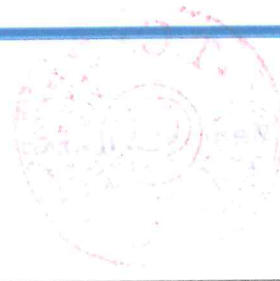


**AYDIN İLİ,
KOÇARLI İLÇESİ,
ÇAKIRBEYLİ MAH.
1199 PARSEL**

**KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYR DEĞERL. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı Evran Apt. Kat:3
No:15 - Efeler/AYDIN
Tel:0(256)214400

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.12.2019
Tarih ve 231 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.
Maddesinin b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: NIP 359831

AYDIN İLİ,
KOÇARLI İLÇESİ,
ÇAKIRBEYLİ MAH.
1199 PARSEL

KORUMA AMAÇLI
T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Aydın Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulu Müdürlüğü

KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULUNUN
KODU VE
SAYILI KARAR EKİDİR

27.08.2018 9845



AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MÜHÜRÜ
Kültür Varlıklarını Koruma Bölgesi
No: 1199, Çakırbeyli Mahallesi
Tarih: 27.08.2018

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

İÇİNDEKİLER

1. YÖNETİMSEL YAPI
 - 1.1 İDARİ BÖLÜNÜŞ
2. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI
 - 2.1. İKLİM
 - 2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE AKARSULAR
 - 2.3 JEOLojİK – JEOMORFOLOJİK VERİLER
 - 2.3.1. PLANLAMA ALANININ JEOLojİSİ
 - 2.4. DOĞAL KAYNAKLAR
 - 2.5. ENERJİ
 - 2.5. KENTİN BÖLGESİ İÇİNDEKİ YERİ VE İŞLEVİ
 - 2.6. ULAŞIM BAĞLANTILARI
 - 2.7. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ VE İŞLEVİ
3. EKONOMİK YAPI
 - 3.1. TARIM
 - 3.2. HİZMETLER
 - 3.3. SANAYİ
4. DEMOGRAFİK YAPI
5. KOÇARLI'NIN TARİHÇESİ
6. MERİ PLAN DURUMU
7. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ DOĞA VARLIKLARI VE KÜLTÜREL MİRASA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR
 - 7.1. KÜLTÜR VARLIKLARI
 - Amyzon (Mazı Kalesi) Antik Kenti
 - Cihanzade Mustafa Camii
 - Cincin Kale
 - Cihanoğlu Kulesi:
 - 7.2. MÜZELER
 - Aydın Arkeoloji Müzesi
 - Afrodisias Müzesi
 - Kuvâ-yı Milliye Müzesi
 - Çine Arıcılık Müzesi
 - Yörük Ali Efe Evi Müzesi
 - Karacasu Etnoğrafya Müzesi
 - Milet Müzesi
8. FİZİKİ MEKAN ARAŞTIRMASI
 - 8.1. SINIRLAR
 - 8.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM
 - 8.3. ULAŞIM
 - 8.4. MÜLKİYET
9. KURUM GÖRÜŞLERİ
10. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME
11. PLANLAMA KARARLARI

Şekiller:

Şekil 1: Aydın İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Şekil 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Şekil 3: Planlama Alanının Aydın Kent Merkezine Göre Konumu

Şekil 4: Yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Şekil 5: 13.09.2018 Tarih Ve 358 Sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi Tarafından Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 5: Proje Alanı Yaklaşık Canlandırma

Şekil 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Kentsel Ve Kırsal Yerleşme Sınırları

Şekil 7: Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2018 tarih ve 7722 sayılı kararı eki

Şekil 8: Öneri Nazım İmar Planı

Grafikler:

Grafik 1: Sektörel Dağılım Oranları ve İl Genelindeki Payları

Grafik 2: Koçarlı Arazi Dağılımı

Grafik 3 Koçarlı Nüfus Grafiği

Resimler:

Resim 1: Amyzon (Mazı Kalesi) Antik Kenti kalıntıları

Resim 2: Cihanzade Mustafa Camii

Resim 3: Cincin Kalesi

Resim 4: Cihanoğlu Kulesi

Resim 5: Yel değirmenlerinin uydu görüntüsü

Resim 6: Yeltepesi Yel Değirmenleri

Resim 7: Alanın Aydın Muğla Karayolundan Görünümü

Resim 8: Alanın Çine Çayı Konum İlişkisi

Resim 9: Alanın kuzey yönü Çine Çayı Cephesi

Resim 10: Alanın Kuzeybatı yönünde Koçarlı Yolu Yönü

Resim 11: Planlama Alanının Batı yönü Aydın-Koçarlı Yolu Cephesi

Resim 12: Alanın güney doğu yönü

Resim 13: Alanın Doğu Yönü

Resim 14: Alanın güney yönü

Resim 15: Alanın Batı yönünde Zeytin Depolama yapıları

Resim 16: Alanın güney yönünde Fidan Yetiştirme Yapıları

Haritalar

Harita 1: Planlama Alanı çevresi Fiziki Harita

Harita 2: Aydın İli Deprem Haritası

Harita 3: Planlama Alanı Çevresi Jeomorfoloji Haritası

Harita 4: Planlama Alanı Eğim ve Yerleşime Uygunluk Haritası

Harita 5: Aydın İli Ulaşım Haritası

Harita 6: Aydın İlinde Bulunan Mevcut Müze Konumları

Tablolar

Tablo 1: Koçarlı İlçesinde Çıkarılan Madenler

Tablo 2: Yıllara Göre İlçe Nüfus Değişimi

**AYDIN İLİ, KOÇARLI İLÇESİ, ÇAKIRBEYLİ MAHALLESİ
1199 NOLU PARSEL
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

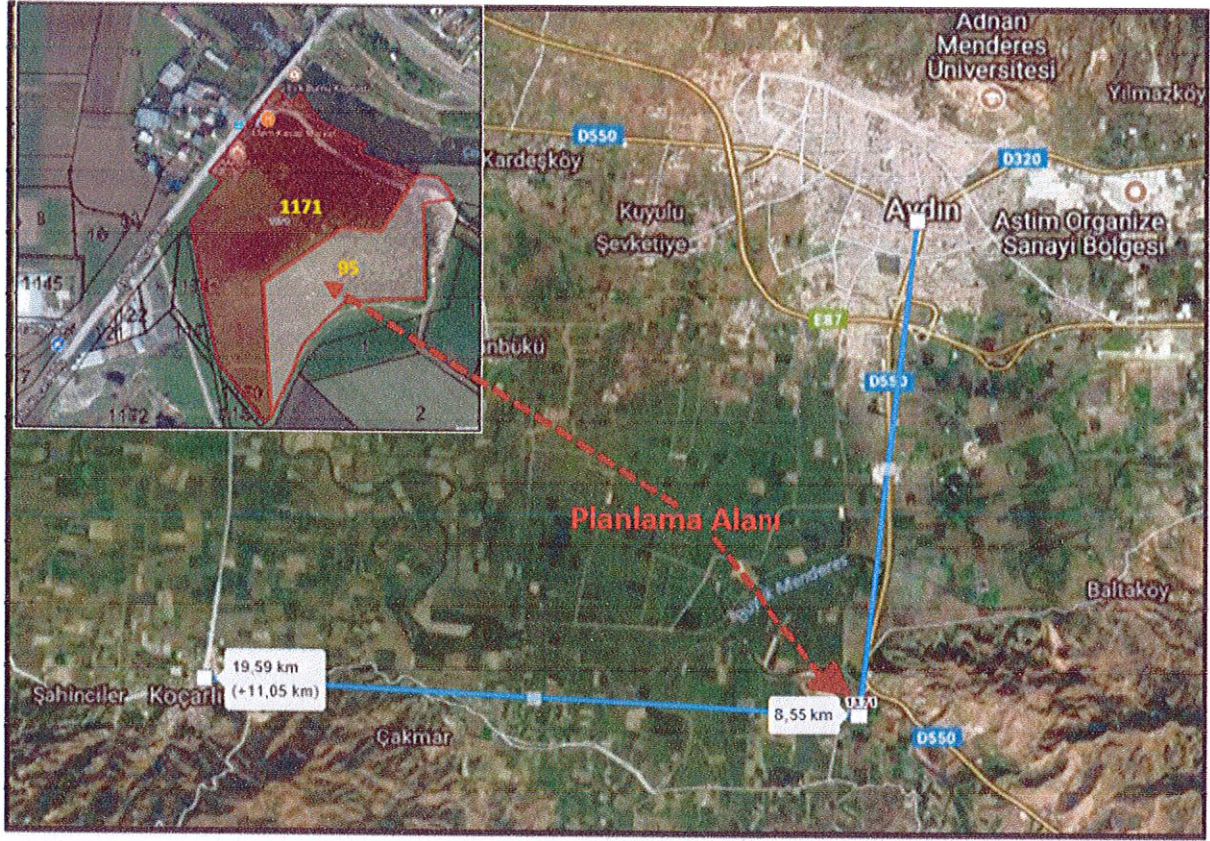
1. YÖNETİMSSEL YAPI

1.1 İDARİ BÖLÜNÜŞ

Aydın ili, Koçarlı İlçesi, İl Merkezi'nin güneybatısında, Muğla İl sınırında yer almaktadır. Karpuzlu, İncirliova, Germencik ve Söke İlçeleri ile komşudur. Merkez ilçeye mesafesi 22 km.dir. Koçarlı yüzölçümü 455 km² alan olup, alan olarak Türkiye'nin 600. en büyük ilçesidir. İlçe 37° 45' 42" kuzey enlemi ile 27° 42' 14" doğu boylamları arasında kalmaktadır. Koçarlı ilçesi bağlı olduğu Aydın iline 24 kilometre mesafe uzaklıkta, 471 km² alan büyüklüğüne sahiptir.



