



MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ
KOCATEPE, GEDİZ, BAYINDIRLIK,
İSHAK ÇELEBİ VE DİLŞİKAR MAHALLELERİ
RİSKLİ ALAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

GİRİŞ.....	1
PROJENİN ÖNEMİ VE GEREKÇESİ.....	2
1 MEVCUT DURUM.....	3
1.1 Genel Özellikler.....	3
1.1.1 Bölgesel Ulaşım Bağlantıları.....	8
1.1.2 Bölgesel Ekonomik Yapı.....	8
1.1.3 Yönetimsel Yapı.....	8
1.2 Korumaya İlişkin Veriler.....	9
1.3 Tarihsel Gelişim ve Kentin Mekansal Oluşumu.....	9
1.4 Çevre Değerleri.....	10
1.5 Doğal Yapı.....	10
1.5.1 Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu.....	11
1.6 Nüfus ve Demografik Yapı.....	13
1.7 Ekonomik ve Sosyal Yapı.....	14
1.8 Kentsel Ulaşım.....	15
1.9 Kadastral Yapı ve Mülkiyet Durumu.....	16
1.10 Mevcut Arazi Kullanımı.....	17
1.11 Yürürlükteki İmar Planları.....	19
1.11.1 Üst Ölçekli Plan Kararları, Uygulaması ve Etkinliği.....	19
1.11.2 Önceki Plan Kararları.....	20
2 PLANLAMA KARARLARI.....	20
2.1 Genel Kullanım Kararları.....	20
2.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	21
2.2.1 Konut Alanları.....	21
2.2.2 Konut Ticaret Karma Kullanım Alanları.....	21
2.2.3 Kentsel Çalışma Alanları.....	22
2.2.4 Sosyal Donatı Alanları.....	22
2.2.5 Açık ve Yeşil Alanlar.....	22
2.2.6 Ulaşım Kararları.....	22

Şekil Listesi

Şekil 1.1 Çalışma Alanının Konumunu Gösterir Uydu Görüntüsü	3
Şekil 1.2 Çalışma Alanına ait drone görüntüleri.....	4
Şekil 1.3 Yerleşime Uygunluk Durumu	13
Şekil 1.4 Kentsel Ulaşım Aksları	16
Şekil 1.5 Mülkiyet durumu	17
Şekil 1.6 Yürürlükteki İmar Planı	19
Şekil 1.7 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP.....	20
Şekil 2.1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	23

Tablo Listesi

Tablo 1.1 Nüfus Büyüklüğü (ülke-bölge-il-ilçe-çalışma alanı) 2017 TÜİK	14
Tablo 1.2 Şehzadeler İlçesi Nüfusunun Cinsiyet Ve Yaş Gruplarına Göre Dağılımı TÜİK 2017.....	14
Tablo 1.3 Mülkiyet Durumu	17
Tablo 1.4 Yürürlükteki İmar Planı Alan Dağılımı	18
Tablo 2.2 Riskli Alan Öneri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı	21

GİRİŞ

Manisa İli Şehzadeler İlçesi Kocatepe, Gediz, Bayındırlık, İshak Çelebi Ve Dilşikar Mahalleleri sınırları içindeki proje alanı 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” Kapsamında; 2016/9393 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir. Riskli alan ilanı 13.11.2016 tarih ve 29887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

“Riskli Alan” olarak ilan edilen proje alanı Şehzadeler İlçe merkezinin güney kesiminde Spil Dağı eteklerinde konumlanmakta olup, Şehzadeler Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır.

Çalışma alanı ile ilçenin diğer kesimleri arasındaki sınırı Ulutepe Caddesi oluşturmaktadır. Ulutepe Caddesinin güneyinde çalışma alanları konumlanırken, kuzeyinde ise kentin ticari merkezi yer almaktadır. Söz konusu alanı, batı, güney ve doğu yönlerden ise Spil Dağı yamaçları sınırlamaktadır.

Proje alanı merkeze yakın olan konumu nedeniyle ulaşılabilirlik açısından önemli avantajlara sahipken, Spil Dağı yamaçlarına tırmanan ve kent merkezine göre daha yüksek kotta bulunan alanın kente hakim olan konumu nedeniyle de yerleşme açısından önemli avantajlara sahiptir.

PROJENİN ÖNEMİ VE GEREKÇESİ

Riskli alan ilan edilen çalışma alanı, Manisa İli genelinde olduğu gibi Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda *1.Derece Deprem Bölgesi* olarak tanımlanmış olup; tarihsel süreç içinde birçok büyük depremin yaşandığı alan, Gediz Grabeni içinde kalmaktadır. Çalışma alanına yönelik, Bakanlar Kurulunca 1995 ve 2011 yıllarında alınmış olmak üzere iki adet *Afete Maruz Bölge Kararı* bulunmaktadır.

Çalışma alanının depremselliği, jeolojik yapısı ve zemin özelliklerine bağlı olarak sahip olduğu doğal tehlikeler ile alan içinde yer alan yapı stoğunun kalitesi ve mühendislik hizmeti almaksızın yapılaşmış olması gibi faktörler birleştiğinde, alanın fizik yapısının doğal afetlere karşı dirençsiz olduğu anlaşılmakta ve alan can ve mal güvenliği açısından riskli hale gelmektedir.

“Riskli Alan” içinde yer alan yapıların büyük bir kısmı mühendislik hizmeti almadan, yapıldığı dönemde yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak ruhsat alarak inşa edilmemiş yapılardan oluşmaktadır.

Riskli alanlar, 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinde; *“Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı”* olarak tanımlanmıştır.

Kanun'un 2'nci maddesinde riskli alan tanımlamasının yanı sıra “riskli yapı” tanımına da yer verilmiştir. Buna göre “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı” riskli yapılar olarak tanımlanmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamında “Riskli Alan” ilan edilen proje alanı içindeki taşınmazların, sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılması, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarılmasının sonrasında, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulması projenin temel amacıdır.

Bu amaca ulaşmak için, proje kapsamında yapılacak çalışmalar ile; altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi, yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi, afet riski taşıyan, herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapılaşmış, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bertaraf edilmesi, sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı önlemlerin alınması, yerbilimsel etütlerin plana entegrasyonu, potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılmasına yönelik projelerin oluşturulması, yeni iş imkânlarının oluşturulması, nirengi ve odak noktalarının elde edilmesi, ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımıyla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi hedeflenmektedir.

1 MEVCUT DURUM

1.1 Genel Özellikler

Manisa İli, Anadolu'nun batı kesiminde, Ege Bölgesi'nin orta ve iç kesiminde yer almakta olup; 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Manisa İli yüzölçümü yaklaşık 13810 km²'dir. Manisa; Batıda İzmir, güneyde Aydın, doğuda Kütahya ve Uşak, kuzeyde Balıkesir, güneydoğuda ise Denizli ile komşu konumundadır. Coğrafi açıdan ise Manisa'nın batı kesimi asıl Ege, doğusu ise iç batı Anadolu bölgesinde kalmaktadır.

Şekil 1.1 Çalışma Alanının Konumunu Gösterir Uydu Görüntüsü



Riskli alan olarak ilan edilen alanın içinde yer aldığı Şehzadeler İlçesi, Manisa kentinin doğu kesiminde, Spil Dağı ile Gediz Nehri arasında; Gediz Havzası'nın batı ucunda, İzmir il sınırlarına komşu konumda yer almakta olup yaklaşık büyüklüğü 36,5 hektardır.

