BİRİM ARŞİVİ

T.C.
AYDIN
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ



KARPUZLU (AYDIN)
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
VE
PLAN HÜKÜMLERİ
2020

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM
BAKANLIĞI
AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULUNUN
11.06.2020 GÜN VE 10720
SAYILI KARAR EKİDİR

T.C. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020
Tarih ve 334 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin c bendine göre onaylanmıştır.

PİN: KNIP-094.00244

eeplan
eeplan planlama ltd.şti.

Bölge Kurulu Müdürü

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ....1
1. GENEL BİLGİLER....2
1.1. KARPUZLU İLÇESİ....2
1.2. PLANLAMA ALANI....3
2. TARİHSEL GELİŞİM....5
3. ÇEVRESEL, GÖRSEL DEĞERLER....6
4. KÜLTÜREL YAPI....9
5. ALANI ETKİLEYEN PLANLAMA ÇALIŞMALARI....12
5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI....12
5.2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANLARI....13
6. KENTİN MEKÂNSAL GELİŞİMİ....15
7. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER....16
7.1. SİT ALANLARI....16
7.2. DİĞER KORUMA KARARLARI....18
8. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI....19
9. KURUMLARIN ALANA DAİR GÖRÜŞLERİ....20
10. AMAÇLAR VE HEDEFLER....23
11. PLANLAMA KARARLARI....24

GİRİŞ

Karpuzlu ilçe merkezinde var olan mevcut İmar Planı sınırları içinde kalan alanlardan bir bölümünün Alinda Antik Kenti nedeniyle, 1. ve 3. derece arkeolojik sit olarak koruma altına alınması sonucunda, nazım imar planı ve uygulama imar planının önemli bir bölümünde uygulama olanağı kalmamıştır. Kentin yerleşik alanlarının önemli bir bölümünü de içine alan, geniş alanların sit alanı olarak koruma altına alınmış olması sonrasında bu alanlarda var olan imar planları, 2863 sayılı Kanun uyarınca geçerliliğini yitirmiş, koruma amaçlı imar planlarının yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Arkeolojik sit alanları için başlatılan koruma amaçlı imar planı çalışmaları aşamasında, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, mevcut planların yapıldığı tarihten bu yana yaşanmış gelişmeler dikkate alınarak, kentin planlarının da revize edilmesi gündeme gelmiştir. Bu kapsamda, planların revizyonu için ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak çalışma başlatılmıştır.

Karpuzlu ilçe merkezine ait nazım imar planı çalışması, ilgili mevzuat gereğince, sit alanları içinde "koruma amaçlı nazım imar planı", sit sınırları dışında "revizyon nazım imar planı" olarak ayrı ayrı onaylanacak planlar olsa da, sit sınırları ve diğer veriler dikkate alınarak plan bir bütün olarak ele alınarak hazırlanmıştır. Karpuzlu yerleşmesi bütünü için hazırlanmış olan nazım imar planı, mevzuat gereği iki ayrı plan olarak ayrıştırılmıştır. Arkeolojik sit alanları dışında kalan alanlara ilişkin hazırlanmış olan "Revizyon Nazım İmar Planı" ile bütünleşen "Karpuzlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" kararlarına bağlı kalınarak da 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, çizili plan kararlarının yanı sıra Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

Alinda Antik Kenti, önemli Karia kentleri arasındadır. Alinda Antik kenti sit sınırları ilk ilan tarihinden günümüze dek farklı tarihlerde değişime uğramış, son sınır değişiklikleri, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararları ile belirlenmiştir. 'Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı' çalışmasına konu olan alanlar I. ve III. derece Arkeolojik Sit alanlarını kapsamaktadır.

Plan Açıklama Raporu içinde yer verilmiş olan mevcut duruma ilişkin bilgiler, çalışma kapsamında hazırlanmış olan Analiz, Sentez ve Değerlendirme Raporu'ndan alınarak kullanılmıştır.

1. GENEL BİLGİLER

1.1. KARPUZLU İLÇESİ

Büyükşehir Belediye Kanunu'nda yapılan düzenleme sonrasında 30 Mart 2014 tarihinden başlayarak, Aydın il sınırları içinde kalan alanların tamamını kapsayacak biçimde Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin kuruluşu gerçekleştirilmiştir. Planlama çalışmasına konu olan alanın yer aldığı Karpuzlu ilçesi de Aydın Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumundadır.

Karpuzlu ilçe merkezinde konumlanan planlama çalışmasına konu olan sit alanları Alinda Antik Kenti alanında ve çevresinde belirlenmiş olan 1. Derece arkeolojik sit alanları ile bu alana bitişik konumda belirlenmiş 3. Derece arkeolojik sit alanlarından oluşmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alanlar, idari açıdan Karpuzlu ilçesinde, Karpuzlu İlçe Belediyesi ve Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin yetki sınırları içerisinde yer almaktadır. Arkeolojik sit alanları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca da Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun yetki alanında kalmaktadır.

Karpuzlu ilçesinin Aydın içindeki konumuna bakıldığında, ilçenin kuzey ve batı sınırlarını Koçarlı ilçesinin, doğu sınırını Çine ilçesinin, güney sınırını ise Muğla il sınırının oluşturduğu görülmektedir. Karpuzlu ilçesi, Büyük Menderes Vadisinin kollarından biri olan Çine Havzasında, 27047'01" ile 27053'45" doğu boylamları ve 37030'52" ile 37036'19" kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

Karpuzlu ilçesinin yüzey şekillerini, Beşparmak Dağları ve Gökbel Dağı'ndan kaynak alan Karpuz Çayı, çaydan beslenen Karpuzlu Ovası ve bu ovayı çevreleyen dağlık alanlar oluşturmaktadır. Karpuzlu ilçe merkezi, Karpuzlu Ovası'nın batı sınırını oluşturan sırtların başlangıcında konumlanmıştır.

Karpuzlu ilçesinin ulaşım altyapısı, karayoluna dayalıdır. İlçe merkezinin ana bağlantısı Aydın-Muğla karayolundan Çine ilçe merkezinin kuzeyinde ayrılan ve batıya yönelen bağlantıdır. Çine yönünden Karpuzlu ilçe merkezine ulaşan karayolu bağlantısı buradan güneye yönelerek Muğla'nın Milas ilçesine bağlantı sağlamaktadır. Ancak bu yol üzerinde çok sayıda maden işletmesinin bulunması ve yolun niteliğinin düşük olması nedeniyle Milas yönüne erişimde tercih edilen bir aks niteliğine sahip değildir.

Aydın ili Karpuzlu ilçesinin iklimsel özelliklerine bakıldığında, genel olarak sıcak ve ılıman bir iklimin hakim olduğu görülmektedir. Karpuzlu ilçesine kış aylarında yaz aylarındakinden çok daha fazla miktarda yağış düşmektedir.

Karpuzlu ilçe bütününde 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre yerleşik nüfusu 11.170 kişidir. Bu nüfusun %19,73'ünü oluşturan **2.024** kişi kentsel nüfus olarak tanımlanan Karpuzlu yerleşmesine ait nüfus, %80,27'lik bölümünü oluşturan 8.966 kişi ise kırsal nüfus olarak tanımlanan, mahalleye dönüşmüş, geçmişte köy statüsüne sahip olan yerleşmelerin toplam nüfusudur.

Tarım, Aydın ili genelinde önemli bir geçim kaynağıdır. Fakat bunun yanında, kıyı kesimlerinde turizm faaliyetleri, il sınırları içerisinde ana ekseni oluşturan D320 karayolu

etrafında sanayi faaliyetleri ve fay hatları boyunca uzanan jeotermal enerji faaliyetleri önem kazanmıştır. Karpuzlu ilçesinde saanayi tesisleri başta zeytincilik olmak üzere sürdürülen tarımsal faaliyetlerle ilişkili az sayıda tesisten oluşmaktadır. İlçe, TR32 Bölgesi'nin ilçeleri arasında en yüksek kırsal nüfus oranına sahip ikinci ilçedir. Planlama alanının bulunduğu ilçede tarıma dayalı bir ekonomik yapı hakimdir. Bitkisel üretim çeşitliliği açısından oldukça zengin olan ilçenin arazilerinin büyük bir kısmı tarım arazisidir.

Yapılaşma ve kentsel gelişme açısından bakıldığında, kent açısından sınırlayıcı bir eşik niteliğine sahip olan yerleşik doku ile iç içe konumda bulunan Alinda Antik Kenti, sanayi ve turizm sektörünün henüz gelişme göstermediği Karpuzlu ilçesinin ekonomisi açısından büyük bir öneme sahiptir. Karpuzlu ilçe merkezi 4 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı bu dört mahallenin de sınırları içerisine girmektedir, fakat çalışma alanının ve nüfusunun büyük bir bölümü Orta Mahalle'de yer almaktadır.

1.2. PLANLAMA ALANI

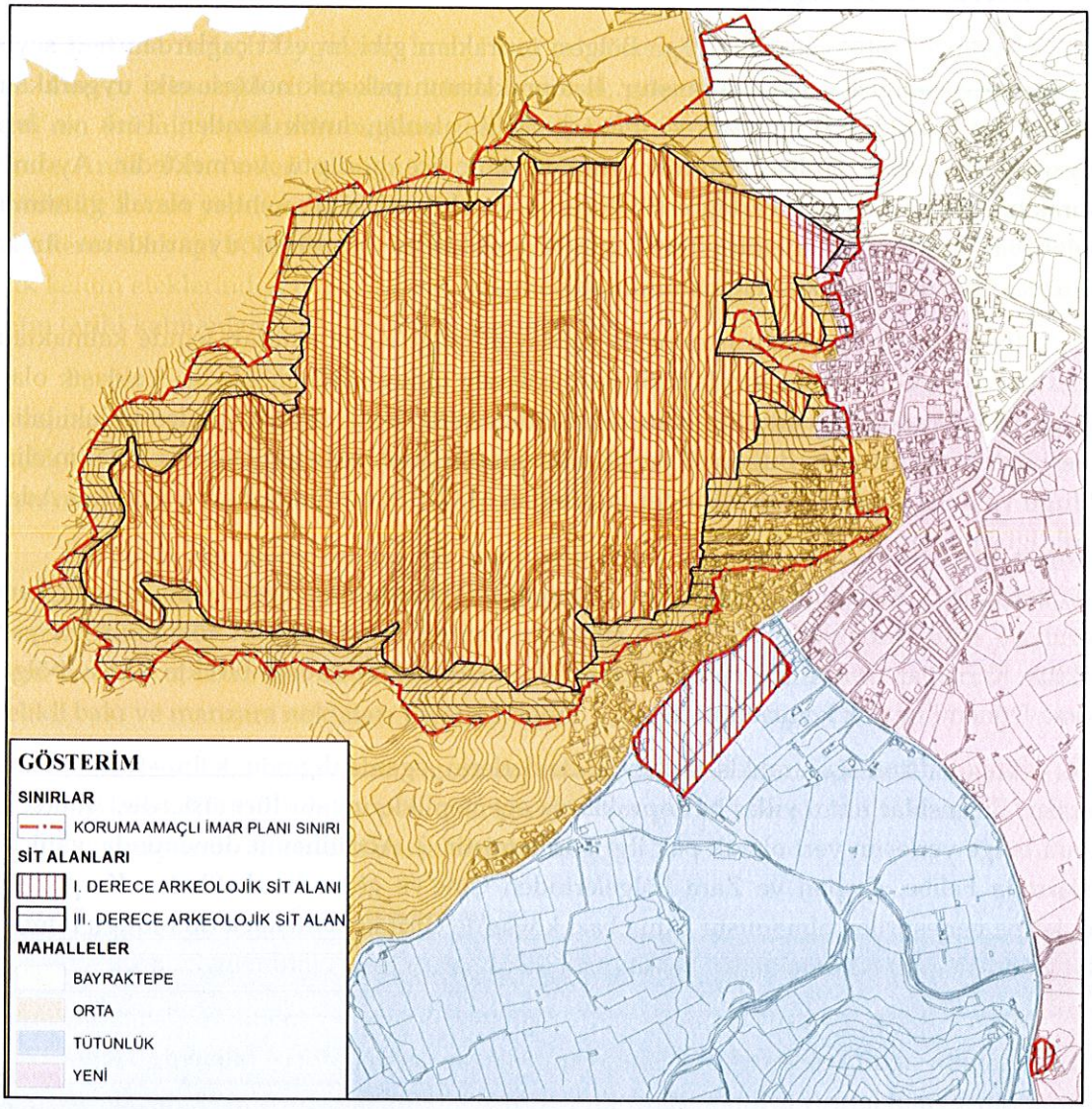
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına konu olan arkeolojik sit alanları, kısmen Karpuzlu kentinin yerleşik alanını da içine alırken, büyük oranda kentin batısında bulunan sırtlarda, Alinda Antik Kenti ve çevresinde belirlenmiş alanlardan oluşmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan 1. derece arkeolojik sit alanı sınırları kuzeyde Çine-Karpuzlu karayoluna dayanırken, batıda Tekeler mahallesine erişim sağlayan yol, güneybatıda da Alinda Caddesi sınır oluşturmaktadır. 1. Derece arkeolojik sit sınırları güneydoğu yönünde Karpuzlu kenti yerleşik alanı içlerine kadar uzanmaktadır. 1. Derece arkeolojik sit alanının çevresinde belirlenmiş olan 3. Derece arkeolojik sit alanı ise kuzeyde, karayolunu aşarak, doğuda ise yerleşik alanın önemli bir bölümünü içine alarak kent merkezindeki Cumhuriyet Caddesi yakınlarına kadar genişlemektedir.