Şekil 1:Aydın İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

1946 yılında İlçe olan Koçarlı'da aynı yıl ilçe merkezinde belediye kurulmuş. 1967 yılında Bıyıklı, 1969 yılında da Yeniköy'de belde oluşumları ile belediye teşkilatları kurulmuştur. 6360/6447 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurulan Aydın Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 2014 yılı Nisan ayı itibarıyla Aydın il sınırları dahilindeki diğer ilçelerde olduğu gibi, Koçarlı İlçesi sınırları dahilindeki köyler mahalle statüsüne dönüşmüştür. Günümüz itibarıyla Koçarlı Merkezde 6 mahalle olmak üzere ilçenin 52 mahallesi bulunmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Sayımı verilerine 2017 yılı Koçarlı ilçe nüfusu 23139 kişi, proje alanın içinde bulunduğu Çakırbeyli Mahallesi nüfusu ise 610 kişidir. İlçede 25 adet mahalle bulunmaktadır;

2.GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI

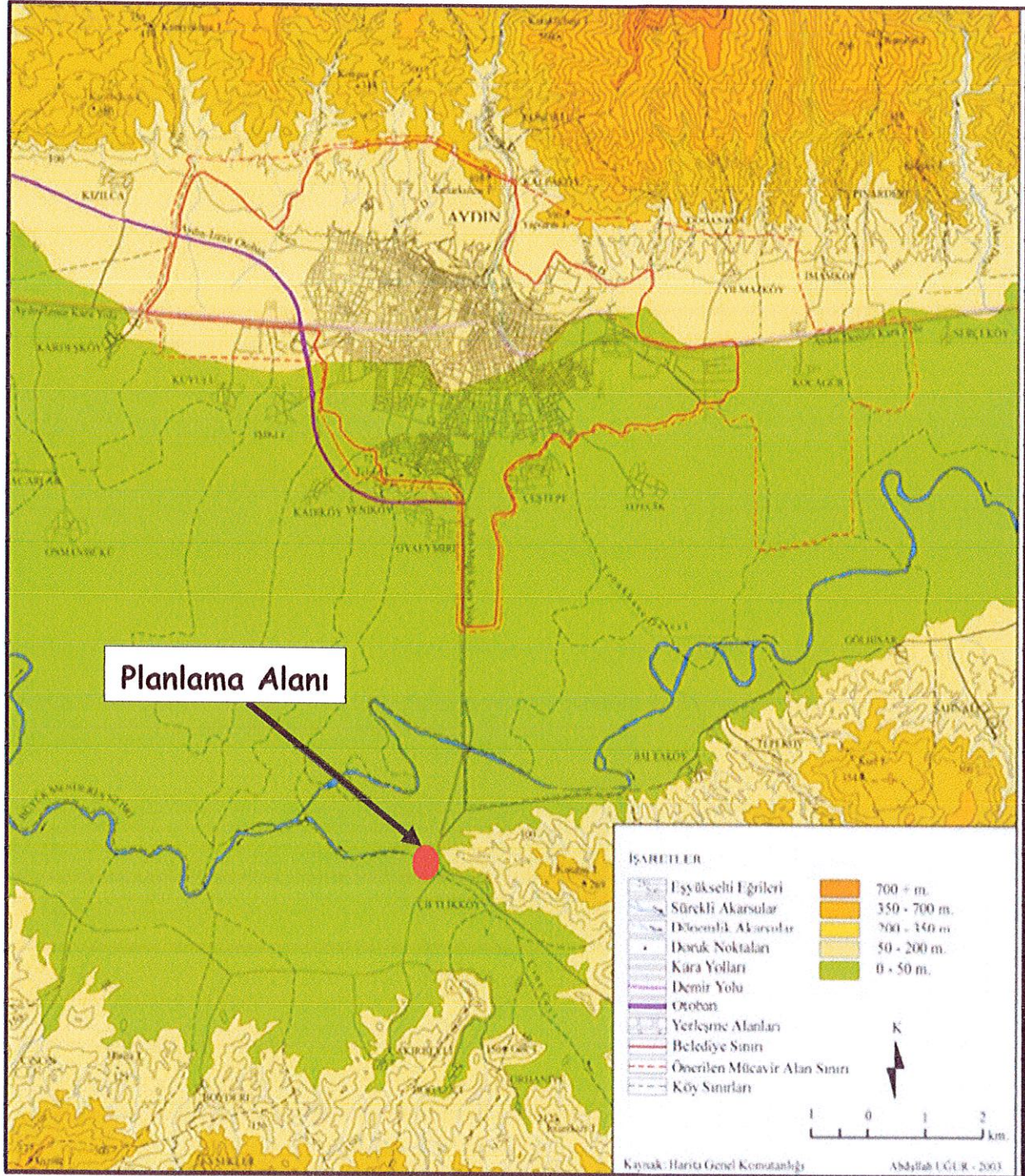
2.1.İKLİM

Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazları sıcak ve kurak, kışları yağışlı ve ılık geçer. Senelik sıcaklık ortalaması 19-20°C'dir. Kuzey rüzgârları sebebiyle Akdeniz bölgesine göre daha serindir. Koçarlı Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Koçarlı ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 17.7'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 664 mm Senelik yağış miktarı 580-1000 mm arasındadır.

2.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE AKARSULAR

Koçarlı'nın bitki örtüsü, dağlarındaki zeytin ve fıstık çamları ile kaplı ormanlarıdır. İlçenin yüzeyi, genel olarak ormanlarla kaplı dik meyilli yamaçlardan ve Büyük Menderes nehri yatağına kadar uzanan geniş bir alüvyal ovoidan ibarettir.

Bölgenin en önemli akarsuyu şüphesiz İncirliova ve Koçarlı arasında sınır durumundaki Büyük Menderes Nehri'dir. Bunun yanında küçük çay ve dereler de bölgenin su zenginliğine katkıda bulunurlar. Boyderesi, Cincin, Çakmar, Koçarlı, İlhanlı, Büyükdere, Gündüslü dereleri dışında, Çine çayı, Sarıçay bölgenin önemli su kaynaklarıdır.

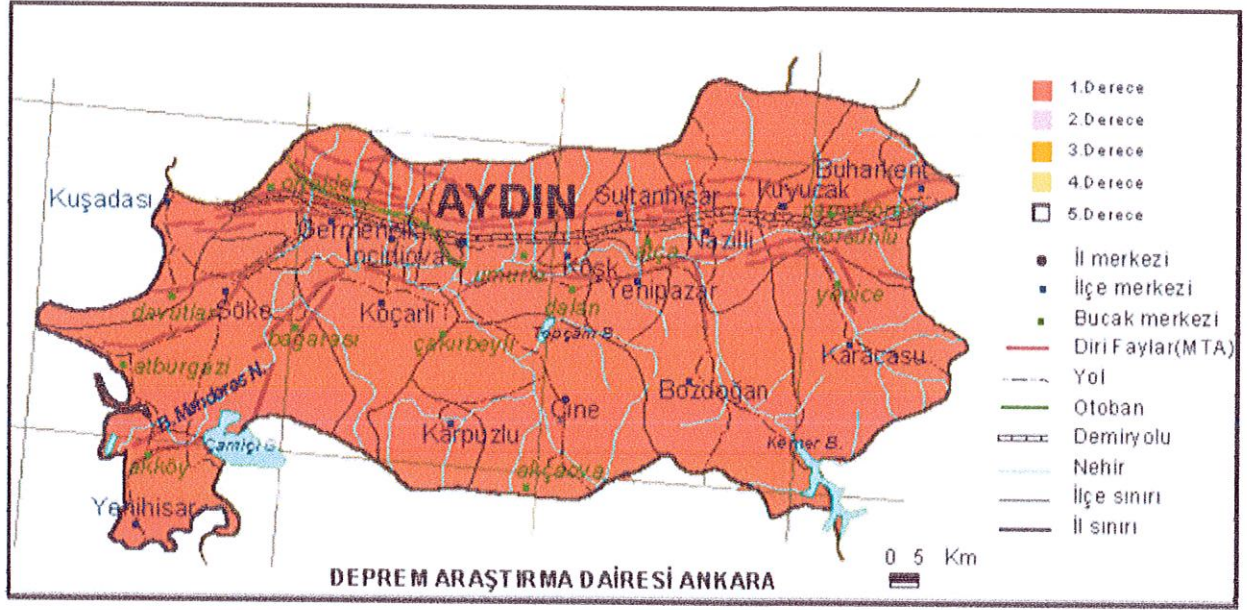


Harita 1: Planlama Alanı çevresi Fiziki Harita

2.3 JEOLJİK – JEOMORFOLOJİK VERİLER

Aydın'da dağlar kuzey ve güney kütleleri olmak üzere ikiye ayrılır. İlk bölüm olan kuzey dağlık kütlesi Aydın Dağları adıyla anılır. Düzenli kıvrımlarla Büyük ve Küçük Menderese çöküntü alanlarını ayıran Aydın Dağları üzerinde küçük düzlükler görülür. Eğimin fazla olması nedeniyle yer yer parçalanmış olan etek kesimlerinde tepelik alanlar bulunmaktadır. İkinci bölüm

olan güney dağlık kütlesi ise Torosların uzantısı biçiminde olup, Menteşe Dağlık alanının bir bölümüdür.



Harita 2: Aydın İli Deprem Haritası

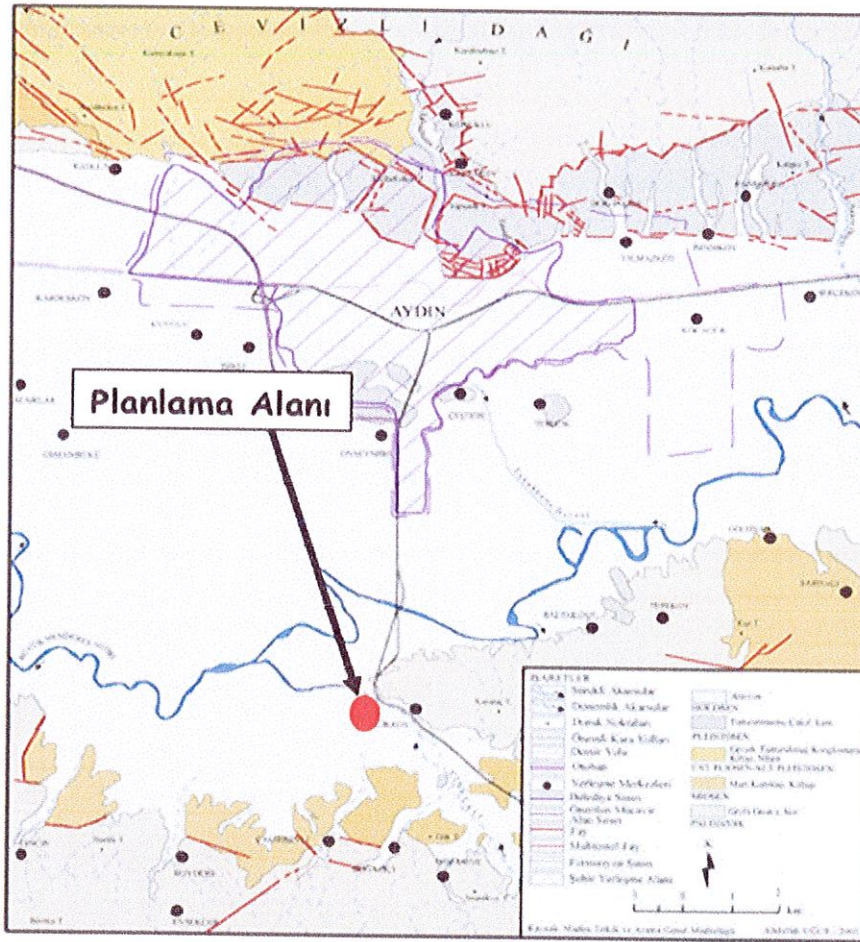
Yeryüzü şekilleri açısından dağlardan sonra ikinci önemli grubu oluşturan ovalar il alanının % 21'ini oluşturmaktadır. Bu ovalar genellikle Büyük Menderes dolaylarına yayılmıştır.

