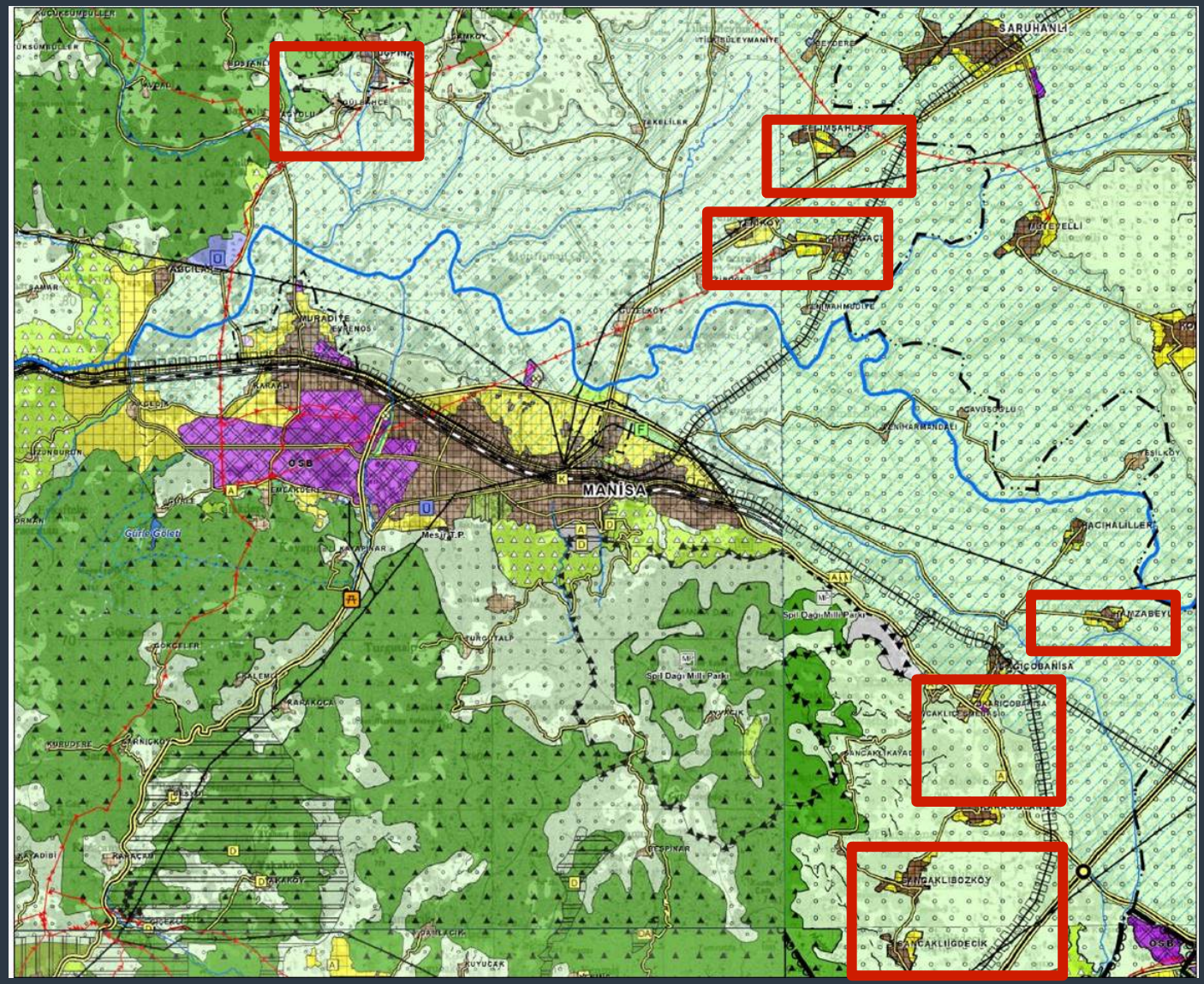
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Doğal ve yapay eşikler ile sınırlandırılan kentte artan nüfus ihtiyacına yönelik mevcut imar planlarının yetersiz kaldığı anlaşıldığından, yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin önüne geçilmesi, parçacı planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması, mekansal gelişme kararlarının geliştirilmesi ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi, sosyal altyapı alanlarının bütüncül değerlendirilmesi adına, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri çerçevesinde İmar Planı yapılması çalışmaları Büyükşehir Belediyemizce yürütülmektedir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Planlama Çalışması Yapılacak 15 adet Mahalle şu şekildedir;

Şehzadeler İlçesi:
Aşağı Çobanisa /Sancaklıbozköy / Sancaklıiğdecik / Selimşahlar / Yeniköy / Yukarı Çobanisa / Hacıhaliller / Hamzabeyli / Karaağaçlı / Karaoğlanlı

Yunusemre İlçesi:
Akgedik (1.Etaba dahil Mahalle) / Yağcılar (1.Etaba dahi Mahalle) / Karaali (1.Etaba dahil Mahalle) / Üçpınar / Gülbahçe

"Manisa İli Şehzadeler ve Yunusemre İlçe Merkezleri ile Yunusemre İlçesine Bağlı Muhtelif Mahallelerde Toplam Yaklaşık 5725 Hektar Alanda 1/5000 ve 1/1000 ÖlçekliRevizyon+İlave İmar Planı Hazırlanması Danışmanlık Hizmet Alımı İşi" 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 20.maddesine göre Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile 26.09.2017 tarihinde ihale edilmiş olup; ilerleyen sayfalarda çalışma alanı eksiklikler ve süreç detaylandırılmıştır.2.Etapta planlanacak mülga Beldelerin ilgili kurum ve kuruluşlardan gelecek nihai görüşler beklenmekte olup; Jeolojik Etüt Çalışmaları tamamlanmıştır [Gülbahçe-Üçpınar ve Karaağaçlı-Yeniköy hariç]

MANİSA İLİ ŞEHZADELER VE YUNUSEMRE İLÇE MERKEZLERİ İLE YUNUSEMRE İLÇESİNE BAĞLI MUHTELİF MAHALLELERDE TOPLAM YAKLAŞIK 5725 HEKTAR ALANDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI ÇALIŞMA ALANI

Söz konusu İmar Planı çalışmaları Kamu Yararı Kararı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan gelmiş olup; Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan gelmesi beklenmektedir.

PLAN ARAŞTIRMA RAPORU ve ANALİTİK ÇALIŞMALAR

İÇİNDEKİLER

1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ
2. YÖNETSEL YAPI
3. TARİHSEL GELİŞİM
4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR
5. DOĞAL YAPI
6. FİZİKİ YAPI
7. ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI
8. DEMOGRAFİK YAPI
9. EKONOMİK YAPI
10. SOSYAL YAPI
11. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

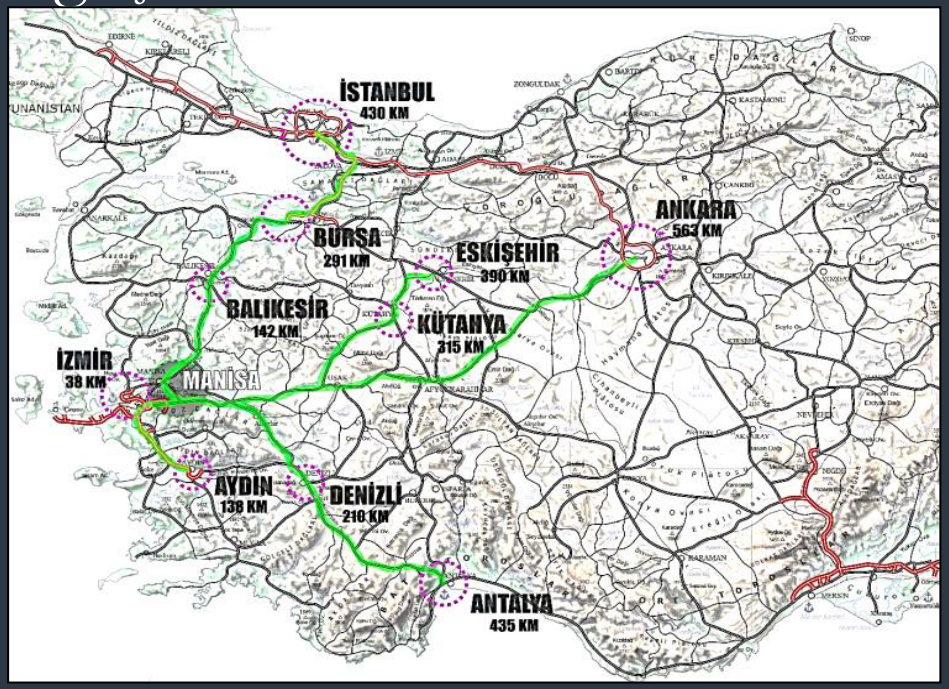
Manisa ili, Ege Bölgesi'nin iç kesimlerinde yer almaktadır. Batı ve güneybatıdan İzmir, güneyden Aydın, doğudan Denizli ve Uşak, kuzeydoğudan Kütahya, kuzeyden de Balıkesir illeri ile çevrilidir.

1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Manisa İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre Kütahya, Uşak ve Afyonkarahisar illeri ile birlikte TR33 Düzey 2 bölgesinde yer almaktadır. Ancak kent bölgesel anlamda İzmir ile daha güçlü ilişkiler geliştirmiştir.

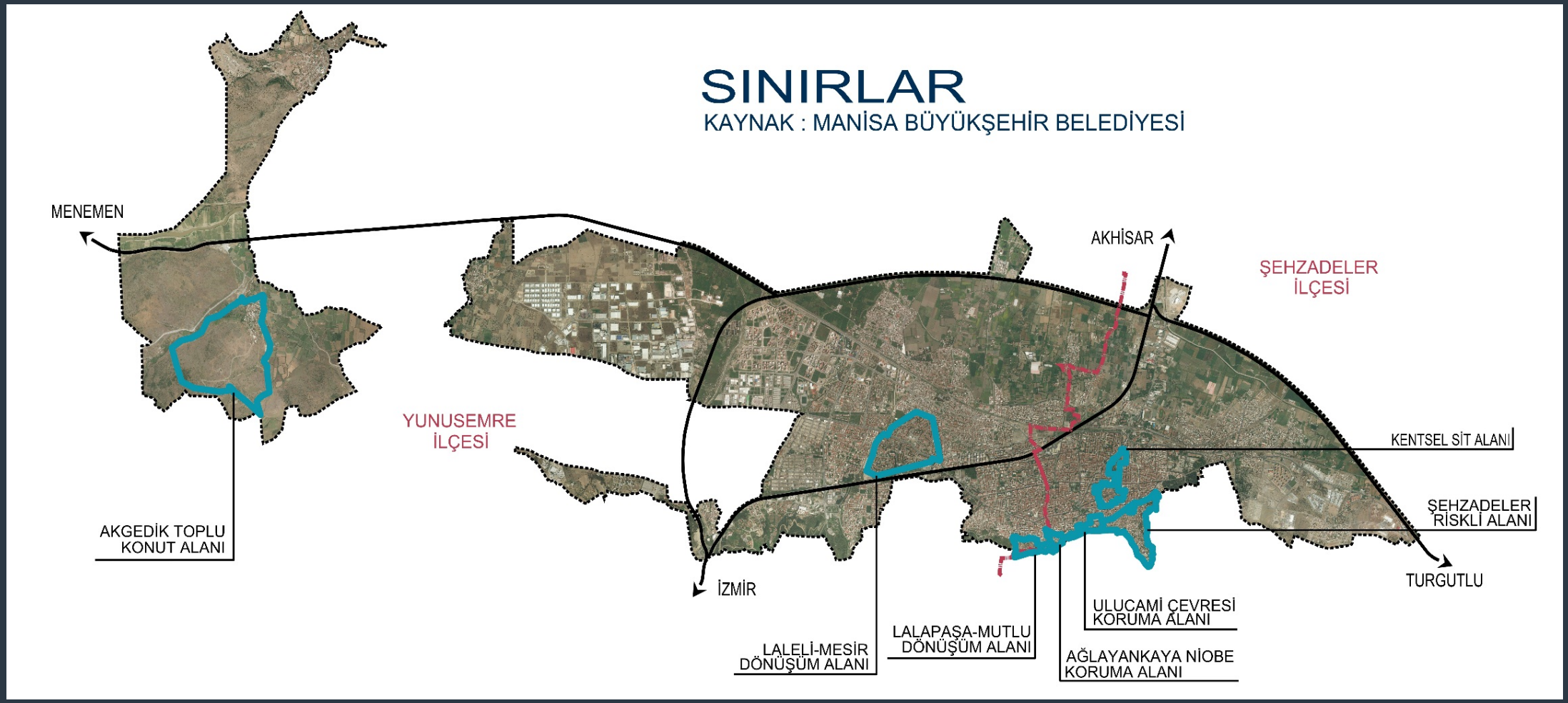
1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Manisa ili, ülkenin önemli kent merkezlerinden biri olan İzmir'e çok yakın bir konumdadır. İlin İstanbul ve Ankara metropolleri ile de güçlü ulaşım bağlantıları bulunmaktadır.



İLLER	MESAFE (KM)	MESAFE (SÜRE)
İZMİR	38	39 DAKİKA
AYDIN	138	1 SAAT 43 DAKİKA
BALIKESİR	142	1 SAAT 49 DAKİKA
DENİZLİ	210	2 SAAT 41 DAKİKA
BURSA	291	3 SAAT 34 DAKİKA
KÜTAHYA	315	4 SAAT 1 DAKİKA
ESKİŞEHİR	390	4 SAAT 54 DAKİKA
İSTANBUL	430	5 SAAT 13 DAKİKA
ANTALYA	435	5 SAAT 38 DAKİKA
ANKARA	563	6 SAAT 55 DAKİKA

1. Konum ve çevre ilişkileri



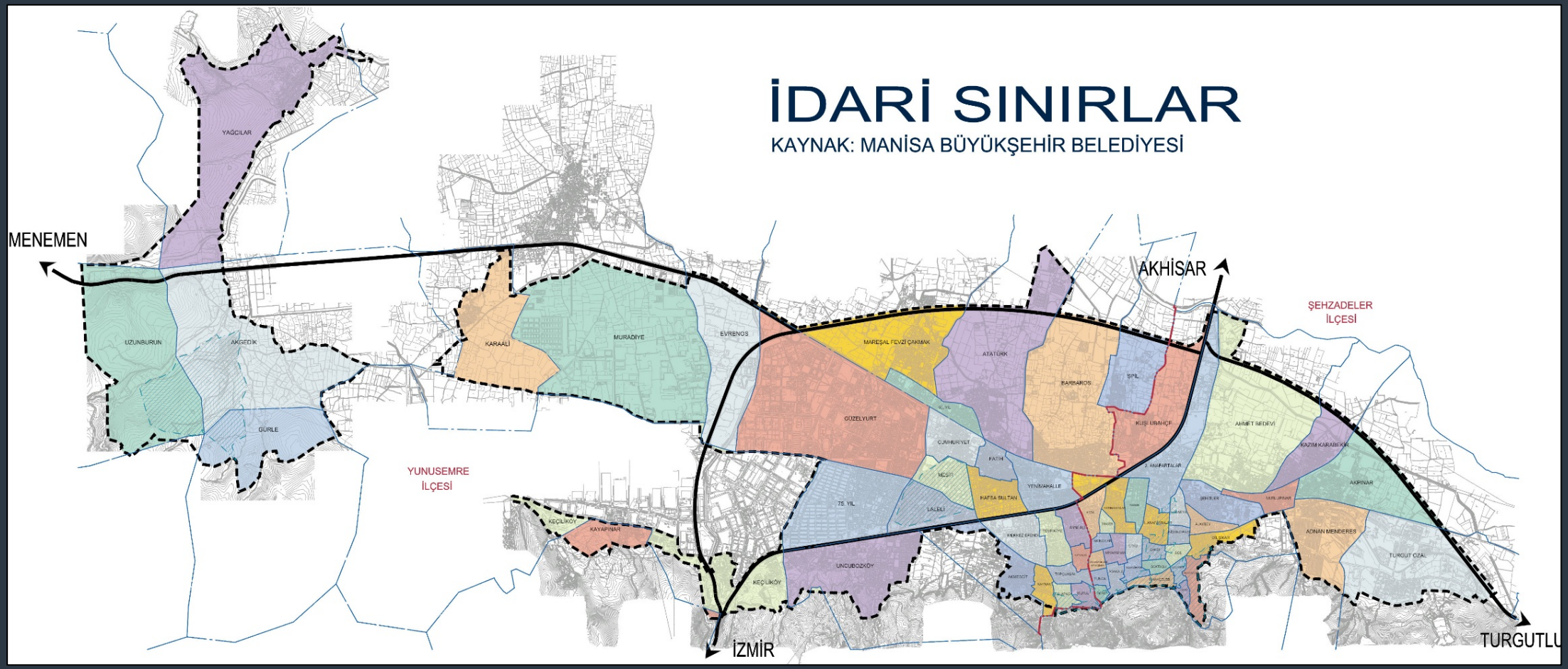
ÇALIŞMA ALANI SINIRLARI

- 4900 hektar
- 3630 hektar Yunusemre
- 1270 hektar Şehzadeler

2. Yönetsel yapı

06.12.2012 tarihinde Büyükşehir Statüsü kazanan il, kent merkezinde Yunusemre ve Şehzadeler olmak üzere iki ilçeye bölünerek ilçe sayısı toplamda 17 olmuştur.

2. Yönetsel yapı

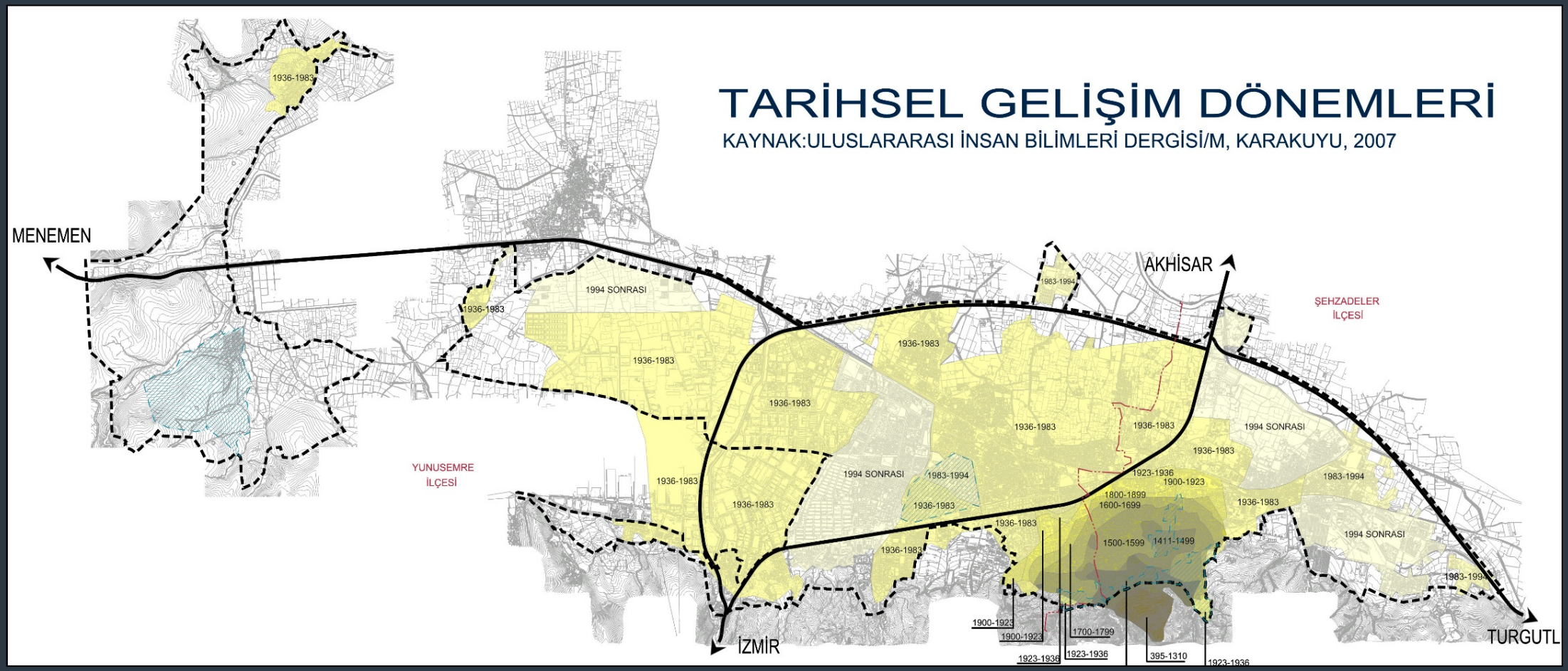


Çalışma alanının yer aldığı Şehzadeler ilçesinde 65, Yunusemre ilçesinde ise 87 mahalle bulunmaktadır.

Çalışma alanı sınırları içine Şehzadeler ilçesinin 32, Yunusemre ilçesinin ise 32 mahallesi girmektedir.

3. TARİHSEL GELİŞİM

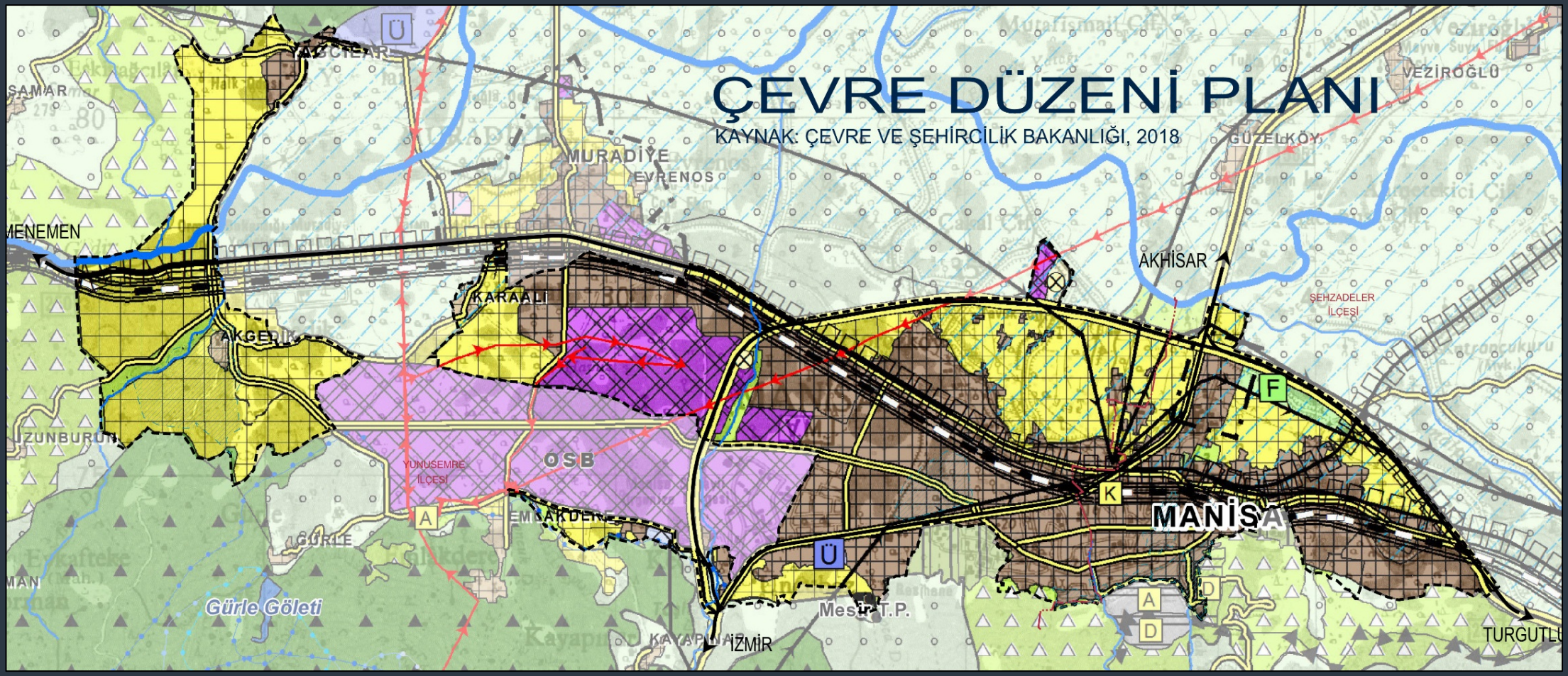
Manisa ilinin bilinen ilk yerleşim yeri Sandıkkale civarında dik yamaçlara kurulmuştur. Çalışma alanının güneyinde Spil Dağı eteklerinde başlayan şehirleşme, dönemler içerisinde kuzeye doğru yayılan bir gelişim göstermiştir.



4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

- 23.06.2014 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ.
- 10.10.2018 TARİHİNDE REVİZYON YAPILMIŞTIR.
- 2025 yılı projeksiyon nüfusu; **483.000 kişi** olmuştur.

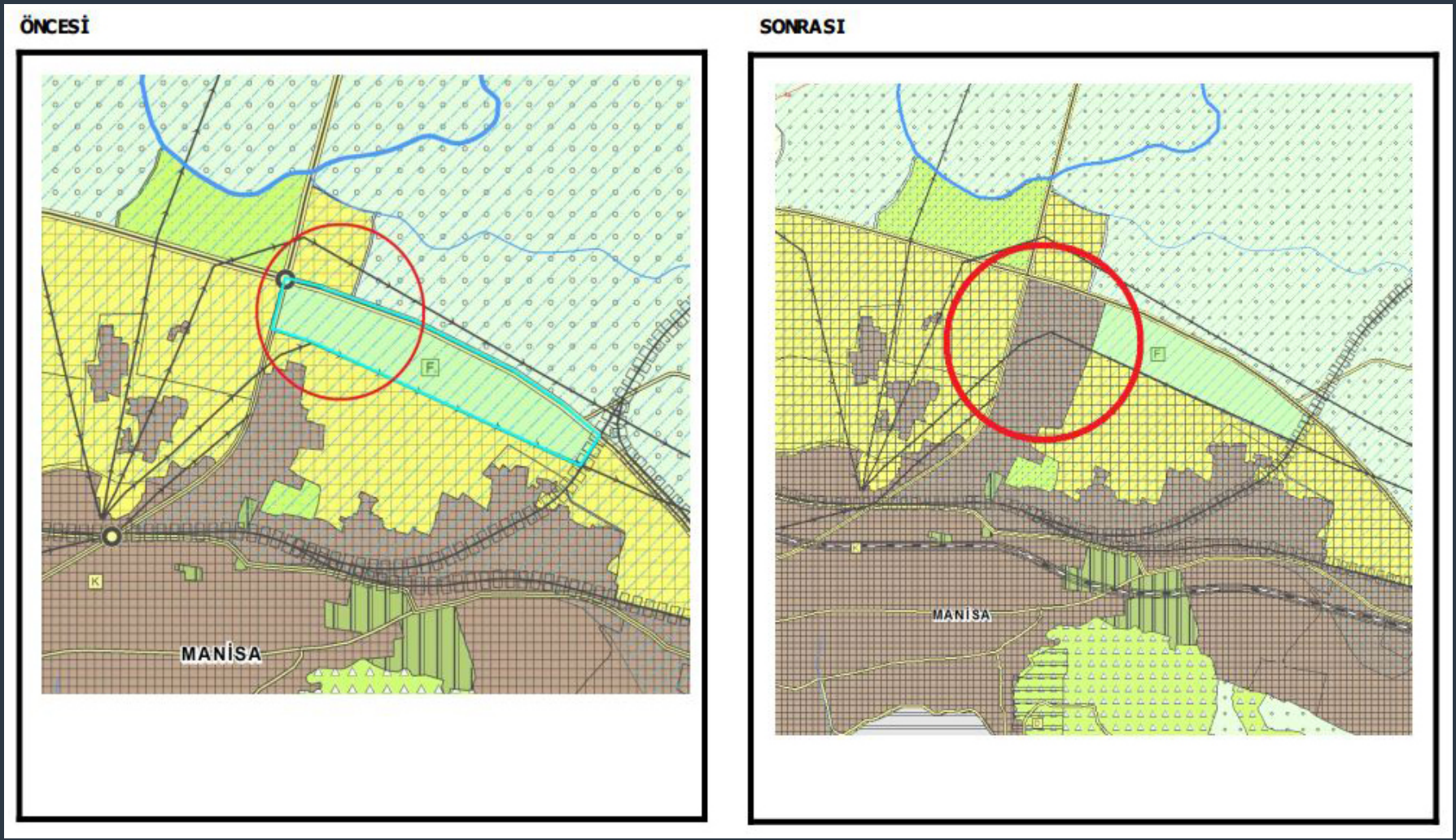


4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

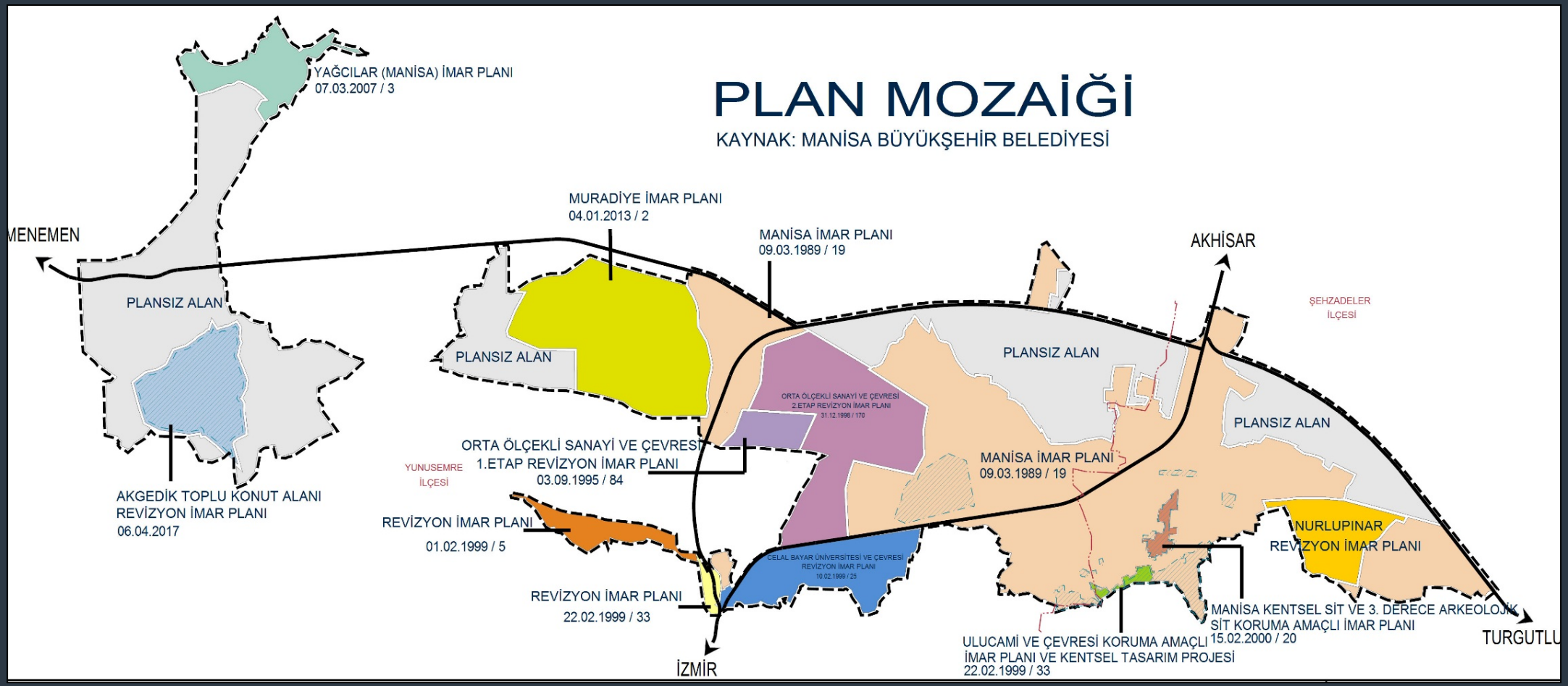
İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ

ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre Düzeni Planında çalışma alanını ilgilendiren diğer bir revizyon ise otogar alanının bulunduğu bölgede yapılan fonksiyon değişikliğidir. Önceki planda Fuar, Panayır, Festival alanı olarak düzenlenmiş alanın bir kısmı revizyon ile birlikte kentsel yerleşik alan olarak düzenlenmiştir.

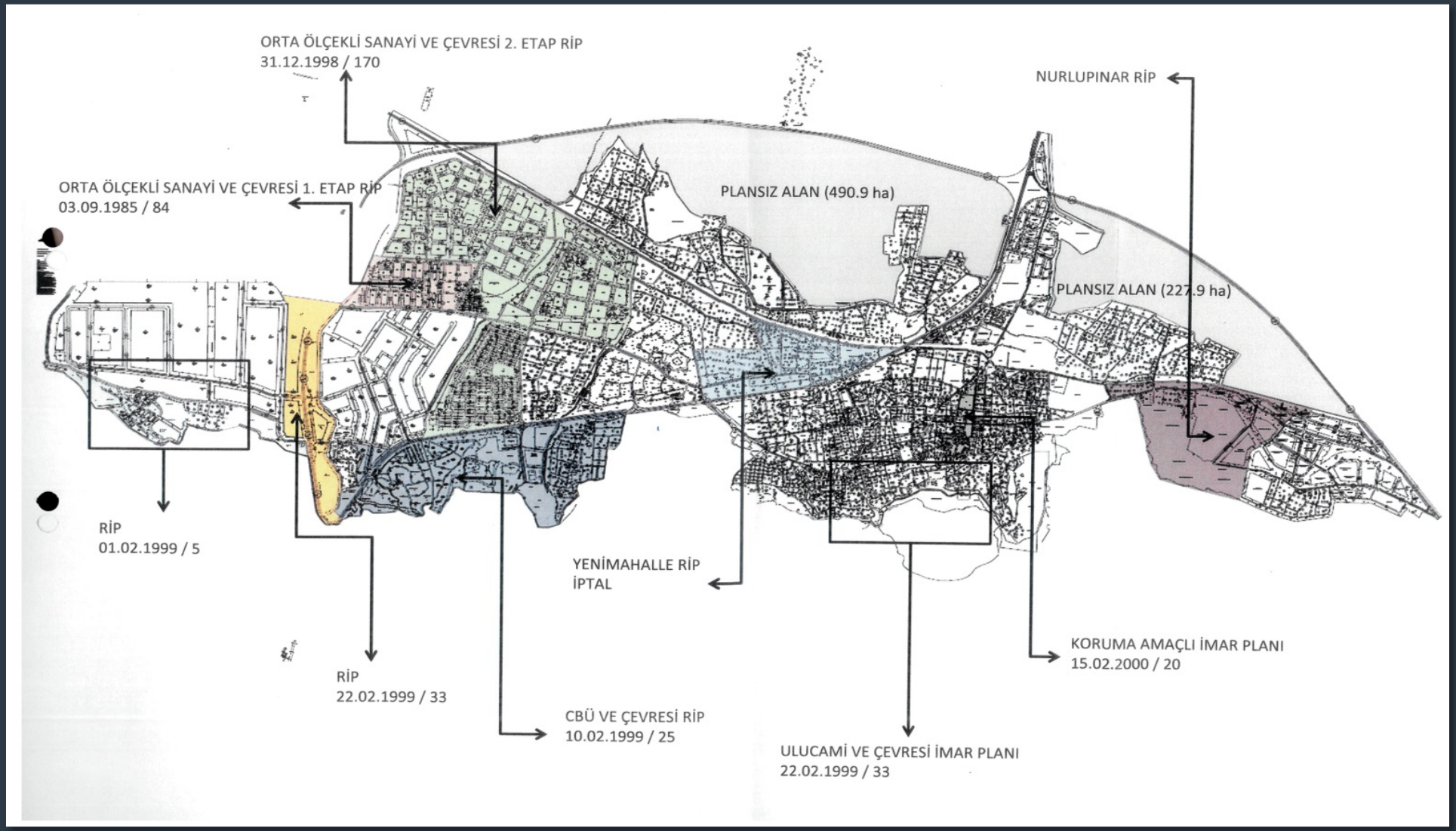


4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR



Kapasite Nüfus = 450.000 kişi

Manisa İli, Merkez İlçeleri'ne ait halen yürürlükte olan imar planları Manisa Belediyesi Meclisi'nin 09.03.1989 tarih ve 19 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Alana yönelik başka bir bütüncül plan bulunmamakla birlikte, planlar çeşitli tarihlerde revize edilerek bugünkü halini almıştır.



4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

ŞEHZADELER İLÇESİ DONATI HESABI			
FONKSİYON	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	YÖNETMELİK STANDARLARI
EĞİTİM TESİSİ	22.22	1.23	6.60
SAĞLIK TESİSİ	7.34	0.41	1.50
SASYAL VE KÜLTÜREL TESİS	5.74	0.32	1.25
DİNİ TESİS	5.39	0.30	0.75
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	163.37	9.08	10.00

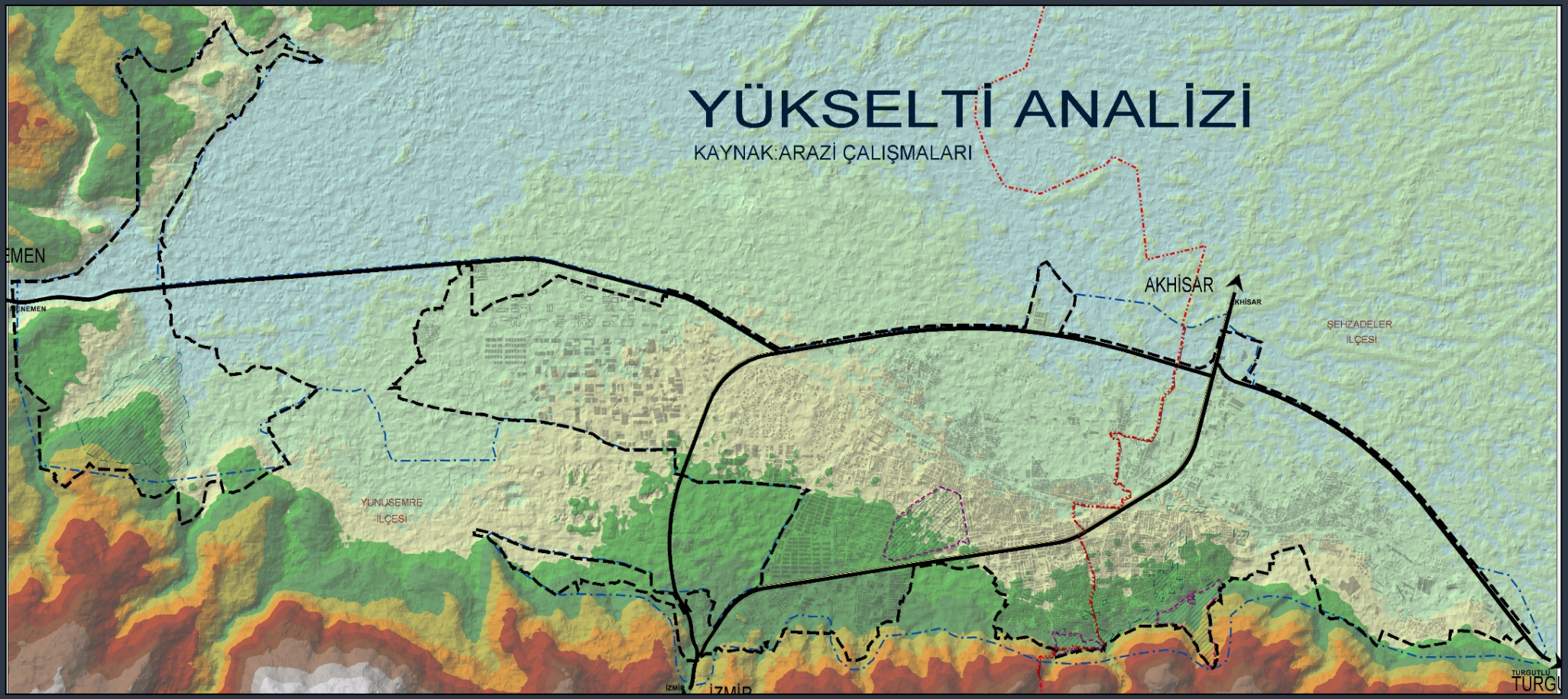
YUNUSEMRE İLÇESİ DONATI HESABI			
FONKSİYON	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	YÖNETMELİK STANDARLARI
EĞİTİM TESİSİ	78.67	2.91	6.60
SAĞLIK TESİSİ	18.20	0.67	1.50
SASYAL VE KÜLTÜREL TESİS	25.10	0.93	1.25
DİNİ TESİS	6.68	0.25	0.75
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	246.02	9.11	10.00

BÜTÜNLEŞİK DONATI HESABI			
FONKSİYON	ALAN (HA)	KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	YÖNETMELİK STANDARLARI
EĞİTİM TESİSİ	100.89	2.24	6.60
SAĞLIK TESİSİ	25.53	0.57	1.50
SASYAL VE KÜLTÜREL TESİS	30.84	0.69	1.25
DİNİ TESİS	12.07	0.27	0.75
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	409.39	9.10	10.00

5. DOĞAL YAPI

YÜKSELTİ KUŞAKLARI

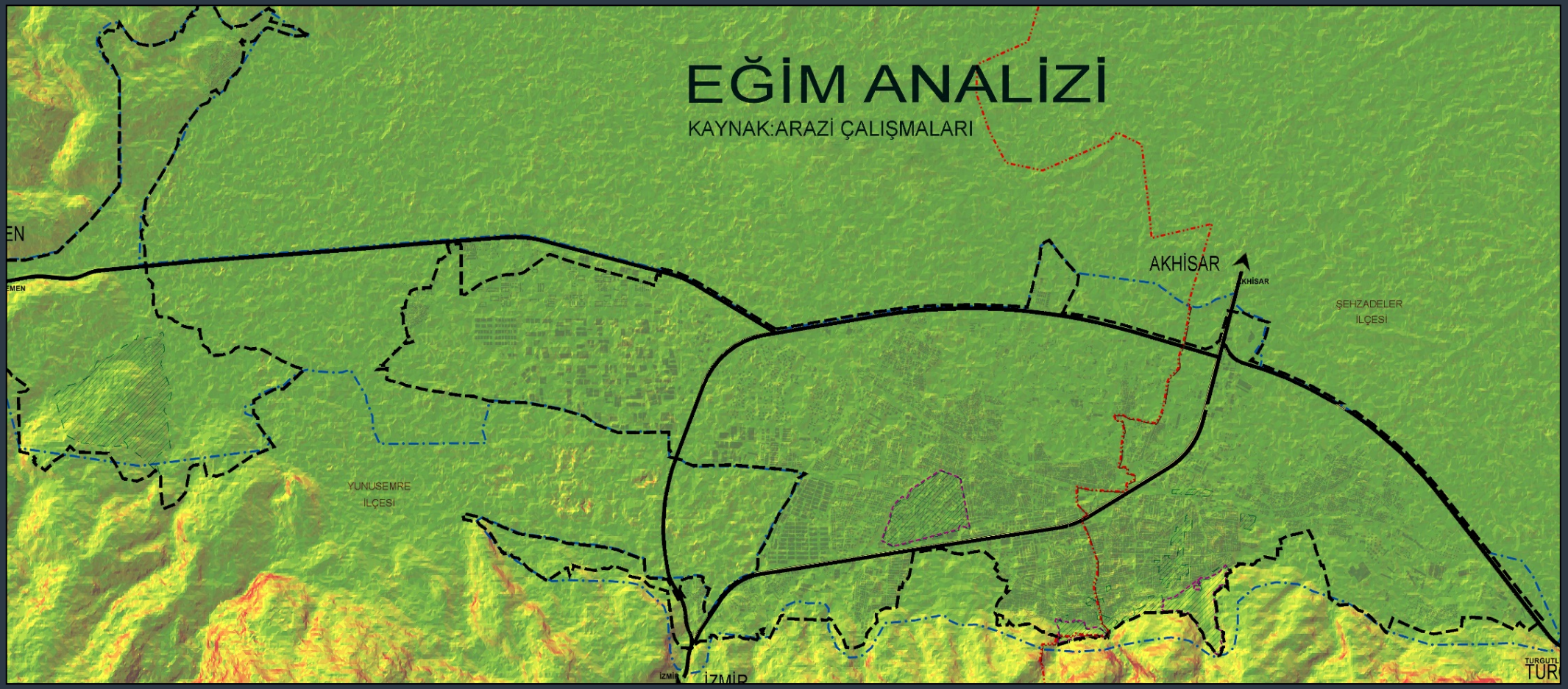
Çalışma alanında yükselti, kuzeyden güneye doğru gidildikçe artmaktadır. Kentsel yerleşimin yoğun olduğu bölgelerin yükseltisi 25-75 metre arasında yer almaktadır. Çalışma alanı içerisindeki en yüksek noktalar Spil Dağı eteklerinde yer alıp, 250 metreye kadar ulaşmaktadır.



5. DOĞAL YAPI

EĞİM DURUMU

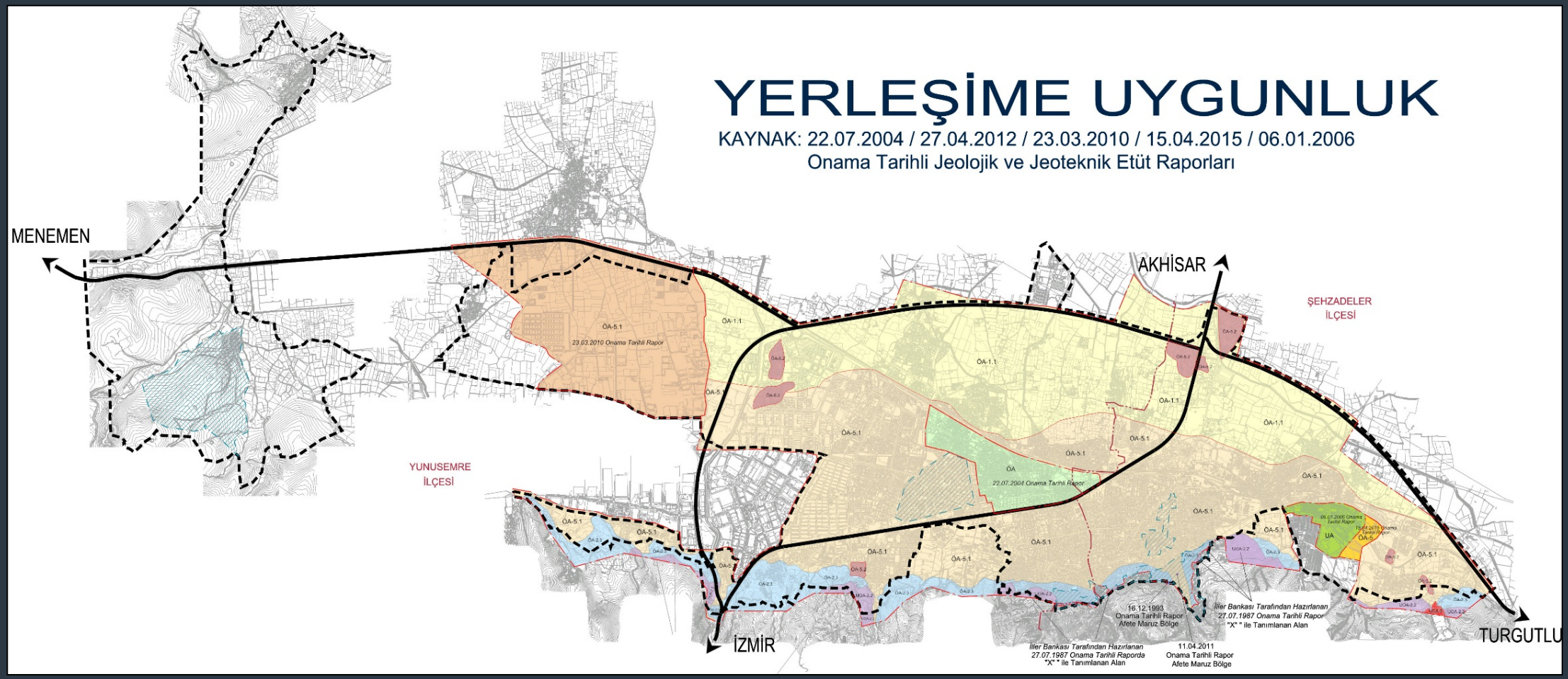
Çalışma alanının genelinde eğim %10'u geçmemektedir. Sadece Spil Dağı eteklerinin yer aldığı küçük bir kısımda eğim %20 ve üzerindedir.



5. DOĞAL YAPI

YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

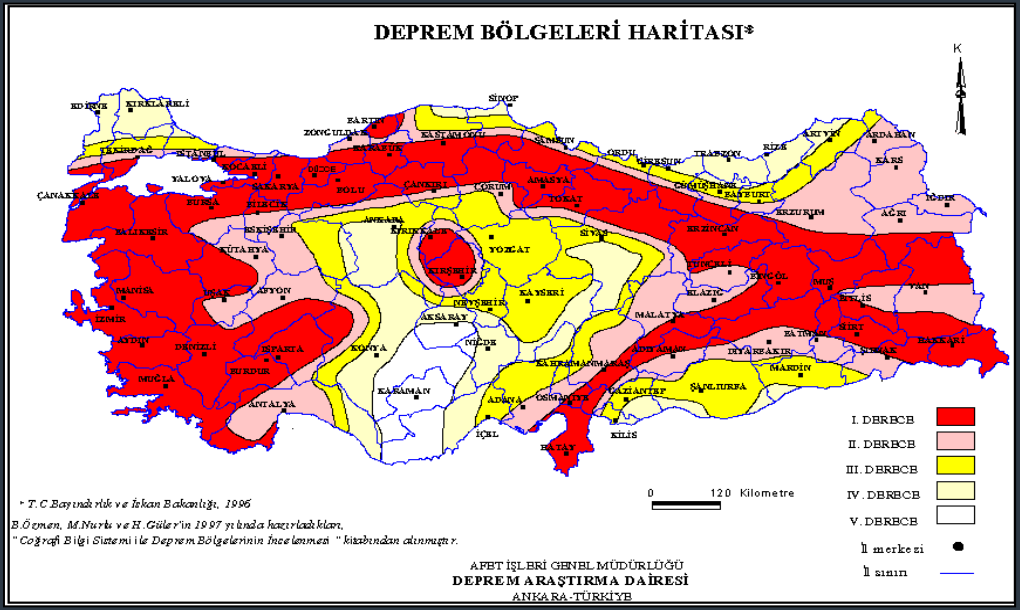
Çalışma alanı içerisinde yerleşime uygun olmayan alanlar az olmakla birlikte bu alanlar Spil Dağı'nın eteklerinde bulunmaktadır.

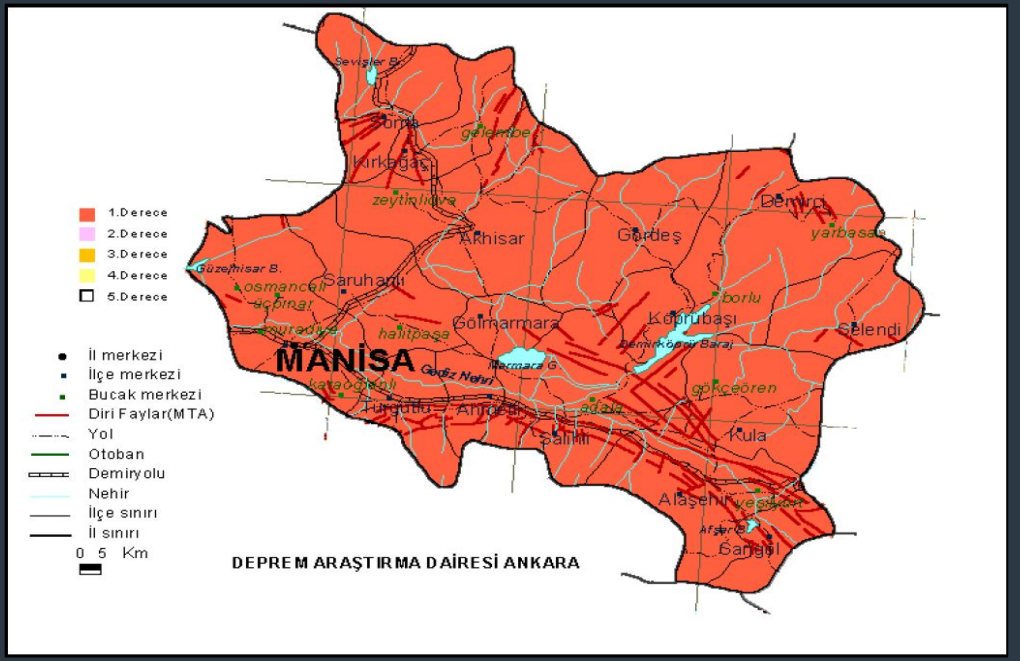


5. DOĞAL YAPI

DEPREMSELLİK

- Manisa ili Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 1996 yılında yayınladığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre I. Derece deprem bölgesinde olması sebebiyle yapılaşma sırasında deprem şartnamesine uyulması gereklidir.

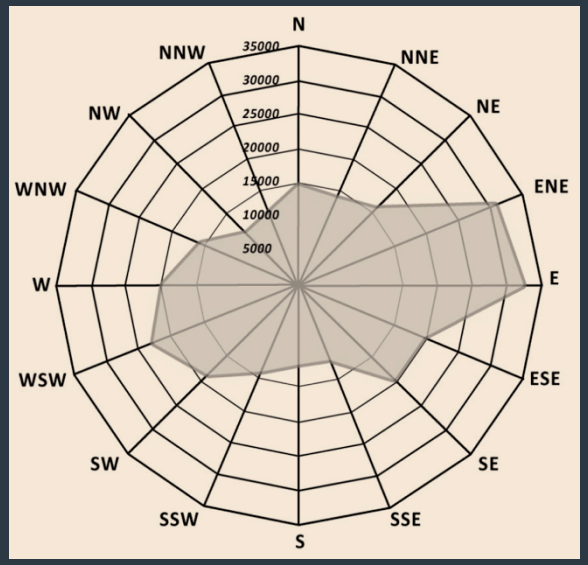




5. DOĞAL YAPI

METEOROLOJİK YAPI

MANİSA İLİ 2017 YILINA AİT İKLİM VERİLERİ	
ORTALAMA SICAKLIK	17.2 ºC
EN SICAK AY VE ORTALAMASI	Temmuz, 28.9 ºC
EN SOĞUK AY VE ORTALAMASI	Ocak, 0.9 ºC
EN RUTUBETLİ AY	Aralık, %75.4
NEMLİLİK ORANI (%)	59.9
YILLIK YAĞIŞ MİKTARI ORTALAMASI (mm)	650,7
YAĞIŞLI GÜN SAYISI	86
DON YAŞANAN GÜN SAYISI	24
KAPALI GÜN SAYISI	115
AÇIK GÜNEŞLİ GÜN SAYISI	74
PARÇALI BULUTLU GÜN SAYISI	176



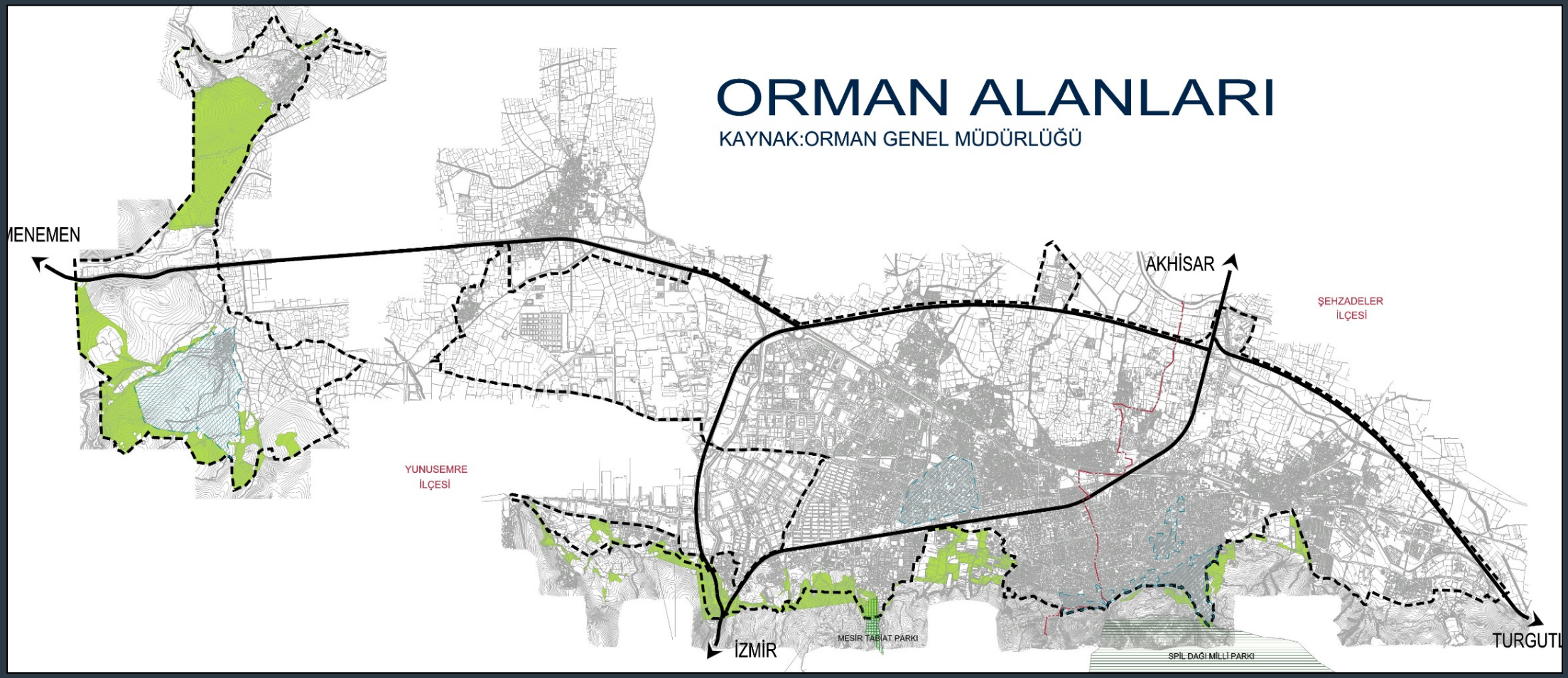
Manisa'da Akdeniz iklimi ile beraber İç Anadolu'nun karasal iklim özellikleri hakimdir. Ovalar ve ovaları çevreleyen vadilerde karasal nitelikli Akdeniz iklimi görülürken, yüksek dağlık bölgeler ve platolar ile kuzey ve kuzeydoğusundaki dağlar ve platolarda iç Anadolu'nun karasal nitelikli ikliminin etkileri görülür.

Manisa ilinde hâkim rüzgâr yönü doğu olmakla birlikte mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil hakim rüzgar yönü doğu-kuzeydoğudur.

5. DOĞAL YAPI

ORMAN ALANLARI

Çalışma sınırları içinde ve çevresindeki orman varlığı İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nünden alınan görüş doğrultusunda haritalar aktarılmıştır. Buna göre; çalışma alanının güneyinde Spil Dağı ve etekleri ile Akgedik yerleşiminin kuzeyi ve Yağcılar yerleşiminin batısı orman alanıdır.

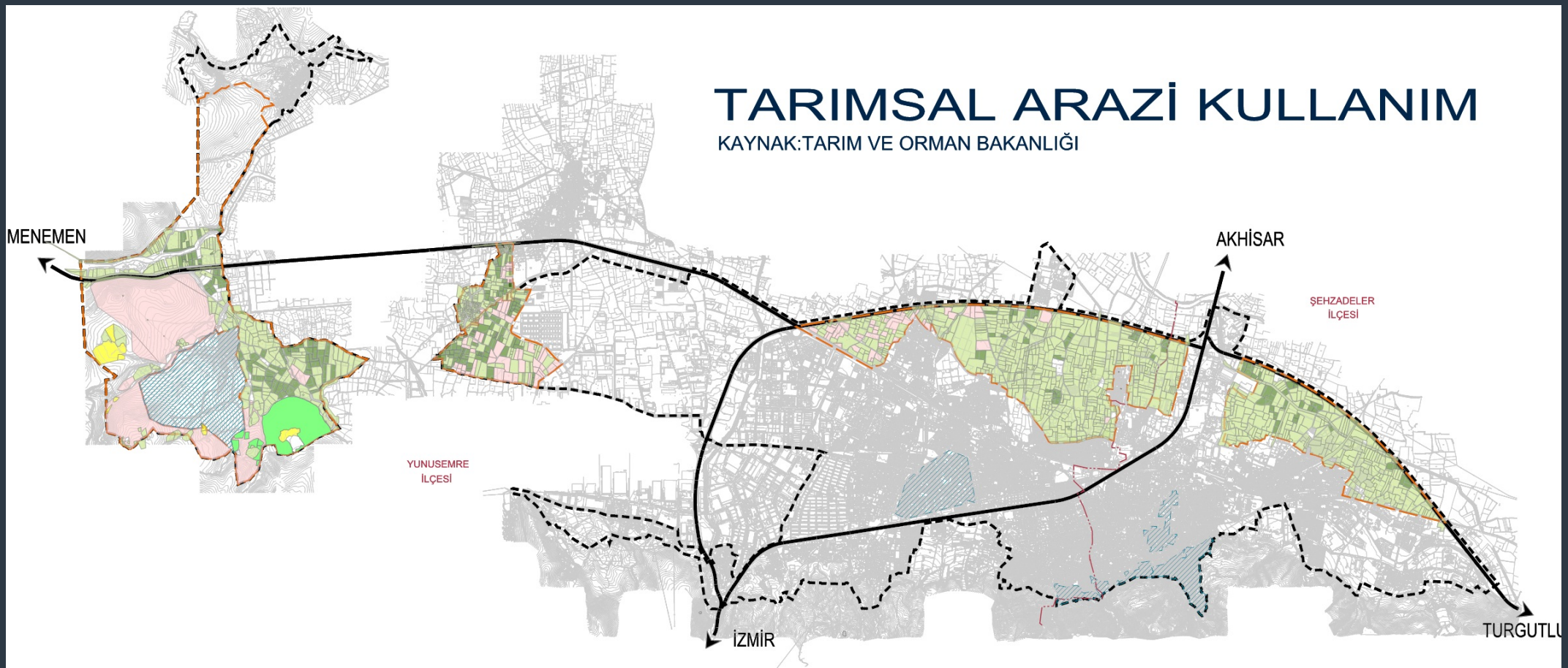


5. DOĞAL YAPI

TARIM ALANLARI

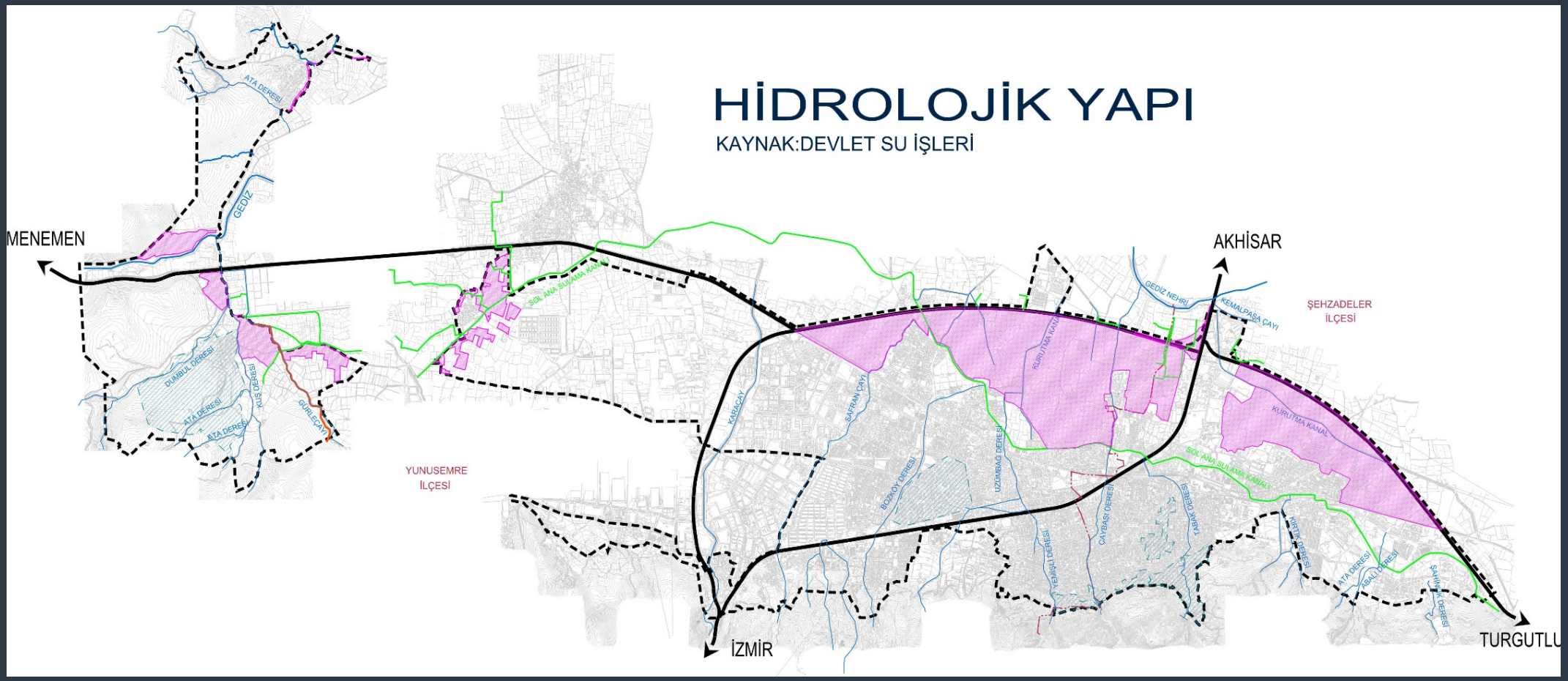
Tarım alanları ağırlıklı olarak kentin merkez yerleşimlerinin kuzeyinde ve kuzey doğusunda bulunmaktadır. Manisa Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan verilere göre çalışma alanındaki tarımsal alanlar Sulu Tarım, Kuru Tarım ve Dikili Alan olarak 3 ayrı tarımsal arazi sınıfına ayrılmıştır.

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI	ALAN(HA)	ORAN (%)
DİKİLİ TARIM ARAZİSİ	137.13	9.33
MUTLAK TARIM ARAZİSİ	934.72	63.62
MARJİNAL TARIM ARAZİSİ	18.36	1.25
BOŞ ALANLAR	378.96	25.79
TOPLAM	1469.17	100.00



5. DOĞAL YAPI

DSİ DURUMU



6. FİZİKİ YAPI

YAPI ÖLÇEĞİNDE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Çalışma alanı içerisinde tespiti yapılan toplam 37.574 yapı bulunmaktadır. Tespit edilen tüm yapılar 5 başlık altında değerlendirilmiştir.

1. Fonksiyon
2. 1.Kat Fonksiyon
3. Kat Yüksekliği
4. Yapı Cinsi
5. Yapı Durumu

6. FİZİKİ YAPI

YAPI FONKSİYONLARI

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların;

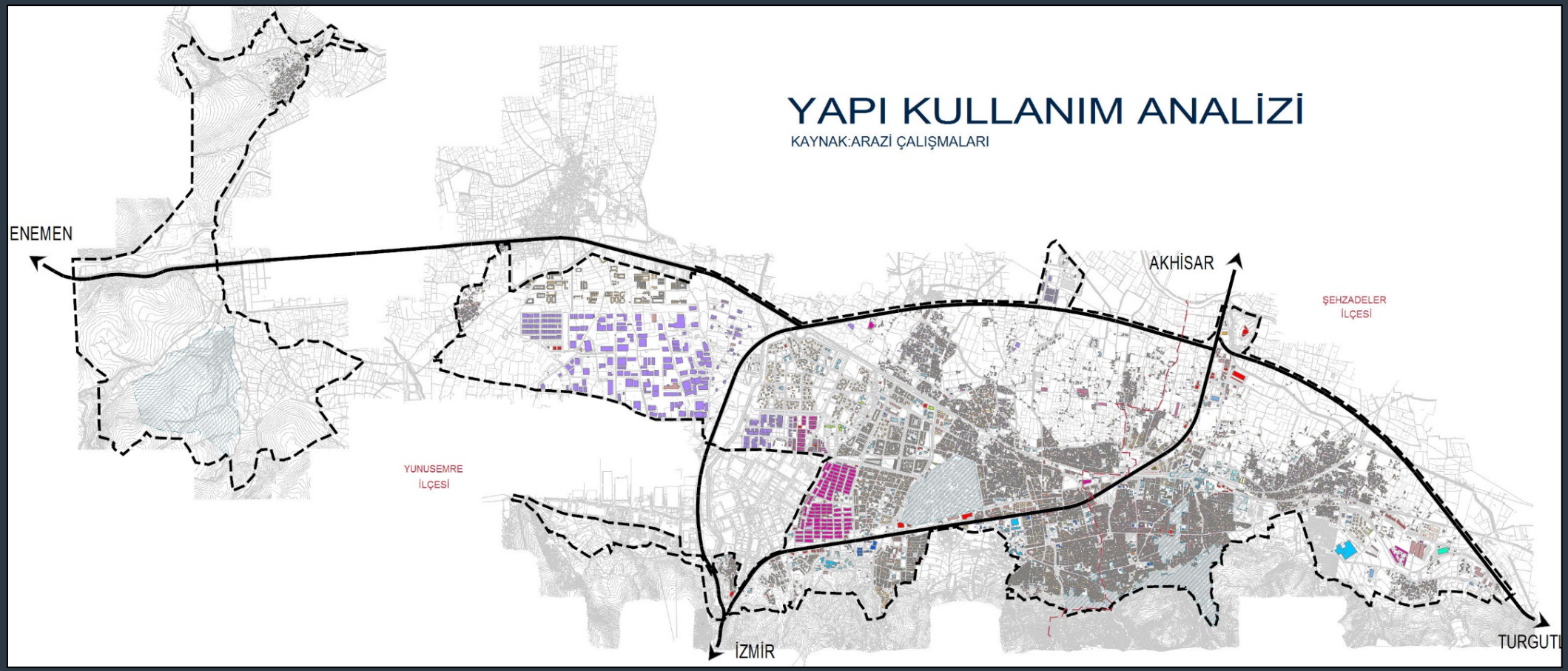
%54'ü Konut

%12'si karma kullanım (Konut ile birlikte)

%13'lük dilim içerisinde %11'lik kısım Konut+Ticaret

%1.5'i sadece Ticaret

%19.2'si ise Müştemilatlardan oluşmaktadır.



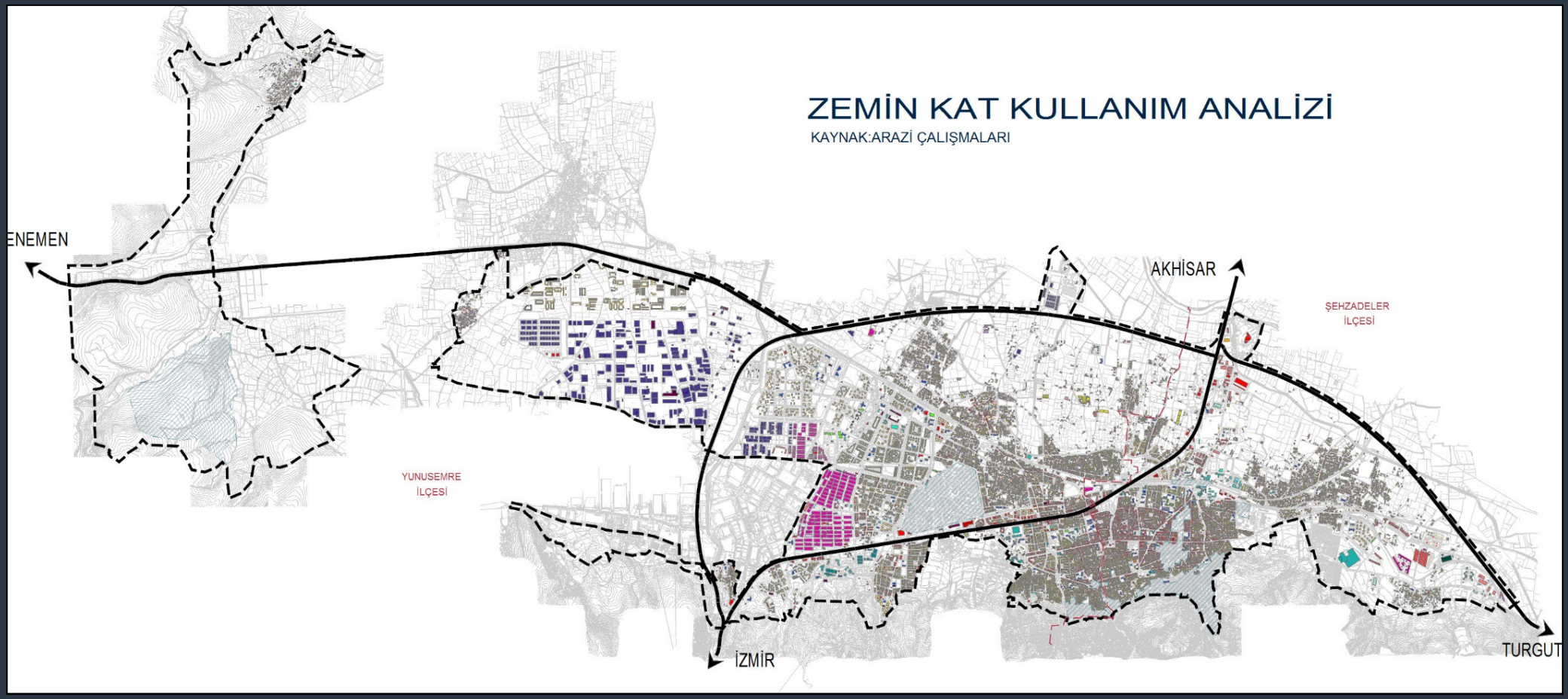
6. FİZİKİ YAPI

1.KAT YAPI FONKSİYONLARI

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların;

%54'ü Konut

%14'ü Ticaret



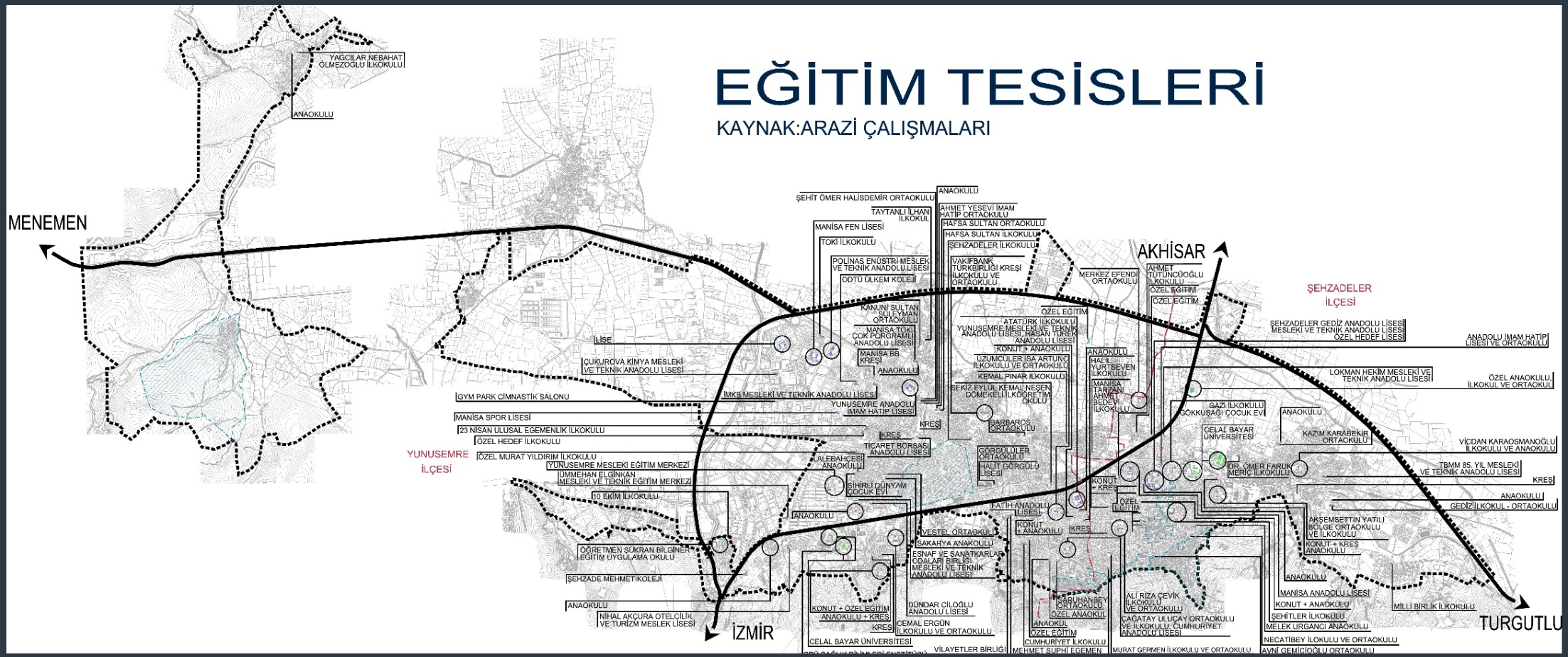
6. FİZİKİ YAPI

DONATI ALANLARI – EĞİTİM TESİSLERİ

Çalışma alanı içerisinde;

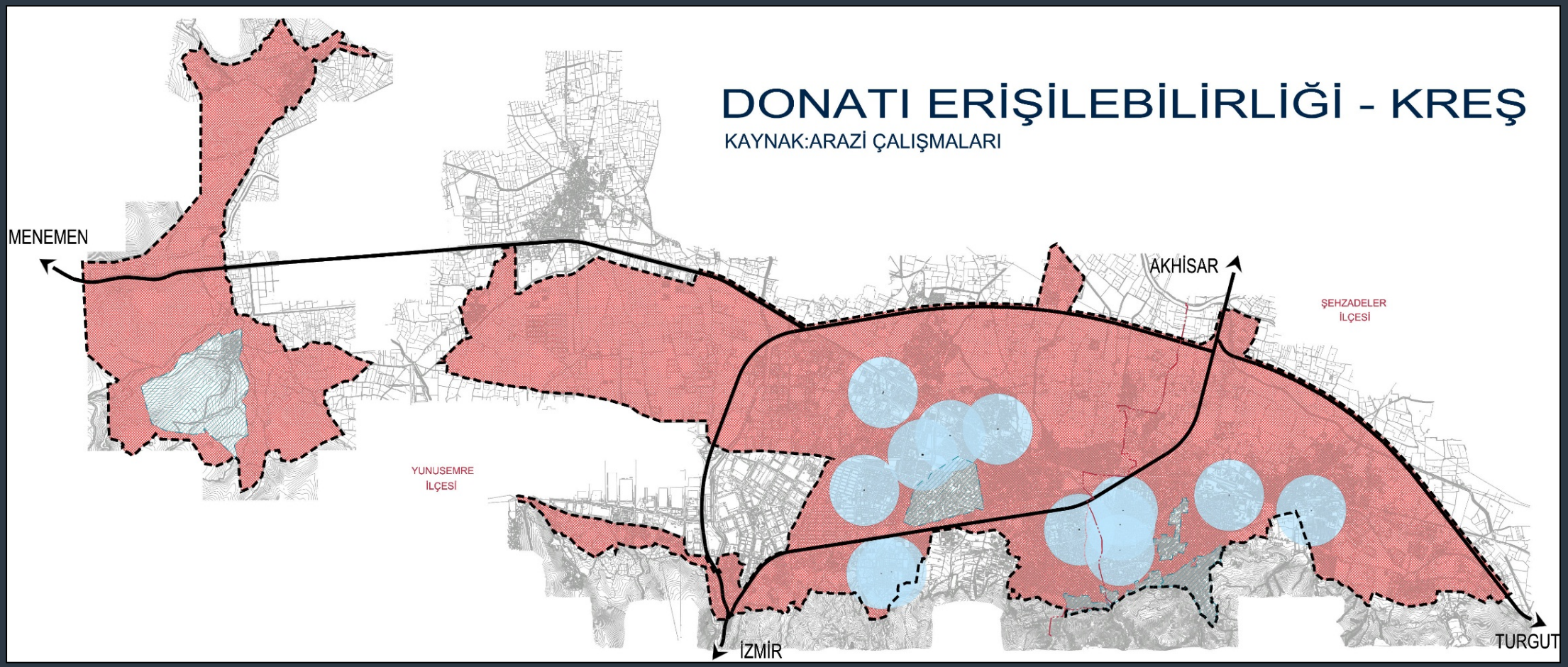
- 12 adet Kreş
- 30 adet Anaokulu
- 48 adet İlkokul
- 35 adet Ortaokul
- 51 adet Lise

yapısı bulunmaktadır. Bu eğitim tesislerinin erişilebilirlik mesafeleri belirlenerek çalışma alanı içerisindeki yeterlilik durumları belirlenmiştir.



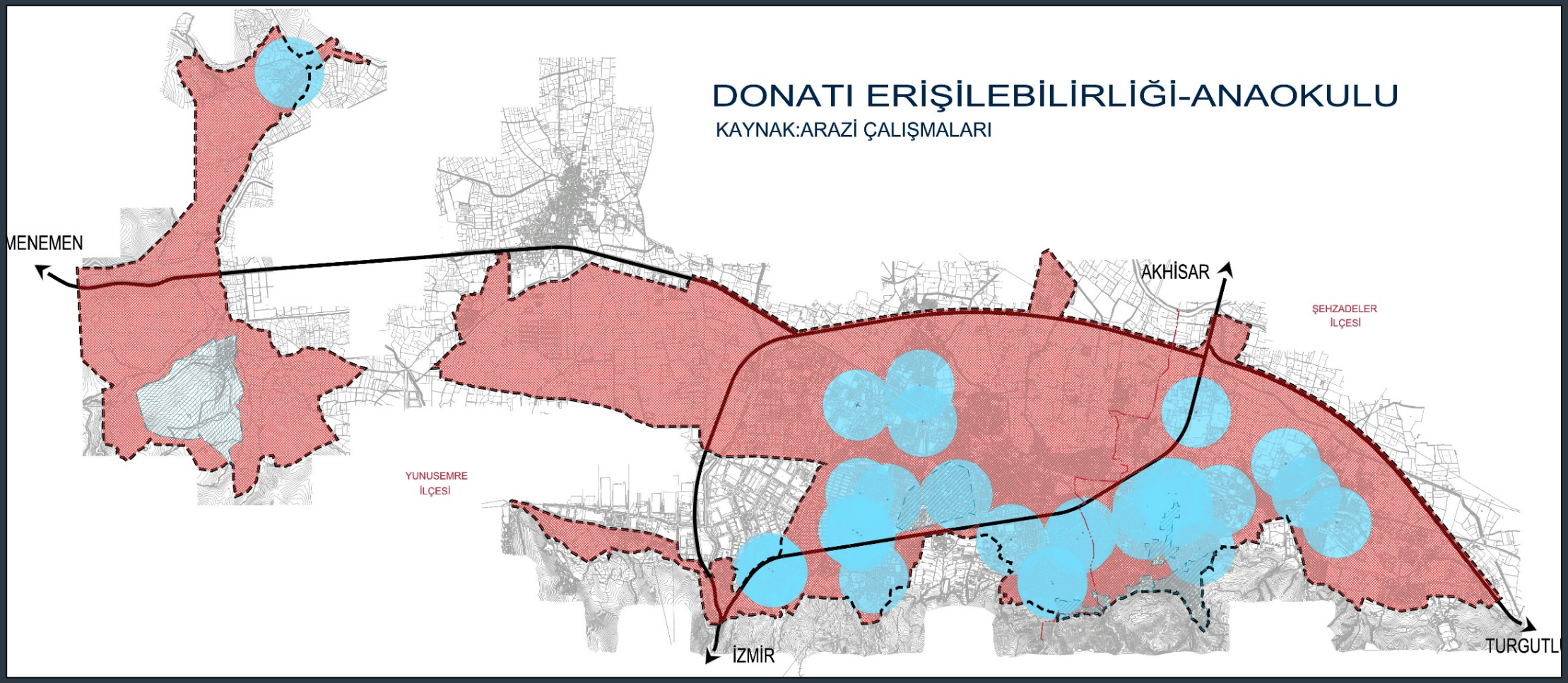
6. FİZİKİ YAPI

KREŞ ALANLARI ERİŞİLRBİLİRLİK ANALİZİ



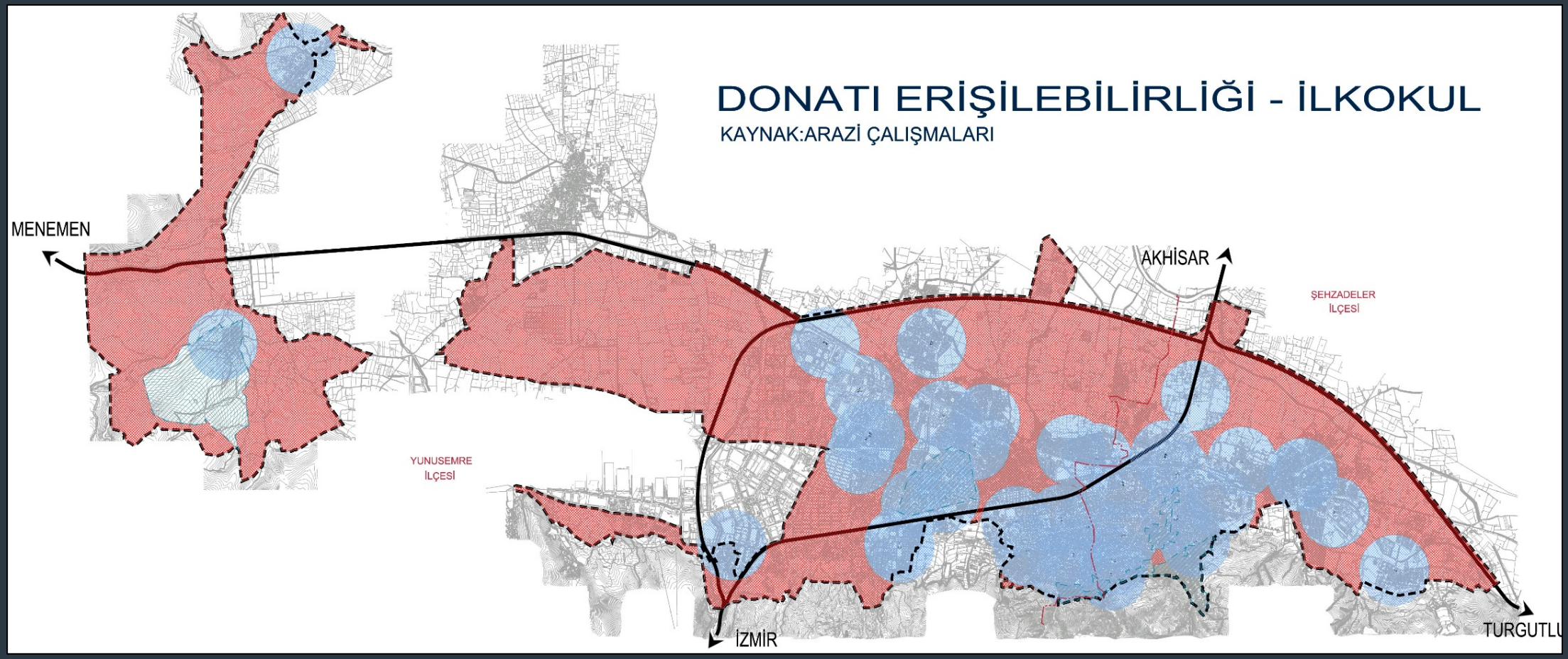
6. FİZİKİ YAPI

ANAOKULU ALANLARI ERİŞİLRBİLİRLİK ANALİZİ



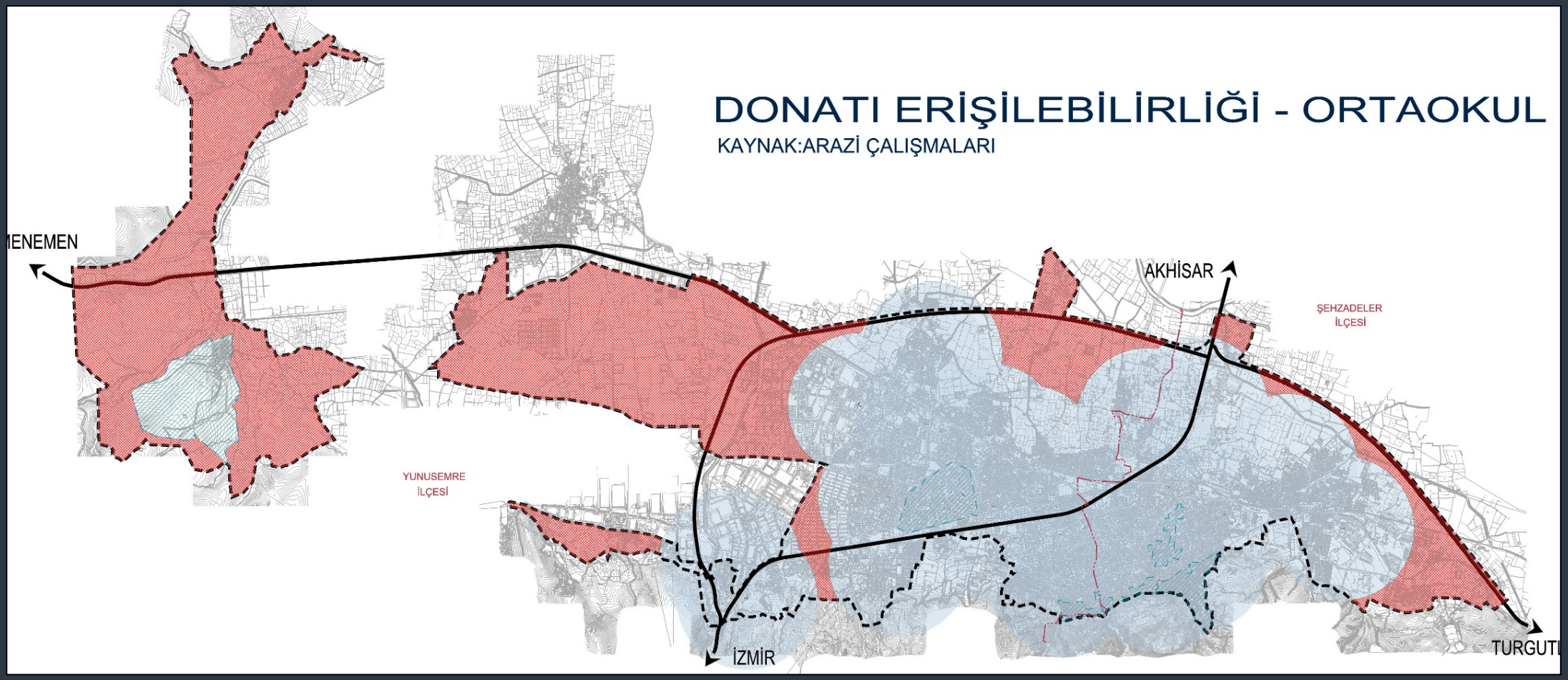
6. FİZİKİ YAPI

İLKOKUL ALANLARI ERİŞİLRBİLİRLİK ANALİZİ



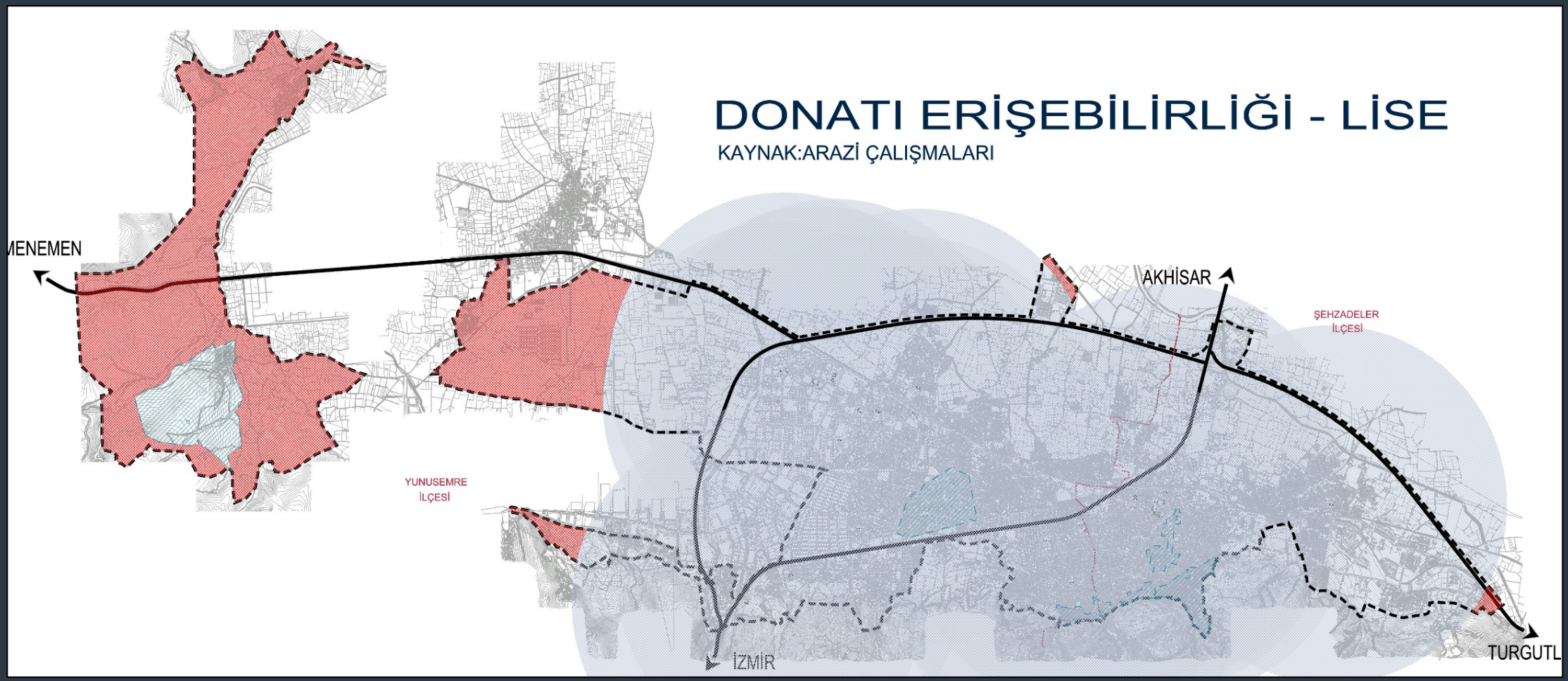
6. FİZİKİ YAPI

ORTAOKUL ALANLARI ERİŞİLRBİLİRLİK ANALİZİ



6. FİZİKİ YAPI

LİSE ALANLARI ERİŞİLRBİLİRLİK ANALİZİ



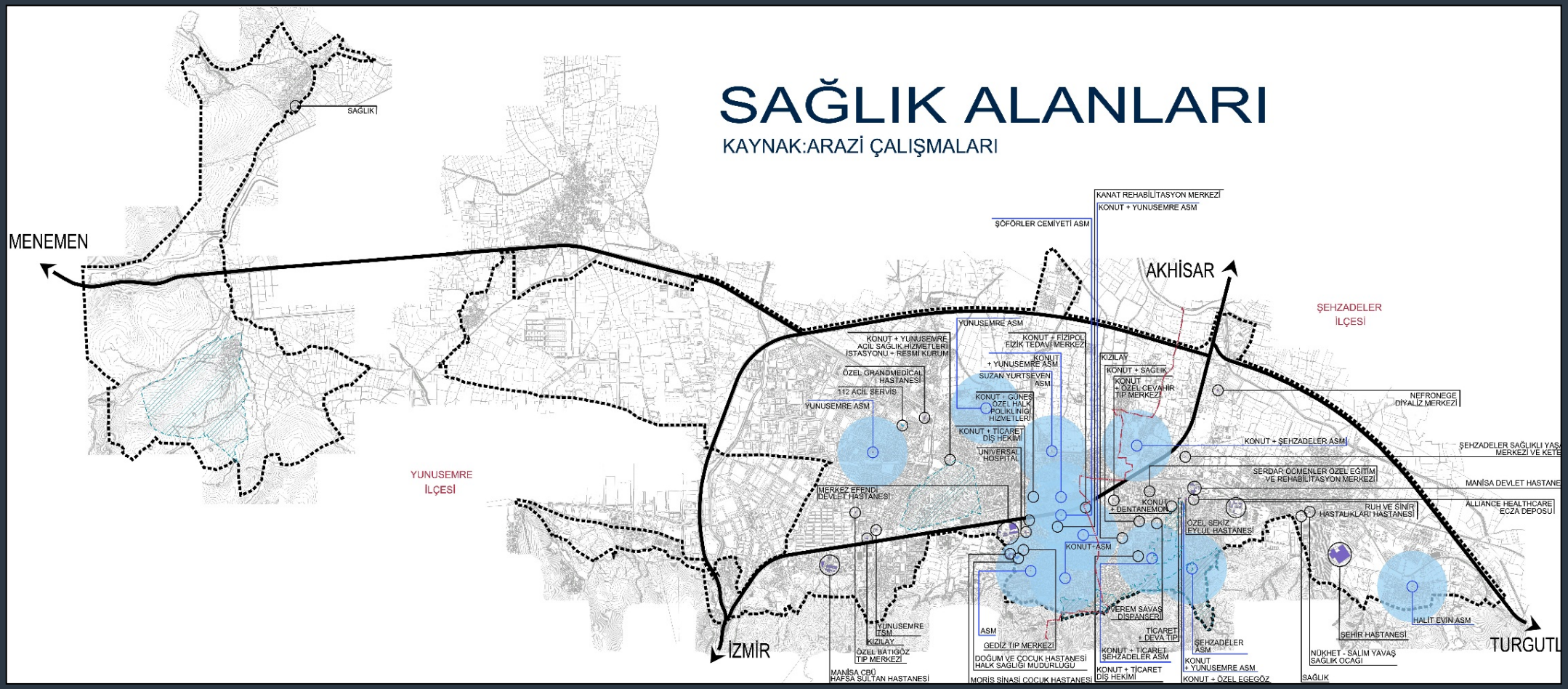
6. FİZİKİ YAPI

DONATI ALANLARI – SAĞLIK TESİSLERİ

Çalışma alanı içerisinde;

- 83 adet Sağlık Tesisi
- 10 adet Özel Sağlık Tesisi
- 23 adet karma kullanımı olan Sağlık Tesisi

olmak üzere toplam 116 Sağlık Tesisi bulunmaktadır.



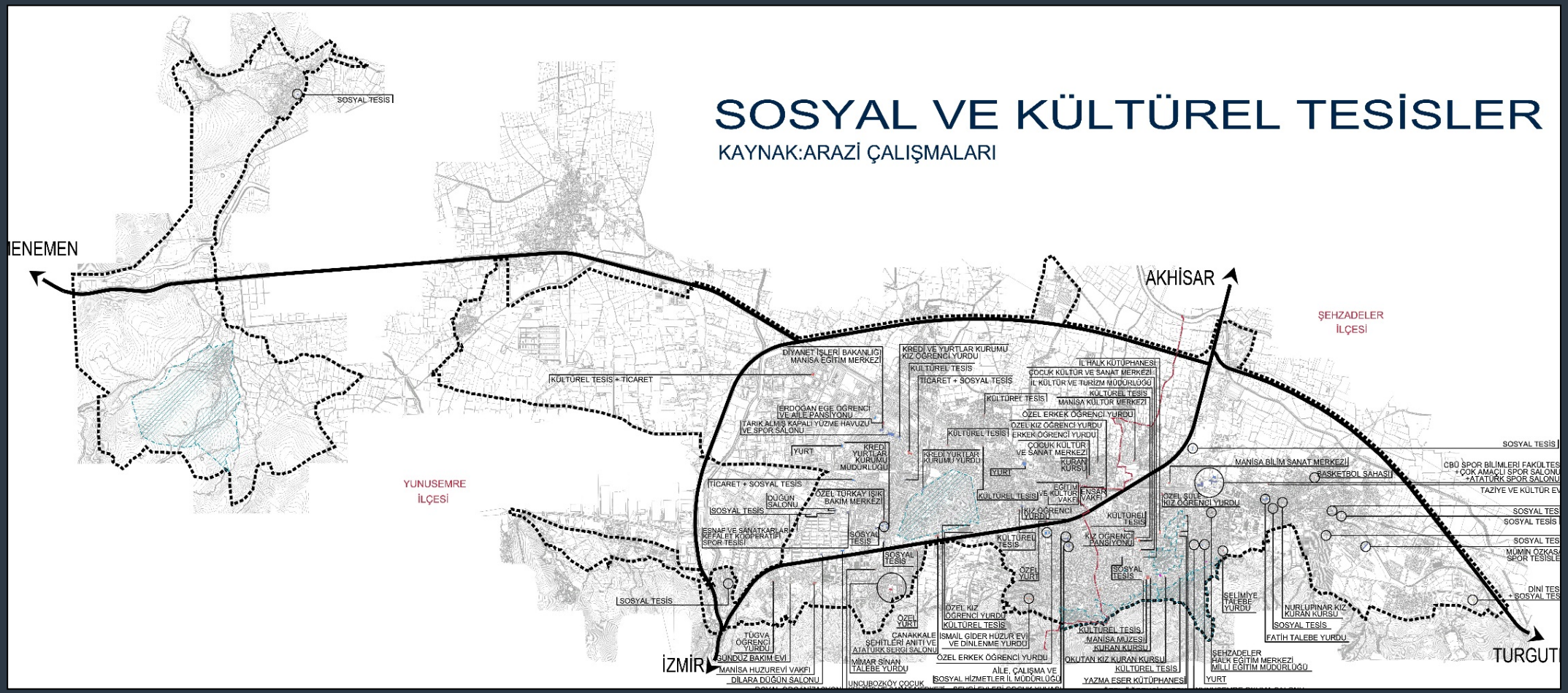
6. FİZİKİ YAPI

DONATI ALANLARI – SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER

Çalışma alanı içerisinde;

- 45 adet Sosyal Tesis – 34 adet Kültürel Tesis
- 18 adet Özel Yurt
- 4 adet Huzurevi
- 3 adet Halk Eğitim Merkezi
- 1 adet Gündüz Bakım Evi

olmak üzere toplam 113 Sosyal ve Kültürel Tesis bulunmaktadır.

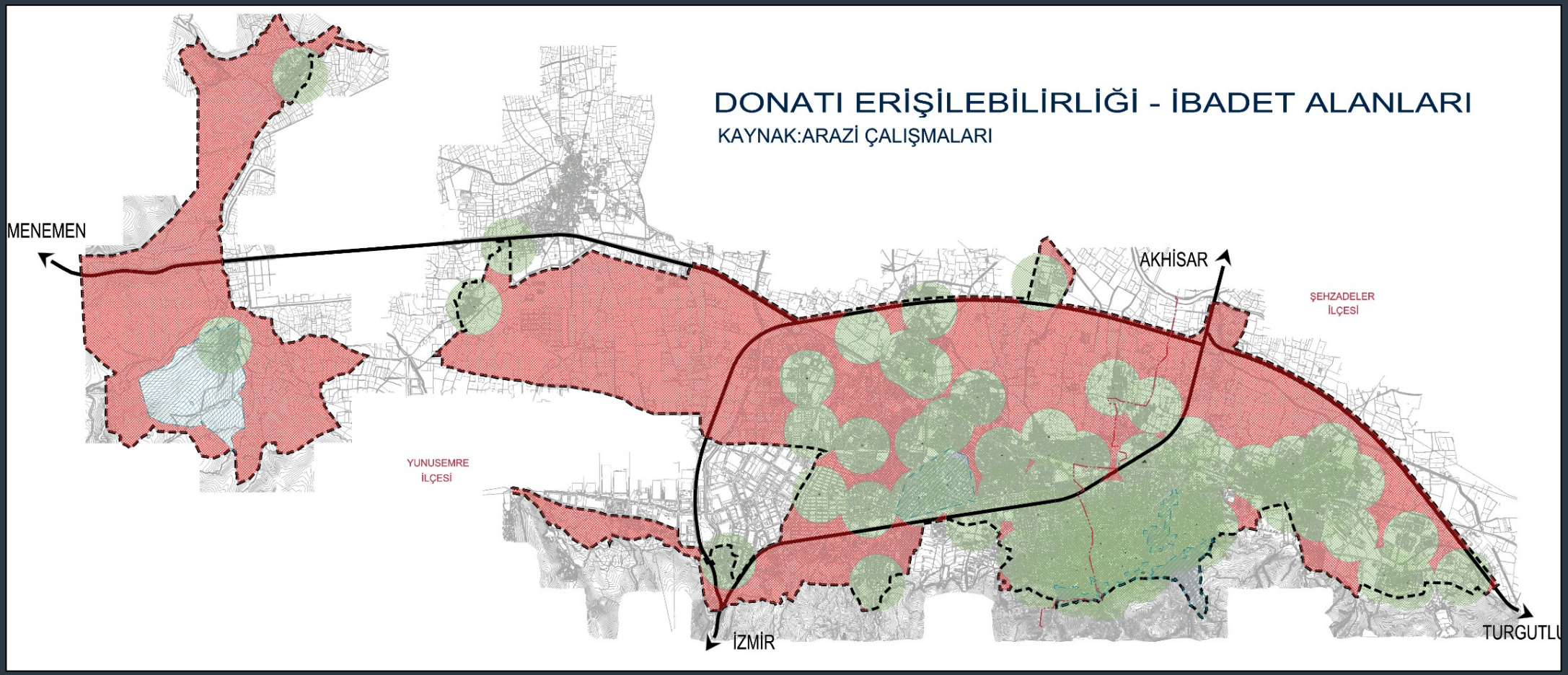


6. FİZİKİ YAPI

DONATI ALANLARI – İBADET ALANLARI

Çalışma alanı içerisinde toplam 101 adet ibadet alanı bulunmaktadır. İbadet alanlarının tümünü camiler oluşturmaktadır.

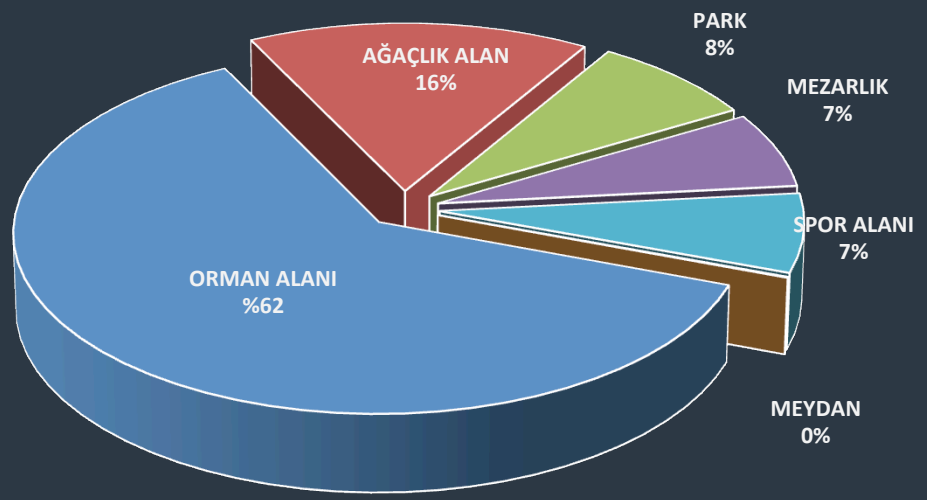
İBADET ALANLARI ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

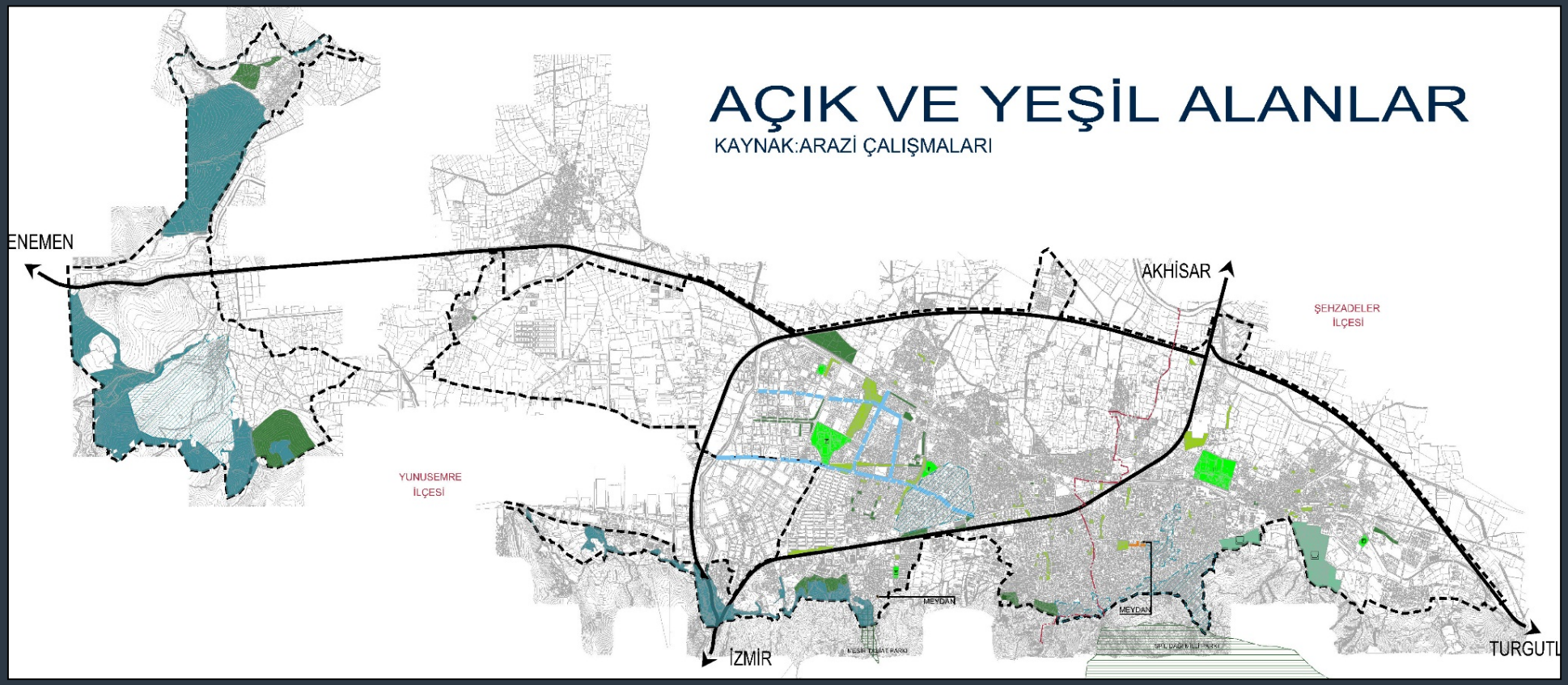


6. FİZİKİ YAPI

DONATI ALANLARI – AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

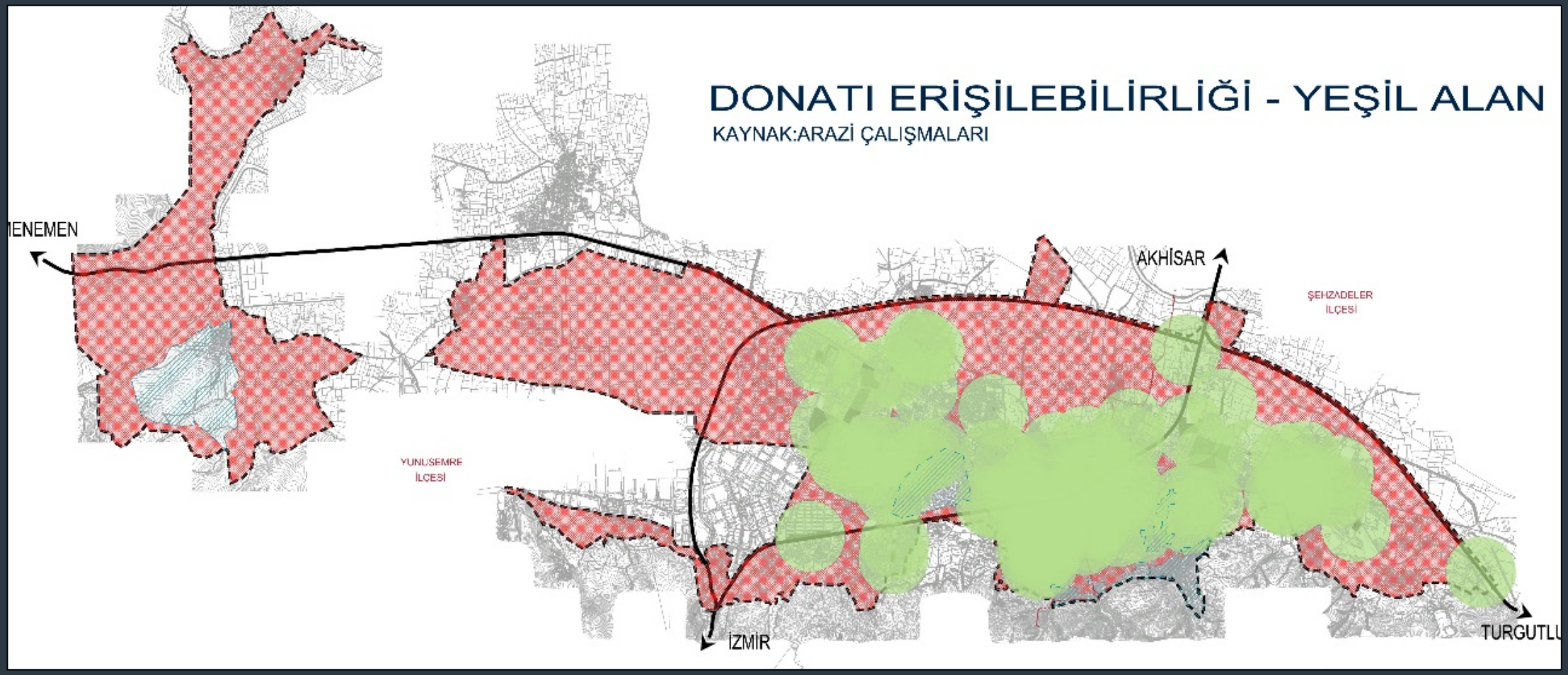
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)	KİŞİ BAŞI M2
ORMAN ALANI	392.51	62.07	12.17
AĞAÇLIK ALAN	101.76	16.09	3.15
PARK	50.27	7.95	1.56
MEZARLIK	42.7	6.75	1.32
SPOR ALANI	44.7	7.07	1.39
MEYDAN	0.42	0.07	0.01
TOPLAM	632.36	100.00	19.60





6. FİZİKİ YAPI

AÇIK/YEŞİL ALANLAR ERİŞİLRBİLİRLİK ANALİZİ



6. FİZİKİ YAPI

YAPI KAT YÜKSEKLİKLERİ

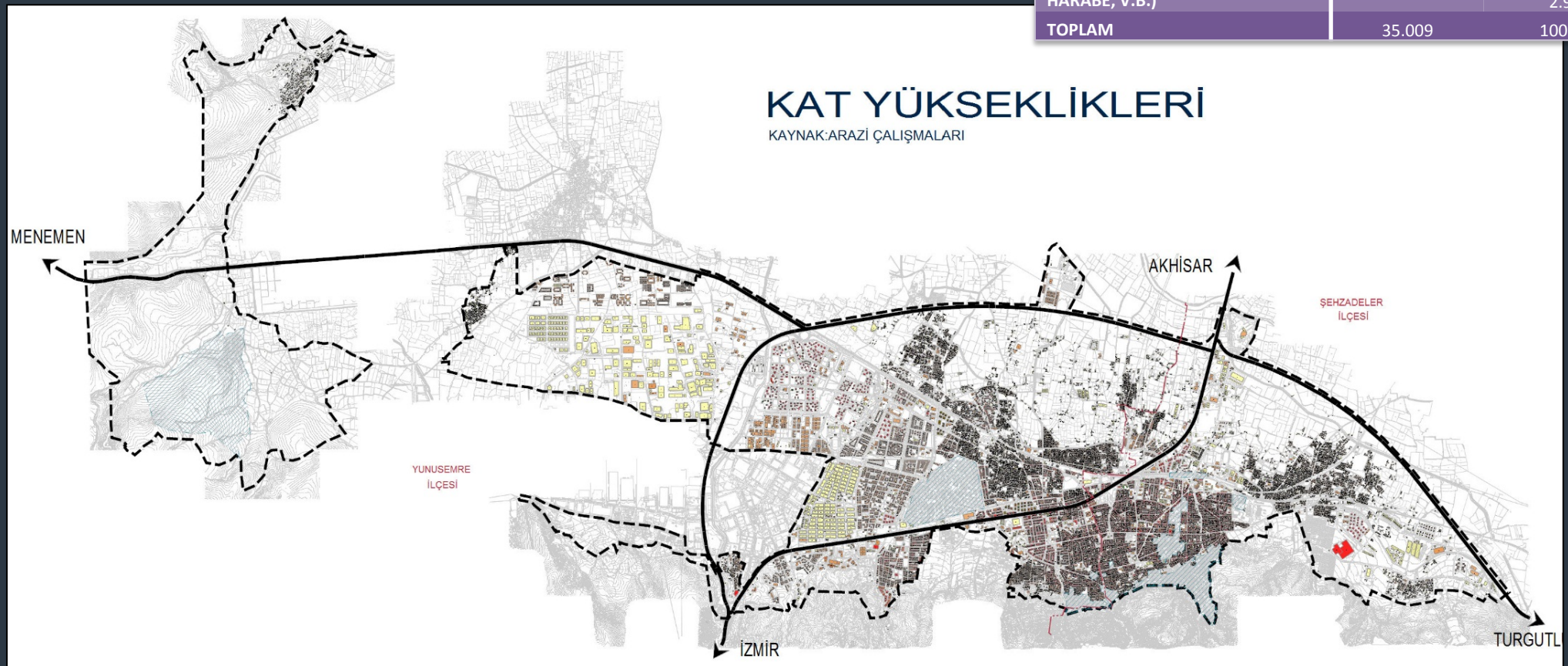
Çalışma alanı içerisinde en çok

1 katlı yapılar (%37.91)
2 katlı yapılar (%18.80)
} Nurlupınar, Kazım Karabekir, Akpınar ve Adnan Menderes Cumhuriyet, Yenimahalle ve Fatih mahalleleri

5 katlı yapılar (%13.05)
} Kuyualan, İbrahimçelebi, Dinçer, Dere ve Alaybey mahalleleri

bulunmaktadır.
Alanın en yüksek yapısı 18 katlıdır.

KAT SAYISI	ADET	ORAN (%)
1 KATLI YAPILAR	13.271	37.91
2 KATLI YAPILAR	6.583	18.80
3 KATLI YAPILAR	4.570	13.05
4 KATLI YAPILAR	1.367	3.90
5 KATLI YAPILAR	5.104	14.58
6 KATLI YAPILAR	1.804	5.15
7 KATLI YAPILAR	860	2.46
8 KATLI YAPILAR	265	0.76
9 KATLI YAPILAR	37	0.11
10 KATLI YAPILAR	33	0.09
11 KATLI YAPILAR	29	0.08
12 KATLI YAPILAR	42	0.12
13 KATLI YAPILAR	7	0.02
15 KATLI YAPILAR	2	0.01
16 KATLI YAPILAR	1	0.00
18 KATLI YAPILAR	2	0.01
DİĞERYAPILAR(YIKIK, HARABE, V.B.)	1.031	2.94
TOPLAM	35.009	100.00

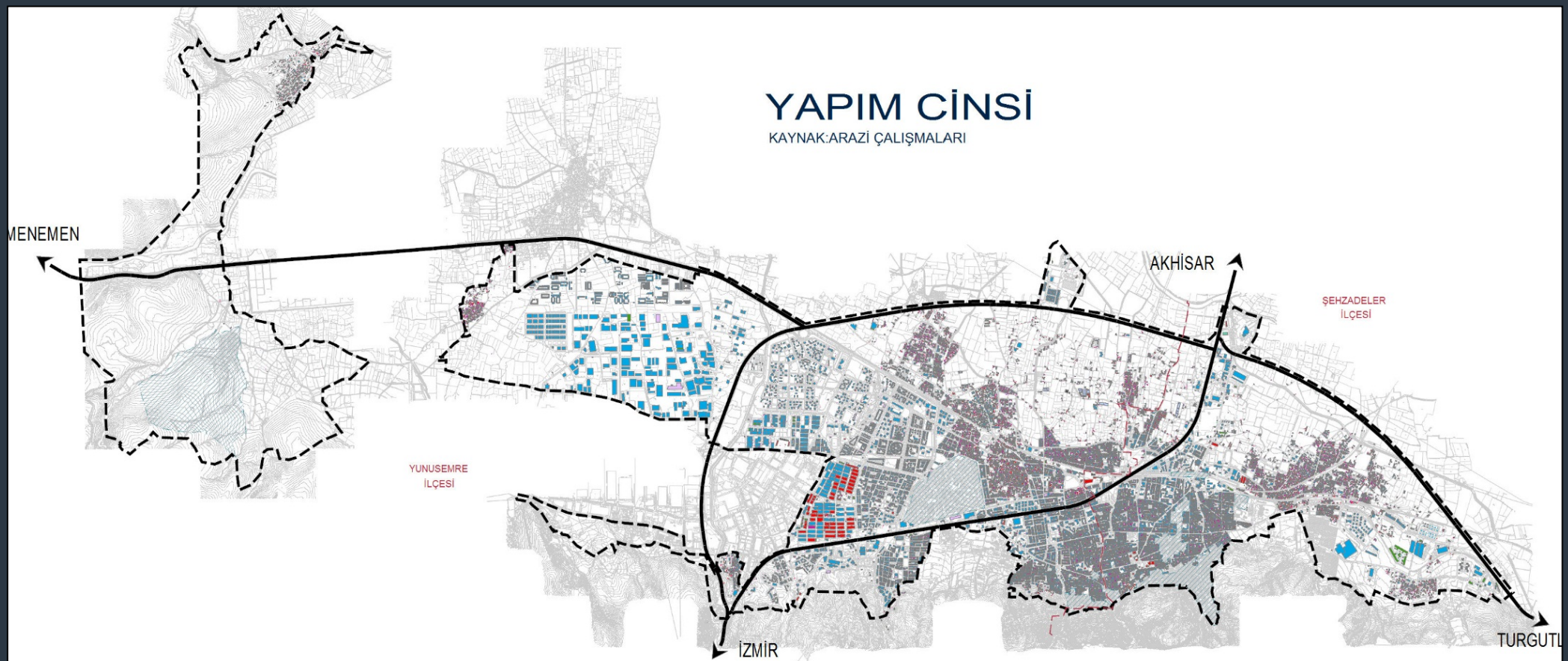


6. FİZİKİ YAPI

YAPI CİNSİ

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların %59 'u betonarmedir. Betonarme yapıları %17 ile yığma yapılar takip etmektedir.

YAPIM CİNSİ	ADET	ORAN
BETONARME	20.617	58.89
YIĞMA	5.921	16.91
AHŞAP	6	0.02
TAŞ	1	0.00
ÇELİK	12	0.03
PREFABRİK	157	0.45
MÜŞTEMİLAT	6.728	19.22
AHIR	394	1.13
YIKIK	739	2.11
HARABE	259	0.74
İNŞAAT	95	0.27
SERA	65	0.19
DİĞER YAPILAR (ÇEŞME, ANIT. V.B.)	15	0.04
TOPLAM	35.009	100.00

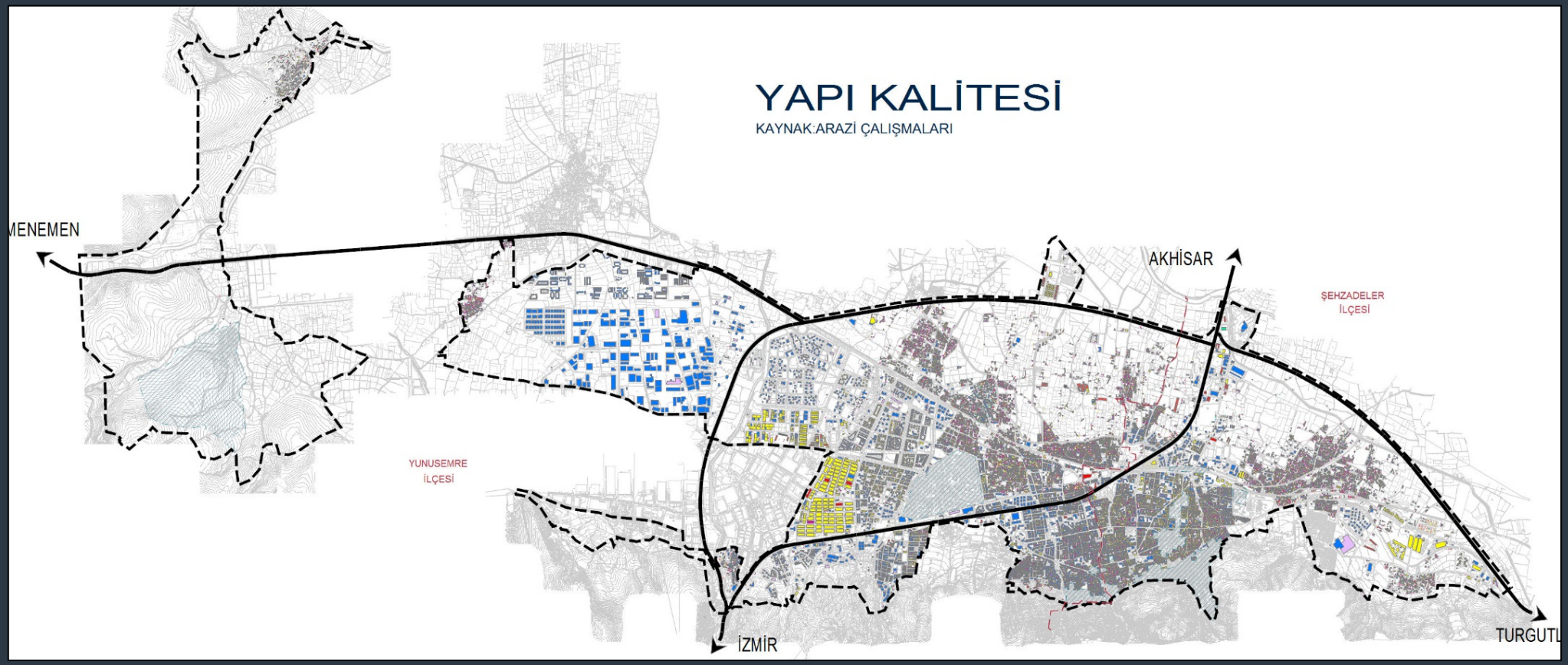


6. FİZİKİ YAPI

YAPI KALİTESİ

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların yaklaşık olarak %34'ü iyi durumda iken, yapıların yaklaşık %35'i onarım ve bakım gerektirmektedir.

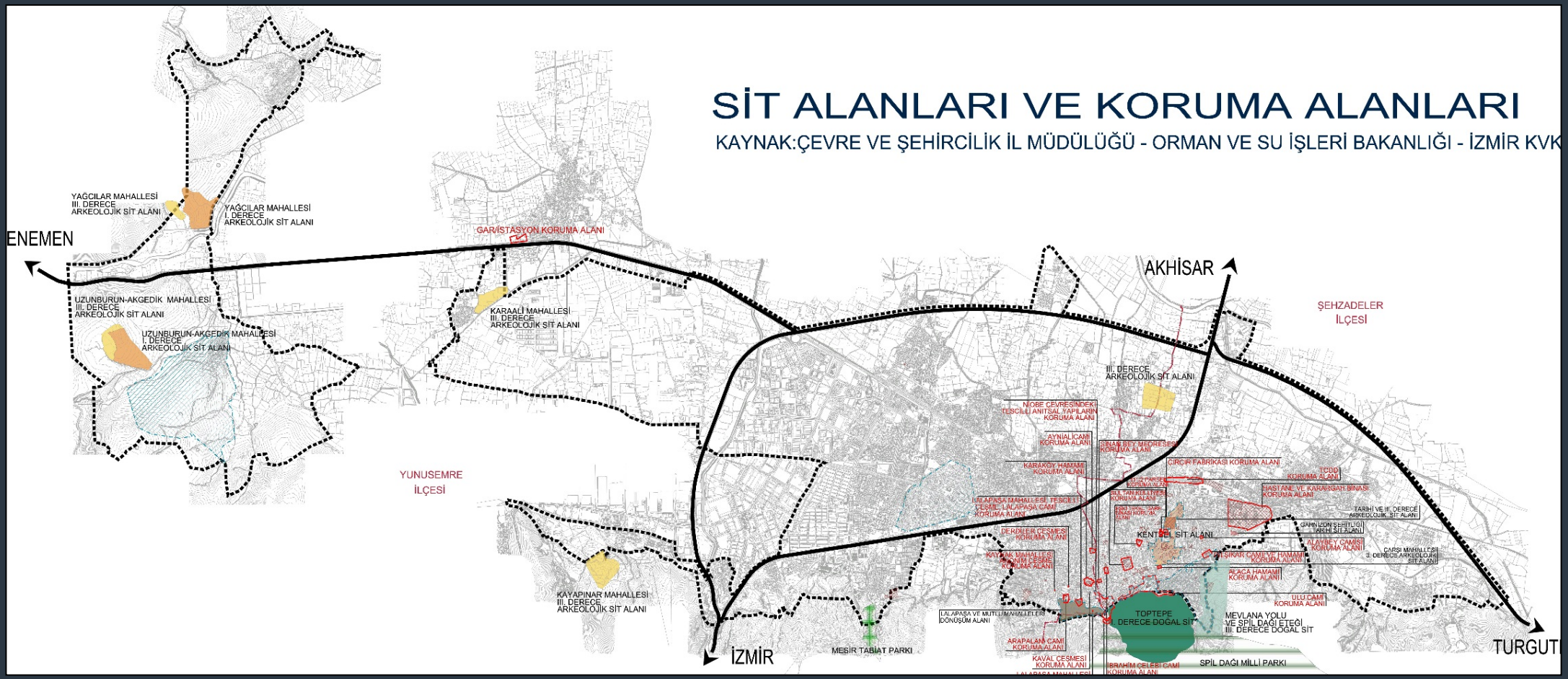
YAPI KALİTESİ	ADET	ORAN
İYİ DURUMDAKİ YAPILAR	11923	34.06
ONARIM VE BAKIM GEREKTİREN	12335	35.23
YENİLENMESİ GEREKEN YAPILAR	2342	6.69
HARABE	259	0.74
YIKILMIŞ	739	2.11
MÜŞTEMİLAT	6728	19.22
AHIR	394	1.13
İNŞAAT	202	0.58
DİĞER YAPILAR	87	0.25
TOPLAM	35009	100.00



6. FİZİKİ YAPI

KORUMA ALANLARI – SİT ALANLARI

- Manisa Kentsel Sit Alanı
- Tarihi ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Çarşı Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Toptepe I. Derece Doğal Sit Alanı
- Mevlâna Yolu Spil Dağı III. Derece Doğal Sit Alanı
- Garnizon Şehitliği Tarihi Sit Alanı
- III. Derece Arkeolojik Sit Alanı (Spil ve Kuşlubahçe Mahalleleri)
- Kayapınar Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Karaali Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Yağcılar Mahallesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Yağcılar Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Uzunburun Akgedik Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı



6. FİZİKİ YAPI

SPİL DAĞI MİLLİ PARKI

MESİR TABİAT PARKI

6. FİZİKİ YAPI

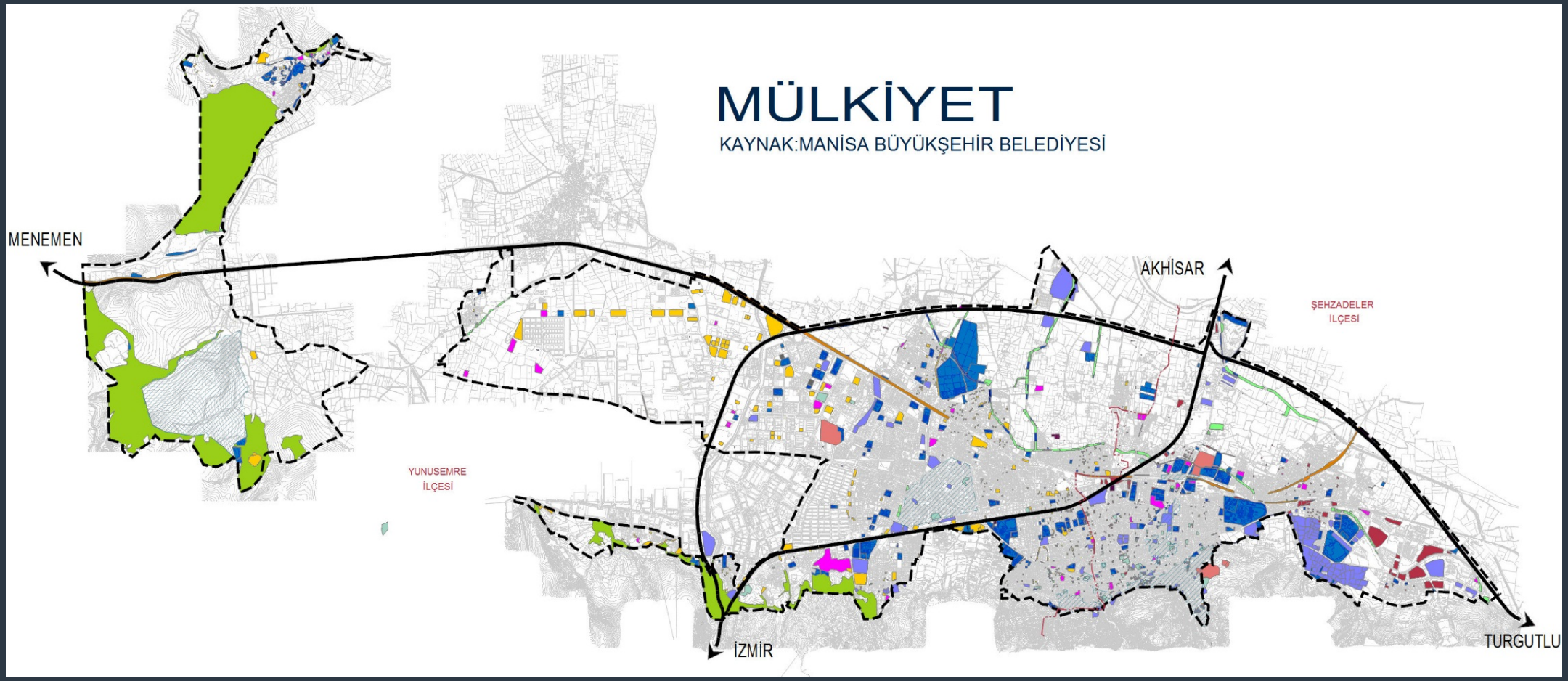
KORUMA ALANLARI

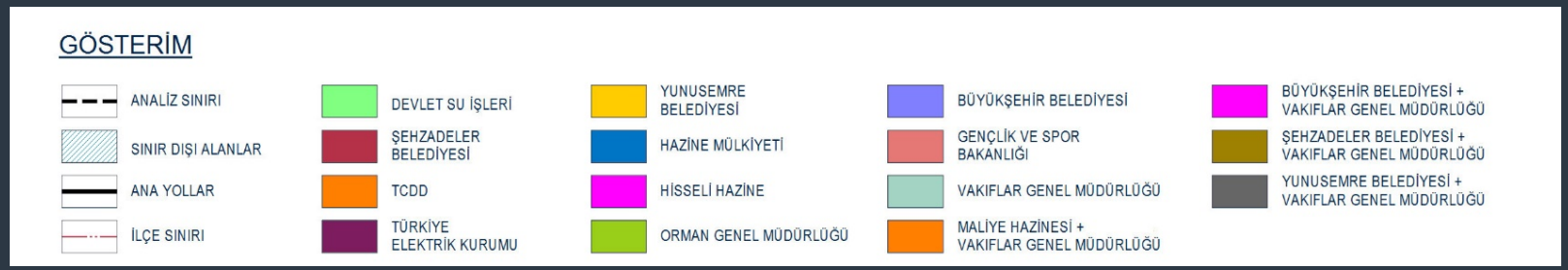
Çalışma alanı içerisinde İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından ilan edilmiş 20 adet Koruma Alanı bulunmaktadır. Bu alanlar;

- Ulucami ve Çevresi Koruma Alanı (15.07.1998/7917 sayılı kurul kararı)
- Alaca Hamamı Koruma Alanı (13.12.2000/9793 sayılı kurul kararı)
- Dilşeker Camii ve Çevresi Koruma Alanı (19.03.1999/8387 sayılı kurul kararı)
- Hastane ve Karargah Binası Koruma Alanı (26.10.2017/8948 sayılı kurul kararı)
- TCDD Koruma Alanı (29.01.2003/11354 sayılı kurul kararı)
- Ağlayankaya Değirmen ve Köprü Kalıntıları Koruma Alanı (20.01.2012/430 sayılı kurul kararı)
- Arapalanı Camii ve Çevresi Koruma Alanı (07.12.2007/3536 sayılı kurul kararı)
- Sinan Bey Medresesi Koruma Alanı (01.12.1988/666 sayılı kurul kararı)
- İbrahim Çelebi Camii Koruma Alanı (15.09.2004/126 sayılı kurul kararı)
- Niobe Çevresi Koruma Alanı (13.12.2000/9737 sayılı kurul kararı)
- Ayniali Camii Koruma Alanı (23.09.1999/8690 sayılı kurul kararı)
- Karaköy Hamamı (Topçuasım Mahallesi) Koruma Alanı (21.06.2006/2205 sayılı kurul kararı)
- Lalapaşa Mahallesi, Tescilli Çeşme, Lalapaşa Camii Koruma Alanı (12.05.2017/8196 sayılı kurul kararı)
- Derdiler Çeşmesi Koruma Alanı (28.04.2004/12680 sayılı kurul kararı)
- Kaynak Mahallesi Anonim Çeşme Koruma Alanı (28.04.2004/12690 sayılı kurul kararı)
- Lalapaşa Mahallesi Tescilli Çeşme Koruma Alanı (12.05.2017/8195 sayılı kurul kararı)
- Eski Tekel İdare Binası Koruma Alanı (10.10.2018/10265 sayılı kurul kararı)
- Sultan Külliyesi Koruma Alanı (08.03.2012/633 sayılı kurul kararı)
- Çırçır Fabrikası Koruma Alanı (09.02.2005/442 sayılı kurul kararı)
- Alaybey Camii Koruma Alanı (03.02.1993/3036 sayılı kurul kararı)

6. FİZİKİ YAPI

MÜLKİYET DURUMU



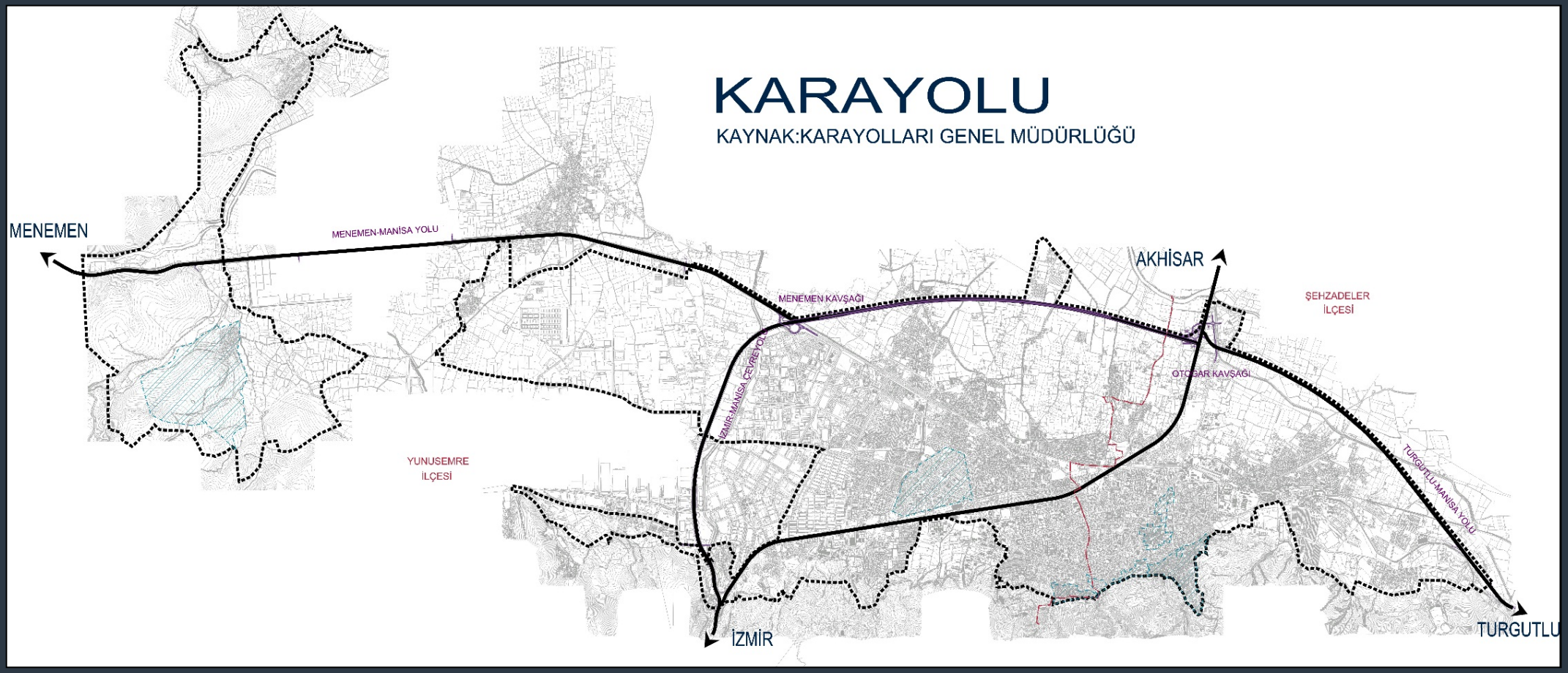


7. ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI

ULAŞIM – KARAYOLLARI

Çalışma alanında Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğunda bulunan yollar;

- Manisa-İzmir Çevre Yolu
- Manisa-Turgutlu Yolu
- Manisa-Menemen Yolu



7. ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI

ULAŞIM – DEMİRYOLLARI

Çalışma alanı içerisinde mevcut ve planlanan demiryolu hatları bulunmaktadır.

Mevcut Hatlar

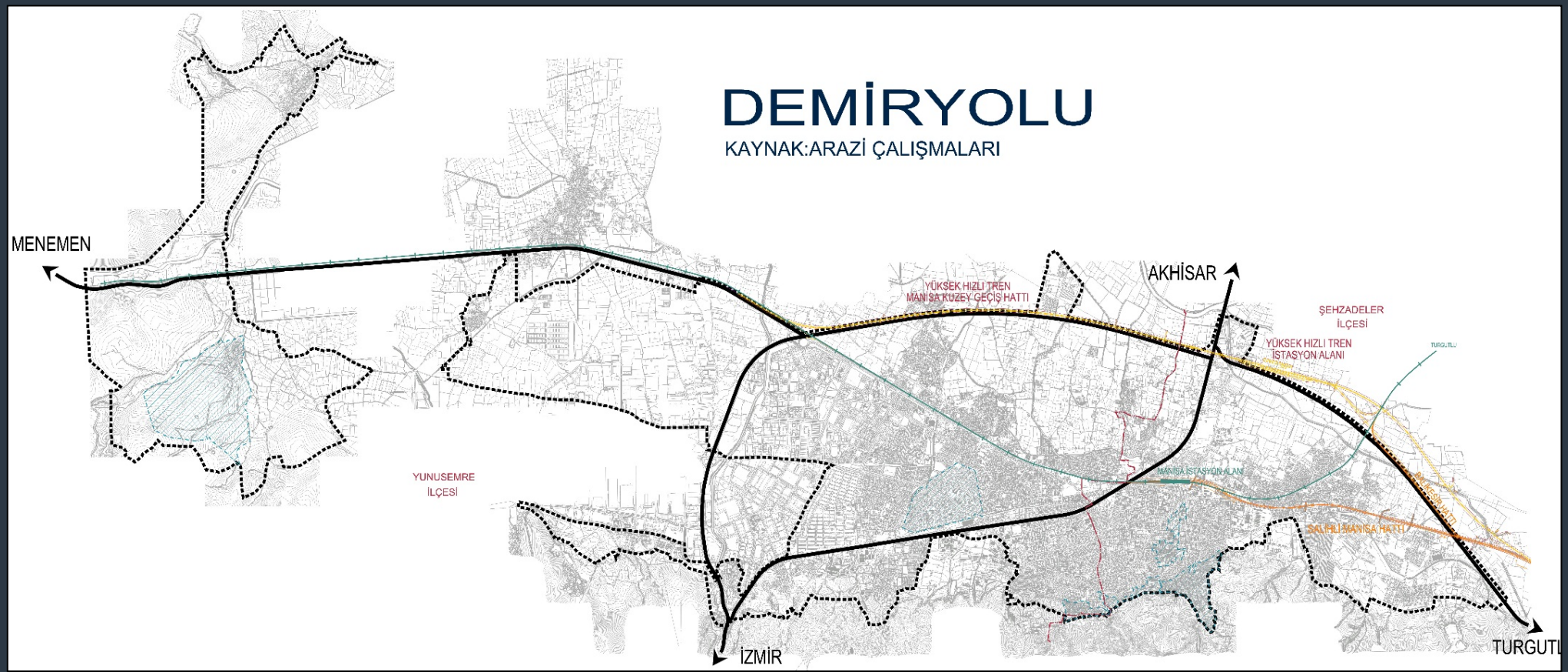
Manisa-Uşak Demiryolu hattı

Planlanan Hatlar

Manisa Kuzey Geçişi Hattı

Manisa-Salihli Hattı

} Ankara-İzmir Hızlı Tren Projesi



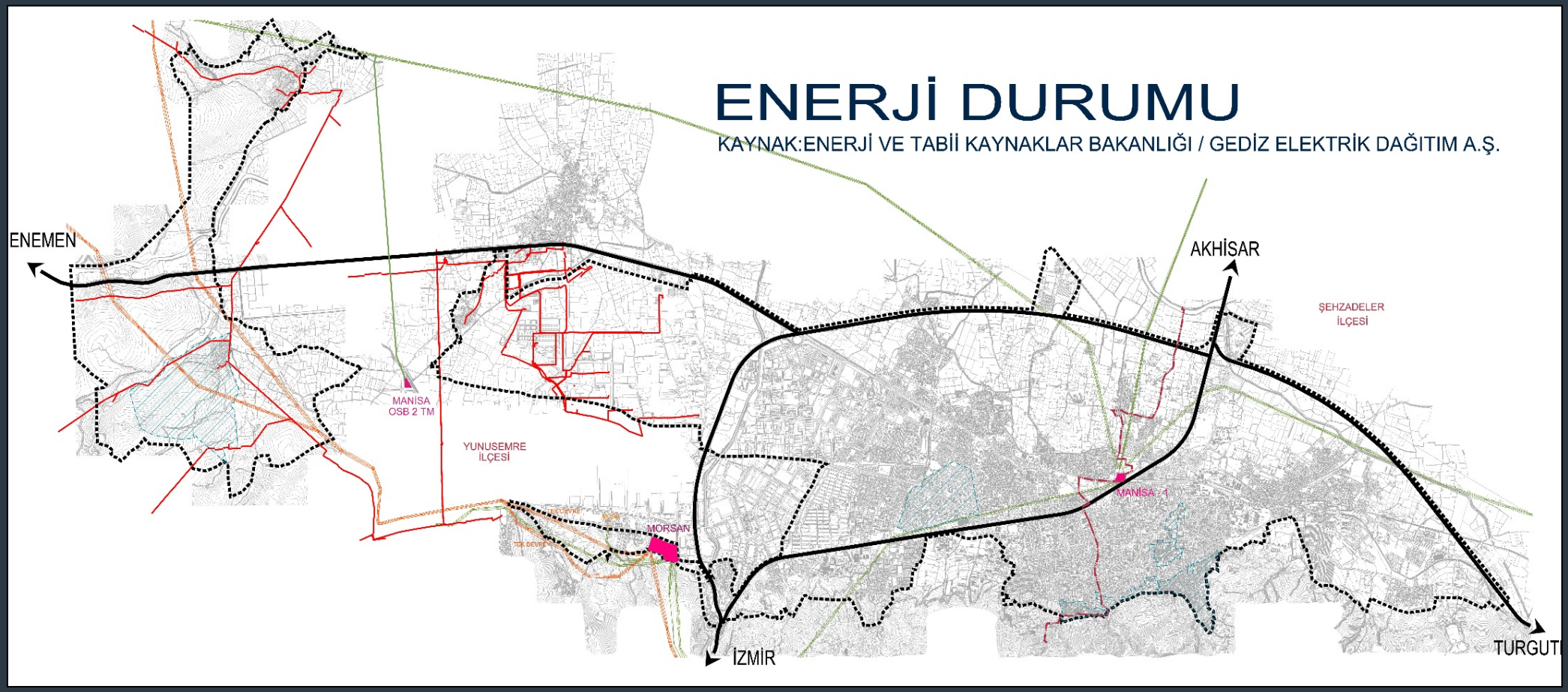
7. ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI

TEKNİK ALTYAPI – ENERJİ DURUMU

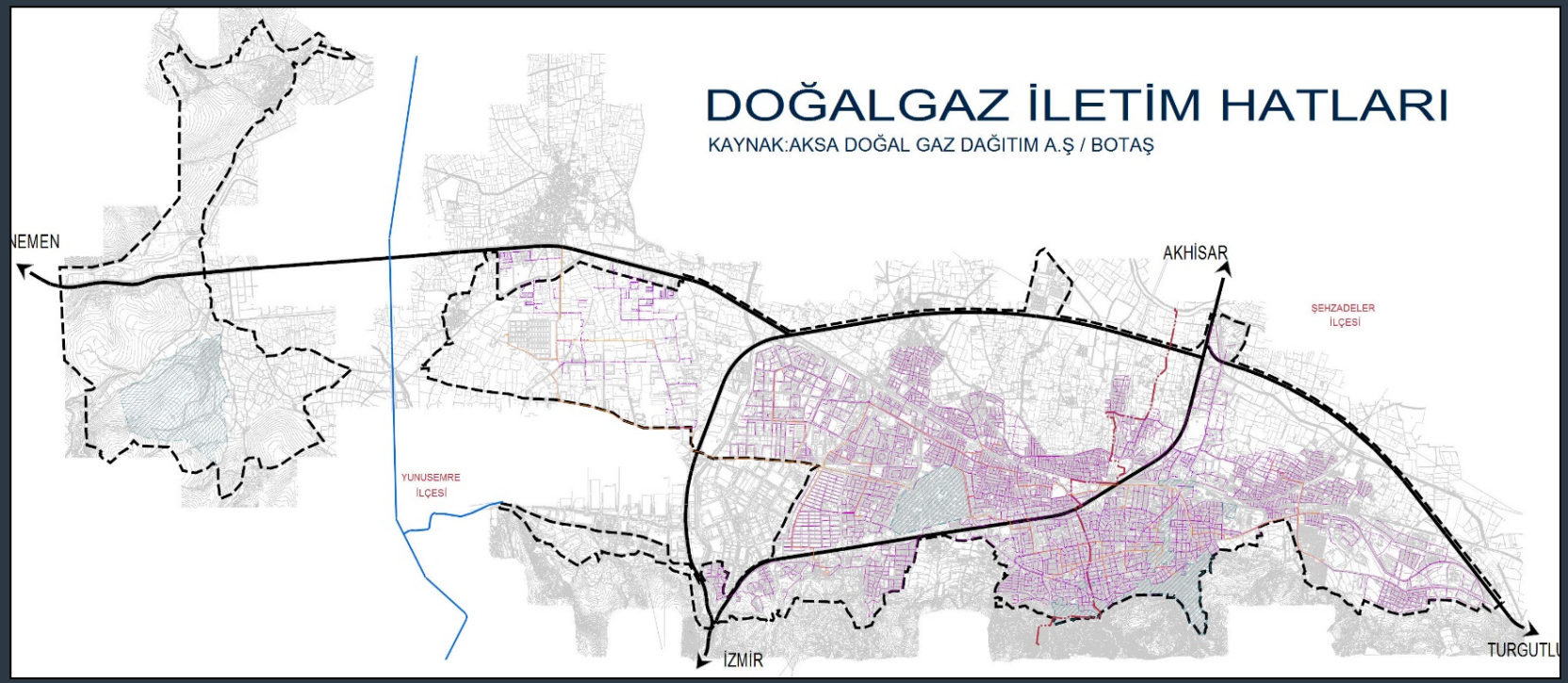
Çalışma alanı içerisinde yer alan;

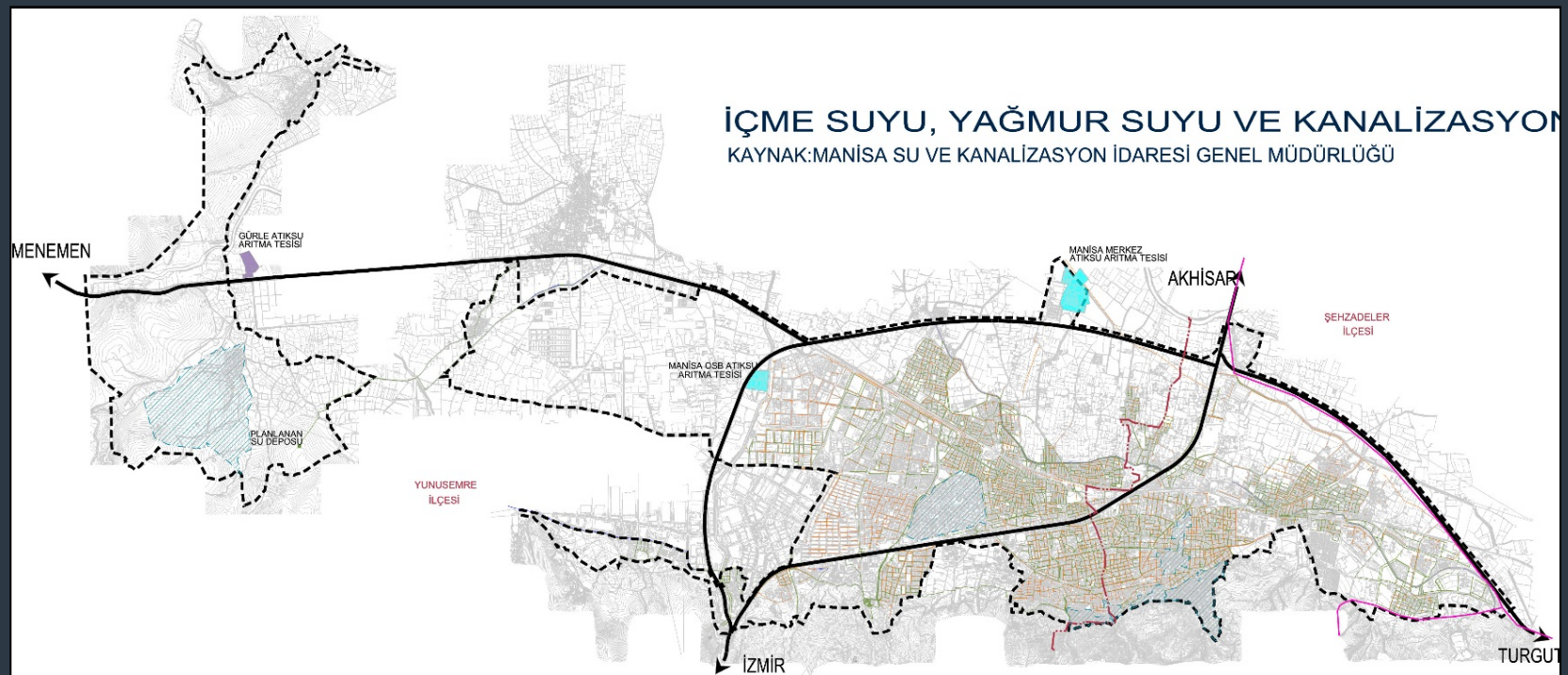
- Enerji İletim Hatları
- Doğalgaz İletim Hatları
- İçme ve Yağmur Suyu ile Kanalizasyon Hatları

ile ilgili analizler ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hazırlanmıştır.



7. ULAŞIM VE TEKNİK ALT YAPI



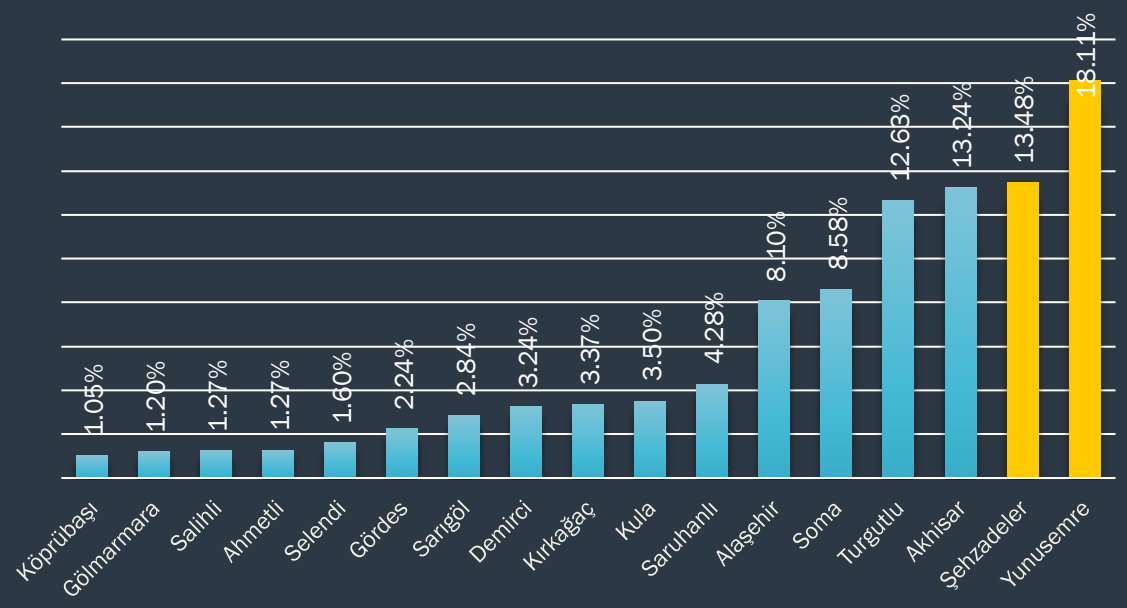


8. DEMOGRAFİK YAPI

NÜFUS YAPISI

- Manisa ilinin 2017 yılı nüfusu **1.413.041 kişidir. İ**lin nüfusu Türkiye nüfusunun %1.8'ini oluşturmaktadır.
- Manisa ili içerisinde Yunusemre ilçesinin nüfusu **229.733 kişi**, Şehzadeler ilçesinin nüfusu ise **170.953 kişidir.**
- Yunusemre (%16.26) ve Şehzadeler (%12.10) ilçeleri Manisa ilinin nüfus bakımından en büyük iki ilçesidir.
- İki ilçenin toplam nüfusu **400.676 kişi** olup, ilin toplam nüfusunun %28.36'sını oluşturmaktadır.

