
			1 / 30	1 / 1	217.574,00 ₺			
TAŞINMAZ BİLGİSİ								
İli	İlçesi	Mah/Köy	Ada No	Parsel No	Belge Türü	Parsel Alanı	Pay	Payda
Manisa	Manisa Merkez	Laleli Mh.	1034	20	Tapu	1935,00	1	30
Taşınmaz Türü(Arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı(m2)			Belediye Emlak Beyan Bedeli(m2)			
Kat Mülkiyetli		64,50			222,00 ₺			
BAĞIMSIZ BİLGİLERİ								
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı	
3 (B) ÇKBB	Mesken	ZEMİN	1	108,55	1.928,30 ₺	33	209.100,00 ₺	
BAĞIMSIZ BİLGİLERİ								
Yapı Tarzı/Cinsel	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı	
3 (B) ÇKBB	Mesken	2	6	108,55	2.053,43 ₺	33	222.900,00 ₺	

Şekil 65. 1034/20 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü


Tablo 17. 1034/20 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI (PA)	ARSA PAYI (PAYD. A)	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN (M ²)	B.B. NİTELİĞİ	SOKAK / CADDE (BİNA GİRİŞİ)	KULLANIM ALANI (M ²)	MERDİVEN ALANI (M ²)	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	MEVCUT BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	1	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	2	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	1	3	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	1	4	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	2	5	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	2	6	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	3	7	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	3	8	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	4	9	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	4	10	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	1	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	2	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	1	3	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	1	4	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	2	5	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	2	6	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	3	7	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	3	8	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	4	9	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	4	10	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	1	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	2	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	1	3	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	1	4	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	2	5	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	2	6	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	3	7	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	3	8	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	4	9	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	4	10	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73

3) 1036/1 Konut Parseli



Şekil 66. 1036/1 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi

		Analiz No : 1036-1-B-1			
		MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ İLE LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME			

Malik Adı	Tc Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Yapı Oranı	Toplam Bedel
			1 / 42	1 / 1	151.204,00 ₺

TAŞINMAZ BİLGİSİ								
İli	İlçesi	Mah/Köy	Ada No	Parsel No	Belge Türü	Parsel Alanı	Pay	Payda
Manisa	Manisa Merkez	Laleli Mh.	1036	1	Tapu	5240,00	1	42
Taşınmaz Türü(Arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı(m2)			Belediye Emlak Beyan Bedeli(m2)			
Kat Mülkiyetli		124,78			222,00 ₺			

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	ZEMİN	1	75,77	1.851,06 ₺	43	140.300,00 ₺

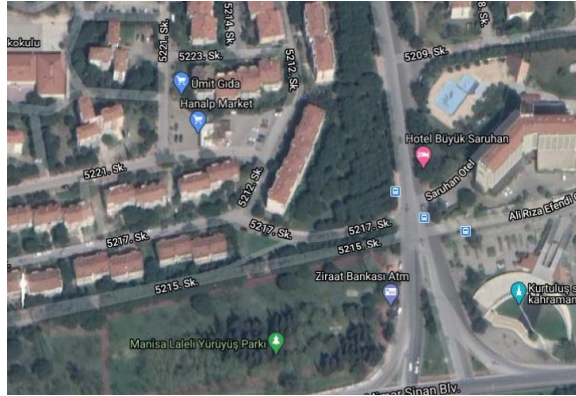
BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	2	6	75,77	1.850,34 ₺	43	140.200,00 ₺

Şekil 67. 1036/1 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü

Tablo 18. 1036/1 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI (PA)	ARSA PAYI (PAYD. A)	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN (M ²)	B.B. NİTELİĞİ	SOKAK / CADDE (BİNA GİRİŞİ)	KULLANIM ALANI (M ²)	MERDİVEN ALANI (M ²)	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	MEVCUT BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1036	1	5.240,00	A	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	82,23
1036	1	5.240,00	A	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	87,99
1036	1	5.240,00	A	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	82,23
1036	1	5.240,00	A	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,25
1036	1	5.240,00	A	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	82,23
1036	1	5.240,00	A	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,25
1036	1	5.240,00	B	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,3
1036	1	5.240,00	B	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,39
1036	1	5.240,00	B	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,3
1036	1	5.240,00	B	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,39
1036	1	5.240,00	B	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,3
1036	1	5.240,00	B	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,39
1036	1	5.240,00	C	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,29
1036	1	5.240,00	C	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,02
1036	1	5.240,00	C	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,29
1036	1	5.240,00	C	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,02
1036	1	5.240,00	C	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	82,23
1036	1	5.240,00	C	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,02
1036	1	5.240,00	D	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	92,21
1036	1	5.240,00	D	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,52
1036	1	5.240,00	D	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,86
1036	1	5.240,00	D	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,74
1036	1	5.240,00	D	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,86
1036	1	5.240,00	D	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,74
1036	1	5.240,00	E	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	85,14
1036	1	5.240,00	E	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,75
1036	1	5.240,00	E	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,8
1036	1	5.240,00	E	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	86,87
1036	1	5.240,00	E	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	82,23
1036	1	5.240,00	E	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	86,87
1036	1	5.240,00	F	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,8
1036	1	5.240,00	F	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,59
1036	1	5.240,00	F	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,8
1036	1	5.240,00	F	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,59
1036	1	5.240,00	F	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,8
1036	1	5.240,00	F	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	89,59
1036	1	5.240,00	G	ZEMİN	1	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,44
1036	1	5.240,00	G	ZEMİN	2	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88
1036	1	5.240,00	G	1	3	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,44
1036	1	5.240,00	G	1	4	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88
1036	1	5.240,00	G	2	5	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88,44
1036	1	5.240,00	G	2	6	1	42	124,76	MESKEN	5217. SOKAK	75,77	6,46	82,23	88

4) Yeşil Alan (3493 m²)



Şekil 68. 41 No'lu Parselde Yer Alan Yeşil Alan

• Öneri Alanlar:

1) 43 No'lu Ticaret Alanı (Öneri Parsel Alan: 846 m²)

Ticaret parselleri mümkünse oldukları yerde veya en yakın parselde konumlandırılmıştır. Parsel metrekareleri korunmuştur. Taşınan ve bu sebeple binası yıkılan ticaret haksahiplerine %10 inşaat alanı hakkı eklenmiştir.

2) 42 No'lu Konut Parseli (1034/20 ve 1036/1 hak sahipliklerini içeren)

3) Genel prensip olarak konut haksahipleri, öneri konut parseli sınırları içerisinde mümkün olduğunca yerlerinde korunmuştur. Yeni sınırlar içerisinde bir kısmı kalan mevcut konut parselleri - 1036/1 parselinde olduğu üzere- birden fazla eş blok içermesi durumunda dağıtılan blok sayısı oranında inşaat alanı ve parsel yeni konut parsellerine dağıtılmıştır. 1036/1 parselinde 7 eş konut bloğu bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi 42 diğer 6'sı 44 nolu yeni konut parselinde hak sahipliği bulmaktadır. 1/7 ve 6/7 oranında 1036/1 nolu parselin inşaat metrekaresi ve parsel alanı dağıtılmıştır. Konut inşaat alanı bağımsız birim kullanım alanı üzerinden hesaplanmıştır. Konut haksahipliği metrekaresi kullanım alanları üzerinden %25 artırılarak yeni inşaat alanına eklenmiştir.

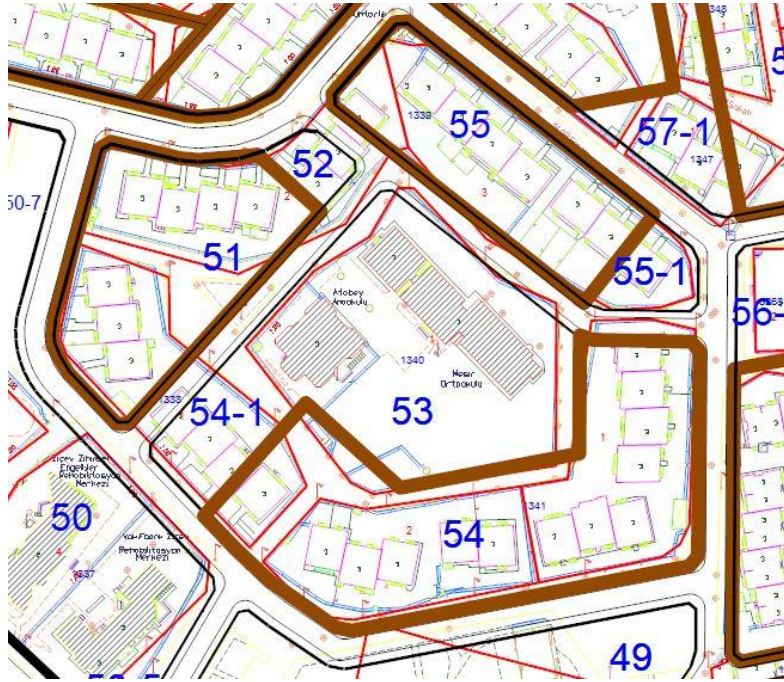
Tablo 19. 42 Numaralı Adaya Dair Hesaplamalar

ÖNERİ PLAN	ALT BÖLGE	ADA NO	MEVCUT DURUM (EKŞİK YAPILMIŞ PARSELLERDE 09.03.1989 İTİBARIYLA PLAN GÖRE)							HAK SAHİBİ YENİ DURUM			BU PLANLA İLİŞKİN ADA VE İNŞAAT HESABI			BELEDİYE HESABI					
			MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	KALAN PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MEVCUT EKŞAL	HAK SAHİBİ YENİ DURUM	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ARTIK İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)
C	42	1034 1036	20 1	1.935 5.240	1.935 748.57	100% 14%	0 4491	2.684	3.257 3.182	3.257 455	3.712	1.38	1.25 1.25	4.071.25 548.21	4.639	3.104	727	5366	420	727	13.54

4) 41 No'lu Park Alanı (3483 m²)

Yeşil alanlar mümkünse oldukları yerde veya en yakın alanda önerilmiştir. Park alanı Laleli – Mesir Mahalleleri genelinde artırılmıştır.