Şekil 1.2 Çalışma Alanına ait drone görüntüleri









1.1.1 Bölgesel Ulaşım Bağlantıları

Manisa İl sınırları içinden geçen önemli iki karayolu aksı, Manisa'yı Ege Bölgesi'ne, diğer bölgelere ve illere bağlamaktadır. Birinci karayolu aksı, İzmir-Ankara E23 karayolu olup; doğu-batı doğrultusunda Turgutlu, Ahmetli, Salihli ve Kula ilçelerinden geçerek, Uşak üzerinden Afyon'a buradan da Ankara ve Konya'ya bağlantı sağlamaktadır. İkinci önemli karayolu aksı ise İzmir-İstanbul karayolu olup; Kum Çayı vadisi doğrultusunda GB-KD aksında ilerleyerek, Manisa merkez ile Kenan Evren Sanayi sitesi boyunca kentin çeperinden geçerek Balıkesir, Bursa, Kocaeli, İstanbul ve buradan da Edirne'ye ulaşır.

Manisa İli, önemli kent merkezlerinden İzmir'e 41 km, Antalya'ya 435 km, İstanbul'a 524 km ve Ankara'ya 561 km karayolu mesafesindedir.

Manisa, demiryolu ulaşımı açısından önemli bir kavşak noktası niteliğindedir. Uşak-Manisa demiryolu hattı ile Balıkesir-Bandırma demiryolu hattı Manisa merkezinde birleşmekte olup; Bandırma'dan denizyolu bağlantısı ile İstanbul'a erişim sağlanmakta, Balıkesir üzerinden ise Kütahya, Eskişehir, Ankara demir yolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Manisa İli'ne havayolu ulaşımı İzmir'de bulunan uluslararası Adnan Menderes Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. Benzer şekilde Manisa İli'ne denizyolu ulaşımı İzmir'de bulunan Alsancak ve Aliğa limanları ile sağlanmaktadır.

1.1.2 Bölgesel Ekonomik Yapı

Manisa, T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılı verileri ile yapılan sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasına göre 81 il içinde gelişmişlik açısından 23.sırada yer almakta olup endeks değeri 0,4711 olarak hesaplanmıştır.

1.1.3 Yönetimsel Yapı

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "*On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*" kapsamında; Manisa İline bağlı ilçelerin mülki sınırları içinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış ve bu birimler mahalle statüsü kazanmıştır.

Aynı kanun kapsamında Şehzadeler İlçesi ve aynı adla Şehzadeler Belediyesi kurulmuştur. Riskli alan ilan edilen çalışma alanı sınırlarını idari açıdan, Şehzadeler Belediyesi sınırları içinde kalan, Bayındırlık, Dilşikar, Gediz, İshak Çelebi ve Kocatepe mahallelerini kapsamaktadır.

Eşikler açısından bakıldığında, çalışma alanı sınırlarını, kuzeyde kent merkezinin güney sınırını oluşturan Ulutepe Caddesi; batı, güney ve doğuda ise Spil Dağı yamaçları oluşturmaktadır.

1.2 Korumaya İlişkin Veriler

Planlama alanı ve çevresinde çeşitli koruma statüsüne sahip alanlar mevcuttur. Çalışma alanının kuzeybatısında Kentsel Sit Alanı, güneyinde Spil Dağı Milli Parkı, güneybatısında 1.Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı ve doğusunda ise 3.Derece Doğal Sit Alanı sınırları bulunmaktadır.

Aynı zamanda çalışma alanı sınırları içinde; Bayındırlık, Gediz ve İshak Çelebi mahallelerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescile konu olan yapılar bulunmaktadır.

1.3 Tarihsel Gelişim ve Kentin Mekansal Oluşumu

Manisa ve bulunduğu yöre, coğrafyası ve konumu itibariyle farklı dönemlerde Hitit, Lidya, Pers, İskender, Bergama, Roma, Bizans, Saruhanoğulları, Osmanlı gibi pek çok önemli uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Manisa'nın bulunduğu yörede, topluluk yaşantısına dair en eski buluntular Paleolitik Çağ'a dayanmaktadır. Aynı zamanda yörede Kırkağaç Yortan Köyü'nde Tunç Devri'ne ait mezar alanlar bulunmuştur. Bölgede bilinen ilk yerleşimin, bugünkü adı ile Gediz ve Bakırçay olan *Hermessos* ve *Kaikos* vadilerinde kurulan *Tantalıs* (Manisa) ve *Thyateira* (Akhisar)'dır. Bölge, M.Ö.1450-1200 yılları arasında bölgenin Hitit uygarlığı etkisinde kalmış; bu tarihten sonra M.Ö. 1200'lerde ise Lidyalılar'ın egemenliğine girmiş ve bugünkü Sardes (Sart) kenti başkent olmuştur.

Lidyalılar'ın M.Ö.546 yılında yıkılması ile M.Ö. 334 yılına dek bölge Pers egemenliğine girmiş olup; M.Ö. 334 - M.Ö. 301 yılları arasında bölgeye Büyük İskender tarafından egemen olunmuştur. Bölgede daha sonra Bergama Krallığı hakimiyeti başlamış olup bölgenin yönetimi M.Ö. 133 yılında ise Roma İmparatorluğu'na devredilmiştir. Roma İmparatorluğu Döneminde Manisa, Kral Yolu'na yakınlığı nedeniyle ve İzmir, Foça gibi limanlara yakın olup denizden gelecek tehlikeler açısından risksiz olan daha iç kısımlarda konumlanması itibariyle önemli bir merkez konumuna gelmiştir. M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesi ile birlikte Manisa ve çevresi daha sonra Bizans İmparatorluğu olacak olan Doğu Roma İmparatorluğu sınırlarında kalmıştır. Magnesia kenti ise zaman içinde Hristiyanlığın önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Bölgede Sardes, Philadelphia, Thyateira ve Magnesia Kalesi kalıntıları gibi Bizans Dönemi'ne ait pek çok kalıntı bulunmaktadır.

1391 yılında Manisa, Saruhan Bey tarafından fethedilmiş ve Saruhanoğulları Beyliği'nin merkezi yapılmıştır. Yıldırım Bayezid döneminde Osmanlı topraklarına katılan Manisa, Ankara Savaşı sonrası Timur tarafından Saruhanoğulları'na iade edilmiş ancak 1412 yılında Çelebi Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına yeniden katılarak Saruhan Sancağı adında bir sancak merkezi haline gelmiştir. 1437-1595 yılları arasında Manisa, Osmanlı döneminin önde gelen siyasi ve idari merkezlerinden biri

olmuştur. 1919 yılında Mondros Anlaşması sonrası bölge Yunanlılar tarafından işgal edilmiş; pek çok cemiyet kurulmuş ve Yunan işgaline karşı mücadeleler verilmiştir. 1922 yılında Dumlupınar Meydan Savaşı'nın zaferi sonrasında Yunan direnişi kırılmış, 1922 yılında bölge Yunan işgalinden tamamen kurtulmuştur.

Cumhuriyet Döneminde, 1923 yılında Saruhan adı verilen vilayetin adı 1927 yılında Manisa olarak değiştirilmiştir.

06.12.2012 tarihinde yürürlüğe giren, 6360 sayılı *On Üç İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ile Şehzadeler İlçesi ve Şehzadeler Belediyesi kurulmuştur.

