



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**MANİSA İLİ,
KULA İLÇESİ, BEY MAHALLESİ,
TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
VE İLAVESİ**

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

<u>1. AMAÇ VE KAPSAM.....</u>	<u>6</u>
<u>2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ</u>	<u>7</u>
2.1. İDARİ SINIRLAR	7
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI	8
<u>3. TARİHSEL ÖZELLİKLER.....</u>	<u>10</u>
3.1. BÖLGENİN GENEL TARİHİ	10
3.2. GENEKSEL YERLEŞİM VE MİMARİ	12
3.2.1. YERLEŞİM DOKUSU	17
3.2.2. SOKAK DOKUSU	19
3.2.3. MİMARİ UNSURLAR – DIŞ CEPHE TASARIMLARI	21
<u>4. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....</u>	<u>24</u>
<u>5. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI.....</u>	<u>26</u>
<u>6. PLANLAMA GEÇMİŞİ</u>	<u>27</u>
6.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	27
7.2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	27
6.2. İMAR PLANLARI	29
6.2.1. MERİ NAZIM İMAR PLANI	29
6.2.2. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	30
<u>7. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI.....</u>	<u>31</u>
7.1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ	31
7.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	31
7.2.1. İKLİM.....	31
7.2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	32
7.3. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM	34
7.4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	38
7.4.1. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	39
7.4.2. EĞİM ANALİZİ	40
7.4.3. BAKİ ANALİZİ	41
<u>8. MÜLKİYET YAPISI</u>	<u>42</u>

9. FOTOĞRAFLAR43

10. KURUM GÖRÜŞLERİ44

11. PLANLAMA SÜRECİ46

- 11.1. SENTEZ 46
11.2. BÖLGELEME 47

12. PLANLAMA YAKLAŞIMI49

- 12.1. MEKANSAL KURGU 49
12.2. NÜFUS KESTİRİMLERİ 51

13. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI52

- 13.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI 52
13.1.1. KONUT ALANLARI 54
13.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 55
13.1.2.1. TİCARET ALANI 55
13.1.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI 56
13.1.2.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU 57
13.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 58
13.1.3.1. EĞİTİM ALANLARI 58
13.1.3.1.1. ANAOKULU ALANI 58
13.1.3.1.2. İLKOKUL ALANI 59
13.1.3.1.3. ORTAOKUL ALANI 60
13.1.3.2. SAĞLIK TESİSİLERİ ALANI 61
13.1.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI 62
13.1.3.3.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI 62
13.1.3.3.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI 63
13.1.3.4. İBADET ALANLARI 64
13.1.3.4.1. CAMİ ALANI 64
13.1.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR 65
13.1.4.1. PARK 66
13.1.4.2. REKREASYON ALANI 66
13.1.4.3. MEYDAN 68
13.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ 69

Fotoğraf 1: http://www.kula.bel.tr/kula-evi-kultur-muzesi.aspx	14
Fotoğraf 2: http://www.kula.bel.tr/kula-evi-kultur-muzesi.aspx	15
Fotoğraf 3: Mimari Unsurlar	21
Fotoğraf 4: Mimari Unsurlar	22
Fotoğraf 5 Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar	44
Harita 1: Manisa İlinin Konumu	7
Harita 2: Manisa İli ve Kula İlçesi	7
Harita 3: Kula'nın Diğer Yerleşim Merkezlerine Uzaklığı	7
Harita 4: Kula Merkez ve Çevre İlçe Merkezleri	9
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi	9
Harita 6: Planlama Alanı ve Ulaşım Bağlantıları	10
Harita 7: Planlama Alanı ve Ulaşım Kademelenmesi	10
Harita 8: Üç Farklı Döneme Ait Yerleşim Sınırları	17
Harita 9: 1900-1930 Arasındaki Zaman Diliminde Yapılan Meskenlerin Benimsediği Tip – Ofis Çalışması	18
Harita 10: 1931-1970 Arasındaki Zaman Diliminde Yapılan Meskenlerin Benimsediği Tip – Ofis Çalışması	18
Harita 11: 1971-2000 Arasındaki Zaman Diliminde Yapılan Meskenlerin Benimsediği Tip – Ofis Çalışması	19
Harita 12: Örnek Sokaklara İlişkin Lokasyon Haritası	19
Harita 13: 23.06.2014 T.T.'Li 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı	27
Harita 14: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve TOKİ Parselleri	29
Harita 15: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve TOKİ Parselleri	30
Harita 16: Mescere Haritası (https://cbsuygulama.ogm.gov.tr/Vatandas/)	33
Harita 17:Türkiye Depremsellik Haritası	34
Harita 18: Türkiye Depremsellik Haritası – Kula ve Çevresi	35
Harita 19: Yerleşime Uygunluk Haritasından Alınan Sınırlar	35
Harita 20: Proje Alanın Geometrik Yapısı	38
Harita 21: Eşyükselti Analizi	39
Harita 22: Eğim Analizi	40
Harita 23: Bakı Analizi	41
Harita 24: Planlama Sahasına Denk Düşen Parseller	43
Harita 25 Planlama Alanına İlişkin Sentez Paftası	46
Harita 26 Planlama Alanına İlişkin Bölgeleme Paftası	47
Harita 27 Planlama Alanına İlişkin Alt Bölgeler Paftası	48
Harita 28 Planlama Alanına İlişkin Mekansal Kurgu Paftası	50
Harita 29 Konut Alanları	54
Harita 30 Ticaret Alanları	55
Harita 31 Belediye Hizmet Alanı	56
Harita 32 Akaryakıt İstasyonu	57
Harita 33 Anaokulu Alanları	58

Harita 34 İlkokul Alanı	59
Harita 35 Ortaokul Alanı.....	60
Harita 36 Sağlık Tesisi Alanı.....	61
Harita 37 Kültürel Tesis Alanı	62
Harita 38 Açık Spor Tesisi Alanı	63
Harita 39 Cami Alanları.....	64
Harita 40 Yeşil Alan Dağılımı.....	65
Harita 41 Park Alanları.....	66
Harita 42 Rekreasyon Alanları	67
Harita 43 Meydan.....	68
Harita 44 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi	69
Tablo 1: 2017 Yılı Çevre Yerleşimlerin Nüfusu	24
Tablo 2: Yıllara Göre Nüfus Değerleri	24
Tablo 3: Çevre Düzeni Planında 2025 Yılına İlişkin Nüfus Kabulleri	28
Tablo 4: Manisa İli Arazi Dağılımı (Da.) – 2016	33
Tablo 5 Planlama Alanında ki Parsel Büyüklükleri.....	42
Tablo 6 Planlama Alanına İlişkin Kurum Görüşleri	45
Tablo 7 Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı	51
Tablo 8 Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı	51
Tablo 9 Alan Dağılımı Tablosu	52
Tablo 10 Yönetmelik Standartları ile Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	53
Grafik 1 Tarihi Merkezde Yer Alan Sokaklara İlişkin İnceleme – Ofis Çalışması.....	20
Grafik 2: Çeperde Yer Alan Sokaklara İlişkin İnceleme – Ofis Çalışması.....	20
Grafik 3: Yeni Yapılanmış Bölgede Yer Alan Sokaklara İlişkin İnceleme – Ofis Çalışması.....	21
Grafik 4: Nüfus Değişim Çizgisi	25
Grafik 5: 2012-2017 Yılları Arası Yaş Gruplarına Göre Nüfus Değişimi	25
Grafik 6: Yağış ve Sıcaklık Grafiği	32

1. AMAÇ VE KAPSAM

58. Hükümet döneminde, Türkiye'deki konut ihtiyacına çözüm üretmek için oluşturulan Acil Eylem Planı ile Ocak 2003'ten itibaren toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarına hız verilmiş olup bu sürece öncülük edecek kurum olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ) belirlenmiş durumdadır. Bu itibarla İdare; alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak konut piyasasını disipline etmek; kalite, sağlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmak amacı ile Türkiye'nin dört bir yanında faaliyetlerini sürdürmektedir. TOKİ'nin 500.000 konut olan hedefi 2011 yılı itibarıyla tutturulmuş, 2023 yılına kadar 700.000 konutluk yeni bir hedef konularak toplamda 1.200.000 konuta ulaşmak amaçlanmıştır.

TOKİ'nin stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. Ülke genelinde, konut ihtiyacının en fazla olduğu alanları belirlemek üzere araştırma yöntemleri uygulayan idare, toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirmiştir.

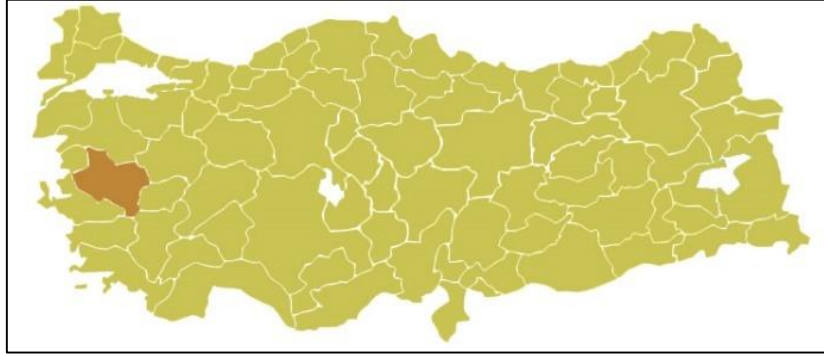
Temel üretim yaklaşımları arasına "Mahalle Konsepti"ni de dahil eden TOKİ, bu tarzda üretimlerle toplumsal dayanışmanın sürdürülebilirliğini esas almakta ve konut üretimini bu doğrultuda sosyal ihtiyaçlara da cevap verecek şekilde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Dikey mimariden yatay mimariye geçişle birlikte şehirlerimizde kendine has kimliği olan kaliteli ve nitelikli konutlar, mahalleler inşa etmek İdarenin temel amaçlarındandır.

Türkiye'nin batı bölümünde yer alan Manisa İline bağlı Kula İlçesi içerisinde de anılan hedefler doğrultusunda üretilen yeni yaşam alanları ile birlikte nitelikli sosyal donatı alanları ve çevre düzenlemelerini de kentin sahip olduğu sosyal dokunun gözetilerek, karakteristik kentsel formlarından yararlanılacak olup günümüz ihtiyaçlarına cevap sunması amaçlanmaktadır.

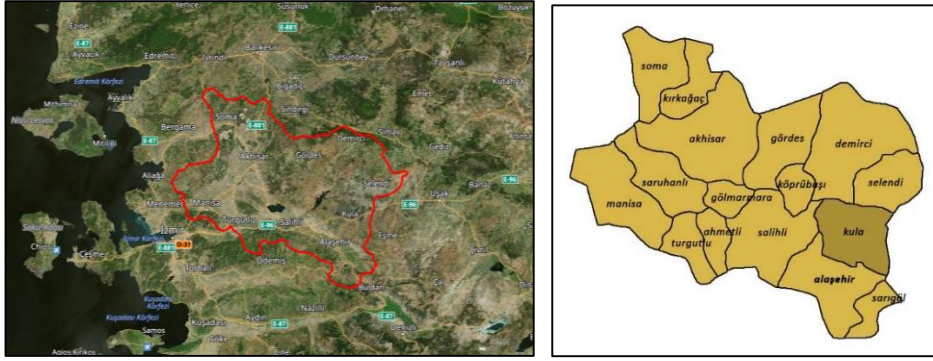
2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1. İDARİ SINIRLAR

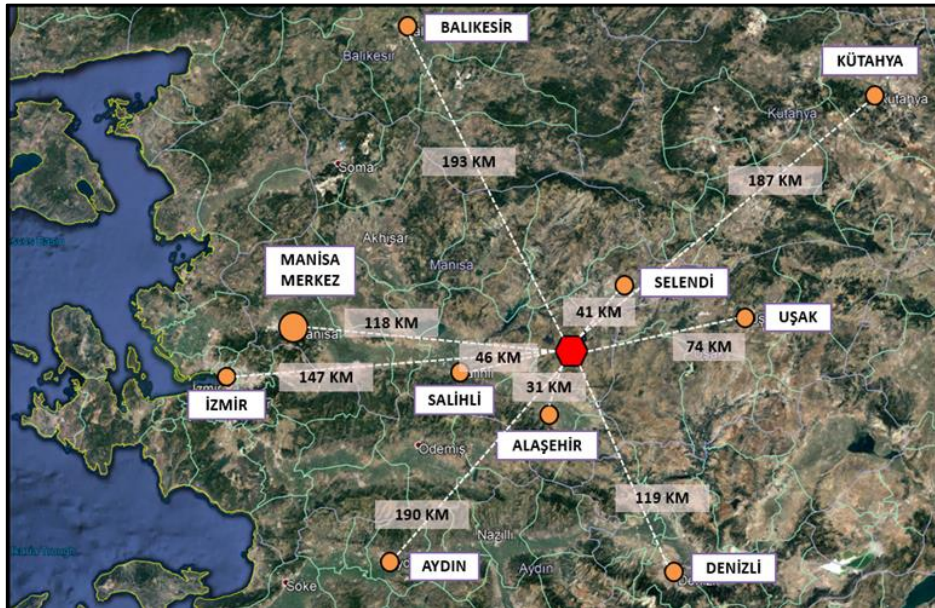
Ege bölgesi içerisinde Balıkesir, İzmir, Aydın, Denizli, Uşak ve Kütahya ile sınırlanan Manisa İli yaklaşık olarak 13.810 km² yüz ölçüme sahip olup Manisa ilinin doğusunda kalan Kula İlçesi ise yaklaşık olarak 917 km² yüz ölçüme sahip olduğu görülmektedir.



Harita 1: Manisa İlinin Konumu



Harita 2: Manisa İli ve Kula İlçesi



Harita 3: Kula'nın Diğer Yerleşim Merkezlerine Uzaklığı

İl idari bakımdan, doğudan Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyden Balıkesir'in Sındırgı, Merkez, Savaştepe ve İvrindi, güneyden Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatıdan İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır ve Kemalpaşa, batıdan ise İzmir'in Bornova, Menemen, Aliağa, Bergama ve Kınık ilçeleriyle çevrilidir. Planlama alanı, Manisa İli, Kula İlçesi sınırları içerisinde Bey Mahallesi yer almaktadır. Planlama alanı, Kula Merkeze 2 km, Manisa Merkeze ise 118 km uzaklıktadır.

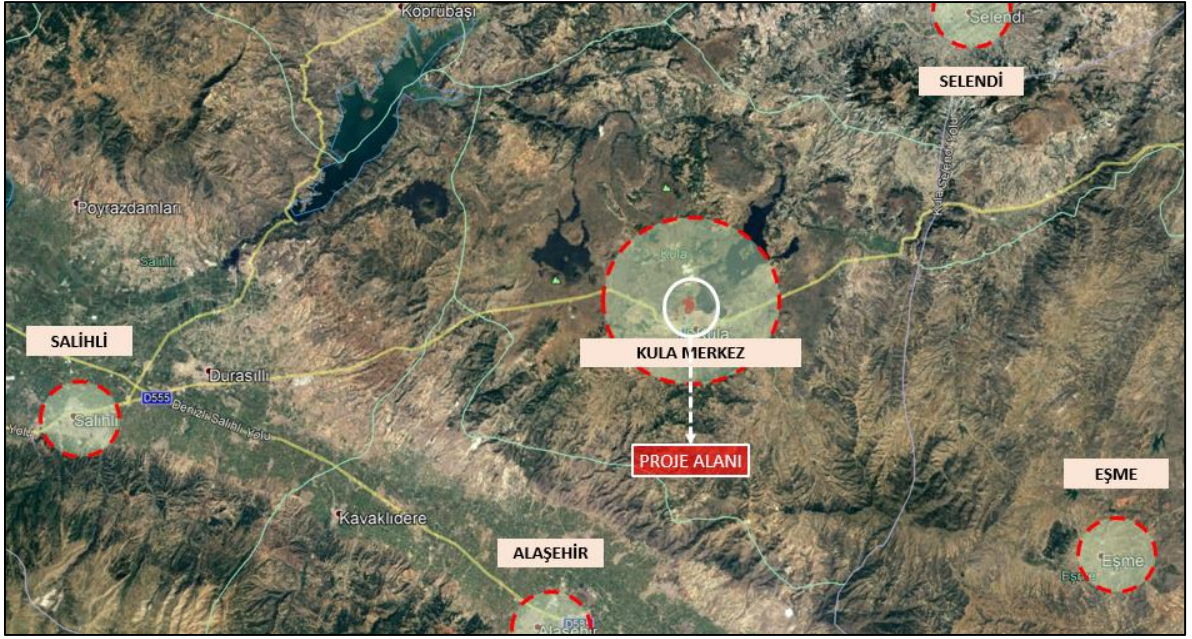
Kula 1864 yılına kadar KULA Kazası Naibi Müdürlüğü unvanı ile Kütahya'ya bağlı iken bu tarihte Mülki teşkilatlanmasını tamamlayarak Aydın İli Saruhan sancağına bağlı kaza merkezi olmuştur. 1904 yılında Selendi Bucağı dahil 98 köyü mevcuttur. 1954 yılında Selendi bucağı Kaza Merkezi olunca bazı köylerinde ayrılması neticesinde 2 belde ve 49 köyü bulunan bir ilçe merkezi olmuştur. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Manisa Büyükşehir olmuştur. Şuan da Kula ilçesinin 60 mahallesi bulunmakta olup planlama sahası Bey Mahallesi içerisinde yer almaktadır.

İlçe merkezi, 200 m. yüksekliğindeki, dik yamaçlı Divlit dağının güneyindeki küçük bir ovaya yerleşmiş bulunmaktadır. Kuzeyindeki Kula Divlit dağı basta olmak üzere, batıya doğru uzanan Kara Divlit, Kaplanalan ve diğer tepeler, vaktiyle meydana gelmiş olan volkanik patlamalar sonucunda yayılan lavlardan teşekkül etmiştir. Ağaçsız bir zemin teşkil eden bazalt tipindeki lavların yer yer mürekkep siyahını andıran koyu renkleri, bütün bölgeye çok farklı bir görünüm kazandırmıştır. Bu coğrafi özellik, en eski devirlerden beri bölgedeki yer isimlerinin teşekkülünde de etkili olmuştur. Nitekim, ünlü Amasyalı Coğrafyacı Strabon (M.Ö. 54-M.S. 24) görünümünden dolayı yöreyi "Yanık Yöre" anlamında Katakekaumene tabiriyle isimlendirmiştir. Bunun yanı sıra Karatas, Yanıktas ve Karatepe gibi mahalli isimlerin oldukça yaygın olması da bunu doğrulamaktadır¹.

2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Ankara- İzmir devlet karayolu (E23) üzerinde bulunan Kula, İzmir'e 140 km, Uşak'a 79 km uzaklıktadır. Yerleşim birimini Salihli- Uşak - Selendi - Alaşehir yerleşim birimlerine bağlayan karayolu ağı mevcut olup, toplam karayolu uzunluğu 105 km'dir. Bu karayolu uzunluğunun 61 km. 'si Devlet yolu, 44 km. 'si yerleşim merkezinin yoludur. Kula'ya en yakın havalimanı olan İzmir Adnan Menderes Havaalanı 145 km. uzaklıktadır.

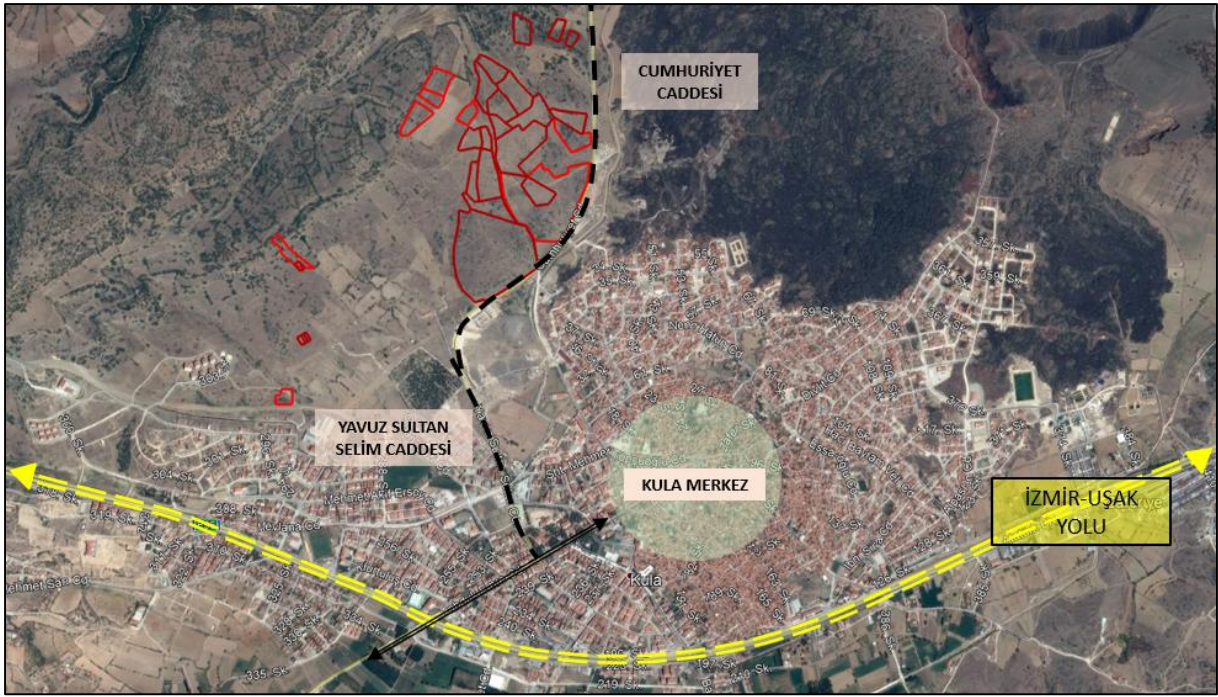
¹ DEMİRELLİ Taner, Kula'da Kırsal Yerleşmeler Ve Eğitimin Dağılımı, Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.



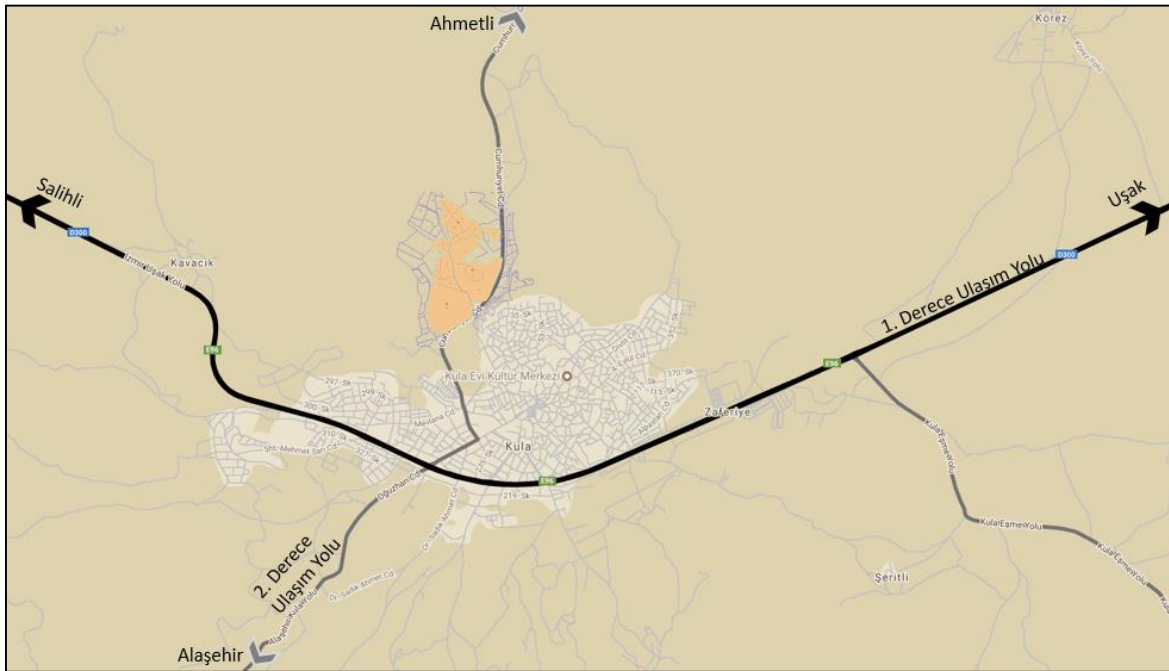
Harita 4: Kula Merkez ve Çevre İlçe Merkezleri



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi



Harita 6: Planlama Alanı ve Ulaşım Bağlantıları



Harita 7: Planlama Alanı ve Ulaşım Kademelenmesi

3. TARİHSEL ÖZELLİKLER

3.1. BÖLGENİN GENEL TARİHİ

İlçenin kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemektedir. Eski yerleşimlerden birisi olabileceği varsayılmaktadır. Antik kaynaklarda Koloe, Opsukion, Clanudda, Katake, Kamene (Yanık Diyar) olarak bilinmektedir. Şehrin ilk sakinlerinin Lidyalılar, daha sonra Persler, Büyük İskender,

Romalılar, Bizanslılar olduğu ileri sürülse de bunu belgeleyen bir kent yapılaşması tespit edilmemiştir. Germiyanogulları Beyliği ile yöre Türk yönetimine girmiş olup 1410 yılında Osmanlı yönetimine bağlanan Kula Osmanlı döneminde önemli bir sanayi ve ticaret merkezi haline gelmiştir².