❖ **Mesir Mahallesi Örneği: D Bölgesi 54 No'lu Parsel**

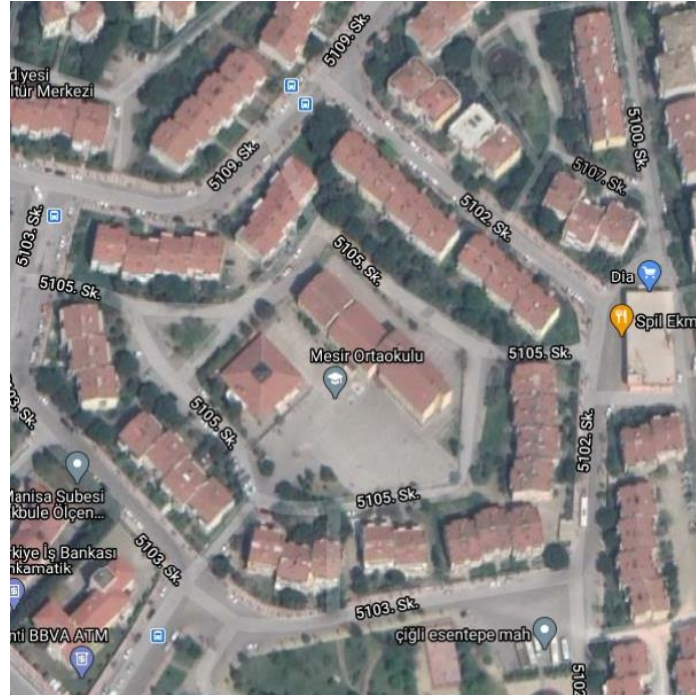


Şekil 69. D Bölgesi 54 No'lu Parsel

• **Mevcut Durum:**

1) 1340/1 Donatı Alanı / Ortaokul ve Anaokulu: (Parsel Alan: 7406 m²)

Mevcut durumda 1340/1 nolu parselde, aynı parsel üzerinde Ortaokul ve Anaokulu yapıları bulunmaktadır.




Şekil 70. 1340/1 Numaralı Parsel

2) 1338/1 Konut Parseli



Şekil 71. 1338/1 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi

	MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ İLE LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME			Analiz No : 1338-1-B-6

Malik Adı	Tc Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Yapı Oranı	Toplam Bedel
			1 / 42	1 / 1	187.313,00 ₺

TAŞINMAZ BİLGİSİ								
İli	İlçesi	Mah/Köy	Ada No	Parsel No	Belge Türü	Parsel Alanı	Pay	Payda
Manisa	Manisa Merkez	Mesir Mh.	1338	1	Tapu	3734,00	1	42
Taşınmaz Türü(Arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı(m2)			Belediye Emlak Beyan Bedeli(m2)			
Kat Mülkiyeti		88,90			208,54 ₺			

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	2	6	94,05	1.892,01 ₺	29	178.000,00 ₺

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	1	4	94,05	1.982,99 ₺	29	186.500,00 ₺

Şekil 72. 1338/1 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü

Tablo 20. 1338/1 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI (PAY)	ARSA PAYI (PAYDA)	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN (M ²)	PAY	PAYDA	B.B. NİTELİĞİ	SOKAK / CADDE (BİNA GİRİŞİ)	KULLANIM ALANI (M ²)	MERDİVEN ALANI (M ²)	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1338	1	3.734,00	A	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	A	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	A	ZEMİN	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	A	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	A	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	A	2	6	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	B	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	B	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	B	1	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	B	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	B	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	B	2	6	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	C	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	C	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	C	1	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	C	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	C	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	C	2	6	1	42	88,90	1	4	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	D	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	D	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	D	1	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	D	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	D	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	D	2	6	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	E	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	E	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	E	1	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	E	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	E	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	E	2	6	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	F	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	F	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	F	1	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	F	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	F	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	F	2	6	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	G	ZEMİN	1	1	42	88,90	1	2	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	G	ZEMİN	2	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	G	1	3	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	G	1	4	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	G	2	5	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83
1338	1	3.734,00	G	2	6	1	42	88,90	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	94,05	5,78	99,83

3) 1341/2 Konut Parseli



Şekil 73. 1341/2 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi

Malik Adı		Tc Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Yapı Oranı	Toplam Bedel
				1 / 30	1 / 1	183.483,00 ₺

TAŞINMAZ BİLGİSİ								
İli	İlçesi	Mah/Köy	Ada No	Parsel No	Belge Türü	Parsel Alanı	Pay	Payda
Manisa	Manisa Merkez	Mesir Mh.	1341	2	Tapu	3080,00	1	30
Taşınmaz Türü(Arsa vb)			Taşınmaz Hisse Alanı(m2)			Belediye Emlak Beyan Bedeli(m2)		
Kat Mülkiyetli			102,67			208,54 ₺		

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	ZEMİN	1	90,75	1.885,40 ₺	33	171.100,00 ₺

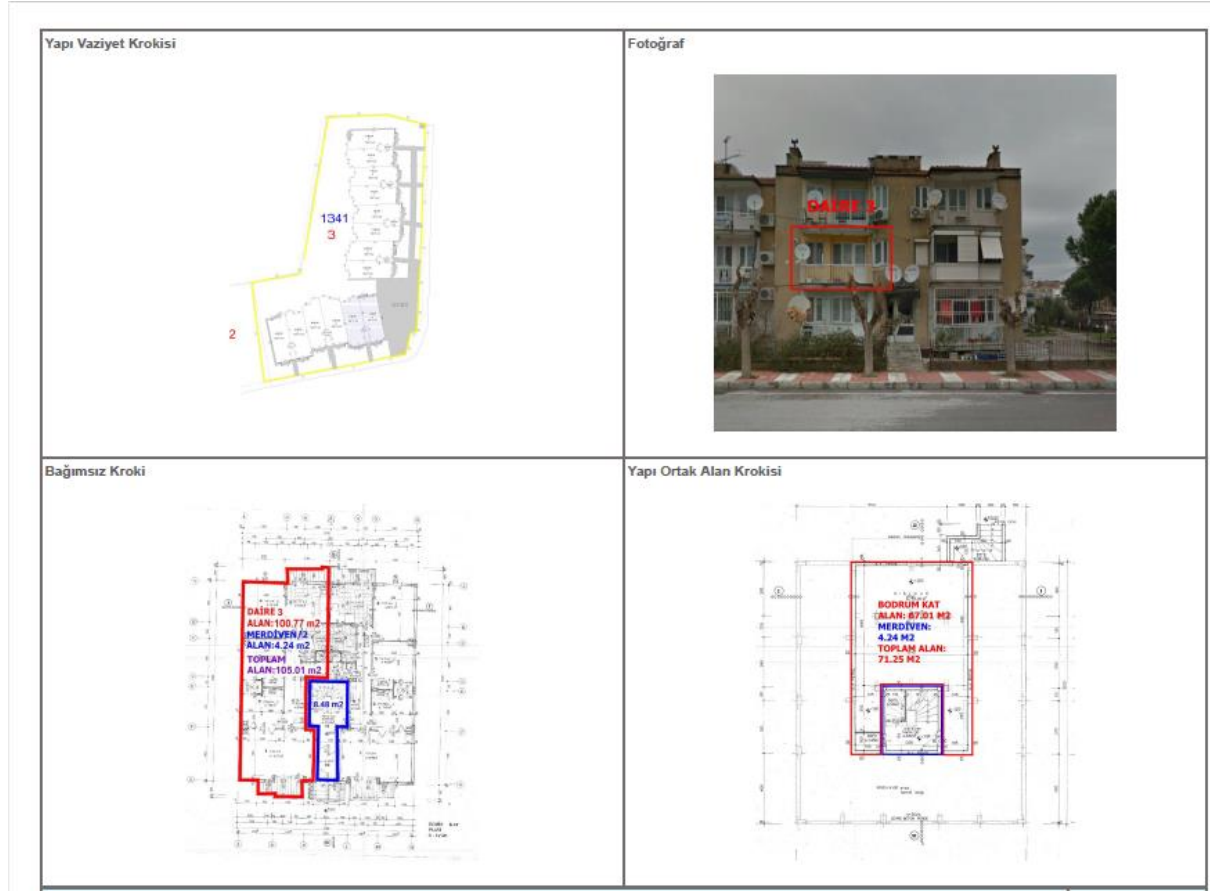
BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	2	6	90,75	1.944,90 ₺	33	176.500,00 ₺