Koruma amaçlı uygulama imar planı sınırları içinde kalan yerleşik konut alanlarında var olan sokak dokusuna bakıldığında, eğimden de etkilenen, organik bir yerleşim dokusunun var olduğu görülmektedir. Sokak genişliklerinin düzensiz ve hareketli olduğu yerleşik konut alanında yer yer ara parsellere hizmet sağlayan çıkmaz sokaklar da bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde, yerleşik alandan başlayan ve batıda Tekeler yoluna bağlanan Alinda Caddesi ile Alinda Antik Kenti ören yerine erişim sağlanmaktadır.

Alanda batı ve kuzeybatı yönlerine ilerledikçe artan eğim yaya dolaşımı açısından olumsuz etki yaratmaktadır. Ayrıca, Antik Kent'in önemli bir parçası olarak günümüze kadar ulaşan, görsel açıdan Karpuzlu ilçe merkezinin önemli bir imgesi olan, Agora yapısına erişim, eğim ve kayalık arazi yapısı gibi nedenlerden dolayı zorlayıcıdır. Planlama öncesinde gerçekleştirilen alan çalışmalarında, yerleşik alan içindeki yollarda zemin kaplaması olarak kilitli parke taşı ve asfalt kullanılan sokaklar olduğu gibi yer yer kaplama yapılmamış, toprak zeminin korunduğu sokakların da var olduğu belirlenmiştir.

Alinda Antik Kenti ören yeri ve çevresinde, kısmen Karpuzlu yerleşik alanını da kapsayacak biçimde belirlenmiş olan 1. derece arkeolojik ve 3. derece arkeolojik sit alanlarının yanı sıra, bu alandan kopuk biçimde belirlenmiş iki alan daha, planlama çalışmasının kapsamı içindedir. Bu alanlardan ilki, kent merkezinin güneybatısında belirlenmiş 1. derece arkeolojik sit alanı, diğeri ise Karpuzlu-Milas karayolu aksına bitişik konumda, yerleşmenin güneyinde belirlenmiş 1. derece arkeolojik sit alanıdır.

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Planlama alanı olan arkeolojik sit alanları içinde kalan yerleşik alanda yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik durumuna bakıldığında, önemli bir bölümünün yeni gelişen konut alanlarına taşınamayan, geleneksel dokuda yer alan yapılarda uzun yıllardan bu yana yaşayan kullanıcılardan oluştuğu görülmektedir. Sit alanı içerisindeki geleneksel konut yapıları kentin kuzeyindeki eğimli araziye doğru ilerledikçe günümüz konfor koşullarına uygun olmaması nedeniyle, zaman içinde boşalmaktadır.

Mevcut yerleşik alanda konfor arayışı ve verilen göçlerle yaşanan boşalmalar olsa da, yer yer konutların yıkılarak yenilenmiş olduğu da görülmektedir. Mevcut yerleşik alan içinde yenilenmiş yapılar azınlıktadır. Planlama alanı ve çevresindeki yeni yapılaşan alanlarda yaşayan nüfusun geri kalana göre gelir düzeyinin daha yüksek olduğu, bu nedenle yeterli konfor koşullarını sağlayan yeni konutlara yöneldikleri söylenebilir. Alanda yaşayan halkın genel olarak ekonomik durumlarına bakıldığında ise gelir düzeyinin düşük olduğu görülmektedir.

2. TARİHSEL GELİŞİM

Aydın ili toprakları, tüm Ege Bölgesi toprakları gibi en eski çağlardan beri sayısız uygarlığın yaşadığı topraklar olmuştur. İl topraklarının pek çok noktası eski uygarlıkların izlerini taşımaktadır. İl sınırları içinde arkeolojik alanlar, antik kentler, Türk ve İslam uygarlığının ürünü tarihsel yapıtlar yan yana, iç içe görüntü vermektedir. Aydın ili topraklarında tarih içinde varlığını sürdüren pek çok kent, antik kentler olarak günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Tarih içinde varlıklarını sürdüren uygarlıkların ürettiği kültürler önemli bir birikimin oluşmasını sağlamıştır.

İlk çağlarda Karpuzlu İlçesini de kapsayan bölge Karia sınırları içinde kalmaktadır. Karialılar'ın M.Ö. 4000 yıllarından itibaren bölgede olduğu bilinmektedir. Yaklaşık olarak M.Ö.1350 yıllarında inşa edildiği bilinen "Alinda Antik Kenti", Karpuzlu ilçesindeki bilinen en eski yerleşim alanıdır. Bugünkü yerleşim ile iç içe olan Alinda'nın önceleri Etiler'in elinde olduğu ve daha sonra Büyük İskender tarafından M.Ö. 328 tarihinde Karya Kraliçesi Ada'ya verildiği söylenir.

Mylasa, Alabanda, Stratoneika, Kaunos, Halikarnossos, İasos gibi onlarca kentin kurucusu olan Karialılar'ın yazılı bir tarihi ve var olmasına rağmen çözülmüş bir yazısı yoktur. Karialılar, kendi dilleri olan Karca'yı konuşurlardı. Bununla birlikte Karca, bölgede Roma Dönemi'ne dek konuşulmuştur.

Bölge düzensiz aralıklarla çeşitli devletlerin egemenliğinde kalmıştır. Romalılar, Persler, Bizanslılar uzun yıllar bu topraklarda egemenliklerini sürdürmüşlerdir. Alinda'dan sonra bölge yerleşim yeri olarak pek ilgi görmemiştir. 2. Abdülhamit döneminde, yani 1877 yıllarında Felibe, Çırpan ve Zara bölgelerinden Çine'ye göç eden kafileden Karpuzlu ve köylerine yerleştirilen olmamıştır. Ama bazı köylerde Girit kökenli ailelerin olduğu (Ömerler ve Ulukonak gibi) bilinmektedir. Bu ailelerin ne zaman geldiği bilinmemektedir.

Diğer yandan Yörük aşiretlerinin bölgede kalmasını gerektiren Osmanlı Fermanı (nüfus sayımı için) nedeniyle bölgede konuşlanan aşiretlerden bilineni, Hayta Yörük Aşireti'nin oymakların kurduğu Hatıpkışla Köyü bugün tamamen yerleşik düzene geçen aşiretlerdendir. Karatepe Aşireti'nin Bıttı oymağının bir kolu da Güney Köyü'ne yerleşmiştir.

Bugün İlçe Merkezi olarak kullanılan yerleşim yerinin adının daha önce Demircidere olduğu bilinmektedir. Karpuzlu, Cumhuriyetin ilk yıllarındaki kayıtlarında Demircidere Köyü olarak geçmektedir. Demircidere Köyü adı, 1971 yılında, yerleşmede belediye kurulması sırasında Karpuzlu olarak değiştirilmiştir.

Karpuzlu ilçesi 09.05.1990 tarih ve 3644 Sayılı Kanunla kurulmuştur. Karpuzlu ilçe merkezi 30 Mart 2014 tarihi öncesinde 4 mahalleden oluşurken, Karpuzlu Belediyesi sınırlarının, Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince ilçenin tamamını kapsayacak biçimde genişletilmesi sonrasında mahalle sayısı 23'e yükselmiştir.

3. ÇEVRESEL, GÖRSEL DEĞERLER

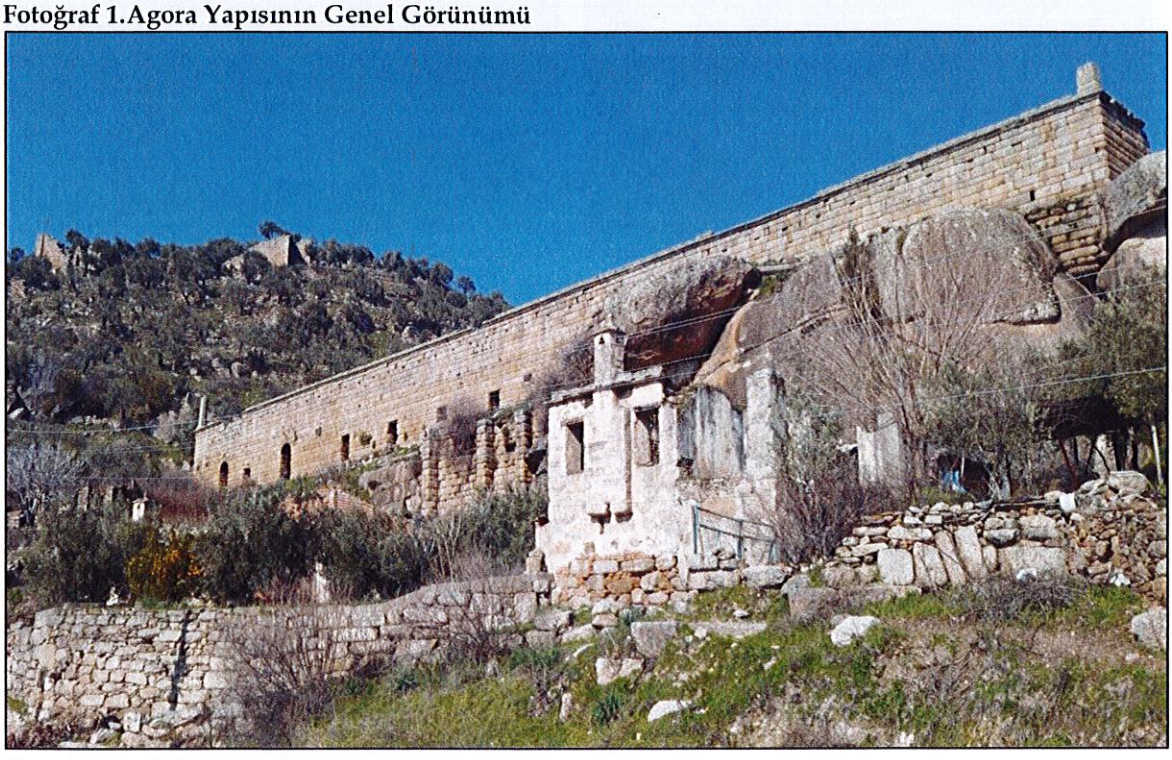
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına konu olan 1. Derece arkeolojik sit ve 3. Derece arkeolojik sit sınırları içinde çevresel, görsel değerler açısından Alinda Antik Kenti'nin önemli yapılarının bugüne gelebilmiş bölümleri öne çıkmaktadır. Diğer yandan, Alinda Antik Kenti'nden günümüze gelen yapılar ile günümüzde kullanılan Karpuzlu kentine ait konut yapılarının bir arada bulunduğu bölümlerde geleneksel konut dokusu ile antik kente ait yapı bölümleri bir arada önemli görsel değer oluşturmaktadır. Bu birliktelik, antik kentin eteklerinden bugünkü kent merkezine kadar uzanarak, antik çağdan günümüze kentin tarihi katmanlarını gözler önüne sermektedir.

Bunlara ek olarak alanda yer yer yüzeye çıkan kayalık araziler yerleşimin doğal peyzajının en belirgin ögelerinden birisidir. Planlama alanının büyük bir kısmını oluşturan ağaçlık ve zeytinlik arazileri ise alanın bir diğer önemli çevresel, görsel değerini oluşturmaktadır.

Karpuzlu ilçe merkezini tepelik kısımlarında yer alan çalışma alanı bakı ve manzara noktaları açısından oldukça zengindir. Doku içerisinde yer alan açıklıklardan kent bütününü görmek olanaklıdır. Ayrıca barındırdığı arkeolojik değerler ve bu değerlerle kaynaşan geleneksel doku, arazinin doğal peyzaj özellikleriyle birlikte alandaki pek çok noktada nitelikli bakı ve manzara noktaları yaratmaktadır.

Planlama alanında yer alan Agora yapısı alandaki konumu nedeniyle en baskın imge olarak algılanmaktadır. Kentin pek çok kesiminden görülebilecek bir konumda bulunan Agora kent imgesinin en önemli parçalarından biridir.