Bölgede yapılan kazılarda ilkel insanın ayak izine rastlanılmış olması burada yerleşimin ilk çağlardan beri var olduğunun bir kanıtıdır. Yapılan kazılarda M.Ö. 56 yılına ait mermer kabartma ve kitabelerden Kula ve çevresinin önemli bir yerleşim alanı olduğu ortaya çıkmaktadır. Kula'nın civarında kurulmuş bulunan Meonya (Menye) önemli bir Lidya yerleşim alanıdır. Bunun yanı sıra Satala (Sandal), Kyoldiz (Gölde) Tabala (Davala), Saittai (Encekler) önemli yerleşim alanlarıdır.

Katakakeumene'deki Maionia ve Kollyda isimli iki kentin, Sardeis'den (Sart) başlayarak, Pers (İran) devletinin Suşa şehrine giden dünyanın ilk ticaret yolu Kral yolu üzerinde kurulmuş oldukları görülmektedir. Diğer kentler ise Thermai Theseos (Şehitlioğlu), Tabala (Güvercinlik), Satala (Sandal) kentleridir. Bununla birlikte çok sayıda antik köy, daha çok Gediz nehrine yakın yerlerde kurulmuşlardır. Bu köyler ise Körez'de Koresa, Ayvatlar'da Dora, Hamidiye civarında Alkileura, Dima, Kerbia ve Axiotta, Ayazören'de de İaza isimli yerleşimler bulunmaktadır³.

Kula 7–11 yy arasında bir Bizans askeri ve idari bölgelerinden biri olan Opsikion olduğu sanılmaktadır. Bizans döneminde ülke, idari ve daha çok savunma amaçlı Thema adı verilen ve sayıları önceleri 4 ve daha sonraları 40 olan ve birer Strategos (komutan) tarafından yönetilen bölümlere ayrılmıştır. Bizans kaynaklarına göre 7 yy'da kuzeybatı Anadolu topraklarında Opsikion adlı bir Thema kurulmuş ve hatta bu Thema 9.yy ' da ikiye bölünmüştür⁴.

Kula ve çevresi 1233 yılında Anadolu Selçuklu Sultanı Alaettin Keykubat zamanında Türklerin olmuştur. Ancak Kula'nın Türk dönemi tarihi, özellikle Germiyan Beyliği'nden başlayarak açıklığa kavuşmuştur. Germiyan Beyliği'ne Mehmet Bey'den sonra yerine oğlu Süleyman Şah geçmiştir. Süleyman Şah Kula kasabasını beyliğin başkenti ilan etmiştir. Yıldırım Beyazıt Germiyan Oğlu beyliğini, 1428 de Osmanlı topraklarına katmıştır.

Birinci Dünya Savaşı sonrasında Mondoros Ateşkes Antlaşması'nı (30 Ekim 1918) imzalayan Osmanlı Devleti'nin toprakları kısa bir süre içinde işgal edilmeye başlanmıştır. 15 Mayıs

² Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı, <http://www.manisavdb.gov.tr/kula-ilcesi>

³ <http://www.kula.bel.tr/kula-tarihi.aspx>

⁴ <http://www.kula.bel.tr/kula-tarihi.aspx>

1919'da Yunanlılar, İtilaf Devletlerinin de desteğiyle, bütün Ege Bölgesi'ni işgal etmek maksadıyla, İzmir'e asker çıkarmış, General Nider komutasındaki Yunan kuvvetleri 28 Haziran 1920 tarihinde Kula ilçesini işgal etmiştir.30 Ağustos 1922 tarihinde Başkumandanlık Meydan Muharebesi'nin kazanılması ile dağılan Yunan kuvvetleri İzmir'e doğru kaçmaya başlamışlardır. Düşmanı takip eden Kolordu komutanı Fahrettin Altay, komutasındaki 2. süvari birliği ile 4 Eylül 1922 günü Türk Kuvvetleri Kula'ya girmiş, şehir işgalden kurtarılarak yeniden milli yönetim altına alınmıştır⁵.

3.2. GENEKSEL YERLEŞİM VE MİMARİ

Herhangi bir eski yerleşmenin üzerine kurulmamış olup, tipik bir Anadolu-Türk kasabası olarak gelişmiş bulunan Kula, doğa ve mimarinin bütünleşmesiyle oluşmuş geleneksel yapısını günümüze kadar koruyabilmiş nadir iskân yerlerinden birisidir. İlk kurulan mahalleler yaygın olarak bir mescidin bulunduğu merkeze açılan ve bir kısmı çıkmaz olan sokaklardan ibaret olup, bugüne intikal etmiş bulunan örneklerinden de anlaşıldığı üzere, genellikle bir arabanın güçlükle geçebileceği genişliktedir. Önemli bir kısmı parke taş döşeli sokakların en önemli özelliklerinden birisi de suyun toplanıp akabileceği şekilde ortaya doğru eğimli bir biçimde düzenlenmiş olmalarıdır. Şehri teşkil eden her bir mahallede, söz konusu sokaklar üzerinde dizilmiş olan evlerin ilk dikkati çeken özelliklerinden birisi, kendisini sokaktan ayıran yüksek duvarları ve bunun üzerinde sokağa uzanan kafesli çıkmalarının olmasıdır. İçe dönük tarzda inşa edilmiş olan geniş avlulu evler, açık sofaları, köşkleri, vitraylı alçı kafa pencereleri, tavanları, nakışlı dolapları, ahşap ya da alçı bezemeli ocakları, minderli, yastıklı rahat sekileri ile Anadolu Türk Evinin hemen bütün özelliklerini yansıtmaktadır.

Kula; cami, mescit, han, hamam, çarşı-pazar gibi fiziki dokuyu teşkil eden mimari unsurlar itibariyle, büyük ölçüde XIV. yüzyılının ikinci yarısı ile XV. Yüzyılda imar ve inşa edilmiştir. Bugünkü Kurşunlu Cami'nin mimarı olan Hoca Seyfeddin, aynı zamanda tesis etmiş olduğu muallimhane, zaviye ve köprü ile Kula'nın imarında esas rol oynayan tarihi şahsiyetlerden birisi olmuştur. O dönemlerde çarşı-pazarında yaklaşık 339 dükkanı barındıran Kula'nın hakim üretim sektörünün halıcılık basta olmak üzere dokumacılık ve dericilik olduğu anlaşılmaktadır.

⁵ <http://www.kula.bel.tr/kula-tarihi.aspx>

Tahrir defterlerine göre, II. Bayezid döneminde (1481-1512) Kula; Uşaklı, Mescid-i Mihmad ve Cami adlı üç mahalle ve 214 haneden ibaret küçük bir kasaba görünümündedir. 1520 yılında Cami-i Seyfeddin adıyla yeni bir ünitenin ilave edilmesi ile mahalle sayısı dörde çıkmıştır. Bu dönemde hane sayısı da 273'tür. Aynı tarihte, Kula'ya ayrıca şehirde meskûn gayr-i müslim nüfusu bünyesinde barındıran bir de "Cemaat-i kefere-i nefsi Kula"nın dahil edilmiş olduğu görülmektedir. 1530'dan sonra yaklaşık 40 yıl zarfında Sinan Beg, Hoca Bali ve Hızır Bali adlı üç yeni yerleşim ünitesinin kurulmasıyla 1571'de Kula yedi mahalle ve bir Cemaat-i Kefere'den ibaret bir kasaba-şehir görünümüne kavuşmuştur. 1671 yılında Kula'ya gelen Evliya Çelebi'nin Seyahatname'sinden Kula'da 8 mahalle, 1200 ev, 24 cami, 3 hamam, 6 han, 200 dükkan ve 11 sıbyan mektebi olduğu anlaşılmaktadır.

Türk öncesi yerleşmeye dair herhangi bir ciddi ize tesadüf edilmeyen Kula'nın en eski mahallesinin Uşaklı olması, şehrin çekirdeğini teşkil eden ilk iskân yerini ortaya koyan beşeri unsurun, Uşak'tan gelerek buraya yerleşmiş olduklarını düşündürmektedir. Diğer üç mahalle ise klasik Anadolu-Türk şehrinin genel karakteristiğine uygun olarak, bir cami veya mescit etrafında gelişmiştir. Bunlardan, Uşaklı ile birlikte şehrin en eski kesitlerinden birisini teşkil eden Cami mahallesi, yakın zamanlara kadar Cami-i Atik veya Eski mahalle olarak adlandırılmakla beraber, bugün Akgün mahallesinin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Kurşunlu Cami etrafında gelişen mahalle, bugünkü çarşı içinde aynı adla anılan meydan etrafında bulunmakta idi. Yine aynı adlı mescit etrafında gelişmiş olan Mihmad mahallesi ise, Cami-i Seyfeddin mahallesinin uzantısı olarak gelişmiş olup, bugün Mahamit mahallesi olarak bilinmektedir. 1571 tarihli defterde tespit edilmiş olan Sinan Beg mahallesi ise, yakın zamanlara kadar Bey mahallesi adıyla varlığını devam ettirmiş olmakla beraber, bugün Kenan Evren mahallesi hudutları dahilinde bulunmaktadır. "Cemaat-i Kefere" adı altında, ancak 1520'den itibaren tespit edilebilen Kula'nın gayr-i müslim nüfusunun, adları Zaferiye ve Akgün olarak değiştirilmiş olan, eski Kuzguncuk ve Hızır İlyas mahallelerinde yaşadıkları anlaşılmaktadır.

1864 yılına kadar Kula Kazası Naibi Müdürlüğü unvanı ile Kütahya'ya bağlı olan Kula bu tarihte mülki teşkilatlanma yapılarak Aydın Vilayetinin Saruhan Sancağına bağlı bir kaza merkezi olmuştur. 1904 yılında Selendi bucağı da dahil olmak üzere 98 adet köyü mevcut idi. Selendi bucağı 1954 yılında ilçe olmuş ve bazı köylerin bu ilçeye bağlanması neticesinde Kula'ya bağlı 2 belde ve 49 köy kalmıştır.

Kula'da belediye teşkilatı 1866 tarihine kadar uzanmaktadır. İlk belediye binası 1902 yılında faaliyete geçmiştir. Belediye teşkilatı kurulduğunda merkezde 8 mahalle ve 1200 hane bulunduğu tespit edilmiştir. 1970'li yıllara kadar Kula'da 11 mahalle bulunmaktadır. Bunlar; Akgün, Camiatik, Usaki, Bey, Tas, Camicedit, Mahamit, Kızılkaya, Seyitali, Hacıabdurrahman ve Zaferiye mahalleleridir. 1970'li yıllarda Camiatik ve Usaki mahalleleri Akgün mahallesine, Hacıabdurrahman mahallesi Zaferiye mahallesine, Mahamit mahallesi de Camicedit mahallesine dahil edilerek birleştirilmiştir. 1982 yılında Bey ve Tas mahalleleri birleştirilerek Kenan Evren mahallesi adı altında yeni bir mahalle oluşturulmuş, Kenan Evren mahallesi de 1990 yılında Dört Eylül ve Kenan Evren mahalleleri olarak ikiye ayrılmıştır.

1965 yılında İzmir-Ankara karayolunun hizmete girmesi ve yöredeki sosyo-ekonomik gelişmeler sonucunda şehir doğu-batı yönünde büyüme eğilimleri göstermektedir.⁶

Kula evleri, 18. yy Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliğinin bulunduğu coğrafyalarda karşılaşılan TÜRK EVİ niteliklerini taşınmakta olup gerek plan, kuruluş ve gerekse ahşap, alçı ve kalem işi gibi zengin sistemleriyle döneminin Osmanlı Sanatına ilişkin başarılı örnek barındırmaktadır.



Fotoğraf 1: <http://www.kula.bel.tr/kula-evi-kultur-muzesi.aspx>

⁶ DEMİRELLİ Taner, Kula'da Kırsal Yerleşmeler Ve Eğitimin Dağılımı, Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.



Fotoğraf 2: <http://www.kula.bel.tr/kula-evi-kultur-muzesi.aspx>

19.yy da devam eden yapı tipiyle Kula tipik bir Osmanlı Kent dokusuna sahiptir.

Tarihi Kula evleri genellikle iki katlı olup, ahşap olarak yapılmışlardır. Üst katlar sokağa doğru çıkıntılı olup, kiremitle örtülü çatılar bir saçak ile biter. Bu saçakların alt kısmında süslemeler vardır. Pencereler tahta kepenklidir, iç kısmı avlu ya da bahçe ile bir bütün olup günlük yaşam biçimi ile uyumlu bir yapıdadır.





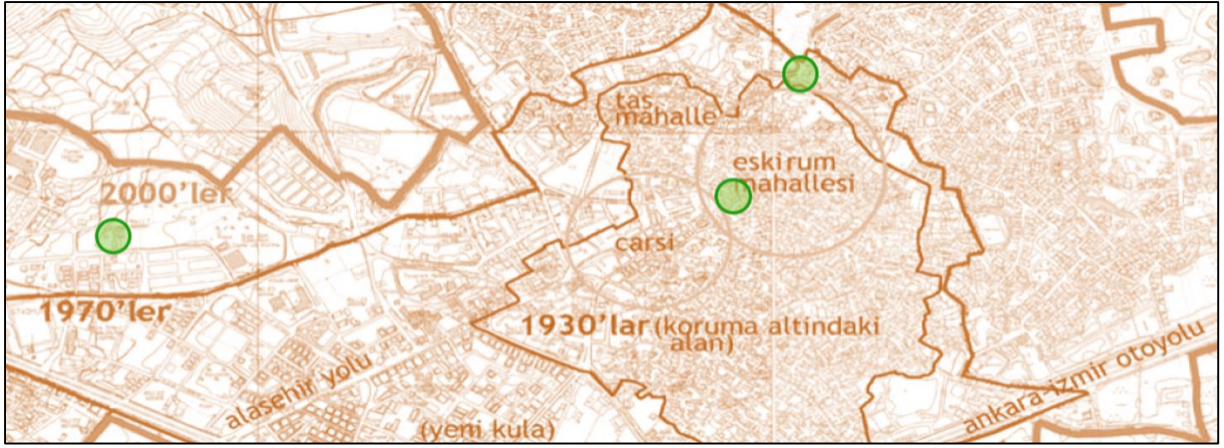
Tarihi Kula Evleri kerpiç dolgulu zemin katı genellikle taş, taşıyıcı sistemi ağaç yapı tekniği ile inşa edilmiştir. Alt katları genellikle penceresiz ya da az penceresidir. Evlerde baş ve köşk odaları vardır. Bu odalarda ahşap işlemeli davlumbazlar bulunmaktadır. Tavanlar işlemelidir. Oda kapılarında hayata bakan dış kapıları çok parçalı ve işlemelidir.

Geleneksel Kula Evlerinin hepsinde bir avlu yer alır. Avlu en az 3 m. Yükseklikte bir duvar ile çevrelenmiştir. 18. yy ile 19. yy ilk yarısındaki örneklerde eve giriş çoğunlukla avludaki çift kanatlı ahşap bir kapı ile sağlanır. Kula Evleri genellikle iki katlıdır. Zemin katta ahır, kiler, mutfak gibi mekanlar yer alır. Fırın ve tuvalet çoğunlukla avlunun bir köşesindedir. Sofalı evlerde tuvalet evin içine alınmıştır. Evin plan tipini belirleyen üst katta günlük yaşamın geçtiği oturma mekanları bulunur.

Açık sofalı evlerde genellikle üst katın bir cephesi sokağa, bir cephesine avluya bakar. Hayatın sokağa bakan cephesi kapatılarak buraya ahşap kafesli ya da parmaklıklı pencereler yerleştirilmiştir. Avluya bakan yönü bazı evlerde açık, bazı evlerde ise kapalıdır. Üst kattaki odalardan bir veya ikisi baş odadır. Bunlar daha özenle süslenmişlerdir ve genellikle sokak tarafındadırlar. Türk evlerinde çeşitli amaçlara göre düzenlenen odalara rastlanmaz. Her oda yemek yeme oturma ve benzeri eylemleri karşılar. Kula evlerindeki odalar muhtelif şekillerde kullanılmıştır. Bununla birlikte baş oda genellikle misafirler için ayrılmıştır. Odalar, Türk Evi odalarının bütün özelliklerine sahiptir. 18.yy ve 19.yy'ın ilk yarısındaki örnekler diğer merkezlerdeki Türk evlerinde görüldüğü genellikle seki üstü ve seki altı olmak üzere iki bölüme ayrılmıştır. Bu ayrımın hem kot farkı ile hem de ahşap parmaklık ve kemerlerle belirtilmiştir. Kula Evleri'nde odalar hayata ve sokağa açılan pencereleri sayesinde bol ışık alırlar. Hayata açılan pencereler genellikle 3 tanedir Üst kattaki pencereler üst sırada duvarın iç ve dış yüzünü sınırlayan alçı şebekeli tepe pencereleri vardır.

Kula Evleri büyük aile yapısına ve yaşamın önemli bölümünü evde geçiren kadına göre düzenlenmiş, günlük yaşam, yazları avluda, bahçede ve hayatta; kışları ise ara katta ya da ikinci katta geçer. Bahçede sebze-meyve yetiştirilir. Dolaplar işlevlerine göre yüklük, çubukluk, testilik, peşkirlik, lambalık, tembel deliği gibi adlarla anılır. Seki altı yönündeki yüklüklerin yanlarında gözenek denilen kandil şişe ve bunu gibi eşya konulan bezemeli ahşap gözler bulunur. Dolapların bazıları tavana kadar uzanır. Bazılarının üst korkuluklu asma kat biçimindedir.⁷

3.2.1. YERLEŞİM DOKUSU

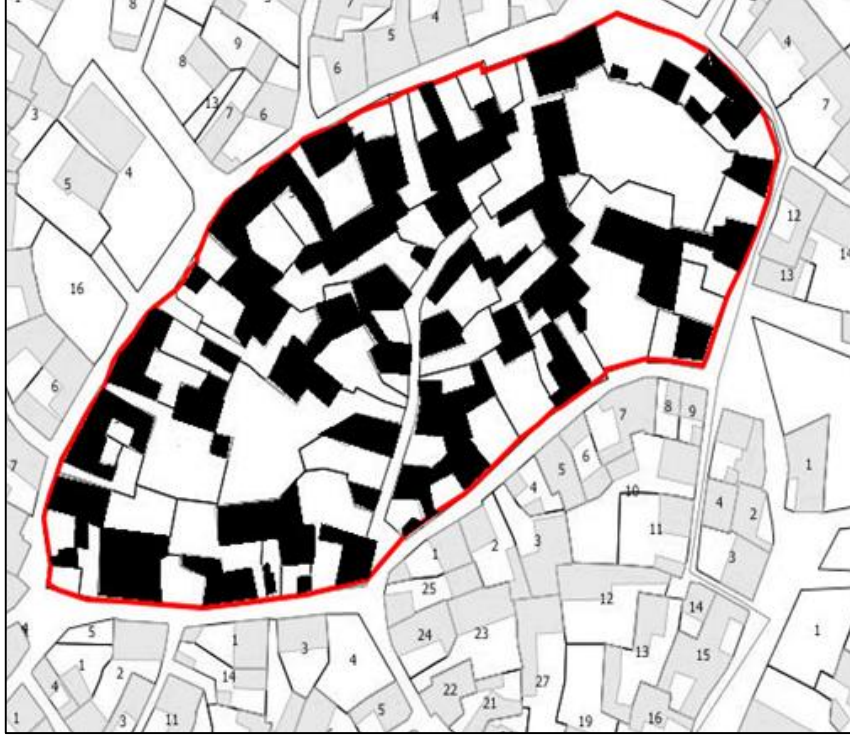


Harita 8: Üç Farklı Döneme Ait Yerleşim Sınırları⁸

1900-1930 Arasındaki Zaman Dilimi: Bu dönem, 19. yüzyılın ikinci yarısındaki Tanzimat dönemine ait dönüşümün hala okuduğu ama bir yandan da Cumhuriyetle birlikte gelen yeni kurumların yer almaya başladığı bir dönemdir; ayrıca bu dönem, İzmir-Ankara karayolunu inşasından önceki Osmanlı mimari karakterine ait son dönem olarak kabul edilir.

⁷ <http://www.kula.bel.tr/kula-evleri.aspx>

⁸ Kula Tarihsel Kentinin Yirminci Yüzyıldaki Fiziksel Dönüşümünün Mekân Dizim Analiziyle İncelenmesi, ÇİL, Ela; Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 23, No 2, 283-293, 2008



Harita 9: 1900-1930 Arasındaki Zaman Diliminde Yapılan Meskenlerin Benimsediği Tip – Ofis Çalışması

1931-1970 Arasındaki Zaman Dilimi: Bu dönemdeki en etkili değişim İzmir-Ankara karayolunun yapılması ve karayolunun kent büyümesini kendine doğru çekmesidir.



Harita 10: 1931-1970 Arasındaki Zaman Diliminde Yapılan Meskenlerin Benimsediği Tip – Ofis Çalışması

1971-2000 Arasındaki Zaman Dilimi: T.C. Kültür Bakanlığı kentsel koruma kurallarının yürürlükte olduğu ve Kula'nın 'tarihi kent'in dışına büyüdüğü zaman dilimidir. Çoğu yeni bölgelerdeki sokak dokusu tarihi kentten keskin bir şekilde ayrılmıştır.



