



YUNUSEMRE BELEDİYESİ

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, LALELİ VE MESİR
MAHALLELERİNİN BİR KISMINA AİT RİSKLİ ALAN
SINIRI DAHİLİNDEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPORU

2020



KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	8
1.1. Giriş.....	8
1.2. Kentin Genel Tanımı, Bölge İçinde ve Çevresindeki Yeri	8
1.3. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş.....	9
2. Proje Alanına İlişkin Veriler	12
2.1. Riskli Alan kararı ve sınırları.....	12
3. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	13
3.1. Bölgeye İlişkin Hükümet Politikaları ve Programlar (Ulusal Programlar, Kalkınma Planları, Hükümet Programları ve Ulusal Eylem Planları-KENTGES).....	13
3.1.1. Türkiye Turizm Stratejisi 2023.....	13
3.2. Planlama Tarihçesi; Eski, İptal Olan ve Meri Mekânsal Planlar.....	14
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
3.2.2. 1/5000 Ölçekli Eski Nazım İmar Planı	18
3.2.3. 1/5000 Ölçekli “Mahkeme Kararı İle İptal Edilen” Nazım İmar Planı	18
3.2.4. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı	20
3.2.5. 1/1000 Ölçekli “Mahkeme Kararı İle İptal Edilen” Uygulama İmar Planı.....	21
4. Doğal Çevre Değerleri.....	23
4.1. Jeolojik, Jeomorfolojik Yapı.....	23
4.2. Morfolojik Yapı Analizi	26
4.3. Eğim Analizi	27
4.4. Güneşlenme Analizi	28
4.5. Ekolojik Yapı.....	29
4.5.1. Flora.....	29
4.5.2. Fauna	30
4.6. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	30
4.7. Doğal Kaynaklar.....	31
4.8. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.).....	31
4.8.1. Hava Kirliliği.....	31
4.8.2. Gürültü Kirliliği	32
5. Fiziksel Çevre Değerleri	33
5.1. Proje Alanlarına Dair Genel Bilgiler	33
5.2. Arazi Kullanımı ve Yapısal Analizler	34
5.3. Ulaşım Analizi.....	37

5.4.	Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri	38
5.4.1.	Kadastral Durum	38
5.4.2.	Mülkiyet Yapısı (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli / Tek Sahipli)	38
5.5.	Parsellere ve Yapılara İlişkin Araştırmalar	40
5.5.1.	Laleli ve Mesir Mahalleleri.....	40
6.	Sosyoekonomik Çevre Değerleri	43
6.1.	Hanehalkı Özellikleri	43
6.2.	Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği	50
6.3.	Komşuluk İlişkileri	51
6.4.	Ulaşım Tercihleri.....	52
6.5.	Yakın Çevredeki Sorunlar	53
7.	Gelişme Eğilimleri	54
7.1.	Kent ve Alana İlişkin Gelişme Eğilimleri	54
8.	Sentez Sonuçlarının Değerlendirilmesi	55
8.1.	Laleli ve Mesir Mahalleleri Eşik Sentezi	58
9.	Güçlü ve Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler (GZFT / SWOT)	59
9.1.	SWOT Tanımı ve Çerçevesi.....	59
9.2.	SWOT Analizi ve Mekansal Strateji Geliştirme	60
10.	Planlama	63
10.1.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	63
10.2.	Planlama Alanı Nüfusu	74
10.3.	Meskun Konut Alanları (Yüksek Yoğunluklu).....	75
10.4.	Kentsel Çalışma Alanları	76
10.5.	Turizm Alanı	78
10.6.	Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	79
10.7.	Açık ve Yeşil Alanlar	82
10.8.	Teknik Altyapı Alanları	83

Şekiller

Şekil 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri	9
Şekil 2. İl İdari Bölünüşü	9
Şekil 3. 08.04.2015 Tarih ve 2015/7599 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.....	12
Şekil 4. Riskli Alan Sınırları ve Büyüklükleri	13
Şekil 5. Türkiye Turizm Stratejisi 2023.....	14
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	17
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planı - Laleli ve Mesir Mahalleleri...	18
Şekil 8. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Nazım İmar Planı	19
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı - Laleli ve Mesir Mahalleleri	20
Şekil 10. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Uygulama İmar Planı.....	22
Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu	23
Şekil 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Jeolojik Etüt Haritası	24
Şekil 13. Laleli – Mesir Mahalleleri Eşyükselti Analizi	26
Şekil 14. Laleli – Mesir Mahalleleri Eğim Analizi	27
Şekil 15. Laleli - Mesir Mahalleleri Güneşlenme Analizi	28
Şekil 16. Manisa ilinde 2015 Yılında Gürültü Konusunda Yapılan Şikayetlerin Dağılımı .	32
Şekil 17. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Zemin Kat Kullanımı	34
Şekil 18. Laleli – Mesir Mahalleleri Arazi Kullanım Analizi-Birinci Kat Kullanımı.....	35
Şekil 19. Laleli – Mesir Mahalleleri Kat Adedi Analizi	36
Şekil 20. Laleli – Mesir Mahalleleri Yapı Durumu Analizi	36
Şekil 21. Laleli - Mesir Mahalleleri Ulaşım Paftası.....	37
Şekil 22. Laleli ve Mesir Mahalleleri Kadastral Durumu	38
Şekil 23. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu	39
Şekil 24. Ada 1	40
Şekil 25. Ada 2	41
Şekil 26. Ada 3	42
Şekil 27. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı.....	43
Şekil 28. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yaş Dağılımı	44
Şekil 29. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri	44
Şekil 30. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları.....	45
Şekil 31. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Hanehalkı Büyüklüğü.....	45
Şekil 32. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı	46
Şekil 33. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı	46

Şekil 34. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı	47
Şekil 35. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu	47
Şekil 36. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu	48
Şekil 37. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu.....	48
Şekil 38. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Meslekleri.....	49
Şekil 39. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Meslekleri	49
Şekil 40. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri	50
Şekil 41. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Toplam Aylık Gelir Dağılımı	50
Şekil 42. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Otomobil Sahipliği	51
Şekil 43. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri.....	51
Şekil 44. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri.....	52
Şekil 45. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri.....	52
Şekil 46. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yakın Çevrede Görülen Sorunlar.....	53
Şekil 47. Manisa İli ve Yunusemre İlçesi Çevresel İlişkileri	54
Şekil 48. Laleli ve Mesir Mahalleri Sentez Çalışması.....	55
Şekil 49. Ulaşım Ağları.....	57
Şekil 50. Laleli ve Mesir Mahalleri Eşik Sentezi Çalışması	59
Şekil 51. Manisa Kent Merkezi (2002 yılı – Google Earth)	65
Şekil 52. Manisa Kent Merkezi (2019 yılı – Google Earth)	65
Şekil 53. Proje Alanının Ana Akslarla ilişkisi	66
Şekil 54. Manisa OSB Bölgesi ile Mimar Sinan Bulvarı'nın Ulaşım İlişkisi	67
Şekil 55. Manisa OSB - Proje Alanı - Geleneksel Kent Merkezi ve ana ulaşım aksları	67
Şekil 56. Yaya Sirkülasyon Şeması.....	68
Şekil 57. Trafik Yönleri ve Durak Alanları	69
Şekil 58. Ulaşım Kademelenmesi ve Yol Genişlikleri	69
Şekil 59. Laleli ve Mesir Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	72
Şekil 60. Meskun Konut Alanları (Kahverengi ile gösterilmiştir.)	75
Şekil 61. Ticaret Alanı	76
Şekil 62. Belediye Hizmet Alanı	77
Şekil 63. Kamu Hizmet Alanı	77
Şekil 64. Turizm Alanı.....	78
Şekil 65. Eğitim Alanı.....	79
Şekil 66. İbadet Alanı	80

Şekil 67. Sosyal Tesis Alanı.....	80
Şekil 68. Kültürel Tesis Alanı.....	81
Şekil 69. Sağlık Alanı	81
Şekil 70. Park Alanı (Yeşil renk ile gösterilmiştir.)	82
Şekil 71. Bölgesel Otopark Alanı.....	83

Tablolar

Tablo 1. Manisa İlçeleri Yüzölçümleri ve Nüfusları.....	10
Tablo 2. Yunusemre İlçesi Mahalleleri.....	10
Tablo 3. Manisa İli Nüfus Projeksiyonları.....	15
Tablo 4. 1/000 Eski İmar Planı Alan Dağılımı.....	20
Tablo 5. 1/1000 İptal Edilen Plan Alan Dağılımı	22
Tablo 6. Manisa İli Arazi Varlığı Dağılımı	31
Tablo 7. Laleli ve Mesir Mahalleleri Planlama Alanı Yapısal Bilgileri	33
Tablo 8. Alandaki Parsellerin TAKS ve KAKS Dağılımları.....	33
Tablo 9. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu	38
Tablo 10. GZFT (SWOT) Faktörleriyle Strateji Belirleme	60
Tablo 11. Laleli ve Mesir Mahalleleri GZFT (SWOT) Analizi	61
Tablo 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Strateji Özetleri ve Temel Tasarım İlkeleri	62
Tablo 13. Manisa İlinin Yıllara Göre Nüfus Artışı (TÜİK Genel Nüfus Sayımları ve ADNKS verileri)	63
Tablo 14. Çalışma Alanı Fonksiyon Dağılımı.....	73
Tablo 15. Mevcut - Öneri Toplam Konut İnşaat Alanı	74
Tablo 16. Nüfus Hesabı	74

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 km²dir.

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 Gölmarmara 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
Gölmarmara	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.	Karayağcılar 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.	Yuntdağıköseler Mah.
Güzelyurt Mah.	Mutlu Mah.	Yuntdağyenice Mah.
Hafsa Sultan Mah.	Örencik Mah.	

Kaynak: (TUİK, 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

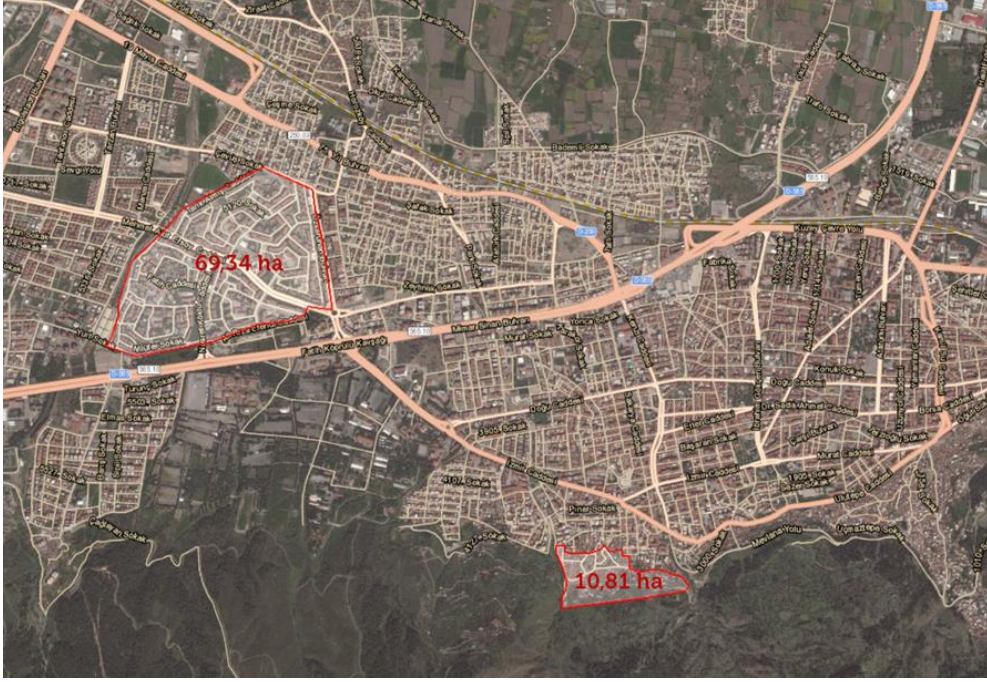
V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

M. MÜezzinoğlu
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

- Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararların geliştirilmesini sağlamaktır.