Fotoğraf 1.Agora Yapısının Genel Görünümü



Kaynak: Alan Çalışması

Kentsel odak noktaları, kent bütünü veya kent parçaları içerisinde yer alan kullanımların ya da kenti deneyimleyen kişilerin yoğunlaştığı noktaları tarif etmektedir. Bu anlamda, planlama alanı içerisinde odak noktası niteliği taşıyan bir öge bulunmamaktadır. Fakat, planlama alanı içerisinde yer alan Agora yapısı alan içerisinde görsel açıdan bir odak noktası niteliği barındırmaktadır.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına konu olan alanın, Karpuzlu kentinin yerleşik alanı ile çakıştığı bölgede, geleneksel yapılaşma dokusunu oluşturan taş yapılar, planlama alanının kentin diğer kısımlarından ayrışmasını sağlayan planlama alanının önemli çevresel ögeler arasında yer almaktadır. Alanda sıklıkla karşılaşılan bu yapılar, sahip oldukları doku ve özgün mimari özellikleri nedeniyle alanın imgeleri arasında yer almaktadır.

Alinda Antik Kenti üzerinde günümüz yerleşim katmanını oluşturan dokunun önemli unsurları olan taş yapılarda önemli oranda devşirme malzeme kullanılmış, Alinda Antik Kenti içinde günümüze kadar kısmen varlığını sürdürmüş olan yapıların bazı parçaları konutlarda ve bahçe duvarlarının yapılmasında yaygın biçimde kullanılmıştır. Antik kent yapılarının zemin düzlüklerinin bir bölümü günümüz Karpuzlu konutlarının zemini ve temeli olarak da kullanılmıştır.

Fotoğraf 2-5 Planlama Alanındaki Taş Evler



Kaynak: Alan Çalışması

Alanın sahip olduğu imgelerden bir diğeri ise kayalık arazi yapısının yer yer yüzeyde görünümü ile oluşan alanlardır. Bu alanlar özellikle antik kent ile yerleşim alanının kaynaştığı eteklerde yoğunlaşmaktadır.

Fotoğraf 6. Kayalık Alanlar



Kaynak: Alan Çalışması

Çalışma alanının bulunduğu alan topoğrafik açıdan bakı ve manzara noktaları oluşturmaya oldukça elverişlidir. Arazi çalışması sırasında, antik kent içerisinde ve yerleşim alanında pek çok bakı ve manzara noktası ile karşılaşılmıştır.

Fotoğraf 7. Alinda Antik Kenti'nden Görünüm



Kaynak: Alan Çalışması

4. KÜLTÜREL YAPI

Bereketli doğal yapısıyla, tarihin ilk dönemlerinden bugüne yaşam alanı olan Büyük Menderes Havzası içinde bulunan Aydın ili, Türkiye'nin önemli antik kentlerini sınırları içinde bulundurmaktadır. Tarihin ilk dönemlerinden bu yana il sınırları içinde varlığını sürdüren toplulukların yarattığı kültürel zenginliğin en önemli yansımaları, bugün için ören yeri niteliğinde olan antik kentlerdir.

Koruma amaçlı uygulama imar planı çalışmasına konu olan Alinda Antik Kenti, tarih içinde varlığını sürdürmüş önemli Karia kentlerinden biridir. Alinda antik kenti 18'nci yüzyıl gezginlerinden R.Chandler tarafından literatüre kazandırılmıştır. Ancak o dönemde kenti gezen Chandler buranın lokalizasyonunu hatalı bir şekilde Alabanda olarak öngörmüştür. Chandler çok da ayrıntıya girmeden kentte yer alan yapıların (su kemeri, agora, tiyatro, kule, sarnıç, nekropol ve kent surları) listesini vermiştir. Daha sonraki dönemlerde İngiliz Charles Fellows tarafından da ziyaret edilen Alinda kenti o dönemden sonra adını iyice duyurmaya başlamıştır. Fellows'un burada bulduğu sikke sayesinde kentin adı kesinleşmiş durumdadır.

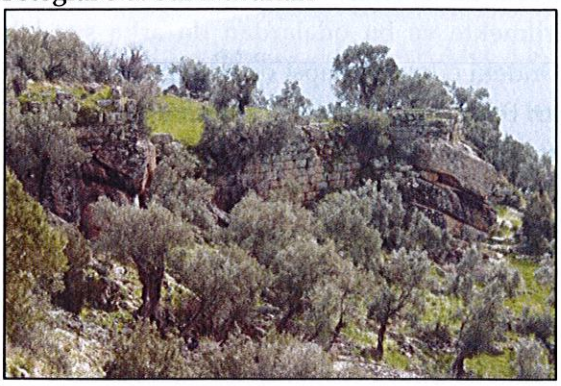
Alinda antik kenti, Hitit İmparatoru II. Mursilis döneminde (M.Ö. 1350 - 1320) Seha Nehri Ülkesine bağlı bir kentti. II. Mursilis döneminde Alinda kentinin adının İalanti olduğu II. Mursilis'in yıllıklarından ve Mısır yazıtlarından anlaşılmaktadır. Şimdiki bilgilere göre uzun süre başka yerde adı geçmeyen bu kentin tarih sahnesinde önemli bir rol alması, Karia satrabı Hekatomnus'un çocukları arasındaki taht karışıklığı sayesinde olmuştur. Mausolos, karısı Artemisia, Piksodaros, Ada ve İdriaus kardeşti. Mausolos'un ölümünden sonra, karısı Artemisia yönetimi devralmıştı. Geleneğe göre Artemisia'nın ölümünden sonra tahta kardeşi Ada'nın oturması gerekirken yönetimi Piksodaros ele geçirdi. Piksodaros bununla da yetinmedi ve gelecek zamanlarda tehlike oluşturacağını düşündüğü kardeşi Ada'yı Alinda kentine sürdü. Kraliçe Ada'nın Alinda'da sürgün hayatı yaşadığı dönemlerde Piksodaros, yönetimi Persler'in atadığı satrap Orontobates ile paylaşıyordu. Piksordaros'un erken ölümüyle Orontobates yönetimde tek başına kaldı ama Ada'yı Alinda'dan geri çağırmadı.

Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hâkimiyetini ortadan kaldırmak ve Persepolis kentini intikam amacıyla tahrip etmek için sefere çıktığında, kuşatmak için uğradığı kentlerden birisi de Alinda idi. Bu kuşatma esnasında Kraliçe Ada Büyük İskender ile anlaşarak Karia bölgesinin yönetimini kendisine bırakmasını sağlamıştır. Ada'nın bu yardım karşılığında kentin adını Aleksandria ad Latmos olarak değiştirdiği söylenmektedir.

Etkileyici derecede ayakta duran yapılara sahip olan antik kentte bilimsel kazıların yapılmamış olması söylenen birçok şeyi havada bırakmaktadır. Ariannos'un 'Karia'nın en müstahkem kenti' olarak tanımladığı kentte sur duvarlarını tarihlemek çok da mümkün görünmemektedir. Ancak var olan surların Mausolos yönetimi esnasında güçlendirilmiş olabileceği en mantıklı açıklamadır. Tiyatro ve agora Hellenistik dönemde inşa edilmiştir. Gümüş para basımı da en yaygın tip olan Herakles'li örneklerle birlikte yine aynı dönemde, yaklaşık İ.Ö. 200 civarında başlamaktadır.

Roma İmparatorluğu'nun himayesi altında iken Alinda hakkında bilinen herhangi bir bilgi yoktur. Şehir, M.S. 3.'ncü yüzyıla kadar para basmaya devam etmiştir. Alinda Bizans döneminde Aphrodisias Metropolitliğine bağlı piskoposluk merkezi olmuştur.

Fotoğraf 8-9. Sur Duvarları

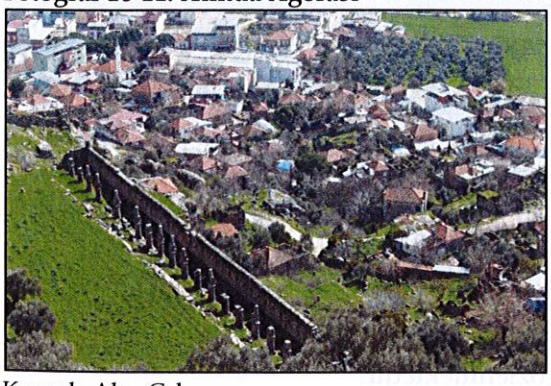



Kaynak: Alan Çalışması

Alinda Antik kentindeki yapılarda mermerin neredeyse kullanılmadığı bunun yerine ağırlıklı olarak granit taşların kullanıldığı görülmektedir. Bulunan mezarlarda süse çok fazla rastlanılmamıştır. Alinda kentinin etrafı bir sur ile çevrilidir. Sur duvarları yer yer kulelerle desteklenmiştir. Kente su sağlayan su kemerleri de yer yer korunmuş durumdadır. Alinda'da bugünde ayakta kalan en önemli yapı agoradır. Dikdörtgen planlı yapının güneyinde üst katı stoa olarak düzenlenmiş Pazar yapısı yer alır. Doğu- batı yönünde uzanan yapı üç katlıdır. Akropolün güneybatı eteğinde tiyatro yer alır. Doğal bir eğime oturtulmuş Alinda tiyatrosunun, güneydoğuya bakan caveası oldukça iyi korunmuştur. Sahne binası tamamen yıkılmış olan tiyatro Helenistik Dönem özellikleri taşımaktadır. Akropolde yalnız planı belli olacak durumda iki adet tapınak temeli yer almaktadır. Karpuzlu'nun evleri arasındaki Karia tipi lahitler, Alinda nekropolünün şehrin güney eteğinde yoğunlaştığının kanıtıdır. Düzgün kesme taş bloklardan inşa edilmiş şehir duvarları çok iyi korunmuştur. Bu duvarlar, zirveyi ve tepenin güney doğu yamacını çevreler; fakat kuzey yamacı hariç tutulmuştur.

Agoranın 99 m. uzunluğundaki tamamı ve 15,2 m.'nin üstündeki yüksekliğinin büyük bir kısmı korunmuştur. Üç katlı olan yapının en üst katı, kuzeyde birleştiği agora ile aynı seviyededir. Alt kat, güneydeki dar bir terasa açılmaktadır. Bu teras, kısmen yamaçtaki kaya oyularak, kısmen kayalar ile payandaların arasına inşa edilen taş duvarlarla desteklenmektedir. Alt kat, uzunlamasına bir uçtan bir uca kesintisiz bir duvarla ortadan ikiye, bu duvarı enine kesen duvarlarla da biri diğerinin arkasında bulunan çiftli odalar şeklindeki dükkânlara bölünmüştür.

Fotoğraf 10-11. Alinda Agorası




Kaynak: Alan Çalışması

Ön sıradaki odaların dükkân olduğu düşünülmektedir. Bunlara, ön duvarlardaki ikisi kemerli, onu kare olan on iki kapıyla girilmekte ve bu odalardan da arka sıradaki odalara girişi sağlayan birer kapı açılmaktadır. Öndeki odaların hepsi de aynı büyüklüktedir ve hepsinin kendine ait bir kapısı bulunmaktadır. Bazı kapılardan iki ya da daha çok bitişik odaya girilmektedir. Arkadaki odaların, hemen hemen tamamı döküntü ile doludur. Zeminin doğuya doğru yükselmesi sebebiyle o uçtaki son dört kapı diğerlerine göre daha yüksektedir.

Orta katın yüksekliği, alt kata göre daha azdır. Bu kat, ortasındaki bir sıra çiftli yarım sütunla tam ortadan ikiye bölünmüştür. Sütunlar, bir alt katın uzun orta duvarı üzerinde yer almaktadır.

Agoranın güney kenarına bitişik olan en üst kattan, geriye çok az şey kalmıştır. Orta kat gibi, bu kat da uzunlamasına bir sıra sütunla ikiye bölünmüştür. Orta kattaki çiftli yarım sütunların hemen üstüne yerleştirilen bu sütunlardan bazıları hala yerindedir. Yivsiz olan sütunların sadece kaidesini bir pervaz çevrelemektedir.

Agoraya bakan kuzey kenarında da, muhtemelen bir sıra sütun vardır; fakat geriye hiç bir şey kalmamıştır. Diğer üç kenarındaki duvarlardan ise, sadece batıdakinin bir kısmı korunabilmiştir. Burada 3,05 m. yüksekliğindeki bir köşe sütununa bitişik bir sıra halinde düz blokların ayırdığı, kalıpla şekillendirilmiş beş blok vardır.

Şehrin dört bir yanında, hatta su kemerlerinin ötesindeki tepenin uzak ucunda bile çok sayıda mezar vardır. En yaygın olanı, yekpare bir kayaya oyulmuş ve üzeri ayrı bir kapakla örtülmüş olan "Karia" tipindeki mezarlardır. Bunların yanında birçok da lahit vardır. Bunlar, kapağın kısa kenarında bir kabartma ya da çıkıntı bulunmayan sade lahitlerdir. Ayrıca, şehirde bugün modern kullanıma çevrilmiş olan çok sayıda oda mezar vardır. Mezarların hiç birisinde yazıtla karşılaşılmamıştır.