Harita 11: 1971-2000 Arasındaki Zaman Diliminde Yapılan Meskenlerin Benimsediği Tip – Ofis Çalışması

3.2.2. SOKAK DOKUSU



Harita 12: Örnek Sokaklara İlişkin Lokasyon Haritası



Grafik 1 Tarihi Merkezde Yer Alan Sokaklara İlişkin İnceleme – Ofis Çalışması

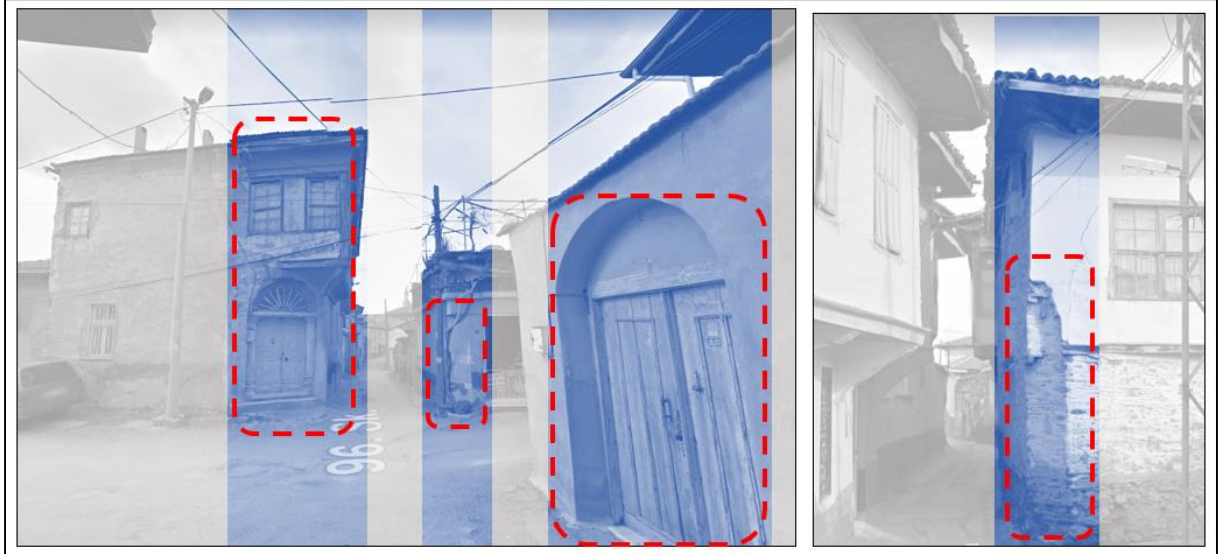


Grafik 2: Çeperde Yer Alan Sokaklara İlişkin İnceleme – Ofis Çalışması

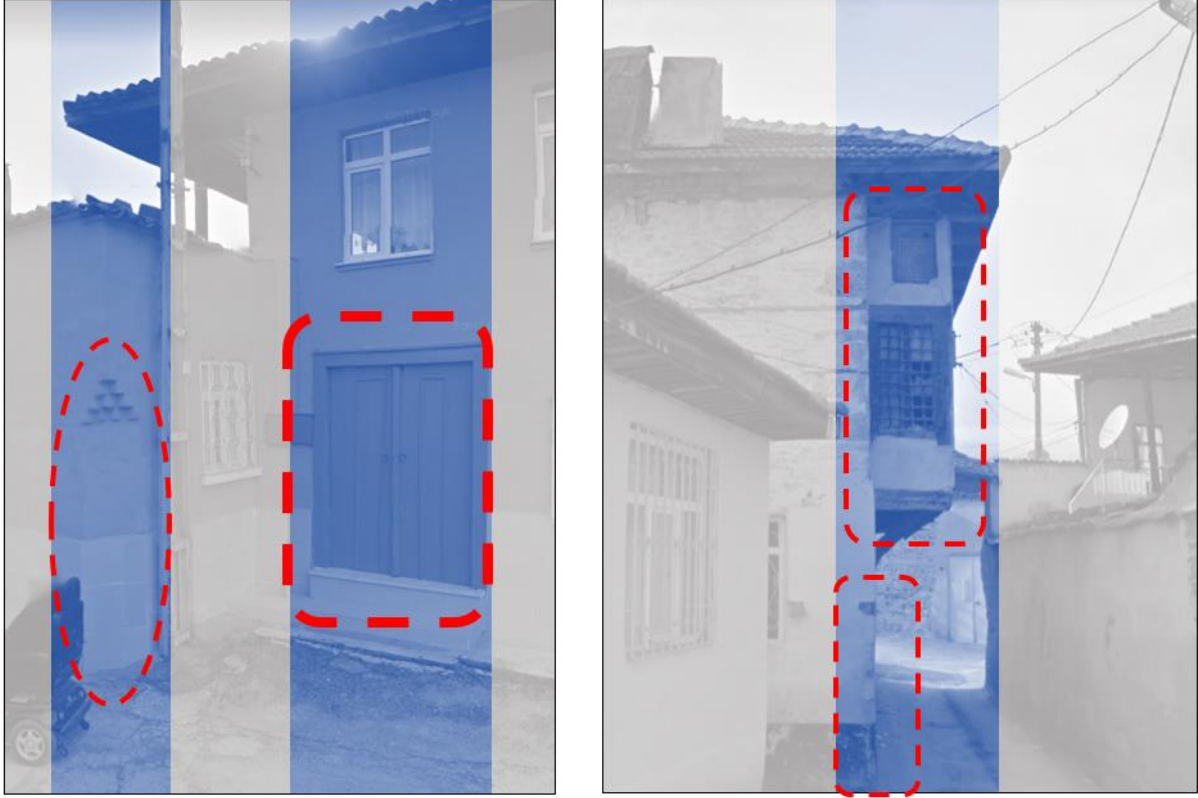


Grafik 3: Yeni Yapılanmış Bölgede Yer Alan Sokaklara İlişkin İnceleme – Ofis Çalışması

3.2.3. MİMARİ UNSURLAR – DIŞ CEPHE TASARIMLARI



Fotoğraf 3: Mimari Unsurlar



Fotoğraf 4: Mimari Unsurlar

Anadolu Selçukluları döneminde geometrik motifli süslemeler alanında yapılmış pek çok esere rastlanılmakla birlikte Osmanlı döneminde ise bu tür motiflerin anlam kaybına uğradığı ve sadece süsleme malzemesi haline dönüştükleri değerlendirilmektedir. (İnşaat Teknolojisi, Milli Eğitim Bakanlığı, 2008)

Geometrik motifler nokta, çizgi ile kare, dikdörtgen, üçgen, daire, yıldız gibi birçok geometrik şeklin birleşmesinden oluşmakta ve anlam olarak evrenin sonsuzluğunu simgelemektedirler. Kırık, eğri ve düz çizgilerle geometrik şekillerin birleştirilmesinden geometrik kompozisyonlar doğar.⁹

Geometrik motiflerin, süsleme sanatının her dalında kullanılmasına karşın, özellikle ahşap, taş, mermer, alçı, tuğla gibi malzemelerde çokça kullanıldığı görülmektedir. Diğer kullanım alanları ise kitap sanatı, halıcılık, hat yazıları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Geometrik motiflerin, çokgen ve dairesel motifler ile bordür ve geçme motifleri olarak iki gruba ayrıldığı görülmektedir. Çokgen motifleri içinde üçgen, Türk üçgeni, yıldız, çok eksenli motifler; dairesel motifler içinde daire, yay ve enterlacs; bordür motifleri içinde çokgen, yıldız, zikzak,

⁹ İnşaat Teknolojisi, syf. 1, Milli Eğitim Bakanlığı, 2008

mekik, fırıldak, meander, enterlacs; geçme motifleri içinde geçme ve zencirek motifleri yer almaktadır. (İnşaat Teknolojisi, Milli Eğitim Bakanlığı, 2008)

Kula tarihi merkeze yer alan yapıların dış cephede dikkat eden mimari unsurlarının başında cumbaların şekli, sokak köşesini oluşturan duvarların biçimi ve kapı detaylarının ön plana çıktığı görülmektedir.

Zemin katta yer alan duvarların sokaklara paralel olarak şekillenmesine karşın üst katta oluşturulan cumbaların ağırlıklı olarak sokaklara paralel olarak şekillenmediği, cephe verdiği odanın geometrisini düzeltmek adına oluşturulduğu değerlendirilmektedir.

Köşe başı yapılarda ise zemin katta duvarların kesişim yerlerinin bir nevi törpülediği, dar bir kırık yapılarak petek kenarına benzetildiği görülmektedir. Bu durumun sadece zemin katla sınırlı kaldığı, üst katlarda uygulanmadığı da görülmektedir. Ayrıca çoğunda ağırlıklı olarak camilerde mihrap üstünde, minarelerde rastlanan mukarnas uygulamasına yer verilmiş olması dikkati çekmektedir. Söz konusu mukarnas uygulamasında ise motiflerin Türk Üçgeni ile kurgulandığı noktasında kanaat oluşmaktadır.

Kapıların ise genellikle çift kanatlı olarak kullanıldığı ve üstünden kemer geçirildiği görülmektedir.

Tarihi merkez bölgesinde yapılan yeni uygulamalarda ise özellikle yapıların köşelerinde aynı formun oluşturulmaya devam edildiği, mukarnas formunun kullanıldığı görülmekle birlikte, dış kapılardaki sade formların korunmasına karşın kemer yapısının uygulanmadığı dikkat çekmektedir.

4. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Manisa ilinin yıllara göre nüfusu artar iken Kula ve Bey mahallesinin nüfusu azalmaktadır. Bu göçler genellikle Manisa Merkez İlçesine veya diğer büyükşehirleredir. Göç eden kesim ağırlıkla genç nüfustur. Kenan Evren Mahallesi 2015 yılı itibariyle Bey Mahallesi olarak değiştirilmiştir.

Kula ilçesinin komşuluğunda bulunan Salihli ve Alaşehir'in 100.00'nin üzerinde nüfusa sahip olduğu görülmekte olup söz konusu tablonun ilçenin gelişmişlik düzeyini ifade etmesi bakımından ipuçları verdiği düşünülmektedir.

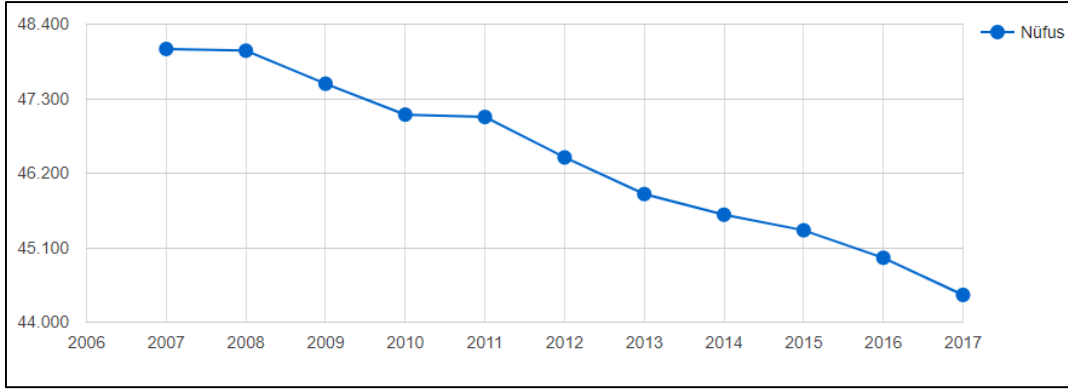
YERLEŞİMLER	NÜFUS (2017)
SALİHLİ	160.810 Kişi
ALAŞEHİR	102.731 Kişi
KULA	44.716 Kişi
EŞME (UŞAK)	35.195 Kişi
SELENDİ	20.334 Kişi

Tablo 1: 2017 Yılı Çevre Yerleşimlerin Nüfusu

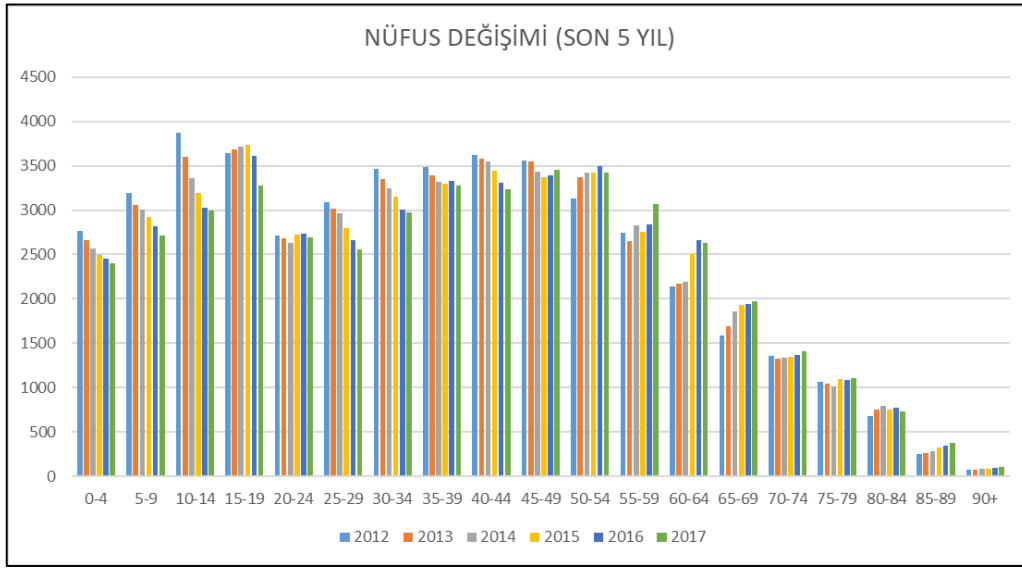
YIL	MANİSA	KULA	BEY MAH.
2007	1,319,920	48,034	3,413
2008	1,316,750	48,009	3,357
2009	1,331,957	47,521	3,383
2010	1,379,484	47,065	3,331
2011	1,340,074	47,030	3,328
2012	1,346,162	46,433	3,335
2013	1,359,463	45,892	3,155
2014	1,367,905	45,587	3,145
2015	1,380,366	45,357	3,161
2016	1,396,945	44,951	3,070
2017	1,413,041	44,403	2,979

Tablo 2: Yıllara Göre Nüfus Değerleri

Manisa İli, Kula İlçesi, Bey Mahallesi,
TOKİ Mülkiyetindeki Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi



Grafik 4: Nüfus Değişim Çizgisi



Grafik 5: 2012-2017 Yılları Arası Yaş Gruplarına Göre Nüfus Değişimi

Manisa il bütününde son yıllarda nüfus artışının olduğu gözlenmekle birlikte Kula ilçesinde ise eş dönemlerde nüfusun düştüğü görülmektedir. Yaş grupları özelinde nüfus değişimi incelendiğinde özellikle eğitim çağında ve çalışan nüfus grubuna dahil edilen genç yaş grubunda düşüşlerin bulunduğu, 45 yaş sonrasında ise artışların bulunduğu görülmektedir.

5. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI

Kula ekonomisi 1970'li yıllardan sonra dışa açılmaya başlamış dokuma sektörü ile başlayan sanayi hamlesi, deri sanayi ile devam etmiştir. Dokuma atölyelerinin yanı sıra iplik ve battaniye fabrikaları üretime geçmiş ve halen ilçede birçok battaniye imalathanesi bulunmaktadır. Kula ekonomisinin can damarı niteliğinde bulunan deri sanayi iş kolunda 70'e yakın işletme bulunmaktadır.

Şehir merkezinde ise; küçük esnaf ve sanatkarlar grubunun yanı sıra dokumacılık tabakçılık (dericilik), ayakkabıcılık leblebicilik ve halı-kilim dokumacılığı gibi makinayla üretim yapan sanatlarla da uğraşmaktadırlar¹⁰.

İlçe'nin ekonomik durumu kırsal kesimde tarım ve hayvancılığa bağlıdır. Genel olarak tahıl, tütün, meyve, sebze ve baklagiller gibi tarım ürünlerini yetiştirirken küçük ve büyükbaş hayvancılığa da önem vermişlerdir. Son zamanlarda küçük esnaf ve sanatkarların yanı sıra dokuma, dericilik, leblebicilik ayakkabıcılık ve halı dokumacılığı gibi makina ile üretim yapan sanayi kolları da faaliyet gösterdiği görülmektedir¹¹.

¹⁰ Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı, <http://www.manisavdb.gov.tr/kula-ilcesi>

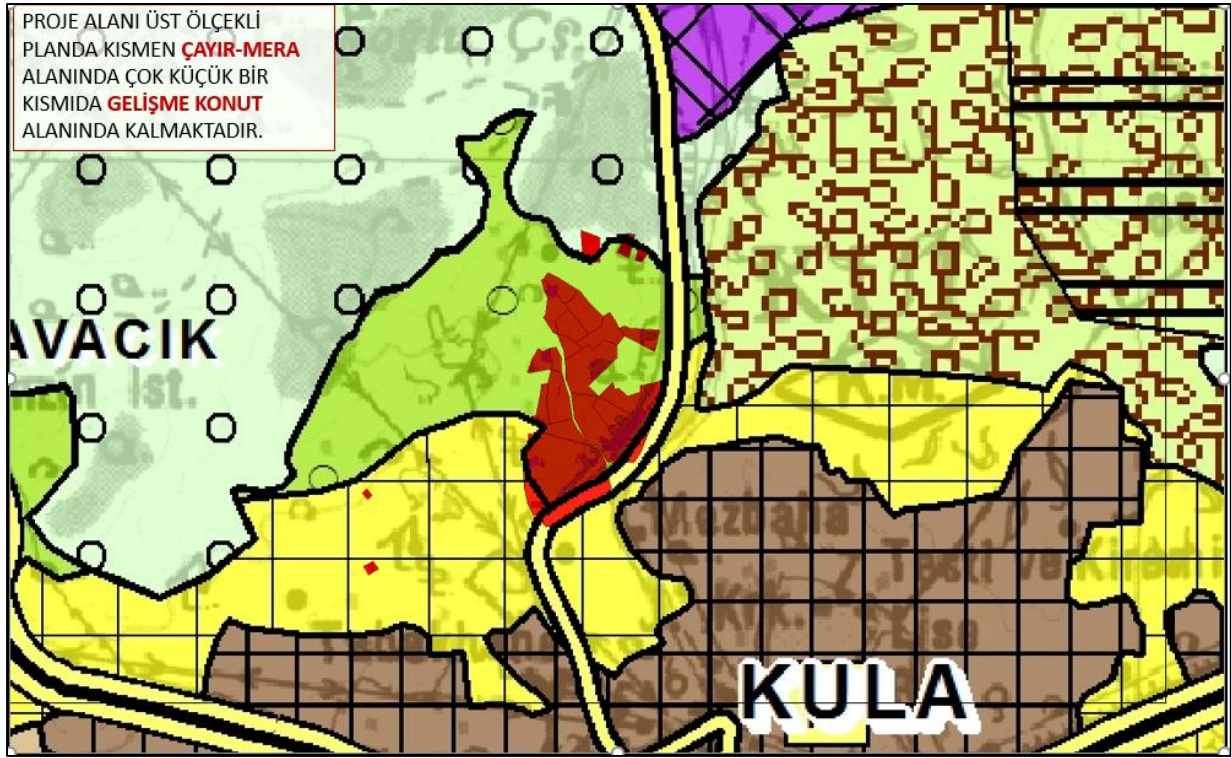
¹¹ Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı, <http://www.manisavdb.gov.tr/kula-ilcesi>

6. PLANLAMA GEÇMİŞİ

6.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

7.2.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Proje alanı 23.06.2014 tasdik tarihli 'İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı' kapsamında kısmen çayır-mera alanında küçük bir bölümü gelişme konut alanında ve yol alanında kalmaktadır. Daha sonra planlama alanının bulunduğu paftayı kapsayacak şekilde 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde tekrardan itirazlar değerlendirilerek onaylanmış ancak planlama alanına ilişkin bir değişiklik bulunmamaktadır.



Harita 13: 23.06.2014 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

YERLEŞİM	2017	2025
MANİSA MERKEZ KENT (Şehzadeler, Yunusemre)	400.686	483.000
AHMETLİ	16.150	28.500
AKHİSAR	167.883	238.000
ALAŞEHİR	102.731	146.000
DEMİRCİ	41.129	80.000
GÖLMARMARA	15.243	24.500

GÖRDES	28.368	43.500
KIRKAĞAÇ	42.716	61.500
KÖPRÜBAŞI	13.285	13.000
KULA	44.403	68.000
SALİHLİ	160.810	217.000
SARIGÖL	36.023	43.000
SARUHANLI	54.259	65.000
SELENDİ	20.334	42.000
SOMA	108.838	134.000
TURGUTLU	160.183	192.00
MANİSA İL TOPLAMI	1.413.041	1.879.000

Tablo 3: Çevre Düzeni Planında 2025 Yılına İlişkin Nüfus Kabulleri

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına ait plan notlarında ilgili arazi kullanımlara yönelik olarak yapılan tanımlar ve planın genelini ilgilendiren açıklamalar aşağıdaki şekilde yer almaktadır.

“4.8. Kentsel gelişme alanları: Bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.”

“4.43. Çayır-mera alanları: 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır.”

“7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.”

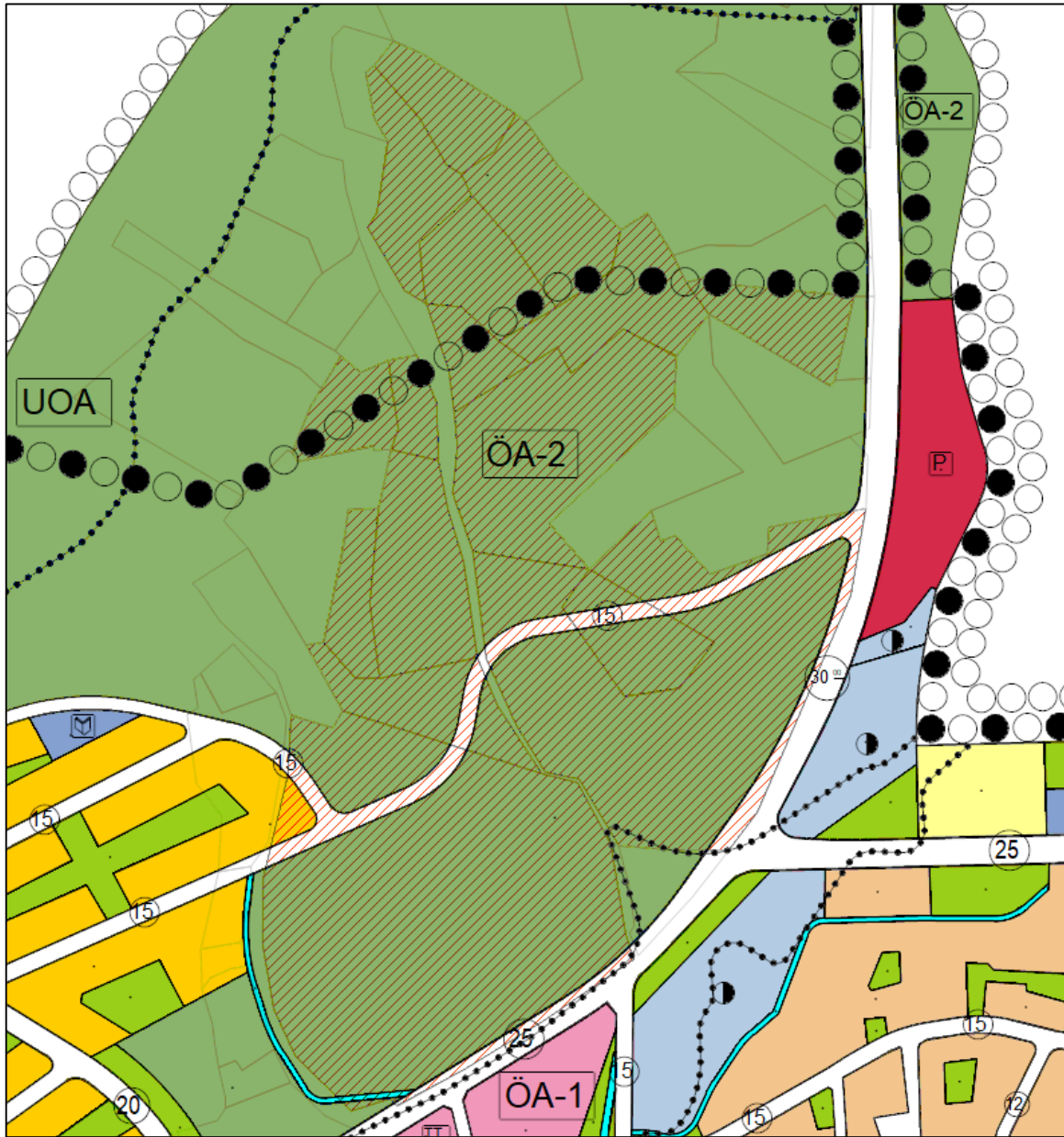
“7.13. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.”

6.2. İMAR PLANLARI

Planlama alanı kısmen konut, kısmen ağaçlandırılacak alan ve kısmen yol alanıdır. Kuzeyde kalan kısım ise plansız alandır. Meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları eş zamanlı olarak hazırlanmış olup 2014 yılı içerisinde onaylanmış bulunmaktadır.