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

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

Tablo 3. Manisa İli Nüfus Projeksiyonları

İlçe	Belediye	2000	2005	2025 Projek.	2025 Kabul
Merkez (Şehzadeler- Yunusemre)	Manisa	214.345	262.591	366.602	400.000
	Aşağıçobanisa	4.025	4.055	4.653	5.000
	Hacihaliller	3.001	3.049	4.054	4.000
	Hamzabeyli	3.344	3.660	5.724	5.500
	Karaağaçlı	2.832	2.989	3.724	3.800
	Selimşahlar	2.563	3.037	6.107	4.300
	Yeniköy	2.534	3.103	6.612	4.700
	Karaoğlanlı	2.573	2.571	2.558	3.000
	Sancaklıbozköy	2.674	2.881	3.732	3.800
	Sancaklıiğdecik	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
	Kayalıoğlu	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	2.139	2.264	3.014	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	21.230	23.532	27.704	40.000	

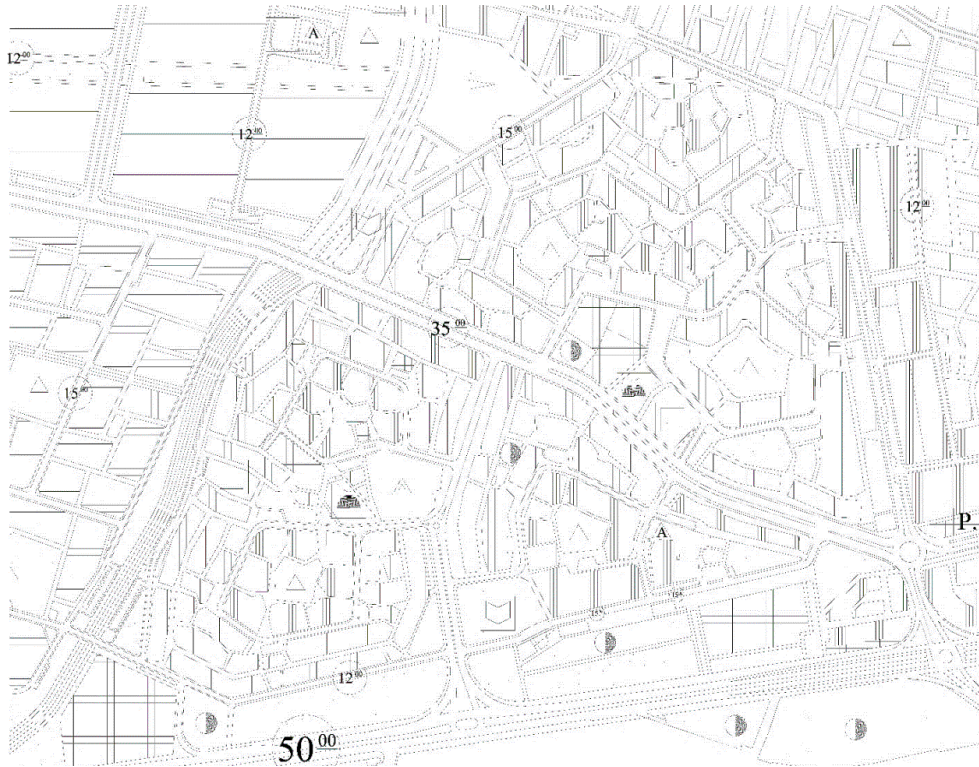
Demirci	Durhasan	1.099	1.090	1.234	2.000
	Mahmutlar	1.446	1.428	1.555	2.000
	Borlu	4.546	3.170	7.526	5.000
	İcikler	1.873	1.922	2.036	2.400
Gölmarmara	Gölmarmara	11.205	12.131	17.493	20.000
Gördes	Gördes	10.809	11.139	12.430	24.000
	Çiçekli	1.866	1.887	1.949	2.500
	Güneşli	3.099	3.142	3.033	4.000
	Kayacık	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
	İlyaslar	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
	İshakçelebi	1.802	1.787	1.780	2.500
	Koldere	6.090	6.162	7.156	7.500
	Kumkuyucak	2.055	2.549	3.350	3.500
	Mütevelli	4.560	4.842	6.043	6.100
	Nuriye	2.080	2.185	3.048	3.100
	Paşaköy	2.884	2.929	3.422	3.500
	Halitpaşa	4.098	4.311	5.500	5.500
	Alibeyli	1.837	1.854	1.971	2.500
	Büyükbelen	3.698	3.737	3.736	4.500
Selendi	Selendi	8.095	8.978	14.659	25.000
Soma	Soma	60.674	67.620	94.252	95.000
	Avdan	2.276	2.600	3.941	4.000
	Cenkleri	3.143	3.632	5.737	5.700
	Turgutalp	7.437	8.627	13.803	13.800
	Yağcılı	1.760	1.813	2.213	2.500
Turgutlu	Turgutlu	93.727	106.183	146.733	160.000
	Derbent	2.279	2.397	3.019	3.000
	Urganlı	6.694	7.196	10.494	10.500
Manisa Büyükşehir Toplamı		919.718	1.038.684	1.374.542	1.607.500

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

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

3.2.2. 1/5000 Ölçekli Eski Nazım İmar Planı

09.03.1989 tarihli 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planı'na göre 2007 yılı projeksiyon nüfusu 345.000 kişi kabul edilmiştir. Şekil 7.'de görüldüğü üzere 1/5000 Ölçekli Manisa Merkez Nazım İmar Planına göre Laleli ve Mesir mahalleleri orta ve yüksek yoğun konut alanı olarak planlanmıştır.



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

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

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

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

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

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

Aşağıdaki şekilde iptal olan Nazım İmar Planı şeması yer almaktadır.



Şekil 8. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Nazım İmar Planı

3.2.4. 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı



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

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

Tablo 4. 1/000 Eski İmar Planı Alan Dağılımı

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

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

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

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

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

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

Aşağıdaki şekilde iptal olan Uygulama İmar Planı şeması yer almaktadır.



Şekil 10. Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Uygulama İmar Planı

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

Tablo 5. 1/1000 İptal Edilen Plan Alan Dağılımı

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

4. Doğal Çevre Değerleri

4.1. Jeolojik, Jeomorfolojik Yapı

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

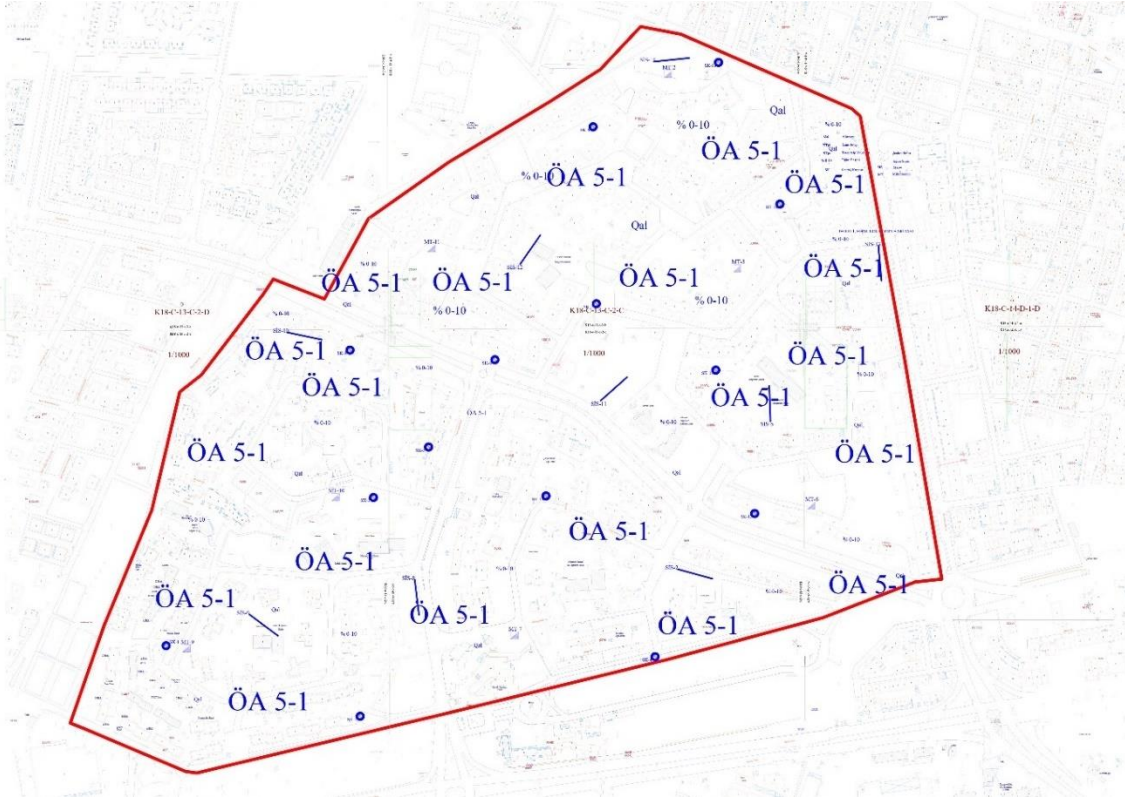


Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu

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

Laleli ve Mesir mahalleleri inceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirilmesi:

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



Şekil 12. Laleli ve Mesir Mahalleleri Jeolojik Etüt Haritası

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

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

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış etkenler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler uygun iksa-istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri yakınlarında fosseptik çukuru açılmasından kaçınılmalıdır.
- Farklı oturmaları sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri Hamurkesen formasyonunun ayrışmamış kesimlerine oturturulmalı ya da yapı yükleri ana kayaya taşıttırılmalıdır.
- 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.

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

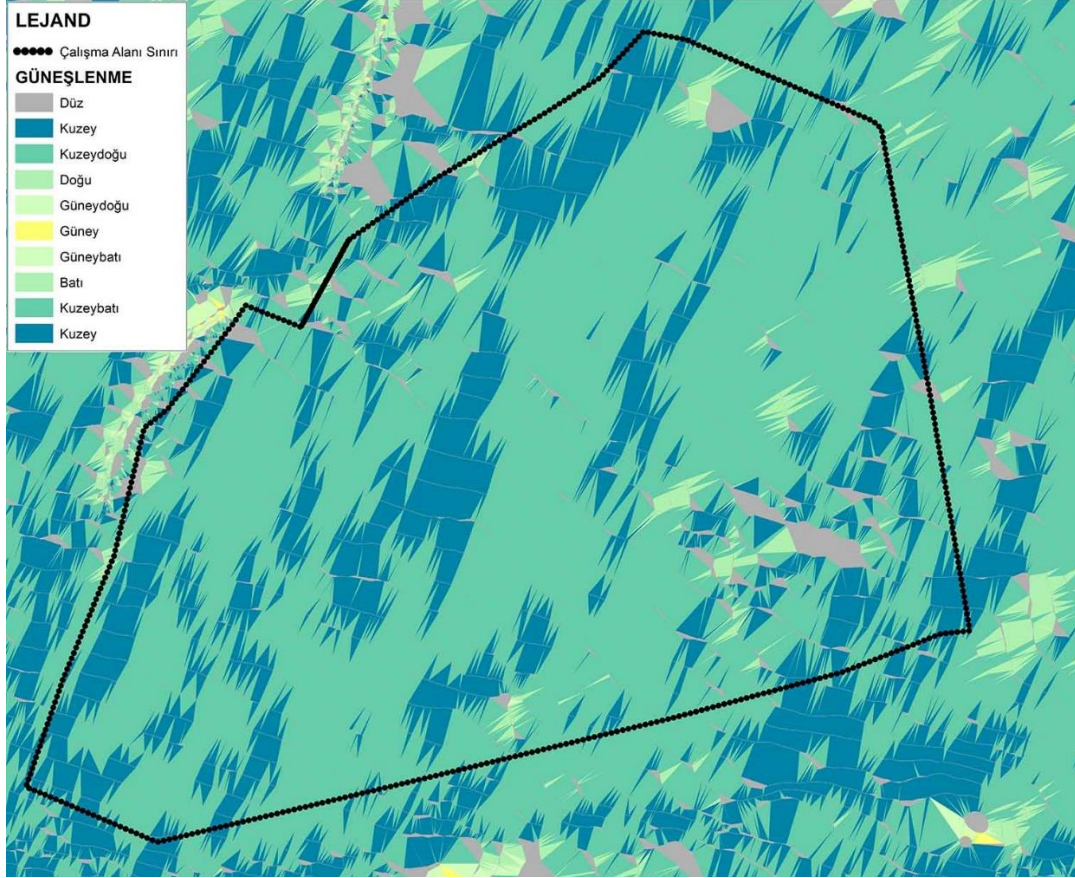
İnceleme alanında eğimin % 0-10 arasında ve siltli, çakıllı, bloklu alüvyon birimlerin olduğu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemlen Alan-5.1" olarak ayırtlanmıştır. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

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, Kargınşıklar, 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	38	FUN. ALAN	36	ALANI	2	ARAZİLER	24	ÖLÇÜMÜ	100
(m ²)		(m ²)		(m ²)		(m ²)			
5.235.522		4.915.690		331.610		3.314.400		13.810.000	

Kaynak: Manisa İl Çevre Durumu Raporu

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

4.7. Doğal Kaynaklar

Manisa İl bütünü için doğal kaynaklar bu bölümde anlatılmaktadır.

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

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

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

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

İlde; Ortalama Sıcaklık: 18,2 °C, Yaz Ortalaması: 30,1 °C, Kış Ortalaması: 6,6 °C'dir. Son 10 yılın sıcaklık değerleri değişimine bakıldığında ilde ortalama sıcaklıkta büyük bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Ölçüm sonuçlarına göre ildeki baskın kirleticinin PM10 olduğu belirlenmiştir. Partikül Madde emisyonun 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 ısıtma 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.

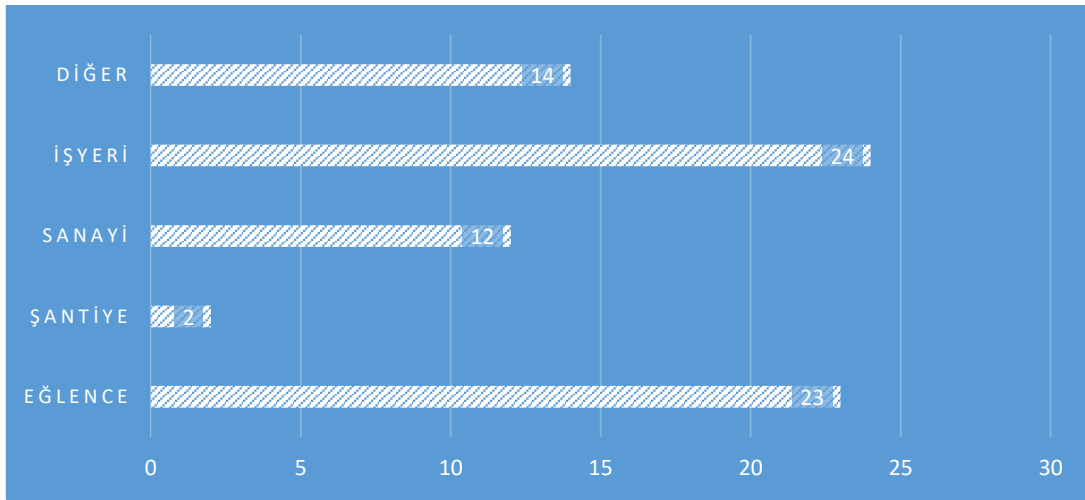
Gürültünün insan ve çevre sağlığı üzerine etkileri kısaca şu şekilde sıralanabilir;

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 KİŞİ
HAK SAHİBİ SAYISI	3772
MEVCUT KONUT EMSALİ	0,546
MEVCUT TİCARET EMSALİ	0,008