Büyük Menderes Havzası'nda, Koçarlı Ovası'nda kurulmuş olan ilçenin güneyinde Beşparmak Dağları yer almaktadır. B.Menderes Vadisi'nin ortasında yer alan ve bu nehrin yığıldığı alüvyonlardan oluşan Koçarlı Ovası ildeki işlenebilir topraklarının büyük bir bölümünü teşkil eden başlıca tarım alanıdır. Buna rağmen ilçe topraklarının büyük bir bölümü dağlık ve engebelerdir. I-IV. sınıf arasındaki toprak gruplarının yer aldığı ovalık alanlar dışındaki bölgeler, VII.sınıf nitelikli topraklardan oluşmaktadır.

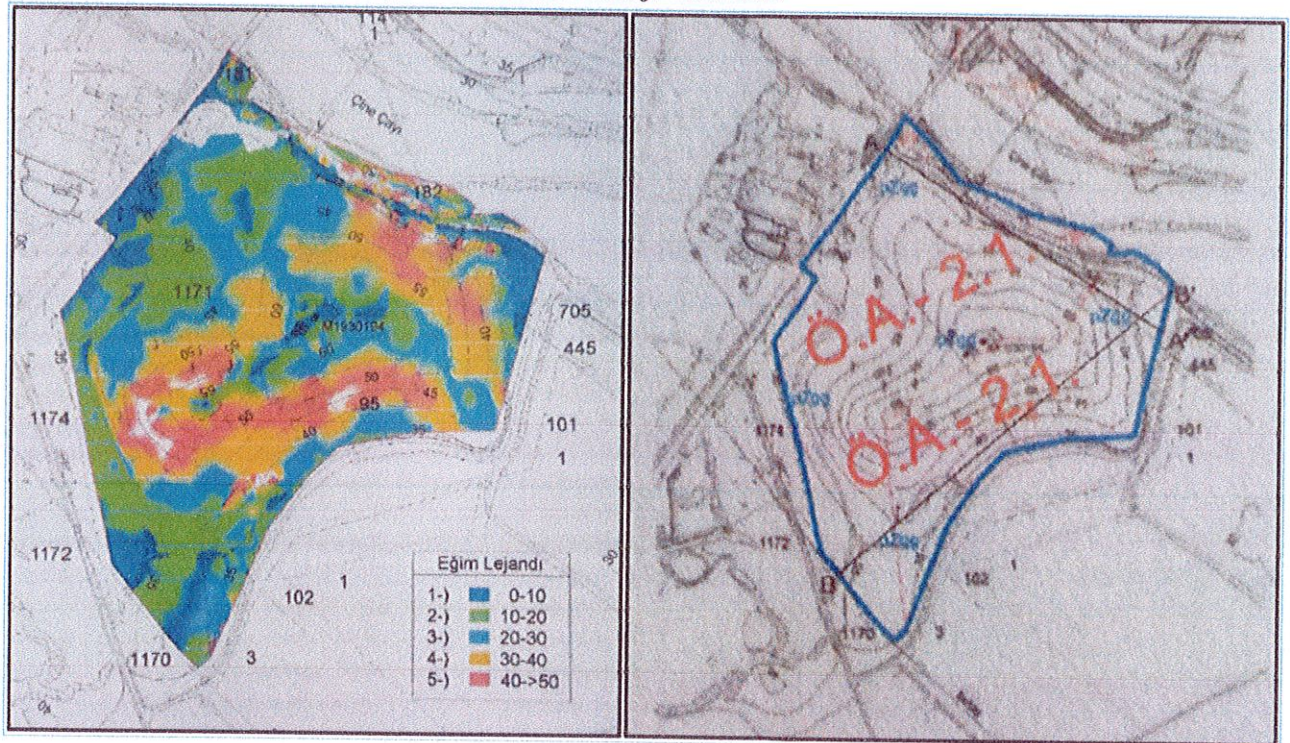
18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında Aydın ilinin tamamı ve planlama alanı 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.3.1.PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

Planlama alanı küçük bir tepe görünümlü, eğimli ve engebeli bir topografya sunmaktadır. Saha içerisindeki eğimler 4-50 ve yer yer $>50^{\circ}$ arasındadır. Sahanın kuzeydoğu sınırında yaz kış akış halinde olan Çine Çayı akmaktadır. Etüt alanının içerisinde geçen dere akışı yoktur. Büyük Menderes Nehri sahanın 2,5 km. kuzeyinde kalmaktadır. Etüt alanı içinde Yel T.(59 m.) sahanın en yüksek topografyasına sahip alanıdır Eş yükselti eğrileri 27-59 m. civarındadır. Planlama alanı için Aydın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.10.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporuna göre yapılan sondaj çalışmaları sonucunda yeraltı suyu tespit edilmemiş olup, sahadaki kaya birimlerde sıvılaşma riski potansiyeli yoktur. Etüt alanındaki kayalarda yapılan nokta yükleme deneyi sonucuna göre bu kayalar, düşük-çok düşük-orta dayanımlı ve çok zayıf kayaç niteliğindedir.



Harita3: Planlama Alanı Çevresi Jeomorfoloji Haritası



Harita 4: Planlama Alanı Eğim ve Yerleşime Uygunluk Haritası

2.4. DOĞAL KAYNAKLAR

Ege bölgesinin tarım ve turizm bakımından önemli illerinden biri olan Aydın ili, madenciliğin de yoğun olarak yapıldığı illerden biridir. Metalik madenler bakımından altın,

bakır, kurşun, çinko, civa ve demir oluşumları bulunmaktadır. Koçarlı-Satılar altın sahasında 1 gr/ton tenörlü 5.630 ton görünür+ muhtemel rezerv mevcuttur.

Koçarlı-Çavdar – Küçükçavdar sahasında %0.0425 U₃O₈ (autinit) tenörlü 208.942 ton görünür, Çavdar- Arapsu sahasında %0.02-0.03 (autinit ve torbernit) tenörlü 10.784 ton, % 0.03'den büyük tenörlü 19.508 ton muhtemel uranyum rezervi tespit edilmiştir

İlçenin çeşitli alanlarında kuvarsit, feldspat, kömür ve fosfor maden rezervleri bulunmaktadır. İlçede arama yapılan ve çıkarılan madenlere ilişkin bilgiler Tablo.14'te yer almaktadır.

Firmanın Adı	Çıkarılan Maden	Çıkarıldığı Yer
Çınar Maden	Feldspat Madeni	Çakırbeyli Köyü
Egamin Mineral Maden	Feldspat Madeni	Kızılcaölük Köyü
Bıçakçılar Maden	Feldspat Madeni	Mersinbelen Köyü
Bıçakçılar Maden	Kuvarsit Madeni	Mersinbelen Köyü
Polat Maden	Feldspat Madeni	Mersinbelen Köyü
Sabuncular Maden	Kuvarsit Madeni	Hacıhamzalar Köyü
Sabuncular Maden	Feldspat Madeni	Kuşlarbeleni Köyü
Polat Maden	Feldspat Madeni	Karacaören Köyü
Cemil Yılmaz	Kömür Madeni	Mersinbelen Köyü

Tablo 1: Koçarlı İlçesinde Çıkarılan Madenler

2.5. ENERJİ

Aydın'ın elektrik santrali kurulu gücü 1.087 MW'dır. Toplam 53 adet elektrik enerji santrali bulunan Aydın'daki elektrik santralleri yıllık yaklaşık 4.535 GW elektrik üretimi yapmaktadır. Aydın'ın elektrik santrali kurulu gücü 1.087 MW'dır. Toplam 53 adet elektrik enerji santrali bulunan Aydın'daki elektrik santralleri yıllık yaklaşık 4.535 GW elektrik üretimi yapmaktadır.

Koçarlı'ya bağlı Yeni Mahallesi mevkiinde 5 MWe kurulu güce sahip 'HALİLBEYLİ 1 JES' projesi yürütülmektedir. Koçarlı Bağarası'nda Bağarası Rüzgar Santrali - RES; 46 MWe kurulu gücü ile ortalama 37.054 kişinin tüm elektrik enerjisi ihtiyacını karşılar.(Kaynak: Aydın Enerji Atlası)

2.5. KENTİN BÖLGESİ İÇİNDEKİ YERİ VE İŞLEVİ

Koçarlı İlçesi arazileri daha çok dağlık bir bölgede yer alan halkın geçim kaynağının tarıma dayandığı bir ilçedir. Bunun yanı sıra ilçede hâkim üretim yapısı dağlık olması sebebiyle çok çeşitlilik göstermemekte, ürün maliyetleri yüksek kalmaktadır. Ancak buna karşılık ilçenin coğrafi konumu çam fıstığı yetiştiriciliği ve arıcılık potansiyelini oluşturmaktadır. Ayrıca bu üretilen çam fıstığı kalitesinin rakip konumda olan Bergama'dan daha yüksek olması, ürün talebinin henüz doymamış bir yapıda olması da ilçenin tarım alanında güçlü yönlerinde yer alırken bu kadar yoğun olarak üretilen çam fıstığının halen bir işleme tesisinin olmaması ilçeyi sadece üretim ayağında tutmaktadır.

Koçarlı her ne kadar ulaşım açısından diğer ilçelere kıyasla içeride kalan bir yer olsa da turizm açısından ünlü "keşkeği", yamaç paraşütü alanları ve tarihi kalıntılarıyla önemli bir potansiyel taşımaktadır.

Amyzon antik kenti ve Cihanoğlu kulesi, tarihi camiler turizm açısından önem arz etmektedir. Özellikle son dönemde Kent Ormanının mesire yeri olarak düzenlenmesi, yamaç

paraşütü için altyapının oluşturulması ve dağcılığa elverişli dağlık yapısı turizmin gelişmesini sağlamıştır. Amyzon kentinin gün ışığına çıkması ve gerekli düzenlemelerin yapılmasıyla daha da cazip hale gelmesi beklenmektedir.

Ayrıca 150 km'lik Turizm yolu projesinin ilçeden geçiyor olması da değerlendirilmesi gereken fırsatlar arasındadır.

İlçe tarım arazilerinin ovalık alanı Menderes Nehri boyunca yer aldığından su taşkınları tarım için son dönemde yaşanan en büyük sorunlarından biri olmuştur, bu konuda Menderes Nehri'nin ıslahı gerekmekte ve DSI'nin bu konuda yürütülen bir projesi bulunmaktadır.