Fotoğraf 12-13. Su Kemerleri ve Lahit Örnekleri



Kaynak: Alan Çalışması

Güneydoğuya bakan orta büyüklükteki tiyatro, yaklaşık otuz beş oturma sırası ile büyük ölçüde korunmuştur; fakat içinde büyüyen ağaçlar nedeniyle bir hayli taş yerinden oynamıştır. Caveanın istinat duvarı ve analemnanın orijinal yüksekliğinin çoğu hala ayaktadır. Bu duvarlar, Hellenistik dönemin düzgün taş işçiliği ile inşa edilmiştir. Her iki kenarda birer tane bulunan kemerli girişler diazomaya geçişi sağlamaktadır. Roma Dönemi'nde yapıda bazı değişiklikler yapıldığı gözlenmektedir.

5. ALANI ETKİLEYEN PLANLAMA ÇALIŞMALARI

5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama çalışmasına konu olan Karpuzlu ilçe merkezi ve çevresindeki alanları etkileyen 2 farklı üst ölçekli plandan söz etmek mümkündür. Bu planlardan ilki Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından yapılarak onaylanmış olan, zaman içinde revizyonlar gören 1/100.000 ölçekli "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı"dır. Karpuzlu ilçe merkezi ve çevresini etkileyen diğer üst ölçekli plan ise Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Aydın İl Nazım İmar Planı'dır.

1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Aydın ilinin yanı sıra, TR32 Düzey-2 İstatistiki Bölgeyi oluşturan Muğla ve Denizli illerini de kapsayacak biçimde hazırlanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 09.03.2011 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Çevre Düzeni Planı üzerinde ilk onayı sonrasında farklı tarihlerde, farklı içeriklerde değişikler yapılmıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak 2025 yılı kabul edilmiştir. Buna göre planlama bölgesi bütününde 2025 yılı için toplam nüfus 5.634.282 kişi olarak hesaplanmış, bu nüfusun 1.966.131 kişisinin Aydın il sınırları içinde yaşaması öngörülmüştür. Çevre Düzeni Planında ilçeler bazında yapılmış olan 2025 yılı nüfus kabullerine göre; Karpuzlu ilçesi toplam nüfusu 11.376 kişi, kentsel nüfus 2726 kişi, kırsal nüfus ise 8.650 kişi olarak öngörülmüştür.

Karpuzlu ilçe merkezi onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlanan alanlardandır. Kentsel yerleşik alanların çevresindeki alanlar ise tarım alanı olarak tanımlanmıştır. İlçe Merkezinin çevresinde ise kentsel gelişme alanı olarak tanımlanan alanlar bulunmamaktadır.

1/25.000 Ölçekli Aydın İl Nazım İmar Planı

Büyükşehir Belediye Kanunu ve İmar Kanunu ile tanımlanan yetkiler çerçevesinde Aydın Büyükşehir Belediyesi sınırlarını da oluşturan Aydın il sınırları içinde, Turizm Merkezleri dışında kalan alanların tamamını kapsayacak biçimde hazırlanmış olan Aydın İl Nazım İmar Planı'nın hedef yılı olarak 2040 yılı kabul edilmiştir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Karpuzlu ilçe merkezindeki alanlara ilişkin kullanım kararları, sit sınırları, büyük ova sınırları ve diğer ilgili kurum görüşleri de dikkate alınarak belirlenmiştir.

Planda Karpuzlu ilçe merkezinde ticaret faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölge T1 Ticaret Alanı olarak tanımlanırken, bu alana bitişik konumda, zemin kat ticaret gelişmelerinin yaygınlaşma eğilimi bulunan alanlar ticaret-konut karma kullanım alanı olarak belirlenmiştir. Mevcut konut yapılaşmalarının bulunduğu yerleşik alanlar genel olarak "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" ve "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" olarak tanımlanırken, konut gelişme alanları ise "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Mevcut konut alanları için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen alt ve üst sınırlar dikkate alınarak 51-150 kişi/ha arasında yoğunluk değeri öngörülürken, gelişme alanları için ise 51-120 kişi/ha arasında yoğunluk değeri öngörülmüştür. Yoğunluk gruplarının belirlenmesinde onaylı uygulama imar planlarında var olan yapılaşma hakları, kazanılmış haklar olarak dikkate alınmıştır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ilçe merkezinde var olan onaylı alt ölçekli imar planlarının konut alanlarının nüfus taşıma kapasitesi 8.936 kişi olarak belirlenmiştir. Karpuzlu ilçe merkezinin 2040 yılı nüfusu, Çevre Düzeni Planı kararı gereğince 2.726 kişi ile sınırlı tutulmuştur.

Kentsel konut alanlarında planlı alanlarda hesaplanan nüfus taşıma kapasitesi ile mevcut kullanım eğilimlerinin karşılaştırılmasında, kentsel konut alanlarında nüfus büyüklüğünün taşıma kapasitesinin % 70'ine kadar gerilediği dikkate alınmış ve 2040 yılına gelindiğinde mevcut planlı konut alanların yaklaşık 6.000 kişinin ihtiyacını karşılayabileceği değerlendirilmiştir. Bu nedenle Karpuzlu ilçe merkezinde ilave konut alanı düzenlemesi yapılmamış, kısmen arkeolojik sit kararı nedeniyle, kısmen de Büyük Ova kararı dikkate alınarak konut gelişme alanlarında küçülmeye gidilmiştir.

1/25.000 ölçekte hazırlanmış olan Nazım İmar Planı sınırları içinde, konut ve ticaret alanları içinde konumlanan sosyal donatı alanları genel olarak sembol gösterimi ile yer alırken, ana kullanım kararlarından kopuk konumda bulunan ve plan ölçeğinin gösterime olanak verdiği sosyal donatı alanları alansal olarak da planda yer almıştır.

Alinda Antik Kenti için belirlenmiş olan 1. Derece arkeolojik sit alanları içinde herhangi bir kullanım kararına yer verilmezken, 3. Derece arkeolojik sit alanları içinde bulunan alanlardan mevcut yapılaşmaların bulunduğu alanlar mevcut konut alanı olarak tanımlanmış, boş alanlar ise yeşil alan ve rekreasyon alanı olarak tanımlanmıştır.

5.2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANLARI

Karpuzlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesinde, plan kararlarının oluşturulmasında dikkate alınan, mevcut nazım imar planının yanı sıra Karpuzlu ilçe merkezine ait alt ölçekli uygulama imar planı ile bu plana ilçe merkezinin güneyinde yapılmış olan ilave imar planları bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Karpuzlu ilçe merkezinin 26.11.2001 tarih ve 49 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli nazım imar planı İller Bankası 3. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır. Mevcut nazım imar planına göre; ilçe merkezinin planlama kararları aşağıda verilmiştir.

Karpuzlu Ovası ile Alinda Antik Kenti arasında, kısmen antik kent kalıntıları üzerinde konumlanmış olan Karpuzlu ilçe merkezinde yerleşik konut alanları genel olarak eğimli sırtların ova ile buluştuğu eteklerde yer almaktadır. Yerleşmenin batısında, eğimli alanlarda Alinda Antik Kenti'nin bulunmasının da etkisiyle yerleşme zaman içinde ova kesiminde genişlemeye başlamıştır. Mevcut Karpuzlu imar planında konut gelişme alanları da ortaya çıkan zorunluluklar doğrultusunda ova yönünde geliştirilmiştir.

Karpuzlu ilçe merkezinde ticaret alanları ve merkez oluşumu, yerleşmeye ana giriş aksı olan ve Çine yönünden kente ulaşan cadde üzerinde gerçekleşmiş ve genişlemiştir. Plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında da mevcut durum ve gelişme eğilimi dikkate alınarak düzenleme yapılmış, merkezin yeni gelişen bölgeye doğru genişlemesi planlanmıştır.

Mevcut nazım imar planının batısında, Alinda antik kentinin bulunduğu bölgede, planın yapıldığı tarihte geçerli olan arkeolojik sit sınırları esas alınarak düzenleme yapılmıştır. Ancak zaman içinde yapılmış olan çalışmalar sonucunda Koruma Bölge Kurulu tarafından Alinda antik kentinin arkeolojik sit sınırları yeniden irdelenmiş ve bölgede daha geniş bir alanda 1. derece arkeolojik sit ve 3. derece arkeolojik sit sınırları belirlenmiştir. Belirlenen yeni sit sınırları, Karpuzlu ilçe merkezindeki yerleşik konut alanlarının önemli bir bölümünü kapsar hale gelmiştir. Sit sınırlarının yenilenmesi sonucunda bu sınırlar içinde kalan alanlar plansız duruma gelmiş, bu alanlar için koruma amaçlı imar planı çalışması başlatılmıştır.

Karpuzlu nazım imar planında ova içinde, tarım alanı niteliği bulunan bir bölgede, yerleşmenin güneydoğusunda bir küçük sanayi alanı planlanmış olsa da, bu alanda herhangi bir yapılaşma gerçekleşmemiş, kentin kuzeyinde, Çine yolu üzerinde kentten kopuk konumda bir başka alanda mevzii imar planı hazırlanarak küçük sanayi sitesi için yer seçimi yapılmıştır.

Mevcut Uygulama İmar Planı

Karpuzlu ilçe merkezine yönelik mevcut imar planı Karpuzlu Belediyesi tarafından yaptırılmıştır. Karpuzlu Belediyesi Meclisi'nce onaylanarak yürürlüğe girmiş olan 1/1000 ölçekli mevcut imar planı üzerinde, üst ölçekli plan kararlarına bağlı kalınarak farklı tarihlerde değişiklik ve ilave gerçekleştirilmiş olsa da planın bütünlüğü korunmuştur.

Yürürlükte olan Karpuzlu ilçesi uygulama imar planı kararları, günümüzde kısmen Alinda Antik Kenti 1.derece Arkeolojik Sit Alanı ile 3.Derece Arkeolojik Sit Alanının sınırları içinde kalan alanları da kapsamaktadır. Ancak, arkeolojik sit sınırlarının yeniden belirlenmesi ve genişletilmesi ile uygulama imar planının bu bölümlerinde plan geçersiz hale gelmiş, koruma amaçlı imar planı çalışmaları başlatılmıştır.

Günümüze dek büyük ölçüde uygulama görmüş imar planı, üst ölçekli plan kararlarının etkisiyle, lineer bir kent oluşumuna yönelmiş, yapılaşma alanları yaygınlaştırılmamıştır.

Planda mevcut konut alanlarının yapılaşma koşulları A2, B4 ve A4 olarak belirlenmiş olup, gelişme konut alanlarının yapılaşma koşulları ise genelde Ayrık düzen ve 2 katlı, yapılaşma yoğunluğu TAKS 0,20 KAKS 0,40 olarak koşullandırılmıştır. Gelişme konut alanlarının Çine yolu üzerinde yer alan küçük bir kısmında ise ayrık düzen 4 kat ve yapılaşma yoğunluğu TAKS 0,40 KAKS 1,60 olarak koşullandırılmıştır. Ömerler yolu üzerinde yer alan tek bir yapı adasında yençok 15.50 metre ve yapılaşma yoğunluğu TAKS 0,25 KAKS 1,00 olarak koşullandırılmıştır.

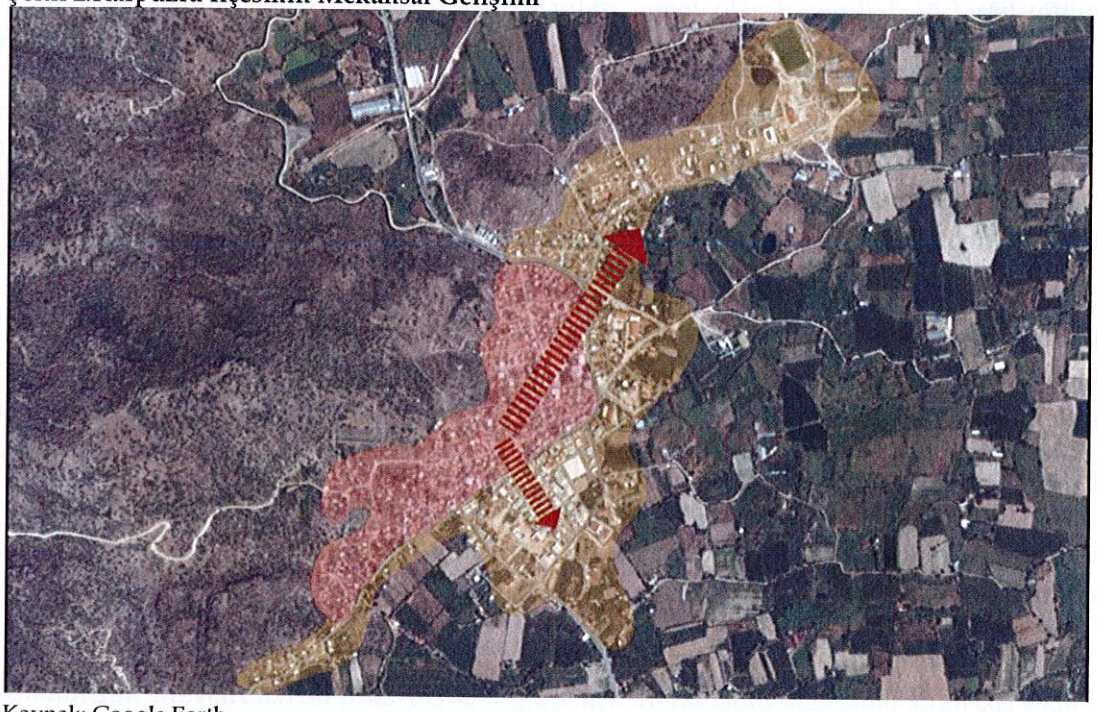
6. KENTİN MEKÂNSAL GELİŞİMİ

Karpuzlu ilçe merkezi, zeytinlik alanlardan oluşan sırtlar ile verimli düz ova arazilerinin buluştuğu sınırda gelişmiştir. İlk yerleşme Alinda Antik Kenti'nin arkeolojik alanları üzerinde oluşmuş, bölgenin arkeolojik sit olarak koruma altına alınması sonrasında, kuzeydoğu-güneybatı yönlü lineer gelişmeler ve güneyde ova içine uzanan gelişmeler ortaya çıkmıştır.