6.2.1. MERİ NAZİM İMAR PLANI

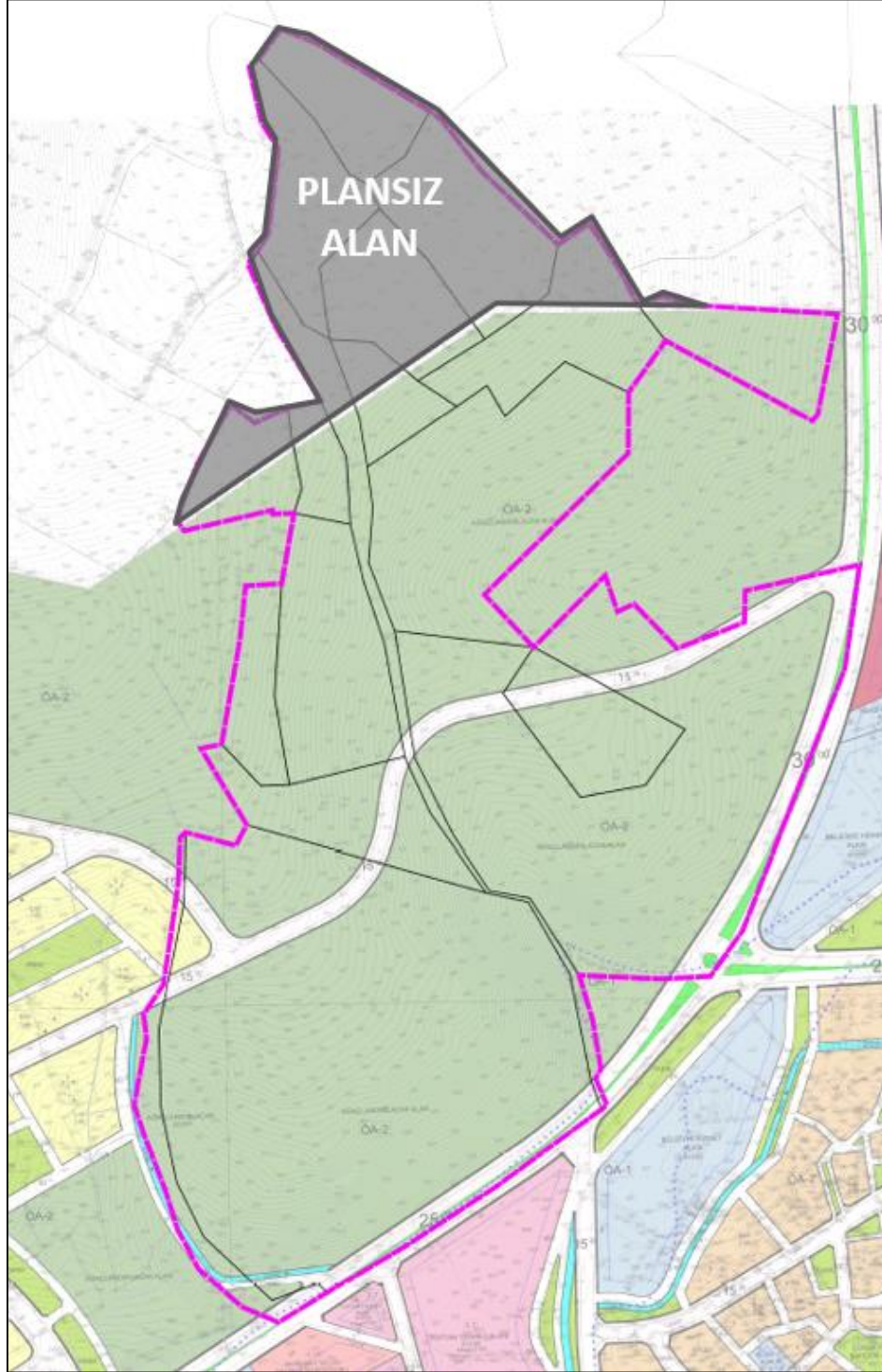
Meri 1/5000 ölçekli Kula (Manisa) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında TOKİ mülkiyetinde yer alan parsellerin kısmen yüksek yoğunluklu gelişme konut alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda ve kısmen de araç yolunda kaldığı görülmektedir.



Harita 14: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve TOKİ Parselleri

6.2.2. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Meri 1/1000 ölçekli Kula (Manisa) İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında TOKİ mülkiyetinde yer alan parsellerin kısmen 1.60 emsal değeri belirlenmiş bulunan konut alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda, kısmen 30, 25 ve 15 metre en kesitli araç yollarında kaldığı ve kuzeyde kalan bir kısmının da plansız olduğu görülmektedir.



Harita 15: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve TOKİ Parselleri

7. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI

7.1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Manisa, 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.

En önemli akarsuyu ilçenin kuzeyinden geçen GEDİZ nehridir. Kula'nın doğusunda yer alan SÖĞÜT ÇAYI Gediz'e akan bir çay niteliğindedir.

Bölgenin genel yapısı itibariyle dağınık bir görünüm vermekle birlikte küçük ovalara da rastlanmaktadır. Bitki örtüsü yönünden yer yer ormanlar görülmektedir. Yörenin en yüksek dağı Kula ile Esmе sınırında yer alan Umurbaba Dağıdır. Bu dağın yüksekliği 1554 m'dir. Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında bir geçiş özelliği gösteren bölgede yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve serin geçer¹².

7.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

7.2.1. İKLİM

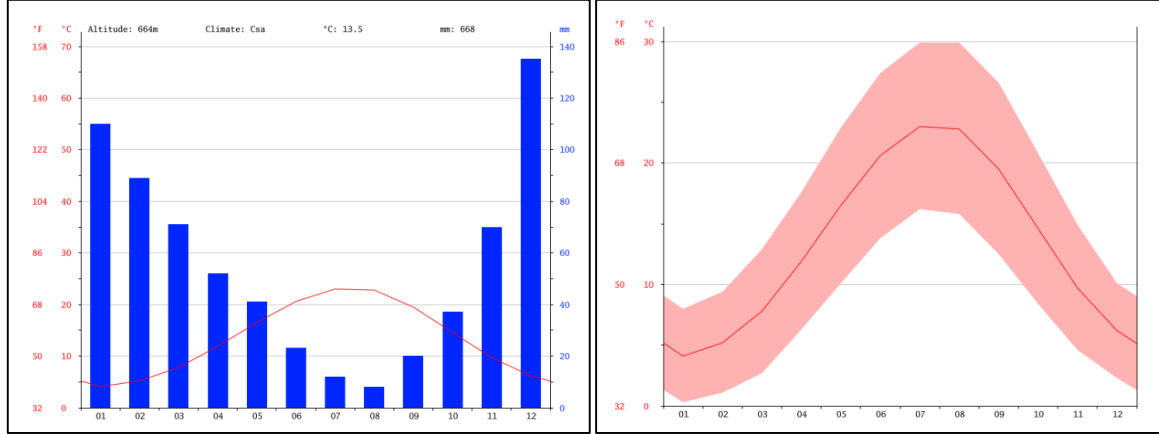
Kula iklim bakımından Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında geçiş alanı olmakla birlikte Ege iklim bölgesi özelliklerine yakın olup yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. İlkbahar ve sonbahar aylarında bol miktarda yağış alır. Yıllık yağış ortalaması 400-600 mm arasındadır. Kış ayları sıcaklık ortalaması 9 derece yaz ayları sıcaklık ortalaması ise 26,4 derecedir.

Kuzeybatıdan esen şiddetli ve sert bir rüzgâr olan Karayel, Kula'da kışın en çok görülen rüzgârdır. Güneybatıdan gelen lodos estiğinde ise ılıman bir hava görülür. Önceleri kuru esen, ardından da yağmur getiren bir rüzgârdır. Poyraz; kuzeydoğudan esen, kış aylarında estiğinde yağmur ve kar getiren, soğuk ve sert bir rüzgârdır. Yaz aylarında estiğinde kurudur ve serinlik getirir. İmbat, batıdan esen bir rüzgârdır. Yaz aylarında serinletici etkisi hissedilir. Yörenin rüzgâr frekansı, jeomorfolojisine uyum göstermektedir. Kula'daki hakim rüzgâr yönü batıdır¹³.

¹² DEMİRELLİ Taner, Kula'da Kırsal Yerleşmeler Ve Eğitimin Dağılımı, Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

¹³ DEMİRELLİ Taner, Kula'da Kırsal Yerleşmeler Ve Eğitimin Dağılımı, Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

8 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 135 yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir. 23° sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 4.1° olup yılın en düşük ortalamasıdır.



Grafik 6: Yağış ve Sıcaklık Grafiği

7.2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında geçiş özelliği gösteren Kula'da maki topluluklarının yanı sıra yer yer ormanlık alanlar da yer almaktadır. Kula çevresinde baltalık, bozuk baltalık ve bozuk palamut orman alanları görülür. Ağaç türleri genelde meşedir. Saçlı meşe, mazı meşesi, kermez meşesi, palamut meşesi en çok görülen meşe türleridir. Bazı yerlerde, özellikle kuzey yamaçlarda dere içlerinde gürgen ve kavaklar bulunmaktadır. Seri ağaççıklardan alıç, dere içlerinde fındık, böğürtlen, yabani gül; otsu bitkilerden sığırkuyruğu, ısırgan, sütleğen, eğrelti ve çayır otlarına rastlanır. Genellikle ormanlık alanlarda kızılçam, karaçam görülür. Bu arada böğürtlen, pırnal (pıynar) meşesi, karaçalı ve çayır otları da görülmektedir¹⁴.

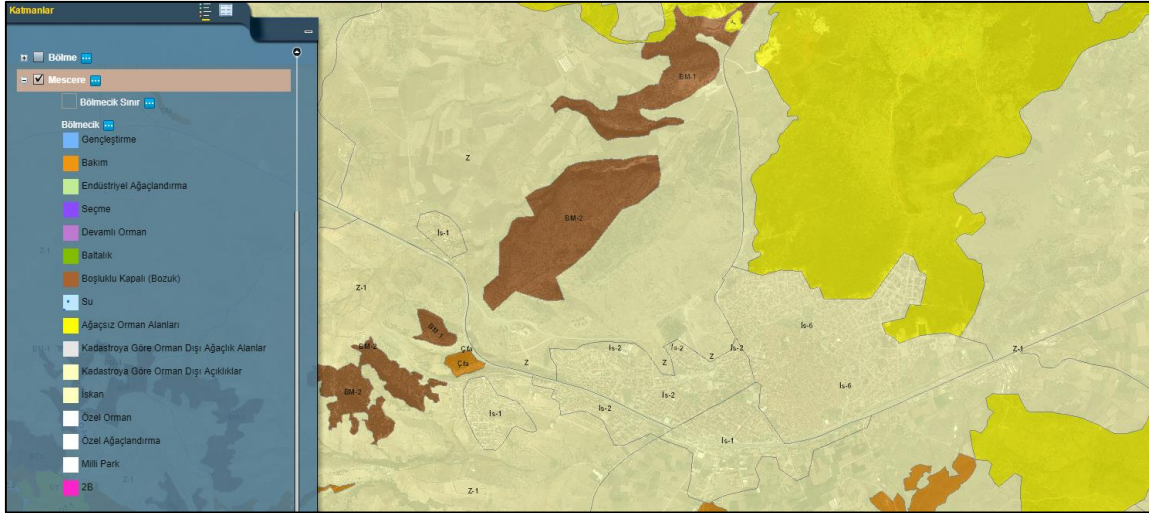
Kula'nın etrafındaki bütün tepeler ormandan yoksun ve çıplaktır. Meşe ve palamut ormanları Erenbağı, Bayramşah, Şihli, Eroğlu, Başbüyük ve Bebekli köylerinde, çam ormanları ise Börtlüce, Encekler ve Şehitlioğlu köyleri civarında görülmektedir. Ancak araştırma alanında bulunan kızılçam ve meşe toplulukları çoğunlukla kesintisiz topluluklar olmayıp, tarım alanları tarafından bölünmüş durumdadır¹⁵.

Kula ve köylerinin arazilerinin engebeli oluşu tarımı olumsuz yönde etkilemekte olup hububat, tütün meyve ve sebze üretim yapılmakta olup tarım genellikle kuru tarımdır. Sulu tarım ancak

¹⁴ DEMİRELLİ Taner, Kula'da Kırsal Yerleşmeler Ve Eğitimin Dağılımı, Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

¹⁵ DEMİRELLİ Taner, Kula'da Kırsal Yerleşmeler Ve Eğitimin Dağılımı, Yüksek Lisans Tezi, Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2007.

GEDİZ nehri kıyısındaki dar bir alanda yapılmaktadır. Kula göletinin tamamlanması ile Kula ovasında da sulu tarım yapılabilecektir. Son yıllarda tütüne alternatif tarım ürünü arayışı sonucunda çilek üretiminde başarı sağlanmıştır. Haşhaş ekiminin serbest olması neticesinde önemli bir alanda ekim yapılmaya başlanmıştır.



Harita 16: Mescere Haritası (<https://cbsuygulama.ogm.gov.tr/Vatandas/>)

Planlamaya konu alanın Orman Genel Müdürlüğü tarafından online olarak yayınlanan Mescere Haritasında 'Kadastroya Göre Orman Dışı Açıklıklar' lejandında tanımlandığı görülmektedir.

İLÇE ADI	TARLA	SEBZE	MEYVE (Zeytin Dahil)	NADAS	TARIM ARAZİSİ OLUP KULLANILAN ARAZİ	TOPLAM TARIM ARAZİSİ	ÇAYIR MERA	ORMAN VE TARIMA ELVERİŞSİZ ALAN	YÜZÖLÇÜM
AHMETLİ	25.749	10.422	70.702	8.510		115.383	2.920	92.697	211.000
AKHİSAR	289.300	41.440	479.820	14.325		824.885	42.030	781.085	1.648.000
ALAŞEHİR	111.120	12.435	234.153	8.480		366.188	41.160	611.652	1.019.000
DEMİRCİ	219.375	8.272	57.025	9.830	2.300	296.802	17.760	915.438	1.230.000
GÖLMARMAR	28.007	22.700	40.738	660	0	92.105	4.820	233.075	330.000
GÖRDES	226.561	7.475	39.375	34.941		308.352	26.100	596.548	931.000
KIRKAĞAÇ	70.291	30.889	112.935	760		214.875	9.360	318.765	543.000
KÖPRÜBAŞI	95.515	1.560	47.009	5.416	10.535	160.035	2.550	276.415	439.000
KULA	302.977	18.245	27.013	7.398		355.633	23.350	543.017	922.000
SALİHLİ	295.548	43.636	221.865	5.475	15.068	581.592	68.960	750.448	1.401.000
SARIGÖL	65.885	8.270	103.178		0	177.333	6.180	232.487	416.000
SARUHANLI	145.392	29.710	217.868			392.970	14.280	377.750	785.000
SELENDİ	305.665	8.840	32.004	14.212	0	360.721	28.310	326.969	716.000
SOMA	123.750	17.790	71.286	1.570	4.074	218.470	13.730	594.800	827.000
ŞEHZADELER	178.950	17.310	120.145	650	5.075	322.130	5.000	139.870	467.000
TURGUTLU	72.100	45.604	131.299	900		249.903	3.330	292.767	546.000
YUNUSEMRE	52.189	7.252	41.520	1.000	990	102.951	15.450	651.599	770.000
TOPLAM	2.608.374	331.850	2.047.935	114.127	38.042	5.140.328	325.290	7.735.382	13.201.000

Tablo 4: Manisa İli Arazi Dağılımı (Da.) – 2016¹⁶

¹⁶ <https://manisa.tarimorman.gov.tr/Belgeler/brifing/004%20%C4%B0statistikler.pdf>

7.3. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM

İlçenin yer aldığı toprak parçası, üçüncü jeolojik zaman sonunda meydana gelen faylarla beliren volkanik dağlarla örtülüdür. Bu volkanik tepeler, Kula Platosu üzerinde yaklaşık 50-60 kadar püskürme merkezleriyle değişik bir görüntü vermektedir. Kula'ya Katakekaumene (Yanık Yöre) denmesinin nedeni de budur. Yer yer küçük dağlar ve küçük ovalar vardır¹⁷.

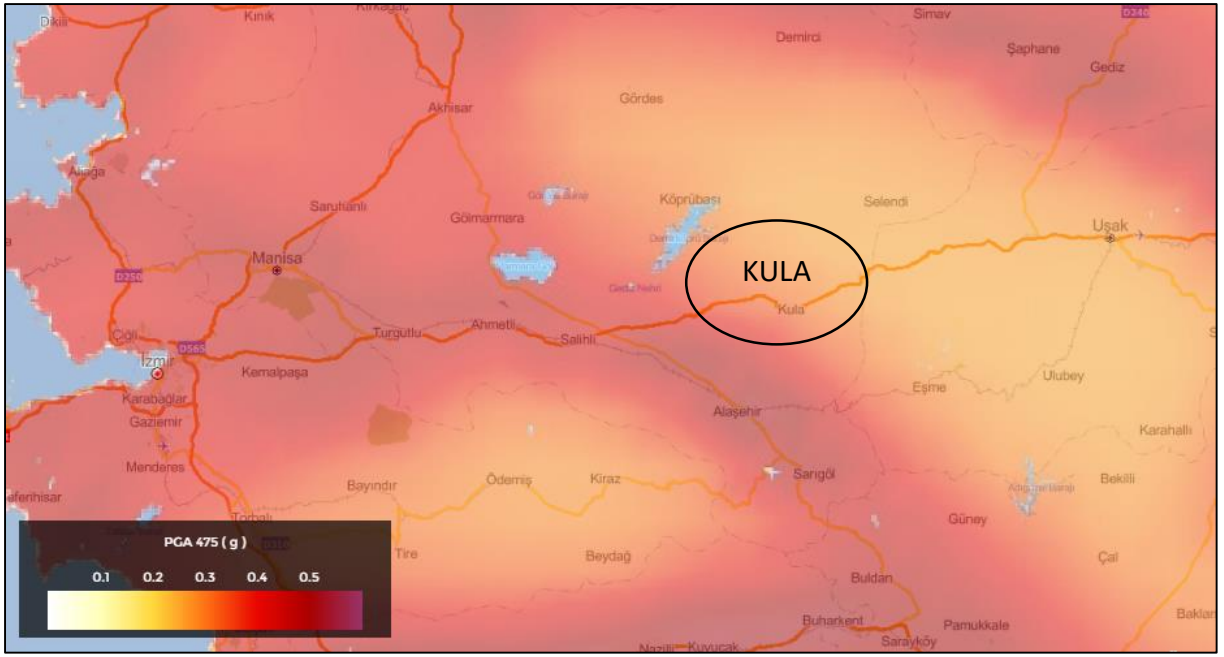
1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş olup 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış bulunmaktadır. 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren yeni haritaya göre Kula (Manisa) ve çevresinin skalanın düşük tarafında kaldığı ve 0.3 yer ivmesi değer bandında yer aldığı görülmektedir.



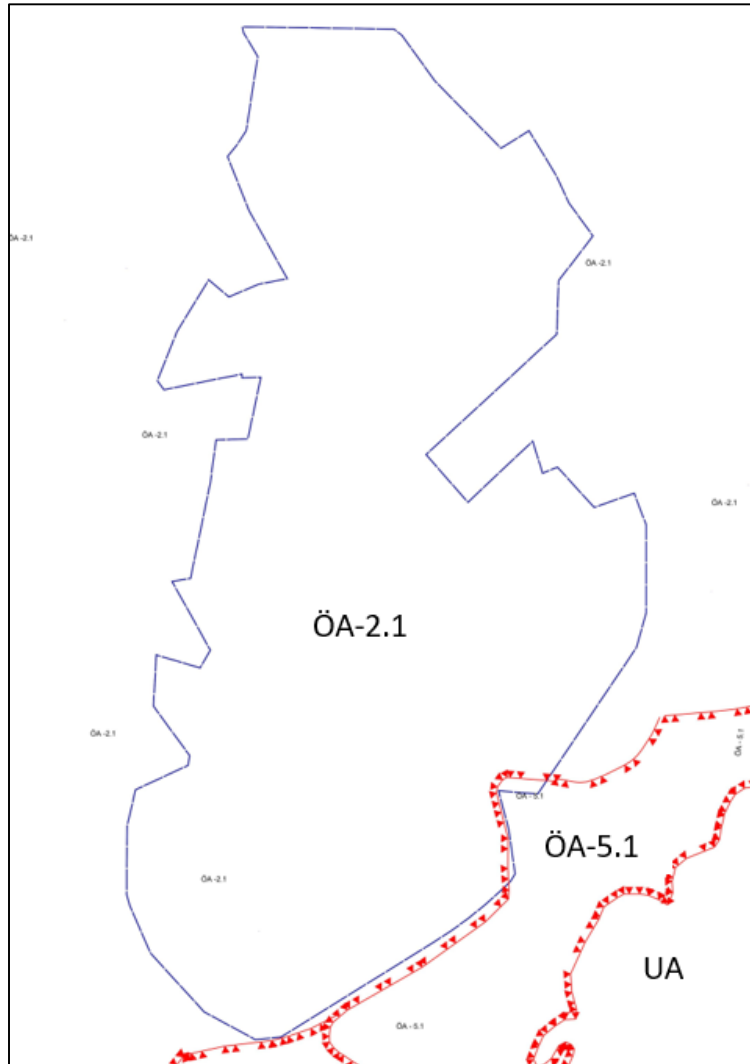
Harita 17:Türkiye Depremsellik Haritası

¹⁷ Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı, <http://www.manisavdb.gov.tr/kula-ilcesi>

Manisa İli, Kula İlçesi, Bey Mahallesi,
TOKİ Mülkiyetindeki Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi



Harita 18: Türkiye Depremsellik Haritası – Kula ve Çevresi



Harita 19: Yerleşime Uygunluk Haritasından Alınan Sınırlar

Proje alanının 02.12.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan “Kula (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” eki olan Yerleşime Uygunluk Haritalarında genel olarak Ö.A-2.1 simgesiyle gösterilen bölgeye isabet ettiği anlaşılmaktadır.

İller Bankası A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 2015 yılında hazırlanan “Kula (Manisa) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında proje alanının neredeyse tamamı Önlemler Alanları 2.1.(ÖA-2.1) içerisinde kaldığı alanın güneybatısındaki çok küçük bir alan ise Önlemler Alanları 5.1 (ÖA-5.1)de kaldığı görülmektedir.

Raporda Önlemler Alanları 2.1. olarak belirlenen alanlara yönelik olarak;

- İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılacağından stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Oluşabilecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Sahada yapılacak olan bütün yapılaşma çalışmaları için ayrıntılı jeoteknik çalışmalara dayandırılarak, özellikle şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, analiz sonuçlarına göre gerekli mühendislik önlemleri (teraslama, istinat, perde duvar, kazık v.b) alınmalıdır.
- İnceleme alanında stabilite problemleri beklendiğinden stabiliteye yönelik önlem projeleri Uzman Mühendislerce hazırlanmalı ve projenin Belediyesi kontrolünde uygulanması sağlandıktan sonra yapılaşmaya gidilmesine müsaade edilmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılarak gerekmesi halinde önlem projeleri uygulanmalıdır.

- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” esaslarına uyulması zorunludur.

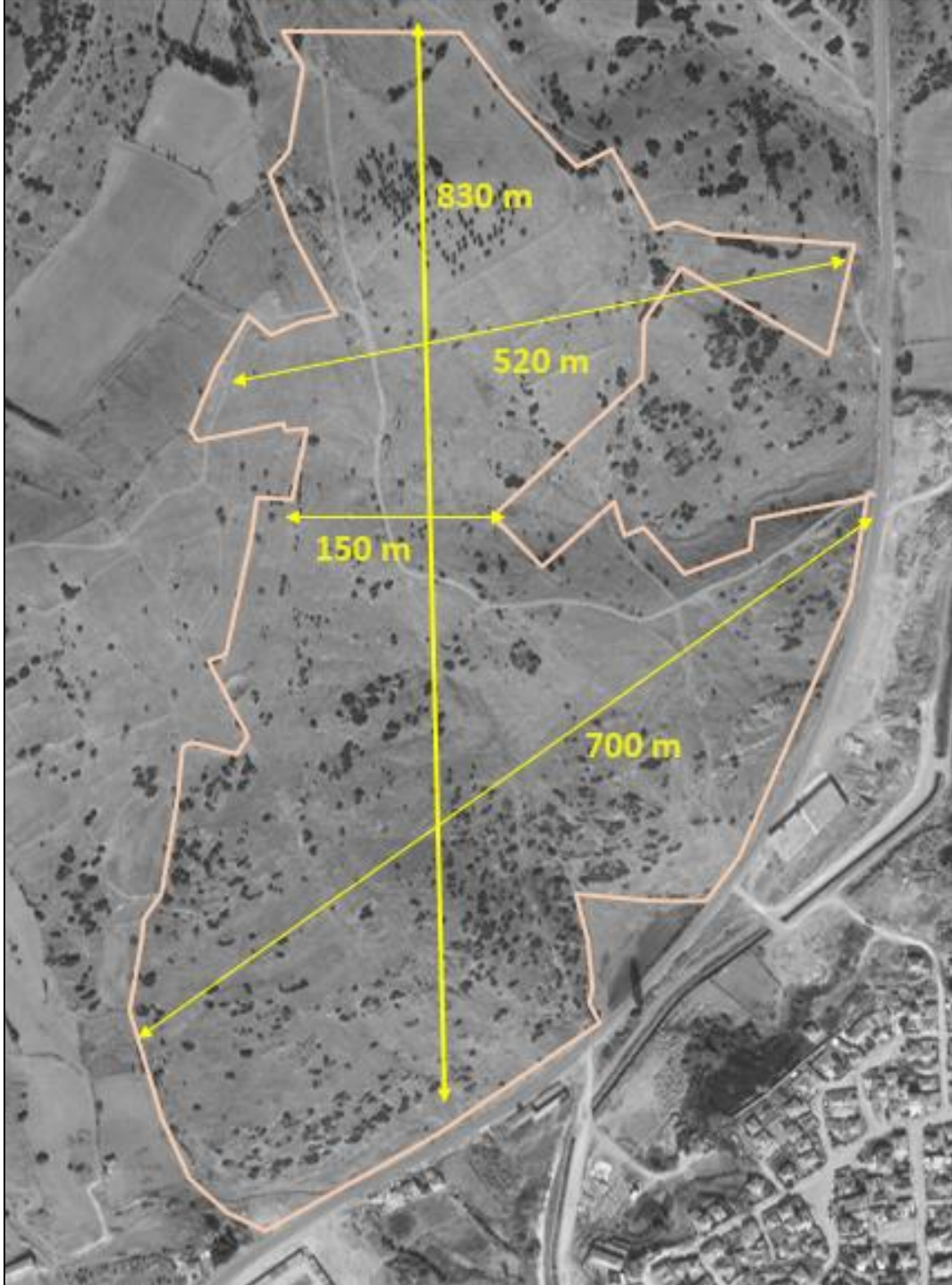
şeklinde açıklamaya yer verilmiştir.