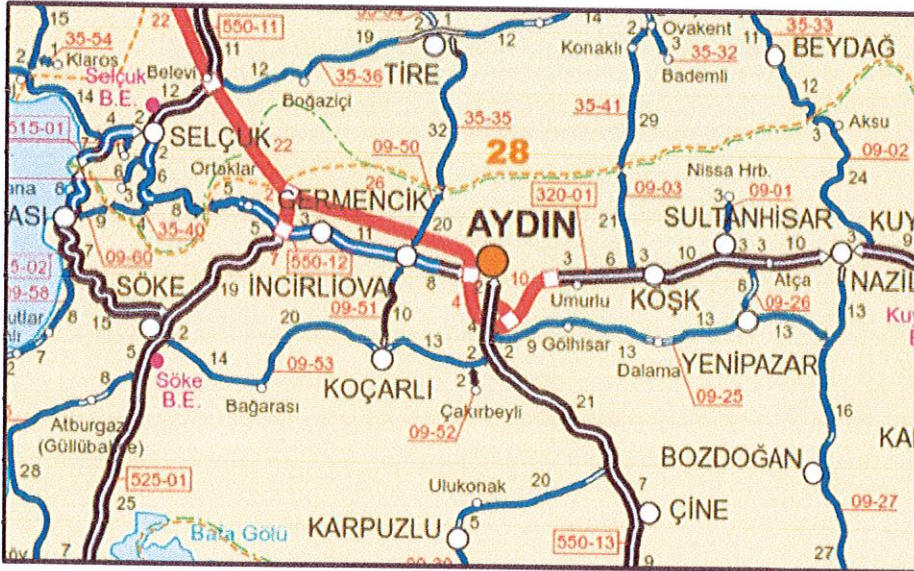
İlçede okuma yazma oranı yüksektir. Altyapıda ise; ilçede köy yollarında %90 oranında asfaltlama çalışması yapılmıştır. Ancak madencilik alanında çalışan firmaların ağır vasıtaları yolların sürekli bozulmasına neden olmaktadır.

Amyzon antik kenti ve Cihanoğlu kulesi, tarihi camiler turizm açısından önem arz etmektedir. Özellikle son dönemde Kent Ormanının mesire yeri olarak düzenlenmesi, yamaç paraşütü için altyapının oluşturulması ve dağcılığa elverişli dağlık yapısı turizmin gelişmesini sağlamıştır. Amyzon kentinin gün ışığına çıkması ve gerekli düzenlemelerin yapılmasıyla daha da cazip hale gelmesi beklenmektedir.

Ayrıca 150 km'lik Turizm yolu projesinin ilçeden geçiyor olması da değerlendirilmesi gereken fırsatlar arasındadır.

2.6. ULAŞIM BAĞLANTILARI

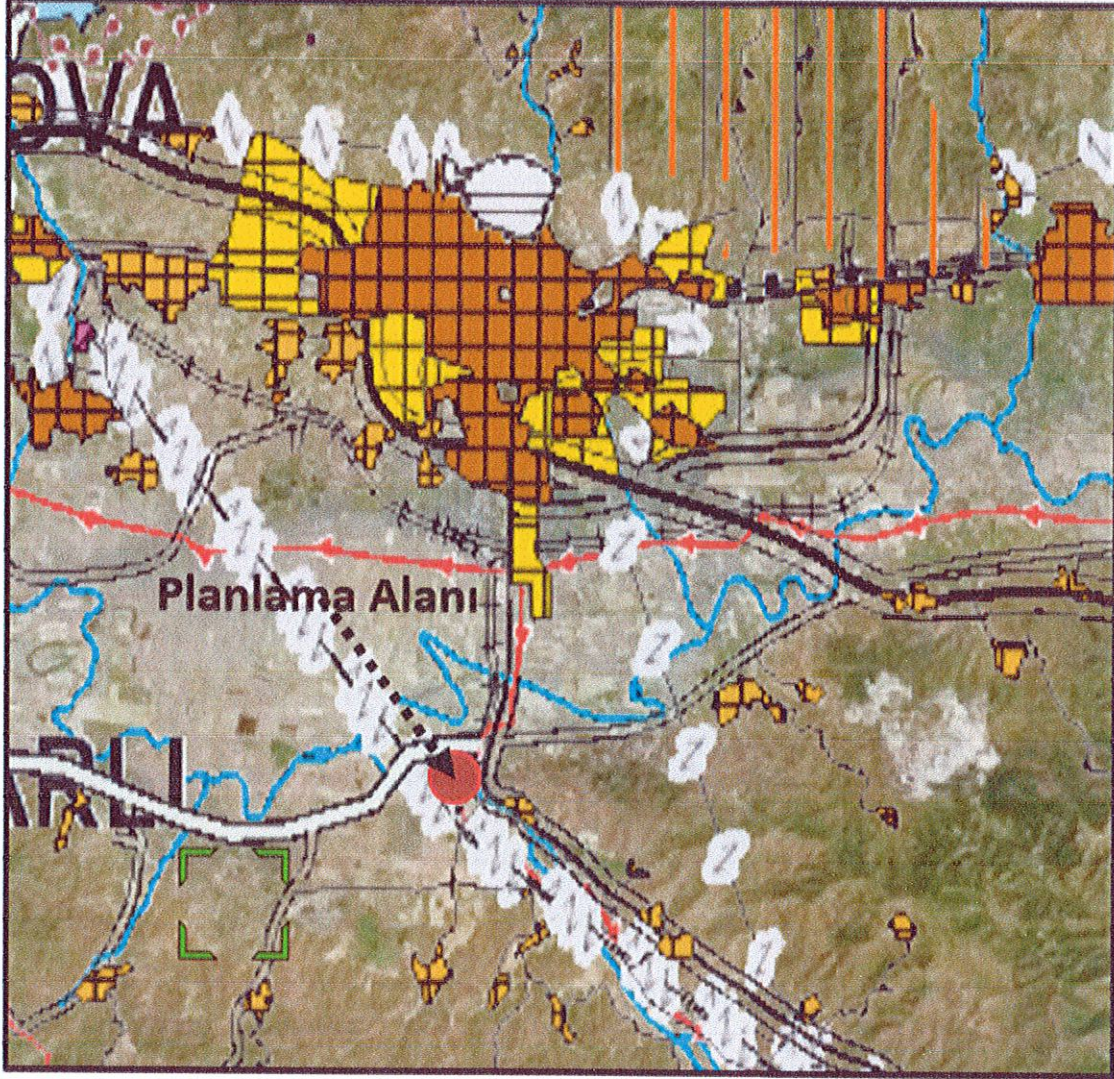
İlçe merkezinin Aydın İline uzaklığı 22 km'dir. Koçarlı-İncirliova karayolu 11 km mesafede bulunup, çift şerit asfalt yoldur. Buradan E-24 İzmir-Aydın şehirlerarası karayoluna ulaşım sağlanmaktadır. Aydın kent merkezinden İzmir ve Denizli yönüne Demiryolu, İzmir Adnan Menders Havalimanından ise yurtiçi ve yurt dışı havayolu bağlantısı bulunmaktadır.



da Pamukkale'ye bağlanacak. 147 km.'lik bir yol güzergâhının Söke-Çine Karayolu arasındaki ilk etabın yapım çalışmaları sürmektedir. Turizm Yolu'nun gerçekleşmesi ile ulaşılabilirlik imkânları artan yerleşmede ticaret ve turizm sektörlerinde önemli gelişme beklenmektedir.

2.7. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ VE İŞLEVİ

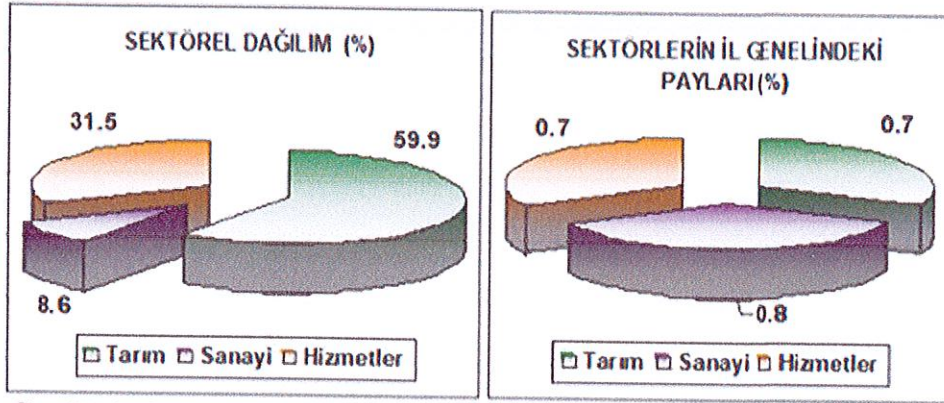
Aydın ili, Koçarlı İlçesi, Çakırbeyli Mahallesi'nde bulunan Yeltepesi mevkiinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 60.488,78 m² alan büyüklüğündeki 1171 nolu parsel (eski 94 parsel) ile 27.850 m² alan büyüklüğündeki 95 nolu parseli kapsayan bölgede Aydın Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından Kültürel Tesis Alanı (Adnan Menderes Müzesi) kurulmak istenmektedir. Planlama faaliyetinin konusu, belirtilen yatırımı gerçekleştirmek amacıyla gerekli olan alt ölçekli imar planı çalışmasıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının Aydın Kent Merkezine Göre Konumu

3. EKONOMİK YAPI

İlçe sektörel dağılımı tarım, hizmetler ve sanayi şeklindedir. İlçe ekonomisi tarıma dayalı olup yöre insanı geçimini tarımsal faaliyetlerle sağlamaktadır. Sektörel dağılım Şekilde görülmektedir .



Grafik 1: Sektörel Dağılım Oranları ve İl Genelindeki Payları – Koçarlı Kaynak: TÜİK-2000

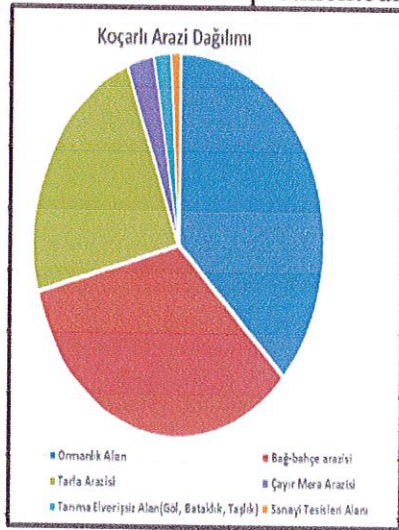
Bu ildeki genel eğilim olan hizmetler, tarım ve sanayi dağılımından farklı nadir örneklerden biridir. Tarım sektörünün ilçe genelindeki oranı, sektördeki verimliliği yansıtacak şekilde %59.9, il genelinde oluşturduğu pay %0.7’dir ki, bu ildeki kentsel alanlar içinde en yüksek oranlardan birini oluşturmaktadır.

3.1.TARIM

Ekonomisi tarıma dayalı olan ilçede yetiştirilen tarla ürünlerine bakıldığında 2011 yılı TÜİK verilerine göre gerek ekilen ve hasat edilen alan gerekse üretim miktarına bakıldığında pamuğun (kütü) ilk sırayı aldığı görülmektedir. Nitekim sulı tarıma uygun köylerde pamuk üretimi ön plana çıkmaktadır. İlçede yer alan Tariş Pamuk Satış Kooperatifi pamuk ve zeytinyağı konusunda en önemli alıcı konumundadır.

