



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

2020



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	93
10.4.	Turizm Alanı	96
10.5.	Yol Alanı	99
10.6.	Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	99
10.7.	Açık ve Yeşil Alanlar	107
10.8.	Teknik Altyapı Alanları	108

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 Kismına 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. Ticaret Alanları	93
Şekil 78. Belediye Hizmet Alanı	95
Şekil 79. Resmi Kurumlar.....	95
Şekil 80. Turizm Alanı.....	96
Şekil 81. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-1)	97
Şekil 82. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-2)	98
Şekil 83. Taşıt-Yaya Yol Ağı	99
Şekil 84. Sosyal Tesis Alanı	100
Şekil 85. Kültürel Tesis Alanı	100
Şekil 86. Anaokullar	101
Şekil 87. Anaokulları Erişilebilirlik Analizi	101
Şekil 88. İlkokullar	102
Şekil 89. İlkokullar Erişilebilirlik Analizi	102
Şekil 90. Ortaokul	103
Şekil 91. Ortaokul Erişilebilirlik Analizi.....	103
Şekil 92. Lise	104
Şekil 93. Lise Erişilebilirlik Analizi.....	104
Şekil 94. Cami Alanları	105
Şekil 95. Cami Alanları Erişilebilirlik Analizi	105
Şekil 96. Aile Sağlığı Merkezleri ile Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	106
Şekil 97. Aile Sağlığı Merkezi Alanı Erişilebilirlik Analizi	106
Şekil 98. Park Alanları (Yeşil renk ile gösterilmiştir.).....	107
Şekil 99. Park Alanları Erişilebilirlik Analizi	107
Şekil 100. Bölgesel Otopark Alanları.....	108

Şekil 101. Trafo Alanları 109

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 (TÜİK 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.....	86
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 ..	90
Tablo 25. B Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları... 91	
Tablo 26. C Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları .. 91	
Tablo 27. D Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları .. 92	
Tablo 28. E Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları... 92	
Tablo 29. F Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları ... 92	
Tablo 30. Konut Adalarına Dair Hesaplama Özeti	92
Tablo 31. Alt Bölgelerde Yer Alan Ticari Birimlere Ait Hesaplama Tablosu	94

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: (TÜİK, 2016)

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

Tablo 2. Yunusemre İlçesi Mahalleleri

Mahalle		
50. Yıl Mah.	İlyasçılar Mah.	Örselli Mah.
75. Yıl Mah.	Kaleköy Mah.	Ortaköy Mah.
Akçaköy Mah.	Karaahmetli Mah.	Osmancalı Mah.
Akgedik Mah.	Karaali Mah.	Otmanlar Mah.
Akmescit Mah.	Karahüseyinli Mah.	Pelitalan Mah.
Asmacık Mah.	Karakılıçlı Mah.	Pınarköy Mah.
Atatürk Mah.	Karakoca Mah.	Recepli Mah.
Avdal Mah.	Karaveliler Mah.	Sakallı Mah.
Aynı Ali Mah.	Karayağcıhacılar Mah.	Şamar Mah.
Bağyolu Mah.	Kayapınar Mah.	Sarıahmetli Mah.
Barbaros Mah.	Kaynak Mah.	Sarınasuhlar Mah.

Beydere Mah.	Keçili Köy Mah.	Sarma Mah.
Bostanlar Mah.	Kışlaköy Mah.	Seyitli Mah.
Büyüksümbüller Mah.	Kocakoru Mah.	Spil Mah.
Çamlıca Mah.	Koruköy Mah.	Sübültepe Mah.
Cumhuriyet Mah.	Kozaklar Mah.	Süngüllü Mah.
Davutlar Mah.	Küçükbelen Mah.	Tevfikiye Mah.
Dazyurt Mah.	Küşüksümbüller Mah.	Topçuasım Mah.
Demirci Mah.	Kuyualan Mah.	Turgutalp Mah.
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

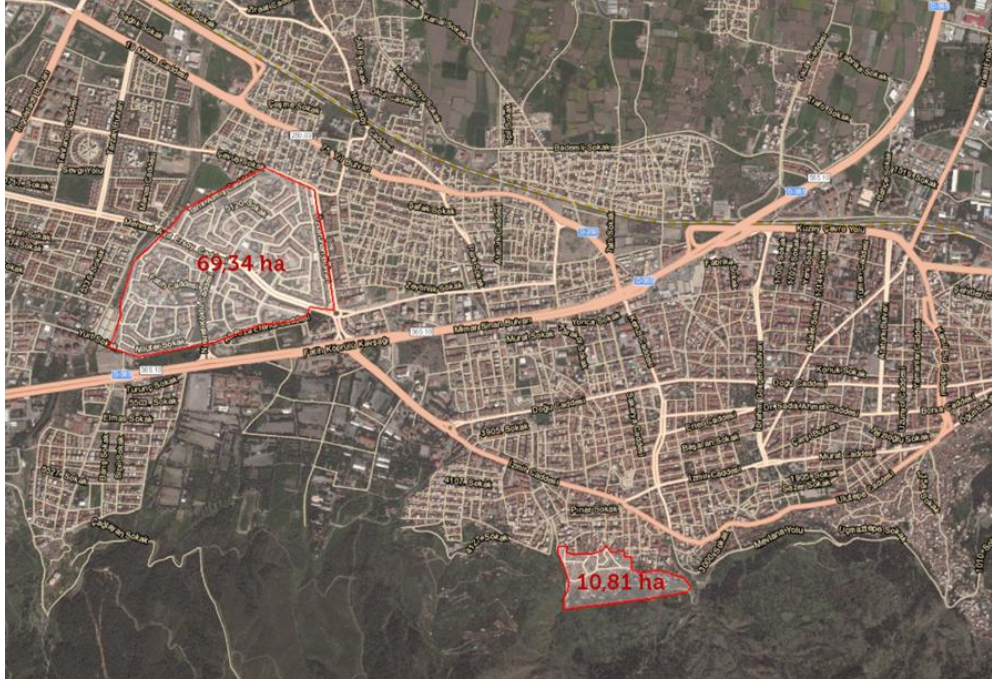
V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

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.

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
Kırkağaç	Kırkağaç	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
	Müteveli	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

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.

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

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.

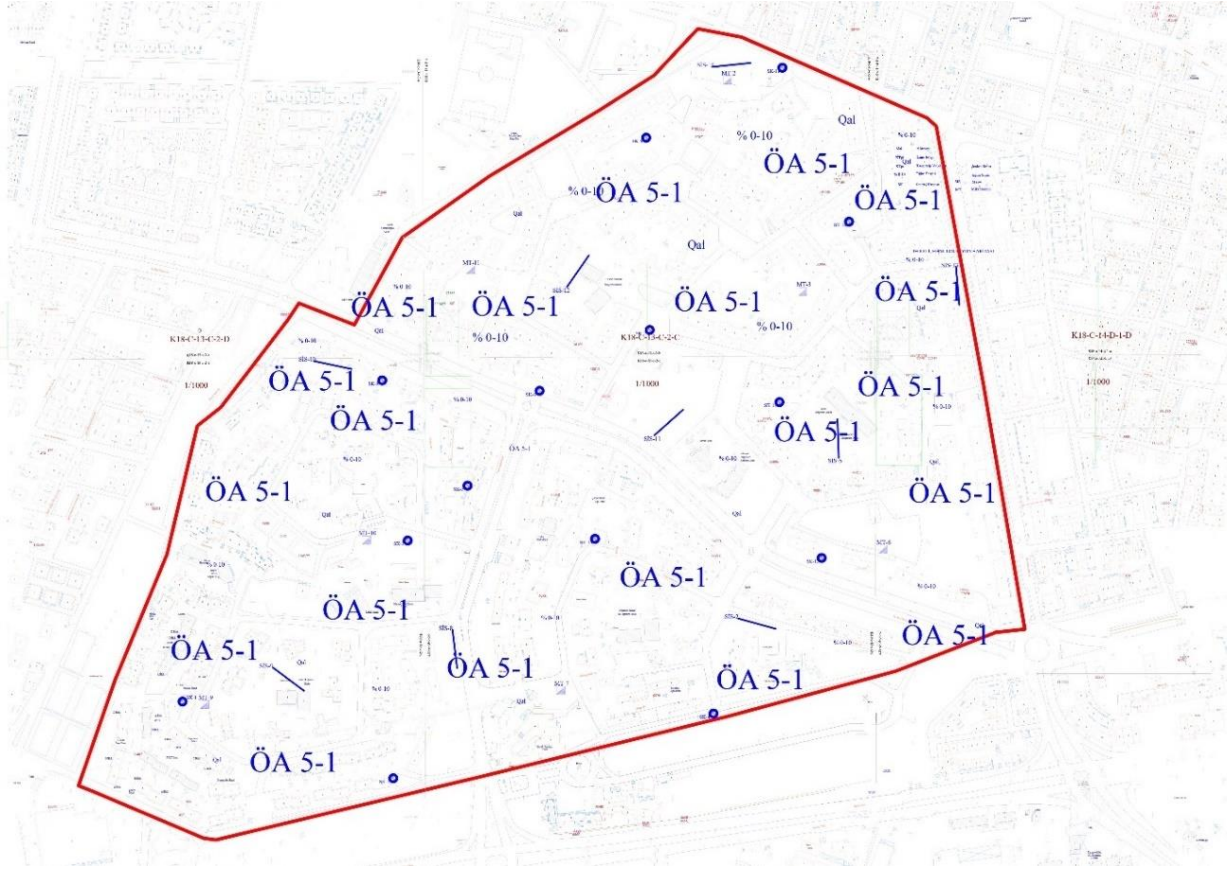


Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu

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

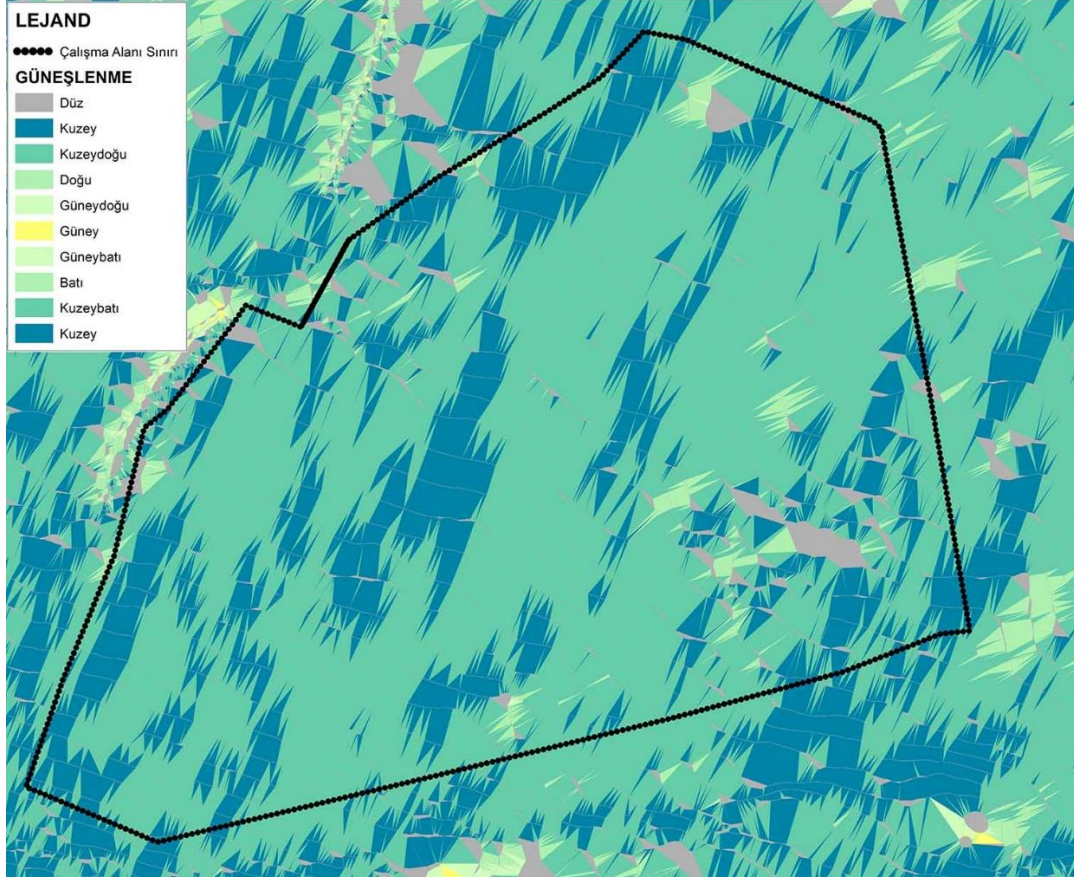
İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında ve siltli, çakıllı, bloklu alüvyon birimlerin olduğu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemler Alan-5.1" olarak ayrılanmıştır. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

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.

4.4. 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 inceliginde, 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.

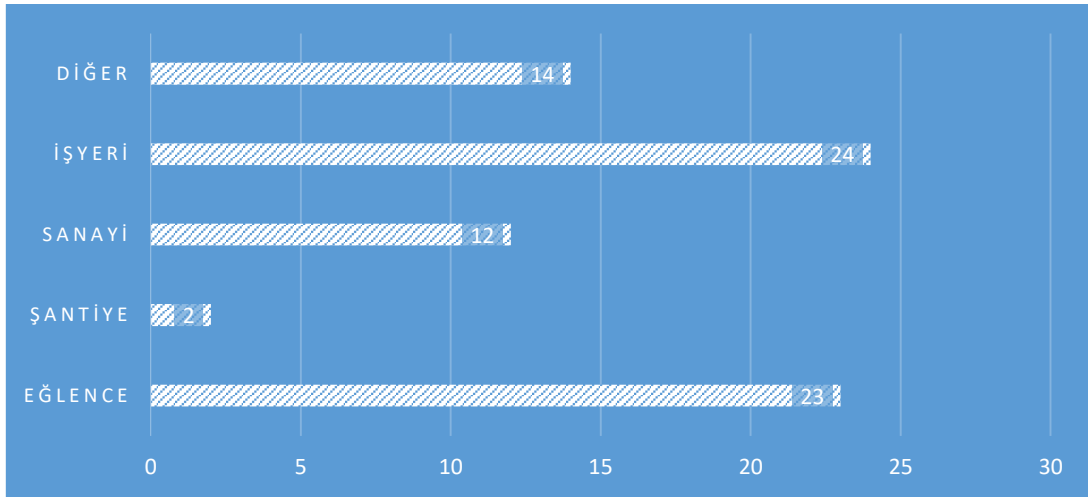
Gürültünün insan ve çevre sağlığı üzerine etkileri kısaca şu şekilde sıralanabilir;

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.