1.4 Çevre Değerleri

Çalışma alanında çevre değerleri ve baskın kent imgelerine bakıldığında doğal yapıda Spil Dağı başta gelmektedir. Doğu-batı doğrultusunda uzanan dağ kütlesi, çalışma alanının güneyinde kalmakta, dağ yamaçları ise çalışma alanını batı, güney ve doğu yönlerinden çevrelemektedir.

Öte yandan kent merkezinde, planlama alanının yakın çevresinde pek çok tarihi ve kültürel peyzaj elemanı bulunmakta olup bunlar; kale, kaya anıtları, han, bedesten, medrese, mevlevihane, darphane, türbe gibi kentin imajını oluşturan öğeler olup raporun devamında detaylandırılmıştır.

Kültürel ve tarihi açıdan bakıldığında, mitolojide önemli bir yeri olan Spil Dağı teklerinde Tantal Kalesi kalıntıları, bereket tanrıçası Kybele'nin rölyefi, Niobe Ağlayan Kaya ve Bizans Dönemi'nden kalma Magnesia Kalesi'nin kalıntıları bulunmaktadır. Öte yandan Manisa'nın özgün doğal peyzaj değerlerinden olan ve kendiliğinden yetişen Manisa Laleleri, Osmanlı Dönemi'nde buradan İstanbul'a götürülmüş ve bir devre adını vermiştir.

1.5 Doğal Yapı

Yaklaşık 36,5 hektarlık alanı kaplayan çalışma alanı, Manisa Şehzadeler ilçesinin güneydoğu yönünde, kısmen Spil Dağı eteklerinde yer almakta olup güney kısımları meyilli, kuzey kısımları ise düz arazi yapısına sahiptir. Riskli alan ilan edilen çalışma alanında eğim değerleri %10-20, %20-30 ve %30 üzerinde olup yükselti değerleri genel itibariyle 100-200 m aralığındadır.

Planlama alanının içinden aktif olan akar dere geçmemekte ancak mevsimsel akış gösteren kuru dere bulunmaktadır. Çalışma alanında jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları esnasında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu gözlenmemiştir. Planlama alanı içinde dere yatağı bulunmaktadır. Çalışma alanında içme ve kullanma suyu şehir şebekesinden sağlanmaktadır.

İklim yapısına bakıldığında; planlama alanının bulunduğu bölge kıyı Ege İklimi içinde olup kış aylarında ılık ve yağışlı, yaz aylarında ise sıcak ve kuraktır.

Planlama alanı içinde 1995 ve 2011 yıllarında Bakanlar Kurulunca alınmış iki adet Afete Maruz Bölge kararı bulunmaktadır. Çalışma alanı ve Manisa İli tamamen Gediz Grabeni içinde, Manisa Fay Sistemi üzerinde bulunmakta olup Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1.Derece Deprem Bölgesi'nde bulunmakta ve yüksek deprem riski taşımaktadır.

Planlama alanı, 6306 sayılı *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında* kanun kapsamında 17.10.2016 tarihinde 9393 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile *Riskli Alan* olarak ilan edilmiştir.

1.5.1 Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Jeolojik yapı ve yerleşime uygunluk durumuna ilişkin veriler, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 20.09.2017 tarih ve 12061 sayılı yazısına istinaden 36,5 hektarlık çalışma alanı için hazırlanan *Manisa İli Şehzadeler İlçesi Bayındırlık, Dilşikar, Gediz, İshakçelebi ve Kocatepe Mahallesi 1/1000-1/5000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'*ndan edinilmiştir. Çalışma alanının morfolojik özellikleri, jeolojik yapısı, arazi çalışmaları ve laboratuvar verileri doğrultusunda yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Bu değerlendirmeler doğrultusunda çalışma alanının tamamı Önemli alan 2-3 (Ö.A.-2.3) olarak tanımlanmıştır.

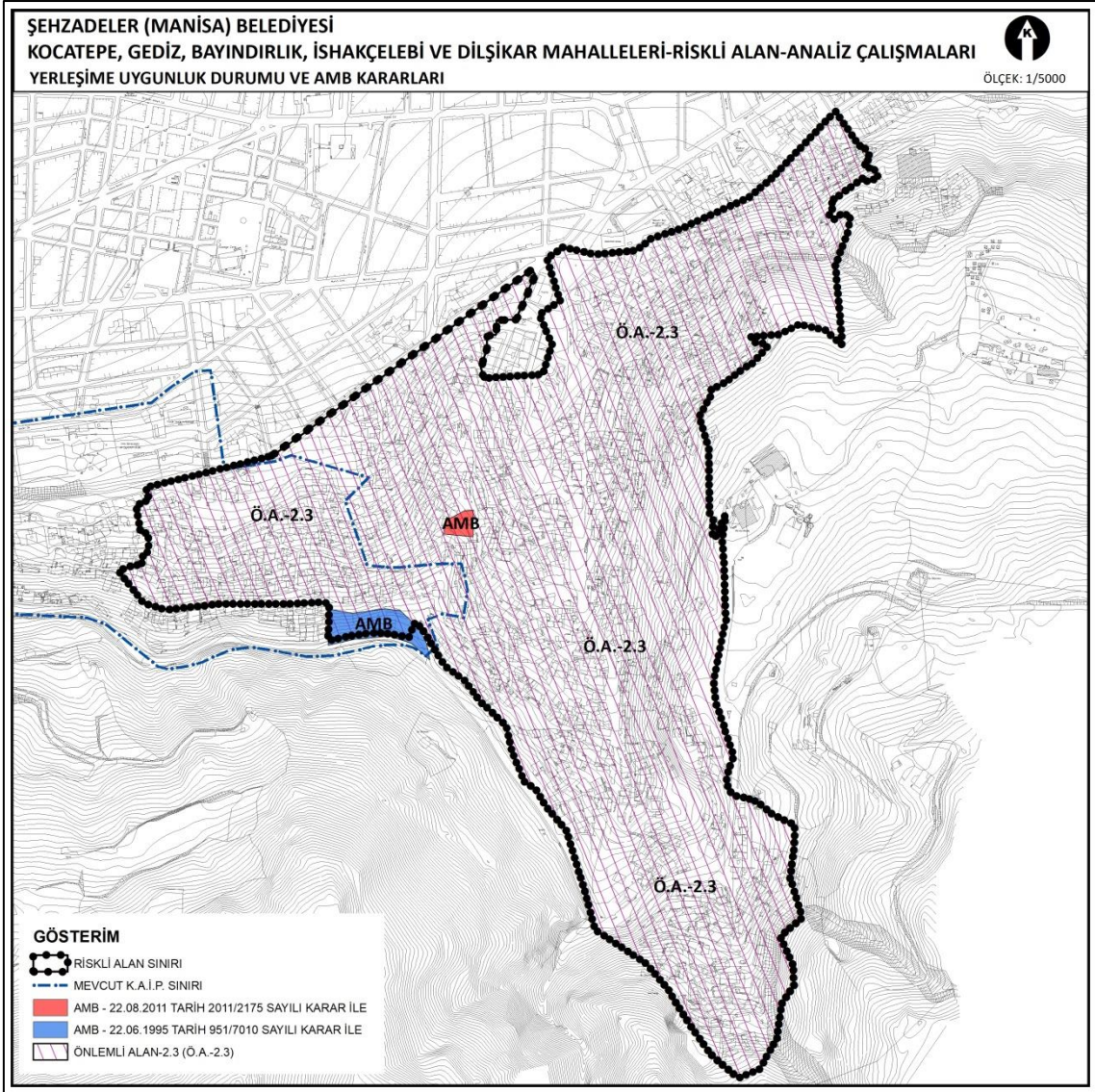
Önemli Alan 2.3. (Ö.A.-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar: Çalışma alanında bulunan Bornova Karmaşığı (Mkb) ve bağlı birimlerin gözlendiği, eğimin %10-20, %20-30, %30< olduğu alanlarda birimlerin kırıklı çatlaklı kesimleri, ana kayadan ayrılarak kaya blokları şeklinde düşme, devrilme, yuvarlanma vb. tehlikeler gösterebilir. Bu alanlarda yapılacak kazı sonrasında oluşacak şevler, kayaların kırıklı çatlaklı olması, rezidüel zonun olması, eğimin yüksek olması ve stabilite analizlerine göre depremlerinde duyarsız olması nedeniyle yamaç boyunca stabilite sorunları gelişebileceği düşünülmelidir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabileceği ve düşme, devrilme, yuvarlanma gibi riskleri taşıyan kaya bloklarının yerinde ıslah edilerek, kaya düşmesi tehlikesinin ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar olarak tanımlanmış ve yerleşime uygunluk haritasında Ö.A.-2.3 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılacak yapılaşma için alınacak önlemler;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesaplanarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi

sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.

- İnceleme alanı içinde ve dışında serbest, askıda, yarı askıda kayalar mevcuttur. Bu kayaların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılarak planlamaya geçilmelidir.
- Bu alanlarda bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Stabilite analizleri sonucunda önlem projeleri geliştirilirken sadece parsel bazında değil yamaç boyunca ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilerek bütüncül bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- İnceleme alanında gözlenen doğal şevler ve kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen birimlerin şişme derecesi orta ve düşük olarak tespit edilmiş olup, zeminlerin su ile temas etmesi halinde şişme-büzülme olayı gerçekleşecek ve buna bağlı olarak yapı temellerinde deformasyonlar ve şevlerde kayma meydana gelebilir. Dolayısı ile bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı; yeraltı, yüzey ve atık suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seiyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) stbilite analizleri ile kaya ıslah projleri, zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik problemleri belirlenmelidir. Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır. Yapı temelleri jeolojik formasyonların kaya birimlerinin ayrışmamış, sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt raporu içerisinde, etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile zemin parametreleri belirlenmelidir.
- Yapılaşma öncesinde bina bazlı zemin etütlerinde yeniden yer altı su seviyesinin olup olmadığı, varsa derinliği ve temele etkisi belirlenip oturma ve şişme probleminin yaşanmaması için temel altı v çevre drenajı sisteminin yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamı ile teması önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir. Planlama aşamasında yapılacak konut ve hizmet amaçlı projeler için DSİ'den görüş alınmalıdır.

Şekil 1.3 Yerleşime Uygunluk Durumu



1.6 Nüfus ve Demografik Yapı

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre; Manisa İl nüfusu 1413041 kişi, Şehzadeler İlçe nüfusu 170953 kişidir.

2017 yılı itibariyle, riskli alan ilan edilen bölgeyi oluşturan mahallelerin toplam nüfusu 13447 kişidir. Bu değer İlçe nüfusunun yaklaşık %8'ini oluşturmaktadır.

Şehzadeler İlçe nüfusu toplam 170953 kişi olup nüfusun 83481'isi kadın (%48,83), 87472'si erkektir (%51,17).

Tablo 1.1 Nüfus Büyüklüğü (ülke-bölge-il-ilçe-çalışma alanı) 2017 TÜİK

Alan	Nüfus	Bir Üst Alana Oran (%)
Türkiye	80810525	-
Ege Bölgesi (TR3)	10383963	12.85
Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak (TR33)	3065961	29.53
Manisa	1413041	46.09
Manisa (Şehzadeler)	170953	12.10
Riskli Alan Mahalleri	13447	7.87

Kaynak: TÜİK ADNKS 2017 Verileri

2017 yılı itibariyle ilçede genç nüfusu tanımlayan 0-14 yaş aralığına giren kişi sayısı 36483, aktif nüfus olarak tanımlanan 15-64 yaş aralığındaki çalışma çağı nüfusuna giren kişi sayısı 119217, yaşlı nüfus grubuna giren 65 yaş üzerindeki kişi sayısı 15253'tür.

Toplam nüfusun %21'ini genç nüfus, %70'ini aktif nüfus, %9'unu ise yaşlı nüfus grubu oluşturmaktadır.

Tablo 1.2 Şehzadeler İlçesi Nüfusunun Cinsiyet Ve Yaş Gruplarına Göre Dağılımı TÜİK 2017

Nüfus Grubu	Toplam Nüfus	Nüfus Oranı (%)	
		Kadın	Erkek
Genç Nüfus (0-14 Yaş Grubu)	36483	48.25	51.75
Aktif Nüfus (15-64 Yaş Grubu)	119217	47.89	52.11
Yaşlı Nüfus (65+ Yaş Grubu)	15253	57.57	42.43
Toplam	170953	48.83	51.17

Kaynak: TÜİK ADNKS 2017 Verileri

2017 ADNKS'ne göre Bayındırlık mahalle nüfusu, ilçe nüfusunun yaklaşık %1.72'sini, Kocatepe Mahallesi %1.03'ünü, İshak Çelebi Mahallesi %1.17'sini, Gediz Mahallesi %0.75'ini, Dilşikar Mahallesi %3.17'sini oluşturmaktadır.

Çalışma alanı, sahip olduğu riskli durumlardan dolayı kentsel gelişme potansiyelini kaybetmekte ve kentsel gelişme cazibesi azalmaktadır. Bu durum, alanda yer alan mahallelerde nüfusun süreç içinde azalmasına neden olmuştur.

1.7 Ekonomik ve Sosyal Yapı

DPT 2004 değerlendirmesine göre, Manisa ili sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından il bazında 25. Sırada yer alırken; Manisa merkez ilçeler (Şehzadeler-Yunusemre) ülke içinde sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından 24.sırada (gelişmişlik grubu:2) yer almakta olup il genelinde gelişmişlik düzeyi en yüksek ilçelerdir. Manisa Valiliğince 2017 yılında hazırlanan Sayılarla Manisa Raporu'na göre Manisa İli bazında gayrisafi yurtiçi hasıla iktisat faaliyet kodlarına (NACE REV.2) göre incelendiğinde 2014 yılı itibariyle %22,36 oranında tarım, %39,38 oranında sanayi ve %38,26 oranında hizmetler sektöründe dağılım göstermektedir. 2012 yılı Gelir İdaresi Başkanlığı Vergi

İstatistikleri'ne göre kişi başına düşen bütçe geliri ülke genelinde 4852 TL, TR33 bölgesinde 1501 TL ve Manisa İli'nde 1762 TL'dir. 2008 yılı istatistikleri ile karşılaştırıldığında kişi başına düşen bütçe geliri ülke genelinde %63,8, TR33 Bölgesi genelinde %78,5 ve Manisa İli genelinde %76,4 oranında artmıştır. Sonuç olarak Manisa'da kişi başına düşen bütçe geliri ülke ortalamasından düşüktür. İşgücü verilerine bakıldığında, ülke geneli ortalaması üzerinde bir gelişmişlik göstermektedir. TÜİK tarafından 2013 yılında iller bazında açıklanan verilere göre; ülke genelinde istihdam oranı %45,9 iken Manisa'da %52,7, ülke genelinde işsizlik oranı %9,7 iken Manisa'da %5,1, ülke genelinde iş gücüne katılım oranı %50,8 iken Manisa'da bu değer %55,5'tir. Çalışma alanının içinde bulunduğu Manisa İlinde ekonomik gelir kaynağı büyük oranda tarım, sanayi sektörü ve ormancılığa dayanmaktadır. Öne çıkan ürün türleri tarımda; üzüm, pamuk, tütün ve zeytin olup; sanayi sektöründe madencilik kolu öne çıkmaktadır.