Şekil 74. 1341/2 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü

Tablo 21. 1341/2 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI (PAY)	ARSA PAYI (PAYDA)	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN (M ²)	PAY	PAYDA	B.B. NİTELİĞİ	SOKAK / CADDE (BİNA GİRİŞİ)	KULLANIM ALANI (M ²)	MERDİVEN ALANI (M ²)	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1341	2	3.080,00	L	ZEMİN	1	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	L	ZEMİN	2	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	L	1	3	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	L	1	4	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	L	2	5	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	L	2	6	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	M	ZEMİN	1	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	M	ZEMİN	2	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	M	1	3	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	M	1	4	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	M	2	5	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	M	2	6	1	30	102,67	1	4	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	N	ZEMİN	1	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	N	ZEMİN	2	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	N	1	3	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	N	1	4	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	N	2	5	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	N	2	6	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	P	ZEMİN	1	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	P	ZEMİN	2	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	P	1	3	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	P	1	4	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	P	2	5	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	P	2	6	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	R	ZEMİN	1	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	R	ZEMİN	2	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	R	1	3	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	R	1	4	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	R	2	5	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25
1341	2	3.080,00	R	2	6	1	30	102,67	1	1	MESKEN	5105. SOKAK	90,75	5,5	96,25

4) 1341/3 Konut Parseli



Şekil 75. 1341/3 Konut Parseline İlişkin Yapı Vaziyet Krokisi ve Bilgisi

Analiz No : 1341-3-C-3

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ İLE LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Malik Adı	Tc Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Yapı Oranı	Toplam Bedel
			1 / 42	1 / 1	208.637,00 ₺

TAŞINMAZ BİLGİSİ								
İli	İlçesi	Mah/Köy	Ada No	Parsel No	Belge Türü	Parsel Alanı	Pay	Payda
Manisa	Manisa Merkez	Mesir Mh.	1341	3	Tapu	3792,00	1	42
Taşınmaz Türü(Arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı(m2)			Belediye Emlak Beyan Bedeli(m2)			
Kat Mülkiyeti		90,29			208,54 ₺			

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	1	3	100,77	1.989,68 ₺	33	200.500,00 ₺

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	2	6	100,77	1.926,17 ₺	33	194.100,00 ₺

Şekil 76. 1341/3 Parseline İlişkin Taşınmaz Bilgi Föyü

Tablo 22. 1341/3 Parseline İlişkin Detay Hesap Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI (PAY)	ARSA PAYI (PAYDA)	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN (M ²)	PAY	PAYDA	B.B. NİTELİĞİ	SOKAK / CADDE (BİNA GİRİŞİ)	KULLANIM ALANI (M ²)	MERDİVEN ALANI (M ²)	YASAL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1341	3	3.792,00	A	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	A	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	A	1	3	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	A	1	4	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	A	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	A	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	B	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	B	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	B	1	3	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	B	1	4	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	B	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	B	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	C	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	C	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	C	1	3	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	C	1	4	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	C	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	C	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5103. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	D	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	D	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	D	1	3	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	D	1	4	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	D	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	D	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	E	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	E	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	E	1	3	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	E	1	4	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	E	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	E	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	F	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	F	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	F	1	3	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	F	1	4	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	F	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	F	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	G	ZEMİN	1	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	G	ZEMİN	2	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	G	1	3	1	42	90,29	0	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	G	1	4	1	42	90,29	1	4	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	G	2	5	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01
1341	3	3.792,00	G	2	6	1	42	90,29	1	1	MESKEN	5102. SOKAK	100,77	4,24	105,01

• Öneri Alanlar:

1) 53 No'lu Parsel: Donatı Alanı [Ortaokul]: Öneri Parsel Alan: 7475 m²

Donatı alanlarının hepsi yapısal olarak oldukları yerde korunmuştur. Parsel metrekareleri korunarak parsel formu düzenlenmiştir. Mevcut durumda 1340/1 nolu parselde, aynı parsel üzerinde Ortaokul ve Anaokulu yapıları bulunmaktadır. Yeni öneride bu parsel metrekaresi artırılarak korunmuştur. Anaokulu için bitişğinde yeni bir donatı parseli önerilmiştir.

2) 54-1 No'lu Parsel Parsel Donatı Alanı [Anaokulu]: Öneri Parsel Alan: 1579 m²

3) 54 No'lu Konut Parseli (1338/1, 1341/2 ve 1341/3 hak sahipliklerini içeren)

Genel prensip olarak konut haksahipleri, öneri konut parseli sınırları içerisinde mümkün olduğunca yerlerinde korunmuştur. Yeni sınırlar içerisinde bir kısmı kalan mevcut konut parselleri - 1338/1 parselinde olduğu üzere- birden fazla eş blok içermesi durumunda dağıtılan blok sayısı oranında inşaat alanı ve parsel yeni konut parsellerine dağıtılmıştır. 1338/1 parselinde 7 eş konut bloğu bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi 51 diğer 6'sı 54 nolu yeni konut parselinde hak sahipliği bulmaktadır. 1/7 ve 6/7 oranında 1338/1 nolu parselin inşaat metrekaresi ve parsel alanı dağıtılmıştır. Konut inşaat alanı bağımsız birim kullanım alanı üzerinden hesaplanmıştır. Konut haksahipliği metrekaresi kullanım alanları üzerinden %25 artırılarak yeni inşaat alanına eklenmiştir.

Tablo 23. 54 Numaralı Adaya Dair Hesaplama

ÖNERİ PLAN	MEVCUT DURUM (EKŞİR YAPILAN PARSELLERDE 09.03.1989 İTİLLİ PLANA GÖRE)										HAK SAHİBİ YENİ DURUM			BÜ PLANLA İLİŞKİN ADA VE İNŞAAT HESABI			BELEDİYE HESABI					
	ALT BÖLGE	ADA NO	MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	KALAN PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MEVCUT EMSAL	HAK SAHİBİ YENİ DURUM	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ARTIK İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKININ HAK SAHİBİ İNŞAAT ALANINA ORANI (%)
D	54	1338	1	3.734	2.667	71%	1.067	-	3.950	2.822	9.776	1.02	1.25	3.526,88	12.220	9.543	5	12225	4	5	0.04	
		1341	2	3.080	3.080	100%	-	9.539	2.723	2.723	9.776	1.02	1.25	3.403,13								
		1341	3	3.792	3.792	100%	-	-	4.232	4.232	9.776	1.02	1.25	5.390,43								

10.2.3. Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesap Tabloları

Aşağıda yer verilen tablolarda A, B, C, D, E ve F Alt Bölgelerinde yer alan konut adalarına ait hesaplamalar detaylı bir şekilde verilmiştir.

Hesaplama yapılırken ilk önce öneri olarak belirlenen konut adalarının içerisinde mevcut durumda yer alan parsellere yer verilmiştir. Daha sonra bu parsellere ilişkin parsel alanı, dâhil edilen parsel alanı, dâhil edilen parsel alanının yüzdesi, dâhil edilen parsel alanlarının toplamına yer verilmiştir. Ayrıca, mevcut durum başlığı altında inşaat alanı, dâhil edilen inşaat alanı ve toplam inşaat alanlarına da yer verilmiştir.

Hak sahiplerine verilen toplam yeni inşaat alanı hesaplamasında ise 09.03.1989 tasdik tarihli imar planından gelen haklar hesap edilmiştir. Bahsi geçen plandaki haklarının kısmen, tamamen ya da fazla kullanmasına bakılmaksızın 1989 planından gelen haklar üzerinden %25 oranında artışa gidilmiştir. Böylelikle, proje finansal olarak gerçekleştirilebilir hale gelmekle birlikte imar haklarında adaletli dağılımın gerçekleştirilebilmesi sağlanmıştır. Ancak hiç yapılaşmamış parseller (1077/7, 1077/12, 2919/1, 2920/1) için %25 inşaat hakkı artışı söz konusu değildir.

09.03.1989 tasdik tarihli plandan gelen inşaat haklarının hesabında yapı adası içerisinde tek parsel olan blok nizam yapılaşmalarda mevcut yapıların inşaat alanı baz alınmış olup, tek ada içerisinde birden fazla parsel yer alan bitişik ve ikiz nizam yapılaşmalarda ise parselin konumuna göre ön, yan ve/veya arka bahçe mesafesi 5 metre, zemin üstü katlarda ise 1,5 metre çıkıntılarla birlikte hesaplanarak inşaat hakkı bulunmuştur.

Plan notları özel hükümler 1.5.2. no'lu hükümde "09.03.1989 tasdik tarihli Uygulama İmar Planına göre toplam inşaat alanını eksik kullanmış parsellerde inşaat alanı hesabı 1989 tasdik tarihli imar planına göre kazanılmış inşaat hakkının üzerine %25 artırılarak yapılır" denilmiştir. Aşağıdaki şekilde 09.03.1989 tasdik tarihli planına göre imar hakkını eksik kullanmış parseller (1077/1, 1077/3, 1077/4, 1077/5, 1077/6, 1077/8, 1077/13, 1087/11, 1087/12, 1070/1, 1070/5, 1070/7, 1070/9, 1063/4, 1063/9, 1063/10, 1063/12, 1063/13, 1061/7, 1061/8, 1061/9, 1061/10, 1057/18, 1057/19, 1057/22, 1057/23, 1057/24, 1057/26) yer almaktadır.



Şekil 77. İmar Hakkını Eksik Kullanmış Parseller

Yoldan ihdas yolu ile elde edilen parseller belediye mülkiyetinde olup, genel olarak bulunduğu adanın toplam inşaat alanı oranının %15'ini geçmemektedir.