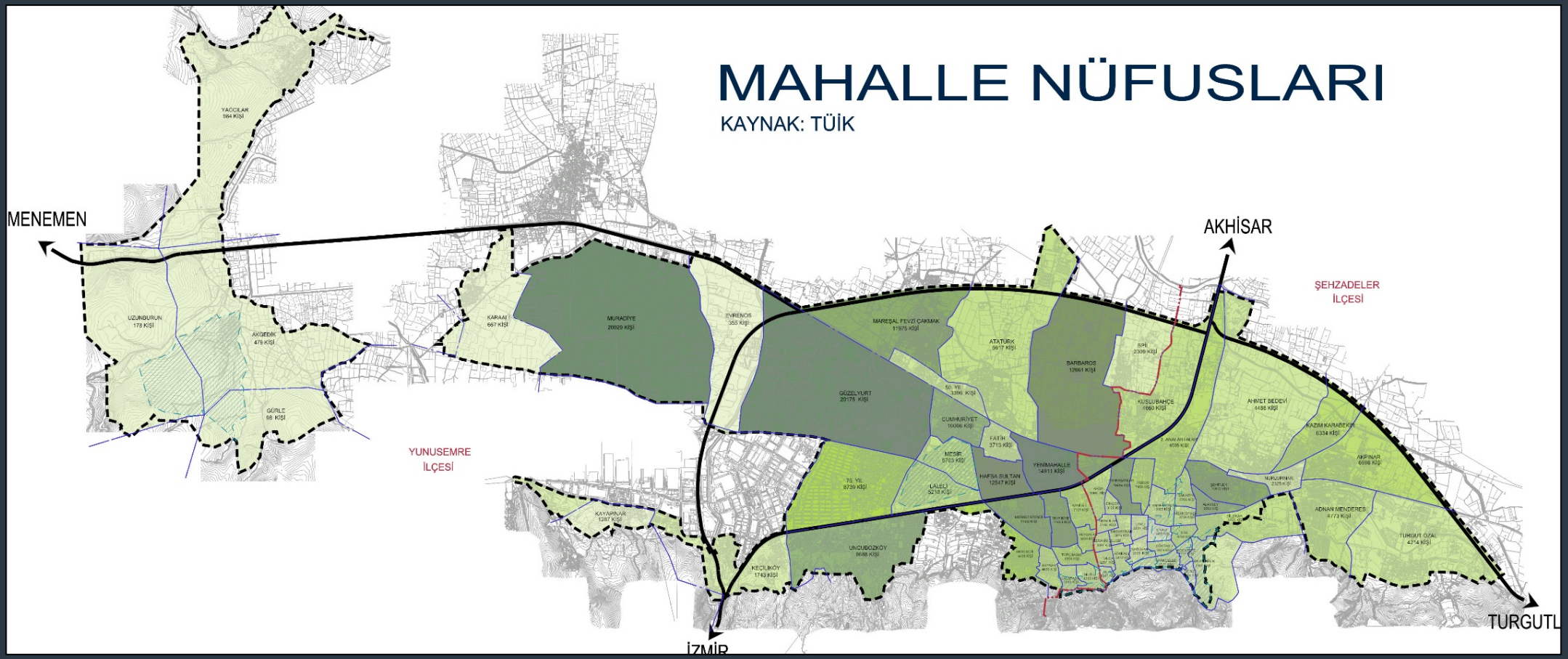
İLÇELER	NÜFUS 2017
AHMETLİ	16.150
AKHİSAR	167.883
ALAŞEHİR	102.731
DEMİRCİ	41.129
GÖLMARMARA	15.243
GÖRDES	28.368
KIRKAĞAÇ	42.716
KÖPRÜBAŞI	13.285
KULA	44.403
SALİHLİ	16.081
SARIGÖL	36.023
SARUHANLI	54.259
ŞEHZADELER	170.953
SELENDİ	20.334
SOMA	108.838
TURGUTLU	160.183
YUNUSEMRE	229.733
TOPLAM	1.268.312



8. DEMOGRAFİK YAPI

NÜFUS YAPISI

ŞEHZADELER	139.126
YUNUSEMRE	183.528
TOPLAM	322.654



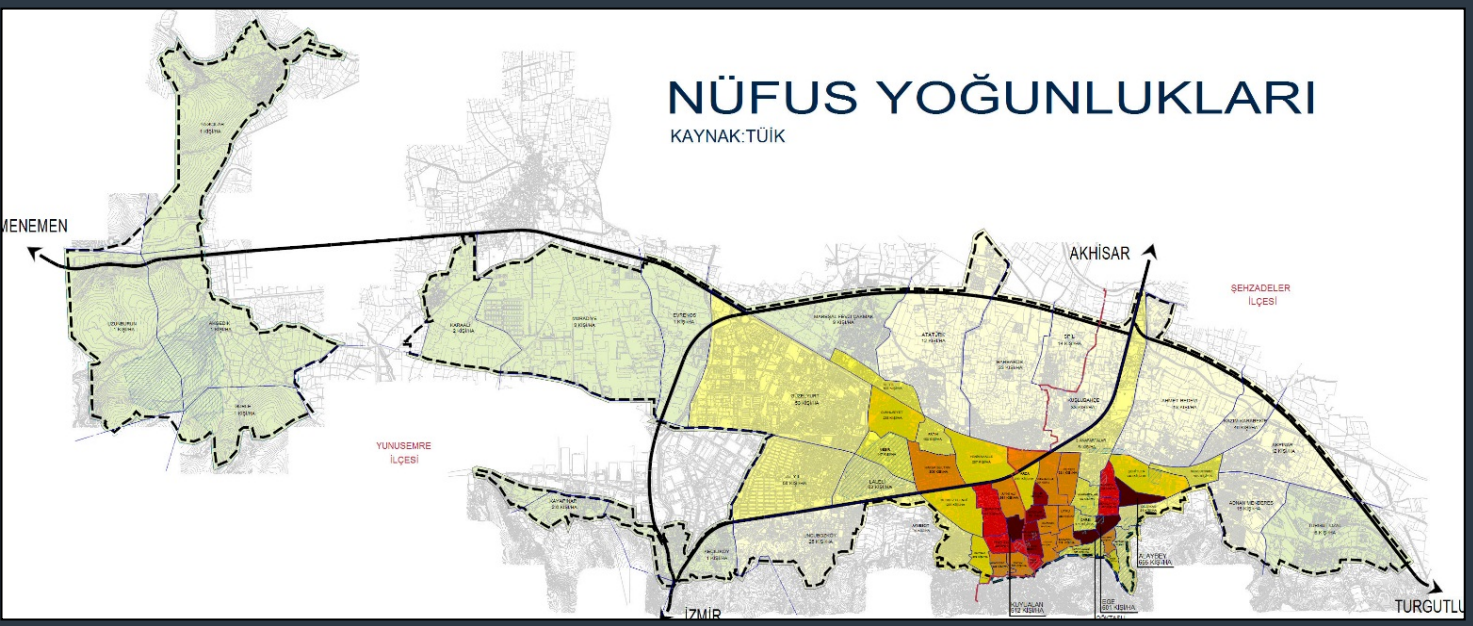
Çalışma alanında yer alan mahallelerin toplam nüfusu **322.654 kişidir.**

Yunusemre ilçesinin en kalabalık mahallesi **Güzelyurt (20.175),** Şehzadeler ilçesinin en kalabalık mahallesi ise **Şehitler'dir (10.812).**

8. DEMOGRAFİK YAPI

NÜFUS YOĞUNLUĞU

- Mahallerin brüt nüfus yoğunlarına göre dağılımı incelendiğinde, merkezde yer alan mahallelerin yoğunluk değerleri bakımından üst sıralarda yer aldığı görülmektedir.
- Şehzadeler ilçesi Alaybey Mahallesi 665 kişi/ha ile brüt yoğunluğu en fazla olan mahalledir.
- Kuyualan, Göktaşlı ve Ege mahalleleri de brüt yoğunluğu 600 kişi/ha'nın üzerinde olan mahalleler arasında yer almaktadır.



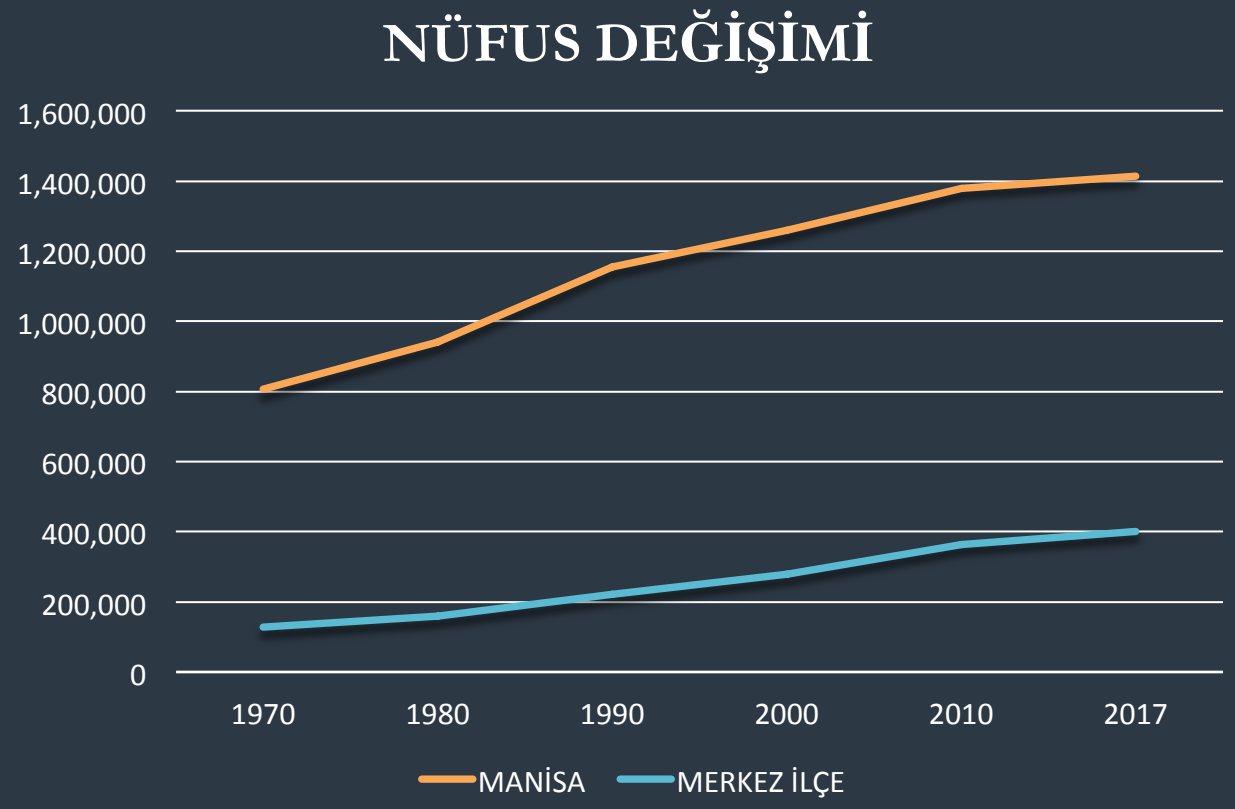
İLÇE ADI	MAHALLE ADI	2017 YILI NÜFUSU (Kişi)	ALAN (HA)	GROSS YOĞUNLUK
ŞEHZADELER	1. ANAFARTALAR	3383	18	188
ŞEHZADELER	2. ANAFARTALAR	6038	99	61
ŞEHZADELER	ADAKALE	3812	10	381
ŞEHZADELER	ADNAN MENDERES	4773	103	46
ŞEHZADELER	AHMET BEDEVİ	4488	266	17
ŞEHZADELER	AKINCILAR	3148	6	525
ŞEHZADELER	AKPINAR	6698	136	49
ŞEHZADELER	ALAYBEY	9063	14	647
ŞEHZADELER	ARDA	5060	17	298
ŞEHZADELER	ÇARŞI	1465	8	183
ŞEHZADELER	DERE	1647	4	412
ŞEHZADELER	DİLŞİKAR	5435	32	170
ŞEHZADELER	DİNÇER	3126	5	625
ŞEHZADELER	EGE	4784	8	598
ŞEHZADELER	GÖKTAŞLI	3979	6	663
ŞEHZADELER	İBRAHİM ÇELEBİ	3397	6	566
ŞEHZADELER	KAZIM KARABEKİR	6334	63	101
ŞEHZADELER	KUŞLUBAHÇE	4660	121	39
ŞEHZADELER	MİMAR SİNAN	3976	11	361
ŞEHZADELER	NİŞANCIPAŞA	3754	8	469
ŞEHZADELER	NURLUPINAR	2325	22	106
ŞEHZADELER	PEKER	7459	19	393
ŞEHZADELER	SAKARYA	5756	12	480
ŞEHZADELER	SARUHAN	2905	9	320
ŞEHZADELER	ŞEHİTLER	10812	43	251
ŞEHZADELER	TUNCA	3257	6	543
ŞEHZADELER	TURGUT ÖZAL	4214	209	20
ŞEHZADELER	UTKU	2924	8	366
ŞEHZADELER	YARHASANLAR	10454	35	299
YUNUSEMRE	50. YIL	3396	32	106
YUNUSEMRE	75. YIL	8739	151	58
YUNUSEMRE	AKMESCİD	8498	52	163
YUNUSEMRE	ATATÜRK	5617	274	21
YUNUSEMRE	AYNİ ALİ	7127	20	356
YUNUSEMRE	BARBAROS	12661	257	49
YUNUSEMRE	CUMHURİYET	10066	43	234
YUNUSEMRE	EVRENOS	335	171	2
YUNUSEMRE	FATİH	3713	22	169
YUNUSEMRE	GÜZELYURT	20175	383	53
YUNUSEMRE	HAFSA SULTAN	12547	41	306
YUNUSEMRE	KARAALİ	667	176	4
YUNUSEMRE	KAYAPINAR	1287	49	26
YUNUSEMRE	KAYNAK	4610	15	307
YUNUSEMRE	KEÇİLİKÖY	1743	192	9
YUNUSEMRE	KUYUALAN	5034	8	629
YUNUSEMRE	LALAPAŞA	3113	9	346
YUNUSEMRE	MAREŞAL FEVZİ ÇAKMAK	11975	172	70
YUNUSEMRE	MERKEZ EFENDİ	11532	41	281
YUNUSEMRE	MUTLU	4283	11	389
YUNUSEMRE	SPİL	2309	83	28

8.DEMOGRAFİK YAPI

NÜFUS DEĞİŞİMİ

Manisa ilinin 1970-2017 yılları arasında nüfusu sürekli artış göstermiştir.

Çalışma alanının yer aldığı Yunusemre ve Şehzadeler ilçelerinin tek bir ilçe olarak (merkez ilçe) nüfus değişimine bakıldığında, nüfusun artan bir grafiğe sahip olduğu görülmektedir.



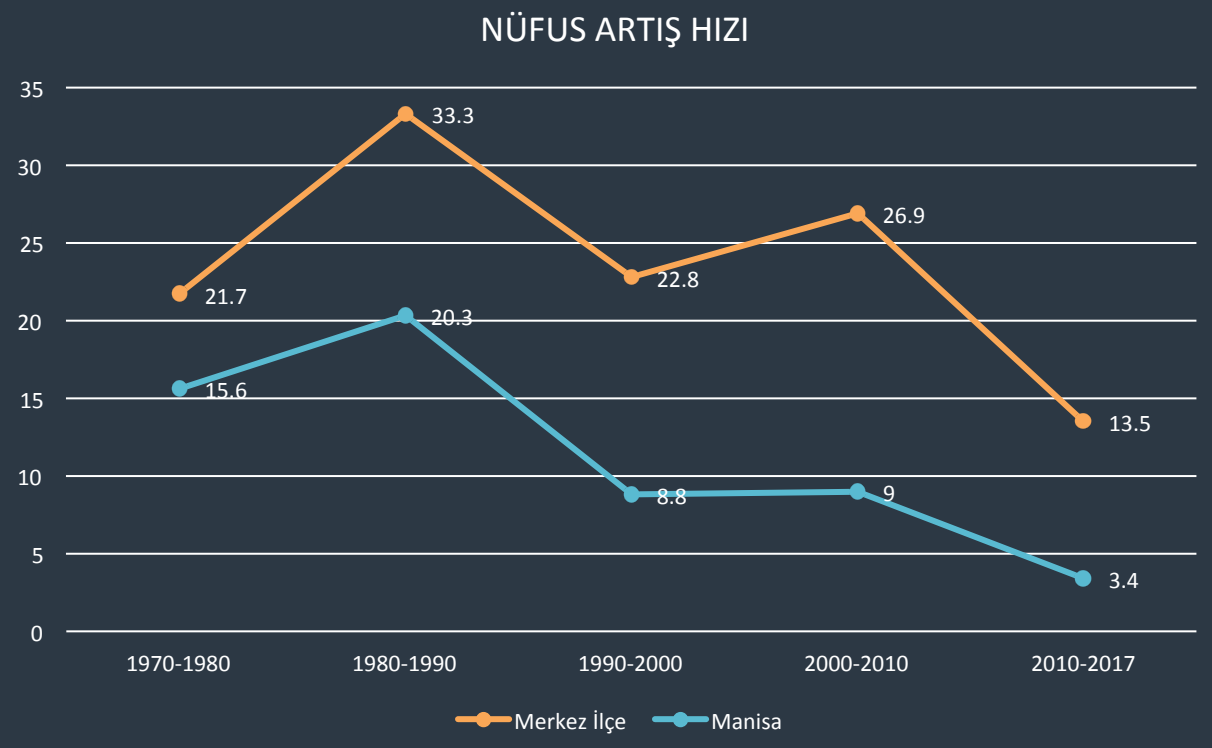
	1970	1980	1990	2000	2010	2017
MANİSA	805,650	941,941	1,154,418	1,260,169	1,379,484	1,413,041
MERKEZ İLÇE	128,031	158,982	221,694	278,555	364,547	400,676

8. DEMOGRAFİK YAPI

NÜFUS ARTIŞ HIZI

Manisa ilinin nüfus artış hızı son dönemde önemli bir düşüş göstermiştir.

Merkez ilçe nüfus artış hızı ise 1990 yılından itibaren kademeli bir şekilde düşüş eğilimindedir.



	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2017
Merkez İlçe	21.7	33.3	22.8	26.9	13.5
Manisa	15.6	20.3	8.8	9	3.4

8. DEMOGRAFİK YAPI

HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ

Manisa ilinin 2017 yılı itibari ile hanehalkı büyüklüğü **3.1 kişi,** Şehzadeler ilçesinin **3.32 kişi** ve Yunusemre ilçesinin **3.35 kişidir.**

Plan araştırma çalışması kapsamında alanda yapılan anket çalışmalarına göre ise çalışma alanının hanehalkı büyüklüğü **3.46 kişi** çıkmıştır.

İLÇE/İL	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (KİŞİ)
AHMETLİ	3.07
AKHİSAR	3.20
ALAŞEHİR	3.22
DEMİRCİ	3.00
GÖLMARMARA	3.68
GÖRDES	2.88
KIRKAĞAÇ	3.15
KÖPRÜBAŞI	2.75
KULA	3.19
SALİHLİ	3.14
SARIGÖL	2.94
SARUHANLI	3.30
SELENDİ	3.40
SOMA	3.21
ŞEHZADELER	3.32
TURGUTLU	3.40
YUNUSEMRE	3.35

	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (KİŞİ)
Çalışma Alanı	3.46

8. DEMOGRAFİK YAPI

NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Çalışma alanının içinde yer aldığı Şehzadeler ve Yunusemre ilçelerinin 2040 yılı için yapılan nüfus öngörülerinde dört farklı yöntem (üssel fonksiyon, en küçük kareler yöntemi, bileşik faiz yöntemi ve aritmetik ortalama) kullanılarak nüfus projeksiyonları hesaplanmıştır.

Dört yöntemin ortalaması alınarak hesaplanan nüfus projeksiyonu **668.864 kişi'dir.**

YILLAR	USSEL YON.	EKK YON.	BF YON.	ARIT YON.	ORTALAMA
2017	400686	410145	400686	400686	403051
2020	431171	472771	430791	420284	438754
2025	487219	535397	486075	452946	490409
2030	550554	598023	548454	485609	545660
2035	622121	660649	618838	518272	604970
2040	702991	723276	698255	550934	668864

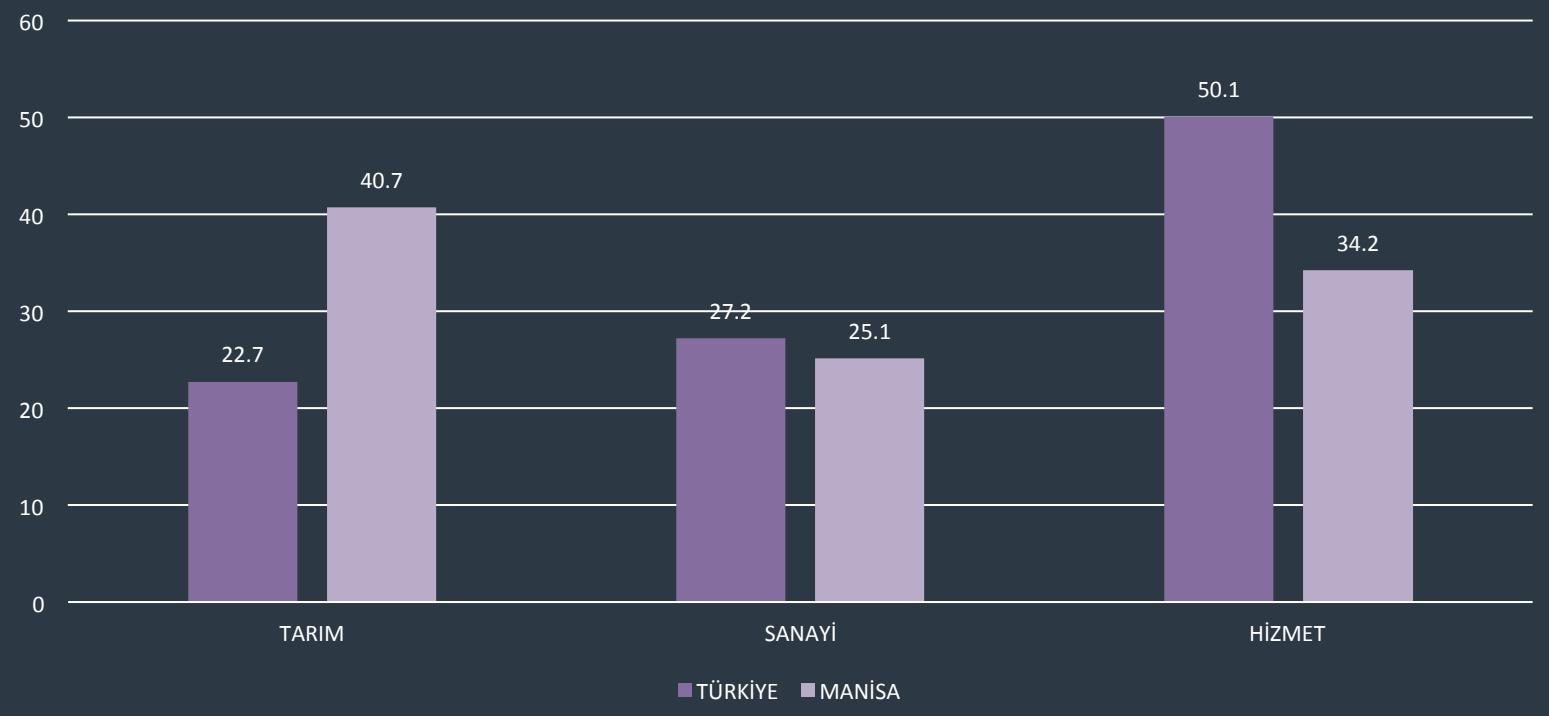
9. EKONOMİK YAPI

TEMEL İŞ GÜCÜ GÖSTERGELERİ 2011				
TOPLAM NÜFUS (15+)	İŞ GÜCÜ	İSTİHDAM	İŞSİZ	İŞ GÜCÜNE DAHİL OLMAYAN NÜFUS
1.048.000	546.000	520.000	26.000	502.000

	İŞ GÜCÜNE KATILMA ORANI				İŞSİZLİK ORANI				İSTİHDAM ORANI			
	Oran (%)	Değişim katsayısı	Alt sınır	Üst sınır	Oran (%)	Değişim katsayısı (%)	Alt sınır	Üst sınır	Oran (%)	Değişim katsayısı (%)	Alt sınır	Üst sınır
2013	55.5	0.5	54.9	56.1	5.1	2.0	4.9	5.3	52.7	0.6	52.1	53.3
2012	55.8	1.5	54.1	57.5	4.4	9.4	3.6	5.2	53.4	1.7	51.7	55.1
2011	54.0	1.0	53.0	55.1	4.7	8.4	3.9	5.4	51.5	1.1	50.4	52.6

9. EKONOMİK YAPI

2011 YILI MANİSA İLİ SEKTÖREL DAĞILIM



	TARIM	SANAYİ	HİZMET
TÜRKİYE	22.7	27.2	50.1
MANİSA	40.7	25.1	34.2

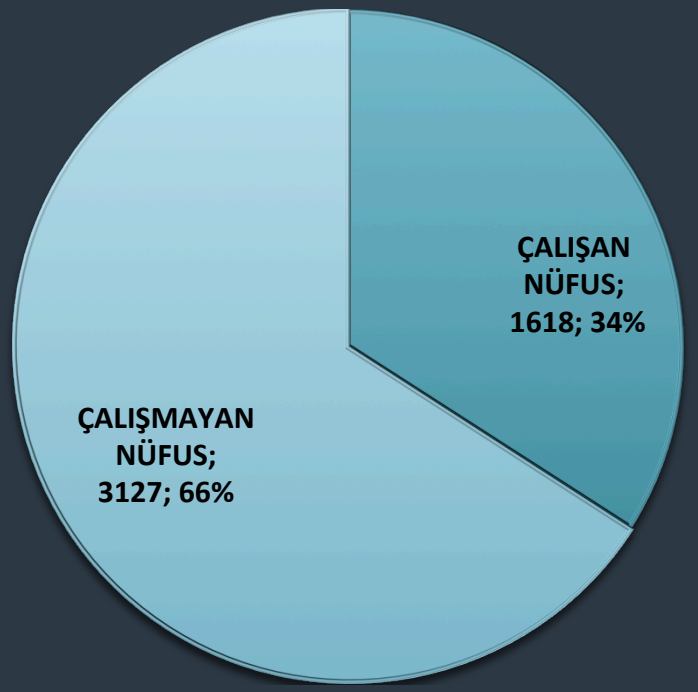
10. SOSYAL YAPI

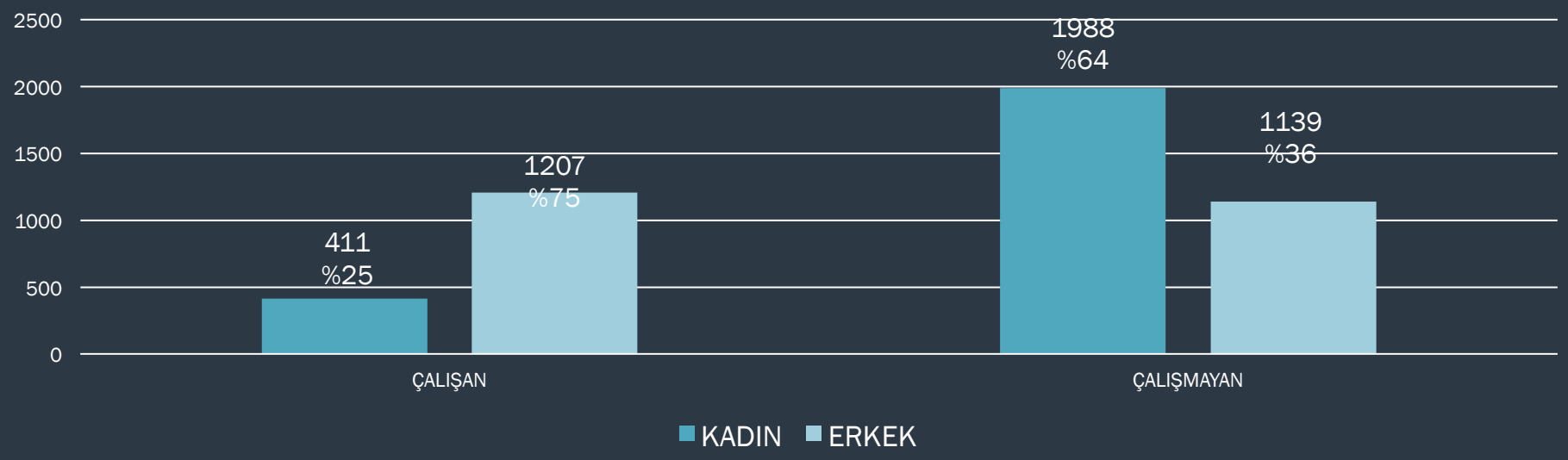
- ✓ Çalışma alanında yapılan hanehalkı anket verileri değerlendirilmiş ve çalışma alanında yaşayan nüfusun sosyal-ekonomik durumu ve beklentileri tespit edilmiştir.

- ✓ TÜİK 2017 ADNKS sonuçlarına göre çalışma alanı sınırları içerisinde 91679 adet haneden (%1.5 örneklem) 1375'i ile yüzyüze anket yapılmıştır. Bu anketler sonucunda toplam 4745 kişinin verilerine ulaşılmış ve bu veriler yorumlanmıştır.

İŞGÜCÜ

- ÇALIŞMA ALANINDA YAPILAN ANKET ÇALIŞMALARINA GÖRE NÜFUSUN %66'SI İŞGÜCÜNE KATILIM SAĞLAMAMAKTADIR.
- ÇALIŞAN NÜFUSUN %75'İ ERKEKLERDEN OLUŞMAKTADIR.





10. SOSYAL YAPI

SEKTÖREL DAĞILIM

Çalışma alanında çalışan nüfusun sektörel dağılımı;

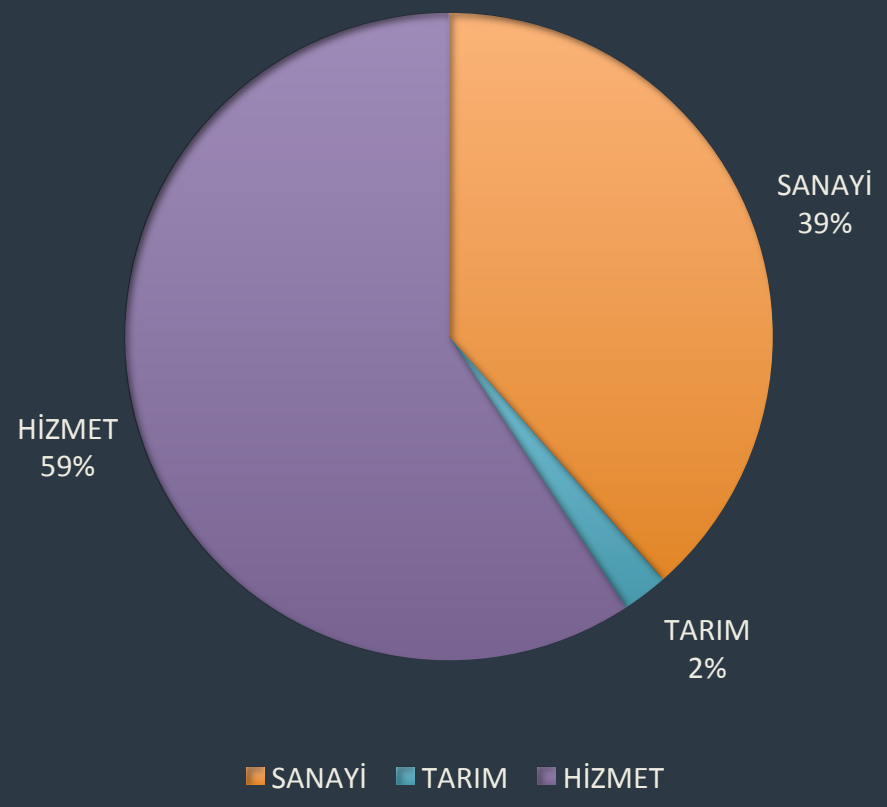
%59 Hizmet

%39 Sanayi

%2 Tarım

şeklinde olmuştur.

Hizmet sektöründe çalışan nüfusun baskın meslek grubu *«Toptan ve Perakende Ticaret»* olurken, Sanayi sektöründe çalışan nüfusun ağırlığının yüksek çıkması alan içerisinde yer alan organize sanayi bölgesi ile ilişkilidir.