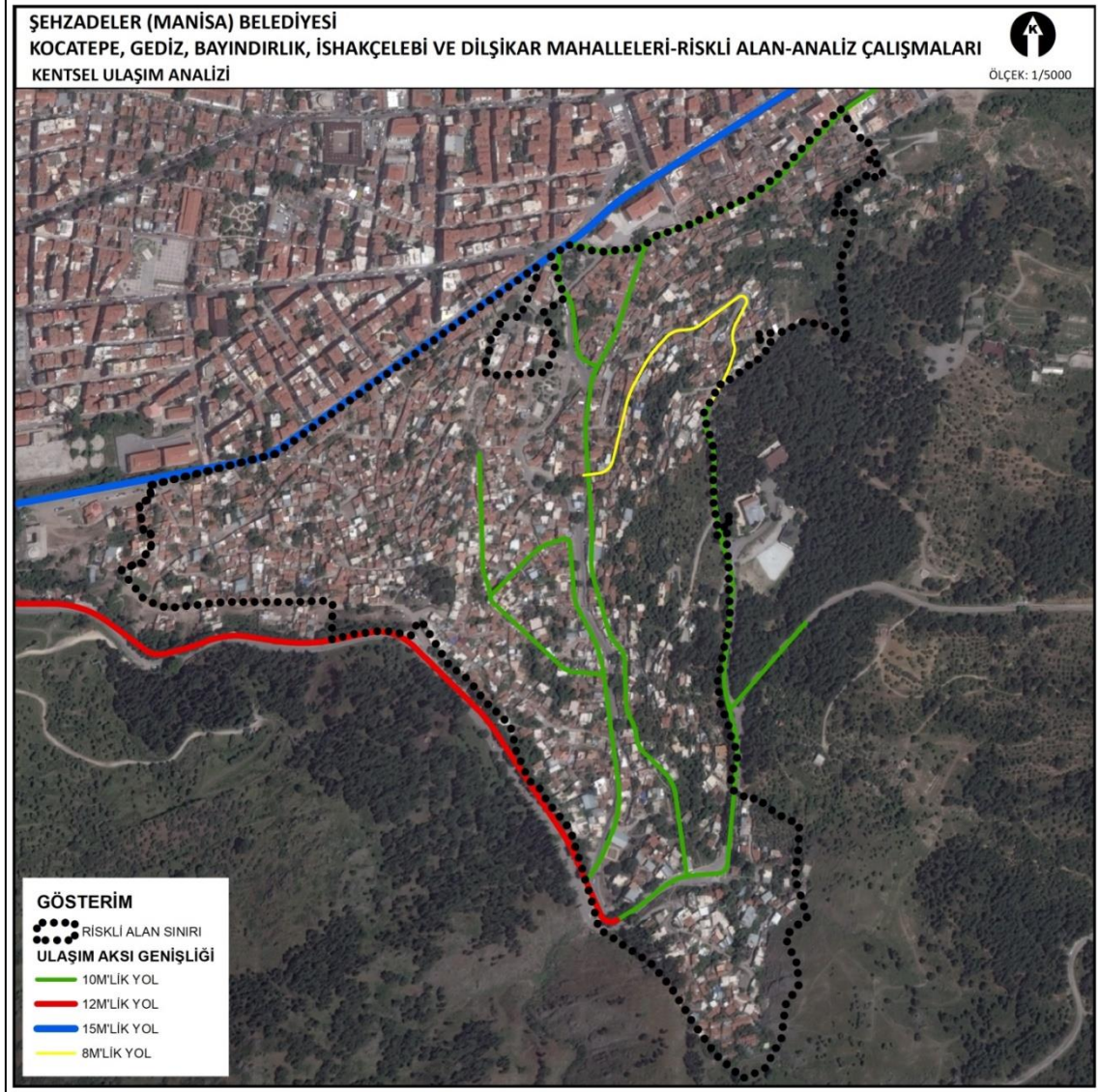
Manisa ili merkez ilçelerin (Yunusemre ve Şehzadeler) hanehalkı büyüklüğü ortalama 3,35, kent nüfusunun hanehalkı büyüklüğü 3,37 ve kırsal nüfusun hanehalkı büyüklüğü 3,34'tür. 2017 yılı itibariyle Şehzadeler ilçesinde genç nüfusun bağımlılık oranı %30, yaşlı nüfusun bağımlılık oranı %13 olarak hesaplanmıştır. 2012 TÜİK verilerine göre kentleşme oranı ülke genelinde %77,3, Manisa İlinde %67,2'dir. Kentleşme oranının ülke ve bölge genelinden düşük olması, yerleşme nüfusunun ülke ve bölgeye oranla daha çok kırsal alanlarda yaşadığını göstermektedir. Şehzadeler ilçesinin nüfus artış hızı 2017 yılı itibariyle 6,8 olup ili genelinin nüfus artış hızından (%11,5) daha düşüktür. Nüfus artış hızının yıllar içindeki değişimine bakıldığında, 2013 yılından bu yana Şehzadeler İlçesi'nin nüfus artış hızının düştüğü görülmektedir. 2017 yılı itibariyle Şehzadeler ilçesi 6+ yaş nüfusunun %37,4'ü okuma-yazma bilmekte olup; okuma yazma bilmeyen 6+ yaş nüfus oranı ise %2,22'dir. 6+ yaş nüfusu içinde erkeklerde okuma-yazma bilme oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. 2017 yılı itibariyle Şehzadeler ilçesinde 27'si ilkokul, 25'i ortaokul ve 14'ü lise olmak üzere toplamda 66 adet okul ve toplamda 824 adet derslik bulunmaktadır. Toplam öğrenci sayısı 25318, toplam öğretmen sayısı ise aynı yıl itibariyle 1652'dir. İlçede eğitim kurumları genelinde derslik başına düşen öğrenci sayısı 34, öğretmen başına düşen öğrenci sayısı ise 19'dur. İlçede Celal Bayar Üniversitesi'ne bağlı 4 adet fakülte birimi bulunmakta olup bunlar; Güzel Sanatlar Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, İlahiyat Fakültesi, Spor Bilimleri Fakültesi ve Yabancı Diller Yüksek Okulu'dur.