Tablo 24. A Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları

ÖNERİ PLAN	ALT BÖLGE	ADA NO	MEVCUT DURUM (EKSİK YAPILMIŞ PARSELLERDE 09.03.1989 İTİBARI PLANI GÖRE)							HAK SAHİBİ YENİ DURUM			BU PLANLA İLGİLİN ADA VE İNŞAAT HESABI			BELEDİYE HESABI						
			MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	KALAN PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MEVCUT EMSAL	HAK SAHİBİ YENİ DURUM	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ARTIK İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKININ HAK SAHİBİ İNŞAAT ALANINA ORANI (%)
A	1	1017	3	8.557	8.557	100%	0	8.557	6.458	6.458	6.458	0,75	1,25	8.072,50	8.073	8.632	71	8143	75	71	0,87	
		1018	1	3.473	3.473	100%	0	3.473	6.222	6.222	6.222	1,79	1,25	7.777,50	7.778	3.581	242	8019	108	242	3,02	
	5	1020	2	3.716	3.716	100%	0	5.309	2.062	2.062	2.062	0,99	1,25	3.200,00	6.578	5.612	375	6953	303	375	5,40	
		1022	3	696	696	100%	0		640	640	640		1,25	800,00								
	8	1029	1	4.590	4.590	100%	0	7.822	4.009	4.009	4.009	1,19	1,25	5.011,13	11.621	7.839	25	11646	17	25	0,22	
		1030	15	1.698	1.698	100%	0		3.129	3.129	3.129		1,25	3.911,63								
	10	1030	16	1.534	1.534	100%	0		2.158	2.158	2.158		1,25	2.697,75								
		1023	1	1.653	1.653	100%	0	5.058	1.577	1.577	1.577	0,97	1,25	1.971,75	6.118	5.830	934	7052	772	934	13,24	
		1027	1	1.560	1.560	100%	0		1.740	1.740	1.740		1,25	2.175,00								
	12	1025	1	5.915	5.915	100%	0	5.915	5.400	5.400	5.400	0,91	1,25	6.750,00	6.750	5.927	14	6764	12	14	0,20	
		1015	1	4.980	4.980	100%	0	8.270	5.486	5.486	5.486	1,11	1,25	6.857,50	11.459	9.115	1171	12630	845	1171	9,27	
	13	1016	1	3.290	3.290	100%	0		3.681	3.681	3.681		1,25	4.601,25								
		1033	1	2.015	2.015	100%	0	2.015	2.196	2.196	2.196	1,09	1,25	2.745,00	2.745	2.037	30	2775	22	30	1,08	
	16	1012	15	1.837	1.013	55%	824	1.013	3.058	1.686	1.686	1,66	1,25	2.107,89	2.108	1.032	40	2147	19	40	1,84	
		1012	14	1.195	1.195	100%	0		2.192	2.192	2.192		1,25	2.740,00								
	17	1012	15	1.837	824	45%	1013		3.058	1.372	1.372		1,25	1.714,61	11.492	7.587	99	11591	65	99	0,86	
		1013	1	1.548	1.548	100%	0	7.522	1.647	1.647	1.647	1,22	1,25	2.058,75								
1014		1	3.955	3.955	100%	0		3.983	3.983	3.983		1,25	4.978,75									

Tablo 25. B Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları

ÖNERİ PLAN	MEVCUT DURUM (EKŞİŞ YAPILMIŞ PARSELERDE 09.03.1989 ITLI PLANA GÖRE)											HAK SAHİBİ YENİ DURUM				BU PLANA İLİŞKİN ADA VE İNŞAAT HESABI			BELEDİYE HESABI		
	ALT BÖLGE	ADA NO	MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	DAHİL EDİLEN YÜZDESİ (%)	KALAN PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MEVCUT EMSAL	HAK SAHİBİ YENİ DURUM	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ARTIK İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)
20	B	1011	17	3.616	1.808	50%	1808	8.911	5.977	2.989	1.25	3.735.63	10.250	1.15	12.812	10.174	1816	14628	1263	1816	12.41
		1016	1	2.408	2.408	100%	0		1.638	1.638	1.25	2.047.50									
		1077	1	281	281	100%	0		373	373	1.25	466.25									
		1077	2	162	162	100%	0		289	289	1.25	361.25									
		1077	3	236	236	100%	0		339	339	1.25	423.75									
		1077	4	239	239	100%	0		550	550	1.25	687.50									
		1077	5	169	169	100%	0		391	391	1.25	488.75									
		1077	6	171	171	100%	0		317	317	1.25	396.25									
		1077	7	249	249	100%	0		100	100	1.25	125.00									
		1077	8	282	282	100%	0		667	667	1.25	833.75									
		1077	9	175	175	100%	0		341	341	1.25	426.25									
		1077	10	174	174	100%	0		323	323	1.25	403.75									
		1077	11	179	179	100%	0		359	359	1.25	448.75									
1077	12	187	187	100%	0	-	-	1.00	-												
1077	13	259	259	100%	0	382	382	1.25	477.50												
1078	1	1.940	1.940	100%	0	1.092	1.092	1.25	1.365.00												
21	1011	17	3.616	1.808	50%	1808	10.474	5.977	2.989	1.25	3.735.63	14.300	1.37	17.878	12.043	2678	20556	1569	2678	13.03	
	1080	1	2.738	2.738	100%	0		2.409	2.409	1.25	3.011.25										
	1010	15	1.262	1.262	100%	0		2.110	2.110	1.25	2.637.50										
	1010	16	1.778	1.778	100%	0		3.168	3.168	1.25	3.960.00										
	1087	1	324	324	100%	0		383	383	1.25	478.75										
	1087	2	192	192	100%	0		385	385	1.25	481.25										
	1087	3	272	272	100%	0		577	577	1.25	721.25										
	1089	1	2.100	2.100	100%	0		2.282	2.282	1.25	2.852.50										
	1070	1	284	284	100%	0		454	454	1.25	567.50										
	1070	2	178	178	100%	0		340	340	1.25	425.00										
	1070	3	244	244	100%	0		615	615	1.25	768.75										
	1070	4	266	266	100%	0		520	520	1.25	650.00										
	1070	5	198	198	100%	0		382	382	1.25	477.50										
1070	6	267	267	100%	0	630	630	1.25	787.50												
1070	7	240	240	100%	0	608	608	1.25	760.00												
1070	8	216	216	100%	0	461	461	1.25	576.25												
1070	9	297	297	100%	0	480	480	1.25	600.00												
1071	1	1.945	1.945	100%	0	1.770	1.770	1.25	2.212.50												
1065	1	1.328	1.328	100%	0	1.886	1.886	1.25	2.357.50												
1066	1	3.365	3.365	100%	0	3.899	3.899	1.25	4.873.75												
1087	4	289	289	100%	0	590	590	1.25	737.50												
1087	5	190	190	100%	0	398	398	1.25	497.50												
1087	6	363	363	100%	0	777	777	1.25	971.25												
1087	7	284	284	100%	0	601	601	1.25	751.25												
1087	10	267	267	100%	0	532	532	1.25	665.00												
1087	11	190	190	100%	0	448	448	1.25	560.00												
1087	12	383	383	100%	0	687	687	1.25	858.75												
1087	13	465	465	100%	0	964	964	1.25	1.205.00												
1043	16	370	370	100%	0	305	305	1.25	381.25												
1043	2	178	178	100%	0	343	343	1.25	428.75												
1043	3	173	173	100%	0	324	324	1.25	405.00												
1043	4	262	262	100%	0	610	610	1.25	762.50												
1043	5	258	258	100%	0	514	514	1.25	642.50												
1043	6	247	247	100%	0	520	520	1.25	650.00												
1043	14	716	716	100%	0	1.406	1.406	1.25	1.757.50												
1072	1	1.850	1.850	100%	0	1.650	1.650	1.25	2.062.50												
1073	1	1.908	1.908	100%	0	1.650	1.650	1.25	2.062.50												
1063	1	1.623	1.623	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50												
1084	1	1.508	1.508	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50												
1075	1	1.520	1.520	100%	0	1.740	1.740	1.25	2.175.00												
1081	1	1.450	1.450	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50												
1076	1	1.725	1.725	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50												
1043	9	175	175	100%	0	338	338	1.25	422.50												
1043	10	179	179	100%	0	426	426	1.25	532.50												
1043	11	178	178	100%	0	423	423	1.25	528.75												
1043	12	179	179	100%	0	434	434	1.25	542.50												
1043	13	283	283	100%	0	311	311	1.25	388.75												
24	B	1071	1	1.850	1.850	100%	0	1.650	1.650	1.25	2.062.50	6.889	6.000	0.87	7.500	6.903	15	7515	14	15	0.20
		1072	1	1.850	1.850	100%	0	1.650	1.650	1.25	2.062.50										
		1073	1	1.908	1.908	100%	0	1.650	1.650	1.25	2.062.50										
		1063	1	1.623	1.623	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50										
		1084	1	1.508	1.508	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50										
		1075	1	1.520	1.520	100%	0	1.740	1.740	1.25	2.175.00										
		1081	1	1.450	1.450	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50										
		1076	1	1.725	1.725	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50										
		1043	9	175	175	100%	0	338	338	1.25	422.50										
		1043	10	179	179	100%	0	426	426	1.25	532.50										
		1043	11	178	178	100%	0	423	423	1.25	528.75										
		1043	12	179	179	100%	0	434	434	1.25	542.50										
		1043	13	283	283	100%	0	311	311	1.25	388.75										
25	B	1057	17	366	366	100%	0	444	444	1.25	555.00	4.895	4.440	0.91	5.550	4.916	24	5574	21	24	0.43
		1057	18	259	259	100%	0	602	602	1.25	752.50										
		1057	19	253	253	100%	0	588	588	1.25	735.00										
		1057	20	174	174	100%	0	405	405	1.25	506.25										
		1057	21	175	175	100%	0	329	329	1.25	411.25										
		1057	22	332	332	100%	0	785	785	1.25	981.25										
		1057	23	323	323	100%	0	740	740	1.25	925.00										
		1057	24	260	260	100%	0	607	607	1.25	758.75										
		1057	25	266	266	100%	0	519	519	1.25	648.75										
		1057	26	178	178	100%	0	418	418	1.25	522.50										
		1057	27	175	175	100%	0	334	334	1.25	417.50										
		1057	28	308	308	100%	0	338	338	1.25	422.50										
		1058	1	2.740	2.740	100%	0	2.749	2.749	1.25	3.436.25										
1059	1	1.428	1.428	100%	0	1.583	1.583	1.25	1.978.75												
1060	1	1.079	1.079	100%	0	1.137	1.137	1.25	1.421.25												
1061	1	244	244	100%	0	354	354	1.25	442.50												
1061	2	172	172	100%	0	333	333	1.25	416.25												
1061	5	246	246	100%	0	465	465	1.25	581.25												
1061	6	248	248	100%	0	488	488	1.25	610.00												
1061	7	190	190	100%	0	436	436	1.25	545.00												
1061	8	169	169	100%	0	386	386	1.25	482.50												
1061	9	169	169	100%	0	381	381	1.25	476.25												
1061	10	237	237	100%	0	334	334	1.25	417.50												
1061	11	365	365	100%	0	701	701	1.25	876.25												
1044	1	2.130	2.130	100%	0	2.107	2.107	1.25	2.633.75												
1045	1	1.822	1.822	100%	0	1.675	1.675	1.25	2.093.75												
1047	1	1.970	1.970	100%	0	1.704	1.704	1.25	2.130.00												
1048	1	2.240	2.240	100%	0	1.649	1.649	1.25	2.061.25												
1049	1	2.330	2.330	100%	0	1.696	1.696	1.25	2.120.00												
1041	1	2.098	2.098	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50												
1042	1	2.180	2.180	100%	0	1.350	1.350	1.25	1.687.50												
1043	1																				