Karpuzlu ilçe merkezinin mekânsal gelişim eğilimlerine bakıldığında; yerleşmenin başlangıçta Alinda antik kentinin güney doğusunda var olan merkez çevresinde oluştuğu, daha sonraları plan kararlarıyla desteklenerek Karpuzlu ilçesinin ortasından geçen cadde boyunca lineer bir şekilde geliştiği görülmektedir.

Karpuzlu ilçe merkezinde gelecek yıllar açısından gelişmeleri belirleyecek temel belirleyiciler arasında arkeolojik sit sınırlarının yanı sıra, Büyük Ova olarak da koruma altına alınmış olan tarım alanları bulunmaktadır. Kentin gelişmesini kuzeybatıdan sınırlayan arkeolojik sit alanları ile güneydoğu yönünden sınırlayan verimli tarım toprakları, yerleşmenin gelişmesini gelecekte de kuzeydoğu-güneybatı yönlü lineer gelişmeye zorlamaktadır.

Şekil 2.Karpuzlu İlçesinin Mekansal Gelişimi



Kaynak: Google Earth

Karpuzlu kentinin merkezi iş alanı, Hürriyet Caddesi çevresinde başlamış, zaman içerisinde ilçe merkezinin kuzeyine doğru cadde boyunca gelişme göstermiştir. Merkezi iş alanı genelinde ticaret kullanımları yaygın biçimde zemin katlarda gelişmişse de ana arterlerde kullanımlar yer yer üst katlara da yükselmiştir.

Yürürlükteki Nazım ve uygulama imar planı kentin gelişmesini belirleyen/kısıtlayan kararları ile kentteki yer seçimi ve yerleşme taleplerini günümüze kadar şekillendirmiştir.

7. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

7.1. SİT ALANLARI

Aydın ili Karpuzlu ilçesinde bulunan sit alanları Alinda Antik Kenti'ne dair buluntuların olduğu alanları kapsamaktadır. Bu alanlar kent içerisinde 3 farklı noktada yer almaktadır.

1. Bölge: Sınırları Şekil 3'de gösterilen Alinda Antik Kenti'nin bulunduğu alan 1978 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun kararıyla I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve antik kentin bulunduğu tepenin eteklerinde yer alan yerleşimin bir kısmı ise III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak koruma altına alınmıştır. Alinda Antik Kenti I. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanları Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 14.10.1978 tarih ve A-1339 sayılı kararı ile tescil edilmiş, ancak sit alanı sınırları Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun (KVKBK) 22.12.2011 tarih ve 258 sayılı ve 24.01.2012 tarih ve 361 sayılı kararları ile genişletilmiştir.

1. Bölgede bulunan arkeolojik sit alanlarının büyüklüğü, 77,91 hektarı I. derece arkeolojik sit, 36,75 hektarı III. derece arkeolojik sit olmak üzere toplam 114.66 hektar büyüklüğe ulaşmaktadır.

2. Bölge: Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ilgili genişletme kararları ile birlikte 2704, 2705, 607 ve 606 parsellerin bir kısmı olmak üzere 610, 611, 612, 613, 615, 616, 3368, 3369, 3370, 3359, 3356, 3357, 3358, 3345 parsellerin tamamını içine alan, Karpuzlu kent merkezinin güneybatısındaki bölge I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir

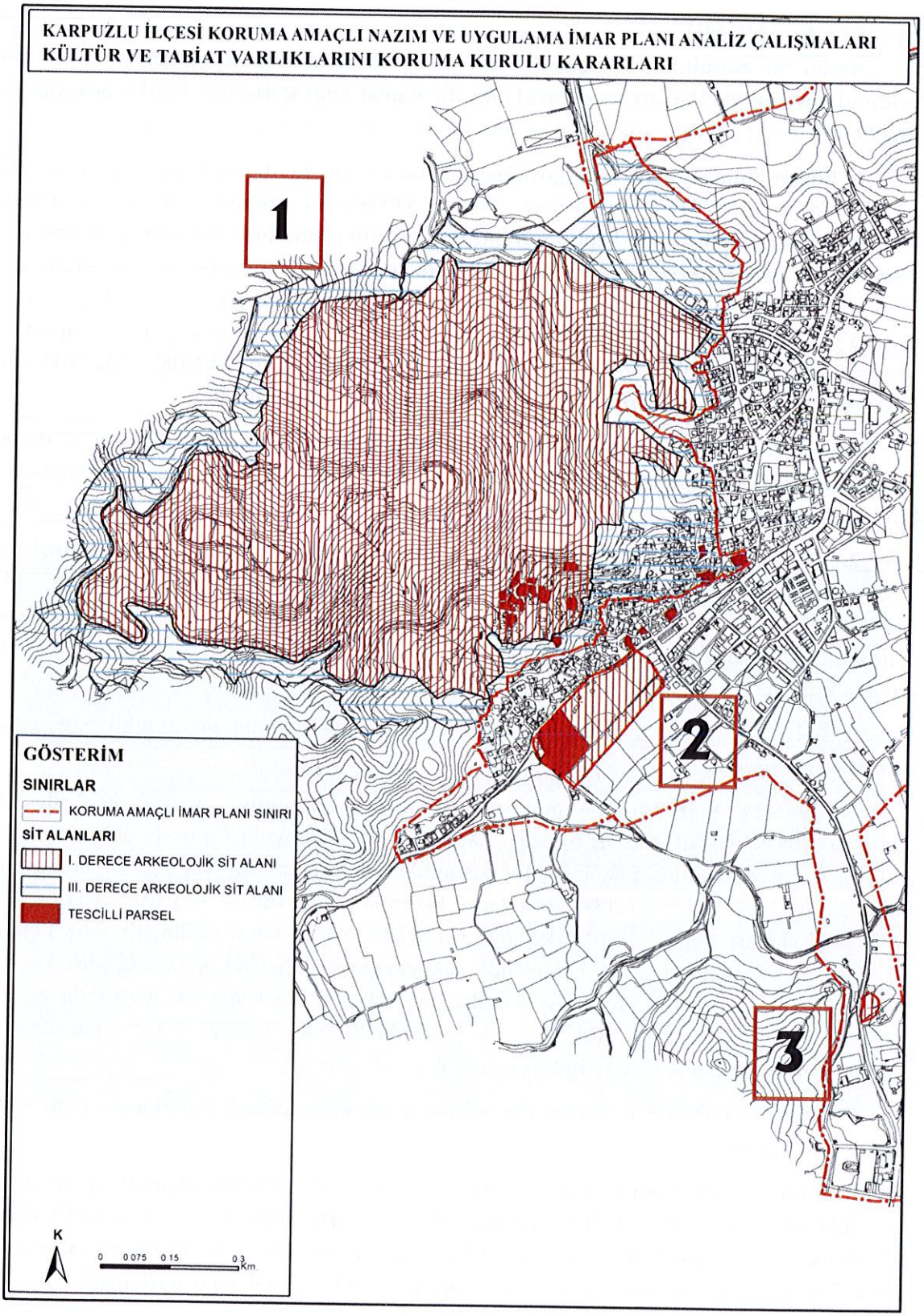
2. Bölgede bulunan I. derece arkeolojik sit alanının toplam büyüklüğü 3,88 hektar olarak belirlenmiştir.

3. Bölge: Benzer biçimde, Alinda Antik Kenti için belirlenmiş I. Derece arkeolojik sit ve III. derece arkeolojik sit sınırları dışında, Karpuzlu-Milas karayolu üzerinde bulunan 546 ve 3477 parsel numaralı taşınmazların bir kısmında yer alan mezar yapılarının bulunduğu bölge de; Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.05.2011 tarih ve 3737 sayılı kararı ile 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Söz konusu alandaki mezar yapıları Karia bölgesinde çok yaygın görülen bir mezar tipidir. Yapılan yüzey araştırmalarında üç adet tespit edilen mezarlardan ikisi ana kayaya oyulu biri ise tekne şeklinde bağımsızdır. Alinda Antik Kentinin özellikle kuzey ve batı yamaçlarında oldukça çok rastlanan bölgeye özgü tipik mezar yapılarıdır.

3. Bölgede bulunan I. derece arkeolojik sit alanının toplam büyüklüğü 1,75 hektar olarak belirlenmiştir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan ve 3 farklı bölgeden oluşan arkeolojik sit alanlarının toplam büyüklüğü 83,54 hektarı I. derece arkeolojik sit, 36,75 hektarı III. derece arkeolojik sit olmak üzere toplam 120,29 hektar alandan oluşmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alanların sınırları ve konumları aşağıdaki şekilde (Şekil 3) gösterilmiştir.

Şekil 3. Arkeolojik Sit Sınırları ve Tescilli Parseller



7.2.DİĞER KORUMA KARARLARI

Alanda sit sınırları dışında alınmış olan tescil kararları bulunmaktadır. Şekil 3. de gösterilen 1.Bölge; I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nı içermektedir. 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2019 tarih ve 9952 sayılı kararı ile tescil edilen 13 adet sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır.

Tablo 1. 1.Bölge içerisindeki 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı İçerisinde Yer Alan Tescilli Parseller

Tarih/Karar	Parsel	Yapı Grubu
26.09.2019/9952	2007	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2012	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2013	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2016	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2018	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2020	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2022	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2024	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2032	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2033	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2256	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2275	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2276	II. Grup Yapı

Şekil 3.'de gösterilen 1.Bölgede yer alan 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde ise Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2019 tarih ve 9952 sayılı kararı ile tescil edilen 1 adet anıtsal mimarlık örneği ve 16.02.2012 tarih ve 414 sayılı kararları ile tescil edilen 1 adet sivil mimarlık örneği yapı, 16.02.2012 tarih ve 416 sayılı kararı ile tescil edilen 2 parselde yer alan duvar kalıntısı ve 16.02.2012 tarih ve 413 sayılı kararı ile tescil edilen yapı kalıntısı ile toplamda 5 tescilli parsel yer almaktadır.

Tablo 2 1.Bölge içerisindeki 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı İçerisinde Yer Alan Tescilli Parseller

Tarih/Karar	Parsel	Yapı Grubu
26.09.2019/9952	2179	I. Grup Yapı
16.02.2012/414	1876	II. Grup Yapı
16.02.2012/416	1969	I. Grup Yapı
16.02.2012/416	2772	I. Grup Yapı
16.02.2012/413	1902	I. Grup Yapı

Şekil 3.'de gösterilen 2.Bölgede 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı kararı bulunmaktadır. Bu alan içerisinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.02.2012 tarih ve 415 sayılı kararları ile tescil edilen 1 adet sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır.

Tablo 3 2.Bölge içerisindeki 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı İçerisinde Yer Alan Tescilli Parsel

Tarih/Karar	Parsel	Yapı Grubu
26.09.2019/9952	2179	I. Grup Yapı

Alanda Sit sınırları dışında kalan Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2019 tarih ve 9952 sayılı kararı ile tescil edilen 2 adet sivil mimarlık örneği yapı ile Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.11.2006 tarih ve 528 sayılı kararı ile tescil edilen 1 adet anıtsal mimarlık örneği yapı bulunmaktadır.

Tablo 4 Sit Sınırları Dışarısında Kalan Alanda Yer Alan Tescilli Parseller

Tarih/Karar	Parsel	Yapı Grubu
26.09.2019/9952	2188	II. Grup Yapı
26.09.2019/9952	2476	II. Grup Yapı
20.11.2012/528	2212	I. Grup Yapı

8. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Karpuzlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmasına konu olan alan; Karpuzlu ilçe merkezi mahalleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık yaklaşık 118,72 hektar alan büyüklüğüne sahip I. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanlarını kapsamaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alanların bir bölümü mevcut konut yapılaşmalarının bulunduğu yerleşik alanlardan oluşsa da, genel olarak, yapılaşmaya konu olmamış, mevcutta zeytin ağaçlarının bulunduğu bu amaçla kullanılan alanlardan oluşmaktadır.