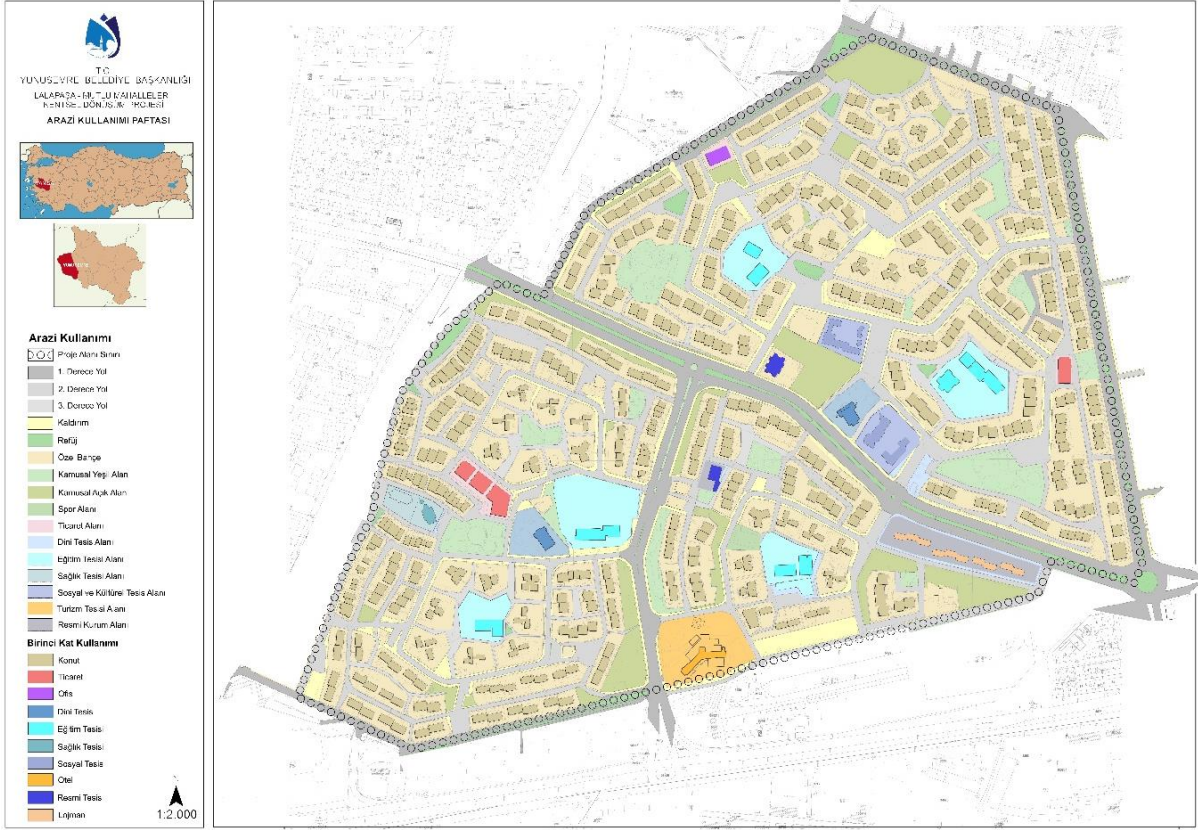


Şekil 17. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Zemin Kat Kullanımı

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

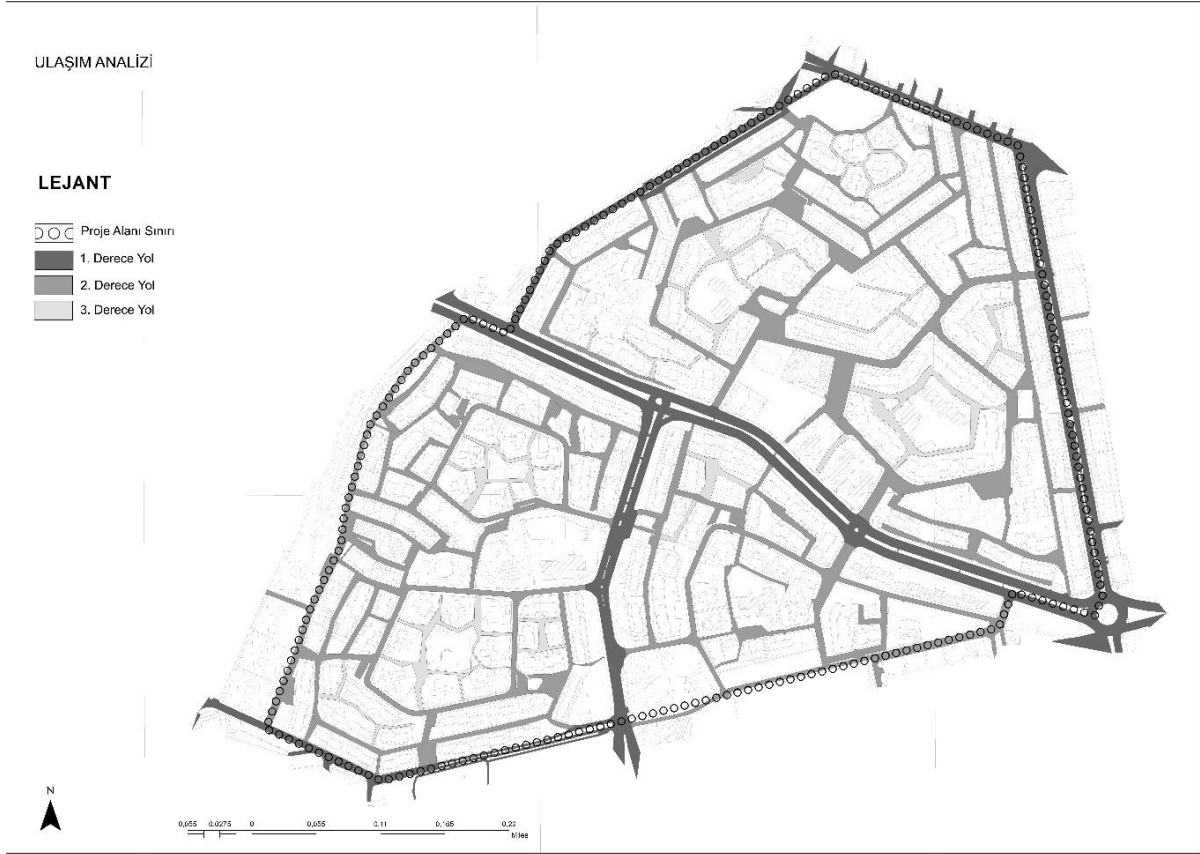
Yapı durumu analizinde alandaki yapılar; iyi, orta, kötü şeklinde sınıflandırılmıştır. Yapıların tamamına yakını orta sınıfına girmektedir.



Şekil 20. Laleli – Mesir Mahalleleri Yapı Durumu Analizi

5.3. Ulaşım Analizi

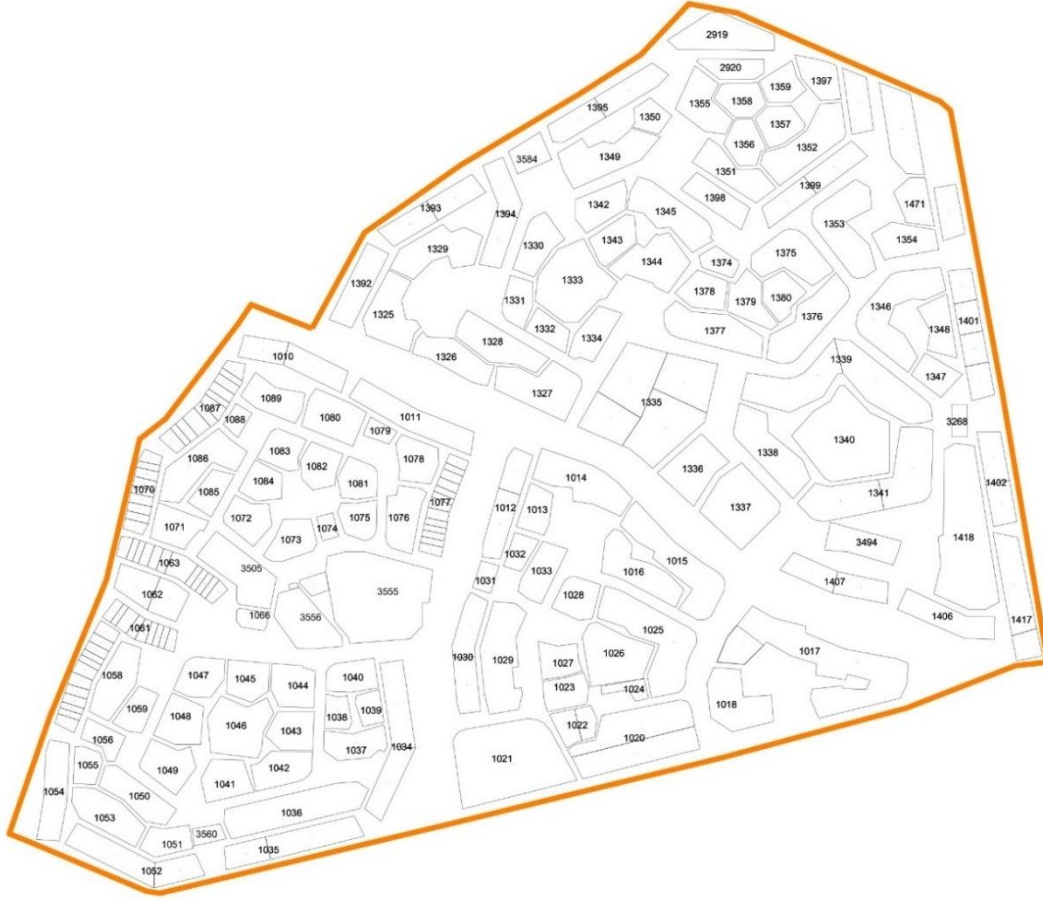
Laleli – Mesir Mahalleleri için çevresiyle ilişkileri ve doğrudan alana yönelik ulaşım durumları incelenmiştir. Laleli ve Mesir Mahallerinde rapor kapsamında anlatılacak olan sorunlar bulunmakla birlikte, belirli bir ulaşım kademelenmesi ve potansiyeli görülmektedir.



Şekil 21. Laleli - Mesir Mahalleleri Ulaşım Pafatası

5.4. Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri

5.4.1. Kadastral Durum



Şekil 22. Laleli ve Mesir Mahalleleri Kadastral Durumu

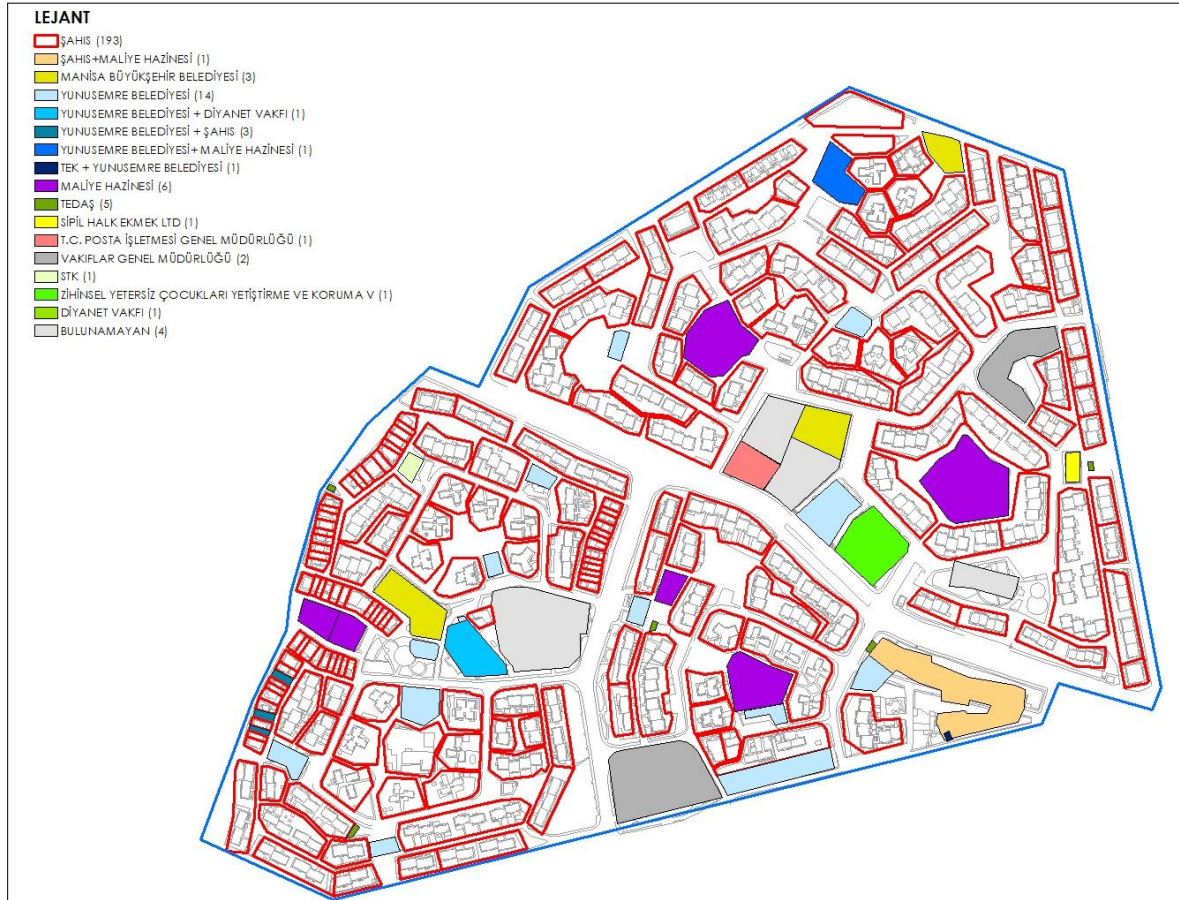
5.4.2. Mülkiyet Yapısı (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli / Tek Sahipli)

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 Yunussemre Belediyesi, %3.47'si Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir. Yaklaşık %5 oranındaki parsellerin mülkiyeti bulunamamıştır.

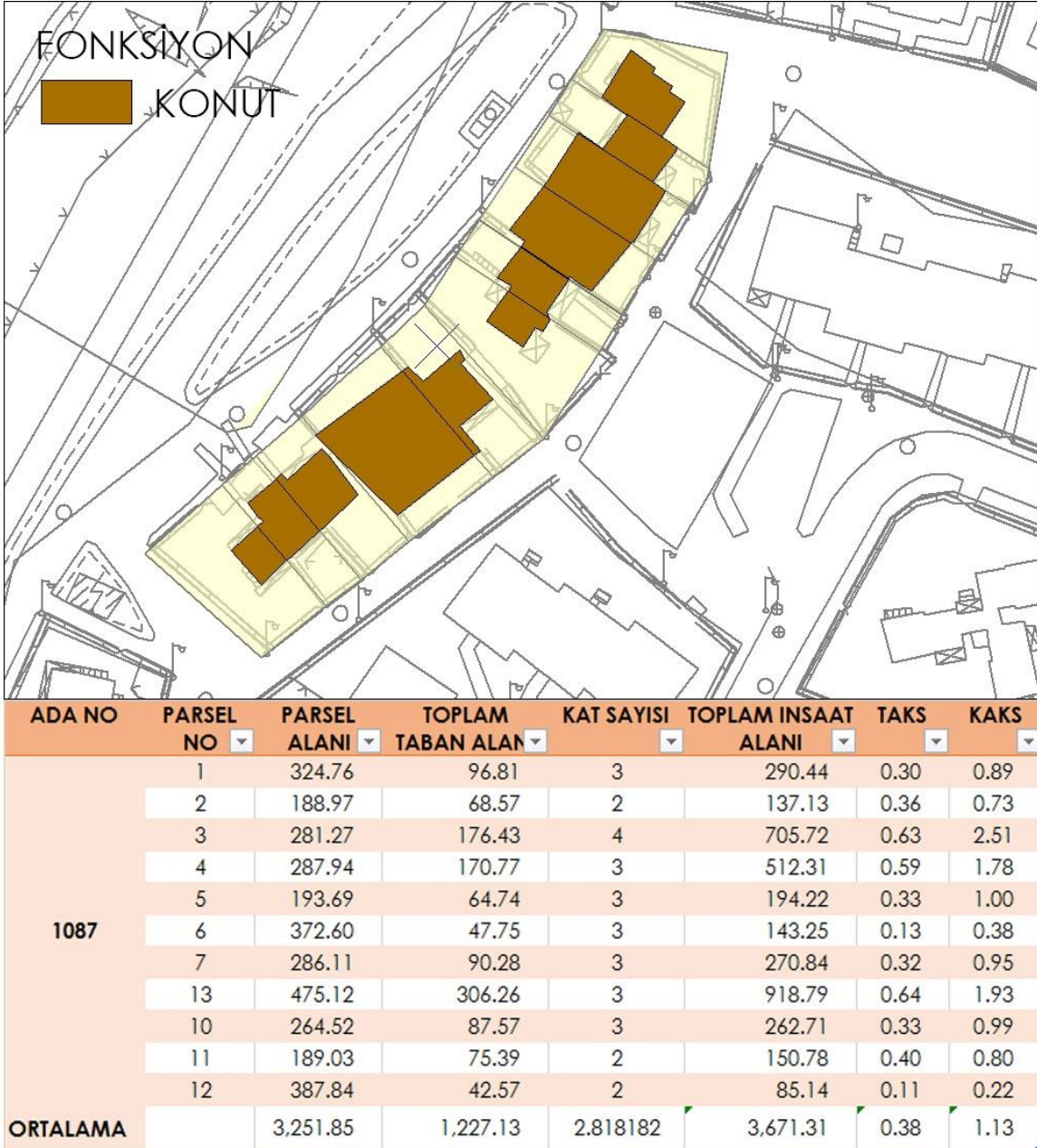
Tablo 9. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET	Alan (m2)	Oran (%)
Şahıs	304,903	74.61
Maliye Hazinesi	20,027	4.90
Bulunamayan	19,210	4.70
Yunussemre 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

Diyamet 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



Şekil 25. Ada 2

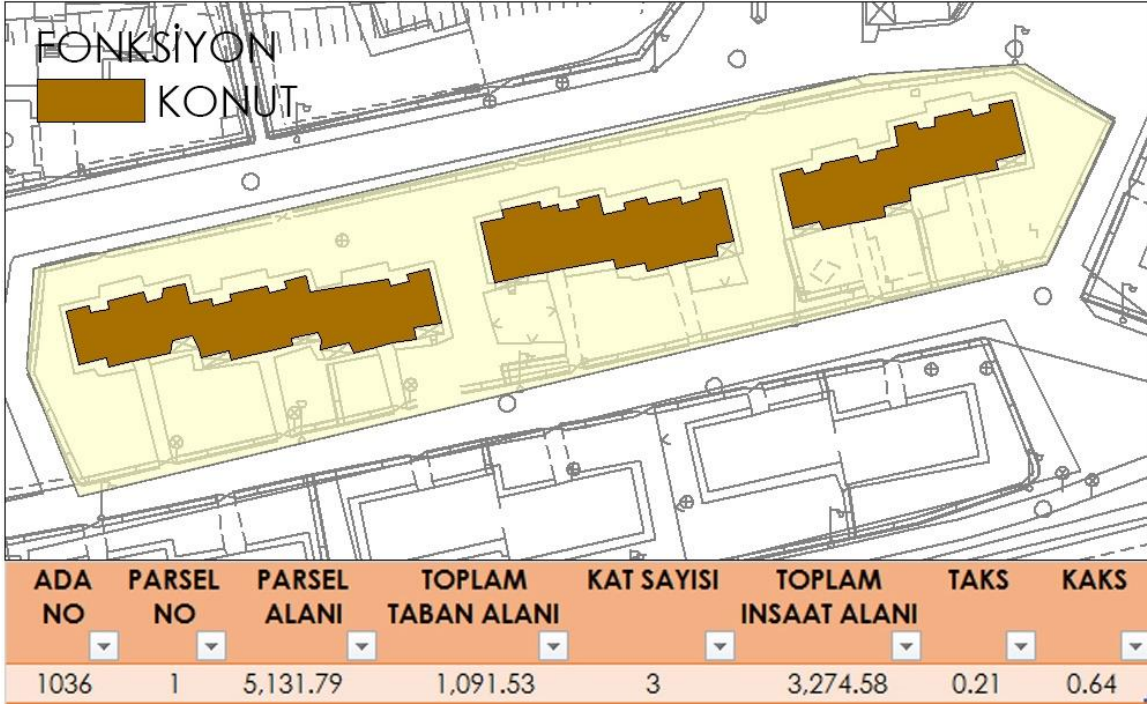
Parsel konumu ve tipolojisi: Yapı adası proje alanının batısındadır. Her parselde tek yapı bulunmaktadır. Yapı adasında boş parsel bulunmamaktadır.