Tablo 27. D Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları

ÖNERİ PLAN		MEVCUT DURUM (EKŞİK YAPILMIŞ PARSELLERDE 09.03.1989 İTİ PLANI GÖRE)							HAK SAHİBİ YENİ DURUM				BU PLANLA İLİŞKİN ADA VE İNŞAAT HESABI			BELEDİYE HESABI							
ALT BÖLGE	ADA NO	MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	KALAN PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT EMSAL	HAK SAHİBİ YENİ DURUM	YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ARTIK İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT ALANININ ORANI (%)		
D	47	1406	1	2.658	1.329	50%	1.329	-	4.236	2.118	1.25	2.647.75	1.25	2.647.75	18.557	10.943	2738	21295	1407	2738	12.86		
		1417	3	2.907	2.907	100%	-	9.536	6.306	6.306	1.25	7.882.50	1.25	7.882.50									
		1418	1	8.912	4.456	50%	4.456	-	8.585	4.293	1.25	5.365.80	1.25	5.365.80									
		1406	1	2.658	1.329	50%	1.329	-	4.236	2.118	1.25	2.647.75	1.25	2.647.75									
		1407	1	1.387	1.387	100%	-	4.137	2.510	2.510	1.25	3.137.50	1.25	3.137.50	8.923	4.741	1303	10225	604	1303	12.74		
		1407	2	1.421	1.421	100%	-	-	2.510	2.510	1.25	3.137.50	1.25	3.137.50									
		1338	1	3.734	2.667	71%	2.667	-	3.950	1.129	1.25	3.264.88	1.25	3.264.88	6.161	5.287	319	6480	240	319	4.92		
		1339	2	3.960	3.960	100%	-	5.027	3.801	3.801	1.25	4.750.73	1.25	4.750.73									
		1338	1	3.734	2.667	71%	2.667	-	3.950	1.129	1.25	3.264.88	1.25	3.264.88									
		1341	2	3.080	3.080	100%	-	9.539	2.723	2.723	1.25	3.403.13	1.25	3.403.13	12.220	9.543	5	12225	4	5	0.04		
		1341	3	3.792	3.792	100%	-	-	4.232	4.232	1.25	5.290.43	1.25	5.290.43									
		1339	3	4.270	4.270	100%	-	4.270	4.105	4.105	1.25	5.130.83	1.25	5.130.83	5.131	4.370	120	5251	100	120	2.29		
		1418	1	8.912	4.456	50%	4.456	-	7.148	2.266	2.266	1.25	2.832.50	1.25	2.832.50	12.048	7.265	197	12245	117	197	1.61	
		1402	2	1.460	1.460	100%	-	-	3.080	3.080	1.25	3.849.75	1.25	3.849.75									
	1347	1	1.418	1.418	100%	-	-	1.634	1.634	1.25	2.041.88	1.25	2.041.88										
	1348	1	1.252	1.252	100%	-	-	2.178	2.178	1.25	2.722.30	1.25	2.722.30										
	1401	1	933	933	100%	-	6.922	3.180	3.180	1.25	4.077.50	1.25	4.077.50	14.876	6.927	11	14887	5	11	0.07			
	1401	2	913	913	100%	-	-	2.071	2.071	1.25	2.588.25	1.25	2.588.25										
	1401	3	925	925	100%	-	-	2.058	2.058	1.25	2.573.00	1.25	2.573.00										
	1401	4	981	981	100%	-	-	2.038	2.038	1.25	2.545.25	1.25	2.545.25										
	1344	1	4.912	4.912	100%	-	4.912	5.593	5.593	1.14	1.25	6.991.50	1.14	6.991.50	6.992	5.065	218	7209	153	218	3.02		

Tablo 28. E Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları

ÖNERİ PLAN		MEVCUT DURUM (EKŞİK YAPILMIŞ PARSELLERDE 09.03.1989 İTİ PLANI GÖRE)							HAK SAHİBİ YENİ DURUM				BU PLANLA İLİŞKİN ADA VE İNŞAAT HESABI			BELEDİYE HESABI						
ALT BÖLGE	ADA NO	MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	KALAN PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT EMSAL	HAK SAHİBİ YENİ DURUM	YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ARTIK İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT ALANININ ORANI (%)	
E	59	1378	1	1.760	1.760	100%	-	5.310	1.470	1.470	1.25	1.837.50	1.25	1.837.50	5.513	6.196	920	6432	886	920	14.30	
		1379	1	1.950	1.950	100%	-	-	1.470	1.470	1.25	1.837.50	1.25	1.837.50								
		1380	1	1.600	1.600	100%	-	-	1.470	1.470	1.25	1.837.50	1.25	1.837.50								
		59-2	1377	1	3.640	3.640	100%	-	3.640	4.011	4.011	1.10	1.25	5.013.75	5.014	3.651	15	5029	11	15	0.30	
		59-3	1376	1	3.780	3.780	100%	-	3.780	4.011	4.011	1.07	1.25	5.013.75	5.014	3.786	8	5022	6	8	0.16	
		59-4	1375	1	3.180	3.180	100%	-	3.180	3.438	3.438	1.08	1.25	4.297.50	4.298	3.262	111	4698	82	111	2.51	
		60	1353	1	4.264	4.264	100%	-	4.264	3.933	3.933	0.92	1.25	4.916.63	4.917	4.326	71	4988	62	71	1.43	
		1354	1	2.082	2.082	100%	-	-	2.178	2.178	1.25	2.722.30	1.25	2.722.30								
		1470	1	2.063	2.063	100%	-	-	4.052	4.053	1.25	5.066.13	1.25	5.066.13								
		1471	1	1.620	1.620	100%	-	10.460	2.064	2.064	1.25	2.579.85	1.25	2.579.85	21.101	10.476	32	21134	16	32	0.15	
		1472	1	1.076	1.076	100%	-	-	2.156	2.156	1.25	2.694.50	1.25	2.694.50								
		1472	2	1.305	1.305	100%	-	-	3.215	3.215	1.25	4.019.25	1.25	4.019.25								
		1472	3	1.414	1.414	100%	-	-	3.215	3.215	1.25	4.019.25	1.25	4.019.25								
		1352	1	3.680	1.840	50%	1.840	-	4.059	2.030	1.25	2.537.06	1.25	2.537.06								
		1359	1	1.454	1.454	100%	-	-	1.738	1.738	1.25	2.172.38	1.25	2.172.38								
		1397	1	1.536	1.536	100%	-	8.026	134	134	1.25	167.50	1.25	167.50	10.719	8.050	32	10751	24	32	0.30	
		1399	2	1.604	1.604	100%	-	-	2.309	2.309	1.25	2.884.30	1.25	2.884.30								
		1400	1	1.592	1.592	100%	-	-	2.365	2.365	1.25	2.955.90	1.25	2.955.90								
		1351	1	2.490	2.490	100%	-	-	2.822	2.822	1.25	3.526.88	1.25	3.526.88								
		1352	1	3.680	1.840	50%	1.840	7.654	4.059	2.030	1.25	2.537.06	1.25	2.537.06	11.740	7.660	9	11749	6	9	0.08	
		1398	1	1.916	1.916	100%	-	-	2.570	2.570	1.25	3.212.00	1.25	3.212.00								
		1399	1	1.408	1.408	100%	-	-	1.971	1.971	1.25	2.463.53	1.25	2.463.53								
		1356	1	1.632	1.632	100%	-	3.338	1.448	1.448	1.25	1.809.38	1.25	1.809.38	3.619	4.370	1119	4738	1032	1119	23.62	
		1357	1	1.736	1.736	100%	-	-	1.448	1.448	1.25	1.809.38	1.25	1.809.38								
		1919	1	3.348	3.348	100%	-	-	-	-	1.00	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2920	1	1.370	1.370	100%	-	-	-	-	1.00	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1355	1	2.478	2.478	100%	-	9.748	2.820	2.820	1.25	3.524.43	1.25	3.524.43	6.982	9.772	3	6985	4	3	0.04	
		1358	1	1.616	1.616	100%	-	-	1.512	1.512	1.25	1.889.43	1.25	1.889.43								
		1395	2	1.912	956	50%	956	-	2.508	1.254	1.25	1.567.80	1.25	1.567.80								
		1349	1	3.672	3.672	100%	-	-	3.810	3.810	1.25	4.761.90	1.25	4.761.90								
	1350	1	1.090	1.090	100%	-	7.230	1.109	1.109	1.25	1.386.05	1.25	1.386.05	10.153	8.304	1508	11661	1074	1508	12.93		
	1395	1	1.912	1.912	100%	-	-	1.950	1.950	1.25	2.437.43	1.25	2.437.43									
	1395	2	1.912	956	50%	956	-	2.508	1.254	1.25	1.567.80	1.25	1.567.80									
	1342	1	2.044	2.044	100%	-	-	2.216	2.216	1.25	2.770.20	1.25	2.770.20									
	1343	1	1.784	1.784	100%	-	10.500	1.814	1.814	1.25	2.018.28	1.25	2.018.28	13.406	10.976	608	14013	476	608</			