Üretim miktarı açısından pamuğu silajlık mısır, pamuk, pamuğu silajlık mısır, pamuk tohumu ve dane mısır takip etmektedir İlçede ayrıca zeytin, incir, kestane ve narenciye üretilmektedir. Bunlardan başka buğday, üzüm, mısır, arpa, ayçiçeği, susam, da halkın geçim kaynağını teşkil eder. Ayrıca dağlık kesimlerdeki özel ağaçlandırma alanlarında çamfıstığı yetiştirilmektedir. Çam fıstığı üretimi Türkiye genelinde Bergama’dan sonra ikinci kaliteli ürün olması özelliğini taşır. Ürün dağ köylerindeki en önemli ekonomik girdiyi oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra arıcılık ve hayvancılık da yapılmaktadır.

Arazinin dağılımı Şekil. 1’de görülmektedir. Buna göre arazinin büyük bölümünü ormanlık alan oluşturmaktadır. Onu sırasıyla bağ-bahçe arazisi ve tarla arazisi takip etmektedir.



Grafik 2: Koçarlı Arazi Dağılımı (Kaynak GEKA, İlçe Analizleri, 2012)

3.2.HİZMETLER

İlçede hizmetler sektörü oranı %31.5, sektörünün il genelindeki payı ise %0.7’dir. Bu il genelindeki en düşük oranlardan biri olup; ilçenin kırsal niteliğinin bir yansıması durumundadır. Bununla birlikte, ilçede gerekli idari teşkilat ve günlük gereksinimlere yetecek ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca, İlçe Merkezi’ne 5 km. mesafede, Çakmar Köyü’nde Adnan Menderes Üniversitesi, Ziraat Fakültesi bulunmaktadır.

3.3.SANAYİ

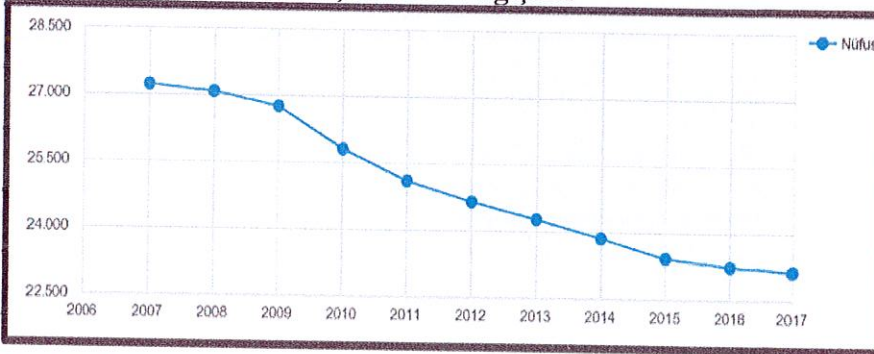
Koçarlı'da sanayi sektörünün ilçe istihdamındaki oranı %8,6, il genelindeki payı ise %0,8'dir. İlçede 1 Alüminyum doğrama fabrikası yanısıra ve pamuk, çırçır, zeytin yağı, sabun fabrikaları bulunmaktadır. İlçede Satılar Köyü'nde Altın, Salhane'de Demir ve Çavdar'da Uranyum kaynakları bulunmaktadır.

4. DEMOGRAFİK YAPI

Koçarlı, nüfus büyüklüğü bakımından Aydın İli'nin 17 ilçesi arasında nüfus büyüklüğü sıralamasında onikinci büyük ilçesidir. 2017 yılına ait ADNKS'ne göre ilçe nüfusu 23.139 kişidir bu nüfusun 11524 kişisi erkek (%49,80) kadın nüfus sayısı 11.615 (%50,20) dir 2007 yılından bu yana son on yıl içinde göç vermesi nedeniyle nüfusta düşüş eğilimi sürmektedir

Yıl	Koçarlı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	23.139	11.524	11.615
2016	23.243	11.558	11.685
2015	23.422	11.620	11.802
2014	23.859	11.886	11.973
2013	24.266	12.101	12.165
2012	24.646	12.305	12.341
2011	25.109	12.487	12.622
2010	25.807	12.768	13.039
2009	26.751	13.250	13.501
2008	27.071	13.451	13.620
2007	27.221	13.504	13.717

Tablo 2: Yıllara Göre İlçe Nüfus Değişimi



Grafik 3: Koçarlı Nüfus Grafiği

5. KOÇARLI'NIN TARİHÇESİ

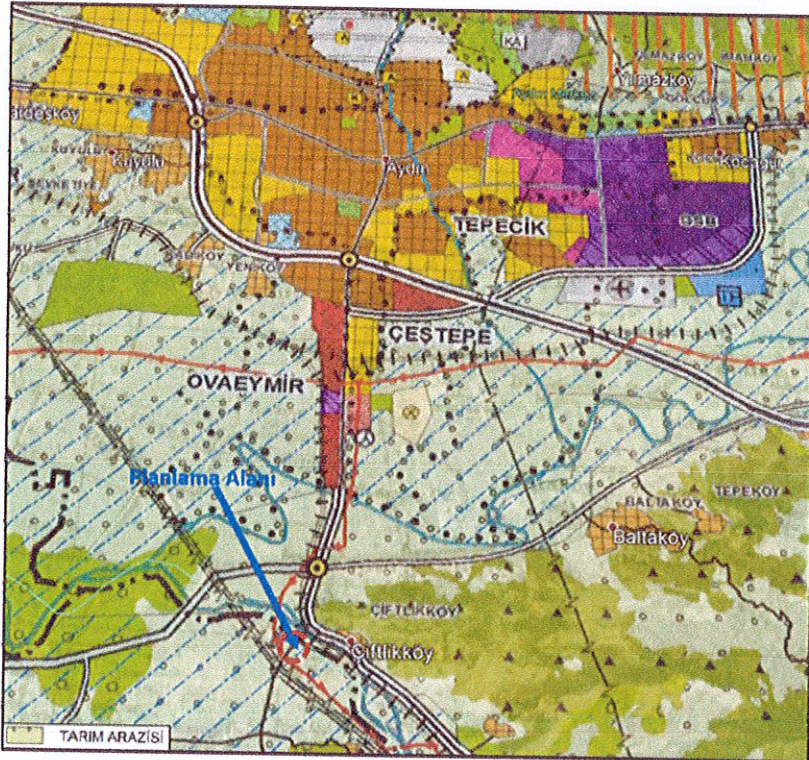
Koçarlı adı bir rivayete göre Koçarlı'ya yerleşen kişilerin eski yerleşim Kaçkar'dan; diğer bir rivayete göre ise Göçerler' den gelmekte, tarihi M.Ö. 300 yıllarına kadar dayanmaktadır. M.Ö. 300 yıllarında ilçenin Mersinbelen Köyü'nün güneyinde halen harabe halinde kalıntıları bulunan yerleşim merkezi (AMYZON) olarak kurulduğu görülmektedir. Bu tarihten önce Büyük İskender' in kumandanlarından ANTIYOKS' ün idaresinde 150 yıl kadar; daha sonra Roma ordularının istilasına uğrayarak 1260 yılına kadar Doğu Roma İmparatorluğu'nun sınırları içinde kalmıştır. 1260 yılında Koçarlı ve civarı Anadolu Selçuklu devletinin eline, Anadolu Selçuklu Devletinin yıkılmasından sonra Anadolu' da kurulan beyliklerden Menteşoğulları Beyliği'nin yönetimine geçmiş, Osmanlı Padişahlarından Sultan Çelebi Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır.

Kanuni Sultan Süleyman 1522 yılında Rodos ve İstanköy Adaları'nı almak için ordusuyla Koçarlı'dan geçerek Mersinbelen, Yağcıdere ve Dereköy dolaylarında konaklamıştır. O sırada 250 çadırılık bir Türk Aşireti o bölgede bulunmaktadır. Aşiret Reisi Mehmet Bey, Kanuni'nin ordusuna katılarak Rodos seferine gitmiştir. O sırada Mehmet Bey' in çadırında bir çocuk dünyaya gelir. Bu haber Kanuni Sultan Süleyman'a ulaştırılır. Padişah da bu haberin kendilerine uğur getireceğini ümit ederek yeni doğan çocuğun adını Cihan olarak kendisi koyar. Rodos seferi dönüşü Padişah Sultan Süleyman, Cihan isimli çocuğa Beşparmak Dağları'ndan başlamak üzere Çine Çayı ve Sarıçay arasında kalan ve Büyük Menderes Nehri' ne kadar olan araziye bağışlar. Padişah aşiret reisi Mehmet Bey' e sulak ve verimli olan, şimdiki Koçarlı'nın 3 km. batısında bulunan Sobuca'ya yerleşmelerini tavsiye eder. Mehmet Bey 1535 yılında Haydarlı Köyü'ne, Cihanoğulları 1700 yıllarında Koçarlı'ya gelirler. 1763 ve 1764 yıllarında halen ilçe merkezinde tarihi bir anıt olarak bulunmakta olan KULE'yi inşa ettirirler.

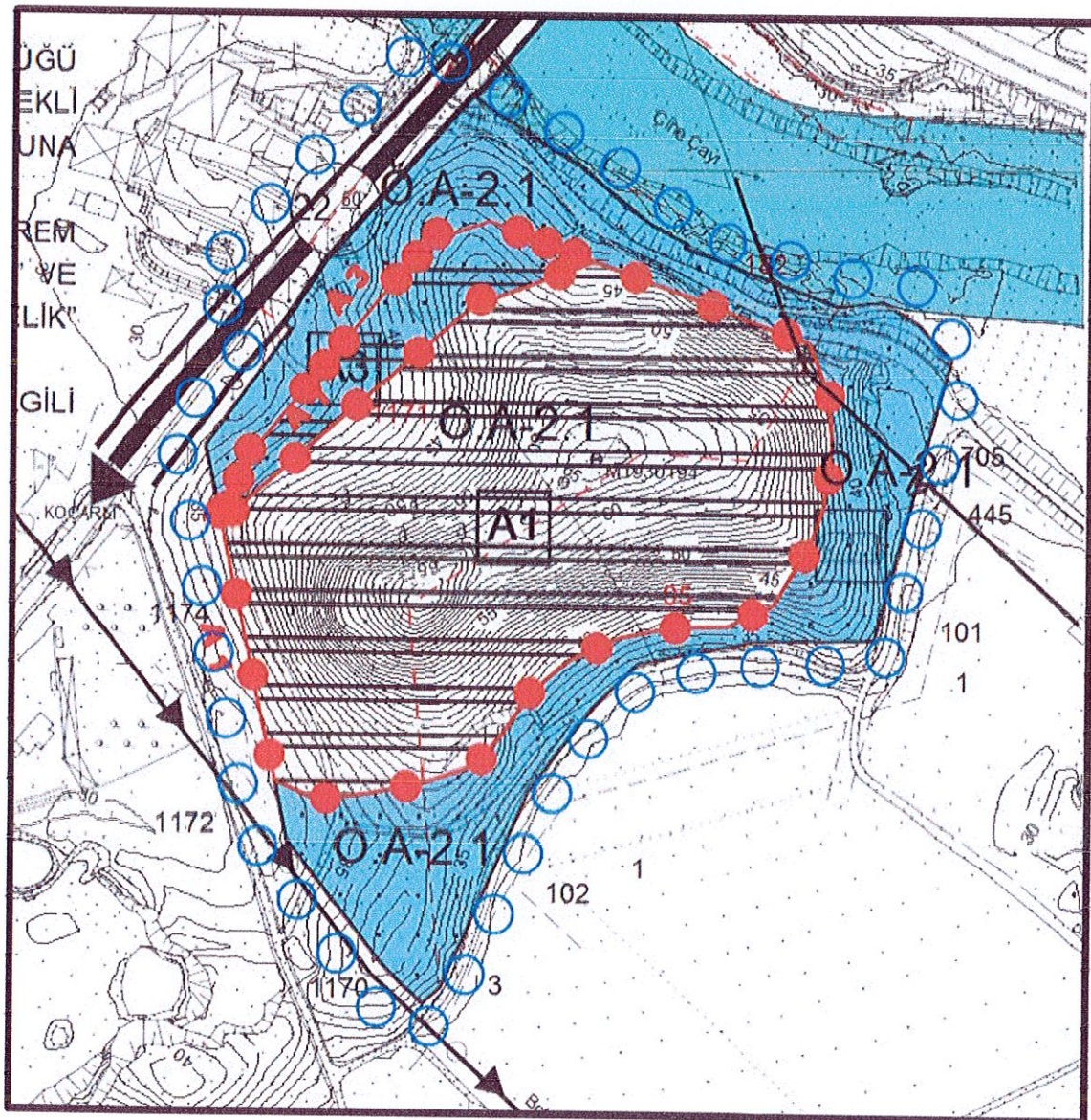
Daha sonra yerli Rumlardan bir kısmı Koçarlı'ya yerleşirler. Koçarlı'nın nüfusu gittikçe artar. 1837 yılında daha önce Sobuca Köyü'nde kurulmakta olan Pazar, Koçarlı' ya nakledilir. Koçarlı II. Meşrutiyet' e kadar (1908) bir köy olarak yönetilmiş, Meşrutiyet' ten sonra coğrafi konumu nedeniyle bucak haline getirilmiştir. 1919 yılının Mayıs ayının 27. Salı günü Yunanlılar Aydın'ı işgal ettiğinde, bir kısım Aydın'lı vatandaşlar Büyük Menderes Nehri'ni geçerek Koçarlı'ya yerleşmişlerdir. Bu sıralarda Koçarlı da Sevr Antlaşması gereğince İtalyanların hâkimiyetine geçmiştir. 1922 yılı ortalarına kadar İtalyanlar Koçarlı' da kalmışlar, daha sonra Türk Ordusu'nun zaferler kazanması nedeni ile ilçeyi terk etmişlerdir. Koçarlı, II. Meşrutiyet'e kadar (1908) köy olarak yönetilmiş, Meşrutiyetten sonra coğrafi konumu sebebi ile bucak haline getirilmiş, 1 Nisan 1946 yılında ise ilçe olmuştur.

6. MERİ PLAN DURUMU

İlimiz sınırları dahilinde Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yürürlüktedir. Bu plan kararlarına göre alan Tarım Arazisi(Sulu Tarım) kullanımında yer almaktadır.

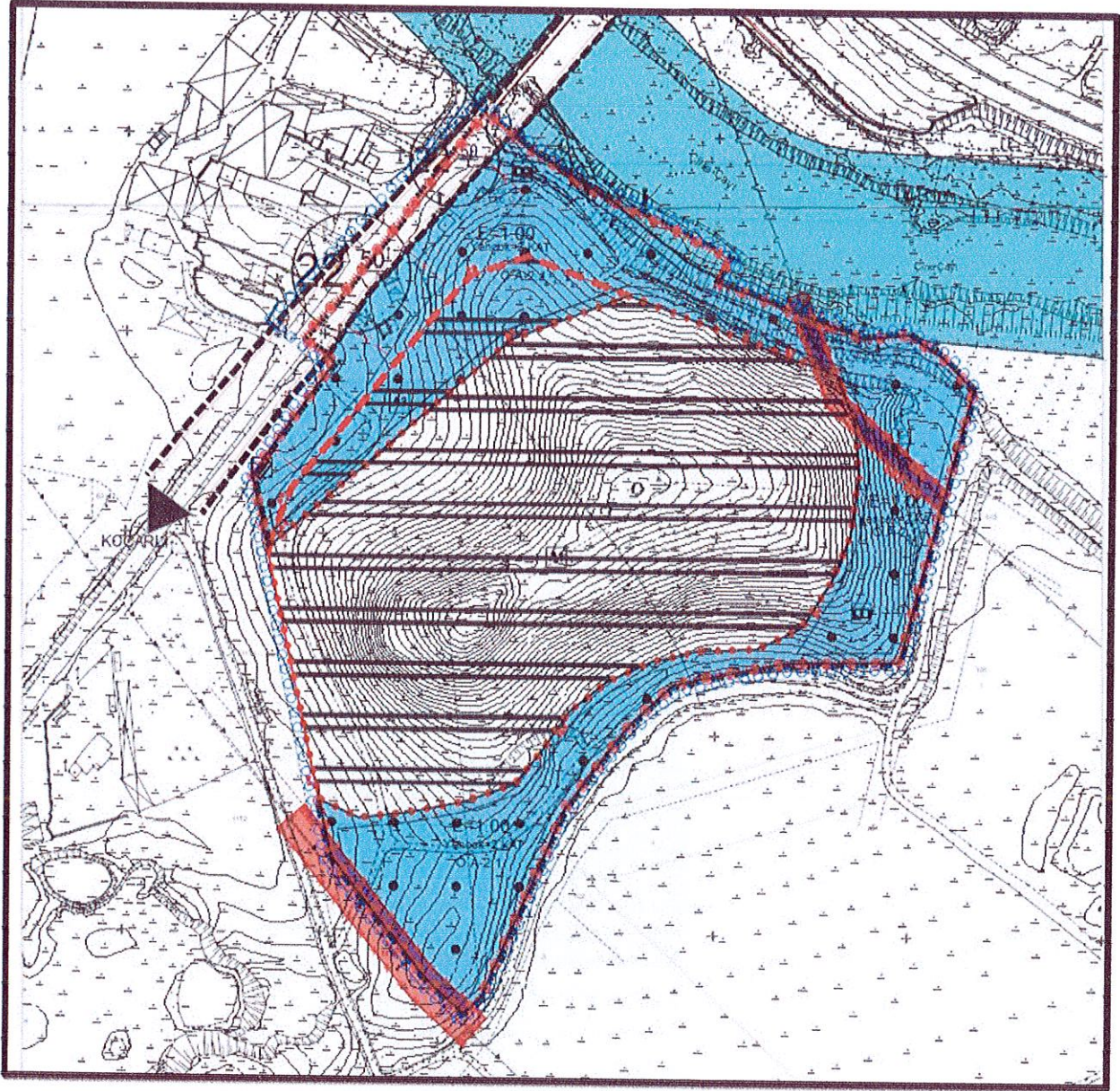


Şekil.4: Yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil.5: Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planlama alanı içerisinde 1. Arkeolojik sit alanı, 3. Derece arkeolojik sit alanı bulunmaktadır. 3 derece sit alanı içerisinde, bulunan alanda kültürel tesis alanı bulunmaktadır.



Şekil.6: Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu planlama alanı içerisinde 1. Derece arkeolojik sit alanı, 3. Derece arkeolojik sit alanı, etkileme geçiş alanı bulunmaktadır. 3. Derece arkeolojik sit alanı ve etkileme geçiş alanında kültürel tesis alanı bulunmaktadır. Kültürel tesis alanında E=1.00 ve Yençok= 2 kat yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

7. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ DOĞA VARLIKLARI VE KÜLTÜREL MİRASA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

7.1.KÜLTÜR VARLIKLARI

Resim 1: Amyzon (Mazı Kalesi) Antik Kenti kalıntıları

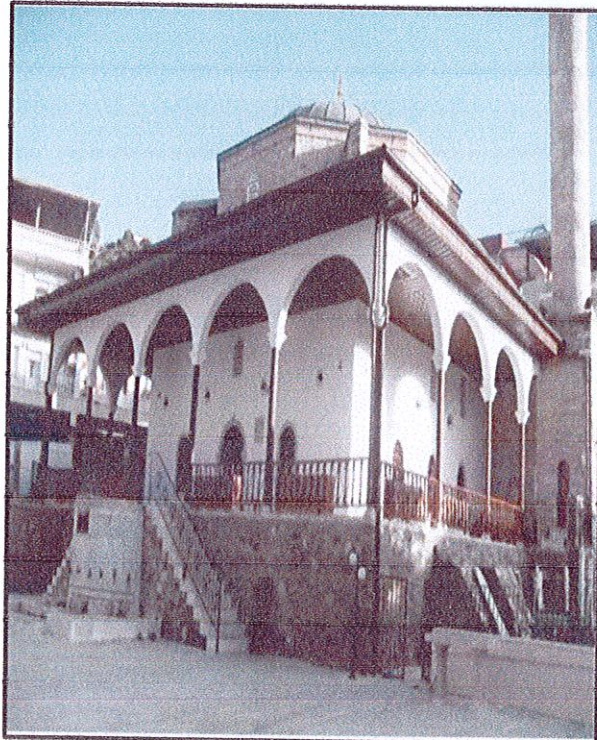


Amyzon (Mazı Kalesi) Antik Kenti:

Aydın İli 'ne bağlı Koçarlı İlçesi, Gaffarlar Köyü sınırları içindeki Amyzon, Karia kentlerinden biri olan ve Karia'nın ileri karakol kentlerinden biri olarak önem kazanan antik bir kenttir. Kent Gaffarlar köyünün 6 km kadar yukarısındaki Mazın Kale denilen yerde yer alır. Amyzion kenti Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanmış tescilli arkeolojik sit alanları listesinde yer almaktadır. Kent surları bugün de ayakta ve İ.Ö. 300'lerde uygulanan izodomik yöntemle örülmüştür. Apollon ve Artemis tapınağı, surlar, tonozlu yer altı odaları ve Bizans yapısı, bugün

ayakta olan yapılarıdır. İlçe merkezinin, 30 km. güneyinde, Akmesit köyündedir. Mazı kalesi olarak da bilinir.

Cihanzade Mustafa Camii: Hacı Mustafa Ağa Camii adıyla da anılmaktadır. Koçarlı kent merkezinin en eski camisidir. 17. yüzyılın ikinci yarısında (1753-1756) yapıldığı bilinmektedir. Cami kare planlı olarak ve yerden 2 metre yüksek yapılmıştır. Yükseltiye bağlı olarak ön revak bölümünde iki yönlü ve 11 basamaklı merdiven ve merdivenin önünde yarım daire biçiminde 8 çeşmeli şadırvan "abdest alma yeri" vardır. Kare planlı cami üzerinde sekizgen bir kubbe yer almaktadır. Kubbenin dört tarafına payandalar yapılarak destek sağlanmıştır. Kubbenin payanda bulunmayan diğer dört yüzünde ise ışıklandırma için pencereler bulunmaktadır.



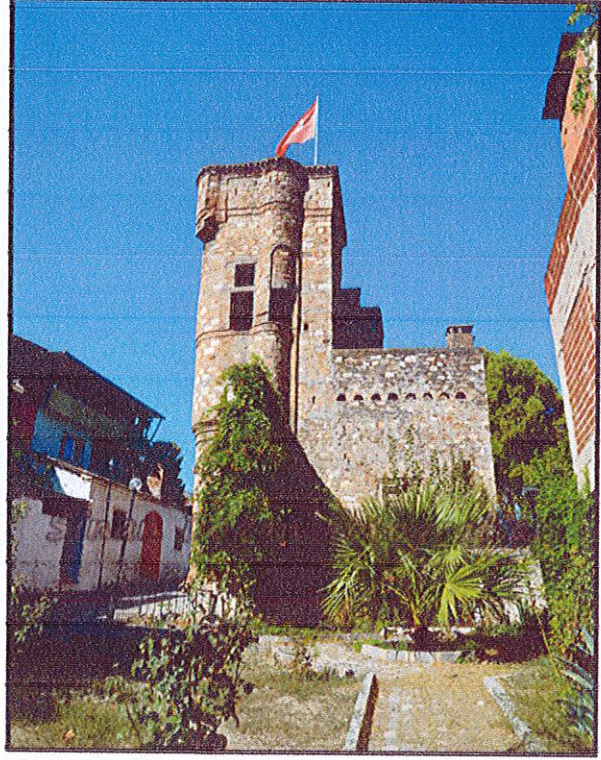
Tek şerefeli minaresi ise Caminin güneybatı köşesinde bulunmaktadır. Caminin batı yönünde küçük ve bakımsız bir mezarlık, bu mezarlıkta Cihanoğullarından bazı kişiler ile camide görev yapmış bazı din görevlilerinin mezarları bulunmaktadır. Mihrap çevresinde barok işlemler, üst kısmında ise Mekke (Kabe) çevresinin elle yapılmış panoramik görünümünü yer almaktadır. Bu panoramik resmin üzerinde ise bir ayet bulunmaktadır. Caminin kapı, pencereler ve çekme kat tavanı olmak üzere ahşap bölümlerde de önemli bir el işçiliğini görmek mümkündür. Bu hali ile Cihanzade Mustafa Camii korunması gereken önemli miraslarımızdan biri olma özelliğini taşımaktadır.

Resim 2: Cihanzade Mustafa Camii



Resim 3: Cincin Kalesi

Cihanoğlu Kulesi: Cihanoğlu Kulesi Koçarlı ilçe merkezinde 18. yy'dan kalma kâgir bir yapıdır. Cihanoğullarını baskınlardan korumak için yaptırılan bina, konakla bağlantılı bir halde iken 1948 yılında geçirdiği bir yangın sonucu konağın yanıp yıkılması ile kule tek başına kalmıştır. 19. yy. başında bir takım değişiklikler geçirmiş hamam ve teras gibi düzenlemeler eklenmiş, bu sırada kaplama alçı süsler yapılmıştır. 20. yy başlarında hamam olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi üzerine yine bir takım değişiklikler olmuş, 4. yüzey pencereleri büyütülmüş, 3. yüzeydeki tuvalet ve ocak tuğla duvarla yapılmıştır.

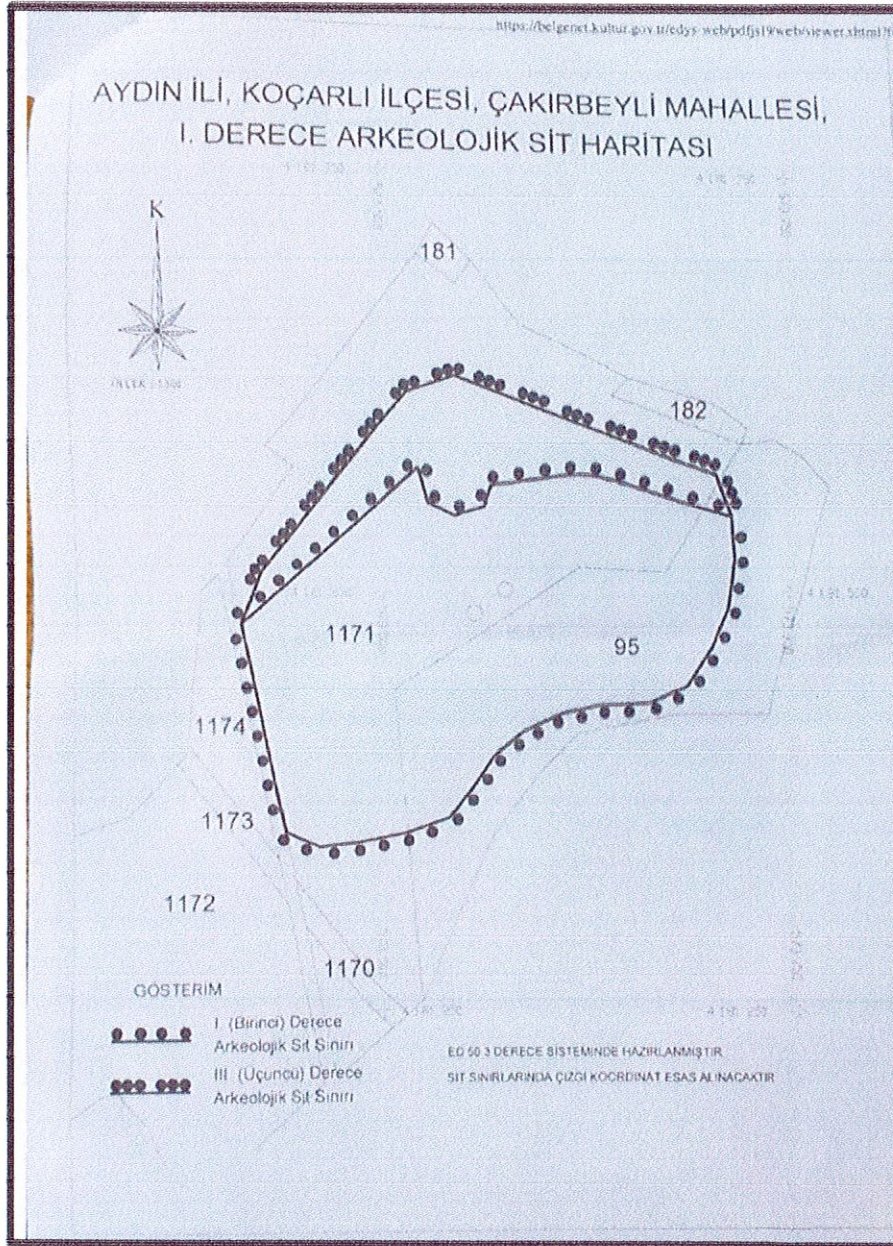


Resim 4: Cihanoğlu Kulesi

7.2.MÜZELER

Müzeler, uygarlık tarihine ait her türlü objenin, bilimsel kurallar altında sergilenerek, halkın beğeni ve kültürel birikimini zenginleştiren, araştırmacıların çalışmalarını kolaylaştırıcı ve geliştirici tarihi verilerin gelecek kuşaklara aktarıldığı mekânlardır. Zengin tarih ve kültür birikimine sahip olan ülkemizde zaman içinde inşa edilen yeni müze binalarının yanı sıra günümüze ulaşan taşınmaz kültür varlıkları da restore edilmekte ve pek çoğu "müze" olarak ziyarete açılmaktadır. Aydın il sınırları içinde bulunan müze bilgileri aşağıda açıklanmıştır.

yapılmış yapılardır. Günümüzde harabe şeklindedir. İçlerinde incir ağaçları çıkmış vaziyettedir. Ahşap aksamları ve çatı tamamen yok olmuş ve duvarların üst kısımları yıkılmıştır. Eserlerin yapım yılları olarak 18. Yüzyıla tarihlenmektedir. Uzun yıllardır boş olarak kaldığı anlaşılan yapının içinde incir ağacı çıkmıştır. Araları yaklaşık 14.00 metre olup 1. Değirmenin yarı çapı 2,73 metre, 2. Değirmenin yarı çapı 2,90 metredir. Giriş kapıları güney ve güney batı yönlerindedir. Rüzgara hakim olan yel tepesinde bulunmakta olan değirmenlerin son zamanlarda restorasyonu gündeme gelmiş ve bu amaçla çalışmalara başlanmıştır. Üzerinde bulunduğu yel tepesinin de 1. Derece arkeolojik sit alanı olması gözönünde tutularak eserlerin projeleri hazırlanmıştır. Koruma çalışmaları ile eserin sahip olduğu değerlerin öne çıkarılması ve mevcut sorunlarının çözülerek eserin tekrar kentlilere kazandırılması amaçlanmaktadır. Aynı zamanda bu çalışmadan elde edilecek deneyimlerin benzer sorunlar içeren yakın çevredeki diğer geleneksel yapıların koruma çalışmalarına ışık tutması hedeflenmiştir.



Şekil 7: Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.07.2019 tarih ve 9744 sayılı kararı ekidir.



Resim 5: Yel Değirmenlerinin Uydu Görüntüsü



Resim 6: Yeltepesi Yel Değirmenleri

8.2.MEV CUT ARAZİ KULLANIM

Planlama alanın dahilinde 2009 yılında da Çakırbeyli Köyü tüzel kişiliği Çevre ve Orman Bakanlığında Yel tepesinin ağaçlandırılması için 2 yıllığına ön tahsis izni almıştır. Bu nedenle alanın batı güney yönünde ağaçlandırma çalışmaları nedeniyle ağaçlık alan yer almakta olup, ayrıca alan dahilinde kamuya açık bir camii yapısı yer almaktadır. Aydın Koçarlı Yolunun güney yönünden cepheli alanın kuzey yönünde zeytin depolama yapıları, güney yönünde is fidan yetiştirme tesisi bulunmaktadır. En yalın kırsal yerleşme alanı alanın doğu yönünde Çiftlikköy mahallesi ile güneybatı yönünde Çakırbeyli mahalleleridir. Bu yapılanmalar dışında planlama alanı çevresinde tarım alanları mevcuttur.



Resim 8: Alanın Aydın Muğla Karayolundan Görünümü



Resim 8: Alanın Çine Çayı Konum İlişkisi



Resim 9: Alanın kuzey yönü Çine Çayı Cephesi



Resim 10: Alanın Kuzeybatı Yönünde Koçarlı Yolu Cephesi



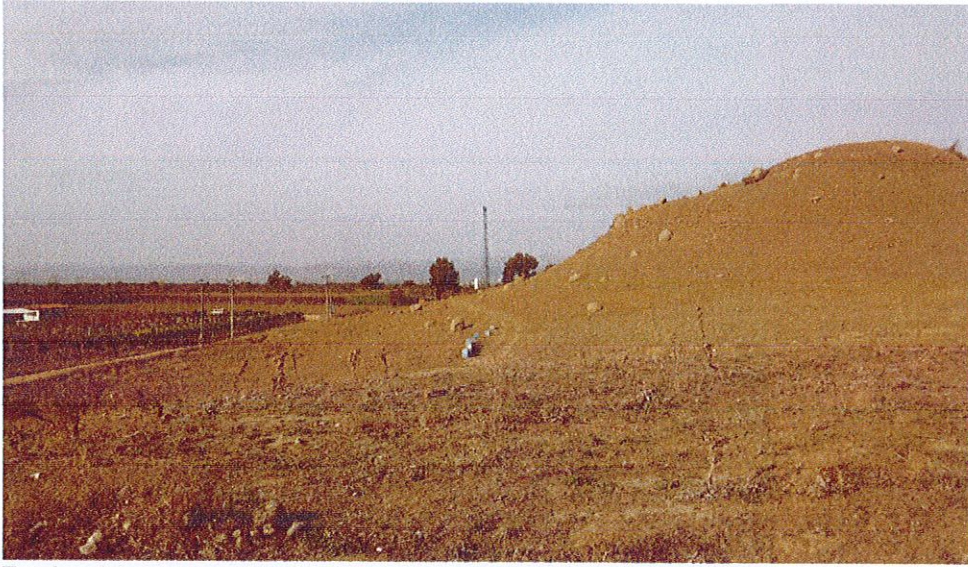
Resim 11: Planlama Alanının Batı Yönü Aydın-Koçarlı Yolu Cephesi



Resim 12: Alanın Güney Doğu Yönü



Resim 13: Alanın Doğu Yönü



Resim 14: Alanın Güney Yönü



Resim 15: Alanın Batı Yönünde Zeytin Depolama Yapıları



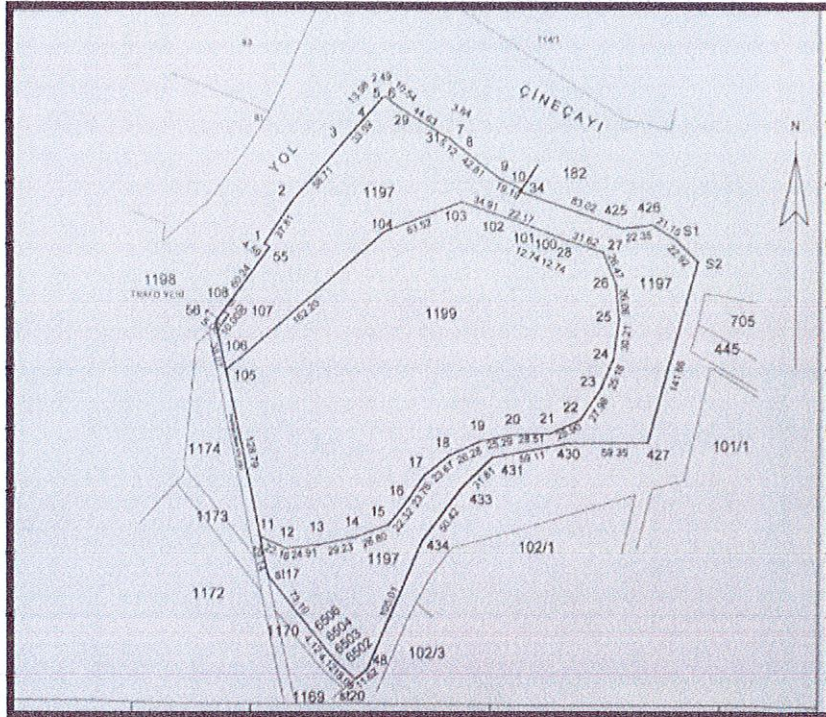
Resim 16: Alanın Güney Yönünde Fidan Yetiştirme Yapıları

8.3. ULAŞIM

Alana ulaşım Aydın Muğla Karayolu ile bu yoldan Koçarlı Yönüne ayrılan Aydın Koçarlı Yolundan sağlanmaktadır Toplu taşıma araçlarının da hizmet verdiği güzergâhta ulaşılabilirlik yönüyle sorun bulunmamaktadır.

8.4. MÜLKİYET

Aydın ili, Koçarlı İlçesi, Çakırbeyli Mahallesi'nde bulunan Yeltepesi mevkiinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 36599 m2 alan büyüklüğündeki 1197 nolu parsel ile 50014,51 m2 alan büyüklüğündeki 1199 nolu parsel mülkiyetleri (eski 1171 ve 95 parseller) Maliye Hazinesine ait olup, 27.11.2018 tarihinde Adnan Menders Demokrasi Müzesi yapılmak kaydıyla Kültür ve Turizm Bakanlığına (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) tahsis edilmiştir. Plan değişikliği 1199 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.



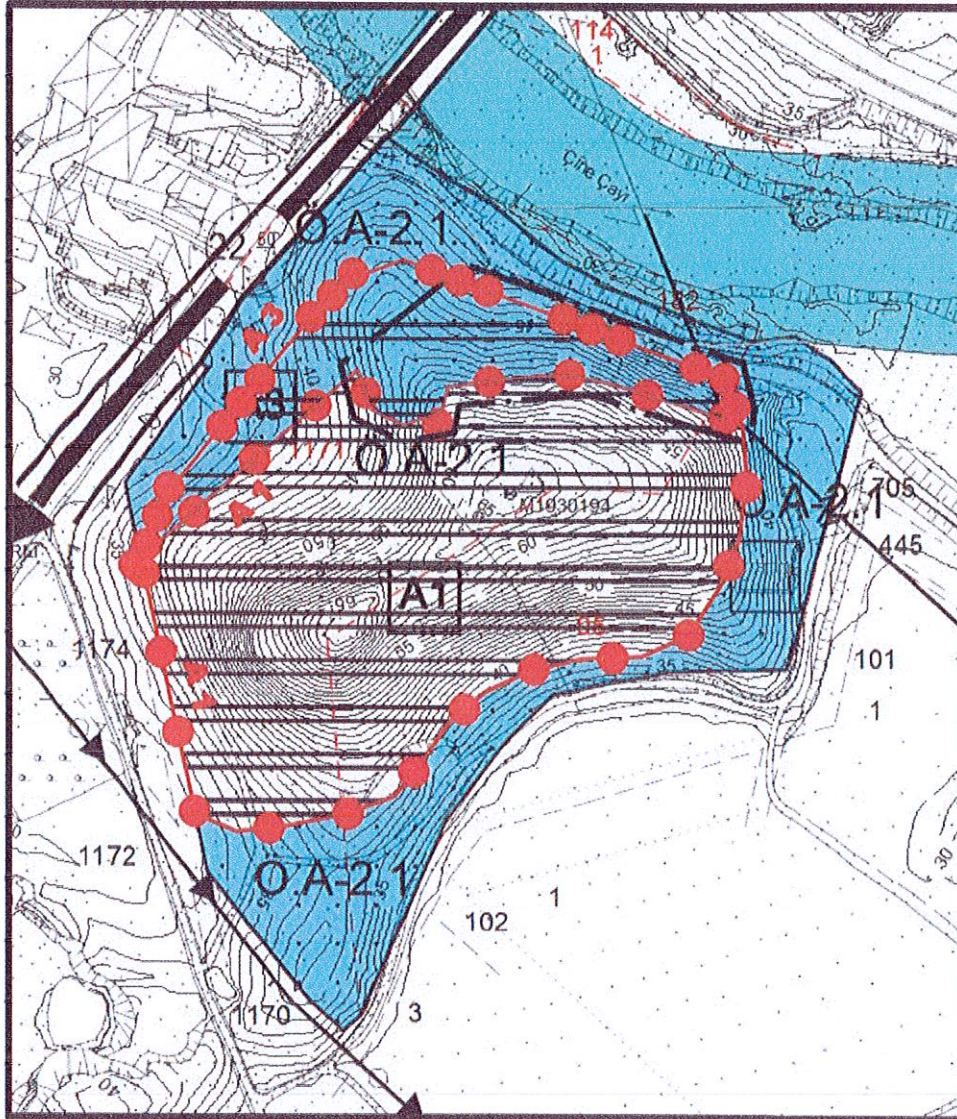
11. PLANLAMA KARARLARI

Planlama Alanı dahilinde, İzmir II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.06.1996 tarih ve 5905 sayılı kararı ile Yeltepesi mevkiinde, 95 nolu parsel üzerindeki iki adet yel değirmeni yapısı "**Korunması Gerekli Kültür Varlığı**" olarak, değirmen yapıların bulunduğu Yeltepesi de "**1. Derece Arkeolojik Sit Alanı**" olarak tescil edilmiştir.

Bunu izleyen süreçte, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.09.2009 tarih ve 2336 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Sınırlarının kadastral paftada belirlendiği, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2018 tarih ve 7722 sayılı kararı ile I. ve III. derece sayısallaştırılmış sit sınırlarının karar eki haritada belirtildiği şekliyle uygun olduğuna, sit alanı içerisinde yapılacak her türlü uygulama öncesinde kuruldan görüş alınmasına karar verilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2019 tarihli ve 12 sayılı kararına istinaden planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

24.07.2019 tarih ve 9744 sayılı kültür varlıkları koruma ve bölge kurulu kararı ile Adnan Menderes müzesi çevre düzenlemesi yapılabilmesi amacı ile 3. Derece sit alanı sınırları genişletilmiştir. Bu sebeple genişletilen 3. Derece sit alanı içerisine kültürel tesis alanı önerilmiştir.



Şekil 8: Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

1) KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2) OTO PARK YÖNETMELİĞİ GEREĞİNCE TESİSİN GEREKTİRDİĞİ OTO PARK İHTİYACI TESİS ALANINDA KARŞILANACAKTIR.

3) PLANLAMA ALANI İÇİN AYDIN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.10.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

4) PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAATTA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

Yüksek Mimar
Bahar NAZLIAY



Arkeolog
Murat ÇEKİLMEZ



Sosyolog
Meltem FIRINCIOĞULLARI



YILDIZGRUP PLANLAMA
Gayrimenkul Değerleme İnş. Tic. Ltd. Şti.
Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:18/15
Tel:0256 214 40 09 Efeler/AYDIN Tic.Sic.No:16722
Mersis No:0984 0790 4790 0014
EPELER V.D/904 079 0473

Ayla YÜKSEL
Şehir Plancısı
A Grubu
Oda Sicil No: 665