Analiz çalışmaları kapsamında yapılan arazi kullanım tespitlerinde, alanın yaklaşık % 73'ünün zeytinlik alanlardan oluştuğu belirlenmiştir. Söz konusu alan içindeki diğer alan kullanımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tabloda (Tablo 1) gösterilmiştir.

Tablo 5. Zemin Kat Arazi Kullanım Değerleri

Arazi Kullanımı	Alan(ha)	Yüzde(%)
Konut Alanları	6.95	5.86
Ticaret Alanları	0.15	0.13
İbadet Alanı	0.04	0.04
Depo	0.30	0.25
Harabe	0.31	0.26
Müştemilat	0.16	0.13
Ahır	0.06	0.05
İnşaat	0.01	0.01
Ağaçlık Alan	1.46	1.23
Akaryakıt İstasyonu	0.02	0.02
Yapılaşmamış/Boş Parsel	0.29	0.24
Kent İçi Boş Alanlar	6.74	5.67
Tarım Alanları	4.54	3.82
Zeytinlik Alanları	86.36	72.75
Kayalık Alanlar	6.18	5.21
Teknik Altyapı Alanı	0.04	0.03
Trafo	0.01	0.01
Yollar	5.09	4.29
TOPLAM	**118.72**	**100**

Söz konusu alan içerisinde yapılaşma oranı yaklaşık %6.39 olup, yaklaşık 7.58 hektar alan yapılaşmış konut, ticaret, cami, depo, akaryakıt istasyonu, harabe, müştemilat vb. yapılaşmaların parsellerinden oluşmaktadır. Koruma amaçlı imar planı çalışma alanının yaklaşık %93.61'inde yapılaşma olmamakla birlikte, bu alanların bir kısmı kayalık alan, bir kısmı kent içi boş alan, bir kısmı zeytin arazisi ve ağaçlık alan ve bir kısmı da boş parsel olarak nitelendirilmiştir.

9. KURUMLARIN ALANA DAİR GÖRÜŞLERİ

Alanda yürütülen planlama çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla Belediye tarafından çeşitli kurumlardan alan kapsamında görüş bildirmeleri talep edilmiştir. Kurumlardan gelen geri dönüşlere dair özet bilgiler aşağıda verilmiştir. Ayrıca, çalışmalar kapsamında elde edilen kurum görüşleri araştırma raporunun ekinde aktarılmıştır.

- **T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü:** Kurumun 03.02.2017 tarihli 52623597.09.17.39-491 sayılı görüşünde yürütülecek planlama çalışmaları kapsamında tescillenmiş olan kültür varlıkları ile sit sınırlarının dikkate alınmasının ve yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığının tespit edilmesi durumunda ilgili Müze Müdürlüğü'ne ya da Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne haber verilmesinin gerekliliği belirtilmiştir.
- **Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı:** Kurum tarafından bildirilen 21.02.2017 tarihli 85868820-045/52094 sayılı kurum görüşünde 3695 numaralı parselde Genel Müdürlükçe işletilen atıksu arıtma tesisinin, 3738 ve 3591 numaralı parsellerde kuyu alanlarının ve 2028 numaralı parsel ile bitişiğindeki tescil harici alanda su depolarının bulunduğu ve bu kullanımların plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.:** 11.01.2017 tarihli AYD-BYIY-1031 sayılı kurum görüşü ekinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü tasarrufuna ait mevcut yapı ve nakil hatları iletilmiştir. Görüşte, yapılacak planlarda trafo yapıları ve nakil hatlarının mevcut haliyle korunmasının ve bu hatlara Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği kapsamında emniyet mesafesi bırakılmasının ve ileride enerji ihtiyacının artması olasılığına karşılık her 200m çaplı alan içerisinde 5x10m ebatlarında trafo bina yeri ayrılması gerektiği belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü:** Kurum tarafından paylaşılan 21.01.2017 tarihli 60404305-045.01-E.10734 sayılı görüşte 7269 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış bir afete maruz bölge kararı bulunmadığı ve söz konusu alanda yapılacak planlar açısından kurumca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü:** 28.12.2016 tarihli 26017332-042-17151 sayılı kurum görüşünde yürütülecek planlama çalışmalarına ilişkin Müdürlüğün herhangi bir olumsuz görüşü bulunmadığı belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü:** Kurum tarafından iletilen 27.12.2016 tarihli 62435028 - 045.01 - E.1971 sayılı görüşte, yapılacak planda 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hükümlerine uyulması, ilgili kurum görüşleri ile mevzuat hükümlerinin dikkate alınması ve mevcut sanayi alanlarının korunması şartıyla herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü:** Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından verilen görüşte planlama alanı sınırlarının kentsel yerleşik alan, arkeolojik sit alanı, tarım arazisi, çayır-mera ve sulama alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Görüşte bu alanlara dair çevre düzeni planındaki ilgili hükümler aktarılmıştır.

- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü:** 29.12.2016 tarihli 64019405-754-881353 sayılı görüşte planlama alanı içerisinde Karpuzlu Ovası Sulaması Ana Kanalının geçtiği tespit edilmiş olup bu kanala ve servis yoluna müdahalede bulunulmaması gerekliliği belirtilmiştir.
- T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı - Etüd ve Proje Şube Müdürlüğü: 22.12.2016 tarihli 52131012-045.01- 7326 sayılı görüşte alanda Daire Başkanlığı'nın sorumluluğunda yol ve tesislerin bulunduğu, yapılan çalışmalarda bu hususun dikkate alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü:** 11.04.2017 tarihli 12063610-100-E.79400 sayılı kurum görüşünde, yapılacak plan çalışmalarında Spor Genel Müdürlüğü, Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait spor alanlarının aynen korunması ve herhangi bir kısıtlama yapılmaması haricinde herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü:** 10.01.2017 tarihli 79598179-230.04.02-E.64464 sayılı kurum görüşünde İl Müdürlüğü'nün görüşü olmayan ve onaylı plan dışında kalan alanlar için 5403 sayılı Kanun kapsamında çıkarılan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına ilişkin Tüzük'ün 9. Maddesinin 6. Bendi gereğince arazinin en az 1/10.000 ölçekli kadastral haritası, üzerinde arazinin yeri işaretli ve koordinat değerlerini gösteren 1/25.000 ölçekli haritası ve tapu kayıtlarının Müdürlüğe gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü:** Kurum tarafından verilen 02.01.2017 tarihli 58612703/129 sayılı görüşün ekinde iletilen raporda planlanacak konutların Umumi Hıfzıssıha Kanunu'nun 250. Maddesine göre hazırlanan "Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına ait Talimname"de belirtilen koşullara uygun olmasının, açılacak fosseptiklerin Sağlık Bakanlığı'nın 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara ait Yönetmelik hükümlerine uygun olmasının, kullanılacak içme ve kullanma sularının İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olmasının, yeterli yeşil alan ve oyun parkı alanının bırakılmasının, oluşacak evsel ve katı atıkların Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği'ne uygun olarak bertaraf edilmesinin gerektiği belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü:** 09.01.2017 tarihli 79632133-8452-E.2017010909353170966 sayılı kurum görüşü ile ilçede İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına tahsisli bir adet İlçe Emniyet Amirliği Hizmet Binası bulunduğu belirtilmiştir. Ek olarak, ilçenin il merkezine uzak olması nedeniyle görevli personelin kiralık ev bulmakta sıkıntı yaşaması sebebiyle lojman yapımına ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Bu nedenle yapılacak çalışmalarda 4000 - 5000 m2'lik bir alanın lojman alanı olarak ayrılması gerektiği belirtilmiştir.
- **T.C. Karpuzlu Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü**: 13.04.2017 tarihli 93533051-754-128 sayılı kurum görüşünde alanda yürütülecek planlama çalışmalarının ilçe müftülüğü tarafından herhangi bir sakıncasının olmadığı belirtilmiştir.

- **T.C. Aydın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü**: 30.12.2016 tarihli 16222181/769 sayılı görüşte bakanlığa tahsisli alanların kullanım haklarının korunmasının ve nüfus artış oranının dikkate alınarak yeterli sağlık tesis alanının bırakılmasının gerektiğine değinilmiştir.
- **T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü:** 02.03.2017 tarihli 16803100-754 / E.62145 sayılı görüşte Aydın Çine ayrımı - Karpuzlu- (Söke-Milas) ayr. Yolu'nda karayolu kamulaştırma projesi bulunduğu aktarılmış, karayolu kamulaştırma alanına dair yapılaşma koşulları belirtilmiştir. Aynı zamanda trafiği güvenli seyri ve güvenli trafik akışının sağlanması amacıyla bu yola paralel bir servis yolunun gerektiğine değinilmiştir.
- **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü:** 02.02.2017 tarihli 65842636-305.02-E.2066 sayılı kurum görüşünde alanda yapılacak çalışmalarda Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının gerekli hükümleri aktarılmış ve çalışmaların bu hükümler dahilinde yürütülmesi gerektiğine değinilmiştir.
- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü:** 05.01.2017 tarihli 46065885-754-E.1074 sayılı kurum görüşünde 2017 yılında kurulması planlanan bir adet Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu bulunduğu belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü:** 07.02.2017 tarihli 43811747-754-E.1496495 sayılı yazıda planlama alanı içerisinde yer alan faal eğitim kurumlarının korunması ve brüt nüfusa hizmet sağlayacak uygun nitelikli asgari büyüklükte eğitim alanlarının ayrılması gerektiği belirtilmiştir.
- **T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü:** 10.04.2017 tarihli 41964787-255.03-E.727825-426-937 sayılı kurum görüşünün ekinde paylaşılan inceleme ve değerlendirme raporunda plan kapsamında ormancılık faaliyetlerini kısıtlayıcı tedbirlerin alınmaması kaydıyla bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **T.C. Karpuzlu Kaymakamlığı İlçe Jandarma Komutanlığı**: 04.04.2017 tarihli 0410-642-17 tarihli yazıda alanda yürütülecek planlama çalışmaları açısından bir sakınca bulunmadığı aktarılmıştır.
- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Harita ve Coğrafi Bilgi Sistemi Müdürlüğü:** Kurum tarafından verilen 10.01.2017 tarihli 92914634-754-E.13668 sayılı görüşte imar planı çalışması alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin olmadığı belirtilmiştir.
- **T.C. Aydın Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü:** 03.12.2016 tarihli 55603272-754-E.21556966 sayılı görüşte planlama çalışmalarına dair müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı aktarılmıştır.
- **T.C. Aydın Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı:** 11.01.2017 tarihli 16615309-045.01-E.724 sayılı kurum görüşünde planlama çalışmalarına dair herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

10. AMAÇLAR VE HEDEFLER

Koruma amaçlı imar planı çalışmasının esas hedefi alanın sahip olduğu arkeolojik ve kültürel değerlere sahip alanların korunması ve bu alanların gelecek nesillere aktarılarak devamlılığının sağlanmasıdır. Planlama çalışmasında, bu hedefe ulaşmak için güncel koruma ilkeleri doğrultusunda alanın sahip olduğu değerlerin koruma - kullanma dengesini gözetecek plan kararlarının üretilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama çalışması sonrasında hayata geçecek hedefler;

- Sosyo-Kültürel / Demografik Hedefler,
- Ekonomik Hedefler,
- Fiziki Mekana Yönelik Hedefler ve
- Yönetsel Hedefler

Olmak üzere dört ana başlık altında detaylandırılmıştır.

Sosyo-Kültürel/Demografik Hedefler: Yörede yaşayanların, yaşadığı çevre ile barışık, koruma bilinci gelişmiş bir kullanıcı profiline erişmesini sağlayacak kararların geliştirilmesi, yaratılacak olanaklarla alanda yaşayan nüfusun yaşam koşullarının kolaylaştırılması, planlama alanına dair sosyo-kültürel ve demografik hedeflerdir.

Ekonomik Hedefler: Koruma - planlama çalışmalarının başarılı bir şekilde hayata geçirilmesini ve sürdürülmesini sağlayacak en önemli araç ekonomik faaliyetlerdir. Ekonomik hayatın canlandırılması kenti pek çok açıdan olumlu etkileyecektir. Bu anlamda bölgeye özellikle gelen ziyaretçilerin alanda fazlaca vakit geçirmelerini sağlayacak aktivite çeşitliliğinin sağlanması yapılan çalışmaların ekonomik hedefidir.

Fiziki Mekana Yönelik Hedefler: I. Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde yer alan yerleşim alanlarında yeni yapılaşmaların engellenmesi ve mevcut yapılaşmanın doku uyumu kütle büyüklüğü gibi konularda koşullar belirlenerek kontrol altında tutulması bu alanlara yönelik başlıca hedeflerdir.

III. Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde bulunan yerleşim alanlarında ise alan içerisinde bulunan arkeolojik buluntuları korumaya ve kütle oranlarını belirlemeye yönelik geliştirilecek yapılaşma koşullarını belirleyerek alan geneliyle uyumunun sağlanması bu alanlara yönelik başlıca hedeflerdir.

Yönetsel Hedefler: Koruma kararlarının yaşama geçirilmesinde yöre halkının ve kullanıcının bilinçlenmesi en önemli unsurdur. Bu nedenle sürekli bir bilgilenmenin sağlanması, teknik ve ekonomik açıdan yöre halkının desteklenmesi gerekmektedir. Bu desteğin sağlanması için başta yerel yönetim olmak üzere, kamu kurumlarının önemli sorumluluğu bulunmaktadır.

Korumanın sürekli kılınması gerekli desteklerin sağlanması için bu amaçla sürekli görev yapacak bir birimin oluşturulması, sorumlulukların tanımlanması, uygulamanın kolaylaştırılması, yapılan planlama çalışmasının yönetsel hedeflerindendir.

11. PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına konu olan alanın büyük bir kısmını Alinda Antik Kenti için belirlenmiş I. derece arkeolojik sit alanı oluşturmaktadır. III. derece arkeolojik sit alanı, bu alan çevresinde belirlenmiş bir şerit niteliğindedir. Karpuzlu ilçe merkezinin mevcut yapılaşmalarının bir bölümü I. derece arkeolojik sit sınırları içinde, bir bölümü ise III. derece arkeolojik sit sınırları içinde kalırken, gerek I. derece arkeolojik sit alanlarının ve gerekse III. derece arkeolojik sit alanlarının büyük bölümü güncel yapılaşmaya konu olmayan boş, zeytinlik alanlardan oluşmaktadır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik sitler hakkındaki ilke kararları ile belirlenmiş koruma ve kullanma koşullarına uygun olarak öneriler getirilmiş, düzenlemeler yapılmıştır.

Bu kapsamda, I. derece arkeolojik sit alanları, aslen bilimsel kazıların yapılacağı, bilimsel kazılar dışında müdahalenin sınırlı düzeyde tutulduğu alanlar olarak ele alınmış ve buna uygun karar geliştirilmiştir. Bu alanlar toplam içinde yaklaşık % 69.45'lik orana sahiptir. I. derece arkeolojik sit sınırları içinde kalan mevcut yapıların da genel olarak zaman içinde kaldırılacağı kabul edilmiştir. Ancak, bu yapılardan kazıyı etkilemeyen bir bölümünün ilke kararları doğrultusunda kazı aşamasında, kazı çalışmalarında ve kazı sonrasında ziyaretçilere hizmet vermek amacıyla kullanılabileceği değerlendirilmiştir.

Plan sınırları içinde bulunan III. derece arkeolojik sit alanında bulunan konut alanlarında var olan geleneksel dokuyu olanaklar elverdiğince koruyan, en az müdahale ile alanın servis ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik bir yaklaşım benimsenmiştir. Konut alanlarının dışında, konut alanlarına yakın konumdaki, I. derece arkeolojik sit alanına komşu boş, tarımsal amaçla kullanılmayan alanlarda yeni konut yapılaşmalarının gerçekleştirilmesi tercih edilmemiş bu alanlar genel olarak açık ve yeşil alan kullanımlarına ayrılmıştır. III. derece arkeolojik sit sınırları içinde kalan ve I. derece arkeolojik sit alanının kuzey, batı ve güneyini saran alanlar ise mevcut kullanımına uygun biçimde tarım alanı olarak düzenlenmiştir.

III. derece arkeolojik sit sınırları içinde bulunan mevcut konut alanlarında yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik plan kararlarının geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Alinda Caddesi planda korunmuştur. Söz konusu yol yaya, bisiklet parkuru ve gereğinde taşıt ulaşımı için de kullanılabilir ve yolda genişletme çalışması yapılmadan ve zeminde örtücü malzeme kaplaması yapılmadan kullanılacaktır.

Yapılan planlama çalışmalarında ilçe merkezi yerleşim alanı bütün olarak ele alınmış olup, alanın doğusunda bulunan Revizyon Nazım İmar Planı çalışması alanı ile paralel olarak yürütülen Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasında, alanda yaşamakta olan nüfusun kentsel ve sosyal donatı ihtiyaçları, ilçe merkez yerleşkesi bütüncül olarak ele alınarak çözümlenmiştir.

Konut Alanlarına Yönelik Kararlar: Karpuzlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında konut alanları, III. derece arkeolojik sit sınırları içinde, ağırlıklı olarak yerleşik konut alanları ve oldukça sınırlı düzeyde kalmakla birlikte gelişme konut alanları olarak düzenlenmiştir. Yerleşik konut alanları üst ölçekli plan olan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda iki farklı yoğunluk grubunda ele alınırken, tek adadan oluşan konut gelişme alanı ise düşük yoğunlukta gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanların yanı sıra, kentin çıkışında, karayoluna cepheli, zemin katta ticaret kullanımı olan bir yapı adası da ticaret-konut karma kullanımlı alan olarak düzenlenmiştir.

Yerleşik Konut Alanları: Karpuzlu kentinin mevcut yapılaşmalarının bulunduğu alanlar planda yerleşik konut alanları olarak düzenlenirken, bu alanlar içinde Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 'Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı' olarak düzenlenen alanda yapılaşma koşulları, genel olarak bitişik düzen 2 katlı (KAKS 1.20) olarak düzenlenmiştir. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 'Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı' olarak düzenlenmiş alanlarda ise ayrık düzende 2 katlı ve 4 katlı düzenleme yapılmış, 2 katlı alanlarda (KAKS 0.80) yapılaşma gerçekleşmesi öngörülürken, 4 katlı yapılaşmaya konu olacak bölgede ise plan kararları üst ölçekli plan kararlarına uyularak 0.25 TAKS, 1.00 KAKS olacak biçimde düzenlenmiştir.

Koruma amaçlı imar planında düzenlenmiş yerleşik konut alanlarının yapı düzeni ve yapılaşma emsallerine göre dağılımı ile yerleşik konut alanlarının nüfus kapasitesi aşağıdaki tabloda (Tablo 2) gösterilmiştir.

Tablo 6. Planlama Alanındaki Yerleşik Konut Alanlarının Nüfus Hesabı

Yapılaşma Koşulları	Konut Alanı (m^2)	Yapılaşma Alanı (m^2)	Bağımsız Birim Sayısı (ortalama 130 m^2)	Nüfus Kapasitesi
A-2 (0.80 KAKS)	6869	5495	42	113
B-2 (1.20 KAKS)	32477	38972	300	810
A-4 (1.00 KAKS)	6169	6169	47	127
TOPLAM	45515	54337	418	**1050**

Gelişme Konut Alanları: Karpuzlu Koruma Amaçlı İmar Planı'nda gelişme konut alanı olarak düzenmiş, 3. Derece arkeolojik sit alanının kuzeydoğu bölümünde konumlanan tek bir yapı adası bulunmaktadır. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 'Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı' olarak düzenlenmiş olan yapı adası Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, yapılaşma koşulları ayrık düzen 2 katlı ve 0.30 TAKS, 0.60 KAKS olacak biçimde düzenlenmiştir. Gelişme konut adası olarak düzenlenen yapı adasının plandaki büyüklüğü 1.131 m^2 olup, yapı adasının nüfus kapasitesi 14 kişi olarak belirlenmiştir.

Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları: Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer alabileceği, plan dönemi içinde zemin katlarda ticaret kullanımlarının gelişmesinin desteklendiği alanlar planda ticaret-konut karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda zemin katların tümüyle ticaret kullanımında olması, üst katların ise konut ya da ticaret amaçlı kullanılabilmesi kararlaştırılmıştır. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içinde bulunan ticaret-konut karma kullanımlı tek yapı adasında, yapılaşma koşulları ayrık düzen 4 KAT, 0.25 TAKS, 1.00 KAKS olacak biçimde belirlenmiştir. Ticaret-konut karma

kullanım alanının büyüklüğü 3916 m² olup, yapı adasının nüfus kapasitesi 97 kişi olarak belirlenmiştir.

Konut Alanları Nüfus Kapasitesi: Karpuzlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında düzenlenmiş olan konut alanlarının ve konut kullanımını da içeren karma kullanım alanlarının toplam nüfus kapasitesi 1.161 kişi olarak hesaplanmıştır. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda yoğunluk değerlerinden yola çıkılarak, nazım imar planının nüfus kapasitesinin alt sınırı 825 kişi, üst sınırı ise 1.630 kişi olarak belirlenmiş, ortalaması ise 1.228 kişi olarak hesaplanmıştır. Uygulama imar planında yapılan düzenlemeler sonucunda oluşan konut alanlarının nüfus kapasitesinin, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu olduğu görülmüştür.

Planlama alanı içerisindeki nüfus hesaplaması yapılırken, 2016 yılı verilerine göre 2.7 kişi olan Karpuzlu ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü, 130 m² ortalama konut büyüklüğü olarak kabul edilmiştir.

Çalışma Alanlarına Yönelik Kararlar: Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içinde var olan yapılaşmalar genel olarak konut kullanımlarından oluşurken, konut alanları dışında, alanın kuzeyinde karayoluna cepheli bölümde zemin ticaret kullanımlarını içeren sınırlı düzeyde karma kullanımlı alan ile Ticaret Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanları da bulunmaktadır.

Ticaret Alanları: 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında düzenlenmiş olan ticaret alanları, Karpuzlu ilçe merkezini Çine'ye bağlayan karayolu çıkışında, yola cepheli bölgede düzenlenmiştir. Alansal büyüklüğü 6000 m² olan ticaret alanları için planda Emsal=0.50, Yençok=9.50 metre olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: Planlama alanının kuzeyinde III. derece arkeolojik sit sınırları içerisinde, karayoluna cepheli ticaret alanları arasında konumlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu yaklaşık 2100 m² büyüklüğe sahiptir. Akaryakıt ve Bakım İstasyonu için yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok=9.50 olarak belirlenmiştir.

Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına Yönelik Kararlar: Çalışma alanlarında olduğu gibi, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içinde sosyal ve teknik altyapı tesisleri oldukça sınırlı düzeydedir. Plan sınırları içindeki konut alanlarının genel olarak yapılaşmış mevcut konut alanlarından oluşması, eğitim, sağlık, idari tesisler ve sosyal-kültürel tesislerin genel olarak kentin yeni gelişen, sit sınırı dışındaki bölümlerinde olması bu durumun ortaya çıkmasının temel nedenidir. Planlama sınırları içinde kalan konut alanları, yürüme mesafeleri içinde tüm sosyal ve teknik altyapı tesislerine erişebilmektedir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içinde bir adet ibadet alanı ile açık ve yeşil alanlar bulunmaktadır. Mevcut caminin bulunduğu bu alanın büyüklüğü yalnızca 600 m², açık ve yeşil alanların büyüklüğü ise 8,37 hektardır. Bu alanlar içinde 0.81 hektar park alanı bulunurken, kalan alanlar rekreasyon alanı olarak düzenlenmiş alanlardır. Planda yer verilen rekreasyon alanları, özel mülkiyetler üzerinde, Alinda Antik Kenti kaynaklı turizm ziyaretçilerine ve kentte yaşayanlara hizmet verecek düşük yoğunluklu yapılaşmaların ve turizme yönelik açık alan kullanımlarının gerçekleştirilmesi amacını taşımaktadır.

Tarım Alanlarına Yönelik Kararlar: Karpuzlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda bulunan tarım alanları I. derece arkeolojik sit sınırlarının kuzey, batı ve güney kesimlerinde, I. derece arkeolojik sit alanını çevreleyecek biçimde belirlenmiş olan III. derece arkeolojik sit alanı sınırları içinde bulunmaktadır. Her ne kadar zeytinlik niteliğindeki bu kullanım, çevrelediği I. derece arkeolojik sit sınırları içinde de devam ediyor olsa da, bu alanlar ilgili mevzuat ve ilke kararları gereğince koruma amaçlı uygulama imar planında I. derece arkeolojik sit alanı olarak tanımlanmış, tarım alanı gösterimine yer verilmemiştir. Plan sınırları içinde bulunan tarım alanlarının toplam büyüklüğü yaklaşık 18.03 hektardır. Tarım alanlarında, 1/25.000 ölçekli Aydın İl Nazım İmar Planı'nda tarım alanları için öngörülmüş olan kullanım ve yapılaşma kararlarının uygulanması benimsenmiştir.

1/1000 ölçekli Karpuzlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışması sonucunda alan genelinde oluşan arazi kullanım türlerine ilişkin değerler aşağıdaki tabloda (Tablo 3) sunulmaktadır.

Tablo 7. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Alan Kullanımları	Alan(Ha)	Oran(%)
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	81.97	67.26
Yerleşik Konut Alanı	4.50	3.69
Gelişme Konut Alanı	0.11	0.09
Ticaret-Konut Alanı	0.39	0.32
Ticaret Alanı	0.60	0.49
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0.21	0.17
İbadet Alanı	0.05	0.04
Park	0.92	0.76
Pasif Yeşil Alan	0.53	0.43
Rekreasyon Alanı	7.68	6.30
Tarımsal Nitelikli Alan	18.20	14.94
Yol	6.71	5.51
TOPLAM	121.87	100.00

eeplan planlama ltd.şti.
Göreme Sokak No:8/11 (06680) Kavaklıdere / ANKARA
Tel: (0312) 467 6080- 467 6081 Faks: (0312) 467 6065
Hitit Vergi Dairesi 325 006 7449

PLAN HÜKÜMLERİ

KARPUZLU
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

"Karpuzlu ilçesi yaklaşık 118 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" ve "Plan Hükümleri" bir bütündür. Bu plan Hükümleri, ilgili koruma kurullarınca sınırları belirlenen, Alinda Antik Kenti'ne ait 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile kentsel yerleşik alan sınırları içerisinde yer alan 1.derece arkeolojik sit alanlarını içeren çalışma alanında geçerlidir.

2. TANIMLAR

2.1. **Bakanlık:** Kültür ve Turizm Bakanlığı'dır.

2.2. **Büyükşehir Belediyesi:** Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı'dır.

2.3. **İlçe Belediyesi:** Karpuzlu Belediye Başkanlığı'dır.

2.4. **Koruma Bölge Kurulu:** Planlama alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

2.5. **Koruma Yüksek Kurulu:** 2863 sayılı Yasa kapsamında Bakanlık bünyesinde merkezi olarak oluşturulan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'dur.

2.6. **Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB):** Aydın Büyükşehir Belediyesi veya Karpuzlu Belediyesi bünyesinde oluşturulan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

2.7. **Sit:** Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, yaşadıkları çağın sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi olayların yaşandığı yerler ve tespiti yapılmış doğal özellikleri ile korunması gerekli alandır.

2.8. **Arkeolojik Sit:** İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

2.9. **I. Derece Arkeolojik Sit:** Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak arkeolojik alanlardır.

2.10. **III. Derece Arkeolojik Sit:** Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

2.11. **Tescilli Parsel:** Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlığı parselidir.

2.12. **İlke Kararları:** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından belirlenen, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve restorasyonuyla ilgili işlerde uygulanacak ilkelerden oluşan kararlardır.

3. GENEL HÜKÜMLER

3.1. Alan genelinde Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan/alınacak ilgili İlke Kararları ile Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan/alınacak kurul kararlarına uygun olarak uygulama yapılması zorunludur.

3.2. Arkeolojik alanlardan taş, toprak, kum vb. alınamaz. Kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılamaz ve toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

3.3. Taşınmaz kültür varlıklarını etkilemeyecek biçimde, Koruma Bölge Kurulu'ndan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

3.4. I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları, Müze Müdürlüğünün ve varsa Kazı Başkanı'nın görüşü alınarak, Koruma Bölge Kurulu'nda alınacak karar doğrultusunda yapılabilir.

3.5. Bu plan sınırları içinde var olan mevcut karayollarına ilişkin yapılacak, kazı, dolgu vb. iş makinesi kullanımı gerektiren tüm altyapı ve üstyapı çalışmalarında Koruma Bölge Kurulu izni alınması ve çalışmaların Müze uzmanlarının kontrolünde yapılması zorunludur.

3.6. III. Derece Arkeolojik Sit Sınırı içerisindeki altyapı ve yol uygulamaları ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde ilgili kurumlarca yapılacaktır.

4. TESCİLLİ YAPI VE PARSELLERİNE YÖNELİK HÜKÜMLER

4.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar:

4.1.1. I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar: I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara yönelik her türlü fiziksel müdahalede Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

4.1.2. II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar: II. grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik basit onarım kapsamındaki uygulamalarda ilgili Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu'ndan izin alınması, bunun dışındaki her türlü fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur. Bu yapılardan herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyonu sağlanacaktır. Uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde herhangi inşai ve fiziki müdahaleye izin verilmez. Söz konusu parsellerde otopark, fuar, sergileme vb. yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmez.

4.2. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama:

4.2.1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):

4.2.1.1. 1. Grup tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular KUDEB'E yapılacaktır. KUDEB tüm bilgi ve belgeleriyle birlikte başvuruyu karar almak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletecektir. Uygulamalar Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda KUDEB denetiminde yapılacaktır.

4.2.1.2. 2. Grup tescilli yapılarda her türlü başvuru KUDEB'e yapılacaktır. KUDEB yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı", "Plan Uygulama Hükümleri", ilgili "İlke Kararları" ve "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandıracaktır. Konu KUDEB tarafından değerlendirilecektir.

4.2.1.3. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan tescilli ve tescilli binaların koruma alanlarında yer alan tescilsiz binalardaki basit onarım kapsamındaki istekler, Karpuzlu Belediyesine yapılacak olup, binaların yasal olduğuna dair Belediyeden alınacak belgeler ile KUDEB'e başvuruda bulunulacaktır.

4.2.1.4. **Esaslı Onarım (Restorasyon):**

Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri" ile birlikte başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye tüm bilgi ve belgeleriyle birlikte başvuruyu karar almak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletecektir. Rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onaylanması sonrasında, uygulamalar ilgili mevzuat kapsamında KUDEB denetiminde yapılacaktır.

4.2.1.5. **Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):** Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte Belediyeye yapılacaktır. Belediye tüm bilgi ve belgeleriyle birlikte başvuruyu karar almak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletecektir. Yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projelesinin Koruma Bölge Kurulunca onaylanması sonrasında, uygulamalar ilgili mevzuat kapsamında KUDEB denetiminde yapılacaktır.

4.2.1.6. **Tescilli Yapı Formları:** Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde yer alan Tescilli yapı formlarına ait hatlar imar planının gerektirdiği hassasiyette yer almaktadır. Bu yapıların gerçek form ve boyutları yapı özelinde hazırlanacak olan Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon projelerine göre kesinlik kazanacaktır.

4.3. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar: Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan her türlü

yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaata başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.

4.3.1. Planın onayından önce koruma bölge kurulu tarafından projesi uygun bulunan yürürlükteki yasa, yönetmelik ve imar planına uygun olarak ruhsatı alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılarda;

4.3.1.1. Yapı ruhsatının aldığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve imar planı ile Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan projesine, uygun olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara parselin bu plandaki durumuna bakılmaksızın Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenir.

4.3.1.2. Yapı ruhsatının aldığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve imar planı ile Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan projesine, aykırı olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara bu plan kararları ve koşulları doğrultusunda hazırlanacak projesine uygun hale getirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.

4.3.1.3. Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

5. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. I. Derece arkeolojik sit sınırları içindeki alanların genelinde, bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılamaz. Bu alanlarda, plan ile önerilen ve ilke kararlarıyla yapılmasına izin verilen zorunlu yapılar dışında hiçbir yapı yapılamaz.

5.2. Yeni tarım alanı oluşturulamaz. Ancak mevcut tarımsal faaliyet sürdürülen alanlarda tarımsal faaliyetlere devam edilecektir.

5.3. Yapılan kazılar sonucunda açığa çıkarılan taşınır kültür varlıklarının alana yönelik işlevsel ve mekânsal bağlarının kurulabilmesine olanak sağlamak üzere mahallinde korunması ve değerlendirilmesine yönelik bilimsel faaliyetler kapsamında; muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, teşhir-tanzim ve tanıtımlarına yönelik Kültür ve Turizm Bakanlığınca ihtiyaç duyulan kapalı ve açık sergi mekanları ile ziyaretçilere hizmet verecek giriş ünitesi (güvenlik odası, bilet gişesi, wc vb.), açık otopark ve mobil satış üniteleri, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda sınırları belirlenen alanlarda veya Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunacak alanlarda yapılabilir.

5.4. Kapalı sergi ve depolama mekanı ihtiyaçları, kısmen restorasyonu tamamlanabilecek mevcut mekanlardan da karşılanabilir.

5.5. I. Derece arkeolojik sit sınırları içerisinde gösterilen yol güzergahlarının mevcut durumlarının korunacağının esas olması kaydıyla yalnızca doğal dokuya uygun malzeme ile onarımı yapılabilir.

5.6. Alinda Caddesi olarak anılan ve mevcutta kullanılan yol hazırlanan planda da korunmuş olup, söz konusu yol yaya ve bisiklet parkuru ve gereğinde taşıt ulaşımı için de kullanılabilir.

5.7. Alinda Caddesi olarak anılan yolda genişletme çalışması yapılmadan ve zeminde örtücü malzeme kaplaması yapılmadan kullanılacaktır.

6. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA YÖNELİK HÜKÜMLER

6.1. Bu alanlarda yapı izni verilmeden önce, Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecektir. Sondaj sonuçlarının, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğünce Koruma Bölge Kurulu'na iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilir.

6.2. **Bitişik Düzen Konut Alanları:**

6.2.1. Planda bitişik düzen (B-2) yapılaşma önerilmiş olan parsellerde, ön bahçe mesafesi, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak İlçe Belediyesi tarafından belirlenir. Arka bahçe mesafesi en az 3 metredir.

6.2.2. Bitişik düzen konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında bulunan parsellerde, konut kullanımının yanı sıra, yapılaşma koşullarında değişime gitmeden, pansiyon, restoran, kafeterya, turistik el sanatları üretim ve satış yerleri yapılabilir.

6.2.3. Bu bölümde yapılara, yapının zeminde oturduğu köşe noktalarının aritmetik ortalamasına göre kot verilecektir.

6.3. **Ayrık Düzen Konut Alanları:**

6.3.1. Ayrık düzen konut alanı olarak planlanmış ve planda bahçe mesafeleri belirtilmemiş olan adalarda ön bahçe mesafesi ön bahçe mesafesi, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak Belediyesi tarafından belirlenir. Mevcut yapılaşmanın bulunmadığı adalarda ön bahçe en az 5 metredir. Yan ve arka bahçe mesafeleri en az 3 metredir.

6.3.2. Parsel genişliğinin ayrık düzende yapılaşmaya olanak sağlamadığı parsellerde bitişik yapılaşmalar dikkate alınarak ikiz blok oluşturmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

6.3.3. Planda TAKS ve KAKS belirtilmemiş ayrık düzen konut alanlarında, taban alanı katsayısı (TAKS) maksimum 0,35 olarak uygulanır.

6.4. **Ticaret Alanları:** Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

6.5. **Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı:** Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

6.5.1. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

6.5.2. Ticaret-Konut karma kullanım alanlarında yapıların zemin katlarının ticaret kullanımına ayrılması zorunludur. Üst katlar konut kullanımında veya ticaret kullanımında olabilir. Toplam yapılaşma haklarının en çok % 75'i konut olarak kullanılabilir.

6.6. Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı: Bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, mescit, oto elektrikçi, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar ile elektrikli araç şarj yerlerinin de bulunabileceği, akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonlarıdır.

6.7. İbadet Alanı: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

6.8. Park Ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar düzenleme amacı dışında kullanılamaz.

6.9. Rekreasyon Alanı: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

6.9.1. Rekreasyon alanlarında yer alabilecek yapılaşmalarda kat yüksekliği 4.50 metreyi aşamaz. Rekreasyon alanı genelinde yapılaşma emsali 0.05 olup, parselde toplam büyüklüğü 250 m2'yi geçmeyen tek yapı yapılabilir.

6.10. Tarım Alanı: Tarım topraklarının tarımsal niteliği korunacaktır. Bu alanlarda, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile çiftçinin barınması amaçlı 'bağ evi' veya 'bakıcı evi' 1/25.000 ölçekli Aydın İl Nazım İmar Planı Notlarında tanımlanan koşullarda yapılabilir.

7. DİĞER HÜKÜMLER

Koruma Amaçlı İmar Planı'nda ve bu hükümler arasında yer verilmeyen diğer konularda, ilgisine göre aşağıda yer verilen ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

- "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"
- "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik",
- "Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik"
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Tespit Ve Tescili Hakkında Yönetmelik",

- "Kültür Ve Tabiat Varlıklarıyla İlgili Olarak Yapılacak Araştırma, Sondaj Ve Kazılar Hakkında Yönetmelik",
- "Alan Yönetimi İle Anıt Eser Kurulunun Kuruluş Ve Görevleri İle Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"
- "Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik"
- "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamındaki Kültür Varlıklarının Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulamaları ile Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Yönetmelik"
- "Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Bakım, Onarım, Restorasyon, Değerlendirme, Muhafaza Ve Nakil İşleri İle Bu Maksatla Hazırlanacak Projelerin Yapılması Ve Arkeolojik Kazılarda Kullanılacak Aletlerin Alımı Hakkında Yönetmelik",
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik",
- "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik",
- "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik"
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından arkeolojik sitelere yönelik olarak alınmış olan **658** nolu İlke Kararı, **714** nolu İlke Kararı ve **745** nolu İlke Kararı ile gelecekte bu alanlara ilişkin alınacak ilke kararları.

EGEPLAN PLANLAMA LTD. ŞTİ.

egeplan planlama ltd.şti.
Göreme Sokak No:8/11 (06680) Kavaklıdere / ANKARA
Tel: (0312) 467 6080 - 467 6081 Faks: (0312) 467 6065
Hitit Vergi Dairesi 325 006 7449