10.3. Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanında, kentsel çalışma alanları %4.20 oranında alan kullanımına sahiptir.

Kentsel Çalışma Alanlarını; Ticaret Alanları, Ticaret+Hizmet Alanları, Belediye Hizmet Alanı ve Kamu Hizmet Alanı oluşturmaktadır.



Şekil 78. Ticaret Alanları

Tablo 31. Alt Bölgelerde Yer Alan Ticari Birimlere Ait Hesaplama Tablosu

ALT BÖLGE	PARSEL ADI	MEVCUT PARSEL NO	TİCARET TİPİ	MEVCUT PARSEL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	ARTIŞ ORANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ PARSEL ALAN (m ²)
A	2-1	3785/1	T3	579	300	1,1	330	579
	16-1	1031/1	T3	677	498	1,1	548	677
B	21-2	1079/1	T3	615	173	1,1	190	616
	23-1	1088/1	T3	608	210	1,1	231	608
	24-1	1074/1	T3	473	419	1,1	461	473
	28-1	3555/2	T3	546	159	1,1	175	546
	30-1	3505/1	T2	3477	2888	1,1	3177	3.477
	31-1	1066/1	T3	667	245	1,1	270	668
C	34	1056/1	T3	369	79	1,1	87	369
	43	3786/1	T3	846	152	1,1	167	846
	46-2	3560/1	T3	602	0	1	0	602
D	50-1	1335/11	T1	7609	893	1	893	7.611
	56-2	3268/2	T2	612	612	1,1	673	613
E	61-1	3787/1	T3	558	0	1	0	559
	69-1	3788/1	T3	786	0	1	0	786
	71-1	3584/1	T+H	1200	1971	1	1971	1.200
	73-1	3789/1	T3	524	79	1,1	87	524
F	77-1	3707/1	T3	675	253	1,1	278	675

(Öneri parselasyon sonucu mevcut binanın korunamadığı durumlarda inşaat alanına %10'luk ek hak verilmiştir.)



Şekil 79. Belediye Hizmet Alanı



Şekil 80. Resmi Kurumlar

10.4. Turizm Alanı

Alanın güneyinde bulunan mevcut Büyük Saruhan Otel yapısı ve 9298,23 m²'lik parsel büyüklüğü korunmaktadır.



Şekil 81. Turizm Alanı

30.09.1987 tarihli yapı kullanma izin kağıdına göre mevcut inşaat alanı 7220 m²'dir. Bu yapı yıkılıp, yeniden yapılması durumunda bu değer üzerinden inşaat hakkı verilecektir.

Aşağıda bulunan şekillerde mevcut otel yapısının yapı ruhsat bilgisi bulunmaktadır.

T. C.
MANİSA ili
MİRKE İlçesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Cilt No. : 20
Sahife No. : 24
Dosya No. :

Yapının yeri (Adresi)

Semti :

Mahallesi : Laleli

Sokağı :

Bina No.su :

Pafta No. : 1

Ada No. : 1021

Parsel No. : 1

İmar durumu No. :

Yapının Sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Manisa Yüksek Tahiri / Öğrenci Yurdu Vakfı

Resmî daire veya kuruluşun adı :

Yapı kooperatifi ise unvanı :

Diğer şirket veya kurumun adı :

Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir.

2. İlâve-Tadil yapı için verilmiştir.

3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

1. Esas ruhsatnamenin :

a) Tarihi : 30-9-987

b) Cilt No. : 436

c) Sahife No. :

d) Dosya No. :

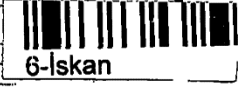
2. Varsa ek ruhsatnamenin :

a) Tarihi :

b) Cilt No. :

c) Sahife No. :

d) Dosya No. :



Bölüm : III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD		
1. Ev	7	8. Sinema - Tiyatro	7220			
2. Apartman		9. Otel - Motel				
3. Dükkan - mağaza (sayısı)		10. Lokanta - Gazino				
4. Pasaj (çindeki dükkan)		11. Fabrika				
5. İşhanı büro (çindeki işyeri sayısı)		12. Atölye				
6. Depo - Arayış		13. İmalâtخانه				
7. Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar, Sınal yapılara (Fabrika, atölye, imalâtخانه gibi) ait olanlar da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14. Hastahane				
		15. Okul				
		16. Camii				
		17. Resmî daire (İsmi)				
		18.				
		19.				
		TOPLAM			7220	

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet b) Yığma

İskeletin çelisi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

İskeletin diğer maddesi çelisi :

1. Sac, Çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

Yığmanın çelisi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT : İskelet ve yığma yapılarca inşaat malzemesi karşık kullanılmıg ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan karşıkındaki içine (k) koyunuz

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Aç. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, kısrakları göstermeyiniz.

Bölüm : VI - Yapının inşaat tarihi

Yapının inşaatına başlandığı tarih : 30-9-987

Yapının inşaatının bittiği tarih : 17-3-992

Bölüm : V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı : 9

Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 8

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 1

b - Yapının yüksekliği (metre) : 27.69

Bölüm : VII - Yapının maliyet ve yapılaşmış şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Arşiv harici) :

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır

2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır

3. Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır

Yapının iskan alan durumu : Man. Jit. Tah. Ağ. C-D-E Bloklu

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Havagazı	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Fosforik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avluda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Diğerde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire - İyeni		Toplam
	Sayı	Bir odanın yüzölçümü (m ²)	
1 odalı			
2 -			
3 -			
4 -			
5 -			
6 -			
7+ -			
TOPLAM			

Dairelerin özellikleri	DAİRE SAYILARI		
	Olan	Olmayan	Toplam
Mutfek			
Banyo			
Hala (WC)			
Parke döşeme			
Marfey			

30-9-987 Tarih 4 36 Sahife numarası ruhsatname ile yapının ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının ruhsatnamesinde tasdikli projese genel sağlık durumuna uygun olarak yapılmış olduğundan, 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlave yapı) (İnşaat devam eden yapının biten kısmı) için -Yapı Kullanma İzin Kâğıdı- verilmiştir.

Manisa Yüksek Tahiri / Öğrenci Yurdu Vakfı

Belediye Başkanı / Kontrol Amiri

17.7.92

Şekil 82. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-1)

T. C. **MARİNE** İli **YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI** Cilt No. : **30**
MARİNE İlçesi **44** Sahife No. : **144**
Belediyesi Yapının yeri (Adresi) Yapının Sahibi

Semti :
Mahallesi : **Laleli**
Sokağı :
Bina No.su :
Pafta No. : **1**
Ada No. : **10.21**
Parsel No. :
İmar durumu No. :

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yeni yapının tamam için verilmiştir.
2. İlave-Tadil yapı için verilmiştir.
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm : II - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema - Tiyatro		
2. Apartman		9. Dini - Motel		
3. Dükkan - mağaza (sayısı)		10. Lokanta - Gazino		
4. Pasaj (işindeki dükkan) sayısı		11. Fabrika	7220	
5. İşhanı büro (işindeki işyeri) sayısı		12. Atölye		
6. Depo - Ardye		13. İmalathane		
7. Garaj hangar (6 ve 7 no maddelere yazılı sınırlı yapıları at olmaları, Sınalı yapılara (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olmaları ve doğ. bırakılan maddelere gösterilmiz.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	7220	

NOT : 1) Broşür listede kullanılan amaçlar için (A) ve altında dikkatle gözü yavaşlatılarak aynı aynı yazılmalıdır.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınır, kısımları gösterilmeyiz.

Bölüm : III - Taşıyıcı Sistem

a) İskelet	b) Yığma
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
İskeletin Cinsi :	Yığmanın Cinsi :
1. Çelik <input type="checkbox"/>	1. Briket <input type="checkbox"/>
2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	2. Tuğla <input type="checkbox"/>
3. Ahşap <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	4. Kerpiç <input type="checkbox"/>
1. Saç, Çelik levha <input type="checkbox"/>	5. Diğer <input type="checkbox"/>
2. Beton blok <input type="checkbox"/>	
3. Briket <input type="checkbox"/>	
4. Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>	
5. Ahşap <input type="checkbox"/>	
6. Taş <input type="checkbox"/>	
7. Kerpiç <input type="checkbox"/>	
8. Diğer <input type="checkbox"/>	

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karşılık kullanılmıyorsa, miktar itibarıyla fazla kullanılanların karşısındaki işine (x) koyunuz.