Raporda Önemli Alanlar 5.1. olarak belirlenen alanlara yönelik olarak;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları, atık sular ve çevre sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik drenaj yöntemleri belirlenmelidir.
- Komşu parsel, yol ve altyapı güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemleri yapılmalıdır.
- İnşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyacak sağlam jeolojik seviye tercih edilmelidir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce temel tipi, temel derinliği ve yapının oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü vb) ve sıvılaşma analizleri parsel bazında zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmeli, çıkacak sorunlara göre gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyulması zorunludur.
- 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

7.4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

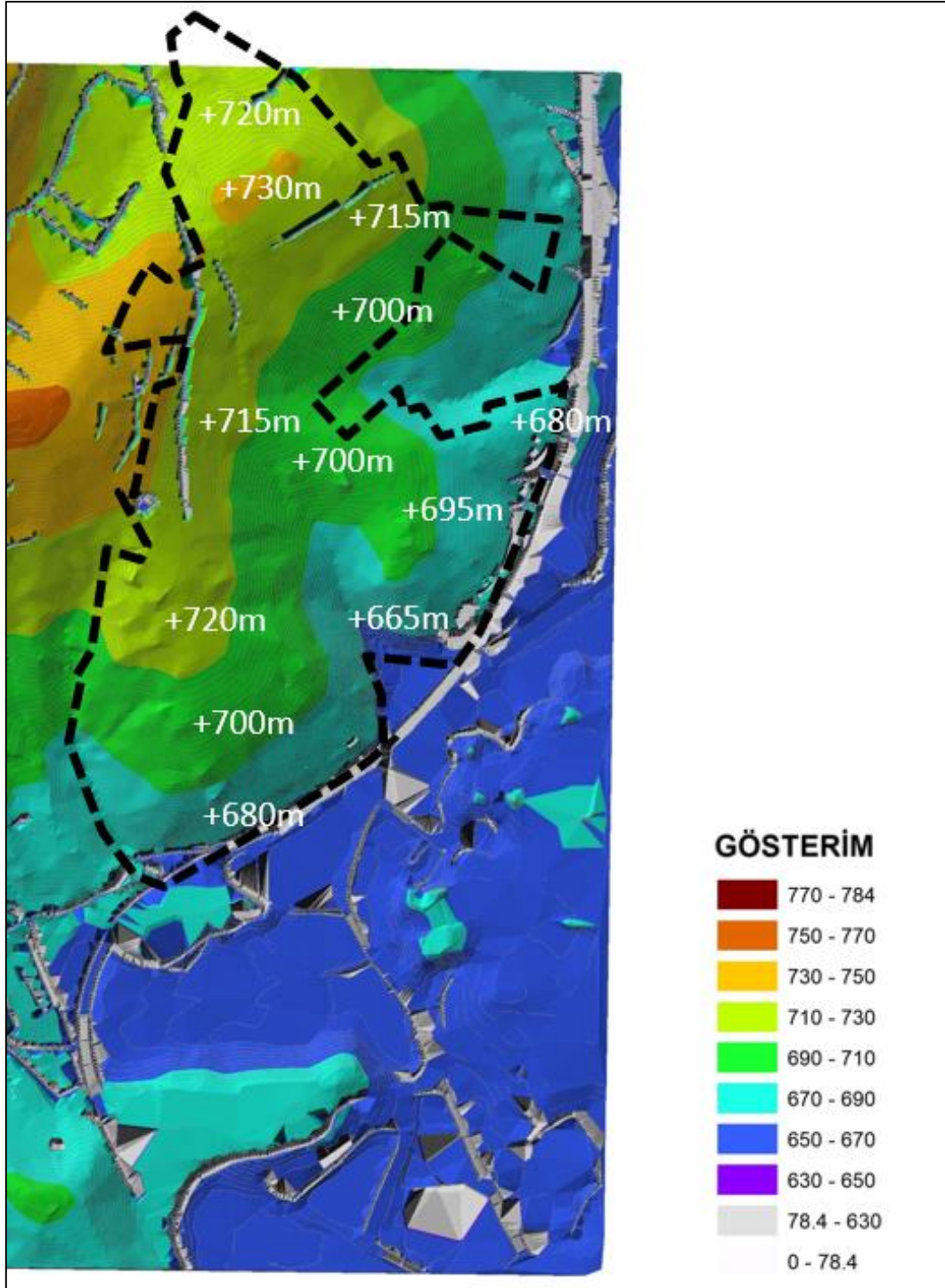
Proje alanının mevcut durumu incelendiğinde, kuzey-güney yönündeki mesafenin yaklaşık olarak 830 metre, doğu-batı yönünde ise yaklaşık 700 metre olduğu kabul edilebilir.



Harita 20: Proje Alanının Geometrik Yapısı

7.4.1. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

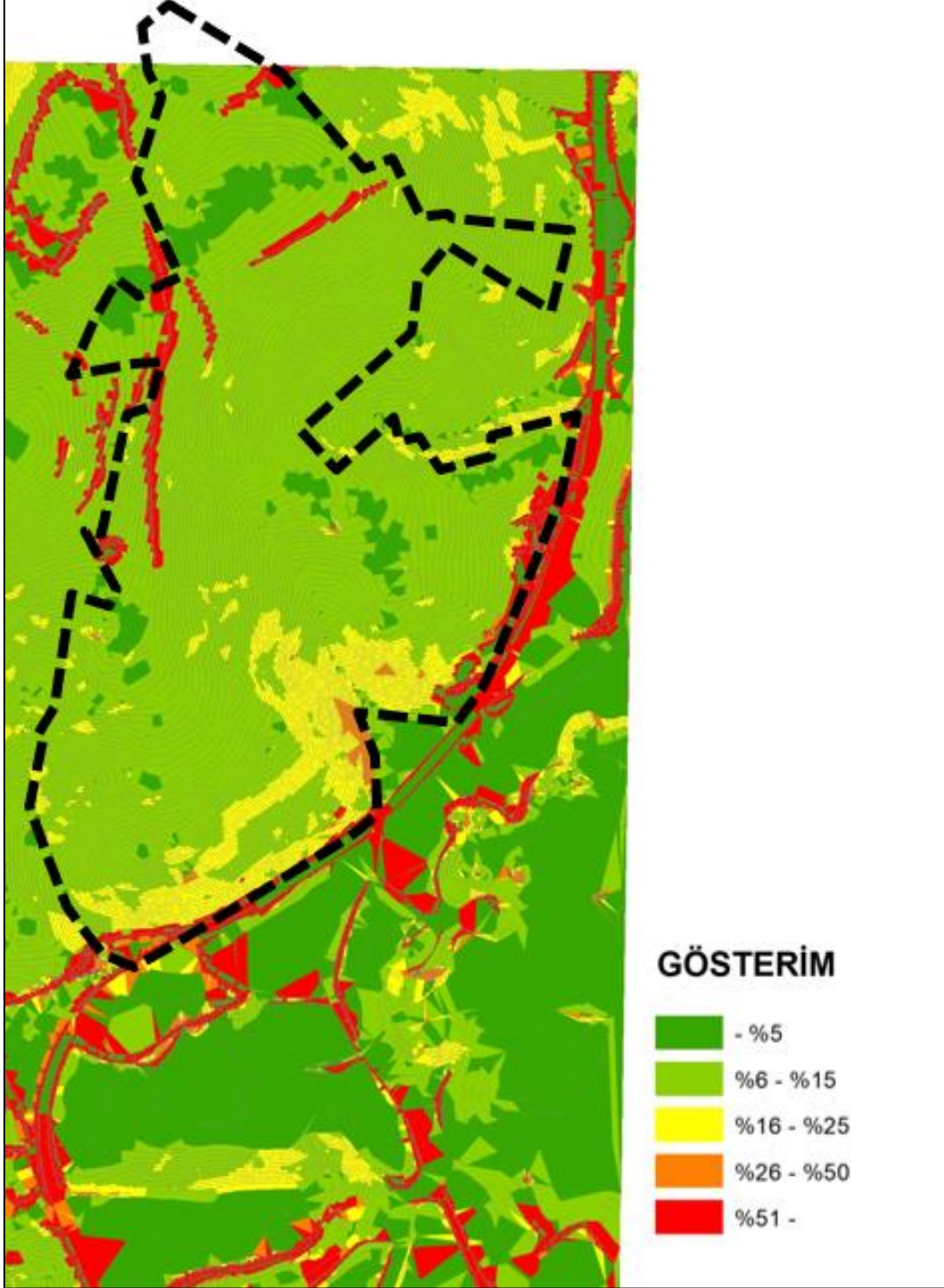
Proje alanı güneybatı yönünden 665m yükseklikle başlayıp kuzeyde 730m yüksekliğe çıkmaktadır. Alanın en yüksek kotu olan Vista noktasında(+730) kula kent merkezinin tamamının görülebildiği önemli bir manzara noktası oluşturmaktadır.



Harita 21: Eşyüksekti Analizi

7.4.2. EĞİM ANALİZİ

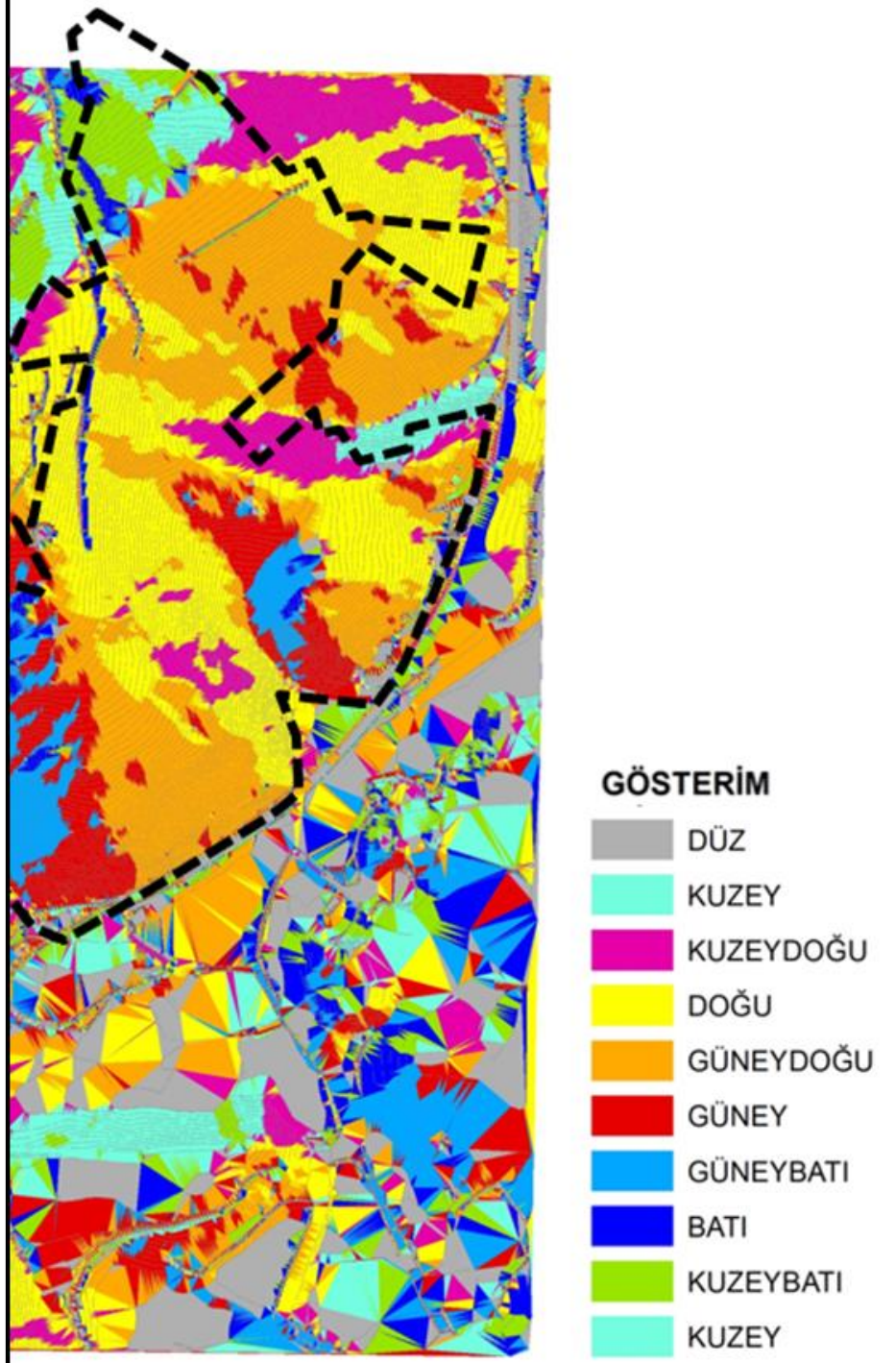
Proje alanının genelinde açık yeşil rengeyle ifade edilen kısımda %5- %15 arası eğim hakim olmakla beraber, alanın güneyinde sarı renk ile ifade edilen bölgede ise %16 - %25 arası eğim değeri mevcuttur.



Harita 22: Eğim Analizi

7.4.3. BAKI ANALİZİ

Proje alanı mevcut topoğrafyasından dolayı ağırlıklı doğu ve güneydoğu yönüne doğru yönelmenin hakim olduğu anlaşılmaktadır. Planlamaya konu alanın gün ışığından yararlanma süresinin elverişli olduğu bir alandır.



Harita 23: Bakı Analizi

8. MÜLKİYET YAPISI

Planlama sahasında yer alan mülkiyetler değerlendirildiğinde, kadastral parsellerin henüz büyük kısmının uygulama görmediği ve TOKİ mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bununla birlikte arazide tescil harici alanlarda (kadastral yolların) bulunmaktadır.

Kula ilçesine ait meri imar planı kapsamında imarlı sahada kalan bir kısım alanın ise 18.madde uygulamasına dahil edildiği ve imar parseline dönüştüğü görülmektedir.

TOKİ mülkiyetinde ki kadastral parsellerin toplam tapu alanının 295,526 m²'dir. Planlama alanına konu alan içerisinde yaklaşık 9.250 m² tescil harici alan bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırları belirlenirken TOKİ mülkiyetinde ki parsellerin İmar Kanun 18. Maddesine göre Uygulamaya girmiş kısımları sınır dışında bırakılmıştır.

Ada/Parsel	Alan Büyüklüğü
189/37	7,313.60
189/36	9,557.08
189/33	12,654.47
189/34	9,448.68
189/35	4,580.20
189/32	11,934.54
189/24	7,905.26
189/31	26,996.23
189/28	65,194.33
189/30	8,776.18
188/16	90,621.84
188/15	10,421.36
188/14	5,346.29
188/13	15,260.37
188/21	6,220.87
188/12	3,295.25
Toplam	295,526.55

Tablo 5 Planlama Alanında ki Parsel Büyüklükleri



Harita 24: Planlama Sahasına Denk Düşen Parseller

9. FOTOĞRAFLAR





Fotoğraf 5 Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin olarak ilgili idarelerden kurum görüşleri talep edilmiştir. Gelen kurum görüşleri incelenerek bu görüşler doğrultusunda planlama sürecinde dikkate alınarak imar planlarına yansıtılmaya çalışılmıştır.

MANİSA İLİ, KULA İLÇESİ, MUHTELİF PARSELLER			
Görüş Sorulan Kurum	Giden Görüş Yazısı Tarih/Sayı	Gelen Görüş Yazısı Tarih/Sayı	AÇIKLAMA
Manisa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı	21.09.2018 / 119314	02.10.2018 / 79756	Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Çerçevesinde Devam Edildiği Taktirde Bir Sakınca Bulunmamaktadır.

Manisa Büyükşehir Belediyesi MASKİ Genel Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	3010.2018 / 50838	Ekli Haritada Belirtilen 2. Kademe İçme Suyu Hattı Olduğu onun dışında Başka Bir Proje Bulunmadığı
Manisa Büyükşehir Belediyesi	Çevre Koruma Şube Müdürlüğü	11.10.2018 / 83262	Alana ilişkin Daire Başkanlığının bir çalışması olmadığı Belirtilmiştir
	Emlak ve İstimlak Dairesi	10.10.2018 / 82876	Belediyemize Ait Alana Bir Mülkiyet Bulunmamaktadır
	Fen İşleri Daire Başkanlığı	12.10.2018 / 83704	Alana ilişkin Daire Başkanlığının bir çalışması olmadığı Belirtilmiştir
	Kırsal Hizmet Daire Başkanlığı	11.10.2018/83093	Alana İlişkin Herhangi bir Sulama Amaçlı Yapılmış ya da Planlanan Herhangi Bir Çalışma Bulunmadığı
	Ulaşım Daire Başkanlığı	10.10.2018 / 82811	Meri mevzuatlar içerisinde bir sakınca bulunmamaktadır
	Kaynak Geliştirme ve İştirakler Daire Başkanlığı	15.10.2018 / 84046	Alana ilişkin Daire Başkanlığının bir çalışması olmadığı Belirtilmiştir
Kula Belediye Başkanlığı	21.09.2018 / 119314	14.11.2018 / 7789	18.madde uygulaması ile konut alanında kalan alanın dışında plan çalışması yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	26.10.2018 / 738490	MASKİ Görüşü Alınması Gerektiği ve Mevcut da Kendilerine Ait Bir Proje ve Dere Bulunmadığı Belirtilmiştir.
TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	05.10.2018 / 406401	Mevcutta Alandan Geçmekte olan Bir Enerji İletim Hattı Olmadığı
Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	12.11.2018 / 16890	İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda Çalışma Yapıldığı Sürece Uygun Olacağı Belirtilmektedir.
Manisa İl Milli Eğitim Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	17.10.2018 / 19516058	Alan içerisinde Ana Okulu, İlkokul ve Ortaokul alanı ayrılması istenmektedir.
Manisa İl Müftülüğüne	21.09.2018 / 119314	12.10.2018 / 508	Bir Cami Yeri ile Bir Adet Bayan ve Bir Adet Erkek Kur'an Kursu Yeri Ayrılması
Manisa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	19.10.2018 / 851119	2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Herhangi Bir Sakınca Bulunmadığı,
BOTAŞ Genel Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	04.10.2018 / 0652	Planlama Alanı içerisinde Bir Proje Bulunmadığı En Yakın Projenin Yaklaşık 665km Mesafede Olduğu Belirtilmektedir.
Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü	21.09.2018 / 119314	05.10.2018 / 353224	Karayolları Sorumluluğunda Bir Yoldan Cephe Almadığı ve Mevcut Projeleri Bulunmadığı için Sakınca Olmadığı

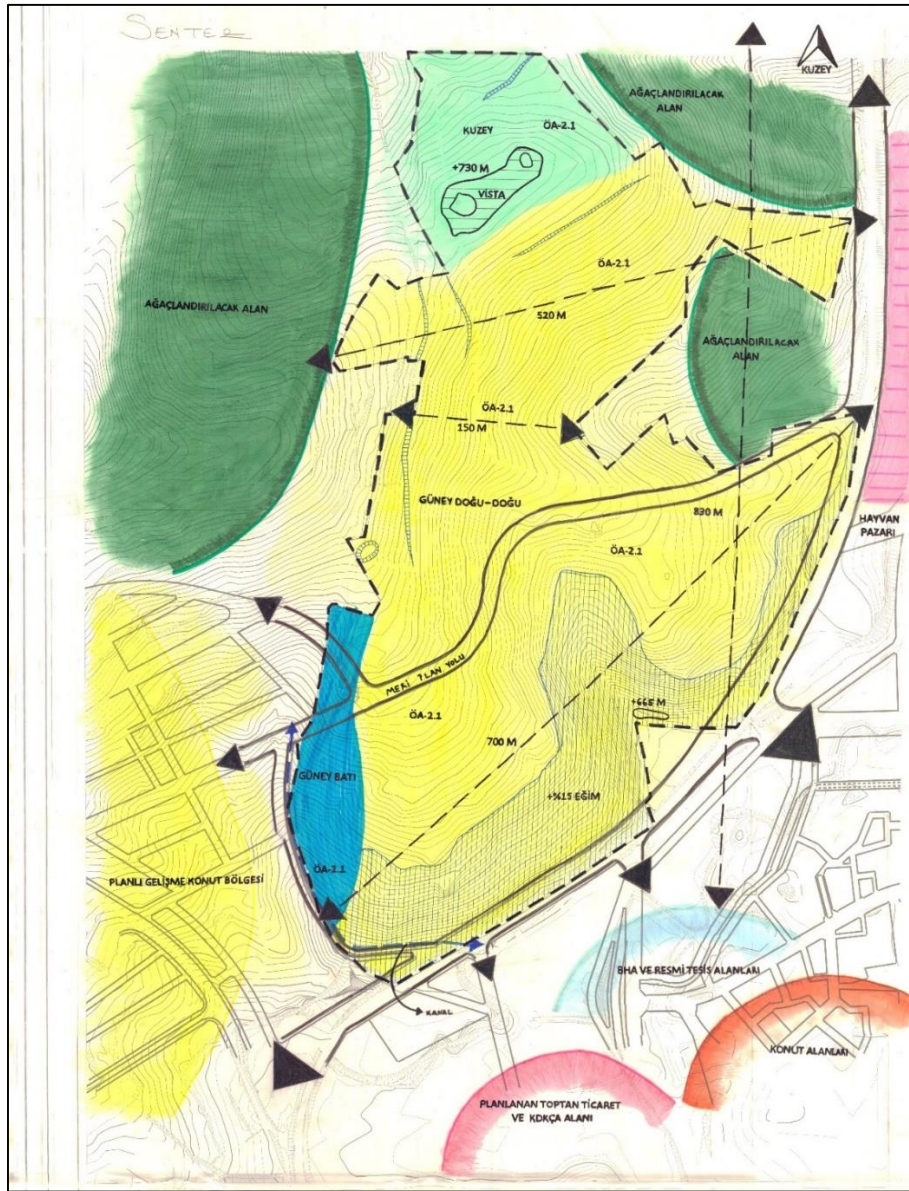
Tablo 6 Planlama Alanına İlişkin Kurum Görüşleri

11. PLANLAMA SÜRECİ

11.1. SENTEZ

Planlama alanına yönelik hazırlanmış bütün analiz çalışmalarından elde edilmiş verilerin ilişkilendirilmesiyle; yerleşmenin doğal ve yapay eşikleri belirlenerek plan yaklaşımına altlık teşkil edecek sentez çalışması yapılmıştır. Proje alanının meri imar planında belirlenmiş olan konut alanları ile bağlantı sağlayan 15m yol aksı korunarak planlama alanı için bir yapay eşik olarak kabul edilmiştir.

Planlanama alanının güneydoğusunda ki yüksek eğimli vadi tabanı doğal eşik olarak kabul edilmiştir. Ayrıca alanını kuzeyinde yer alan ve planlama alanının en yüksek noktası Vista olarak belirlenerek kamusal bir alan olarak ayrılmasının ilkesel olarak hedeflenmiştir.



Harita 25 Planlama Alanına İlişkin Sentez Paftası

11.2. BÖLGELEME

Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanmış olan sentez çalışmasından tespit edilen yapay ve doğal eşikler ile kurum görüşleri ve meri imar planı kararları dikkate alınarak alana ilişkin yerleşilebilir alan ve donatı alanı dengesi kurulmaya çalışılmıştır.



Harita 26 Planlama Alanına İlişkin Bölgeleme Paftası

Yeşil alan ve donatı alanı sürekliliği sağlanarak söz konusu bölgeler alt bölgelere ayrılmıştır.
Her bir alt bölgenin içerisinde kendi yeşil alanı olan bir alt merkez kurgulanmaya çalışılmıştır.