1.8 Kentsel Ulaşım

Çalışma alanına erişimi sağlayan ana aks, kuzey yönünde çalışma alanını sınırlandıran ve batı yönünden gelerek kuzeydoğu yönüne devam eden 15 metrelik Ulutepe Caddesi ile sağlanmaktadır. Ayrıca Niobe Ağlayan Kaya'nın bulunduğu çalışma alanının batı yönünden gelerek çalışma alanı güneyinden geçerek Spil Dağı Milli Parkı'na giden aks, kentsel ulaşımında önemli bağlantılardan biridir. Bu aksın çalışma alanı güneyine girdiği yere kadar olan batı bölümü 12 metre, devamı ise 10 metre planlanmıştır. Çalışma alanı ortasından kuzey-güney doğrultusunda geçen ve Ulutepe Caddesi ile milli parka giden yolu bağlayan aks ise 10 metre planlanmıştır. Bu

aks, Ulutepe Caddesi'nin yanı sıra çalışma alanı dışında, kuzeyinde kalan, batıdan İzmir Caddesi'ne bağlantı sağlayan ve 15 metre planlanan Kamilsu Caddesi'ne de bağlantı sağlamaktadır. Bu akslar dışında çalışma alanında taşıt yolu olarak planlanan 10 metre ve 8 metrelik akslar mevcuttur.

Şekil 1.4 Kentsel Ulaşım Aksları



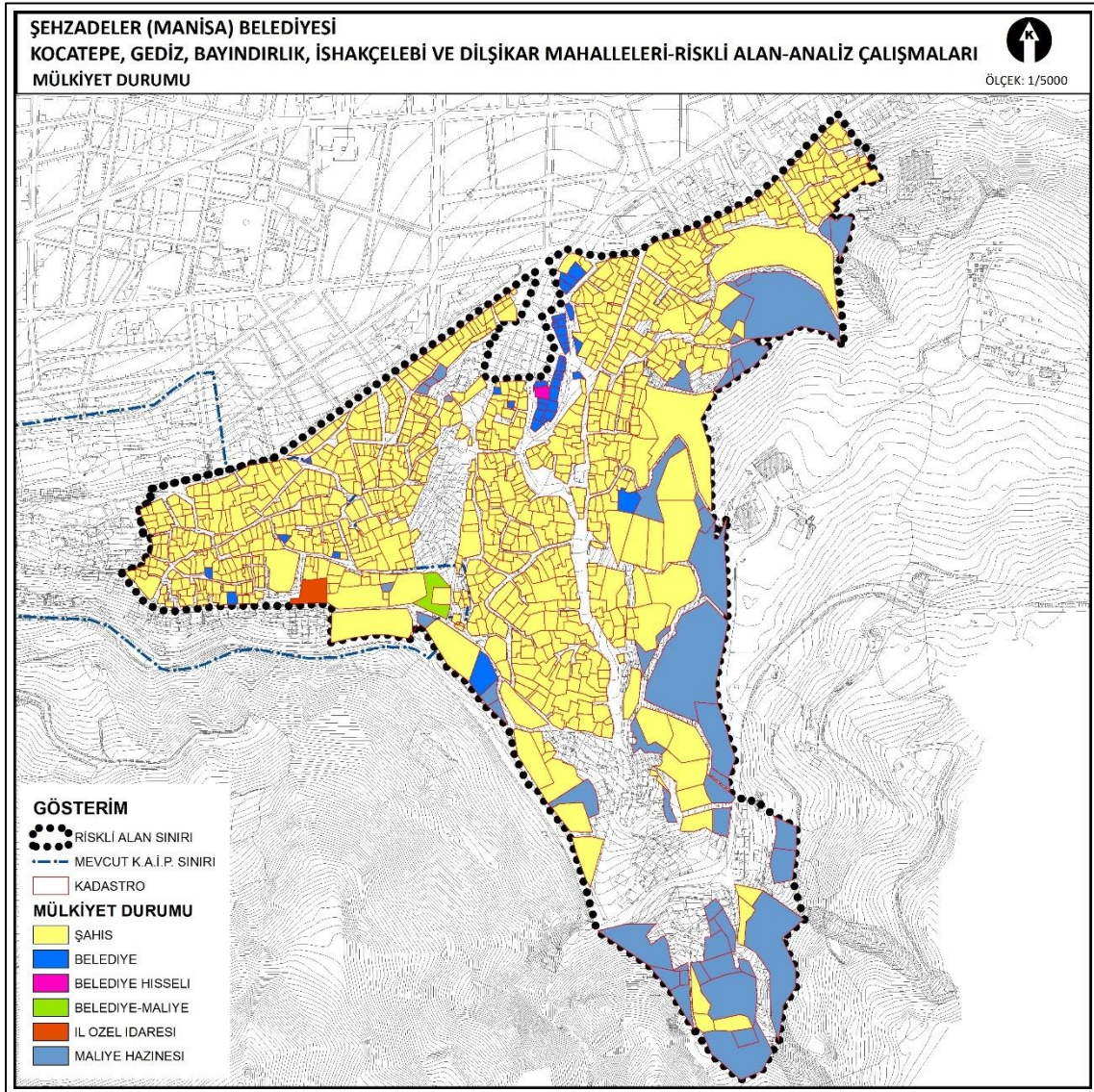
1.9 Kadastral Yapı ve Mülkiyet Durumu

Mülkiyet durumu tespitine konu olan alanların %75,48'inin şahıs mülkiyetinde; %21,58'inin de maliye hazinesi mülkiyetindedir. Geriye kalan alanlar ise; belediye, belediye-maliye, belediye hisseli ve il özel idaresi mülkiyetindedir.

Tablo 1.3 Mülkiyet Durumu

Malik	Alan (Ha)	Oran (%)
Şahıs	19.22	75.48
Belediye	0.53	2.08
Belediye-Maliye	0.10	0.40
Belediye Hisseli	0.02	0.09
İl Özel İdaresi	0.09	0.37
Maliye Hazinesi	5.4	21.58
Toplam	25.4	100.00

Şekil 1.5 Mülkiyet durumu



1.10 Mevcut Arazi Kullanımı

Riskli alan ilan edilen, toplamda yaklaşık 36,5 hektar alan kaplayan alanda, mevcut durum analiz çalışmaları kapsamında yürürlükteki imar planının riskli alan ilan edilen sınırlar içerisindeki dağılımı yapılmıştır.

Tablo 1.4 Yürürlükteki İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Alan (Ha)	Oran (%)
Konut	13.72	37.59
Ticaret	0.95	2.59
Pazar	0.17	0.46
Resmi Kurum	0.19	0.53
İlkokul	0.37	1.02
Sağlık Tesisi	0.21	0.57
Dini Tesis	0.12	0.33
Park	4.03	11.04
Rekreasyon Alanı	6.67	18.29
Su Deposu	0.06	0.16
Trafo	0.01	0.02
Yol	10.01	27.40
Toplam	36.51	100.00

Manisa kentini kapsayan yürürlükteki uygulama imar planı kararlarına göre riskli alan ilan edilen alanın konut kullanımına ayrıldığı görülmektedir.

Buna göre çalışma alanında, yürürlükteki imar planı kapsamında 13,72 hektarlık alan büyüklüğü öne çıkan konut alanları %37,59 oranında yer tutmaktadır.

Planda, konut alanlarındaki yapılaşma düzeni; ayrık düzen 2 kat, ayrık düzen 5 kat, bitişik düzen 2 kat, bitişik düzen 3 kat ve bitişik düzen 5 kat olmak üzere belirlenmiştir.

Yürürlükteki imar planında mevcut imar planında açık ve yeşil alanların toplam büyüklüğü 10,7 hektardır.

Rekreasyon alanları yaklaşık 6,67 hektar alan büyüklüğü ile %18,29 oranında yer tutarken park alanları yaklaşık 4,03 hektar alan büyüklüğü ile toplam içinde %11,4 oranında yer tutmaktadır.