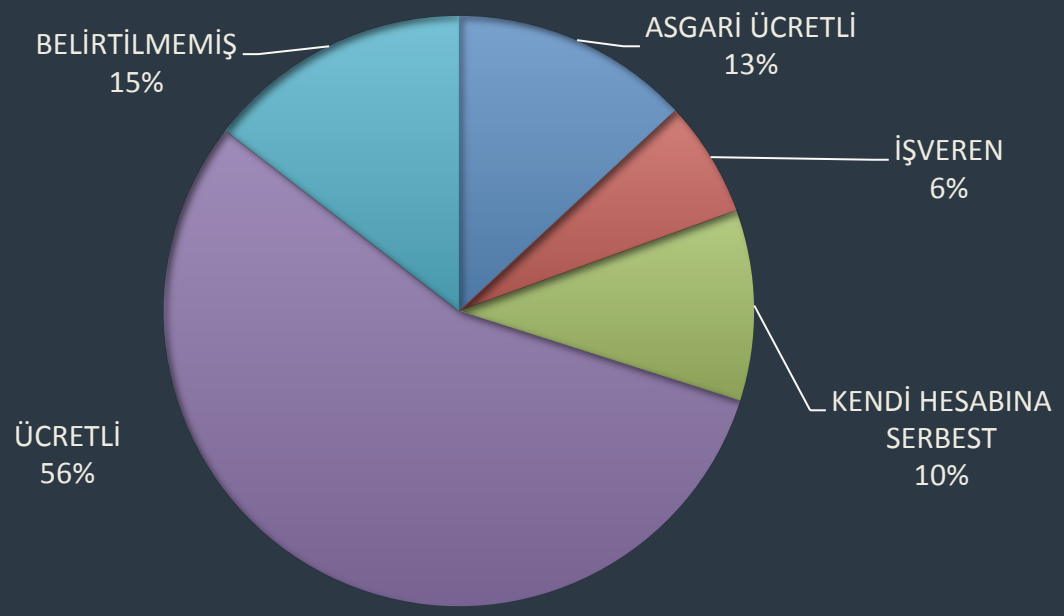


10. SOSYAL YAPI

NACE Rev. 1 KODU	MESLEK GRUPLARI	TOPLAM ÇALIŞAN KİŞİ SAYISI	ORAN (%)
A	Tarım, avcılık ve ormancılık	35	2.16
B	Balıkçılık	2	0.12
D	İmalat	623	38.50
F	İnşaat	10	0.62
G	Toptan ve perakende ticaret; motorlu taşıt, motosiklet, kişisel ve ev eşyalarının onarımı	321	19.84
H	Oteller ve lokantalar	63	3.89
I	Ulaştırma, depolama ve haberleşme	33	2.04
J	Mali aracı kuruluşların faaliyetler	37	2.29
K	Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetler	61	3.77
L	Kamu yönetimi ve savunma, zorunlu sosyal güvenlik	36	2.22
M	Eğitim	113	6.98
N	Sağlık işleri ve sosyal hizmetler	48	2.97
O	Diğer sosyal, toplumsal ve kişisel hizmet faaliyetleri	208	12.86
P	Ev içi personel çalıştıran hane halkları ve hane halkları tarafından kendi kullanımlarına yönelik olarak ayrım yapılmamış üretim faaliyetler	28	1.73
	TOPLAM	1618	100.00

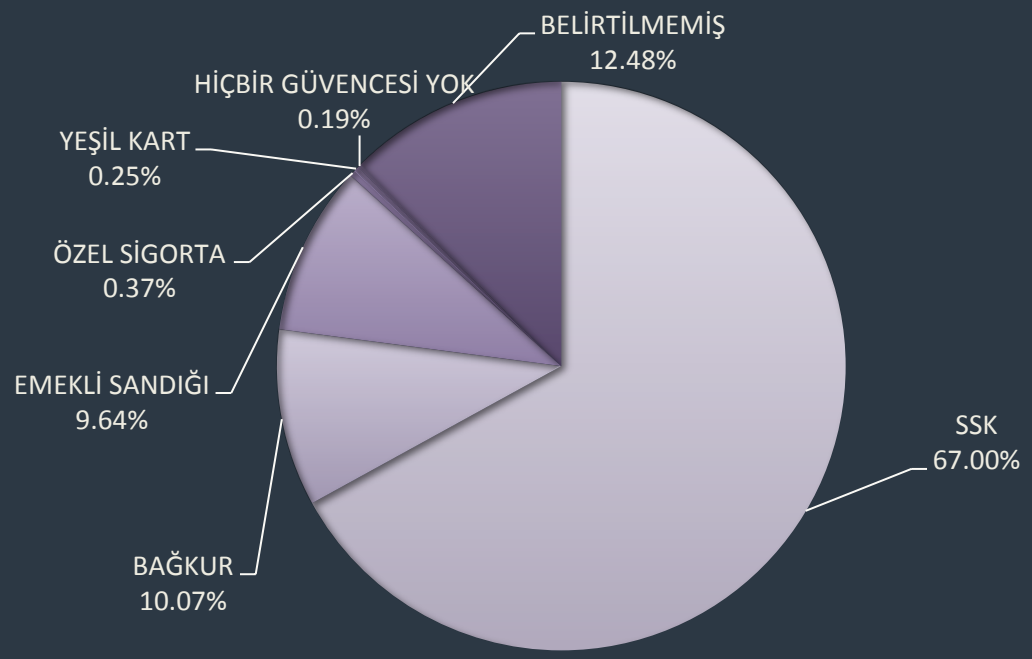
ÇALIŞANLARIN İŞ YERİNDEKİ KONUMU

İŞ YERİNDEKİ KONUMU	ÇALIŞAN KİŞİ SAYISI	ORAN (%)
ASGARİ ÜCRETLİ	212	13.10
İŞVEREN	103	6.37
KENDİ HESABINA SERBEST	169	10.44
ÜCRETLİ	899	55.56
BELİRTİLMEMİŞ	235	14.52
TOPLAM	1618	100.00



ÇALIŞANLARIN SOSYAL GÜVENLİK DURUMU

SOSYAL GÜVENLİK DURUMU	KİŞİ SAYISI	ORAN (%)
SSK	1084	67.00
BAĞKUR	163	10.07
EMEKLİ SANDIĞI	156	9.64
ÖZEL SİGORTA	6	0.37
YEŞİL KART	4	0.25
HİÇBİR GÜVENCESİ YOK	3	0.19
BELİRTİLMEMİŞ	202	12.48
TOPLAM	1618	100.00



10. SOSYAL YAPI

AYLIK GELİR DÜZEYİ

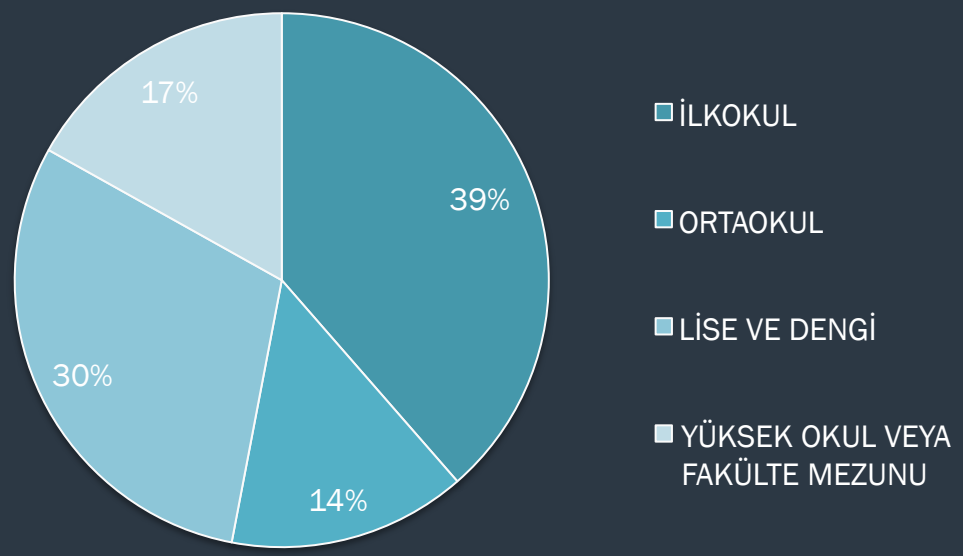
GELİR DÜZEYİ	HANE SAYISI	ORAN (%)
0-500 TL	13	0.9
500-1000 TL	26	1.9
1000-1500 TL	137	10.0
1500-2000 TL	278	20.2
2000-3000 TL	414	30.1
3000-4000 TL	234	17.0
4000-5000 TL	125	9.1
5000 TL VE ÜZERİ	137	10.0
GELİRİNİ BELİRTMEYEN	11	0.8
TOPLAM	1375	100.0

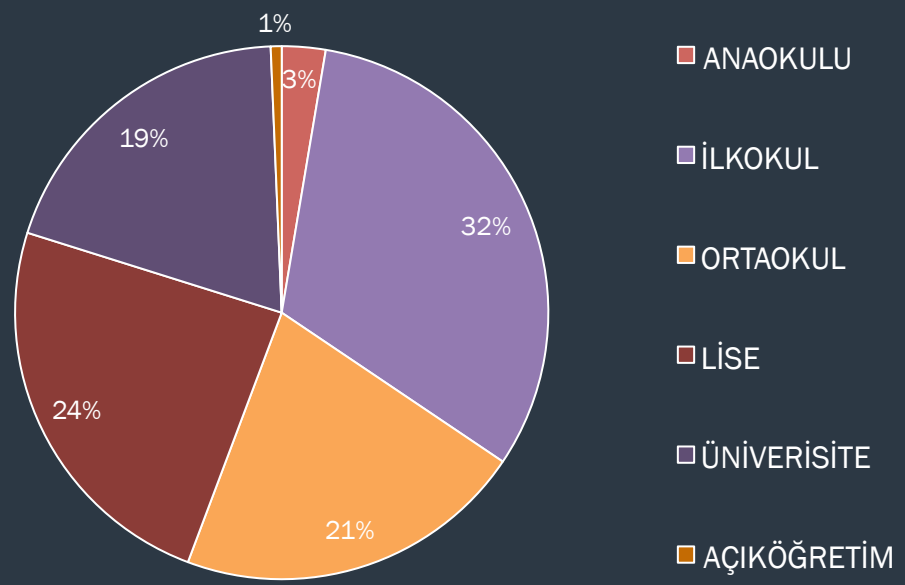
10. SOSYAL YAPI

EĞİTİM DURUMU

EĞİTİM DÜZEYİ

- %39 İLKOKUL
- %30 LİSE
- %17 YÜKSEKOKUL
- %14 ORTAOKUL





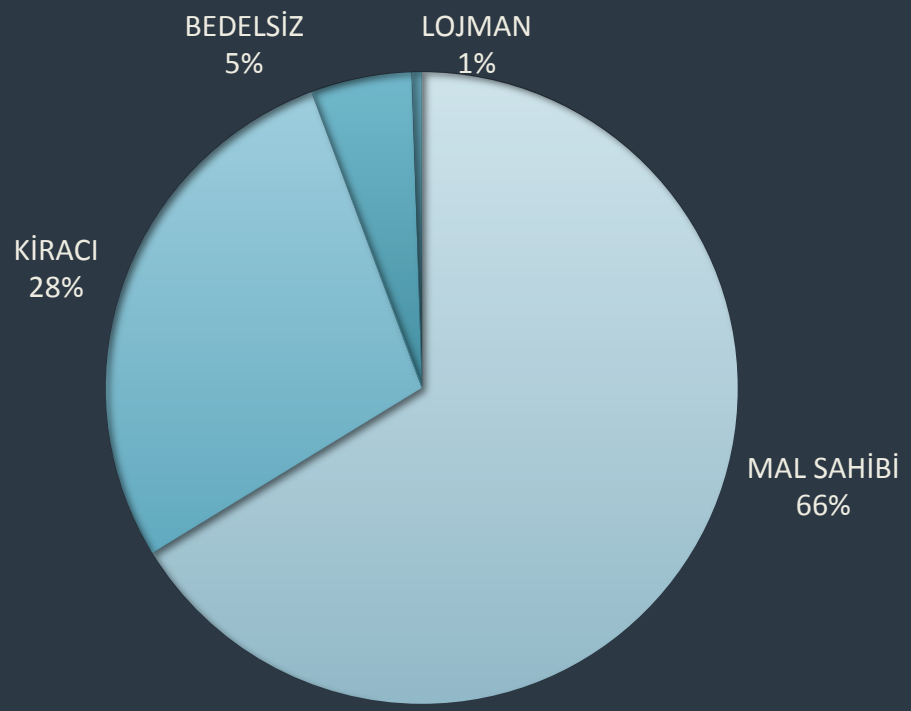
- %32 İLKOKUL
- %24 LİSE
- %19 YÜKSEKOKUL
- %21 ORTAOKUL
- %3 ANAOKULU
- %1 AÇIKÖĞRETİM

DEVAM EDİLEN EĞİTİM DÜZEYİ

10. SOSYAL YAPI

KONUTUN MÜLKİYET DURUMU

MÜLKİYET DURUMU	ADET	ORAN (%)
MAL SAHİBİ	911	66.3
KİRACI	386	28.1
BEDELSİZ	71	5.2
LOJMAN	7	0.5
TOPLAM	1375	100.0



10. SOSYAL YAPI

KONUT KİRA BEDELLERİ

KİRA BEDELLERİ	HANE SAYISI	ORAN (%)
100-300 TL	10	2.6
300-500 TL	87	22.5
500-700 TL	129	33.4
700-900 TL	112	29.0
900 TL VE ÜZERİ	42	10.9
KİRA BEDELİNİ BELİRTMEYEN	6	1.6
TOPLAM	386	100.0

10. SOSYAL YAPI

KONUT TÜRLERİ

KONUT TİPİ	HANE SAYISI	ORAN (%)
APARTMAN	1108	80.6
BAHÇELİ MÜSTAKİL EV	235	17.1
SİTE İÇİNDE APARTMAN DAİRESİ	9	0.7
GECEKONDU	23	1.7
TOPLAM	1375	100.0

KONUT YAPI ÖMRÜ

YAPI ÖMRÜ	ADET	ORAN (%)
70 VE DAHA FAZLA YILLIK	7	0.51
60-69 YILLIK	3	0.22
50-59 YILLIK	16	1.16
40-49 YILLIK	85	6.18
30-39 YILLIK	250	18.18
20-29 YILLIK	425	30.91
10-19 YILLIK	371	26.98
10 VE DAHA AZ YILLIK	164	11.93
BELİRTİLMEMİŞ	54	3.93
TOPLAM	1375	100.00

10. SOSYAL YAPI

KONUT BÜYÜKLÜKLERİ

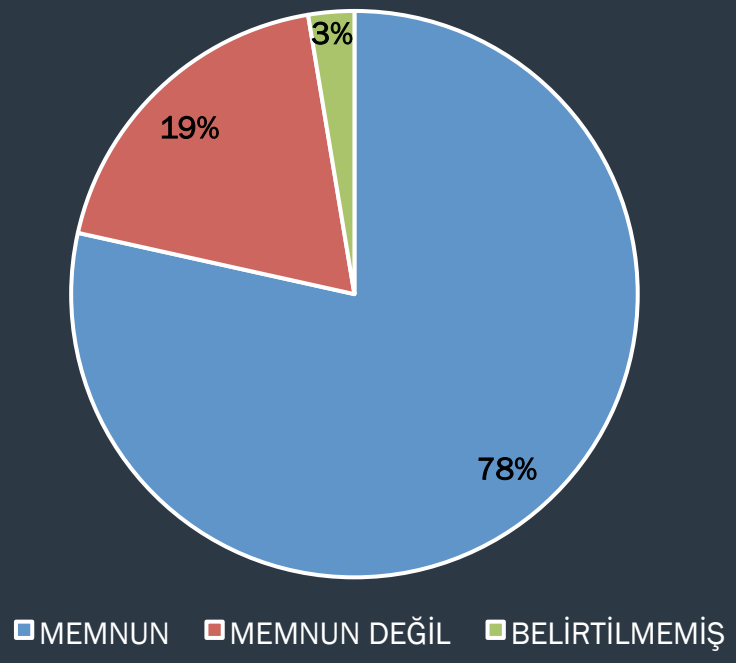
KONUT BÜYÜKLÜKLERİ (m^2)	ADET	ORAN (%)
0-50	6	0.44
51-100	632	45.96
101-150	617	44.87
151-200	55	4.00
201-250	14	1.02
251-300	11	0.80
BELİRTİLMEMİŞ	40	2.91
TOPLAM	1375	100.00

KONUT ODA SAYISI

ODA SAYISI	ADET	ORAN (%)
1+1 ODALI	17	1.23
2+1 ODALI	483	35.12
3+1 ODALI	775	56.36
4+1 ODALI	39	2.83
5+1 ODALI	38	2.76
6+1 VE ÜZERİ ODALI	7	0.50
BELİRTİLMEMİŞ	16	1.16
TOPLAM	1375	100.00

10. SOSYAL YAPI

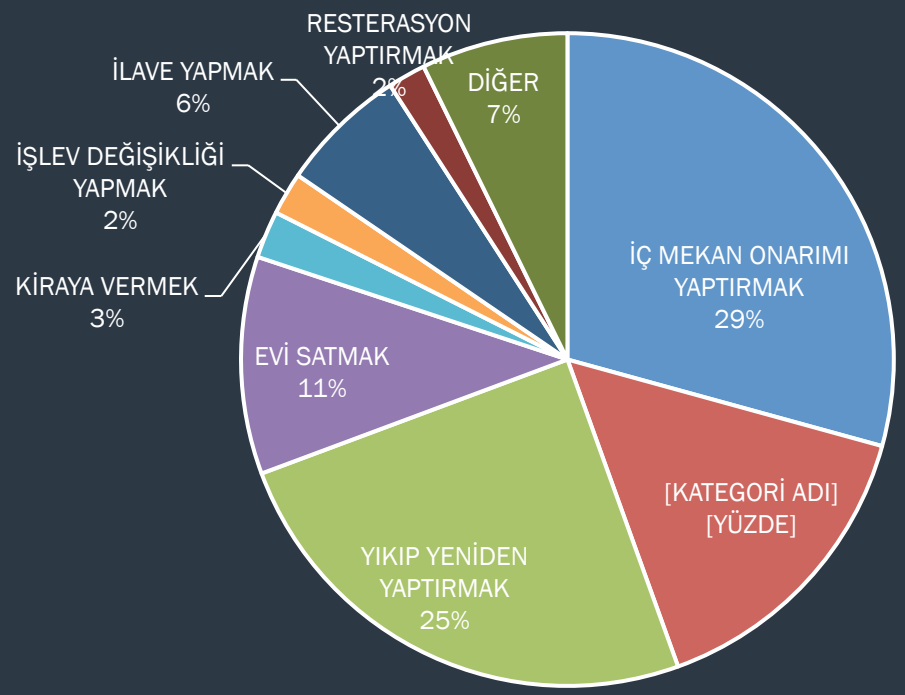
KONUT MEMNUNİYETİ



- %78 MEMNUN
- %19 MEMNUN DEĞİL
- %3 BELİRTİLMEMİŞ

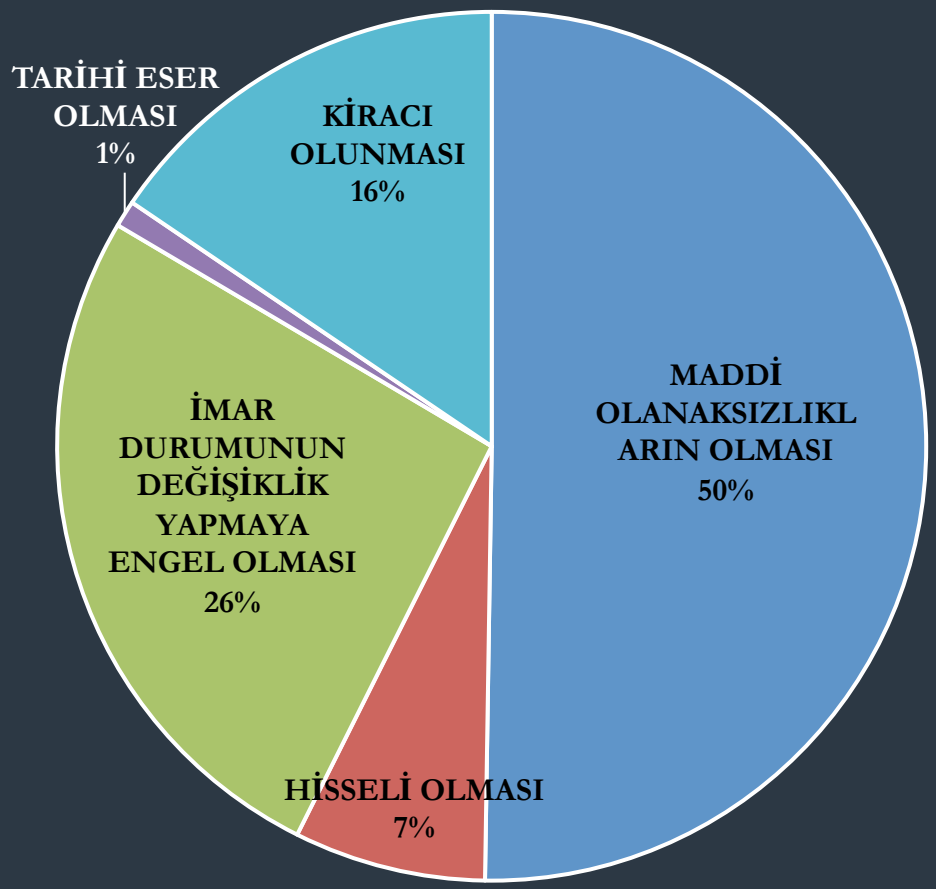
Memnun olmadığını belirten % 19'luk kesim ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm yapılması gerektiği belirtilmiştir.

KONUT İÇERİSİNDE YAPILMASI İSTENEN DEĞİŞİKLİKLER



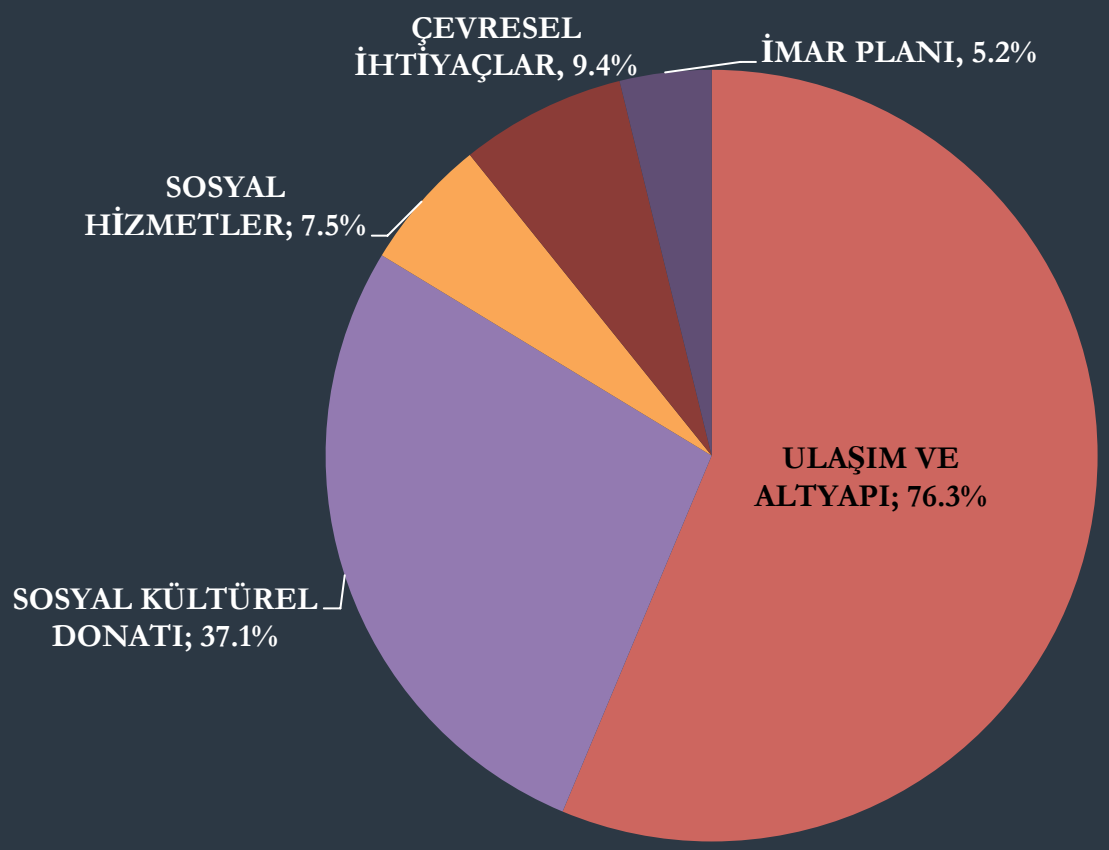
10. SOSYAL YAPI

KONUT İÇERİSİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAMASININ NEDENLERİ



10. SOSYAL YAPI

HALKIN SORUN VE BEKLENTİLERİ



10. SOSYAL YAPI

ULAŞIM VE ALTYAPIYA YÖNELİK İHTİYAÇLAR

		YÜZDE
ULAŞIM VE ALTYAPIYA YÖNELİK İHTİYAÇLAR %76.3	OTOPARK YAPILMALI	16.3
	DOĞALGAZ HATTI BAĞLANMALI	12.5
	KANALİZASYON SORUNU ÇÖZÜLMELİ	9.7
	SOKAK AYDINLATMASI YAPILMALI	7.1
	ELEKTRİK KESİNTİSİ SORUNU ÇÖZÜLMELİ	6.3
	BOZULAN YOLLAR DÜZELTİLMELİ	5.0
	DOLMUŞ SEFERLERİ ARTMALI	4.5
	YOLLAR GENİŞLETİLMELİ	3.8
	KALDIRIM DÜZENLENMESİ YAPILMALI	2.9
	SU KANALI KALDIRILMALI	2.1
	İNTERNET SORUNU ÇÖZÜLMELİ	1.4
	SU KESİNTİLERİ OLMAMALI	1.3
	YÜRÜYÜŞ YOLLARI YAPILMALI	1.2
	KALDIRIMI İŞGAL EDEN KAHVEHANELERE ÇÖZÜM BULUNMALI	0.8
	TRAFİK IŞIKLARI ARTTIRILMALI	0.8
	YAYA GEÇİDİ ARTTIRILMALI	0.3
	PARKLARA TUVALET YAPILMALI	0.3
	BİSİKLET YOLU YAPILMALI	0.1

10. SOSYAL YAPI

SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARINA YÖNELİK İHTİYAÇLAR

		YÜZDE
SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARINA YÖNELİK İHTİYAÇLAR %37.1	PARK ALANLARI YAPILMALI	11.7
	YEŞİL ALANLAR ARTMALI	5.6
	SOSYO-KÜLTÜREL ALANLAR YAPILMALI	3.7
	SPOR ALANI YAPILMALI	3.2
	TİCARET ALANLARI YAPILMALI	2.4
	PAZAR ALANI OLMALI	2.4
	EĞİTİM TESİSLERİ ARTMALI	2.0
	SAĞLIK ALANI YAPILMALI	1.4
	SOKAK HAYVANLARINA BARINAK YAPILMALI	1.4
	ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILMALI	1.0
	KADINLARA YÖNELİK MEKANLAR YAPILMALI	0.9
	DÜĞÜN SALONU YAPILMALI	0.5
	CAMİ YAPILMALI	0.5
	YAŞLI BAKIM EVİ YAPILMALI	0.3
	EĞLENCE MERKEZİ YAPILMALI	0.1

10. SOSYAL YAPI

SOSYAL HİZMETLERE YÖNELİK İHTİYAÇLAR

		YÜZDE
SOSYAL HİZMETLERE YÖNELİK İHTİYAÇLAR %7.5	GÜVENLİK ARTMALI	4.0
	ETKİNLİKLER, AKTİVİTELER DÜZENLENMELİ	1.3
	BİLİNÇLİ TOPLUM OLMALI	0.6
	SOSYAL YARDIMLAR ARTMALI	0.6
	ENGELLİLERE YÖNELİK ÇALIŞMALAR YAPILMALI	0.5
	KOMŞULUK İLİŞKİLERİ GÜÇLENMELİ	0.4

ÇEVRESEL SORUNLARA YÖNELİK İHTİYAÇLAR

		YÜZDE
ÇEVRESEL SORUNLARA YÖNELİK İHTİYAÇLAR %9.4	ÇÖPLER TOPLANMALI, KONTEYNIR SAYISI ARTMALI	4.6
	ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMALI	2.8
	HAVA KİRLİLİĞİ SORUNU ÇÖZÜLMELİ	1.6
	GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ SORUNU ÇÖZÜLMELİ	0.4

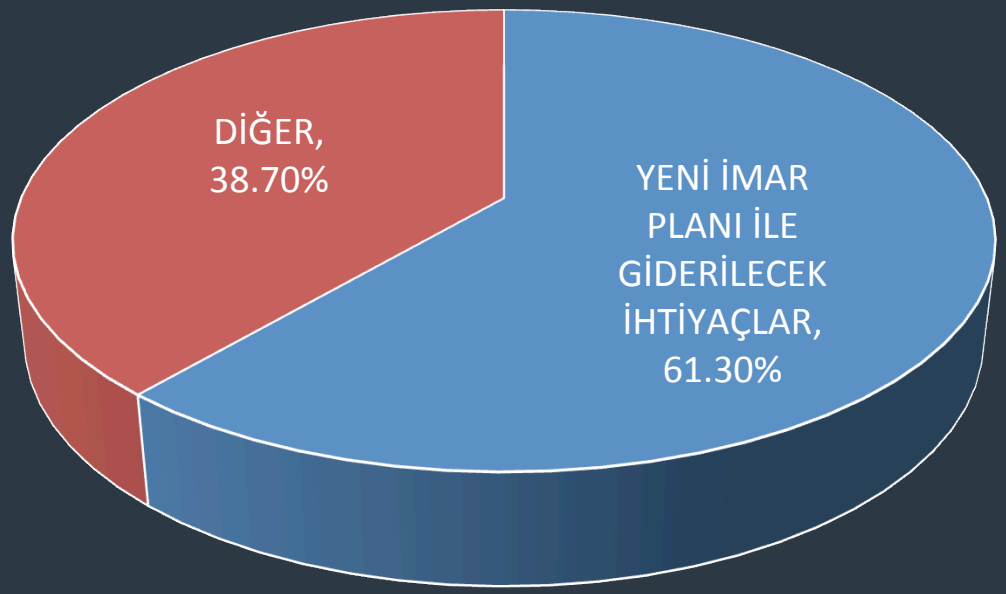
10. SOSYAL YAPI

İMAR PLANINA YÖNELİK İHTİYAÇLAR

		YÜZDE
İMAR PLANINA YÖNELİK İHTİYAÇLAR %5.2	YENİ İMAR PLANI YAPILMALI	3.4
	BİNALAR YENİLENMELİ	1.0
	KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMALI	0.4
	KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMAMALI	0.2
	ÇARPIK KENTLEŞMENİN ÖNÜNE GEÇİLMELİ	0.2

10. SOSYAL YAPI

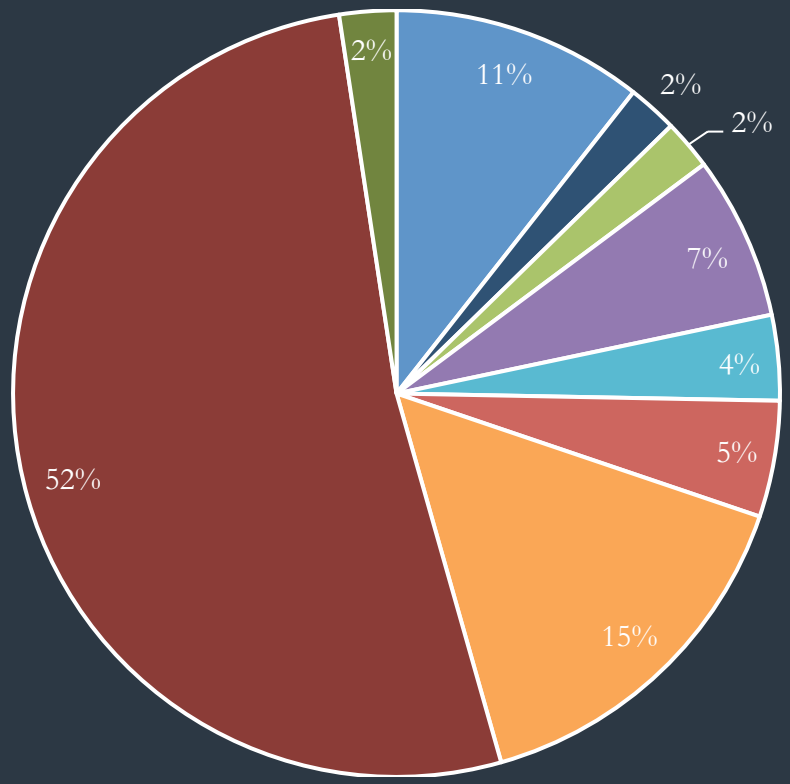
YENİ İMAR PLANI İLE GİDERİLECEK İHTİYAÇLAR



OTOPARK YAPILMALI	16.3
PARK ALANLARI YAPILMALI	11.7
YEŞİL ALANLAR ARTMALI	5.6
YOLLAR GENİŞLETİLMELİ	3.8
SOSYO-KÜLTÜREL ALANLAR ARTMALI	3.7
YENİ İMAR PLANI YAPILMALI	3.4
SPOR ALANLARI YAPILMALI	3.2
TİCARET ALANLARI YAPILMALI	2.4
PAZAR ALANI YAPILMALI	2.4
EĞİTİM TESİSLERİ ARTMALI	2
SAĞLIK ALANI YAPILMALI	1.4
HAYVAN BARINAĞI YAPILMALI	1.4
YÜRÜYÜŞ YOLLARI YAPILMALI	1.2
ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILMALI	1
CAMİ YAPILMALI	0.5
YAŞLI BAKIMEVİ YAPILMALI	0.5
KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMALI	0.4
ÇARPIK KENTLEŞMENİN ÖNÜNE GEÇİLMELİ	0.2
BİSİKLET YOLU YAPILMALI	0.1
EĞLENCE MERKEZİ YAPILMALI	0.1
TOPLAM	61.3