Harita 27 Planlama Alanına İlişkin Alt Bölgeler Paftası

12. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Hazırlanmış olan sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda doğal yapı ve çevresel koşullar göz önünde bulundurularak alanın yaşam kalitesi yüksek yerleşim yerlerinin planlanması ilkesi benimsenmiştir.

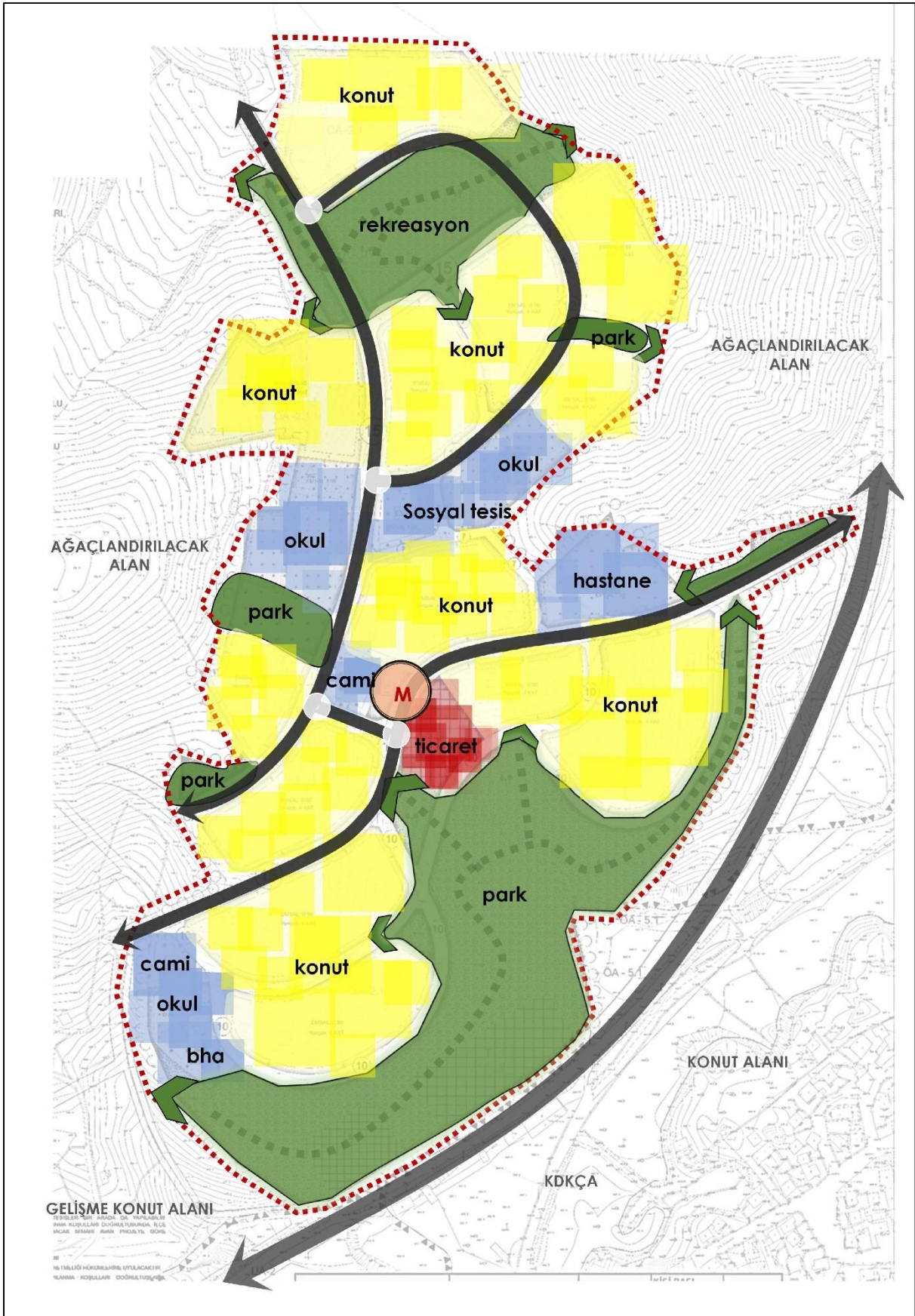
Bu doğrultuda alanın yeşil aksları ve erişilebilir olması sağlanmaya çalışılmıştır. Donatı alanları bölgeye gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilir nitelikte aynı zamanda da meri planda ön görülen konut alanlarına da hizmet edebilecek büyüklüklerde ayrılması amaçlanmıştır.

12.1. MEKANSAL KURGU

Planlama alanı içerisinde erişim mesafeleri, yasal mevzuatta tavsiye edilen erişim mesafeleri ile mevzuatta belirlenen alan büyüklüğü de dikkate alınarak sentez ve bölgeleme süreçleri sonucunda mekân kurgusu oluşturulmuştur.

Mekân kurgusu içerisinde konut alanlarını üst kademe ulaşım aksı ile arasında yeşil bant oluşturulmuş ve bu sayede ses ve görüntü kirliliğinin oluşmasının engellenmesi amaçlanmıştır. Alanın kuzey kesimlerine doğru yeşil alan sürekliliği sağlanmış ve planlama alanının en yüksek kotu olan manzara noktası da yeşil alanın içerisinde kamusal bir mekân olarak korunmuştur.

Konut alanlarının yeşil alan ve donatı alanları ile doğrudan ilişkileri kurgulanmış ve ulaşım kademelenmesi oluşturulurken de bu durum dikkate alınmıştır.



Harita 28 Planlama Alanına İlişkin Mekansal Kurgu Paftası

12.2. NÜFUS KESTİRİMLERİ

Planlama alanın çevresindeki meri imar planları incelendiğinde nüfus yoğunluğunun 200 ki/ha olarak belirlenmiş olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu planında çevresindeki gelişme konut alanları ile uyumlu bir şekilde gelişerek bir bütünlük oluşturabilmesi için konut alanı yoğunluğu 225 ki/ha olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YOĞUNLUK DEĞERİ	NÜFUS
Gelişme Konut Alanı	11.92 ha	225 ki/ha	2,682 kişi

Tablo 7 Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı

Planlama alanında Nazım İmar Planı Değişikliğinin de 225 ki/ha yoğunluk değerine göre nüfus 2.682kişi olarak hesaplanmaktadır. Planlama sahasında kalan konut alanlarının büyüklüğü dikkate alındığında Nazım İmar Planından gelmekte olan nüfus büyüklüğü değeri dikkate alınarak Katlar Alanı Kat Sayısının (KAKS) 0.90 olarak belirlenmiştir.

KONUT	ALAN (m ²)	EMSAL	KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI	NÜFUS
EMSAL 0.90	116,849	0.90	40	2.629

Tablo 8 Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Nüfus Hesabı

Uygulama İmar Planı Değişikliği ve ilavesindeki Nüfus hesabına göre alanın nüfus büyüklüğü 2.629 kişi çıkmaktadır. Bu sayede Nazım İmar Planı Değişikliğinde belirlenen nüfusun üstüne çıkılmaması sağlanmıştır.

Çevre yapılaşma durumları ve Manisa'nın 2017 yılına ait TÜİK verilerinde hane halkı ortalamasının 3.1 kişi olmasından hareketle 125 m² (3.1 x 40 m²/kişi) ortalama bağımsız birim büyüklüğü çıkmakta olup, planlama alanı çevresindeki hane/daire büyüklükleri karşılaştırıldığında, 40 m² kişi başı düşen inşaat alanının bölge yapılaşma değerleri ile örtüştüğü görülmektedir.

13. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

13.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Plan Değişikliği ve ilavesine konu alanın yaklaşık %51'lik kısmı donatı alanı olarak ayrılmıştır. Bu sayede planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfus büyüklüğünün ihtiyaçları karşılanmış ayrıca çevre gelişme konut alanında ihtiyaç duyulabilecek yürüme mesafesi içerisinde olmayan donatılarda fazlasıyla ayrılmıştır.

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
KONUT ALANI (E:0.90)	116,849.02	44.2%
AKARYAKIT	3,225.00	1.2%
TİCARET	9,567.59	3.6%
CAMİ	3,114.11	1.2%
ANAOKULU	3,057.86	1.2%
İLKOKUL ALANI	5,278.20	2.0%
ORTAOKUL ALANI	6,299.41	2.4%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,095.84	0.8%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	5,856.77	2.2%
PARK	3,9951.94	15.1%
MEYDAN	751.70	0.3%
REKREASYON	20,721.29	7.8%
SEMT SPOR ALANI	2,751.31	1.0%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,655.72	0.6%
TRAFO ALANI	123.13	0.1%
YOL	43,090.61	16.3%
TOPLAM	264,389.50	100%

Tablo 9 Alan Dağılımı Tablosu

Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi hazırlanırken donatı alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m2 standartlarının uyulmuş ve planlama alanı içerisinde şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacı ile bu donatı alanları fazlası ile bırakılmıştır.

YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILATTIRMA TABLOSU						
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M ² /KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M ² /KİŞİ)	STANDART (ALAN M ²)	ÖNERİ (ALAN M ²)	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	1.16	1,315	3,057	1,743
	İLKOKUL	2.00	2.01	5,258	5,278	20
	ORTAOKUL	2.00	2.40	5,258	6,299	1,041
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	REKREASYON	10.00	24.46	26,291	64,176	37,885
	PARK					
	MEYDAN					
	SEMT SPOR ALANI					
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1.50	2.23	3,944	5,857	1,913
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	0.80	1,972	2,096	124
İBADET YERİ		0.50	1.18	1,315	3,114	1,800

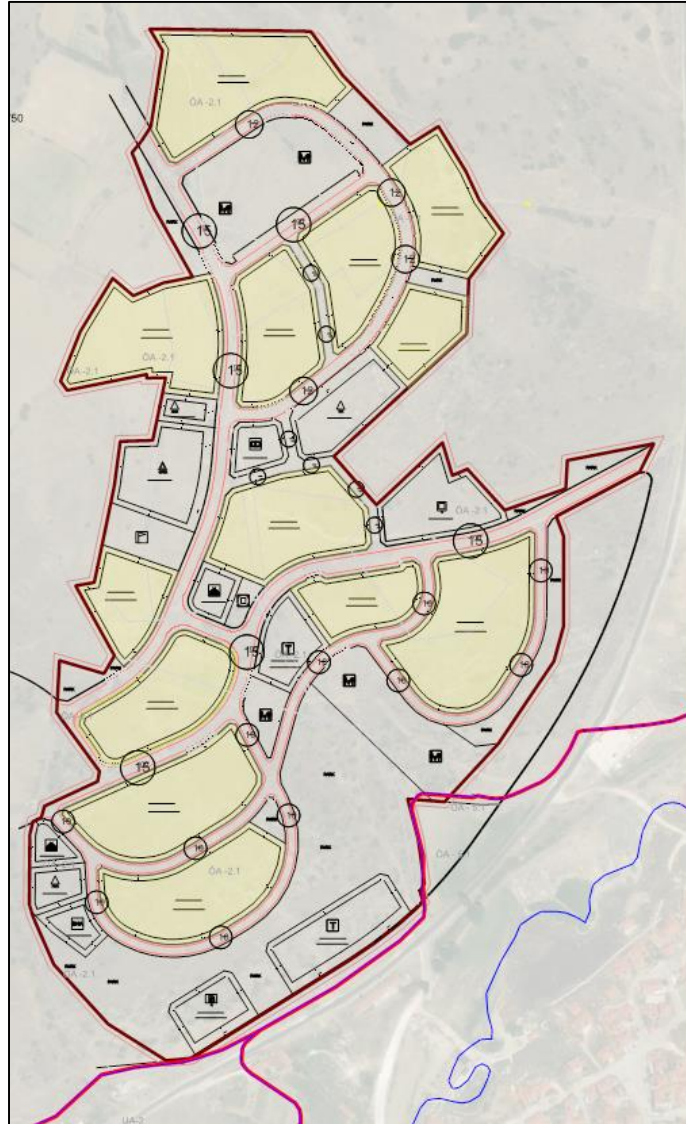
Tablo 10 Yönetmelik Standartları ile Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

13.1.1. KONUT ALANLARI

Planlama alanı içerisinde doğal ve yapay eşikler dikkate alındığında alanda yerleşilebilir iki konut bölgesi kurgusu oluşmuştur. Bu doğrultuda alanın kuzeyinde bir yerleşim bölgesi ve güneyinde bir yerleşim bölgesi olmak üzere iki alt bölge kurgusu oluşturulmuştur.

Alanın güney kesiminde ana ulaşım aksı ile konut alanları arasında yeşil bir koridor kurgulanmış bu sayede konut alanlarının ses ve gürültü kirliliği oluşturacak faktörlerden korunması amaçlanmıştır.

Planlama alanın ana yoldan bakıldığında silüet olarak ilk yeşil doku ve sonrasında az katlı yatay mimariye sahip konut alanlarından oluşan bir kent dokusu ile karşılaşması amaçlanmış bu nedenle de yapılaşma koşulları Emsal 0.90 ve Yençok: 4 kat olarak belirlenmiştir.

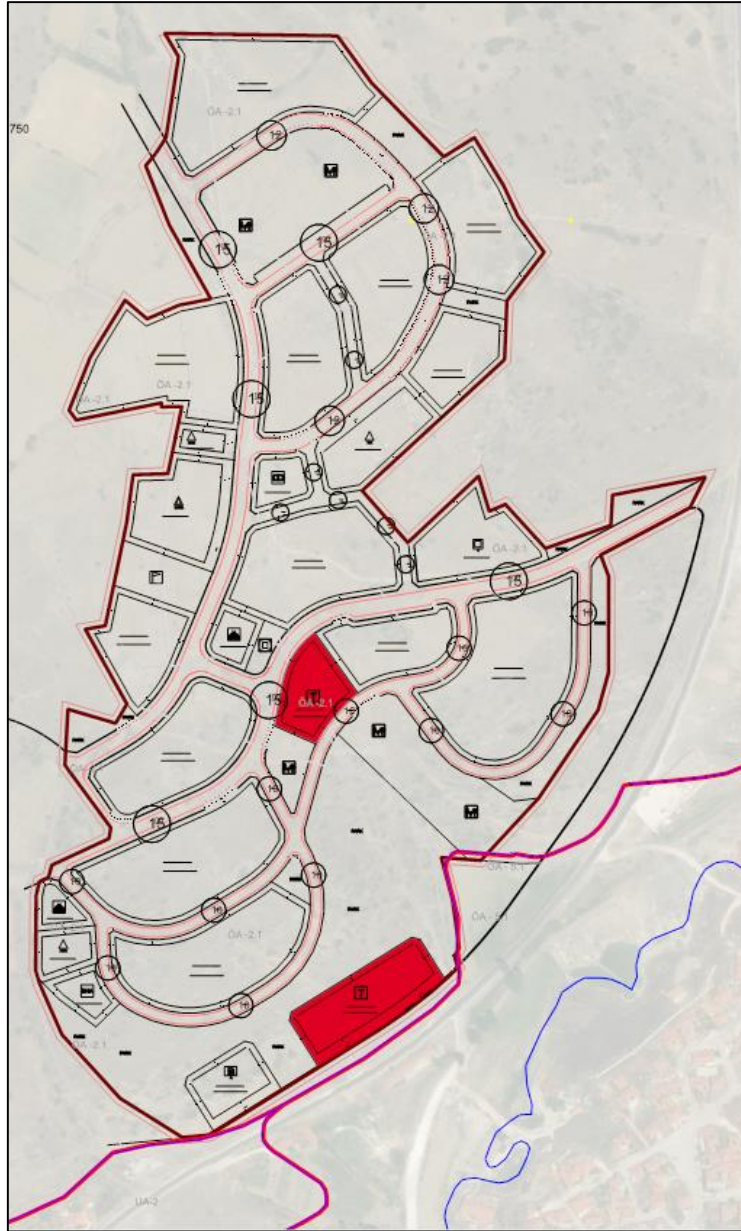


Harita 29 Konut Alanları

13.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

13.1.2.1. TİCARET ALANI

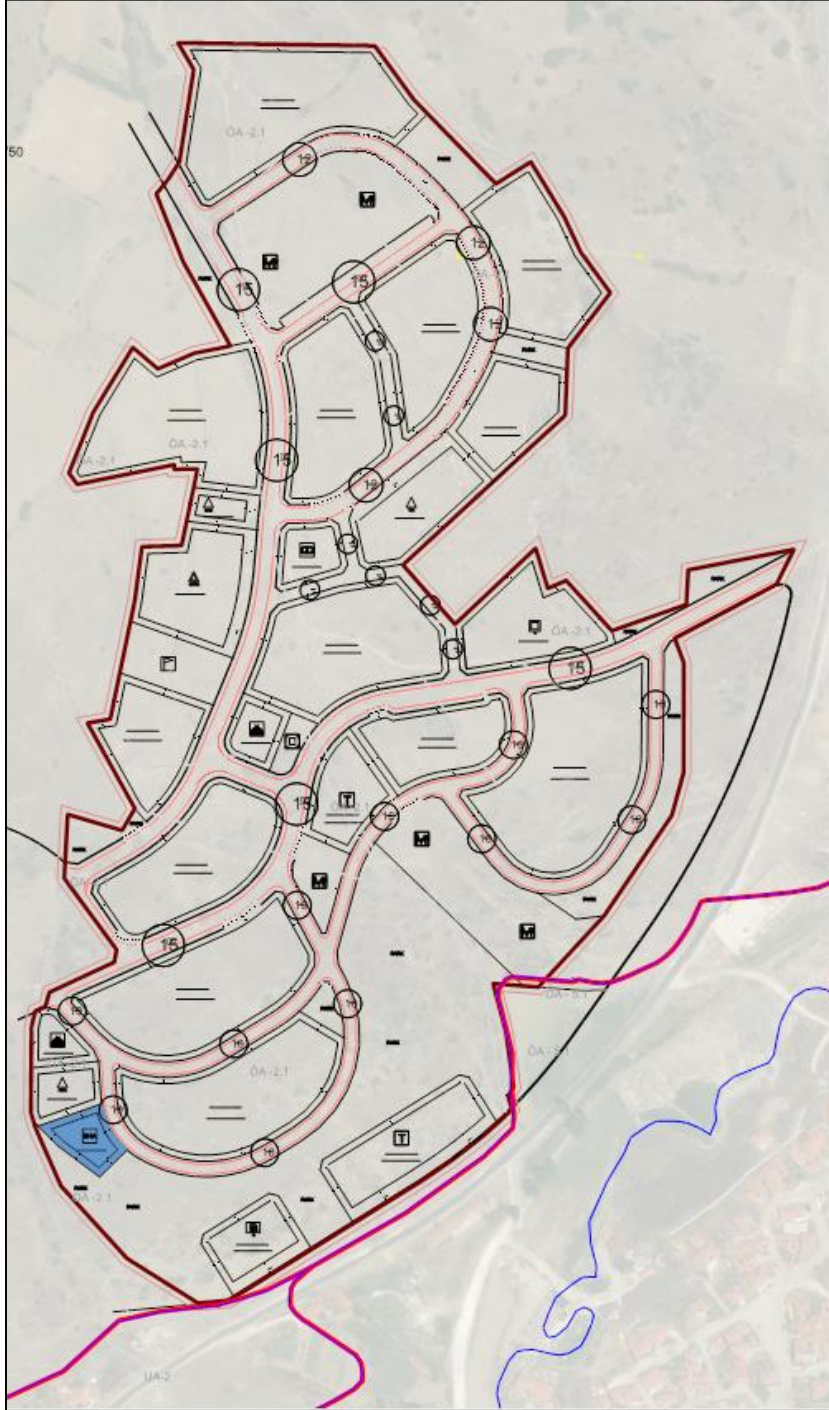
Planlama alanı içerisinde iki ticaret alanı kurgulanmıştır. Ticaret alanlarından biri planlama alanının merkezi bir konumunda ana ulaşım aksları içerisinde planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarını karşılabilesinin amaçlandığı bir merkezdir. Diğer ticaret alanı ise planlama alanının yakın çevresinde yer alan Organize Sanayi Bölgesine gitmekte olan ana yol üzerinde kurgulanmıştır. Çevredeki meri imar planları incelendiğinde anayolun karşısında Kentsel Çalışma Alanlarının kurgulanmış olduğu görülmektedir. Böylece yolun her iki tarafında da benzer fonksiyonlar bir bütün olarak yer alması ve birbirini tamamlar nitelikte olması amaçlanmıştır.



Harita 30 Ticaret Alanları

13.1.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

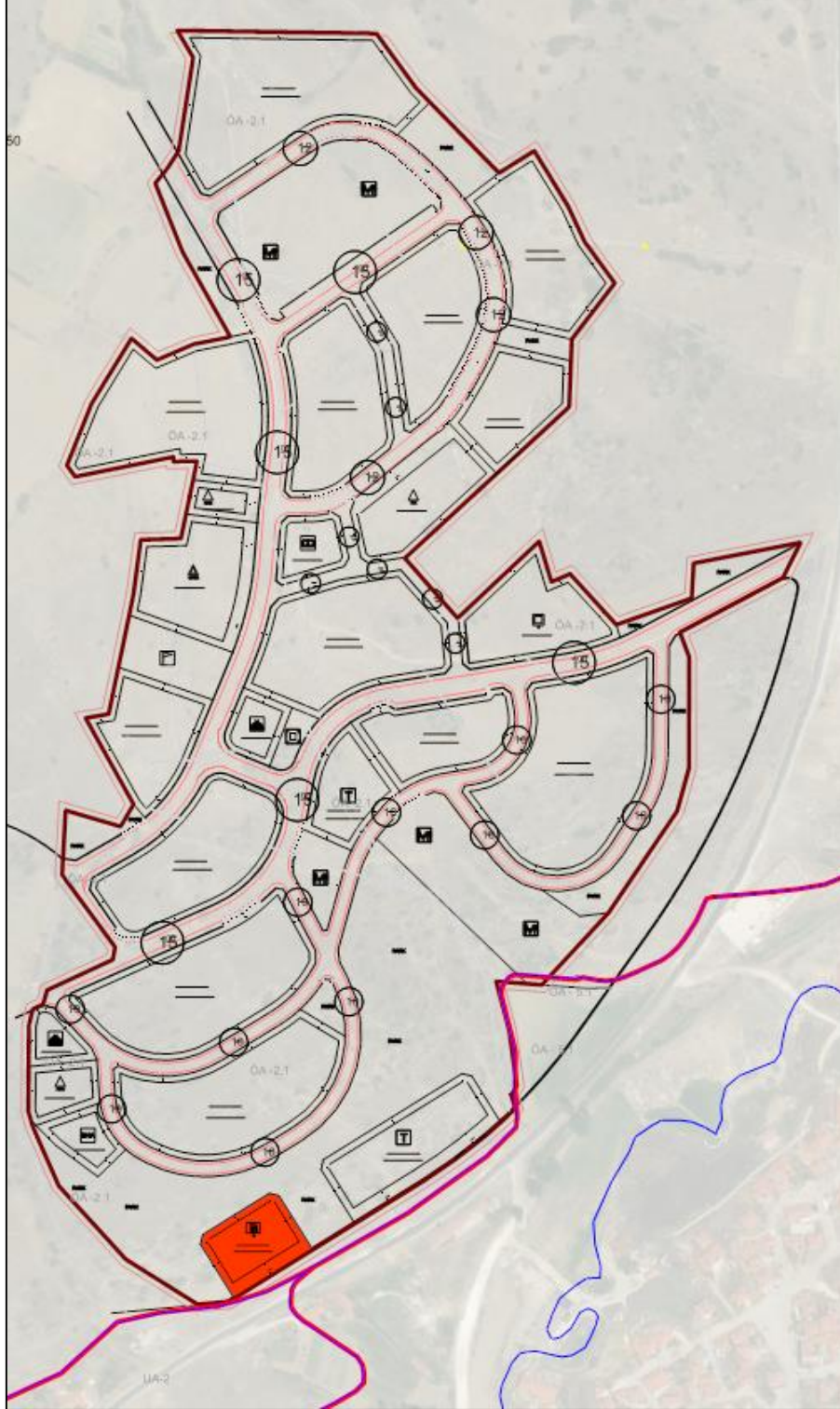
Alanın batı kesiminde ayrılmış olan Belediye Hizmet Alanı hem planlama alanına hem de çevredeki meri imar planlarında ki yerleşim yerine hizmet edebilmesi için bu alanda ayrılmıştır. Ayrıca planlama alanı sınırı dışında kalmakta olan çevrede ki imar planlarında kanal olarak işlemiş olan alan göz önüne alınmış ve belediye hizmetlerine bu alanda ihtiyaç duyulabileceği düşünülmüştür.