Mevcut imar planında, planlama alanı sınırları içinde kalan kentsel çalışma alanları; ticaret, pazar ve resmi kurum alanlarıdır.

Ticaret alanları 0,95 hektar, pazar alanları 0,17 hektar ve resmi kurum alanları 0,19 hektar alan büyüklüğü ile kentsel çalışma alanları toplam alan içinde %3,58 oranında yer tutmaktadır.

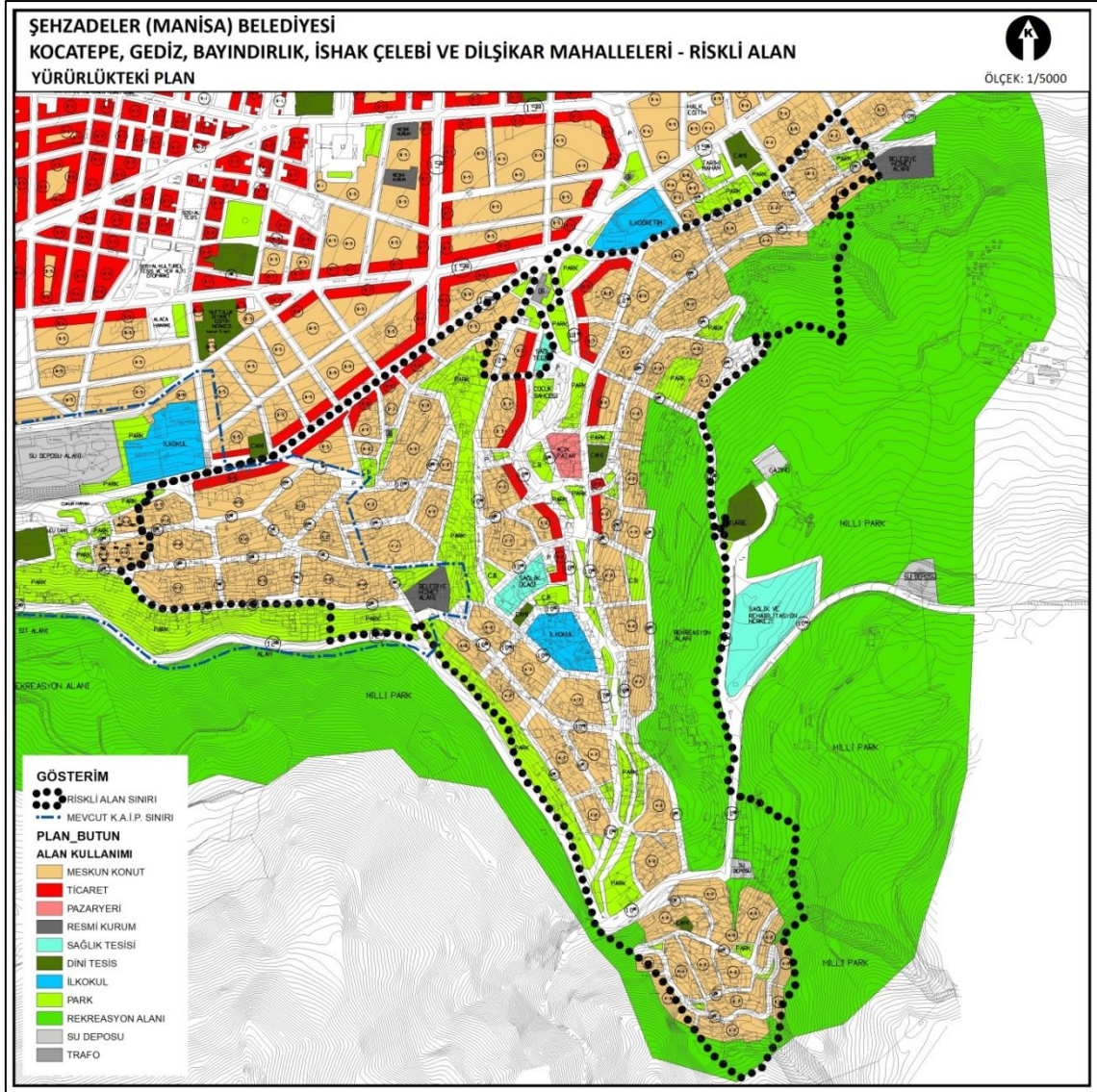
Yürürlükteki planda, çalışma alanına giren ticaret kullanımı genel itibariyle konut altı ticaret kullanımı olarak önerilmiştir.

Kentsel sosyal donatı alanları açısından bakıldığında; mevcut imar planında 0,37 hektar büyüklüğünde ilkokul alanı, 0,21 hektar büyüklüğünde sağlık tesisi alanı, 0,12 hektar büyüklüğünde dini tesis alanı bulunmaktadır. Sosyal donatı alanları (açık ve yeşil alanlar hariç) çalışma alanı toplamı içinde %1,92 oranında yer tutmaktadır.

Kentsel teknik altyapı alanlarına bakıldığında; planlama alanı içinde konut alanlarından sonra 10 hektar alan büyüklüğü ile toplam içinde %27,40 oranında yer tutan yollar gelmektedir.

Su deposu alanı ve trafo alanları toplam alan içinde toplamda %0,18 oranında yer tutmaktadır.

Şekil 1.6 Yürürlükteki İmar Planı



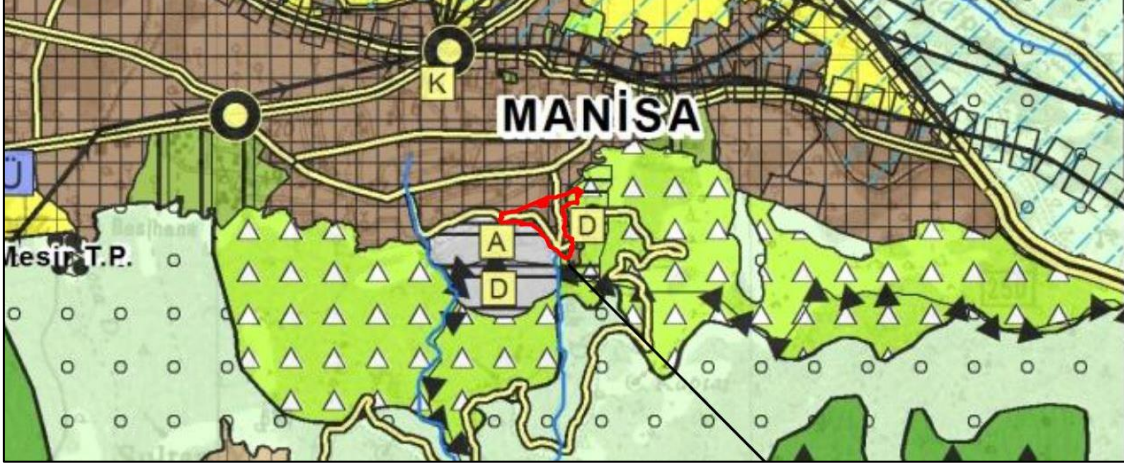
1.11 Yürürlükteki İmar Planları

1.11.1 Üst Ölçekli Plan Kararları, Uygulaması ve Etkinliği

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı: Planlama alanı; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 10.04.2018 tarihinde

onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlı alan içinde kalmaktadır.