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

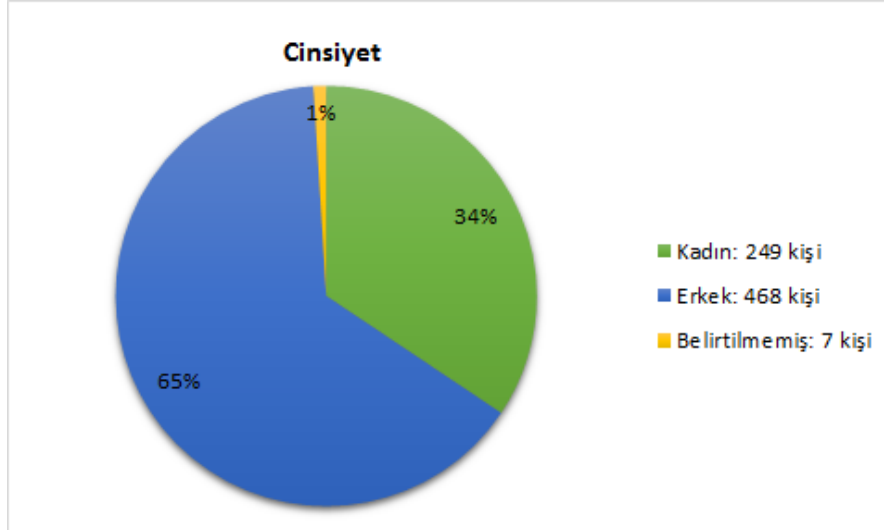
Proje kapsamında sosyoekonomik yapı verileri anket çalışmalarıyla belirlenmiştir. Laleli ve Mesir Mahalleleri içinde kalan proje alanında 10.929 kişi yaşamakta ve 3623 hane yer almaktadır. Buna göre Laleli ve Mesir mahallelerinde toplam hane sayısının %20'si olan 725 kişi ile anket yapılmıştır.

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

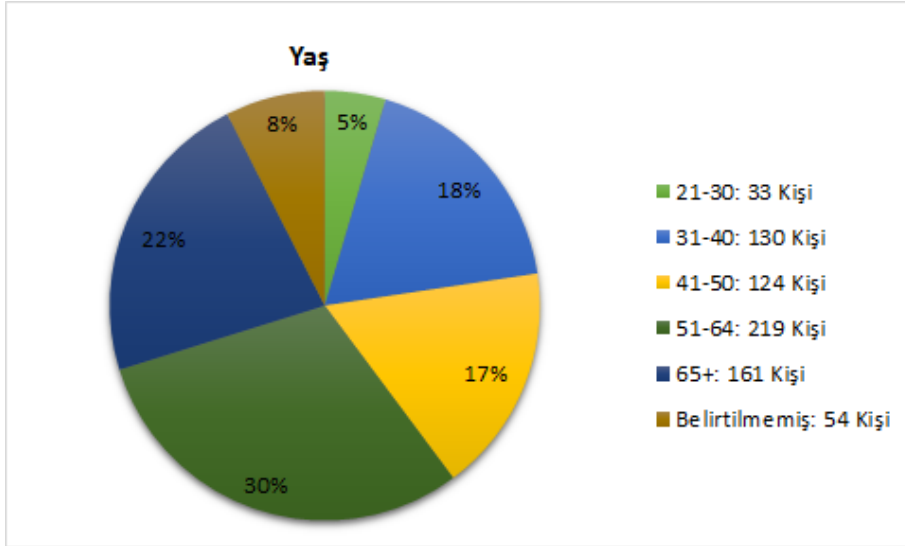
6.1. Hane Halkı Özellikleri

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



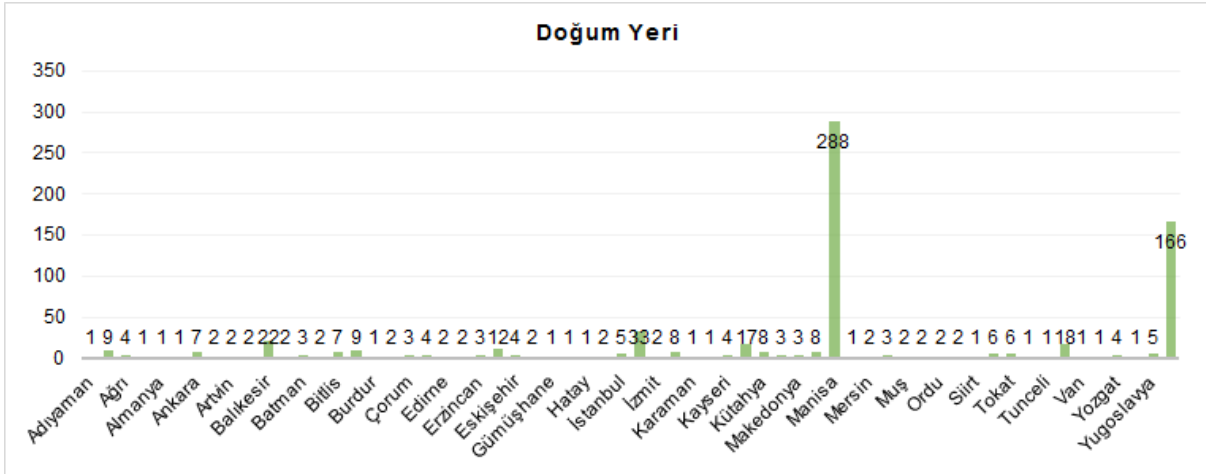
Şekil 27. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı

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.



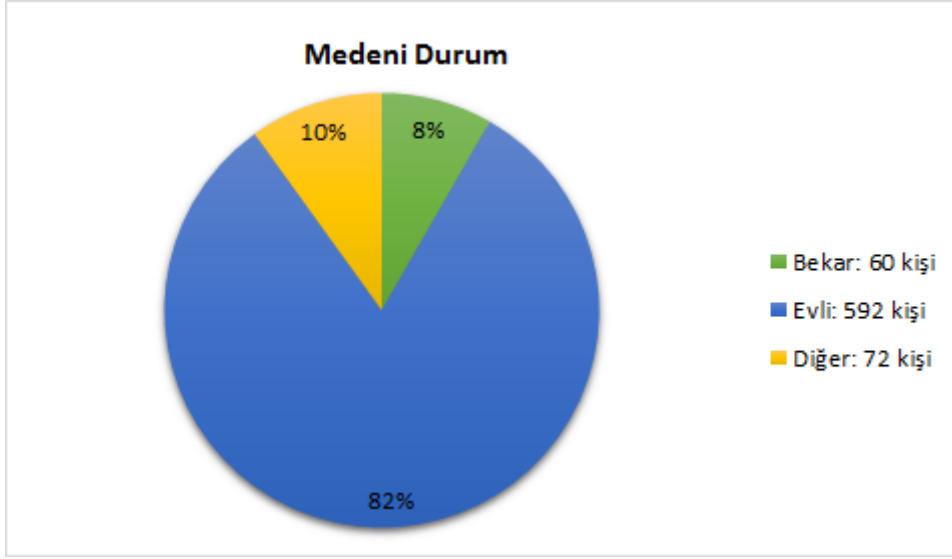
Şekil 28. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yaş Dağılımı

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



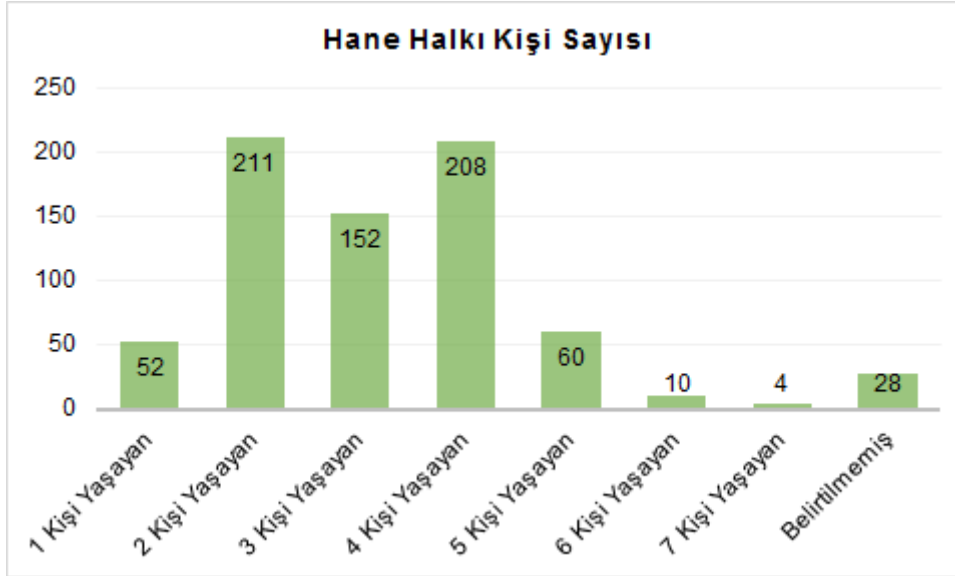
Şekil 29. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri

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



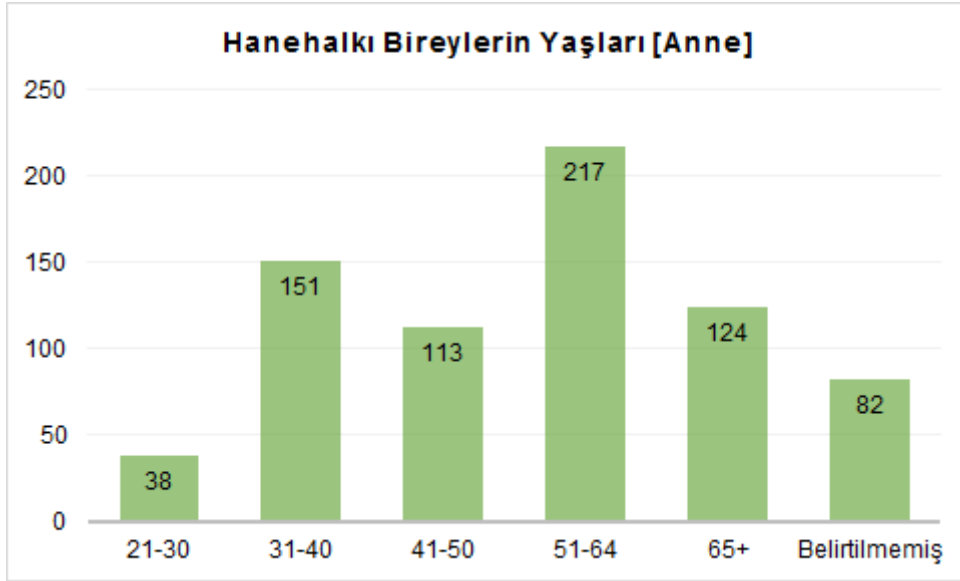
Şekil 30. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları

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.



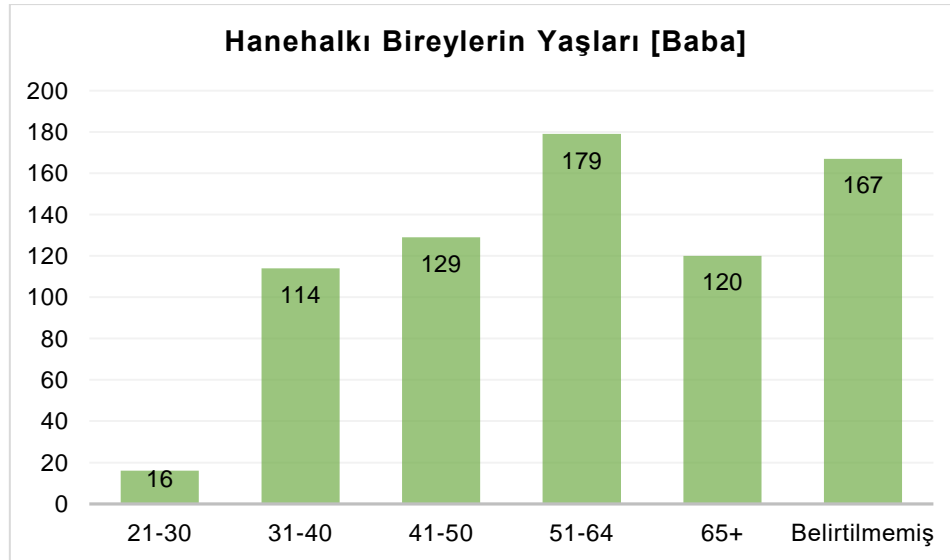
Şekil 31. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Hane Halkı Büyüklüğü

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.



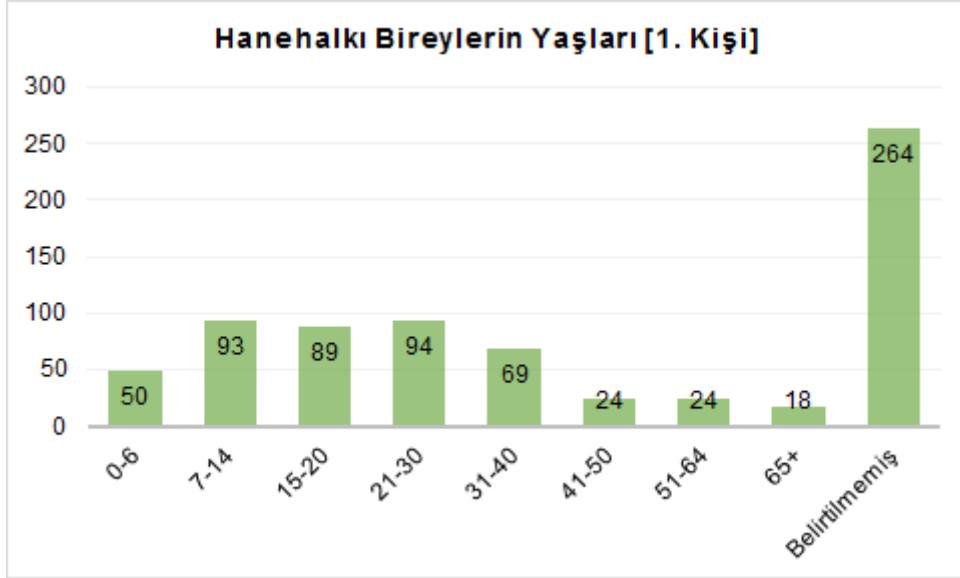
Şekil 32. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı

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.