Bölüm : IV - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı : **9**
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : **2**
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : **1**

Bölüm : V - Yapının maliyeti ve yapılaşma şartı

Yapının ölm maliyeti değeri (Ansa harcı) :

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2. Yapı sahibi tarafından başlatılmıştır.
3. Yapı ihale yolu ile müessesine yazılmıştır.

Bölüm : VI - Konutların özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Havagazı	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Fosforik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Afuda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Diğerde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

Bölüm : VII - Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire - İsyen Bir aedanın yüzölçümü (m ²)	Dairelerin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1. Oda		Mutfak			
2. -		Banyo			
3. -		Hala (WC)			
4. -		Parke döşeme			
5. -		Marley			
6. -					
7. -					
TOPLAM					

30/04/2022 Tarih **4** sayılı **36** nolu kararnameyle bu yapıya ilişkin özellikleri belirten yapının müessesesinde tasdi edilmiş projeye genel sağlık durumuna uygun olarak yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince yapılaşma şartları (inşaat devam eden yapının biten kısmı için -Yapı Kullanma İzin Kâğıdı- verilmiştir.)

Belediye Tebliği **M. Z. KARATAŞ**

Şekil 83. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-2)

10.5. Yol Alanı

Planlama alanında mevcut ulaşım akslarına minimum düzeyde müdahaleler yapıldığı için yayaların genel olarak taşıt yollarında bulunan kaldırımları kullandığı, alanın güneybatı tarafında bulunan kısımlarda sadece yaya kullanımına açık yolların düzenlendiği görülmektedir. Kaldırımlar ana aks özellikteki yollarda daha fazla yaya kullanımı kapasitesine sahipken ana aks olmayan yollarda ise bu kapasite nispeten daha azdır.

Şekil 65'te Planlama alanı Taşıt ve Yaya yol ağı şeması yer almaktadır.



Şekil 84. Taşıt-Yaya Yol Ağı

10.6. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Planlama Alanında Kentsel Sosyal Altyapı Alanları toplam %18.57 oranında alan kullanımına sahiptir. Kentsel sosyal altyapı alanları; Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Cami Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi'dir. Kamu donatıları olarak sayılan bu kullanımların mevcut durumları, kıt kamu kaynaklarının etkin kullanımı ve israfın önlenmesi sebebiyle korunmuştur.

Aşağıdaki şekillerde planlanan kentsel sosyal altyapı alanlarının konumu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca yaya erişim mesafelerini gösteren erişilebilirlik

analizleri verilmiştir. Erişilebilirlik analizinde yakın çevredeki donatılar da hesaba katılmıştır.