Şekil 1.7 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP



1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı: Çalışma alanına ait Şehzadeler Belediyesi tarafından 24.09.2007 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Bu planlarda çalışma alanı genel kullanım itibariyle *konut alanı* olarak planlanmıştır. Yürürlükteki imar planında konut alanlarına ilişkin yapılaşma düzeni; ayrık düzen 2 kat, ayrık düzen 5 kat, bitişik düzen 2 kat, bitişik düzen 3 kat ve bitişik düzen 5 kat şeklinde belirlenmiştir.

1.11.2 Önceki Plan Kararları

6306 sayılı kanun kapsamında 17.10.2016 tarih ve 9393 sayılı bakanlar kurulu kararı ile riskli alan ilan edilen çalışma alanı yaklaşık 36,5 hektar olup bu alanın 26,8 hektarlık kısmında, 27.04.2012 tarihinde bakanlık tarafından onaylanmış *Manisa Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu* bulunmaktadır. Bu rapora göre alanın bir bölümü "yerleşime uygun olmayan alanlar", bir bölümü "önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar" ve bir bölümü de "önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar" olarak belirlenmiştir.

2 PLANLAMA KARARLARI

2.1 Genel Kullanım Kararları

6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" Kapsamında; 17.10.2016 tarihli 9393 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "riskli alan" ilan edilen, Manisa İli Şehzadeler İlçesi sınırları içinde kalan Bayındırlık, Dilşikar, Gedik, İshak Çelebi ve Kocatepe mahallelerini kapsayan alanda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Hazırlanan planlama çalışmaları kapsamında alan kullanımları çevre yerleşimlerle bütünlük, doğal alanlar ile uyum çerçevesinde planlama sınırları içerisinde organizasyonun sağlanması için yeniden ele alınmıştır. Bu kapsamda planlama sınırları içerisinde yer alan konut alanlarındaki yapılaşma hakları korunmuş, riskli alan ilan edilen çalışma alanında yaşanabilir sağlıklı bir çevre elde etmek amacıyla yürütülen planlama çalışmaları tamamlanmıştır.

Planlama çalışmalarında, mevcut dokunun ve yürürlükte bulunan imar planının tüm olumsuzluklarını ortadan kaldıran sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak üzere plan kararları ve yapılaşma koşulları üretilmiştir. Riskli alan ilan edilen alanda planlama çalışmaları 1/5000 ve 1/1000 ölçekte olmak üzere hazırlanmıştır.

2.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama çalışmasında mevcutta var olan yerleşim organizasyonunun iyileştirilmesi ve sağlıklı, yaşanabilir bir çevre yaratmak hedeflenmiştir. Bu kapsamda, alan kullanım kararları korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının devamlılığını da gözeterek geliştirilmiştir. Plan çalışmaları sonrasında elde edilen arazi kullanım dağılımı aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo 2.1 Riskli Alan Öneri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Dağılımı

Alan Kullanımı	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	158918.8	45.09
Konut Ticaret Karma Kullanım Alanı	19267.13	5.47
Ticaret Alanı	1095.01	0.31
Resmi Kurum Alanı	790.87	0.22
Sosyal Tesis Alanı	1769.33	0.50
Kültürel Tesis Alanı	1768.5	0.50
İlkokul Alanı	5200.88	1.48
Ortaokul Alanı	5142.43	1.46
Cami	5434.84	1.54
Park	39258.31	11.14
Pasif Yeşil Alan	542.12	0.15
Rekreasyon Alanı	9343.76	2.65
Dere/Kanal	2959.76	0.84
Yol	100941.52	28.64
Genel Toplam	352433.26	100.00

Planda yer alan kullanımlar aşağıdaki başlıklarda ayrı olarak incelenmiştir.

2.2.1 Konut Alanları

Planlama çalışmaları kapsamında alan içerisinde 158.918,80 m² büyüklüğe sahip 16 adet konut alanı planlanmıştır. Söz konusu alanların toplam yapılaşma hakkı 238.378,20 m² olarak planlanmış olup, emsal değeri alan bütününde 1,50 olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanlarda yapılaşma düzeni ve kat adedi blok nizam 6 kat olarak, yapı yaklaşma mesafesi ise 5 metre olarak belirlenmiştir.

2.2.2 Konut Ticaret Karma Kullanım Alanları

Planlama alanı içerisindeki karma kullanım alanları, planlama sınırının kuzeybatısında yer alan ana ulaşım eksenini etrafında konumlandırılmıştır. Konut ve ticaret kullanımlarının bir arada bulunacağı alanın toplam büyüklüğü 19.267,13 m² dir.

Karma kullanım alanlarının toplam yapılaşma hakkı 28.900,70 m² olarak planlanmış olup, emsal değeri 1,50 olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanlarda yapılaşma düzeni ve kat adedi blok nizam 6 kat olarak belirlenmiştir.

2.2.3 Kentsel Çalışma Alanları

Planlama çalışmalarına konu olan alanda resmi kurum alanı ve ticaret alanı olmak üzere iki ayrı kentsel çalışma alanı planlanmıştır. Resmi kurum alanı yaklaşık 790,87 m² olarak ayrılmış, ticaret alanı ise 1095,01 m² olarak planlanmıştır. Ticaret kullanımına ayrılan yapı adasında, emsal değeri 1,00, yapı kat adedi maksimum 2 kat olarak, yapı yaklaşma mesafesi ise 5 metre olarak belirlenmiştir.

2.2.4 Sosyal Donatı Alanları

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde yaklaşık 19.315,98 m² büyüklüğe sahip sosyal donatı alanı planlanmıştır. Plan çalışmaları kapsamında toplam büyüklüğü 5434,84 m² olan 3 adet cami alanı, 1768,50 m² büyüklüğünde 1 adet kültürel tesis alanı, 1769,33 m² büyüklüğünde 1 adet sosyal tesis alanı, 5200,88 m² büyüklüğünde 1 adet ilkokul alanı ve 5142,43 m² büyüklüğünde 1 adet ortaokul alanı planlanmıştır.

2.2.5 Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama çalışmaları ile alan sınırları içerisinde 52.392,65 m² büyüklüğe sahip kentsel açık ve yeşil alan planlanmıştır.

Bu alanların; 42.383,05 m²'sini parklar, 542,12 m²'sini pasif yeşil alanlar, 9343,76 m²'sini rekreasyon alanları oluşturmaktadır.

Planlama alanının 2959,76 m²'sini ise dere/kanallar oluşturmaktadır.

2.2.6 Ulaşım Kararları

Yürürlükteki imar planında planlamaya konu olan alanın ulaşım bağlantıları büyük oranda korunmuştur. Planlama çalışmasında, alanın çevre yerleşimlerle ve ulaşım dokusuyla uyumluluğu göz önünde bulundurularak ulaşım bağlantıları yeniden organize edilmiş ve güçlendirilmiştir. Planda alınan ulaşım kararları ile birlikte, alanın kuzeyinden geçen ve 15 metre genişliğe sahip Ulutepe Caddesi'ne bağlanan, alanı ikiye bölerek güneye doğru uzanan 15 metre genişliğe sahip cadde ana ulaşım eksenini oluşturmaktadır. Plan sınırları içerisindeki ulaşım bu yola bağlanan 12, ve 10 metrelik taşıt yolları ve yaya yolları ile desteklenmiştir.

Şekil 2.1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