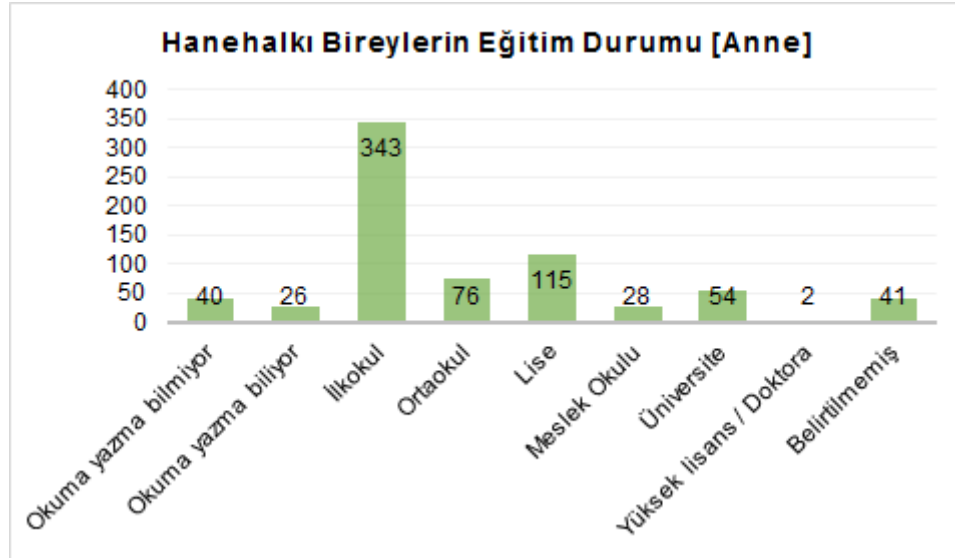
Şekil 33. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı

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.



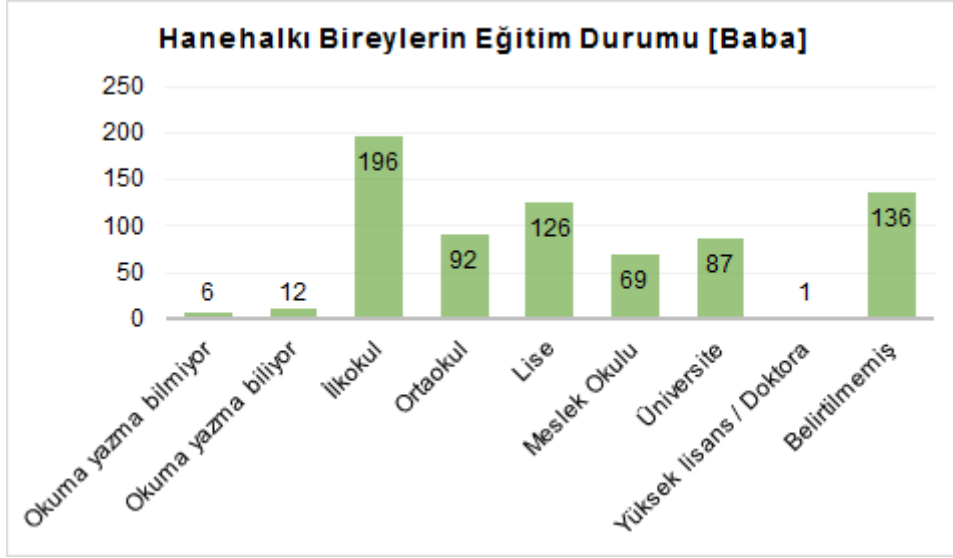
Şekil 34. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı

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.



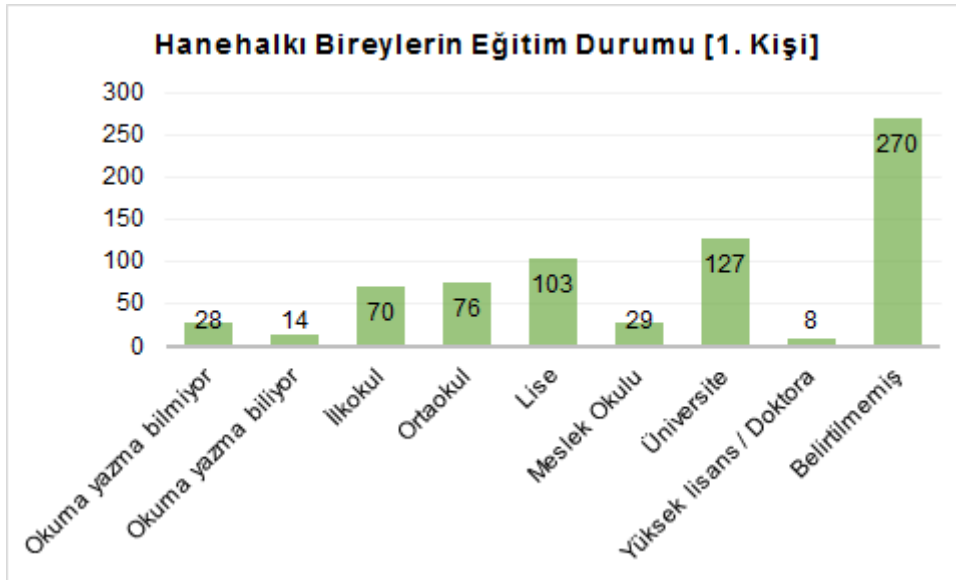
Şekil 35. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu

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.



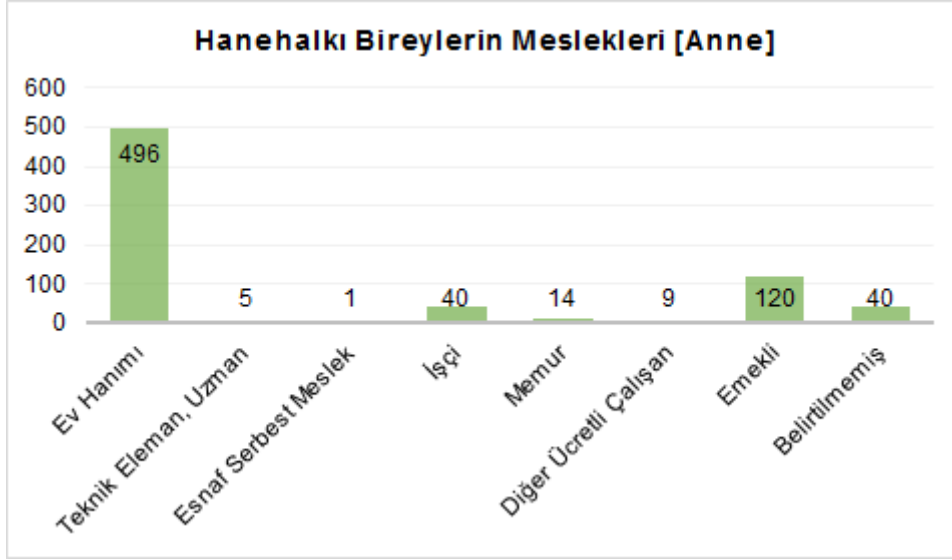
Şekil 36. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu

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.



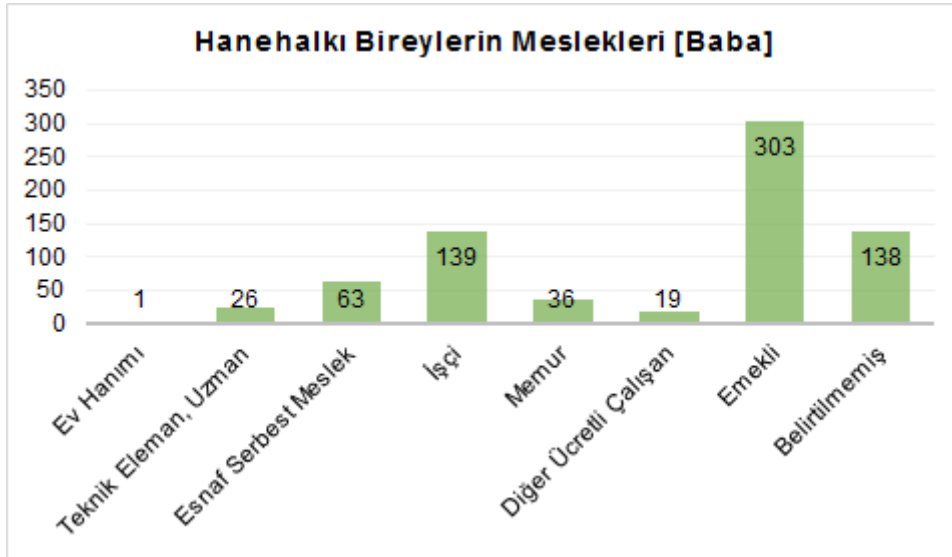
Şekil 37. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu

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.



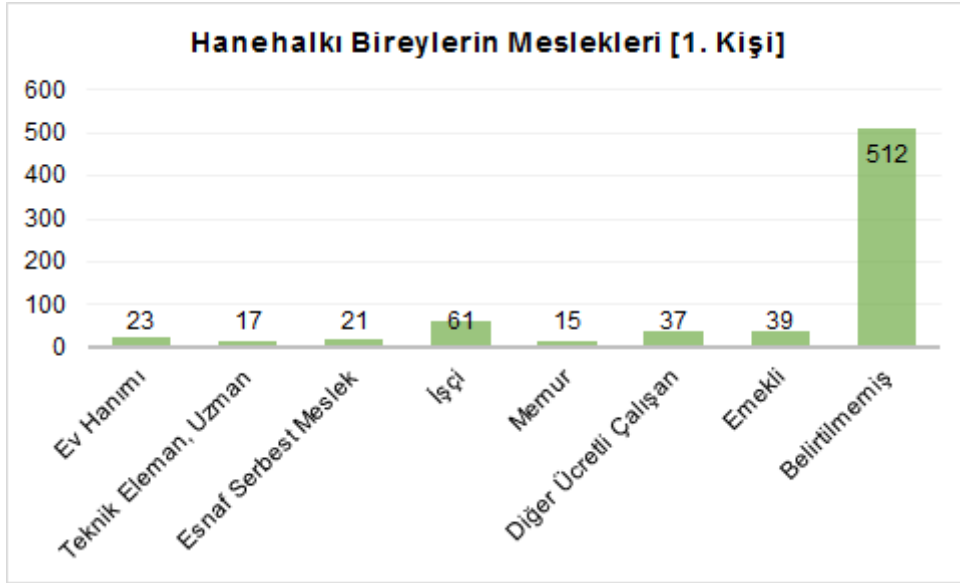
Şekil 38. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Meslekleri

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.

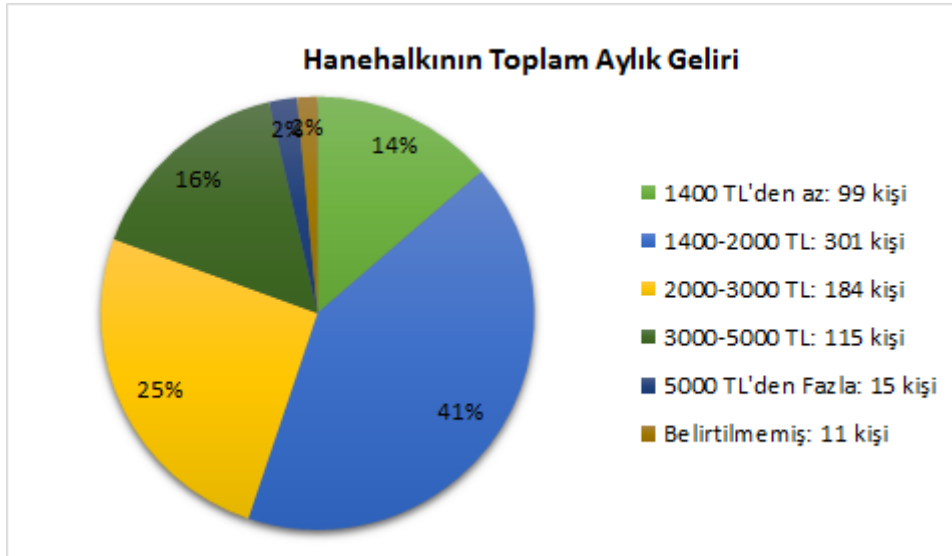


Şekil 40. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri

6.2. Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği

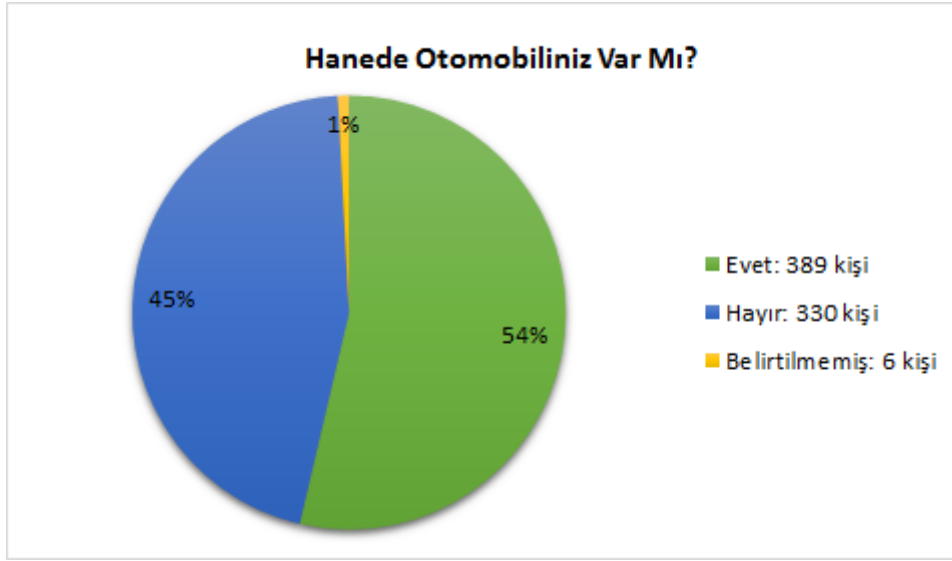
Bu başlıkta mahalle sakinlerine sorulan gelir düzeyi ve otomobil sahipliğine yönelik soruların sonuçları açıklanmaktadır.

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.

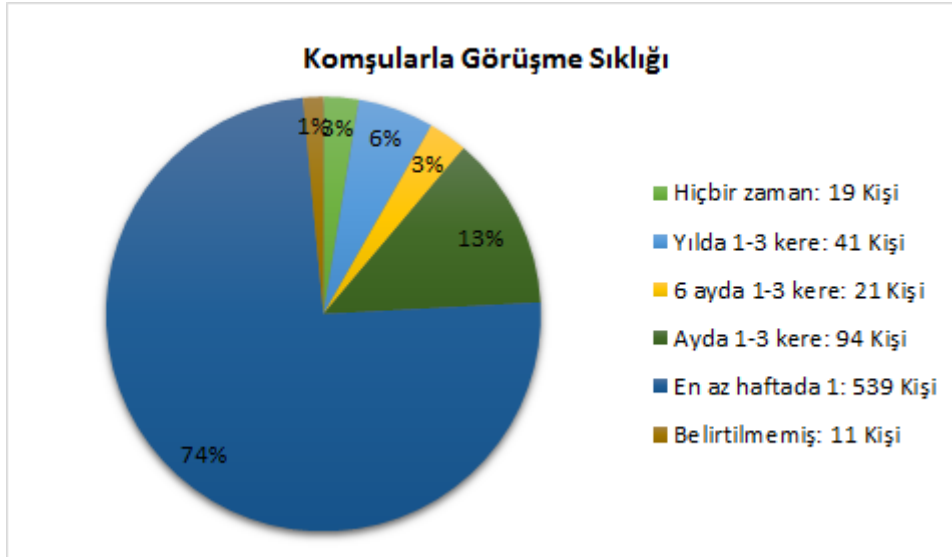


Şekil 42. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Otomobil Sahipliği

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.