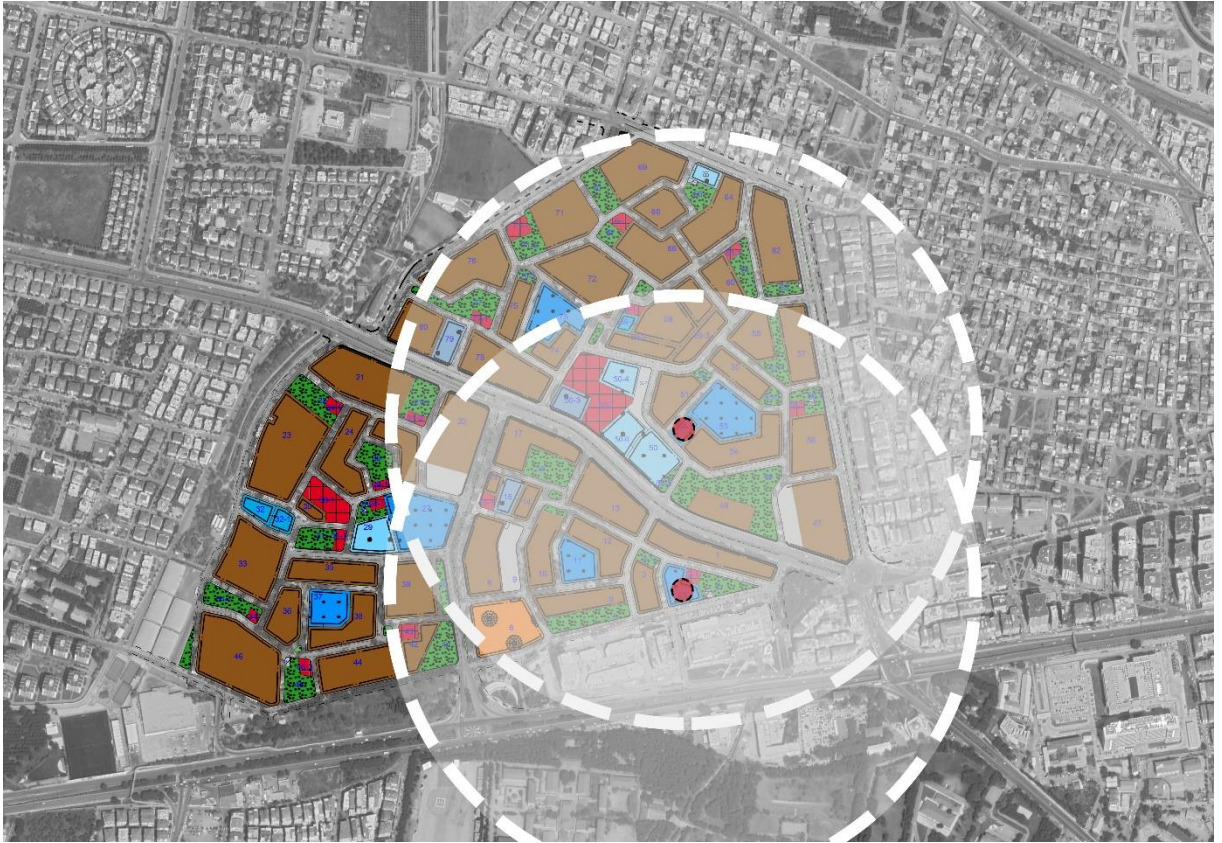
Şekil 85. Sosyal Tesis Alanı



Şekil 86. Kültürel Tesis Alanı



Şekil 87. Anaokullar



Şekil 88. Anaokulları Erişilebilirlik Analizi



Şekil 89. İlkokullar



Şekil 90. İlkokullar Erişilebilirlik Analizi



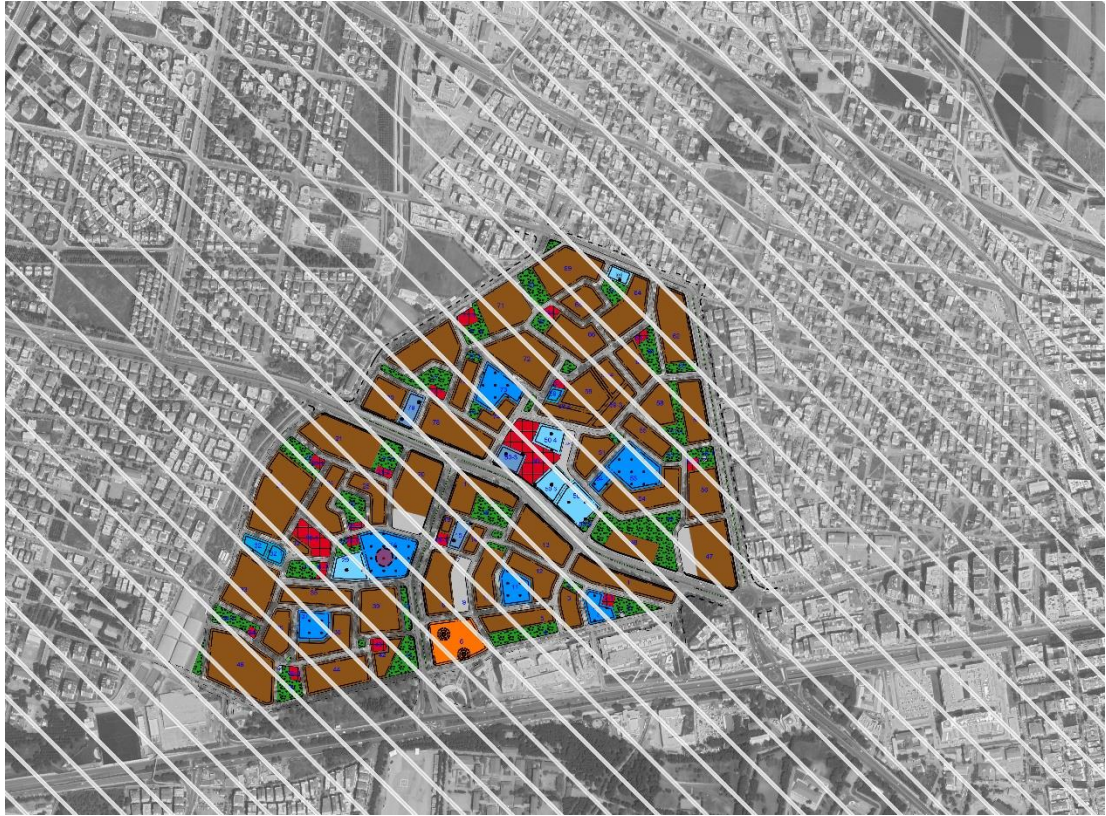
Şekil 91. Ortaokul



Şekil 92. Ortaokul Erişilebilirlik Analizi



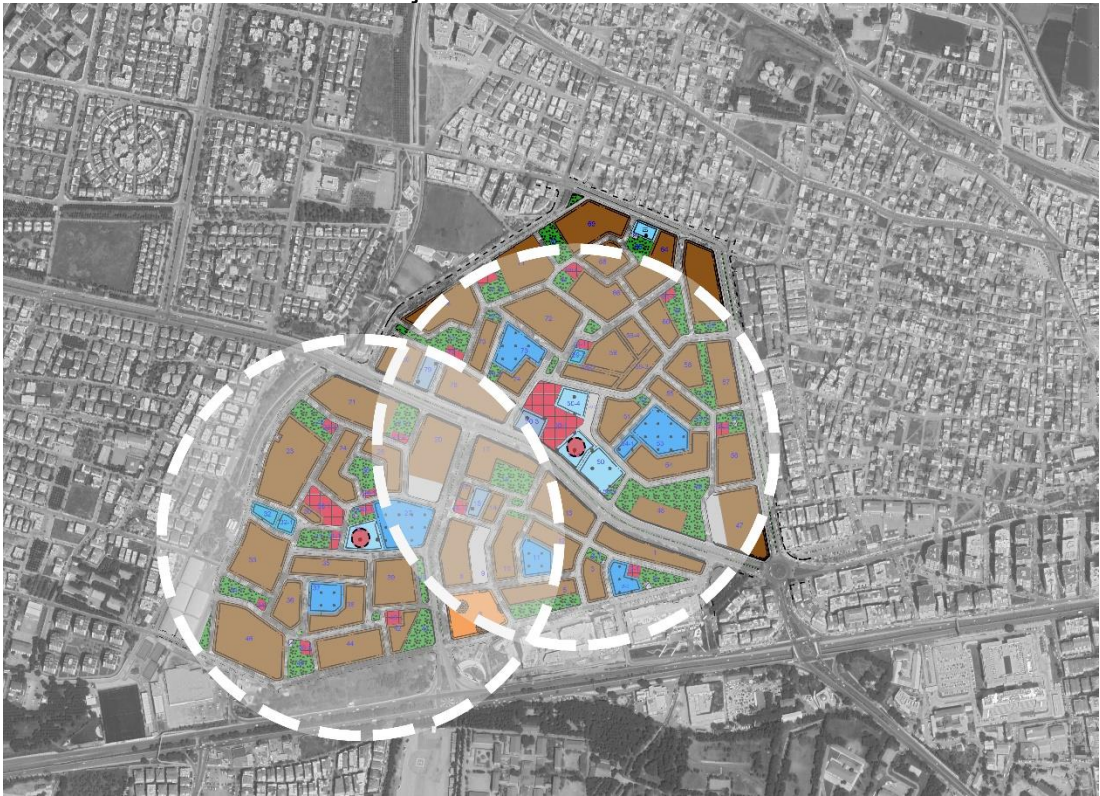
Şekil 93. Lise



Şekil 94. Lise Erişilebilirlik Analizi



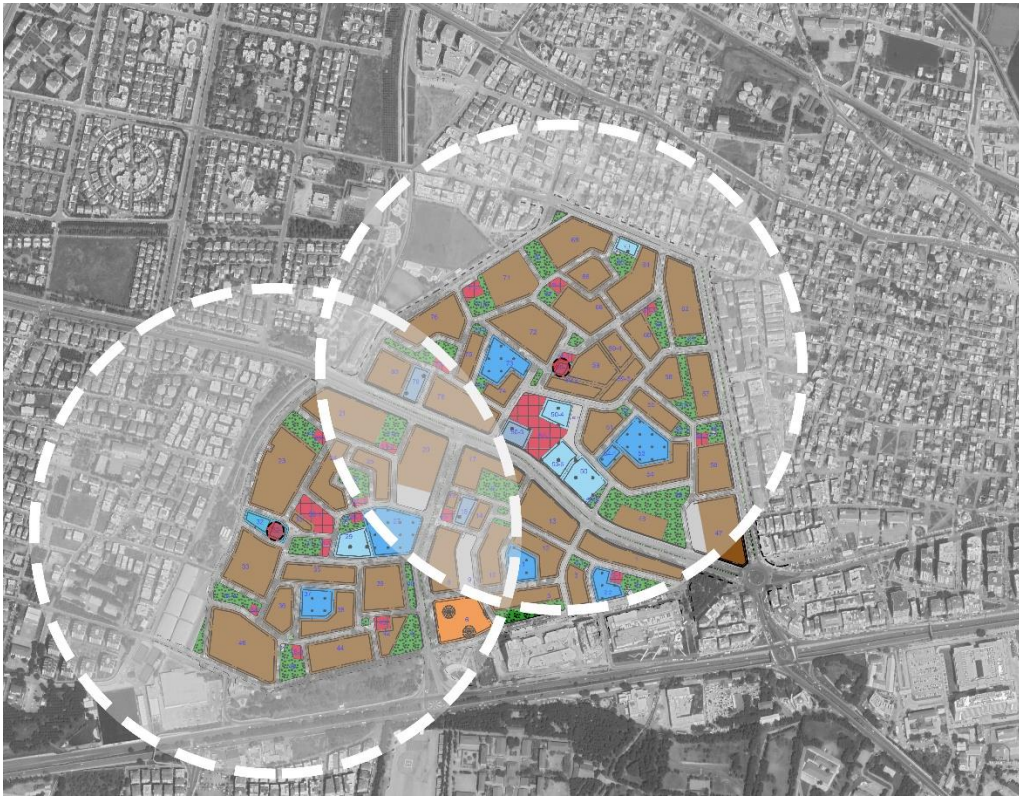
Şekil 95. Cami Alanları



Şekil 96. Cami Alanları Erişilebilirlik Analizi



Şekil 97. Aile Sağlık Merkezleri ile Ağız ve Diş Sağlık Merkezi



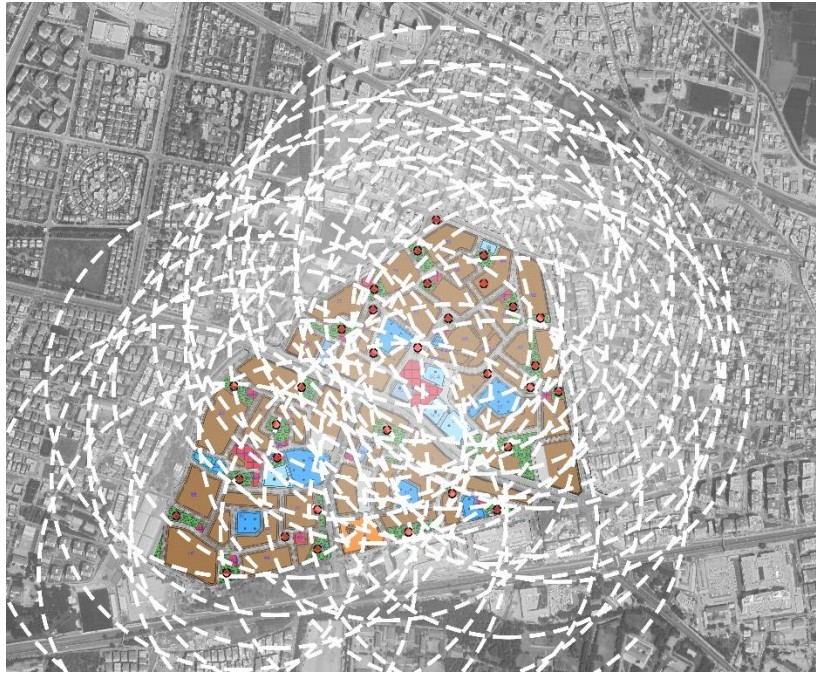
Şekil 98. Aile Sağlık Merkezi Alanı Erişilebilirlik Analizi

10.7. Açık ve Yeşil Alanlar



Şekil 99. Park Alanları (Yeşil renk ile gösterilmiştir.)

Şekil 80 ve Şekil 81'de görüldüğü gibi proje alanında oluşturulan yeşil aks kendi içinde ve çevresinde erişilebilirlik kriterini karşılamaktadır. Erişilebilirlik analizi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca yürüyüş mesafesi 500 metre olacak şekilde yarıçap belirlenerek yapılmaktadır. Buna göre planlama alanı ve yakın çevresi yeşil alan erişilebilirliğini sağlamaktadır.



Şekil 100. Park Alanları Erişilebilirlik Analizi

10.8. Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında Teknik Altyapı Alanları %27.11 oranında alan kullanımına sahiptir. Teknik altyapı alanları Yol Alanı, Otopark Alanı ve Trafo Alanıdır. Yol alanları 10.5 no'lu başlıkta detaylı biçimde anlatılmıştır. Aşağıda Bölgesel Otoparklar ve Trafo Alanları Yer almaktadır. Otopark alanları kamusal alan niteliğinde olup bölgedeki otopark ihtiyacını çözmeye yönelik önerilmiştir. Trafo alanları ise büyük ölçüde eski plandaki yerleri dikkate alınmak suretiyle olduğu gibi korunacağı şekilde plana işlenmiştir. Yer değişikliği önerilen trafo alanları ise deplase maliyetlerini minimumda tutmak adına yakınlarında yer alan alanlarda planlanmıştır.



Şekil 101. Bölgesel Otopark Alanları



Şekil 102. Trafo Alanları

**LALELİ VE MESİR MAHALLELERİNİN BİR
KISMINA AİT RİSKLİ ALAN SINIRI
DAHİLİNDEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU
(İTİRAZLARA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER)**

Laleli ve Mesir Mahallelerinin Bir Kismına
Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil
110 sayfadır-