Harita 31 Belediye Hizmet Alanı

13.1.2.3. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

Planlama alanın yakın çevresinde yer alan Organize Sanayi Bölgesine gitmekte olan ana yol üzerinde gelecekte oluşabilecek ihtiyaçlar doğrultusunda planlanan yerleşim yerinde ki konut alanları ile de yeşil bant ile ayrılmış olarak bir akaryakıt istasyonu kurgulanmıştır.



Harita 32 Akaryakıt İstasyonu

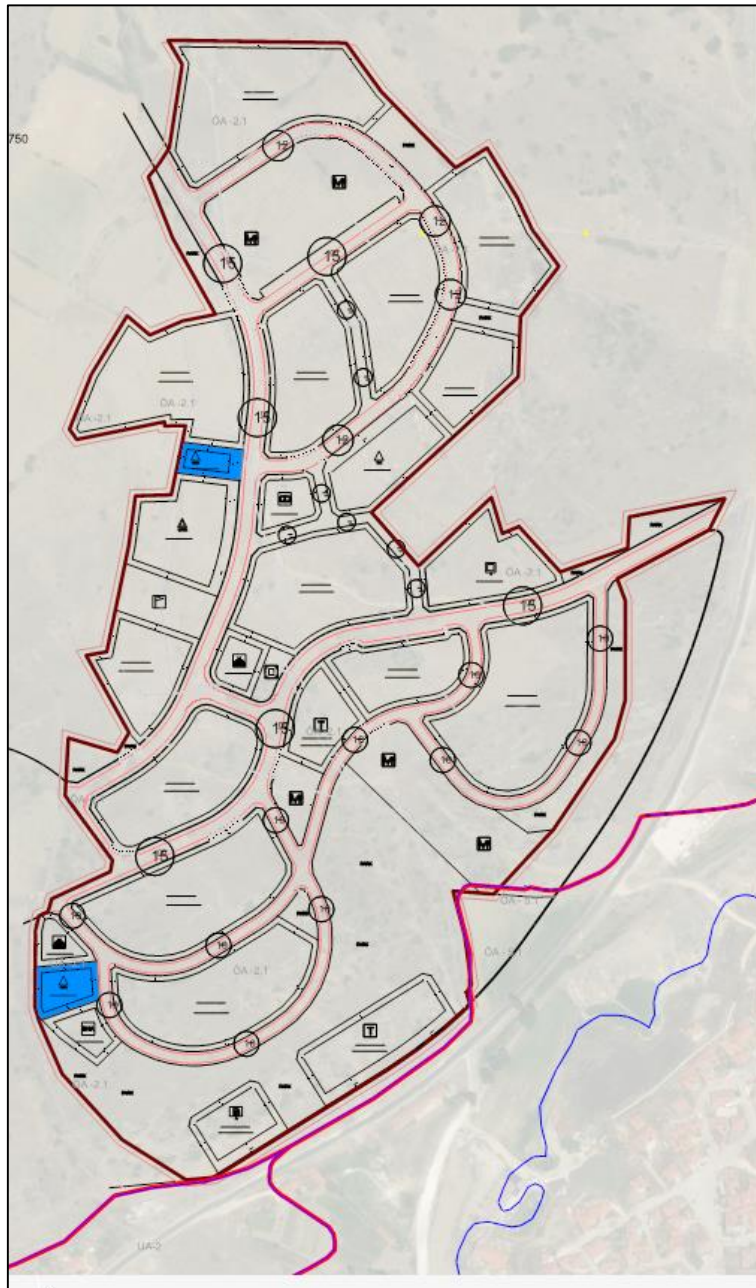
13.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

13.1.3.1. EĞİTİM ALANLARI

Çevredeki meri imar planlarında ayrılmış olan eğitim alanları analiz edilmiş ve sonucunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tavsiye edilen erişim mesafelerine göre eksik kalan ve planlama alanın nüfusunun da eğitim ihtiyacını karşılaya bilmesi için alanda Anaokulu, ilkokul ve Ortaokul Alanları ayrılmıştır.

13.1.3.1.1. ANAOKULU ALANI

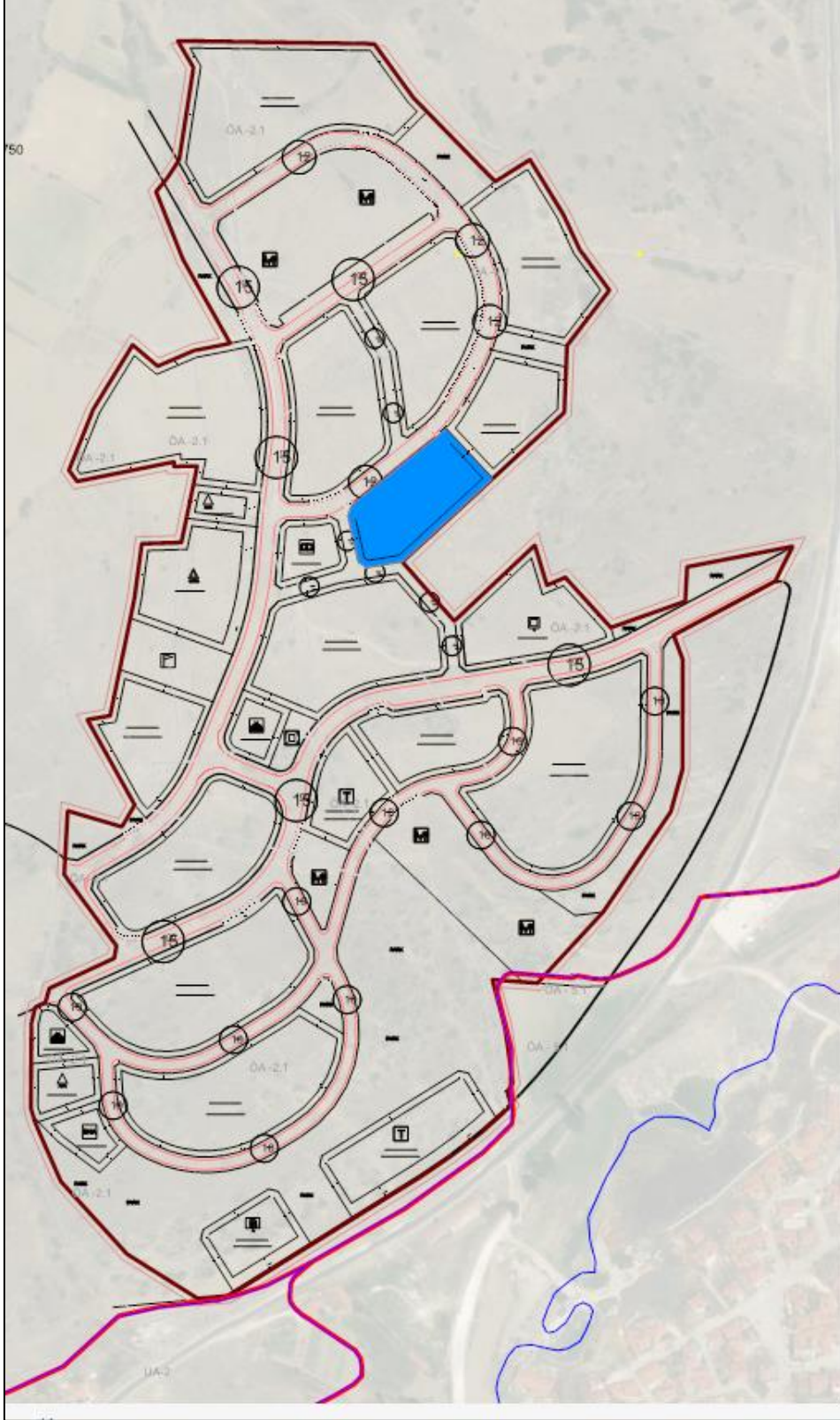
Planlama alanı içerisinde 500m erişim mesafesi içerisinde konut alanlarını kapsayacak şekilde iki tane Anaokulu Alanı kurgulanmıştır.



Harita 33 Anaokulu Alanları

13.1.3.1.2. İLKOKUL ALANI

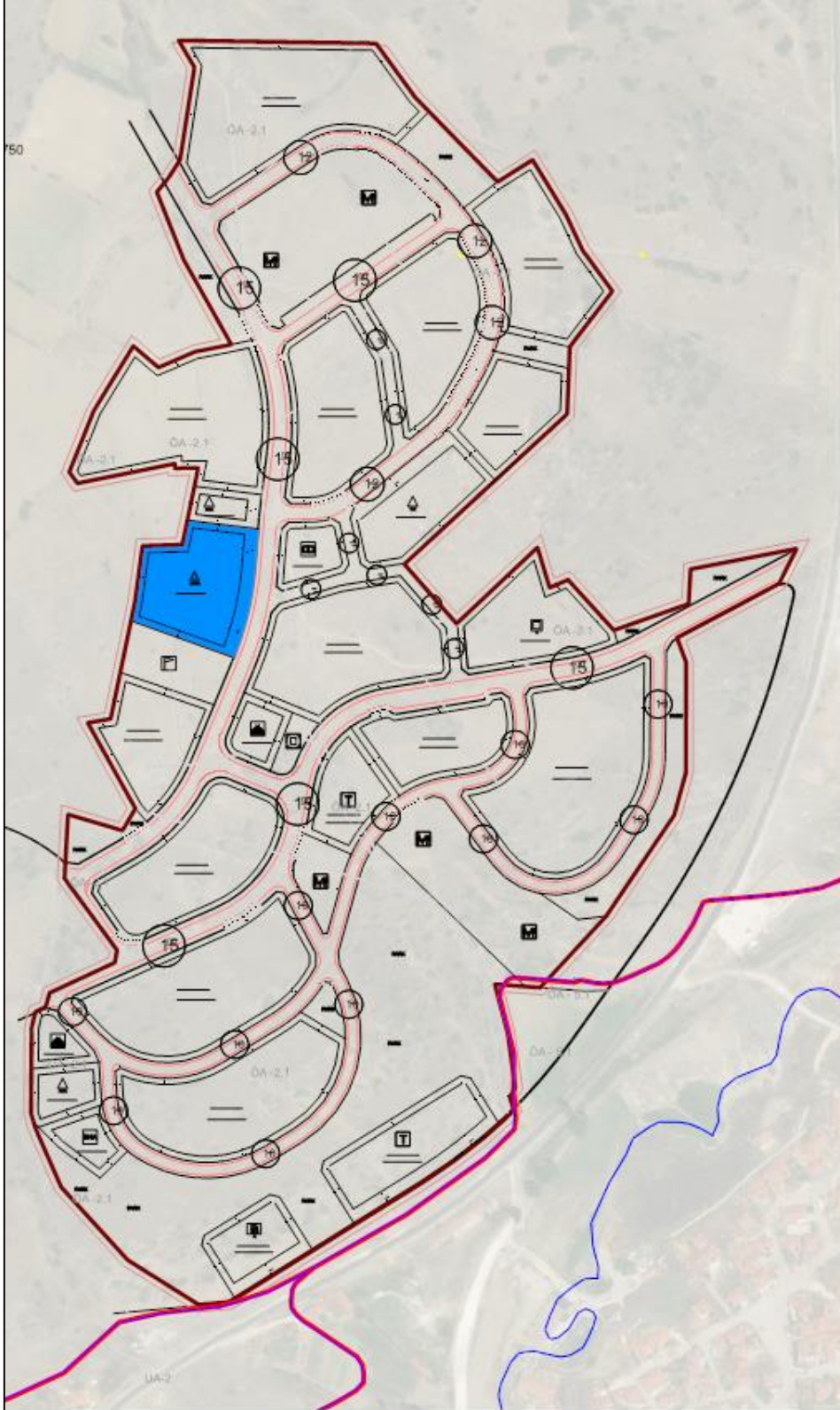
Planlama alanının merkezinde yer alabilecek şekilde bütün yerleşim alanına yönelik olarak 5.278 m2 büyüklüğünde ilkokul alanı ayrılmıştır.



Harita 34 İlkokul Alanı

13.1.3.1.3. ORTAOKUL ALANI

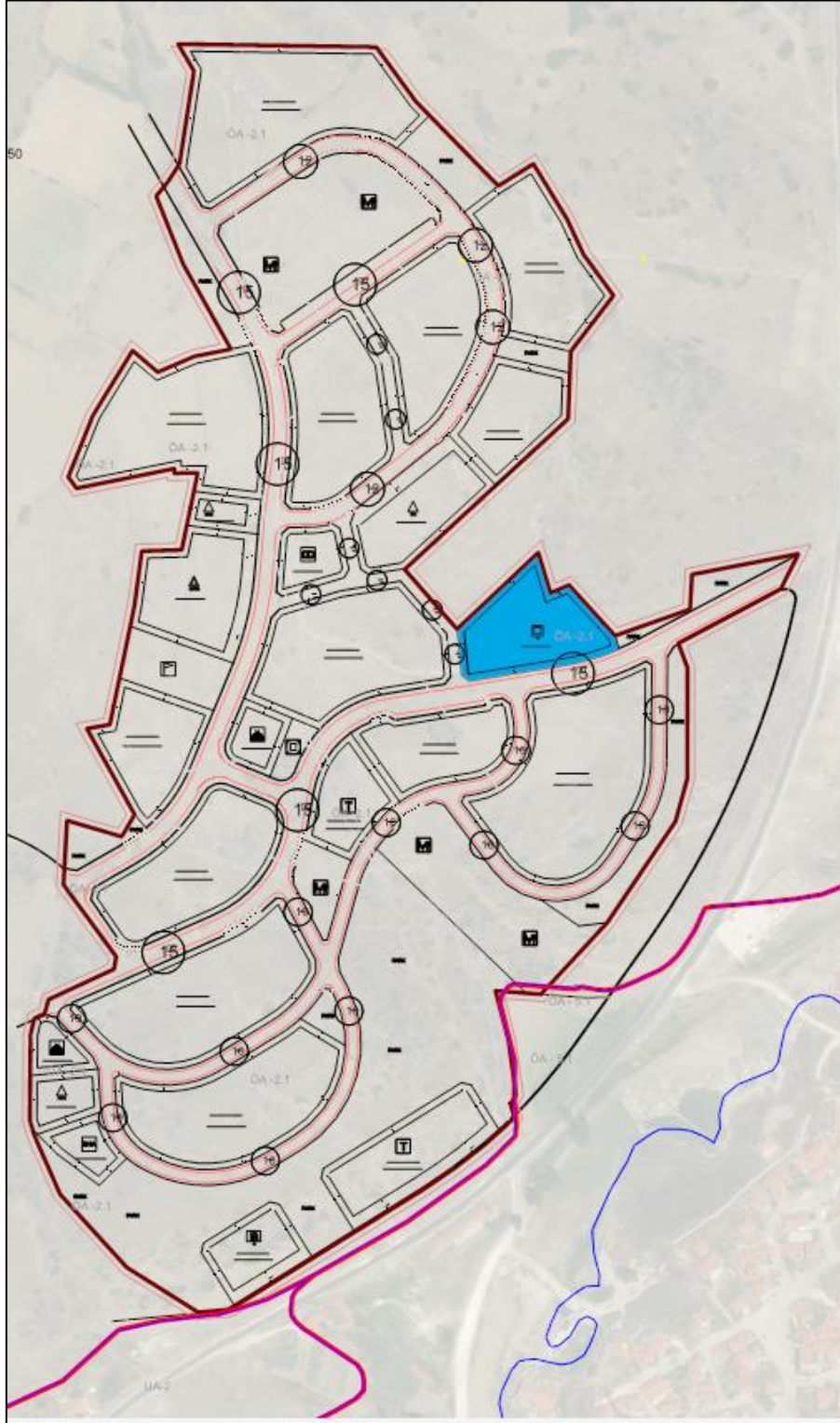
Planlama alanının merkezinde yönetmelikte tavsiye edilen 1000m erişim mesafesi içerisinde yer alabilecek şekilde bütün yerleşim alanına yönelik olarak 6.299 m² büyüklüğünde ortaokul alanı ayrılmıştır.



Harita 35 Ortaokul Alanı

13.1.3.2. SAĞLIK TESİSİLERİ ALANI

Planlama alanın ana merkezi olarak kurgulanan alan içerisinde ve ana yoldan yerleşim yerine giriş sağlayan aks üzerinde yer alacak şekilde alanın bütününe hizmet edebilecek şekilde Sağlık Tesisi Alanı kurgulanmıştır.

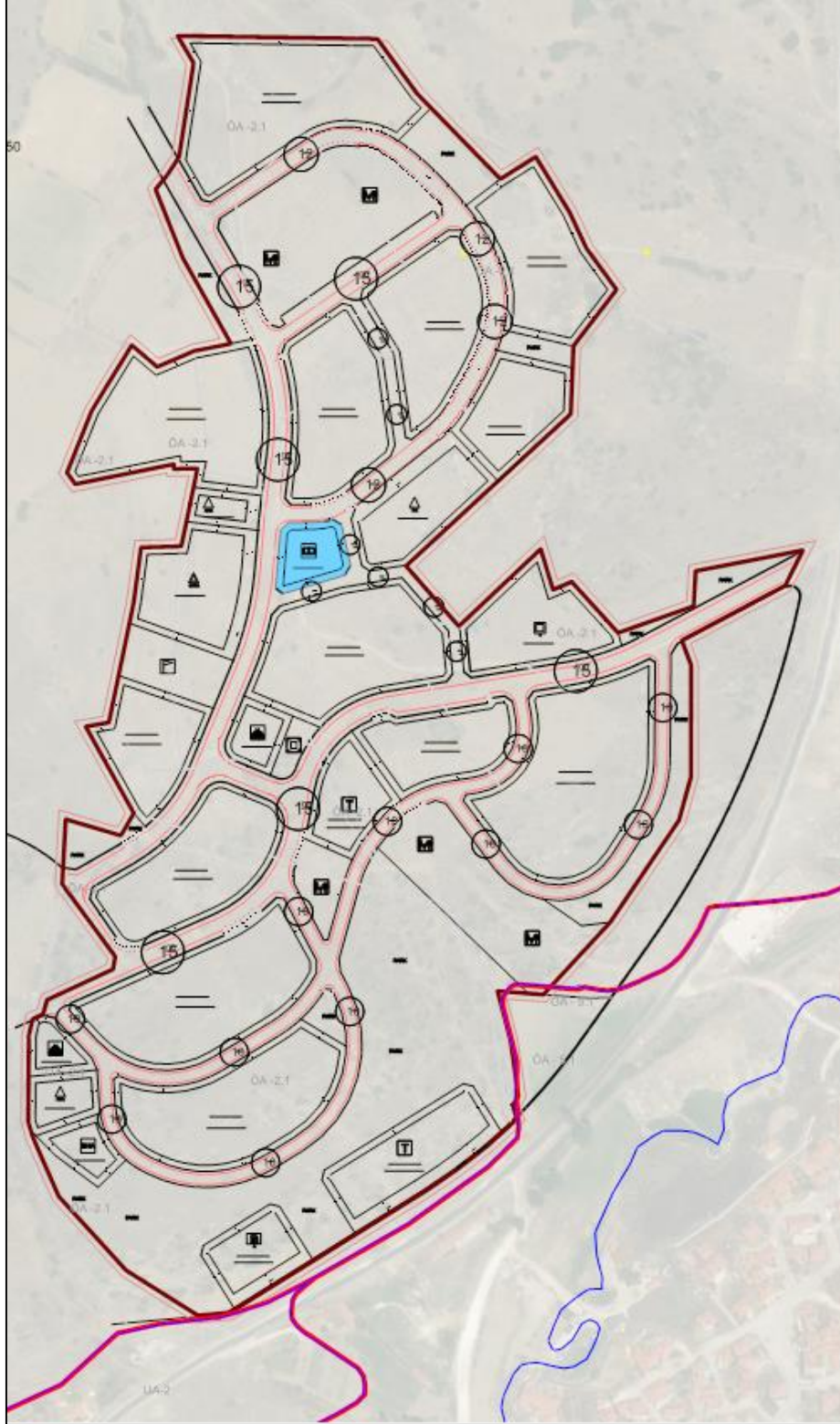


Harita 36 Sağlık Tesisi Alanı

13.1.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

13.1.3.3.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI

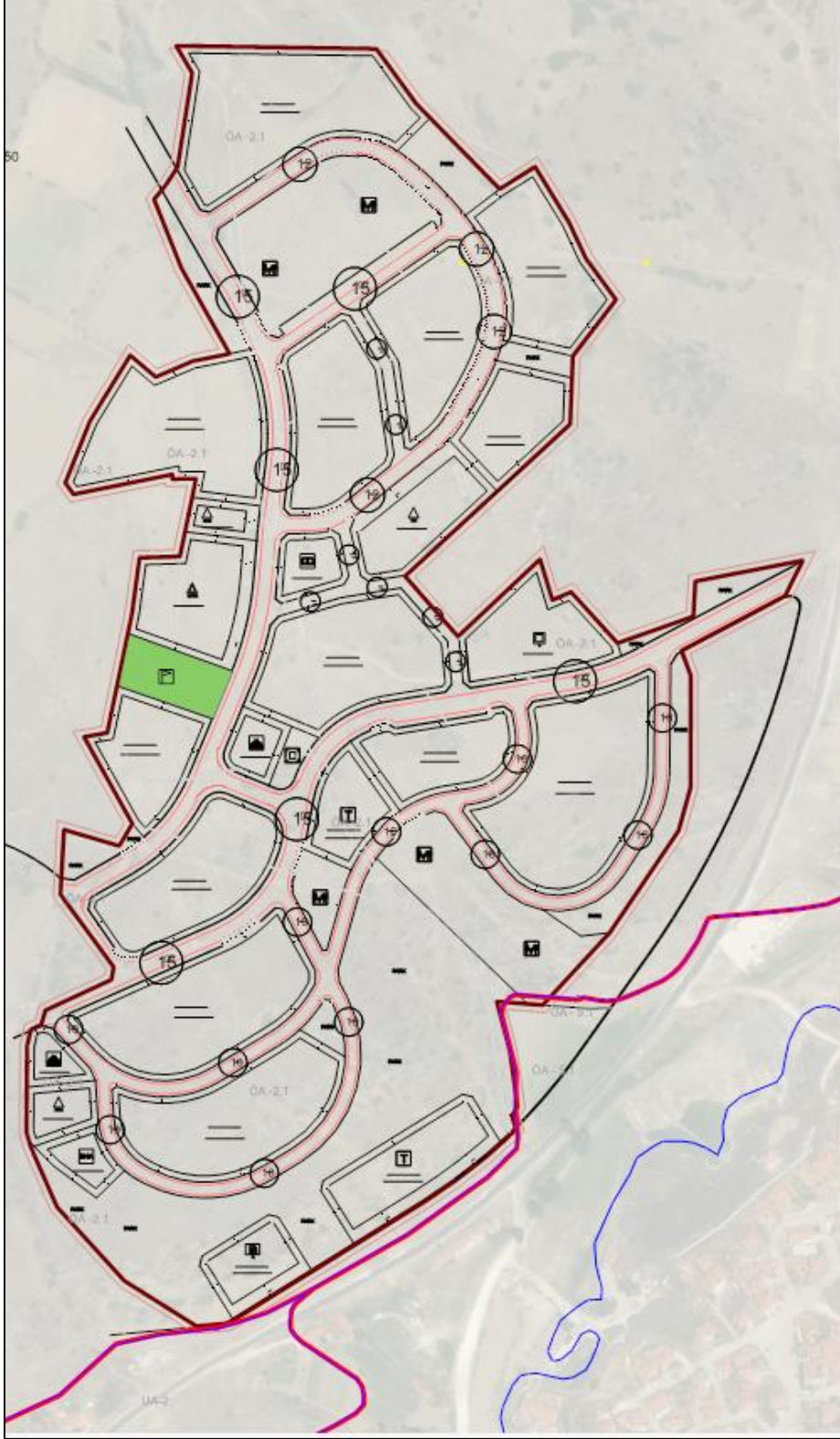
Planlama alanın ana merkezi içerisinde nüfusun kültürel faaliyetler için kullanabileceği bir tesisi alanı ayrılmıştır.



Harita 37 Kültürel Tesis Alanı

13.1.3.3.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

Planlama alanın batısında 2.751 m² büyüklüğünde açık spor alanı ayrılmıştır.