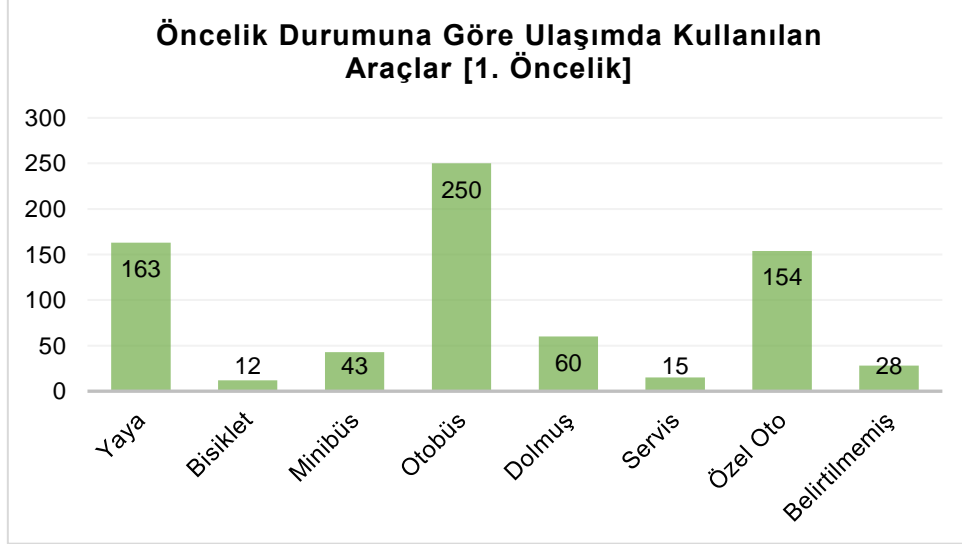


Şekil 43. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri

6.4. Ulaşım Tercihleri

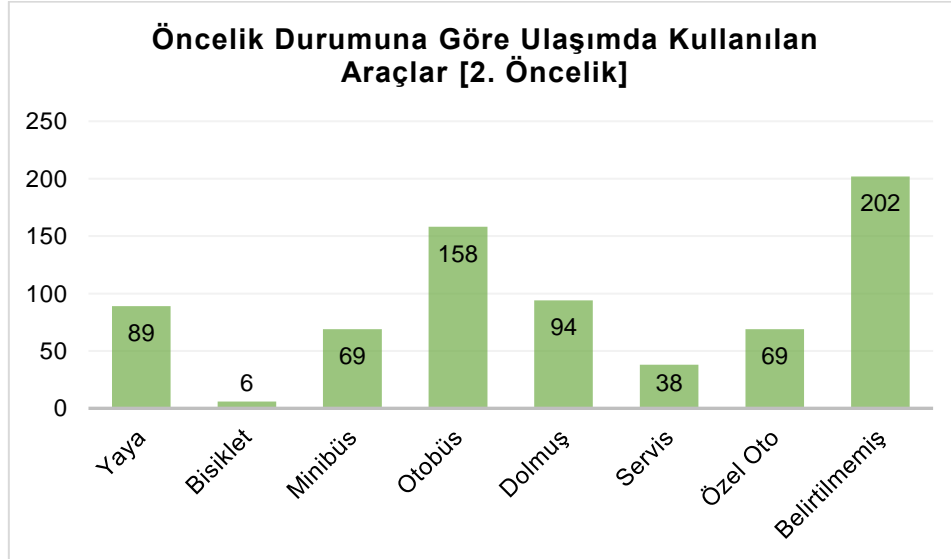
Bu başlıkta mahalle sakinlerinin ulaşım önceliklerine dair sorulan sorunun sonuçları açıklanmıştır.

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.

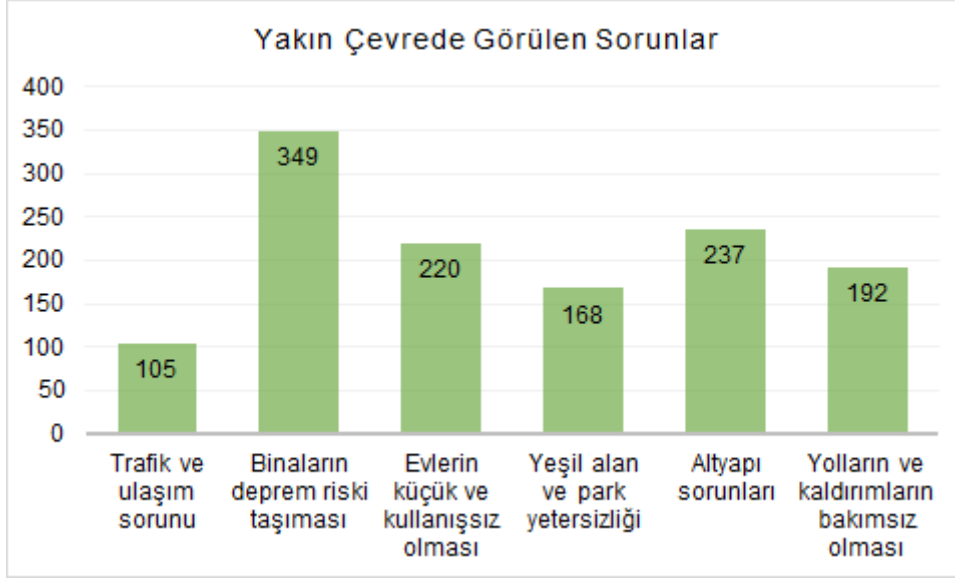


Şekil 45. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri

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

Jeolojik Yerleşilebilirlik Durumu

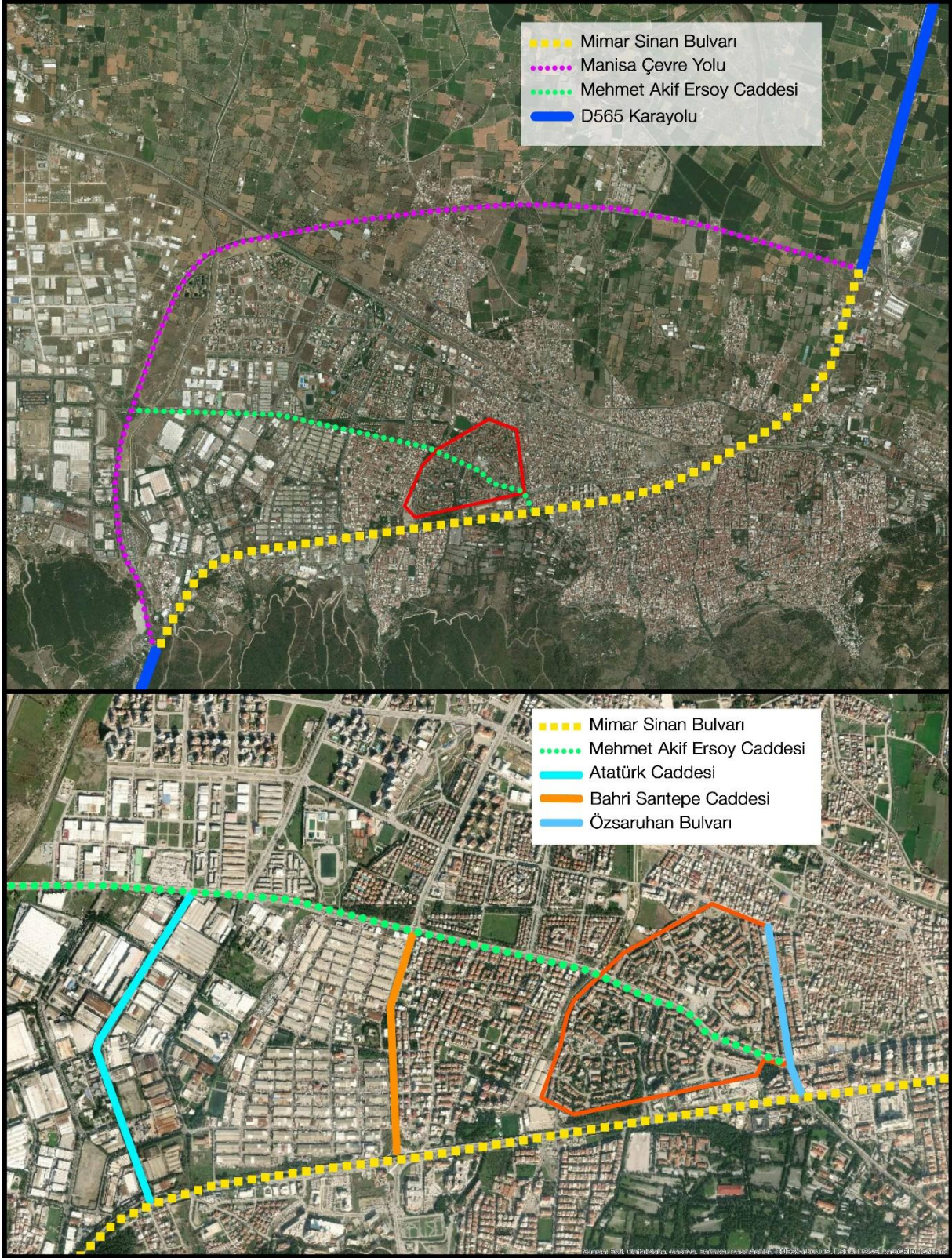
Alanda yapılan jeolojik etüd sonucunda alanın yerleşilebilirlik bakımından Önemli Alan 5.1 olduğu belirlenmiştir. Bu alanın yerleşim kriterleri 4.1 Jeolojik Morfolojik yapı başlığında açıklanmıştır.

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 bulunan 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.

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

10. Planlama

Manisa İli Yunusemre İlçesi Laleli ve Mesir Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda çalışma alanını doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirme, Yunusemre ilçesine bir ilçe merkezi kazandırma ve Manisa'ya bir alt merkez kazandırma 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 sebeplerden dolayı ilçe ve geleneksel dokuda sıkışmış, büyüemeyen Manisa Merkezi'ne yeni bir ilçe merkezi ve Manisa'ya bir alt merkez tasarlanması amaçlanmıştır.

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)

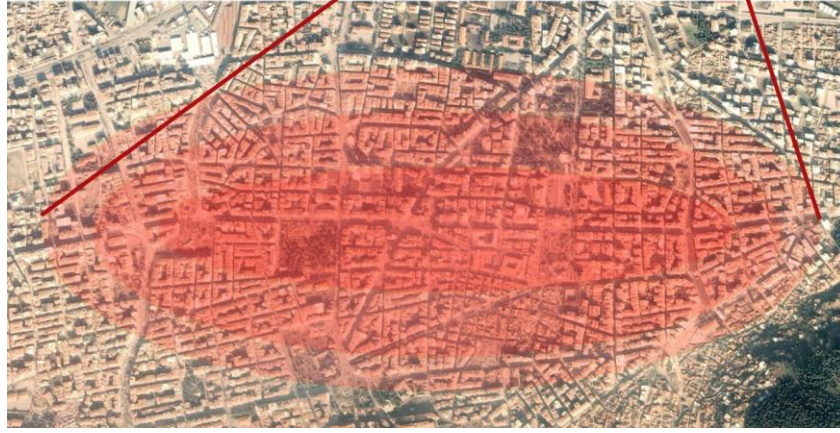
YILLAR	MERKEZ NÜFUS (kişi)
1990	221.694
2000	278.555
2009	340.466
2012	356.702
2015	380.368
2018	410.440

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:

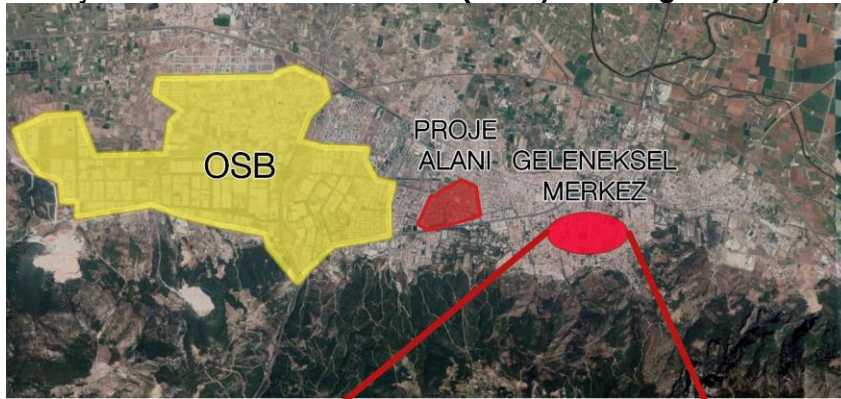
- Ağaç, Ağaç Ürünleri ve Mantar Ürünleri İmalatı (3 firma)
- Ana Metal Sanayi (16 firma)
- Başka Yerde Sınıflandırılmamış Makina ve Ekipman İmalatı (16 firma)
- Bilgisayarların, Elektronik ve Optik Ürünlerin İmalatı (3 firma)
- Diğer İmalatlar (3 firma)
- Diğer Metalik olmayan Mineral Ürünlerin İmalatı (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

Sonuç olarak geleneksel kent merkezinin mekânsal olarak genişleyememesi, ulaşım seçeneklerinin kısıtlı olması ve Manisa'nın artan nüfusuna hizmet verebilecek düzeyde olmaması sebebiyle proje alanında tüm bu ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte bir alt merkez oluşturmak hedeflenmiştir. Proje alanı, konumu, dönüşüm alanı olması ve ulaşım bağlantılarıyla olan ilişkisi bakımından bu ihtiyaçlara cevap verebilecek potansiyele sahiptir. Bu merkezle hem proje alanında yaşayanların hem de tüm Manisalıların hayat kalitesinin artacağı, Manisa ekonomisinin de güçleneceği öngörülmektedir. Aynı zamanda yeni alt merkez ile geleneksel merkezin uzun vadede lineer bir aksta birleşerek merkezin fonksiyonlarını barındıran bir koridor oluşturacağı da öngörülmektedir. Zaten proje alanının güneyinde bulunan otel, AVM kullanımları, proje alanı etrafındaki bankalar ile proje alanının doğusunda bulunan Özsaruhan Bulvarında gelişmekte olan ticaret fonksiyonları alandaki gelişmelerin bu yönde olduğunu göstermektedir.

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

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

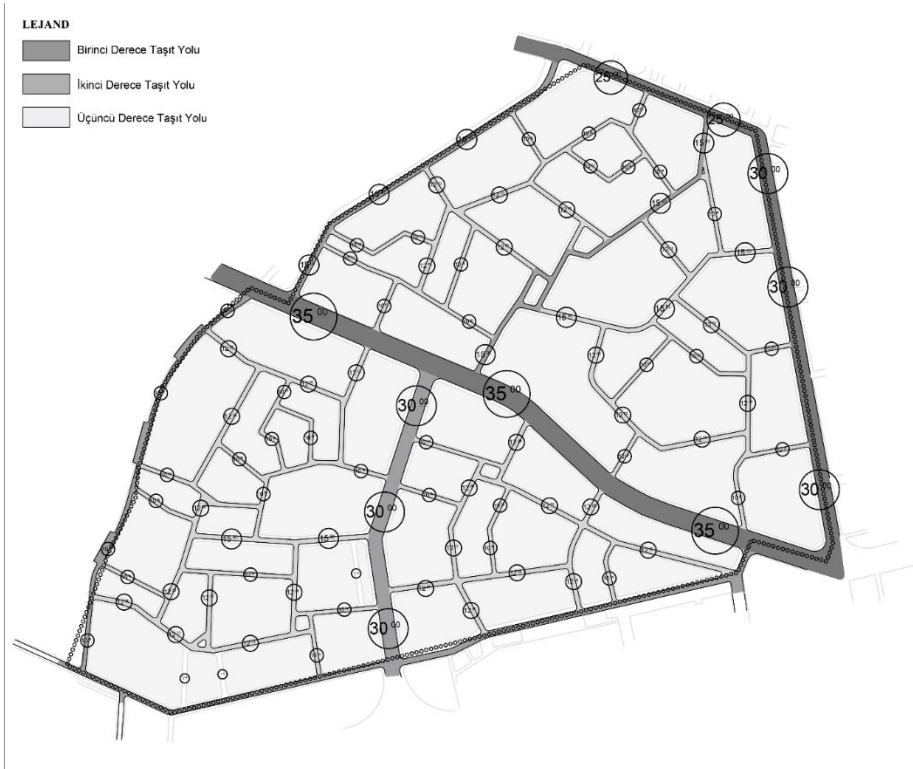
Planlama alanı ulaşım sisteminde trafik sirkülasyonu açısından mevcut duruma göre belirgin değişiklikler yapılmamıştır. Planlama alanındaki yolların tamamı çift yönlü çalışacaktır. Böylelikle yapı adalarına erişimde herhangi bir imkan kısıtlanması yaşanmayacaktır.

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 mahkeme kararında belirtilen "Mekânsal Strateji Belgesi" ile belirlenmesi gerektiği belirtilen ve alt merkez

oluşturacak fonksiyonlar planlama alanından çıkarılarak üst ölçekli planlara ve planlama mevzuatının tamamına daha uygun bir plan üretilmiştir.

- 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.

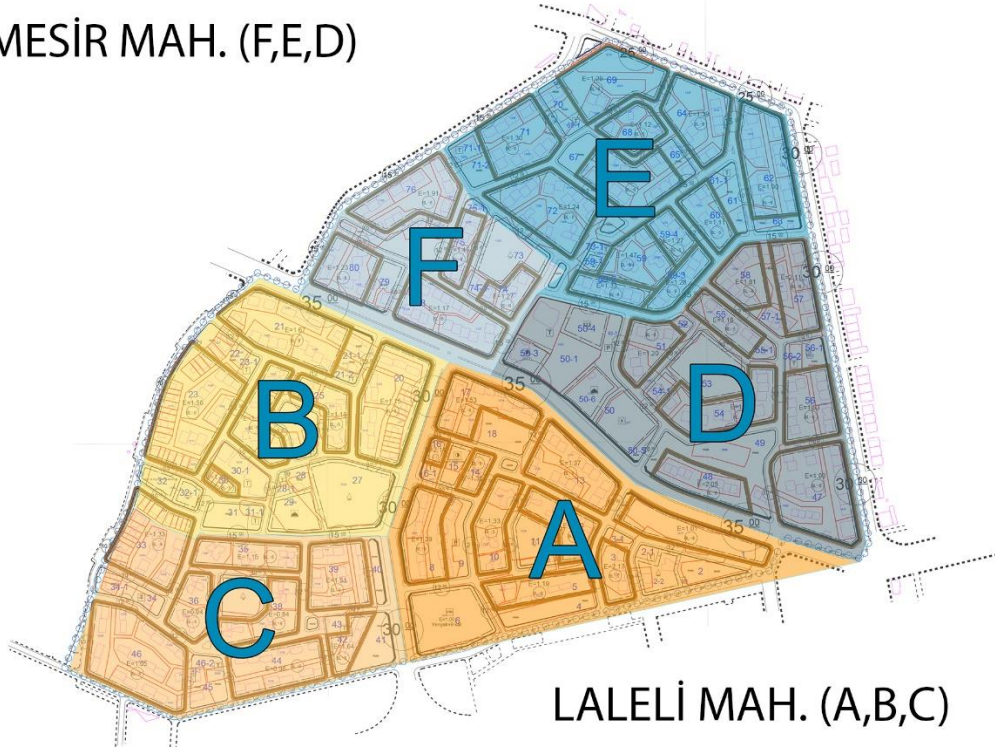


Şekil 60. Konut Alanları (Kahverengi ile gösterilmiştir.)

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)



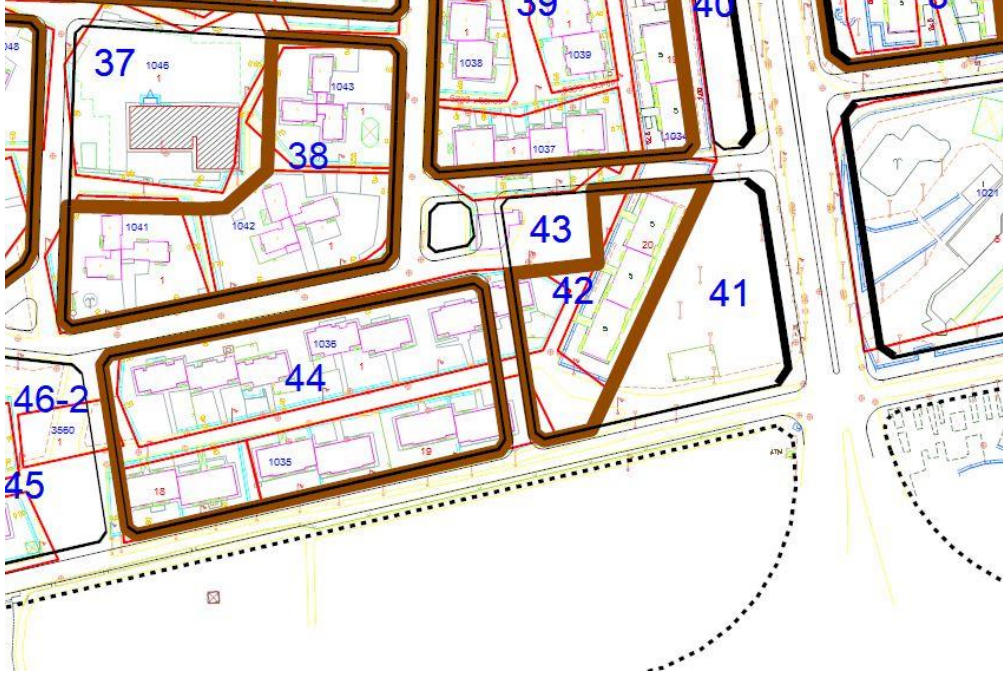
Şekil 61. Etaplama Bölgeleri

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

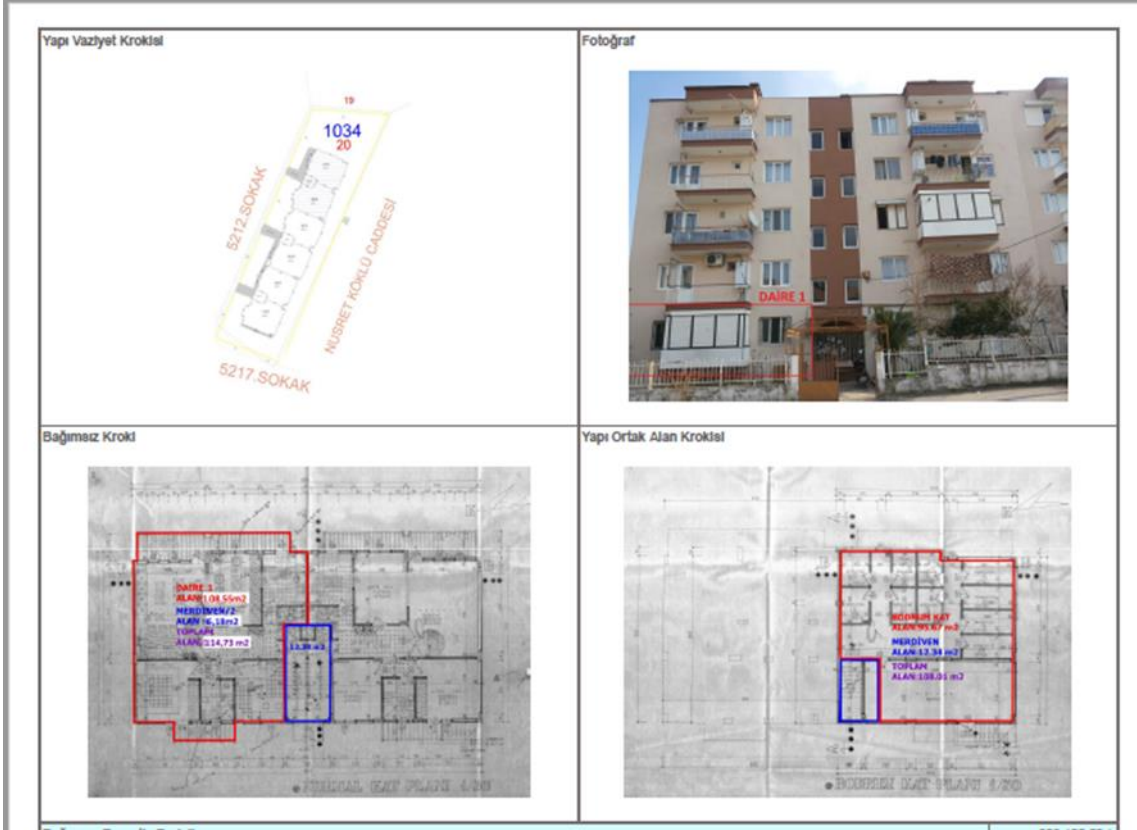
• Mevcut Durum:

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(m ²)		Belediye Emlak Beyan Bedeli(TL/m ²)		Taksit Edilen Birim Fiyat(TL/m ²)		Taksit Edilen Toplam Bedel				
Ana Taşınmaz		845,63				840,00 ₺		710.329,20 ₺				
ANA YAPI												
Yapı Tarzı/Cineli	Kullanım Türü	Kat.	No	Alan(m ²)	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

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	ZEMİN	3	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	4	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	5	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	6	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	7	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	8	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	9	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	A	ZEMİN	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	ZEMİN	3	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	4	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	5	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	6	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	7	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	8	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	9	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	B	ZEMİN	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	ZEMİN	3	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	4	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	5	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	6	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	7	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	8	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	9	1	30	64,50	MESKEN	5212. SOKAK	108,55	6,18	114,73	114,73
1034	20	1.935,00	C	ZEMİN	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 ₺

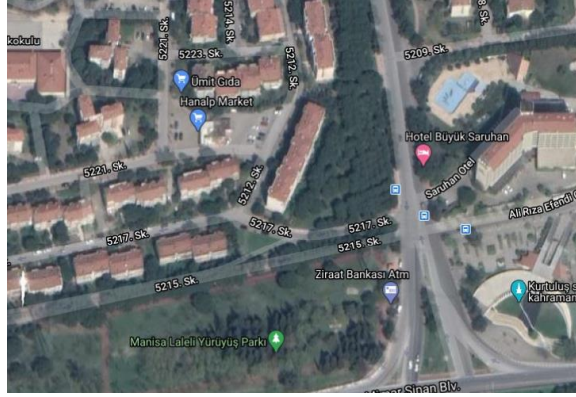
BAĞIMSIZ BİLGİLERİ							
Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Türü	Kat	No	Alan(m2)	Expertiz Birim Fiyatı	Yaş(Yıl)	Expertiz Bedeli Tutarı
3 (B) ÇKBB	Mesken	2	6	75,77	1.850,34 ₺	43	140.200,00 ₺

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)

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.

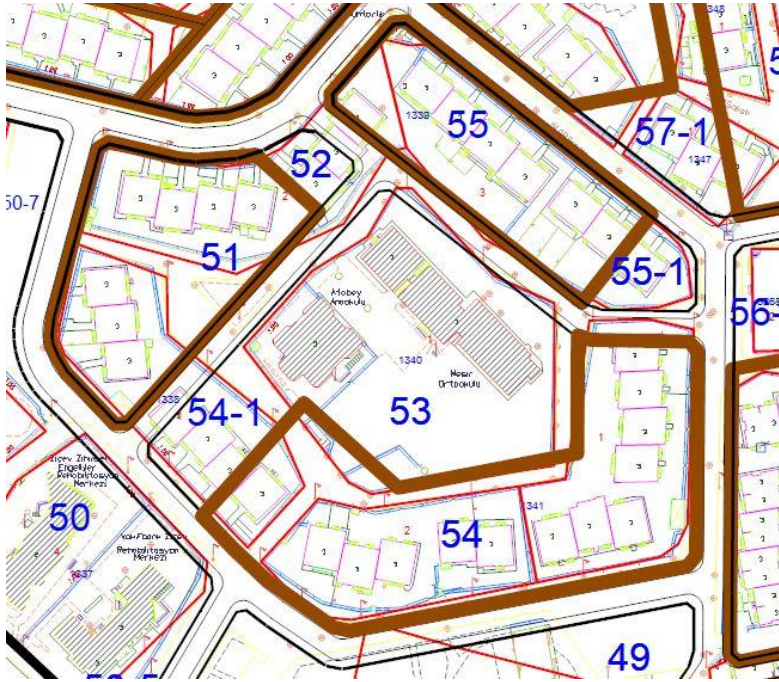
Tablo 19. 42 Numaralı Adaya Dair Hesaplamalar

ÖNERİ PLAN		MEVCUT DURUM							HAK SAHİBİ YENİ DURUM			ÖNERİ PLAN		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 (%)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ARTIŞ ORANI	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	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 ALANINA ORANI (%)
c	42	1034	20	1.935	1.935	100%	2.684	3.257	3.257	3.712	1,25	4.071,25	4.639	3.104	5366	420	727	13,54
		1036	1	5.240	748,57	14%		3.182	455									

3) 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**

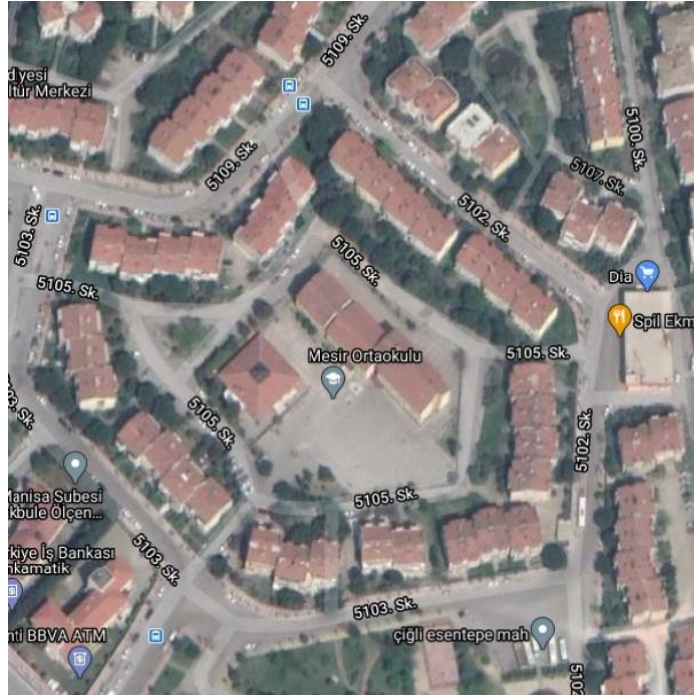


Şekil 69. D Bölgesi 54 No'lu Parsel

• **Mevcut Durum:**

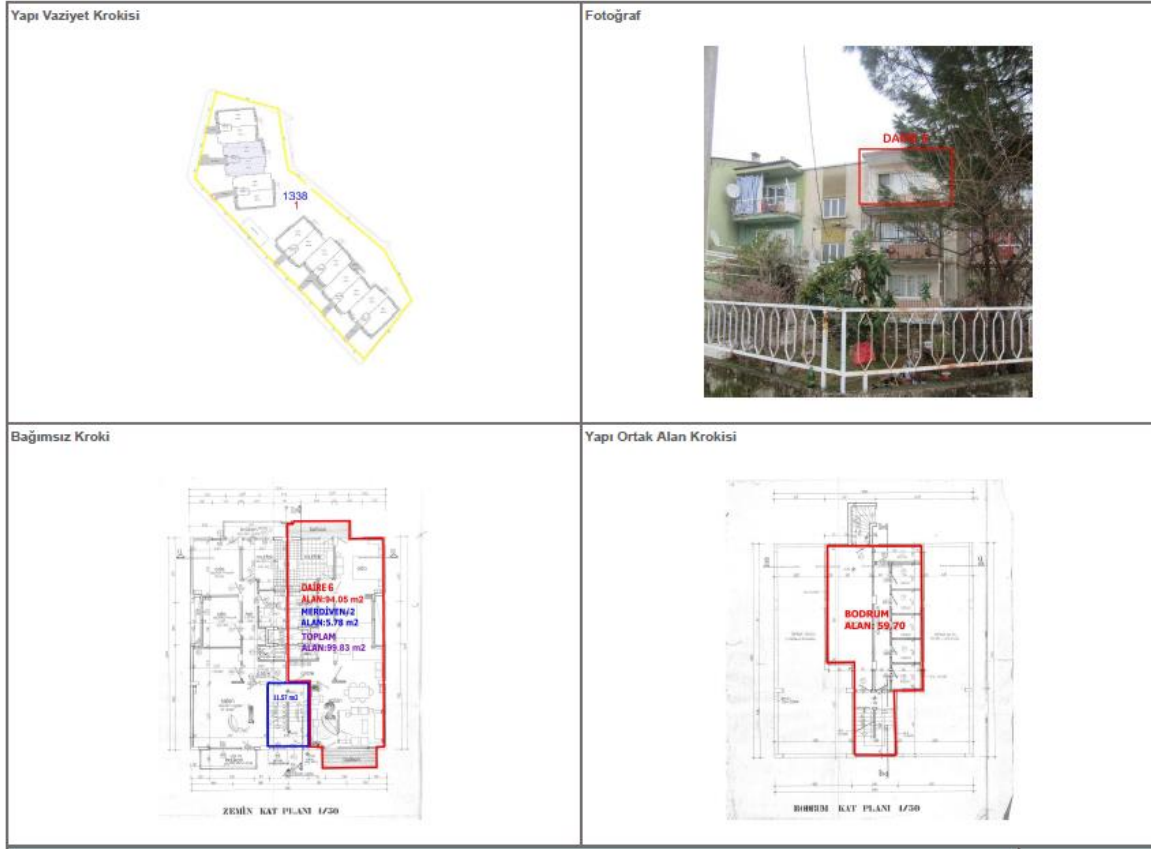
1) 1340/1 Donatı Alanı / Ortaokul ve Anaokulu: (Parsel Alan: 7406 m²)

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

Analiz No : 1338-1-B-6

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	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	1.982,81 ₺	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 / CADEDE (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	1	3	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	1	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

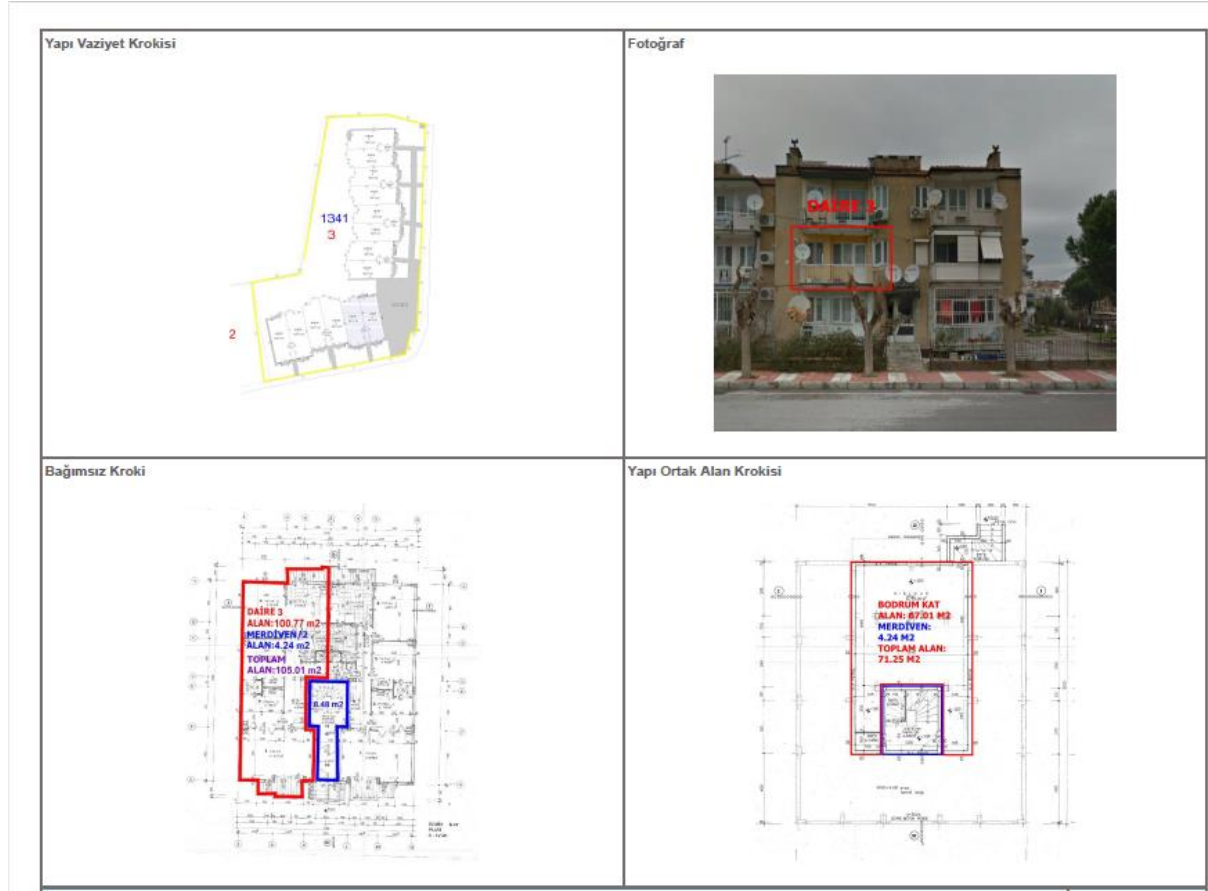
Analiz No : 1341-2-M-1								
MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR MAHALLELERİ İLE LALAPAŞA VE MUTLU MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME								
Malik Adı	Tc Kimlik No	Baba Adı	Arsa Oranı	Yapı Oranı	Toplam Bedel			
			1 / 30	1 / 1	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	ALT BOĞE	ADA NO	MEVCUT DURUM					HAK SAHİBİ YENİ DURUM			ÖNERİ PLAN		BELEDİYE HESABI			
			MEVCUT PARSEL NO	MEVCUT PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ARTIŞ ORANI	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	ÖNERİ İNŞAAT ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN PARSEL ALANI (m ²)	YOLDAN İHDAS İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI (m ²)
D		54	1338	1	3,134	2,667	/1%	9,539	3,930	2,822	9,776	1,25	3,526,88	4	5	0,04
			1341	2	3,080	3,080	100%		2,723	2,723		1,25	3,403,13			
			1341	3	3,792	3,792	100%		4,232	4,232		1,25	5,290,43			

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 parsel eğer yapılaşmamış ise mevcut inşaat hakkı kadar verilmiş olup, eğer yapılaşmış ise mevcut inşaat hakkının %25 oranında arttırılması planlanmıştır. Böylelikle, proje finansal olarak gerçekleştirilebilir hale gelmiştir.

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

ALT BÖLGE	ÖNERİ PLAN		MEVCUT DURUM										HAK SAHİBİ YENİ DURUM			ÖNERİ PLAN		BELEDİYE HESABI			
	ADA NO	MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	TOPLAM PARSEL ALAN (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ARTIŞ ORANI	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ÖNERİ ADA ALANI (m ²)	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	6.557	6.557	100%	6.557	6.458	6.458	6.458	1,25	8.072,50	8.073	8.632	8.43	75	71	0,87			
	3	1018	1	3.473	3.473	100%	3.473	4.222	4.222	6.222	1,25	7.772,50	7.778	3.581	8.019	108	242	3,02			
	5	1020	2	3.716	3.716	100%	5.309	7.560	7.560	5.262	1,25	3.200,00	6.578	5.612	6.953	303	375		5,40		
		1022	2	897	897	100%		2.062	2.062											1,25	2.577,50
		1022	3	696	696	100%		542	540											1,25	303,000
	8	1029	1	4.920	4.920	100%	7.822	4.029	4.029	9.296	1,25	3.011,13	11.421	7.839	11.446	17	25		0,22		
		1030	15	1.659	1.659	100%		3.129	3.129											1,25	3.911,61
		1030	16	1.534	1.534	100%		2.158	2.158											1,25	2.697,75
		1023	1	1.653	1.653	100%		1.577	1.577											1,25	1.971,75
	10	1027	1	1.560	1.560	100%	3.058	1.577	1.577	4.894	1,25	1.971,75	6.118	5.830	702	772	934		13,24		
		1028	1	1.845	1.845	100%		1.740	1.740											1,25	2.175,00
	12	1025	1	5.915	5.915	100%	5.915	5.400	5.400	5.400	1,25	6.750,00	6.750	5.927	6.764	12	14		0,20		
		1015	1	4.980	4.980	100%		5.486	5.486											1,25	6.857,50
	13	1016	1	3.250	3.250	100%	8.270	3.681	3.681	9.167	1,25	4.601,25	11.459	9.115	12630	845	1171	9,27			
	14	1033	1	2.015	2.015	100%	2.015	2.194	2.194	2.194	1,25	2.742,00	2.745	2.037	2.775	22	30	1,08			
	16	1012	15	1.837	1.013	55%	1.013	3.058	1.686	1.686	1,25	2.107,89	2.108	1.032	2.147	19	40		1,84		
		1012	14	1.193	1.195	100%		2.192	2.192											1,25	2.740,00
	17	1012	15	1.837	824	45%	7.522	3.058	3.72	9.194	1,25	1.714,61	11.492	7.587	11.991	65	99		0,86		
		1013	1	1.548	1.548	100%		1.647	1.647											1,25	2.058,75
		1014	1	3.955	3.955	100%		3.953	3.953											1,25	4.978,75

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

ALT BÖLGE	ONERİ PLAN ADA NO	MEVCUT DURUM					HAK SAHİBİ YENİ DURUM					ONERİ PLAN		BELEDİYE HESABI				
		MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ARTIŞ ORANI	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ONERİ ADA ALANI (m ²)	ONERİ 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 RAK SAHİBİ İNŞAAT ALANINA ORANI (%)
B	20	1011	17	3.614	1.808	50%	8.911	5.977	2.989	8.709	25	3.735,63	10,612	10,174	12155	1263	1543	12,69
		1076	1	2.408	2.408	100%		1.638	1.638		1,25	2.047,50						
		1077	1	251	251	100%		137	137		1,25	171,16						
		1077	2	162	162	100%		255	255		1,25	319,13						
		1077	3	236	236	100%		193	193		1,25	241,45						
		1077	4	229	229	100%		65	65		1,25	81,25						
		1077	5	169	169	100%		72	72		1,25	90,00						
		1077	6	171	171	100%		126	126		1,25	157,50						
		1077	7	249	249	100%		647	647		1,00	647,00						
		1077	8	282	282	100%		217	217		1,25	271,25						
1077	9	173	173	100%	299	299	1,25	373,75										
1077	10	176	176	100%	228	228	1,25	285,00										
1077	11	179	179	100%	225	225	1,25	281,25										
1077	12	187	187	100%	449	449	1,00	449,00										
1077	13	259	259	100%	77	77	1,25	96,25										
1078	1	1.963	1.963	100%	1.097	1.097	1,25	1.366,25										
1011	17	3.614	1.808	50%	5.977	2.989	1,25	3.735,63										
1080	1	2.738	2.738	100%	2.409	2.409	1,25	3.011,25										
1010	15	1.262	1.262	100%	2.110	2.110	1,25	2.637,50										
1010	16	1.778	1.778	100%	3.168	3.168	1,25	3.960,00										
1087	4	324	324	100%	299	299	1,25	373,75										
1087	2	192	192	100%	386	386	1,25	482,25										
1087	3	272	272	100%	513	513	1,25	641,25										
1087	1	2.100	2.100	100%	2.282	2.282	1,25	2.852,50										
1070	1	284	284	100%	154	154	1,25	192,01										
1070	2	178	178	100%	471	471	1,25	588,34										
1070	3	264	264	100%	291	291	1,25	363,45										
1070	4	266	266	100%	481	481	1,25	601,25										
1070	5	198	198	100%	155	155	1,25	193,75										
1070	6	267	267	100%	241	241	1,25	301,39										
1070	7	260	260	100%	157	157	1,25	196,14										
1070	8	216	216	100%	469	469	1,25	586,25										
1070	9	297	297	100%	148	148	1,25	185,86										
1071	1	1.945	1.945	100%	1.770	1.770	1,25	2.212,50										
1085	1	1.328	1.328	100%	1.886	1.886	1,25	2.357,50										
1086	1	3.365	3.365	100%	3.899	3.899	1,25	4.873,75										
1087	4	289	289	100%	556	556	1,25	695,00										
1087	5	190	190	100%	397	397	1,25	496,25										
1087	6	363	363	100%	571	571	1,25	713,75										
1087	7	284	284	100%	396	396	1,25	495,00										
1087	10	267	267	100%	613	613	1,25	766,25										
1087	11	190	190	100%	171	171	1,25	213,13										
1087	12	483	483	100%	110	110	1,25	137,44										
1087	13	465	465	100%	888	888	1,25	1.110,00										
1063	16	370	370	100%	523	523	1,25	653,94										
1063	2	178	178	100%	285	285	1,25	356,25										
1063	3	173	173	100%	333	333	1,25	416,25										
1063	4	262	262	100%	132	132	1,25	165,88										
1063	5	258	258	100%	491	491	1,25	613,75										
1063	6	267	267	100%	448	448	1,25	560,00										
1063	14	716	716	100%	1.178	1.178	1,25	1.472,50										
1072	1	1.850	1.850	100%	1.650	1.650	1,25	2.062,50										
1073	1	1.908	1.908	100%	1.650	1.650	1,25	2.062,50										
1083	1	1.629	1.629	100%	1.350	1.350	1,25	1.687,50										
1084	1	1.508	1.508	100%	1.350	1.350	1,25	1.687,50										
1076	1	1.520	1.520	100%	1.740	1.740	1,25	2.175,00										
1081	1	1.650	1.650	100%	1.350	1.350	1,25	1.687,50										
1082	1	1.725	1.725	100%	1.350	1.350	1,25	1.687,50										
1063	9	175	175	100%	394	394	1,00	394,00										
1063	10	179	179	100%	271	271	1,25	338,69										
1063	11	178	178	100%	241	241	1,25	300,70										
1063	12	179	179	100%	122	122	1,25	152,98										
1063	13	283	283	100%	224	224	1,25	279,79										

Tablo 26. C Bölgesi'nde Bulunan Konut Alanlarının Ada Bazlı İnşaat Alanı Hesapları

ALT BÖLGE	ONERİ PLAN ADA NO	MEVCUT DURUM					HAK SAHİBİ YENİ DURUM					ONERİ PLAN		BELEDİYE HESABI				
		MEVCUT ADA NO	MEVCUT PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN ALAN YÜZDESİ (%)	DAHİL EDİLEN ALAN (m ²)	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	DAHİL EDİLEN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ARTIŞ ORANI	YENİ İNŞAAT ALANI	TOPLAM YENİ İNŞAAT ALANI (m ²)	ONERİ ADA ALANI (m ²)	ONERİ 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 RAK SAHİBİ İNŞAAT ALANINA ORANI (%)
C	33	1057	17	364	364	100%	103,18	604	604	12,336	1,25	755,00	15,104	10,817	15,757	439	652	4,14
		1057	18	259	259	100%		313	313		1,25	391,01						
		1057	19	253	253	100%		128	128		1,25	160,60						
		1057	20	174	174	100%		123	123		1,25	153,39						
		1057	21	175	175	100%		313	313		1,25	391,01						
		1057	22	302	302	100%		186	186		1,25	232,50						
		1057	23	323	323	100%		705	705		1,00	705,00						
		1057	24	260	260	100%		556	556		1,00	556,00						
		1057	25	266	266	100%		456	456		1,25	570,50						
		1057	26	178	178	100%		144	144		1,25	180,86						
1057	27	175	175	100%	418	418	1,25	522,50										
1057	28	308	308	100%	504	504	1,25	630,00										
1058	1	2.760	2.760	100%	2.749	2.749	1,25	3.436,25										
1059	1	1.428	1.428	100%	1.583	1.583	1,25	1.978,75										
1060	1	1.079	1.079	100%	1.137	1.137	1,25	1.421,25										
1061	1	246	246	100%	486	486	1,25	606,88										
1061	2	172	172	100%	297	297	1,25	371,25										
1061	5	246	246	100%	325	325	1,25	406,25										
1061	6	248	248	100%	265	265	1,25	331,25										
1061	7	190	190	100%	189	189	1,25	235,74										
1061	8	169	169	100%	85	85	1,25	106,25										
1061	9	169	169	100%	113	113	1,25	141,59										
1061	10	237	237	100%	64	64	1,25	80,00										
1061	11	365	365	100%	641	641	1,25	801,25										
1064	1	2.150	2.150	100%	2.107	2.107	1,25	2.633,75										
1045	1	1.829	1.829	100%	1.137	1.137	1,25	1.421,25										
1047	1	1.970	1.970	100%	1.707	1.707	1,25	2.133,75										
1048	1	2.260	2.260	100%	1.649	1.649	1,25	2.061,25										
1049	1	2.330	2.330	100%	1.696	1.696	1,25	2.120,00										
1041	1	2.098	2.098	100%	1.330	1.330	1,25	1.662,50										
1042	1	1.862	1.862	100%	1.350	1.350	1,25	1.687,50										
1043	1	1.965	1.965	100%	1.350	1.350	1,25	1.687,50										
1034	19	2.393	2.393	100%	4.342	4.342	1,25	5.427,50										
1037	1	2.000	2.000	100%	2.110	2.110	1,25	2.637,50										
1038	1	963	960	100%	1.066	1.066	1,25	1.332,50										
1039	1	933	935	100%	1.147	1.147	1,25	1.433,75										
1040	1	1.788	1.788	100%	1.534	1.534	1,25	1.916,38										
1034	20	1.935	1.935	100%	3.257	3.257	1,25	4.071,25										
1036	1	2.240	2.240	100%	3.182	3.182	1,25	3.977,50										
1035	18	1.205	1.205	100%	1.266	1.266	1,25	1.582,50										
1035	19	2.285	2.285	100%	2.360	2.360	1,25	2.950,00										
1036	4	5.240	4.491	86%	3.182	2.727	1,25	3.409,29										
1050	1	2.528	2.528	100%	2.231	2.231	1,25	2.788,75										
1051	4	1.500	1.500	100%	1.373	1.373	1,25	1.716,25										
1052	18	2.649	2.649	100%	2.536	2.536	1,25	3.170,00										
1052	19	1.362	1.360	100%	266	266	1,25	332,50										
1053	1	2.855	2.855	100%	840	840	1,25	1.050,00										
1054	13	2.769	2.769	100%	2.630	2.630	1,25	3.287,50										
1055	1	1.123	1.125	100%	924	924	1,25	1.155,00										

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 77. 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 78. Belediye Hizmet Alanı



Şekil 79. Resmi Kurumlar

10.4. Turizm Alanı

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



Şekil 80. 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 : Laleli
Mahallesi : Laleli
Sokağı :
Bina No.su :
Pafta No. : 1
Ada No. : 1021
Parsel No. : 1
İmar durumu No. :

Yapının Sahibi

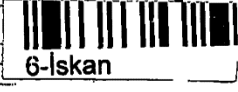
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Manisa Yüksek Tahiri / Öğrenci Yurdu Vakfı
Resmî daire veya kuruluşun adı :
Yapı kooperatifi ise unvanı :
Diğer şirket veya kurumun adı :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

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 (sayı)		10. Lokanta - Gazino			
4. Pasaj (çindeki dükkan)		11. Fabrika			
5. İşhanı büro (çindeki işyeri)		12. Atölye			
6. Depo - Arayış		13. İmalâthane			
7. Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar, Sınal yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane 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, kısraktan göstermeyiniz.

Bölüm : VI - Yapının inşaat tarihi

Yapının inşaatına başlandığı tarih : 30-9-987
Yapının inşaatının bittiği tarih : 17-7-992

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 yapılaşmışlığı

Yapının tüm maliyet değeri (Aşağı hariç) :
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 Blöklü

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var			Yok			KOD
	Var	Yok	KOD	Var	Yok	KOD	
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Havagazı	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Avluda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Diğerde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Bölüm : VIII - Katların özellikleri

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

b) Daire ile ilgili özellikler

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

30-9-987 Tarih 4 36 Sahife numarası ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının ruhsatnamesinde tasdik edilmiş projeye 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 Karınca Amiri
17.7.92

Şekil 81. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-1)

T. C. **MARİNE** İl: **MARİNE** İlçesi: **MARİNE** Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Clit No. : **30** Sahife No. : **144** Dosya No. : **44**

Yapının yeri (Adresi) : **Laleli** Yapının Sahibi : **MARİNE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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 : III - 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 - Ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj hangar (6 ve 7 no maddelere yazılı sınırlı yapılar için) (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlar oc doğ bırakılan maddelerle 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 gözüyle kontrol edilmiş aynı yazıdır.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınır, köşünlere göre gösterilmiz.

Bölüm : VI - Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih : **30.9.2022**

Yapının inşaatının bittiği tarih : **17.7.2022**

Bölüm : VII - Yapının maliyet ve yapılaşma şartı

Yapının toplam maliyet değeri (Ansa harcı) : **17.7.2022**

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.

2. Yapı sahibi tarafından başlatılmıştır.

3. Yapı ihale yolu ile müesseseye yapılmıştır.

Bölüm : VIII - Konuların özellikleri

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"/>	
Afuda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dışeride	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

b) Daire ile ilgili özellikler

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

DAİRE SAYILARI

30.9.2022 Tarih: 4/36

Yapının inşaatına başlandığı tarih: 30.9.2022

Yapının inşaatının bittiği tarih: 17.7.2022

Yapının inşaat alan durumu: **MARİNE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Şirketin Adı: **MARİNE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Şirketin Adresi: **MARİNE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Şirketin SSK No: **17.7.2022**

Şirketin Sicil No: **M-2-KARATAŞ**

Şekil 82. Mevcut Otel Yapısına Ait Yapı Ruhsatı (Sayfa-2)

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



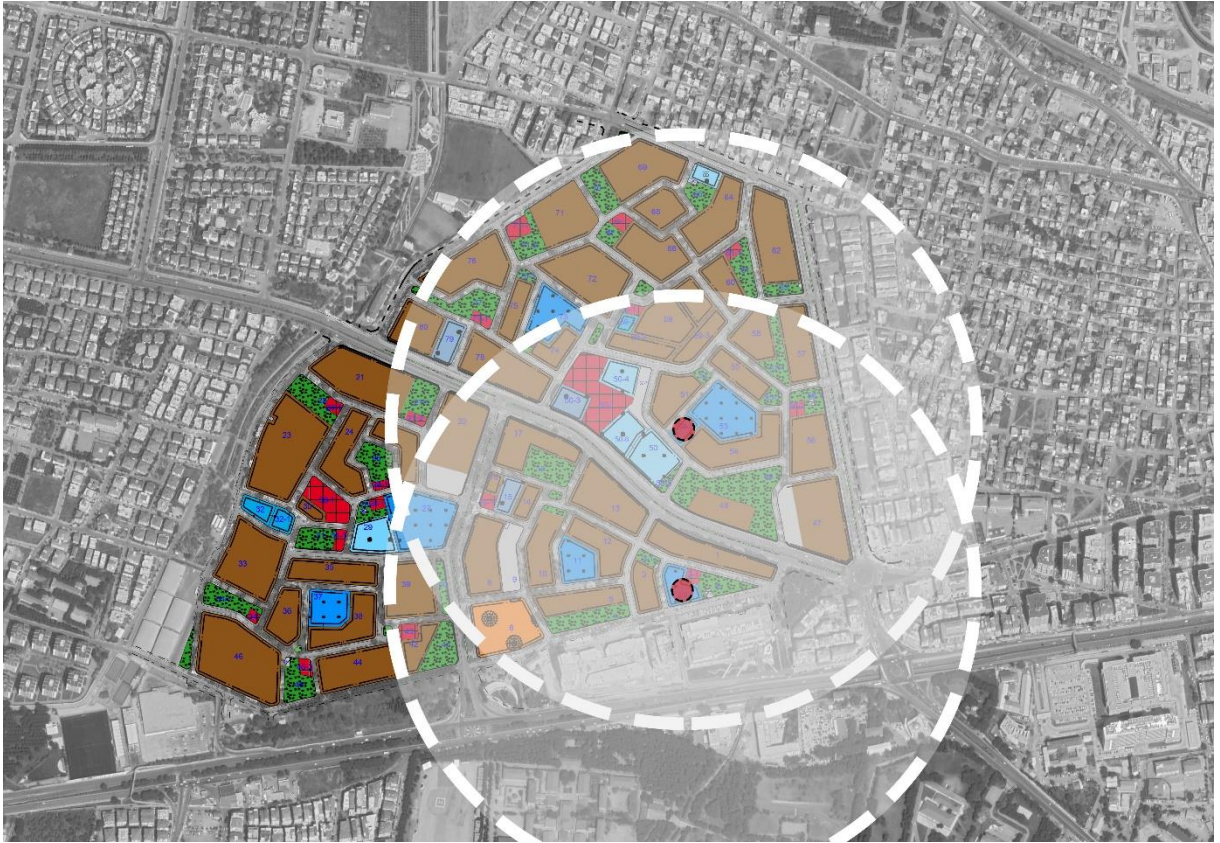
Şekil 84. Sosyal Tesis Alanı



Şekil 85. Kültürel Tesis Alanı



Şekil 86. Anaokullar



Şekil 87. Anaokulları Erişilebilirlik Analizi



Şekil 88. İlkokullar



Şekil 89. İlkokullar Erişilebilirlik Analizi



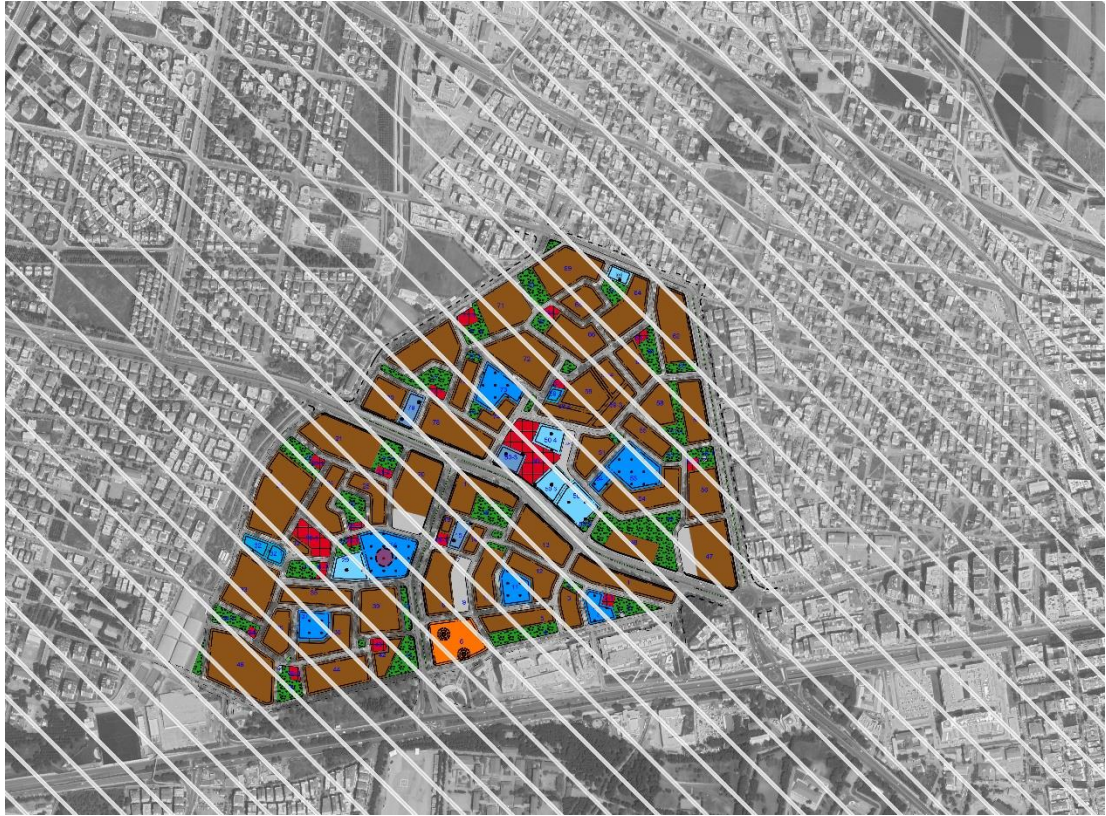
Şekil 90. Ortaokul



Şekil 91. Ortaokul Erişilebilirlik Analizi



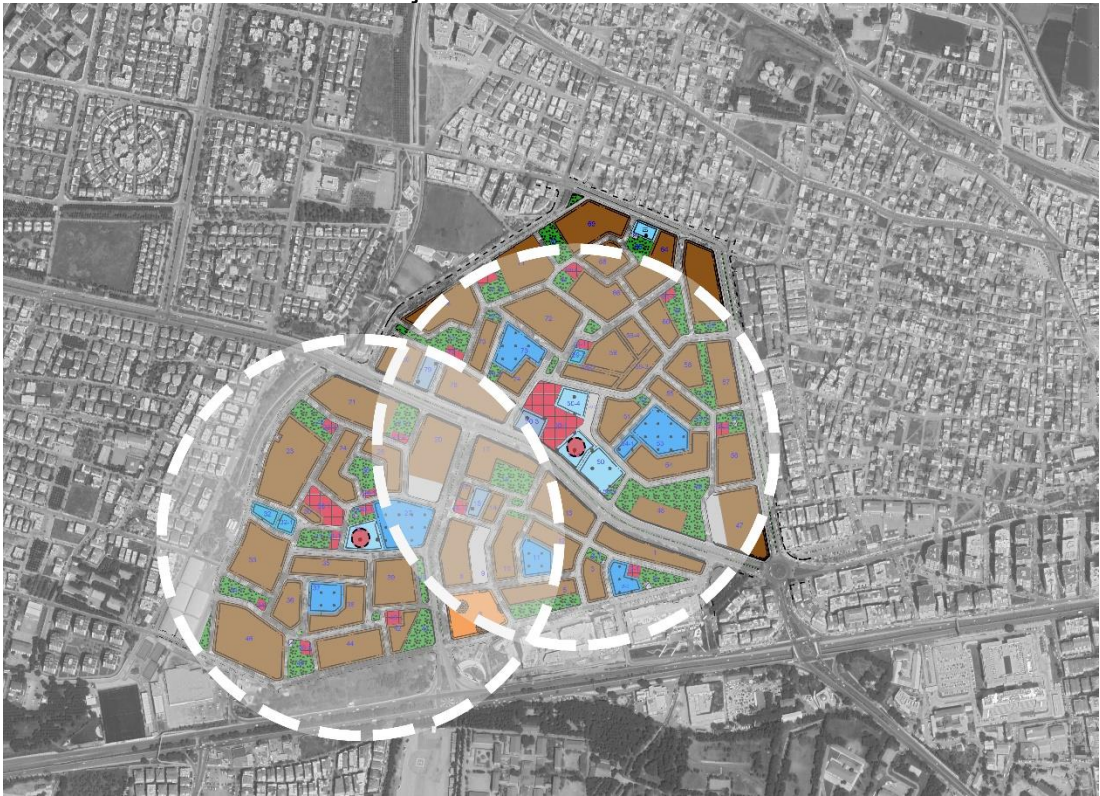
Şekil 92. Lise



Şekil 93. Lise Erişilebilirlik Analizi



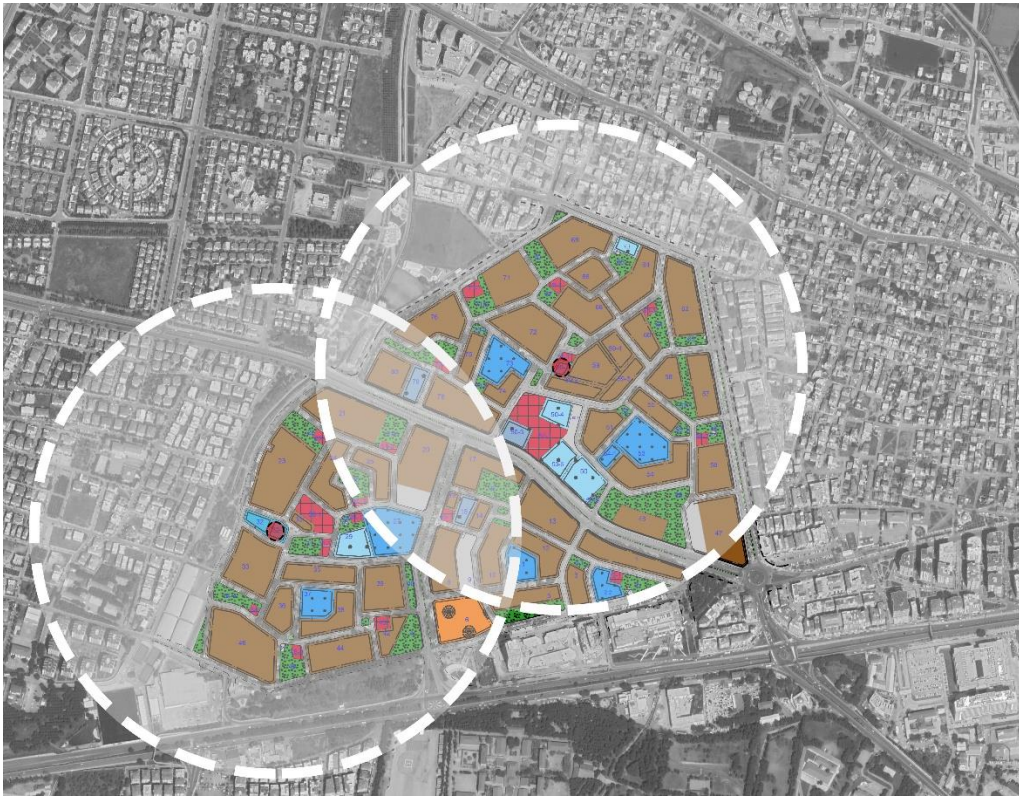
Şekil 94. Cami Alanları



Şekil 95. Cami Alanları Erişilebilirlik Analizi



Şekil 96. Aile Sağlığı Merkezleri ile Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi



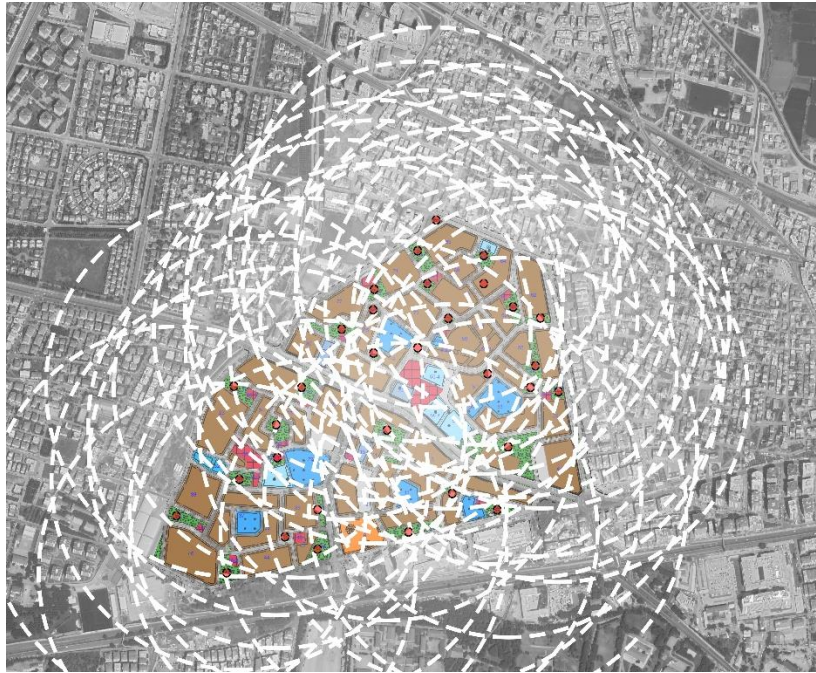
Şekil 97. Aile Sağlığı Merkezi Alanı Erişilebilirlik Analizi

10.7. Açık ve Yeşil Alanlar



Şekil 98. 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 99. 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 100. Bölgesel Otopark Alanları



Şekil 101. Trafo Alanları

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

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 94
sayfadır-