10. SOSYAL YAPI

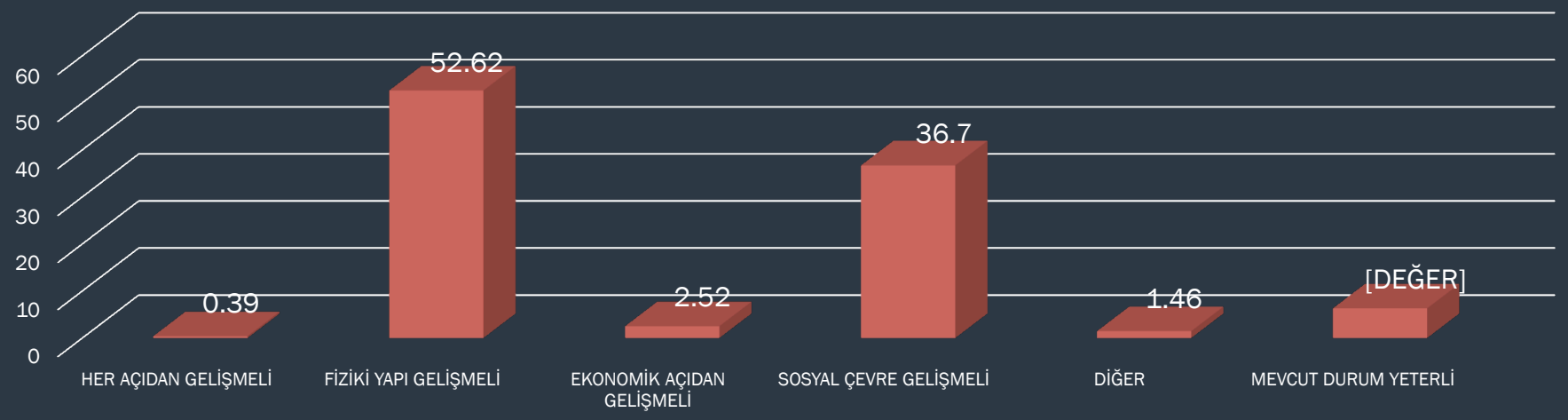
KORUNMASI İSTENEN ÖZELLİKLER



- %52 DOĞAL YAPI VE YEŞİL ALANLAR
- %15 TARİHİ YAPILAR
- %11 MEVCUT DURUM
- %7 KOMŞULUK İLİŞKİLERİ
- %5 SOSYAL ALANLAR
- %4 CAMİLER
- %2 SOSYAL ALLANLAR
- %2 DERELER
- %2 SOKAK HAYVANLARI
- %2 YOK

10. SOSYAL YAPI

GELİŞMESİ İSTENEN ÖZELLİKLER



10. SOSYAL YAPI

FİZİKİ YAPIYA İLİŞKİN GELİŞMESİ İSTENEN ÖZELLİKLER

FİZİKİ YAPIYA İLİŞKİN GELİMESİ İSTENEN ÖZELLİKLER	ORAN
OTOPARK YAPILMALI	12.04
TARİHİ YAPILARIN KORUNMASI VE KULLANIMLARI ARTMALI	10.58
GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ AZALMALI	7.38
HAVA KİRLİLİĞİ AZALMALI	5.15
TEMİZ VE DÜZENLİ BİR ÇEVRE DÜZENLENMELİ	5.05
İMAR PLANI YAPILMALI	3.50
KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMALI	3.11
ULAŞIM VE ALTYAPI İYİLEŞTİRİLMELİ	2.82
TİCARET VE ALIŞVERİŞ ALANLARI ARTMALI	1.07
GÜVENLİ BİR ÇEVRE SAĞLANMALI	0.78
DERE ISLAHI YAPILMALI	0.78
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YAPILMALI	0.19
PAZAR YERİ KALDIRILMALI	0.10
KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI YAPILMALI	0.10

10. SOSYAL YAPI

SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPIYA İLİŞKİN GELİŞMESİ İSTENEN ÖZELLİKLER

SOSYO-KÜLTÜREL YAPIYA YÖNELİK GELİŞMESİ İSTENEN ÖZELLİKLER	ORAN
KOMŞULUK İLİŞKİLERİ GELİŞTİRİLMELİ	25.24
STK'LAR DESTEKLENMELİ	3.01
TOPLUMSAL ANLAMDA GELİŞMELİ	2.91
HUZURLU VE SAKİN BİR ÇEVRE SAĞLANMALI	2.23
DIŞARIDAN GÖÇ ALMAMALI	1.75
SOSYAL VE KÜLTÜREL YÖNELİK AKTİVİTELER ARTIRILMALI	1.07
TURİZM GELİŞTİRİLMELİ	0.49

11. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Çalışma alanının mevcut doğal, fiziki, sosyal ve ekonomik bileşenlerinin tespit edildiği analiz çalışmaları neticesinde, plan çalışmasına geçiş öncesinde GZFT analizi ile sentez çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

GZFT ANALİZİ

GZFT Analizi Doğal Yapı ve Çevre, Ulaşım ve Sosyal Teknik Altyapı, Fiziki Mekan, Sosyal ve Ekonomik Yapı, Yasal Durum ve Turizm başlıkları altında incelenmiş ve 6 başlık için güçlü ve zayıf yönler ile fırsatlar ve tehditler belirlenmiştir.

	GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER	FIRSATLAR	TEHDİTLER
DOĞAL YAPI VE ÇEVRE	SPİL DAĞI MİLLİ PARKI, MESİR TABİAT PARKI VE DOĞAL SİT ALANLARININ VARLIĞI	SPİL DAĞININ KENTTEKİ HAVA SİRKÜLASYONUNU ENGELLEMESİ	MANİSA KAPLICALARI, YURTBAŞI PERİ BACALARI, MARMARA GÖLÜ VB. DOĞAL DEĞERLERİN BULUNMASI	DOĞAL DEĞERLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA VE KİRLİLİK BASKISI
	YERLEŞİLEBLİRLİK AÇISINDAN EĞİMİN DÜŞÜK OLMASI	SPİL DAĞININ GÜNEYE DOĞRU KENTSEL GELİŞMEYİ KISITLAMASI SEBEBİYLE GELİŞMENİN TARIM ALANLARINA DOĞRU KAYMASI	TARIMSAL ÇEŞİTLİLİĞİN VE VERİMİN YÜKSEK OLMASI	NİTELİKLİ TARIM ARAZİLERİ ÜZERİNDEKİ YERLEŞME BASKISI
	DOĞA TURİZMİ AÇISINDAN ELVERİŞLİ ALANLARIN BULUNMASI	TOPRAK VE YERALTI SU KAYNAKLARININ KİRLENMESİ		PLANLAMA ALANININ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI
		PLANLAMA ALANI İÇİNDE AFET RİSKİ TAŞIYAN BÖLGELERİN YER ALMASI		
ULAŞIM VE SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI	İZMİR'İ İSTANBUL VE ANKARA'YA BAĞLAYAN YOLLARIN GEÇİŞ NOKTASINDA BULUNMASI	KAVŞAK ÇÖZÜMLERİNİN YETERSİZ OLMASI	İZMİR LİMANI VE ADNAN MENDERES HAVALİMANINA YAKIN OLMASI SEBEİYLE DIŞ PAZARLARA ERİŞİM KOLAYLIĞI	
	KENT BÜTÜNÜNE HİZMET EDEN REKREATİF ALANLARIN BULUNMASI	REKREATİF ALANLARA ULAŞIM BAĞLANTILARININ ZAYIF OLMASI	BÖLGE İLLERİNİ LİMANA BAĞLAYAN BİR GEÇİŞ OLMASI	
	CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİNİN VARLIĞI	OTOPARK ALANLARININ YETERSİZ OLMASI	JEOTERMEL VE RÜZGAR ENERJİSİ ÜRETİM POTANSİYELİNİN BULUNMASI	
		KENT İÇİ ULAŞIMDA RAYLI SİSTEMİN BULUNMAMASI	YÜKSEK HIZLI TREN PROJESİNİN PLANLAMA ALANININDAN GEÇMESİ	
		KENT MERKEZİNDE SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARININ OLDUKÇA YETERSİZ OLMASI		
FİZİKİ YAPI	KENT MERKEZİNDE GELENEKSEL TİCARET DOKUSUNUN YER ALMASI	KENT MERKEZİNDE YAPI STOĞUNUN KISMEN ESKİMİŞ VE EKONOMİK ÖMRÜNÜ DOLDURMUŞ OLMASI	ÖZGÜN DEĞERLİ KENT MEKANI YARATMA KONUSUNDA POTANSİYELİNİN BULUNMASI	
	TARİHİ VE KÜLTÜREL MİRAS ALANLARININ VARLIĞI	KENT MERKEZİNİNDE YOĞUN KONUT DOKUSU VE/VEYA YÜKSEK KATLI YAPILAR BULUNMASI		HALKIN TARİHİ VE KÜLTÜREL MİRASIN KORUNMASI KONUSUNDA BİLİNÇSİZ OLMASI
		ÖZELLİKLE SPİL DAĞI ETEKLERİNDE, AFET RİSKİ TAŞIYAN BÖLGELERDE, AFETE DAYANIKSIZ YAPILARIN BULUNMASI		
		KENT MERKEZİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALATYAPI ALANLARININ YETERSİZ OLMASI		KENTTE YETERLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ BULUNMAMASI NEDENİYLE BU İHTİYAÇLARIN İZMİR İLİNDEN SAĞLANMASI
SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	KENTTE GENÇ NÜFUS ORANININ YÜKSEK OLMASI	İŞSİZ GENÇ ORANININ YÜKSEK OLMASI	YÜKSEK TEKNOLOJİ ODAKLI SANAYİNİN GELİŞME POTANSİYELİNİN BULUNMASI	EGE BÖLGESİNE ÖZELLİKLE İZMİR'E GÖÇ VERMESİ
	SANAYİ VE İMALAT SEKTÖRÜNÜN GELİŞMİŞ OLMASI	ÜNİVERSİTE VE SANAYİ İŞBİRLİĞİNİN KURULMAMIŞ OLMASI	DIŞ PAZARLARA ERİŞİM KOLAYLIĞI	SANAYİNİN NEDEN OLDUĞU HAVA, SU, TOPRAK VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ
	KENTTE HİZMETLER SEKTÖRÜNÜ YETERİ KADAR GELİŞMEMİŞ OLMASI NEDENİYLE İŞGÜCÜ VE YATIRIM KAYBI			İZMİR GİBİ GÜÇLÜ BİR METROPOL KARŞISINDA REKABETÇİ STRATEJİLERİN EKSİKLİĞİ
TURİZM	DOĞA, KÜLTÜR, DİN VE SAĞLIK TURİZMİNE YÖNELİK KULLANIMLARIN YER ALMASI	TURİZM SEKTÖRÜNE YÖNELİK TANITIMLARIN YETERSİZ OLMASI	SANAYİ SEKTÖRÜNÜN İŞ VE KONGRE TURİZMİNİ POTANSİYELİNİ GELİŞTİRİCİ ETKİSİNİN BULUNMASI	
		TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN TANITIMININ VE BAKIMININ YETERSİZ OLMASI	TERMAL TURİZM POTANSİYELİNİN BULUNMASI	
YASAL ÇERÇEVE	KENTSEL, TARİHİ, ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARI İLE DOĞAL VE TARİHİ KORUMA ALANLARININ BULUNMASI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLARIN BÜTÜNCÜL OLMAMASI VE GÜNCELLİĞİNİ YİTİRMİŞ OLMASI	PLAN HİYERARŞİSİ KAPSAMINDA ÜSTÜ ÖLÇEKLİ PLANLARIN BULUNMASI	ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE FARKLI KURUMLARIN ONAY YETKİLERİNİN BULUNMASI

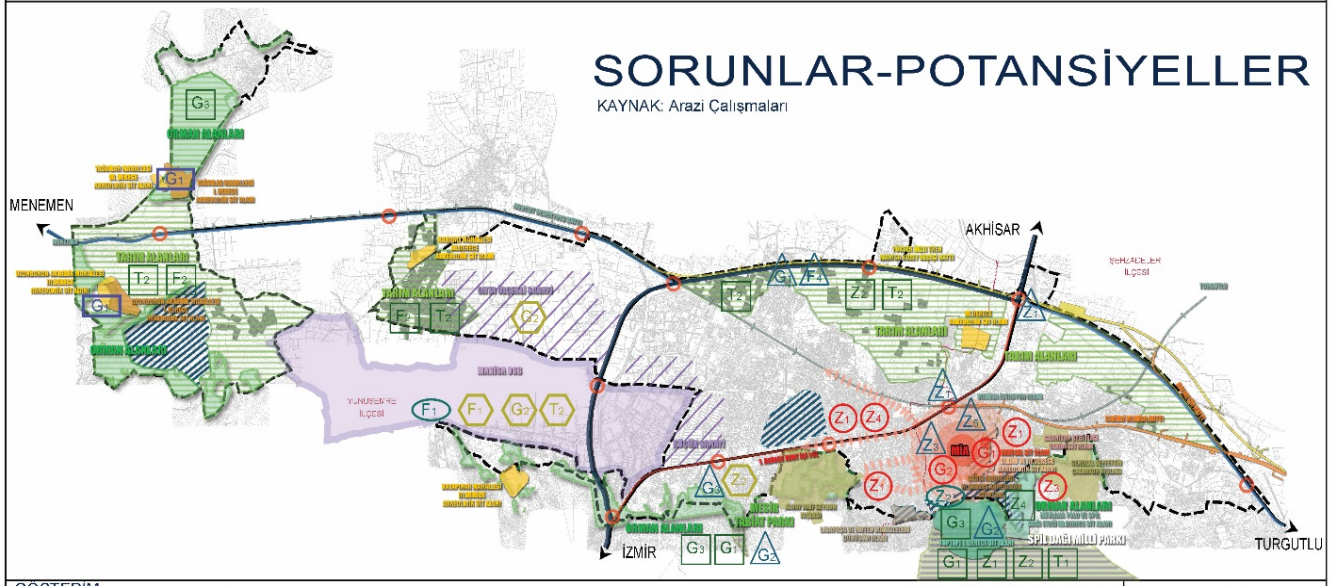
11. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MANİSA İLİ ŞEHZADELER VE YUNUSEMRE İLÇE MERKEZLERİ İLE
YUNUSEMRE İLÇESİNE BAĞLI MUHTELİF MAHALLELERDE
1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE İMAR PLANI HAZIRLANMASI İŞİ
ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

P47

SORUNLAR-POTANSİYELLER

KAYNAK: Arazi Çalışmaları



GÖSTERİM

- Analitik Sınır
- Sınır Dışı Alanlar
- İlçe Sınırı
- Ana Yol
- Askeri Alan
- Küçük Sanayi Alanı
- Manisa OSB
- 1. Derece Kent İçi Yol
- Mevcut Demir Yolu Hattı
- Salihli Manisa Hattı
- Yüksek Hızlı Tren Manisa Kuzey Geçiş Hattı
- Kavşaklar
- Kent Merkezi (MİA)
- Ticaret Aksı
- Spil Dağı Milli Parkı
- Mesir Tabiat Parkı
- Orman Alanları
- Tarım Alanları
- Zeytinlik
- III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- I.Derece Arkeolojik Sit Alanı
- I. Derece Sit Alanı
- Dönüşüm Alanı
- III. Derece Sit Alanı
- Tarihi ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Kentsel Sit Alanı
- III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
- Tarihi Sit Alanı

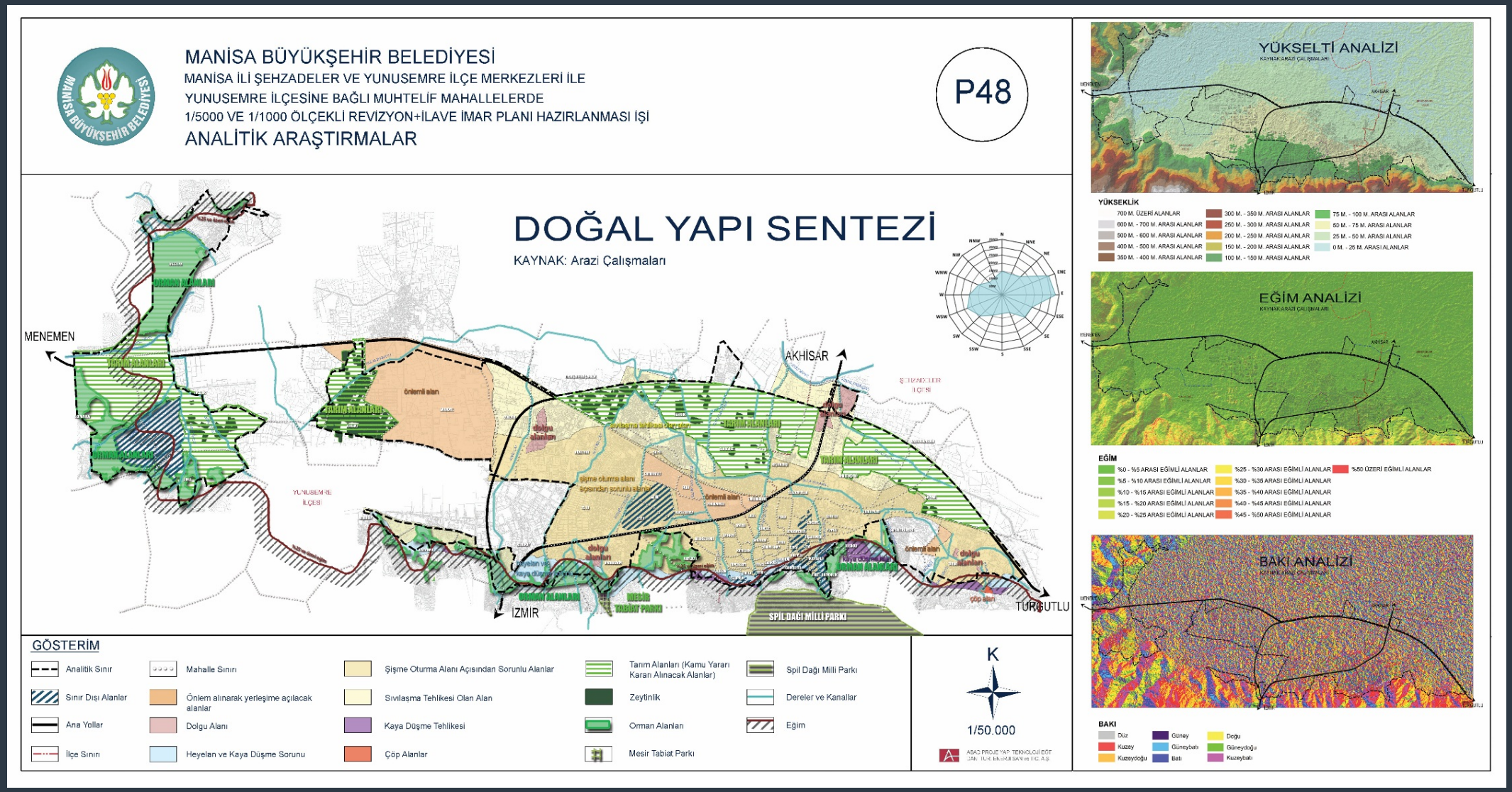
K

1/50.000

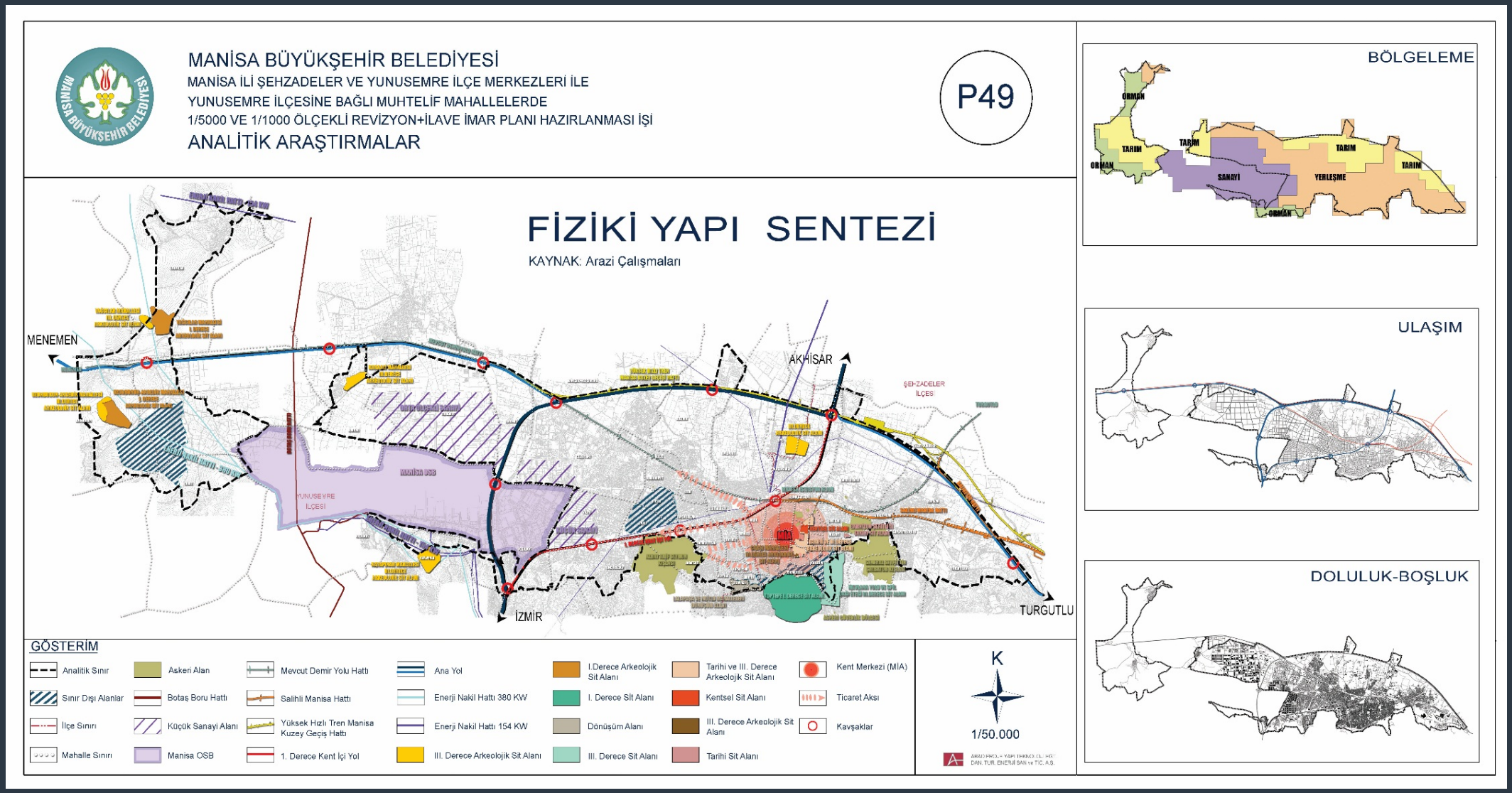
ARAZ PROJE VARİ TEKNOLOJİ İŞ DAN. TOR. İNŞ. İŞ. SAN. ve TİC. A.Ş.

		Güçlü Yönler		Zayıf Yönler		Fırsatlar		Tehditler
Doğal Yapı ve Çevre	G1	Spil Dağı Milli Parkı,Mesir Tabiat Parkı ve Doğal Sit Alanlarının Varlığı	Z1	Spil Dağının Kentteki Hava Sirkülasyonunu Etkilemesi	F1	Manisa Kaplıcaları,Yuntdağı Peri Bacaları, Marmara Gölü vb. Doğal Değerlerin Bulunması	T1	Doğal Değerler Üzerindeki Yapılaşma ve Kirlilik Baskısı
	G2	Yerleşebilirlik Açısından Eğimin Düşük Olması	Z2	Spil Dağının Güneye Doğru Kentsel Gelişmeyi Kısıtlaması Sebebiyle Gelişmenin Tarım Alanlarına Doğru Kayması	F2	Tarımsal Çeşitliliğin ve Verimin Yüksek Olması	T2	Nitelikli Tarım Arazileri Üzerindeki Yerleşme Baskısı
	G3	Doğa Turizmi Açısından Elverişli Alanların Bulunması	Z3	Toprak ve Yeraltı Su Kaynaklarının Kirlenmesi			T3	Planlama Alanının I. Derece Deprem Bölgesinde Yer Alması
			Z4	Planlama Alanı İçinde Afet Riski Taşıyan Bölgelerin Yer Alması				
Ulaşım ve Sosyal-Teknik Altyapı	G1	İzmir'i İstanbul ve Ankara'ya Bağlayan Yolların Geçiş Noktasında Bulunması	Z1	Kavşak Çözümlerinin Yetersiz Olması	F1	İzmir Limanı ve Adnan Menderes Havalimanına Yakın Olması Sebebiyle Dış Pazarlara Erişim Kolaylığı		
	G2	Kent Bütününü Hizmet Eden Rekreatif Alanların Bulunması	Z2	Rekreatif Alanlara Ulaşım Bağlantılarının Zayıf Olması	F2	Bölge İlerini Limana Bağlayan Bir Geçiş Olması		
	G3	Celal Bayar Üniversitesinin Varlığı	Z3	Otopark Alanlarının Yetersiz Olması	F3	Jeotermal ve Rüzgar Enerjisi Üretim Potansiyelinin Bulunması		
			Z4	Kent İçi Ulaşımda Raylı Sistemin Bulunmaması	F4	Yüksek Hızlı Tren Projesinin Planlama Alanından Geçmesi		
			Z5	Kent Merkezinde Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanlarına Ciddiyle Yıkıntılar Olması				
Fiziki Yapı	G1	Kent Merkezinde Geleneksel Ticaret Dokusunun Yer Alması	Z1	Kent Merkezinde Yapı Stoğunun Kısmen Eskimiş ve Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Olması	F1	Özgün Değerli Kent Mekanı Yaratma Konusunda Potansiyelinin Bulunması		
	G2	Tarihi ve Kültürel Miras Alanlarının Varlığı	Z2	Kent Merkezinde Yoğun Konut Dokusu nedeniyle Yüksek Kırılı Yapılar Bulunması			T1	Halkın Tarihi ve Kültürel Mirasın Korunması Konusunda Bilinçsiz Olması
			Z3	Özellikle Spil Dağı Etekleriyle Afet Riski Taşıyan Bölgelerde, Afete Dayanıksız Yapıların Bulunması				
			Z4	Kent Merkezinde Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yetersiz Olması			T2	Kentte Yeterli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Bulunmaması Nedeniyle Bu İhtiyaçların İzmir İli'nden Sağlanması
Sosyal ve Ekonomik Yapı	G1	Kentte Genç Nüfus Oranının Yüksek Olması	Z1	İşsiz Genç Oranının Yüksek Olması	F1	Yüksek Teknoloji Odaklı Sanayinin Gelişme Potansiyelinin Bulunması	T1	Ege Bölgesine Özellikle İzmir'e Göç Vermesi
	G2	Sanayi ve İmalat Sektörünün Gelişmiş Olması	Z2	Üniversite ve Sanayi İşbirliğinin Kurulmamış Olması	F2	Dış Pazarlara Erişim Kolaylığı	T2	Sanayinin Neden Olduğu Hava, Su, Toprak ve Çevre Kirliliği
	G3	Kentte Hizmetler Sektörünün Yeterli Kadar Gelişmemiş Olması Nedeniyle İşgücü ve Yatırım Kaybı					T3	İzmir Gibi Güçlü Bir Metropol ve Rekabetçi Stratejilerin Eksikliği
Turizm	G1	Doğal, Kültür, Din ve Sağlık Turizmine Yönelik Kullanımların Yer Alması	Z1	Turizm Sektörüne Yönelik Tanıtımların Yetersiz Olması	F1	Sanayi Sektörünün İş ve Kongre Turizminin Potansiyelini Geliştirici Etkisinin Bulunması		
			Z2	Tarihi ve Kültürel Değerlerin Tanıtımının ve Bakımının Yetersiz Olması	F2	Termal Turizm Potansiyelinin Bulunması		
Yasal Çerçeve	G1	Kentsel, Tarihi, Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları İle Doğal ve Tarihi Koruma Alanlarının Bulunması	Z1	Yürürlükteki Planların Bütüncül Olmaması ve Güncelliğini Yitmiş Olması	F1	Plan Hiyerarşisi Kapsamında Üstü Ölçekli Planların Bulunması	T1	Çalışma Alanı İçinde Farklı Kurumların Onay Yetkilerin Bulunması

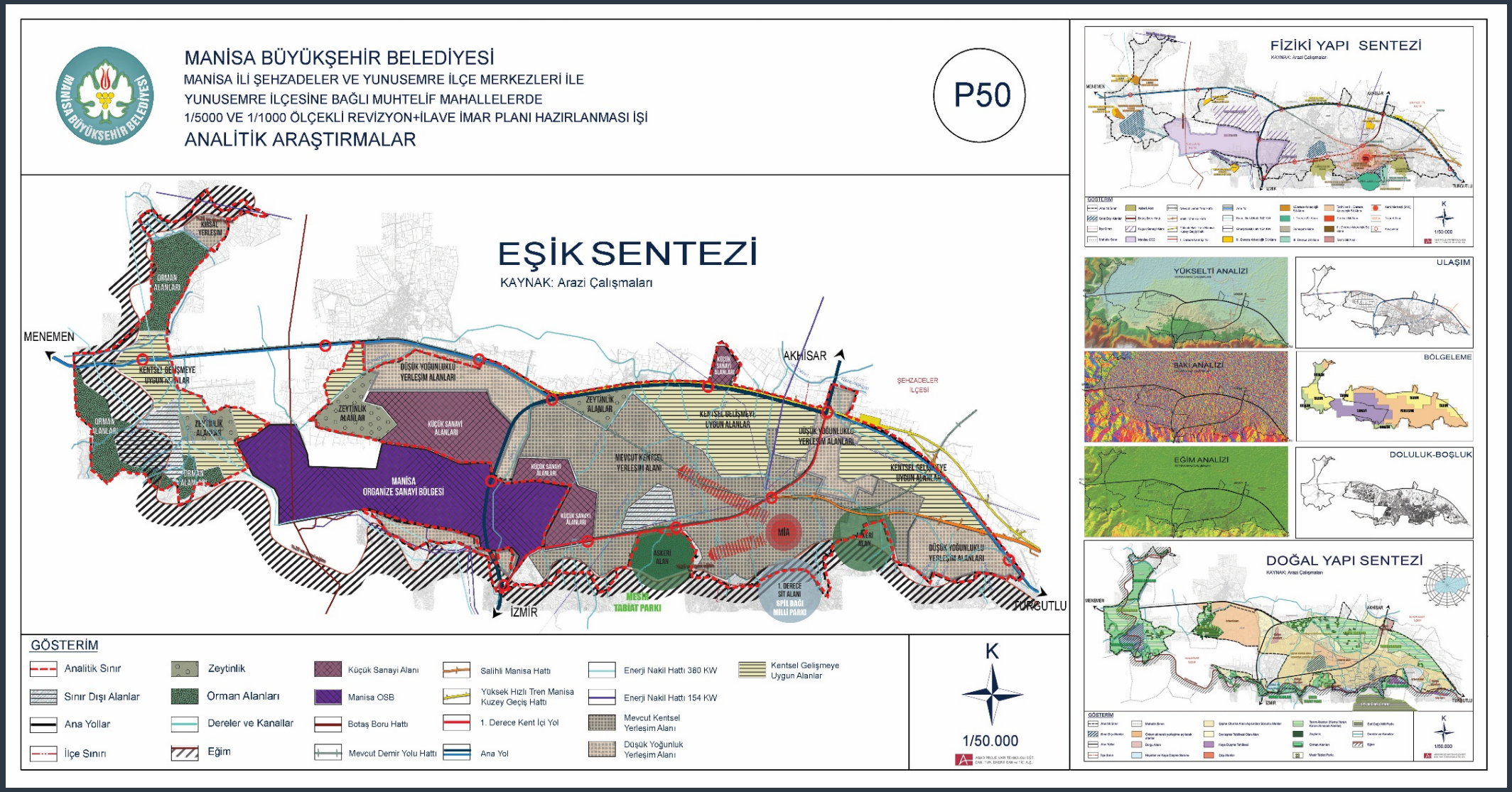
11. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME



11. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME



11. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME



MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Teşekkürler…