Tablo 8. Alandaki Parsellerin TAKS ve KAKS Dağılımları

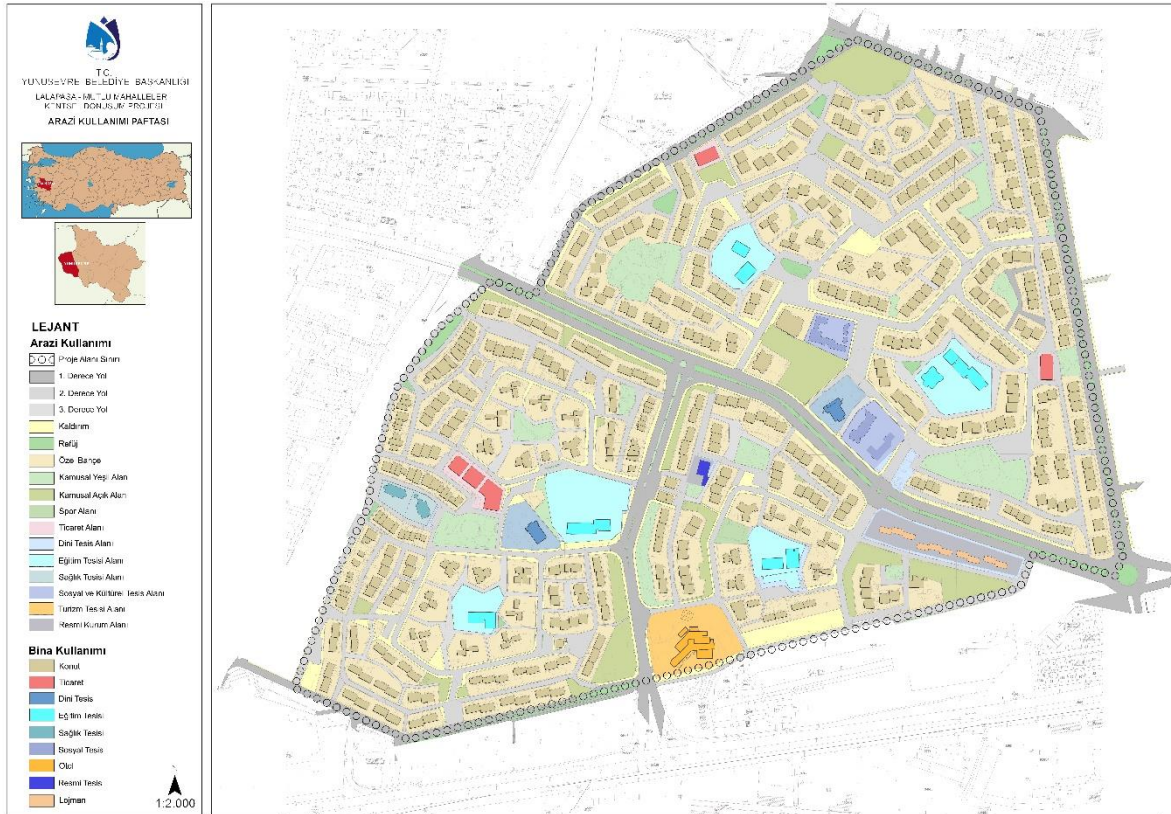
TAKS	ADET	ORAN
0,00-0,19	45	20%
0,20-0,29	38	17%
0,30-0,39	76	34%
0,40-0,49	33	15%
0,50-0,59	13	6%
0,60-0,69	15	7%
0,70 üzeri	3	1%

TAKS	ADET	ORAN
0,00-0,20	14	6%
0,20-0,39	12	5%
0,40-0,59	15	7%
0,60-0,79	23	10%
0,80-0,99	50	22%
1,00-1,19	37	17%
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 ilkökul, 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 19. Laleli – Mesir Mahalleleri Kat Adedi Analizi

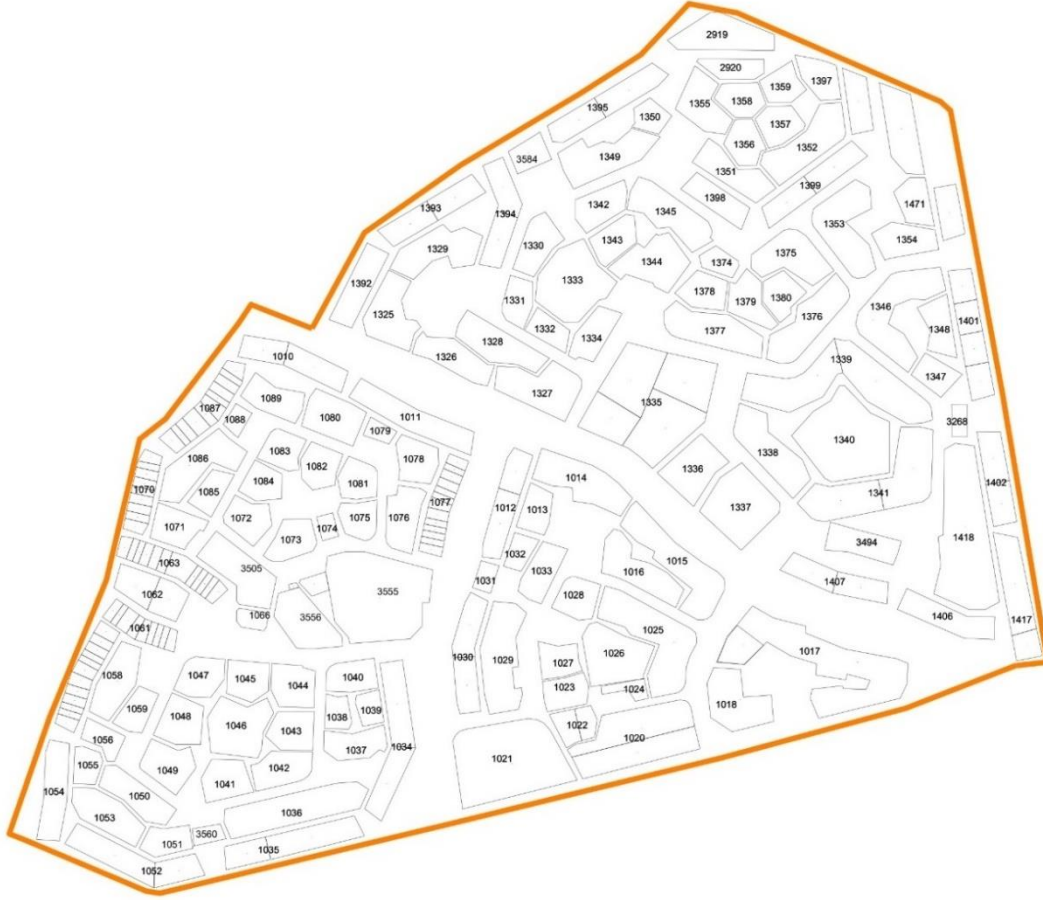
Yapı durumu analizinde alandaki yapılar; iyi, orta, kötü şeklinde sınıflandırılmıştır. Yapıların tamamına yakını orta sınıfına girmektedir.



Şekil 20. Laleli – Mesir Mahalleleri Yapı Durumu Analizi

5.4. Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri

5.4.1. Kadastral Durum



Şekil 22. Laleli ve Mesir Mahalleleri Kadastral Durumu

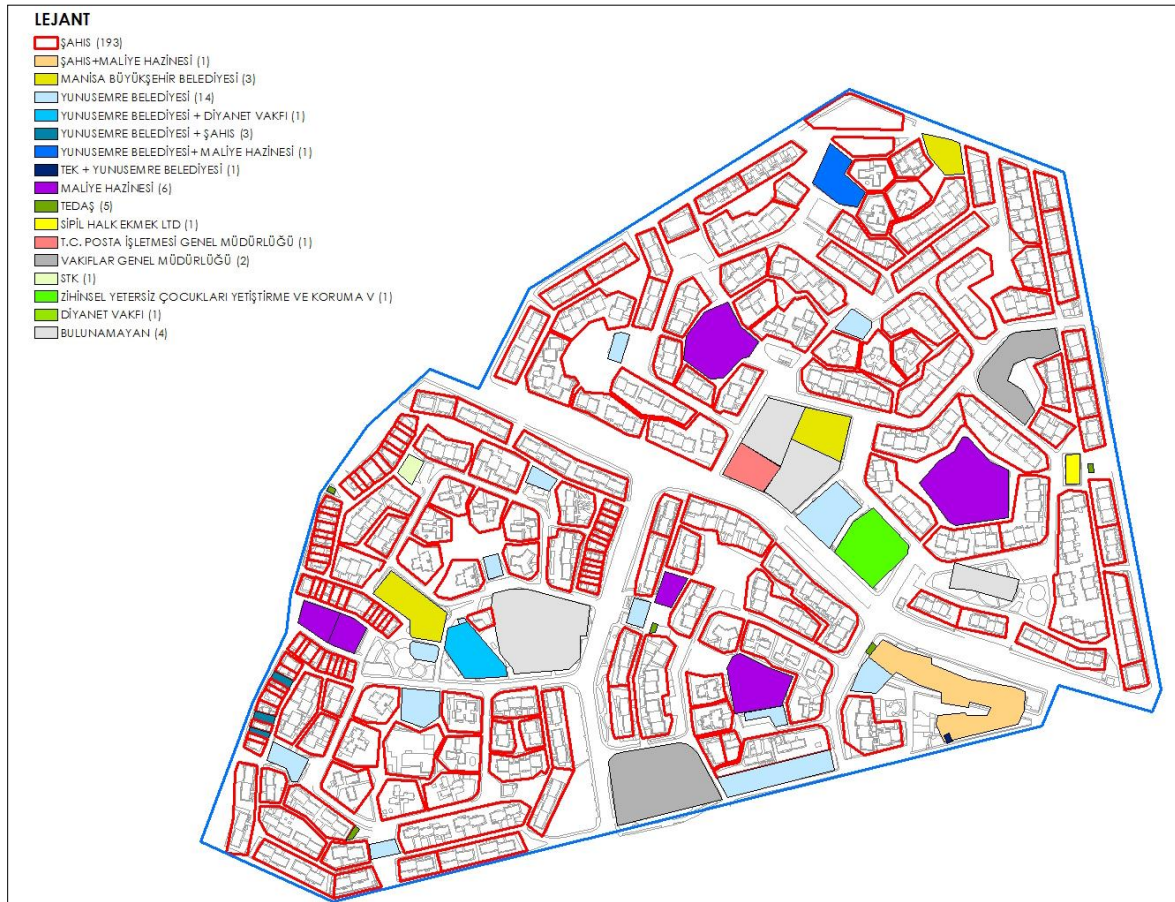
5.4.2. Mülkiyet Yapısı (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli / Tek Sahipli)

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

Tablo 9. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu

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

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

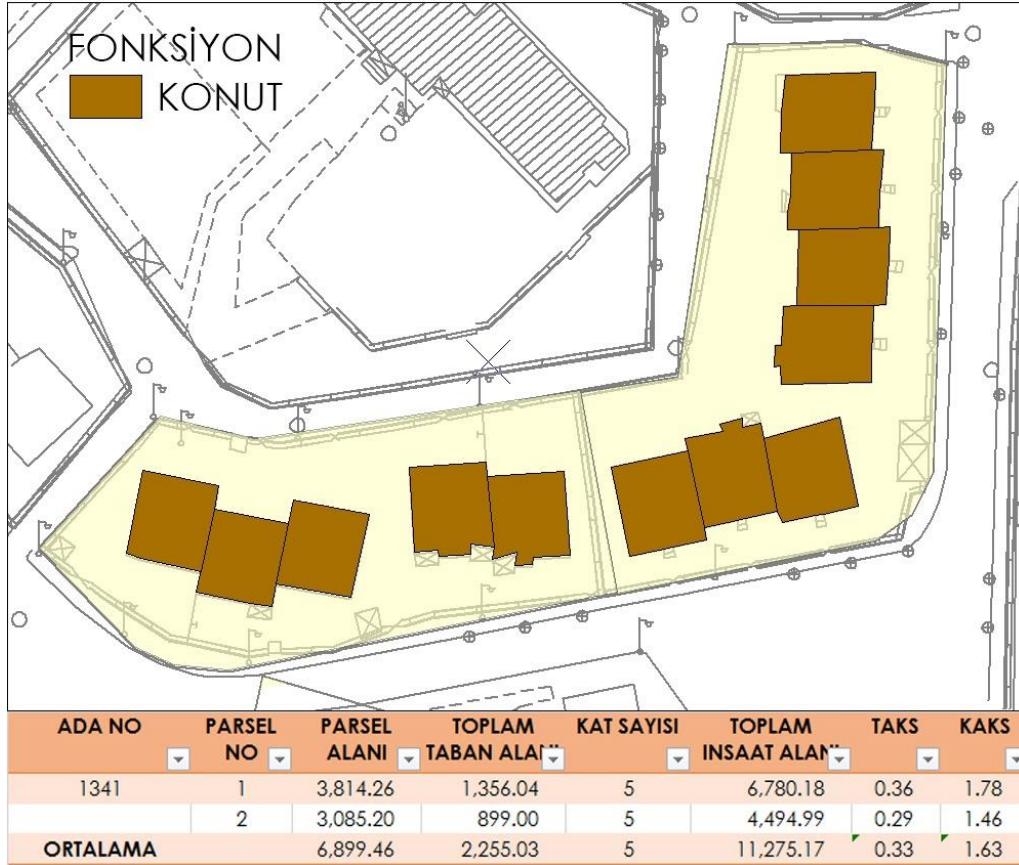


Şekil 23. Laleli ve Mesir Mahalleleri Mülkiyet Durumu

5.5. Parsellere ve Yapılara İlişkin Araştırmalar

5.5.1. Laleli ve Mesir Mahalleleri

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



Şekil 24. Ada 1

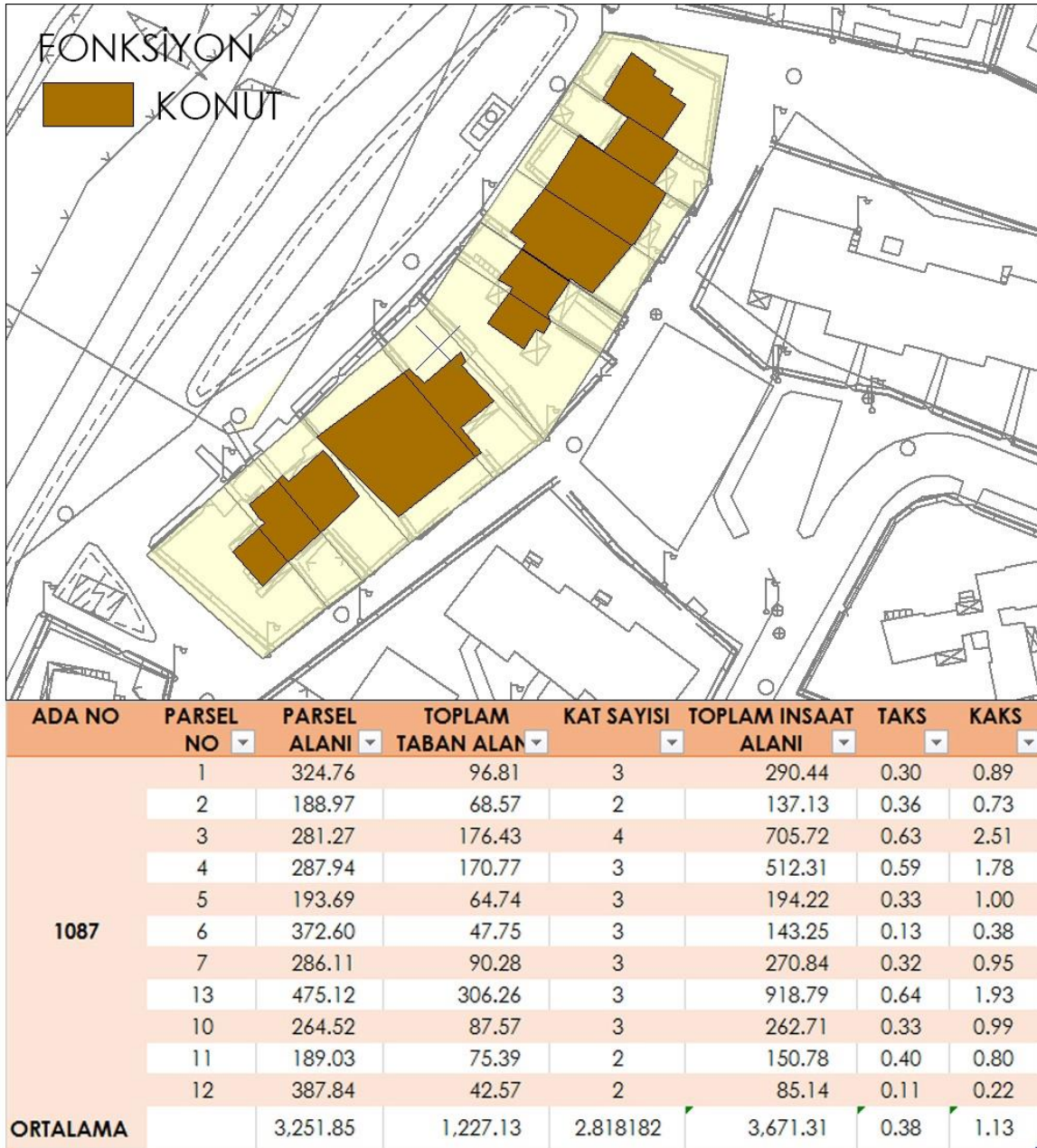
Parsel konumu ve tipolojisi: Yapı adası proje alanının merkezinde bulunmaktadır. Parsellerde birden fazla yapı bulunmaktadır. Adadaki parseller köşe parsellerdir.

Parsel Kullanımı: Parseller konut kullanımındadır.

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

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

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



Şekil 25. Ada 2

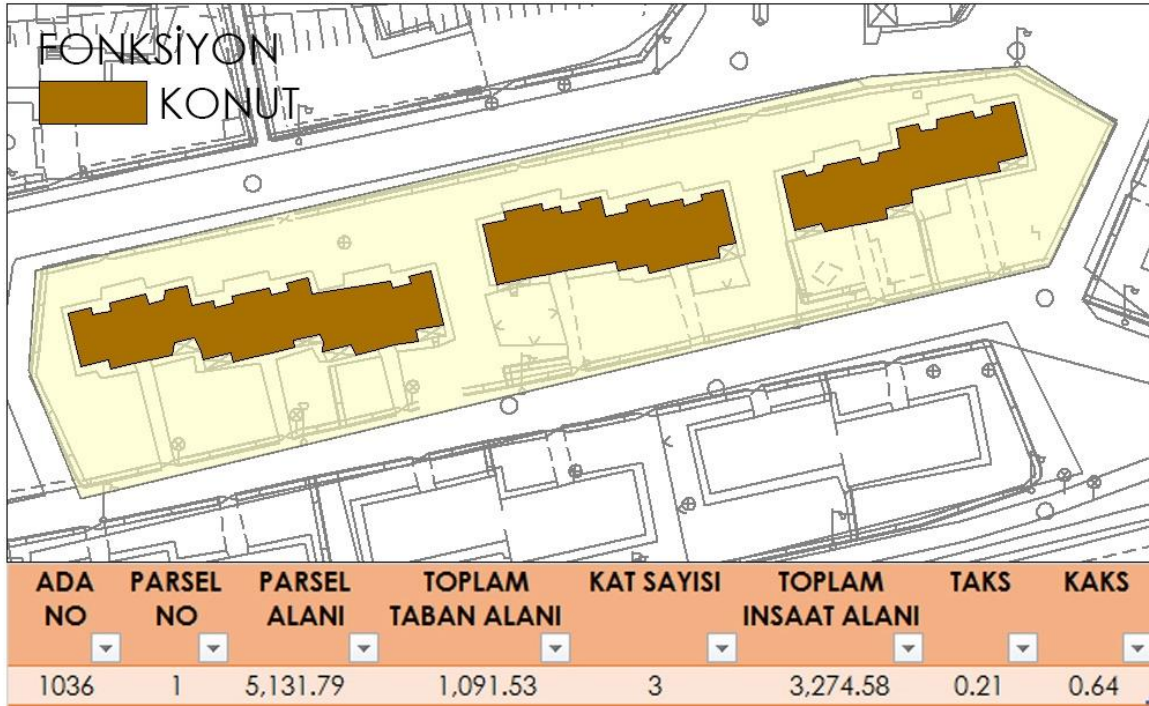
Parsel konumu ve tipolojisi: Yapı adası proje alanının batısındadır. Her parselde tek yapı bulunmaktadır. Yapı adasında boş parsel bulunmamaktadır.

Parsel Kullanımı: Parseller konut kullanımındadır.

Yapı-Parsel ilişkisi: 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 ilişkisi: 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

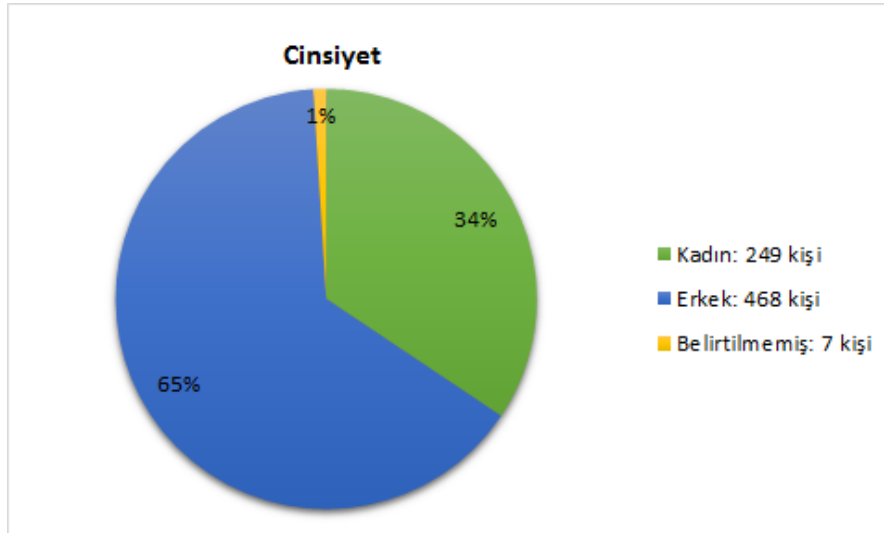
Proje kapsamında sosyoekonomik yapı verileri anket çalışmalarıyla belirlenmiştir. Laleli ve Mesir Mahalleleri içinde kalan proje alanında 10.929 kişi yaşamakta ve 3623 hane yer almaktadır. Buna göre Laleli ve Mesir mahallelerinde toplam hane sayısının %20'si olan 725 kişi ile anket yapılmıştır.

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

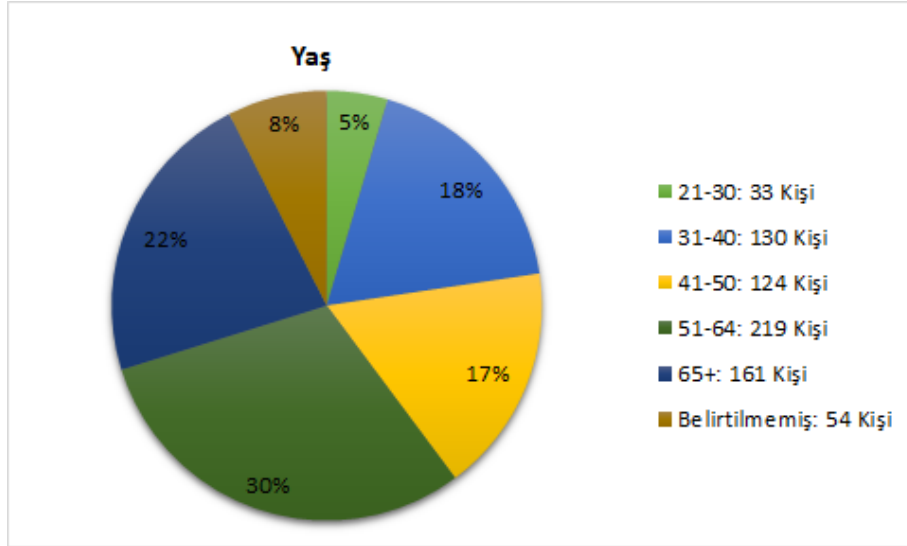
6.1. Hanehalkı Özellikleri

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



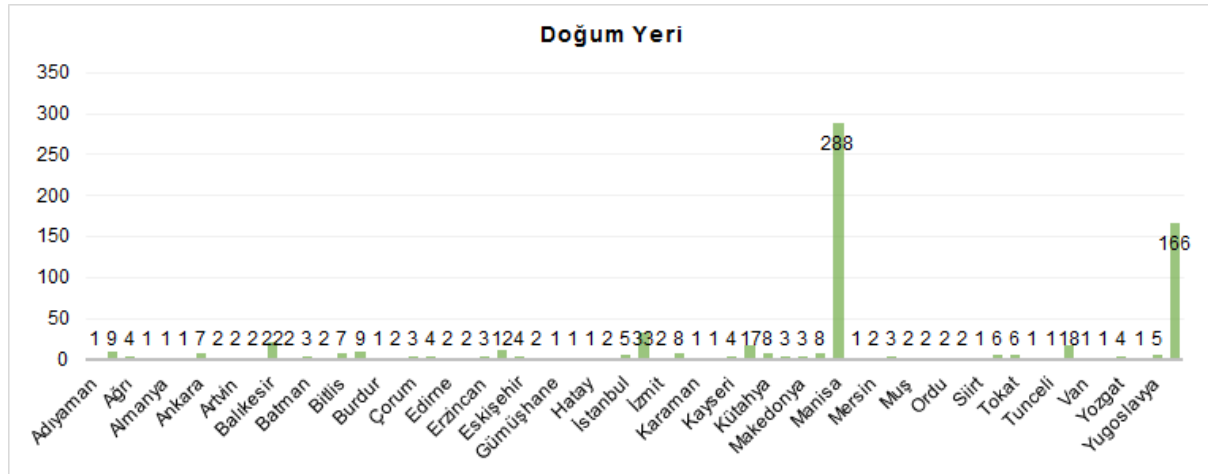
Şekil 27. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Cinsiyet Dağılımı

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.



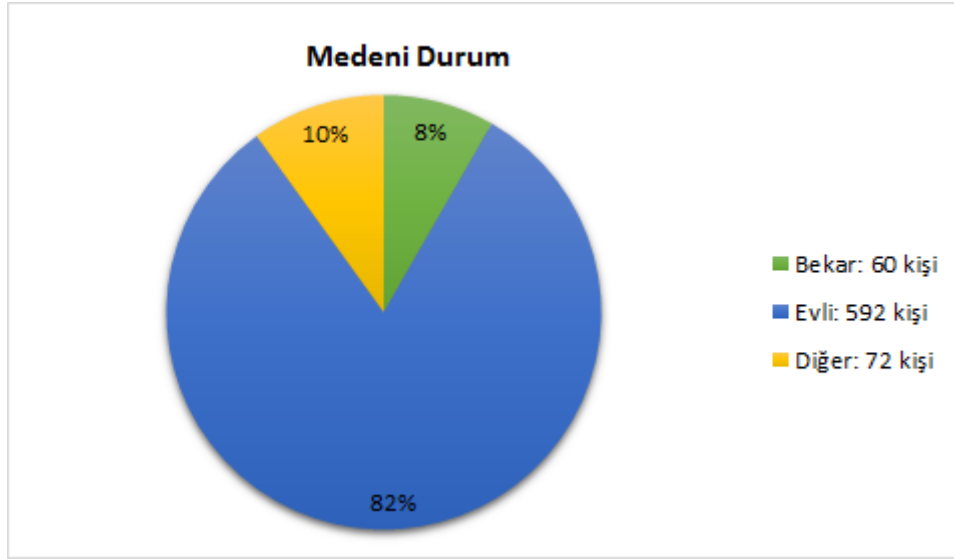
Şekil 28. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Yaş Dağılımı

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



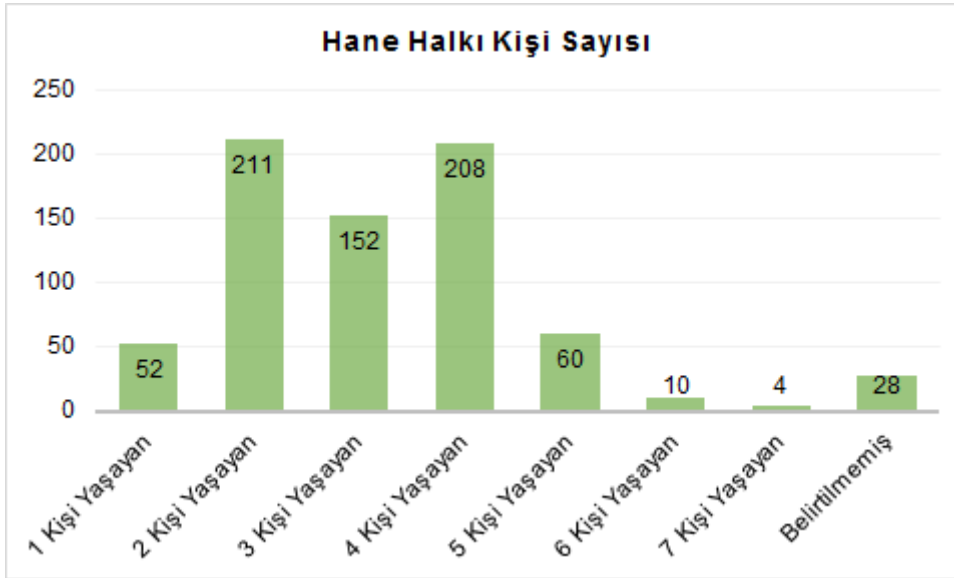
Şekil 29. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Doğum Yerleri

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



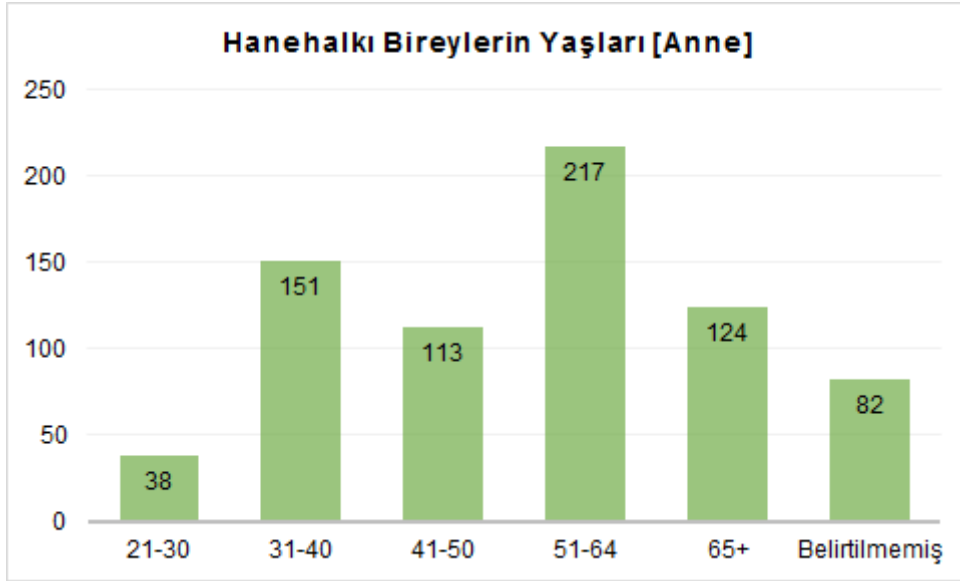
Şekil 30. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Kişilerin Medeni Durumları

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.



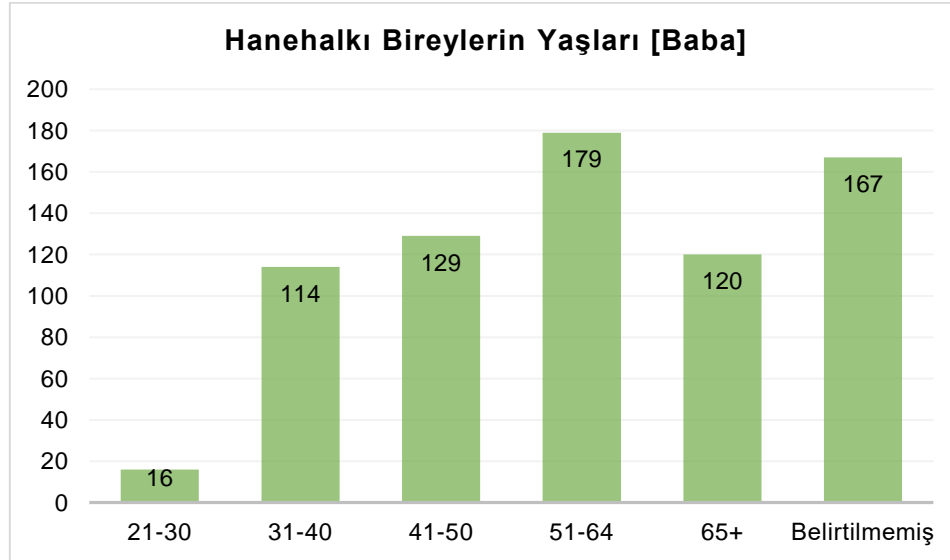
Şekil 31. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Hanehalkı Büyüklüğü

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.



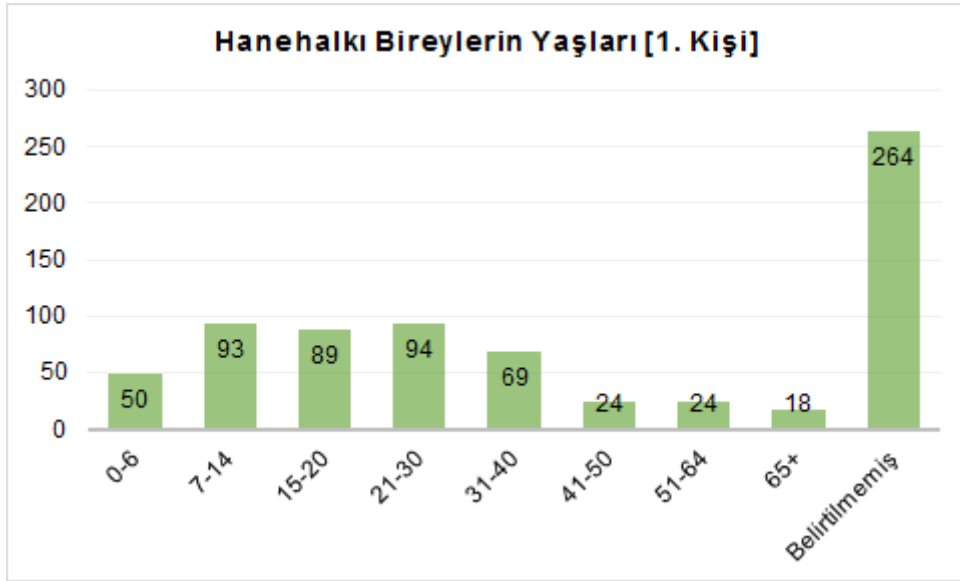
Şekil 32. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Yaş Dağılımı

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.



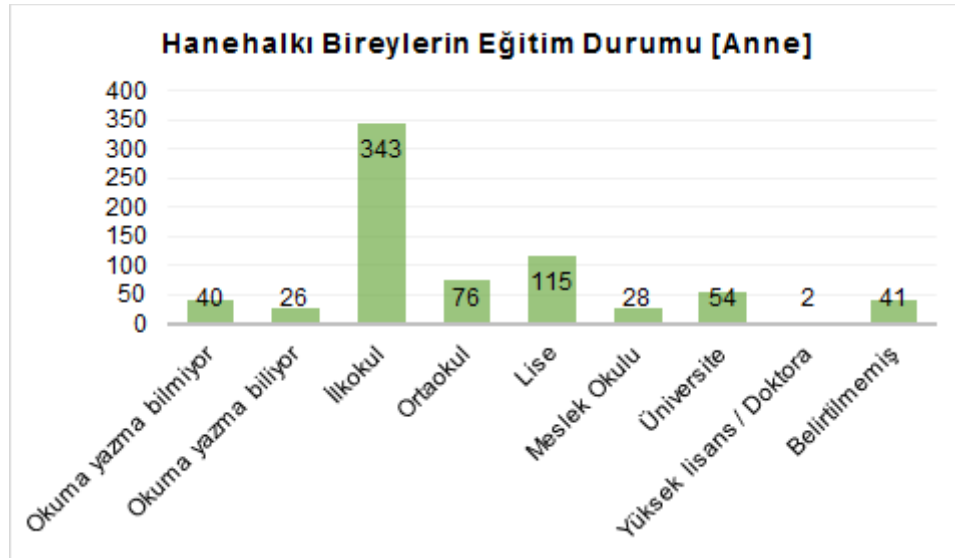
Şekil 33. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Yaş Dağılımı

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.



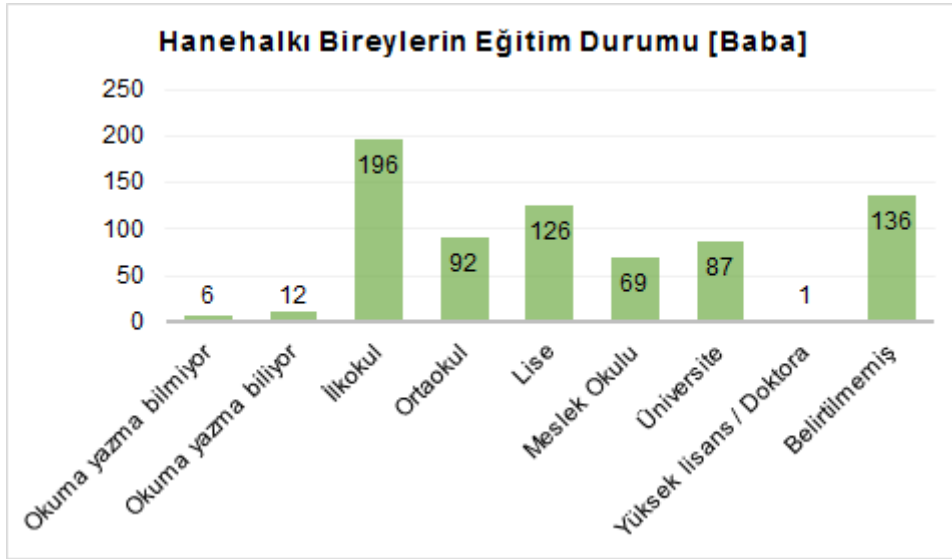
Şekil 34. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Yaş Dağılımı

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.



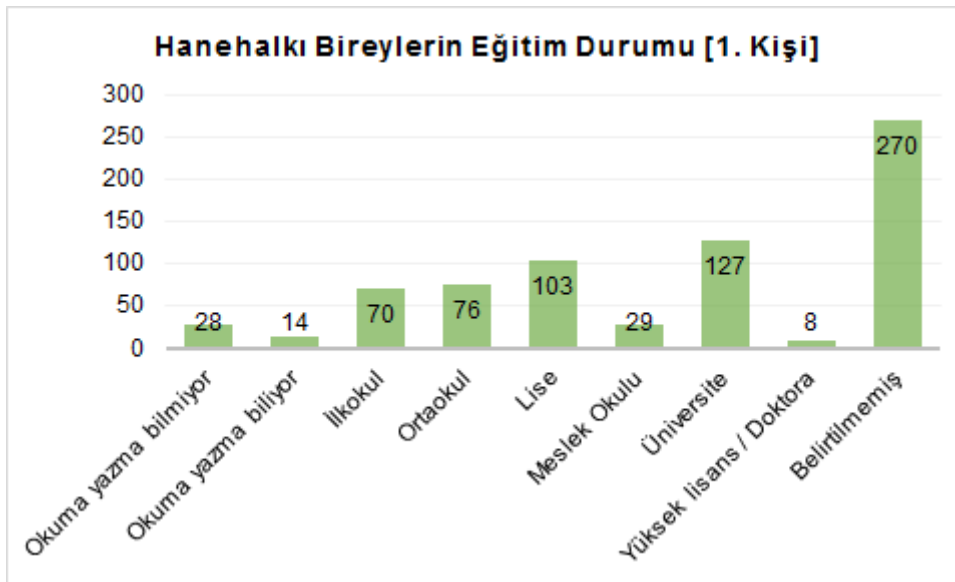
Şekil 35. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Eğitim Durumu

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.



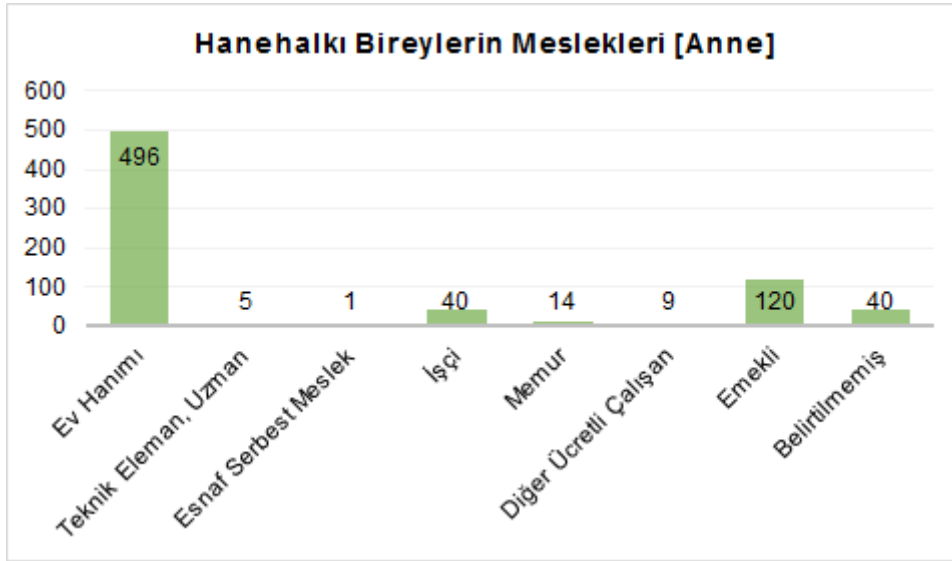
Şekil 36. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Babaların Eğitim Durumu

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.



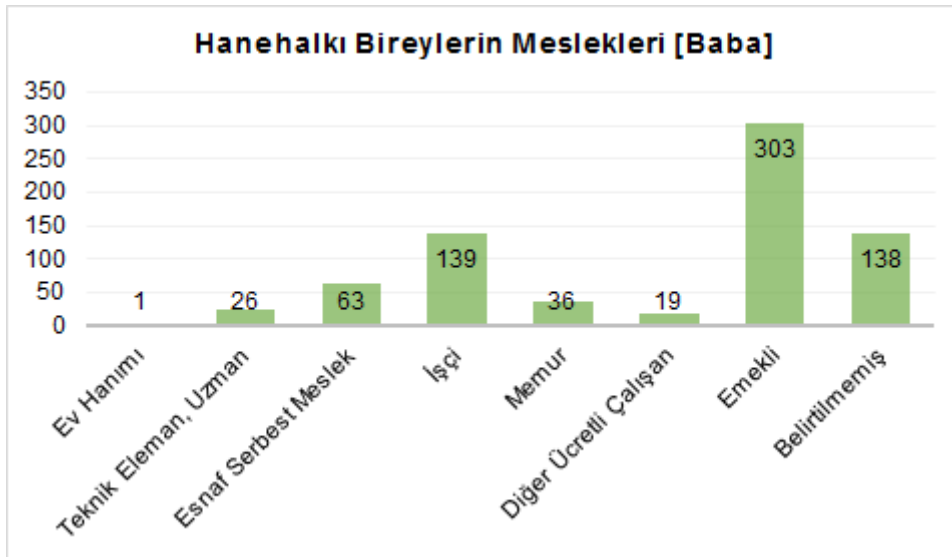
Şekil 37. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Eğitim Durumu

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.



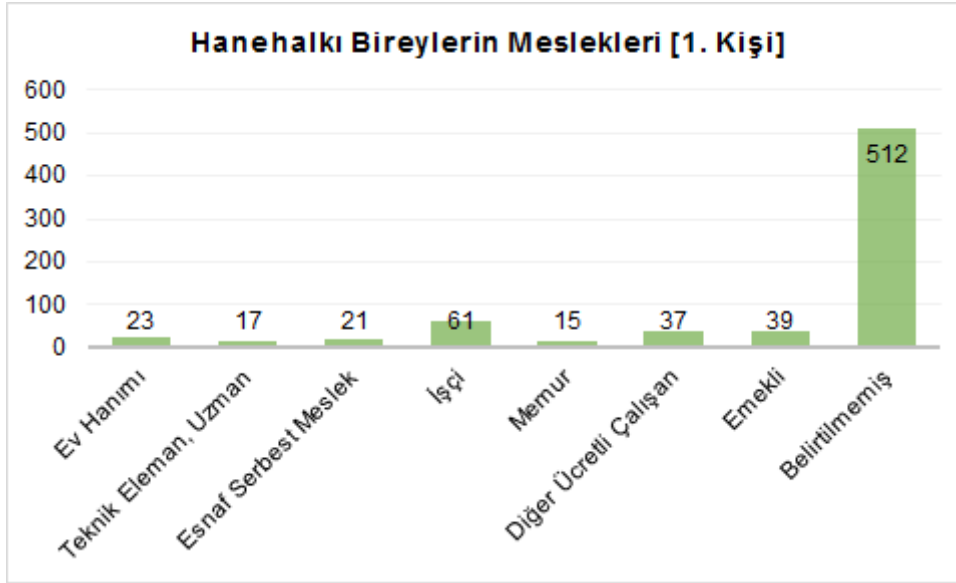
Şekil 38. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Annelerin Meslekleri

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.

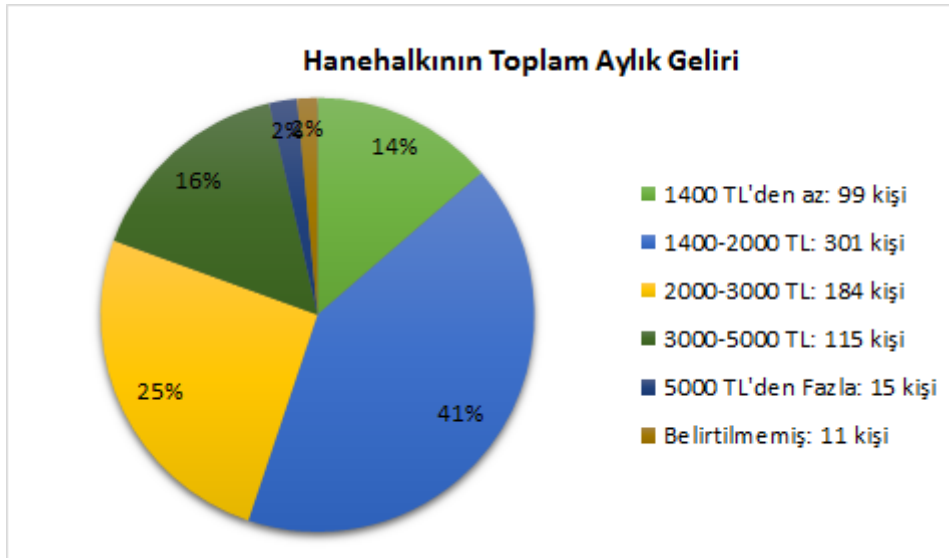


Şekil 40. Laleli ve Mesir Mahallelerinde 1. Kişilerin Meslekleri

6.2. Gelir Düzeyi, Otomobil Sahipliği

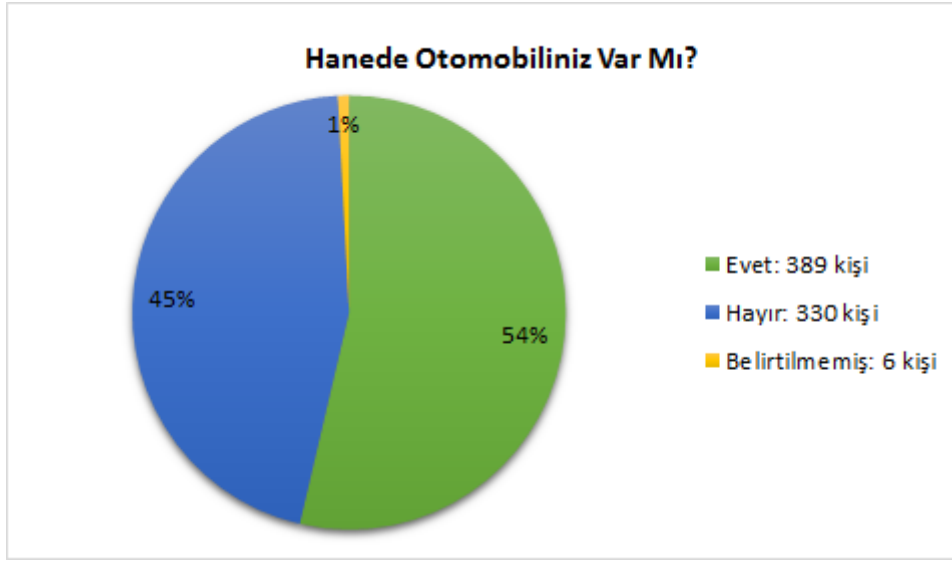
Bu başlıkta mahalle sakinlerine sorulan gelir düzeyi ve otomobil sahipliğine yönelik soruların sonuçları açıklanmaktadır.

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.

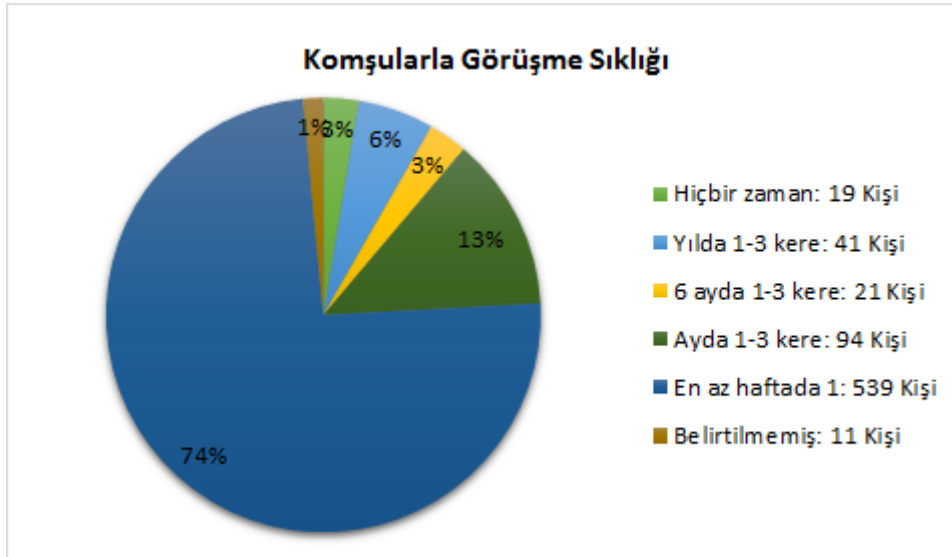


Şekil 42. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Otomobil Sahipliği

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.

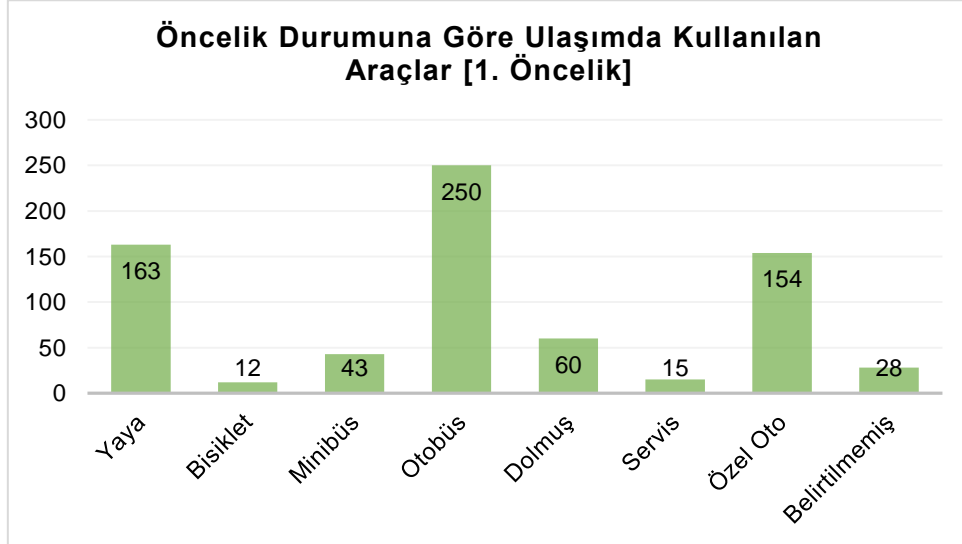


Şekil 43. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Komşuluk İlişkileri

6.4. Ulaşım Tercihleri

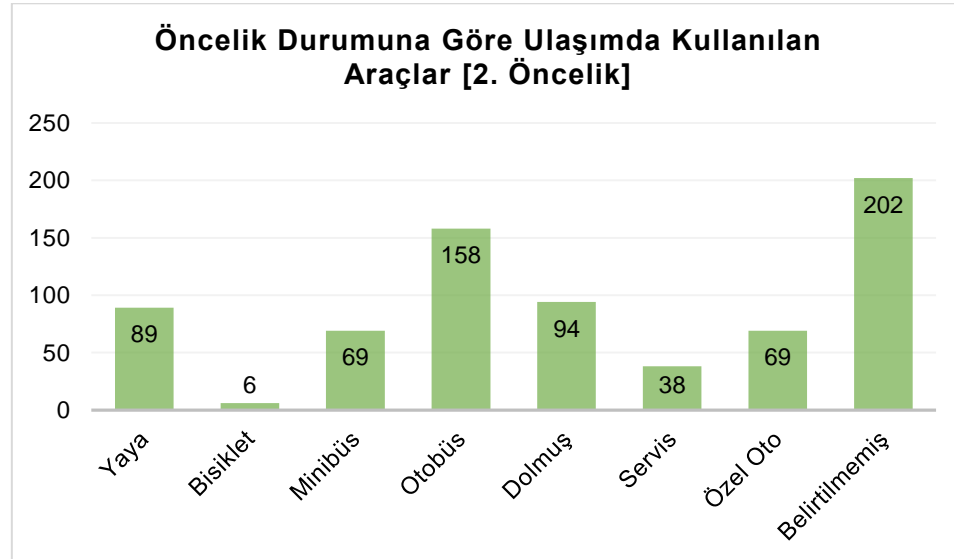
Bu başlıkta mahalle sakinlerinin ulaşım önceliklerine dair sorulan sorunun sonuçları açıklanmıştır.

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.

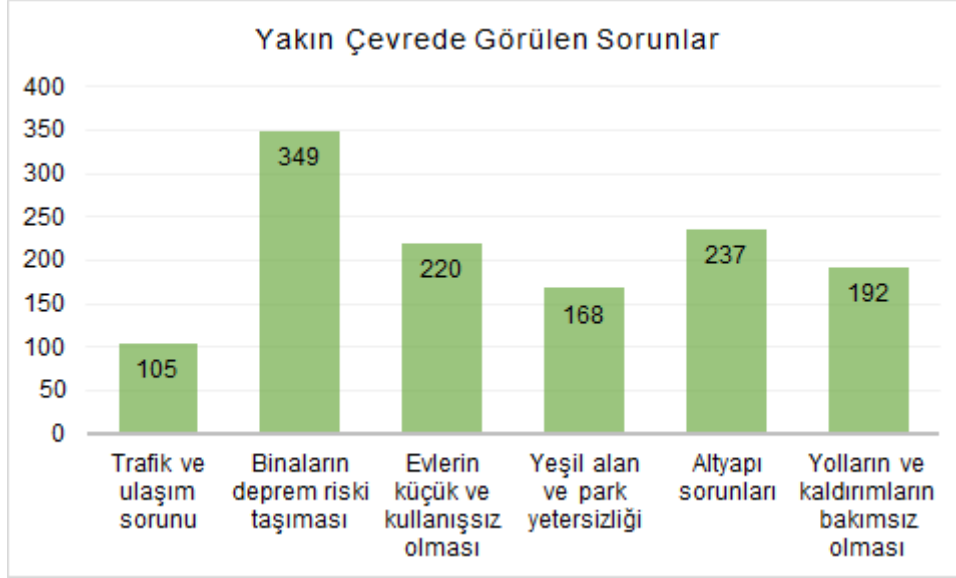


Şekil 45. Laleli ve Mesir Mahallelerinde Ulaşım Tercihleri

6.5. Yakın Çevredeki Sorunlar

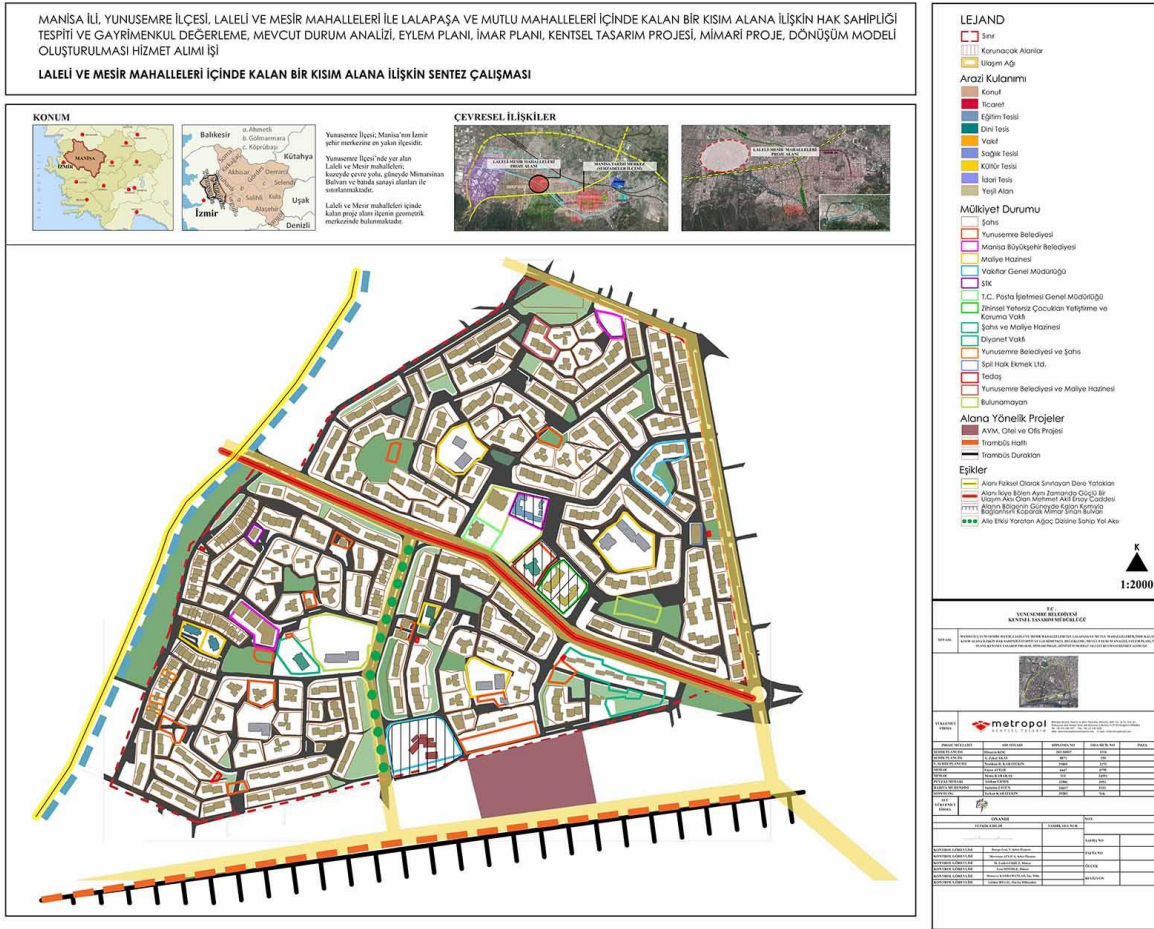
Bu başlıkta mahalle sakinlerinin yakın çevredeki sorunlarına dair sorulan sorunun sonuçları bulunmaktadır.

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

8. Sentez Sonuçlarının Değerlendirilmesi



Şekil 48. Laleli ve Mesir Mahalleri Sentez Çalışması

Mevcut Arazi Kullanımı

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

Ticaret

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

Jeolojik Yerleşilebilirlik Durumu

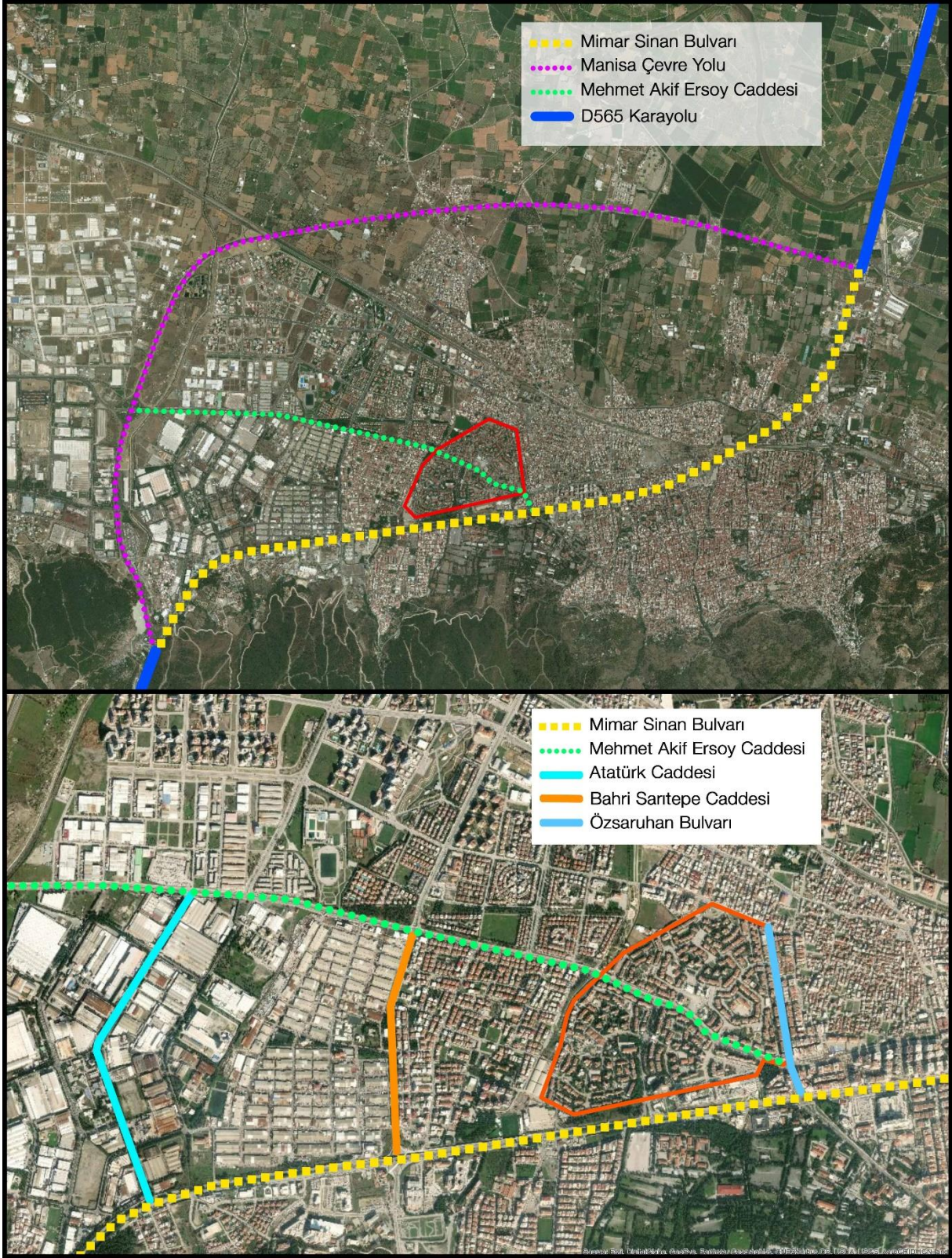
Alanda yapılan jeolojik etüd sonucunda alanın yerleşilebilirlik bakımından Önemli Alan 5.1 olduğu belirlenmiştir. Bu alanın yerleşim kriterleri 4.1 Jeolojik Morfolojik yapı başlığında açıklanmıştır.

Eğim Durumu

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

Ulaşım Durumu

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



Şekil 49. Ulaşım Ağları

Mülkiyet Durumu

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

Korunan Donatı Alanları

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

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

Alana Etki Edecek Projeler

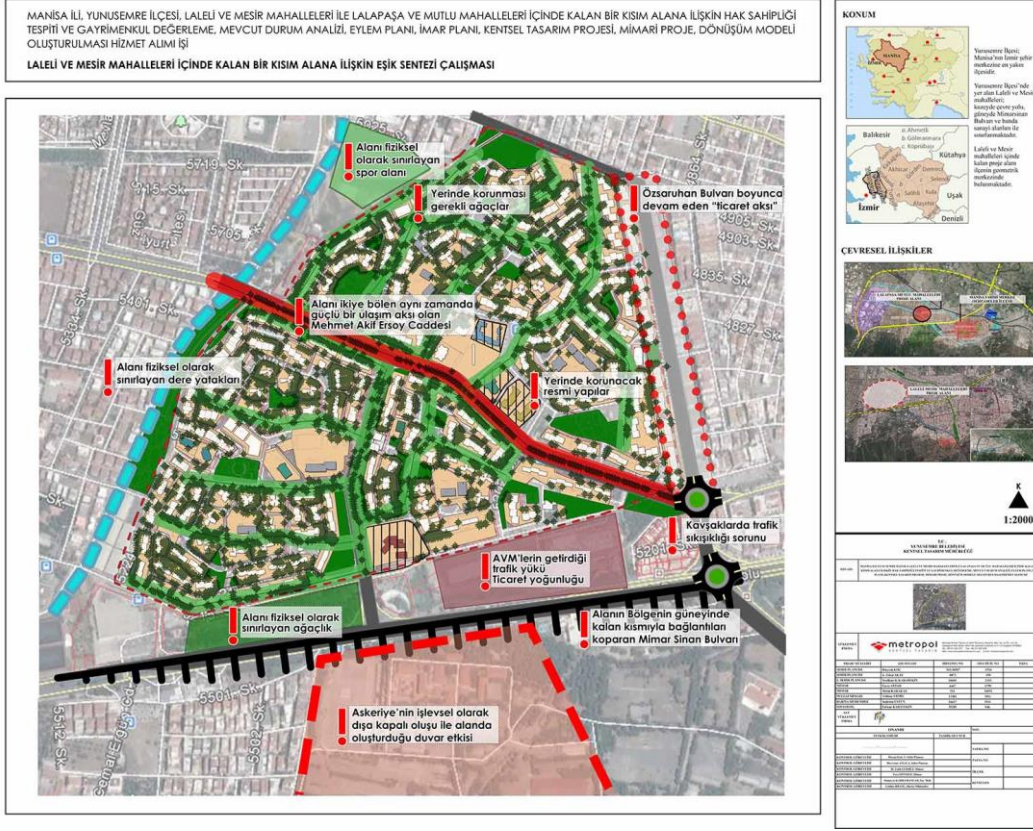
Alana etki edebilecek üç adet proje mevcuttur. Bunlardan ilki alanın güneyinde bulunan, Magnesia Alışveriş Merkezinin yanında yapılacak olan Manisa Prime projesidir. Bu proje alanın hemen sınırında bulunmaktadır ve içinde otel, ofis ve AVM işlevlerini bulundurmaktadır. Ticari kapasitesi bakımından alana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

8.1. Laleli ve Mesir Mahalleleri Eşik Sentezi

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

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

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



Şekil 50. Laleli ve Mesir Mahalleri Eşik Sentezi Çalışması

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

9.1. SWOT Tanımı ve Çerçevesi

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

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

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

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

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

9.2. SWOT Analizi ve Mekansal Strateji Geliştirme

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

Tablo 10. GZFT (SWOT) Faktörleriyle Strateji Belirleme

		Dış Faktörler	
		FIRSATLAR	TEHDİTLER
İç Faktörler	GÜÇLÜ YANLAR	Güçlü yanların avantajını bir kaldıraç gibi kullanarak fırsatları değerlendirme stratejileri.	Güçlü yanların avantajını bir kalkan gibi kullanarak tehditlerle baş etme 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 mekansal stratejiye ulaşmak için 4 adet matris üretmemiz gerekmektedir. Bu 4 matris başlığı da:

Güçlü yanların avantajını bir kalkan gibi kullanarak tehditlerle baş etme stratejileri,

Zayıf yanların olumsuz etkisinin fırsatların önünü kesmesini engelleme stratejileri,

Tehditlerin yıkıcı etkisini azaltmak için zayıf yanları güçlendirme stratejileri,

Güçlü yanların avantajını bir kaldıraç gibi kullanarak fırsatları değerlendirme stratejileri 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 mekansal düzenleme için çok uygun olması	Arazi eğiminin % 1-5 olması nedeniyle mikroklima 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 mekezinin 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 zaafı 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 yönlendiğiyle kent içi trafikte rahatlama	Manisa geleneksel kent merkezi ile fonksiyonel ve mekansal 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	Ulaşımda 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

10.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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, büyüyemeyen 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)

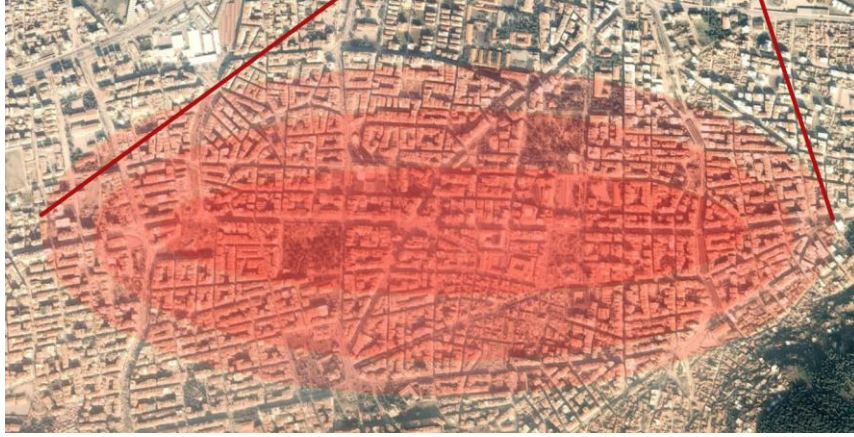
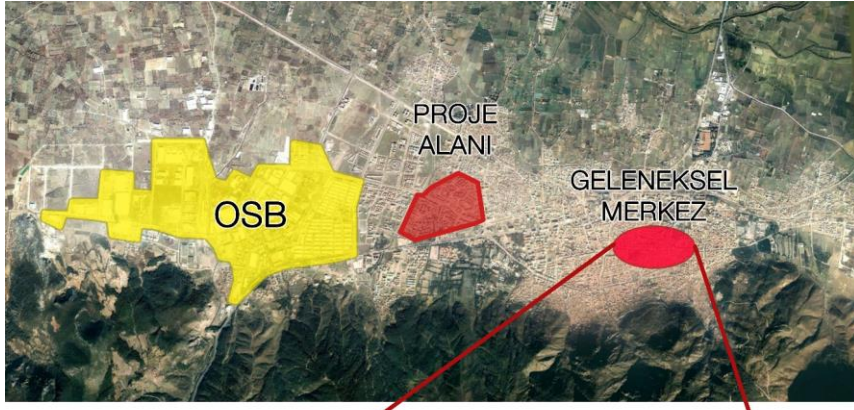
YILLAR	MERKEZ NÜFUS(kişi)
1990	221.694
2000	278.555
2009	340.466
2012	356.702
2015	380.368
2018	410.440

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:

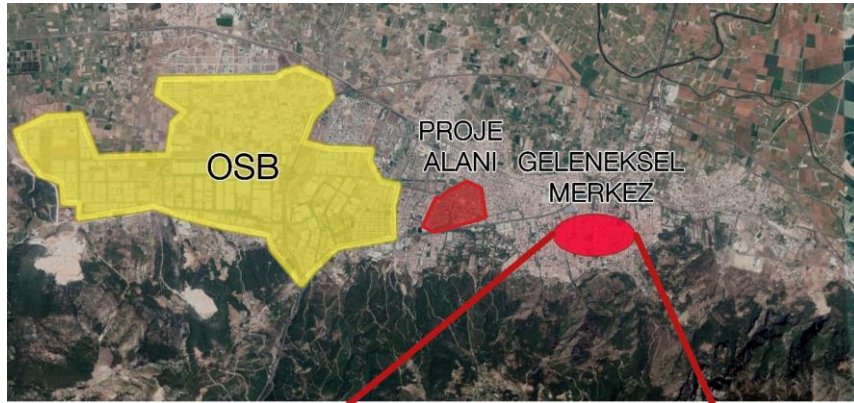
- Ağaç, Ağaç Ürünleri ve Mantar Ürünleri İmalatı (3 firma)
- Ana Metal Sanayi (16 firma)
- Başka Yerde Sınıflandırılmamış Makina ve Ekipman İmalatı (16 firma)
- Bilgisayarların, Elektronik ve Optik Ürünlerin İmalatı (3 firma)
- Diğer İmalatlar (3 firma)
- Diğer Metalik olmayan Mineral Ürünlerin İmalatı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



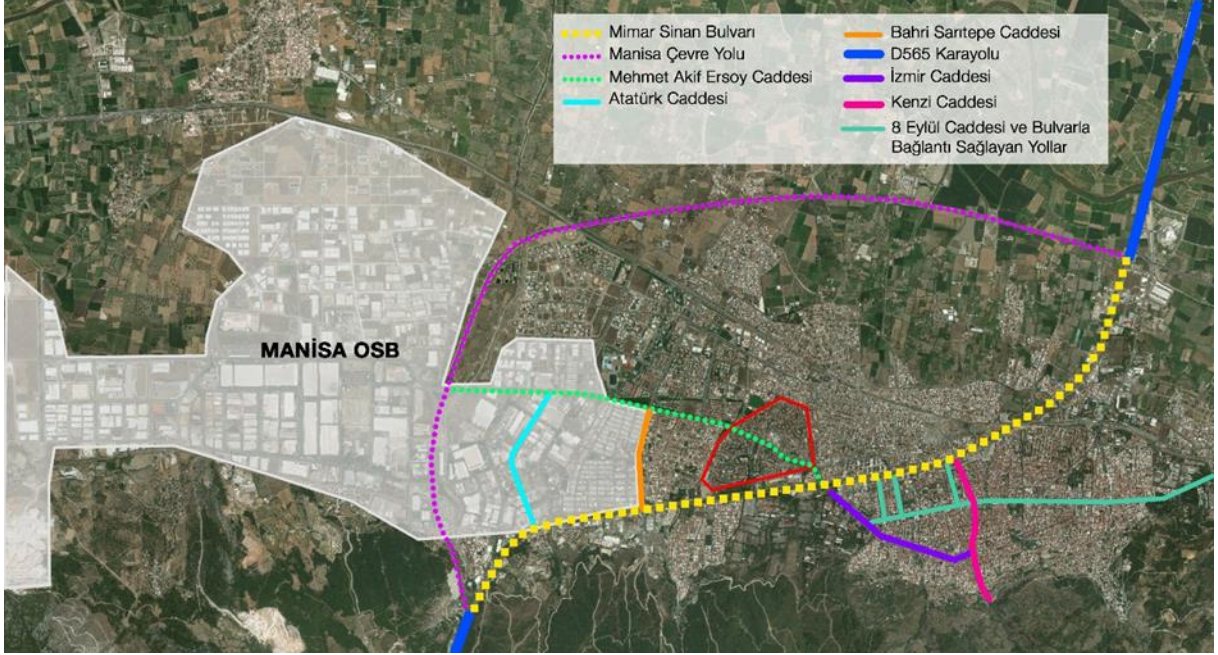
Şekil 53. Proje Alanının Ana Akslarla ilişkisi

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 Ege Bölgesi'nde İzmir'de sona eren, Manisa'nın merkezini çevrelediği kısma Manisa Çevre Yolu da denen D565 karayoluna bağlanmaktadır. Manisa OSB'nin içinden ve sınırından geçerek Mimar Sinan Bulvarı'na bağlanan üç adet yol mevcuttur. Bu yollar Manisa Çevre Yolu, Atatürk Bulvarı ve Bahri Sarıtepe

Caddesidir. Mehmet Akif Ersoy Caddesi de Mimar Sinan Bulvarı'na bağlanmaktadır. Aynı zamanda İzmir Caddesi ve Kenzi Caddesi, Mimar Sinan Bulvarının güneyinde kalan yerleşimleri Mimar Sinan Bulvarı'na bağlamaktadır. Mimar Sinan Bulvarı'na paralel 8 Eylül Caddesi ile bulvarı birbirine bağlayan ikincil sokaklar da mevcuttur.

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



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

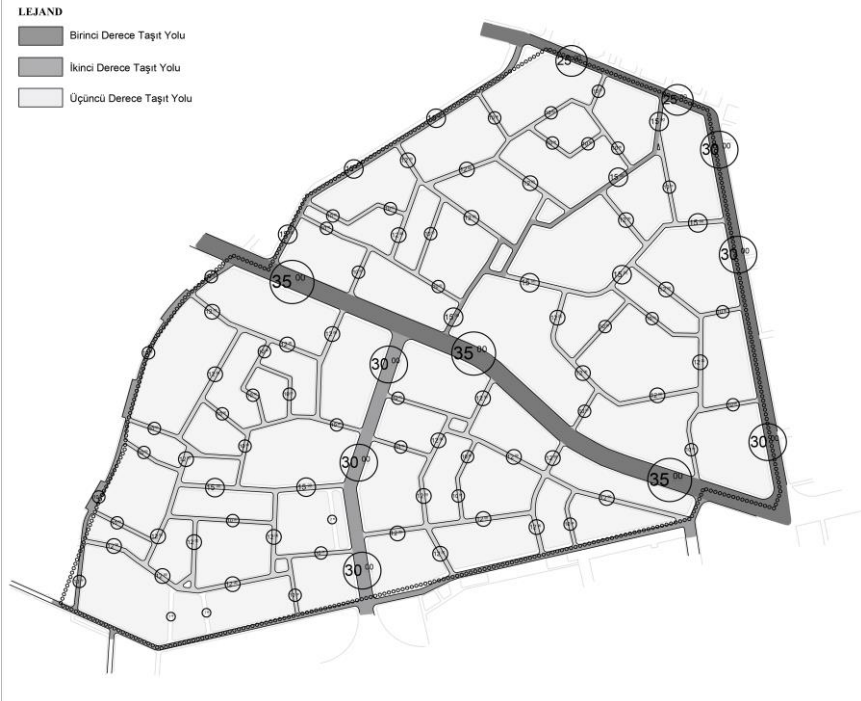


Şekil 55. Manisa OSB - Proje Alanı - Geleneksel Kent Merkezi ve ana ulaşım aksları



Şekil 57. Trafik Yönleri ve Durak Alanları

Mevcut yol kademelenmesinde birinci derece taşıt yolları korunmuşken ikinci ve üçüncü derece taşıt yollarında iyileştirmeler (akşlar 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 12 metre ve daha geniş yolların aksları, konut alanları ile bu alanların brüt nüfus yoğunlukları, ticaret alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, turizm alanları, bölge otoparkları belirlenmiştir. 10 metre ve 7 metre olarak planlanan yollar ile teknik altyapı alanlarından olan trafolar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda işlenmiştir.

Nazım 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.

Planlama alanında yer alan fonksiyonların alansal ve oransal olarak dağılımları Tablo 16'da yer almaktadır. Genel olarak konut, kentsel çalışma alanları ve turizm alanı; toplam alanın %54.32'sini oluştururken geriye kalanı ise çeşitli kentsel sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları oluşturmaktadır.

Tablo 16'da belirtilen değerler fonksiyonların alansal ve oransal dağılımlarının daha net anlaşılması ve de herhangi bir yanlış anlaşılmaya mahal vermemesi adına, Uygulamaya esas plan olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılmıştır.

Tablo 14. Çalışma 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 17'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%

10.2. 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 14.532 kişi olacağı öngörülmektedir (Tablo 18). 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

10.3. Meskun Konut Alanları (Yüksek Yoğunluklu)

Yaklaşık 70 Ha'lık planlama alanında Meskun Konut Alanları %48.78 oranında alan kullanımına sahiptir. Şekil 60'da Meskun Konut Alanlarının konumları belirtilmiştir. Meskun Konut Alanları; 300 ile 600 kişi/hektar arasında değişen yoğunluklara sahip olmakla birlikte Emsal vb. yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden belirlenmiştir.



Şekil 60. Meskun Konut Alanları (Kahverengi ile gösterilmiştir.)

10.4. Kentsel Çalışma Alanları

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

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



Şekil 61. Ticaret Alanı



Şekil 62. Belediye Hizmet Alanı



Şekil 63. Kamu Hizmet Alanı

10.5. Turizm Alanı

Çalışma alanı içinde bulunan Büyük Saruhan Otelini yapısı ve üzerinde bulunduğu parselin büyüklüğü korunmaktadır.



Şekil 64. Turizm Alanı

10.6. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Planlama Alanında Kentsel Sosyal Altyapı Alanları toplam %18.57 oranında alan kullanımına sahiptir. Kentsel sosyal altyapı alanları; Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Sağlık Alanları'dır. Kamu donatıları olarak sayılan bu kullanımların mevcut durumları, kıt kamu kaynaklarının etkin kullanımı ve israfın önlenmesi sebebiyle korunmuştur.



Şekil 65. Eğitim Alanı



Şekil 66. İbadet Alanı



Şekil 67. Sosyal Tesis Alanı



Şekil 68. Kültürel Tesis Alanı



Şekil 69. Sağlık Alanı

10.7. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanında Açık ve Yeşil Alanlar %10.15 oranında alan kullanımına sahiptir. Açık ve Yeşil Alanların tamamı Park Alanıdır.



Şekil 70. Park Alanı (Yeşil renk ile gösterilmiştir.)

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 10.1 Nazım İmar Planı başlığında detaylı biçimde anlatılmıştır. Trafo Alanları ise ölçeğinden dolayı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda açıklanmıştır. Şekil 71'de Bölgesel Otopark Alanlarının konumları yer almaktadır. Bu otoparklar kamusal alan niteliğinde olup bölgedeki otopark ihtiyacını çözmeye yönelik önerilmiştir.



Şekil 71. Bölgesel Otopark Alanı

**LALELİ VE MESİR MAHALLELERİNİN BİR
KISMINA AİT RİSKLİ ALAN SINIRI
DAHİLİNDEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM
İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

Laleli ve Mesir Mahallelerinin Bir Kısmina
Ait Riskli Alan Sınırı Dahilindeki 1/5000
Ölçekli Nazım İmar Planı

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 84
sayfadır-