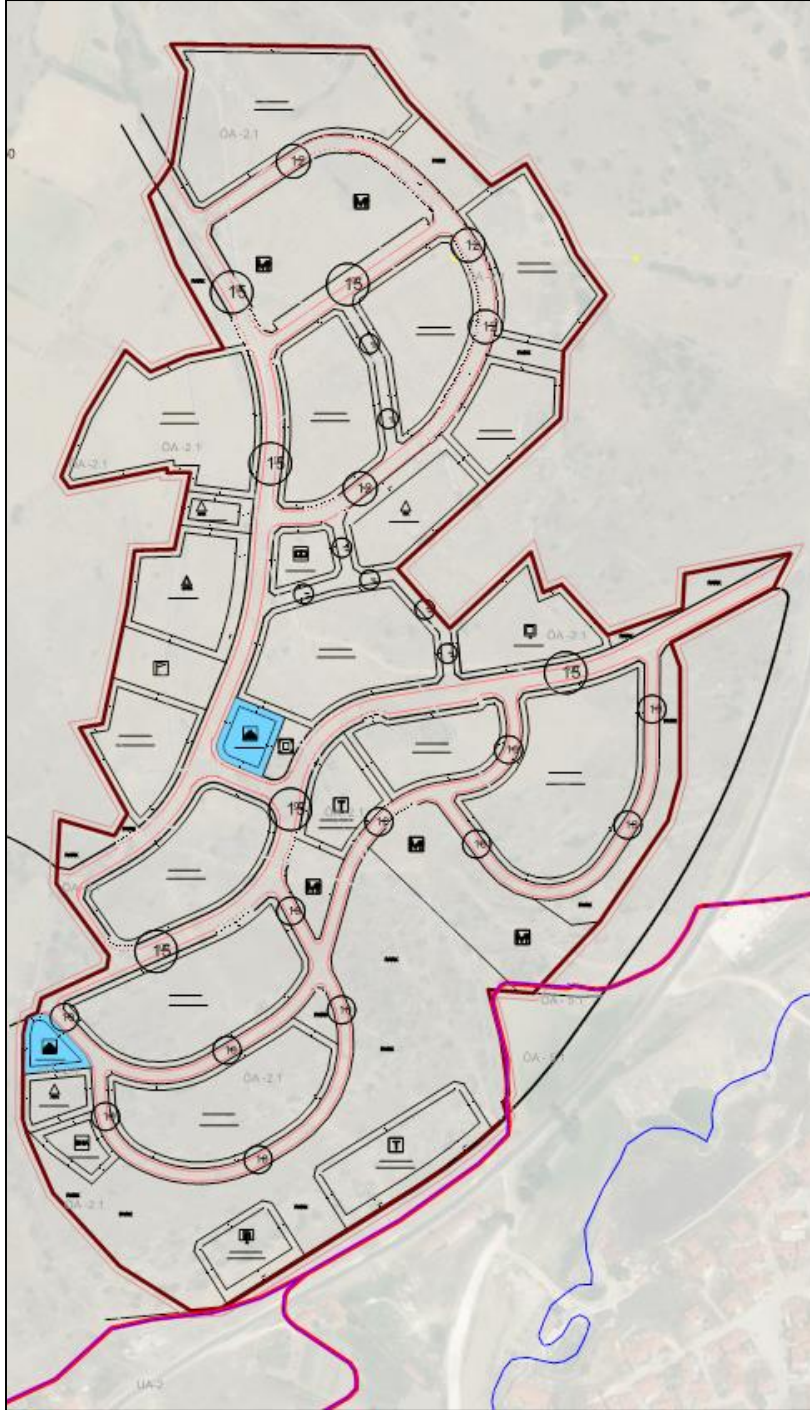


Harita 38 Açık Spor Tesisi Alanı

13.1.3.4. İBADET ALANLARI

13.1.3.4.1. CAMİ ALANI

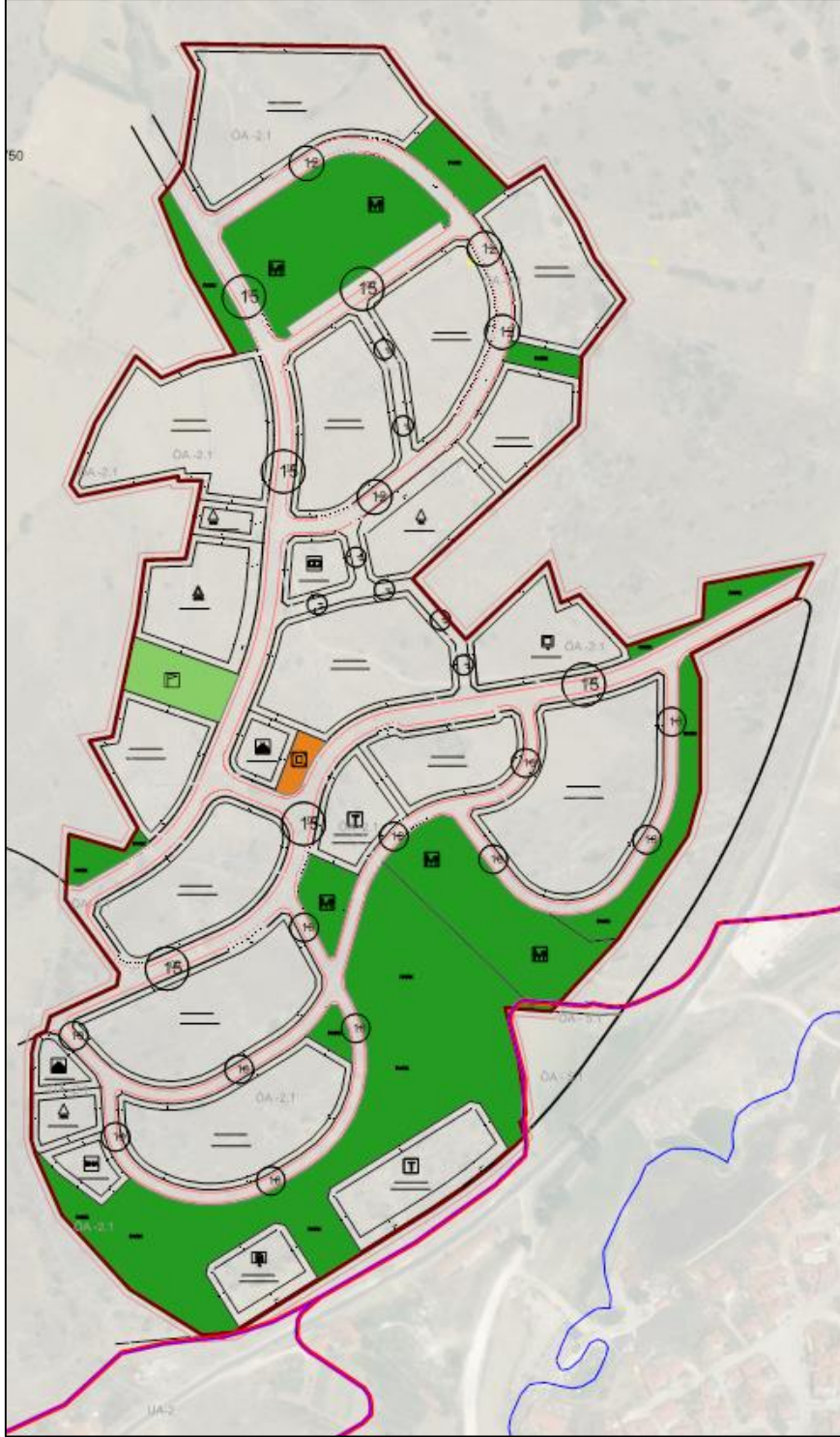
Planlama alanı içerisinde 500mlik erişim mesafeleri dikkate alınarak iki cami alanı ayrılmıştır. Birincisi ana merkezi içerisinde meydan yeşil alan ve ticaret kurgusu ile bütüncüllük oluşturacak şekilde bir cami alanı ayrılmış olan alandır. Diğer cami alanı ise alanın güney batısında çevre imar planları ile bütüncüllük oluşturacak şekilde ki giriş yolu üzerinde ayrılmıştır.



Harita 39 Cami Alanları

13.1.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

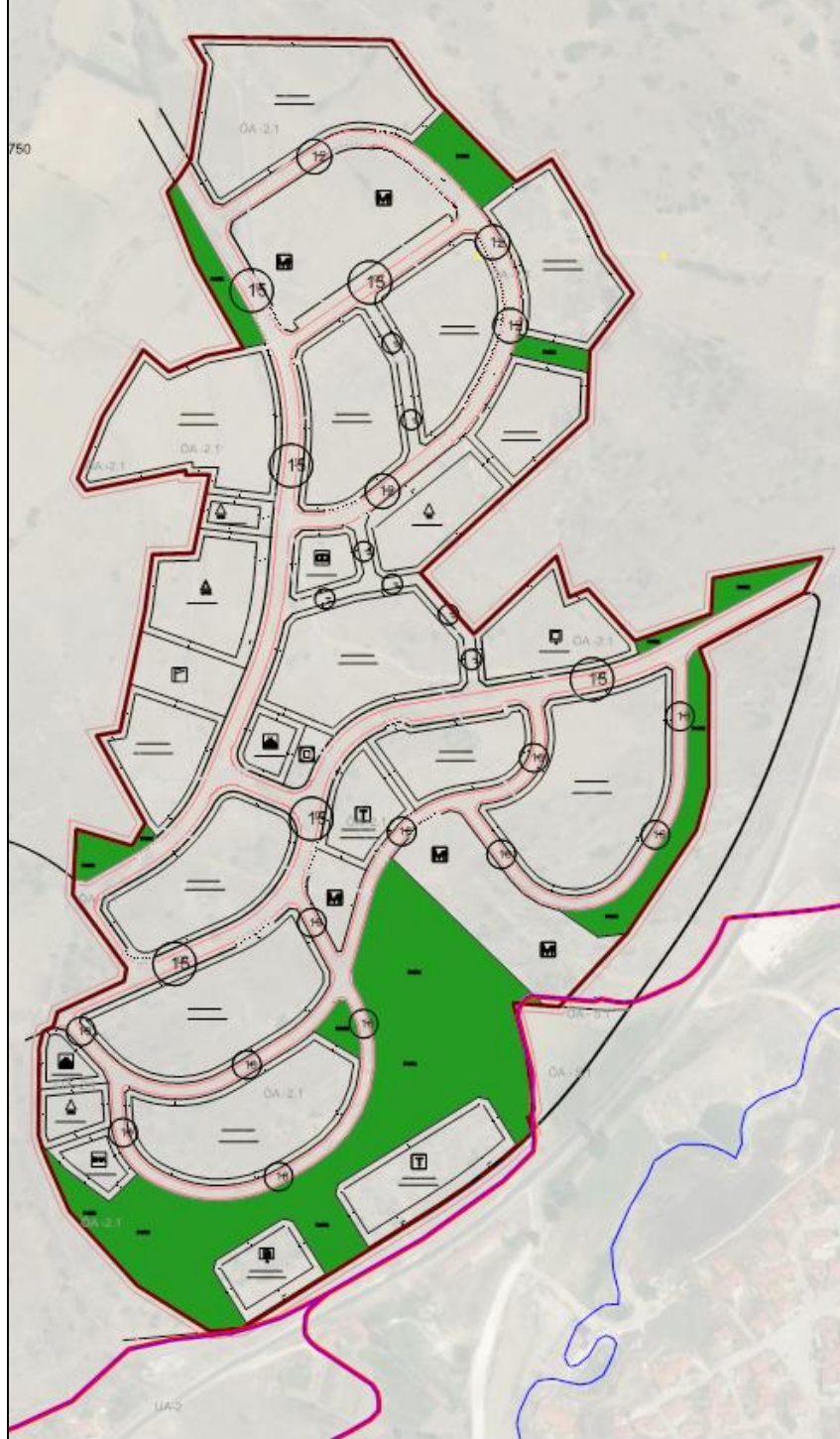
Planlama alanı içerisinde yeşil alan sürekliliğinin sağlanabilmesi amaçlanmıştır. Bu şekilde planlanan yeşil akslar içerisinde kesintisiz olarak yaya veya bisikletli olarak bütün konut alanlarına ve donatı alanlarına ulaşabilecek şekilde yeşil doku içerisinde yapılacak olan düzenlemeler ile sağlanması amaçlanmıştır.



Harita 40 Yeşil Alan Dağılımı

13.1.4.1. PARK

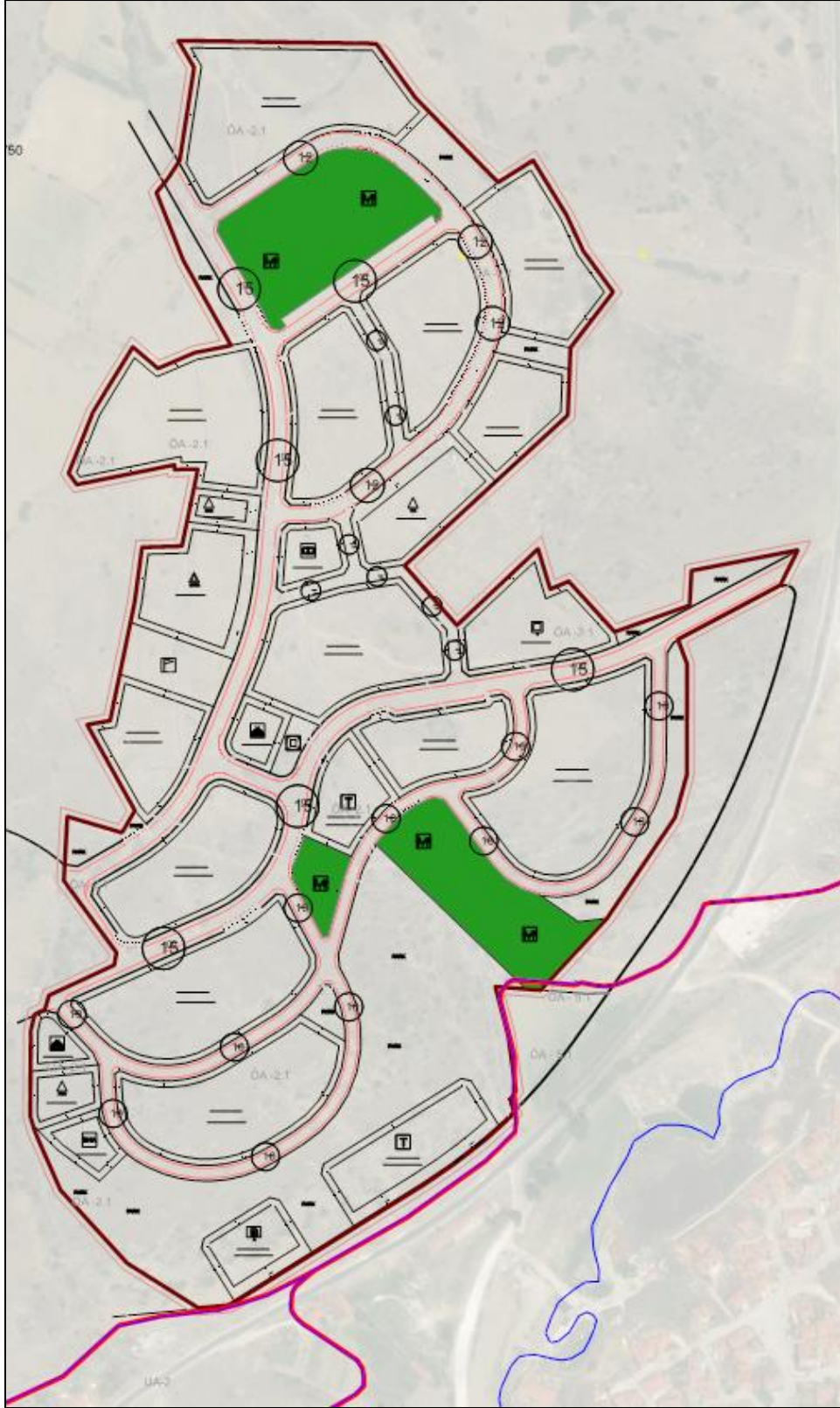
Park alanları planlama alanı bütününde herkesin erişebileceği en yakın konumda ki yerlerde seçilmiştir. Planlama alanın %15lik kısmı park alanı olarak ayrılmıştır.



Harita 41 Park Alanları

13.1.4.2. REKREASYON ALANI

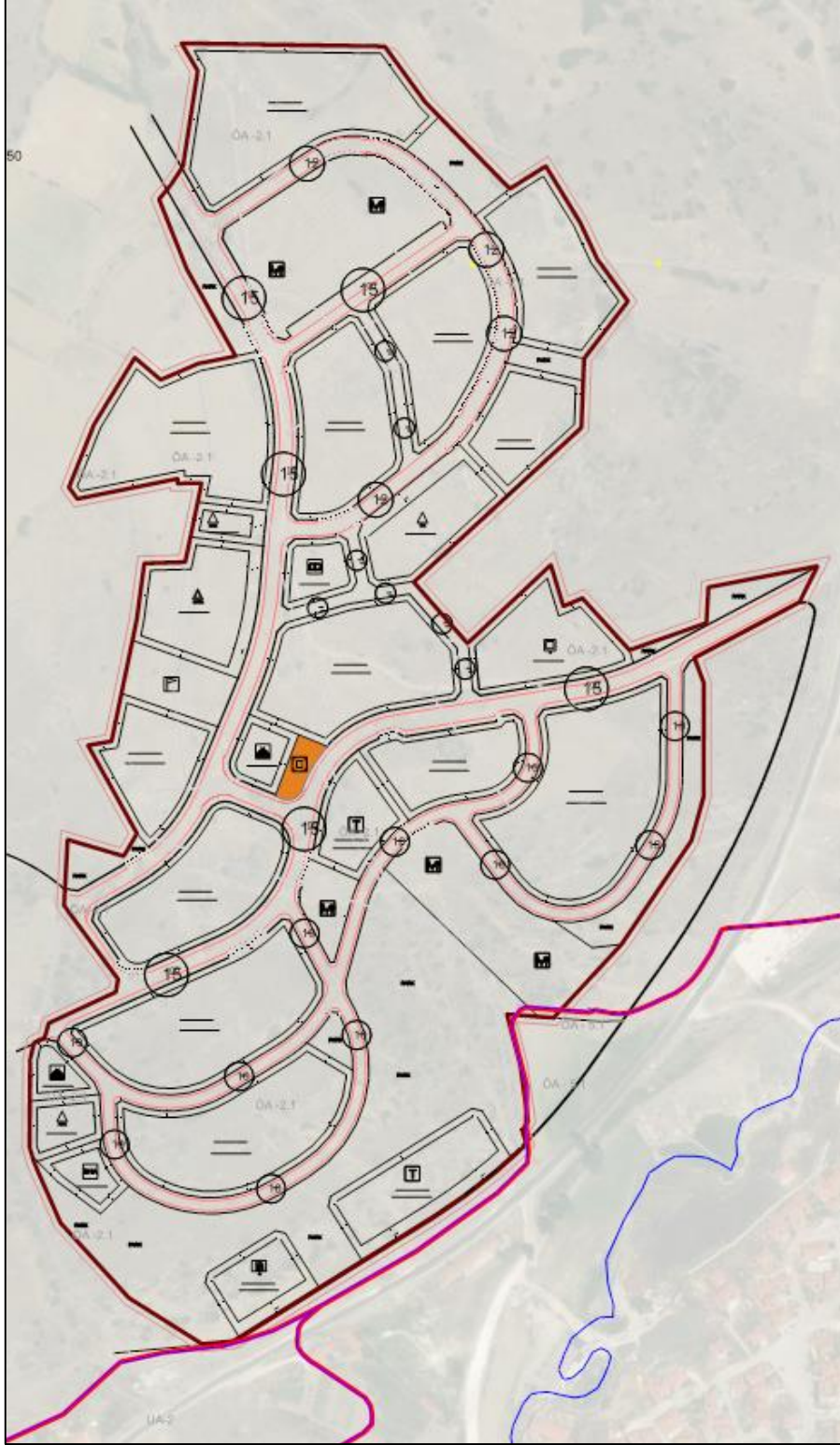
Park alanlarının devamlılığı ile bütünlük oluşturacak şekilde yaşayacak nüfusun rekreatif faaliyetlerinin gerçekleştirebilmesinin amaçlandığı alanlardır.



Harita 42 Rekreasyon Alanları

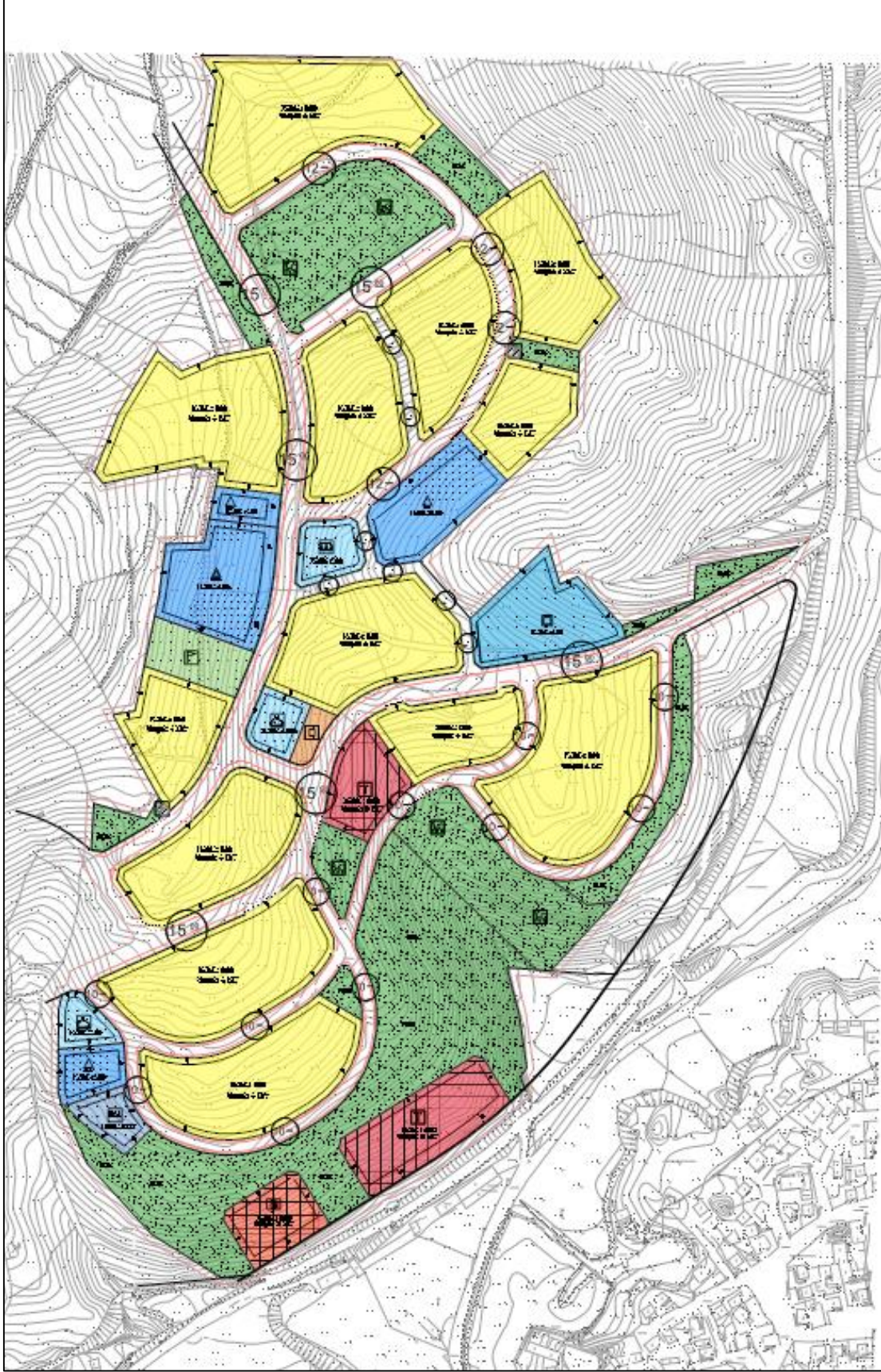
13.1.4.3. MEYDAN

Planlama alanın ana merkezinde ve alanın ulaşım bağlantılarının en güçlü olduğu noktada yaşayacak nüfusun bütün hepsinin erişilebileceği şekilde donatı ve yeşil alanlar ile bütünlük oluşturacak şekilde ayrılmıştır.



Harita 43 Meydan

13.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ



Harita 44 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi