T.C.
AYDIN
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.8.2020 Tarih ve 183 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: UIP-36801

AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 22.7.2020 GÜN VE 10933 SAYILI KARAR EKİDİR

ASLI GİBİDİR.

Mehmet YILMAZ
Bölge Kurulu Müdürü

KARACASU, BÜYÜKDAĞLI MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

2020

egeplan
planlama ltd.şti.

KARACASU BÜYÜKDAĞLI MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI **PLANLAMA EKİBİ**		
Adı Soyadı	**Meslek**	**İmza**
Necati UYAR	Plan Müellifi	
Hüseyin YELDİREN	Şehir Plancısı	
İ. Fatma EREN	Restoratör Mimar	
Ayşen ÇALOĞLU SEVİM	Peyzaj Mimarı	
Cengiz GÜRBIYIK	Sanat Tarihçisi	
Özlem ERSAVAŞ ATAÇAY	Sosyolog	

İÇİNDEKİLER

1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER 1

1.1 Planlama Alanının Genel Tanımı 1

1.2 Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi 3

1.3 Nüfusun Gelişimi ve Göçler 4

1.4 Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Yapısı 5

1.5 Doğal ve Fiziksel Yapı 6

1.5.1 İklim 6
1.5.2 Jeomorfolojik ve Topografik Yapı 7
1.5.3 Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu 7
1.5.4 Mevcut Arazi Kullanımı 9
1.5.5 Ulaşım ve Hareketlilik 9

2 MEVCUT KORUMA VE PLAN KARARLARI 10

2.1 Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci 10

2.2 Yapı ve Parsel Tescil Kararları 10

2.3 Etkileşim-Geçiş Sahası 16

2.4 Mevcut Plan Kararları 17

3 GELENEKSEL DOKUYU OLUŞTURAN UNSURLAR 18

3.1 Tüm Parsellere Yönelik Veriler 18

3.2 Tüm Yapılara Yönelik Veriler 19

3.3 Taşınmaz Kültür Varlıkları 23

3.3.1 Anıtsal Kültür Varlıkları 23
3.3.2 Sivil Mimarlık Örnekleri 23

4 PLANLAMA KARARLARI 25

4.1 Planlama Alanı ve Genel Yaklaşım 25

4.2 Alan Kullanımına Yönelik Genel Kararlar 26

4.3 Ulaşım-Erişime Yönelik Kararlar 27

4.4 Parsel Düzenine Yönelik Kararlar 28

4.5 Tescilli Anıtsal Kültür Varlığı Yapılara Yönelik Kararlar 29

4.6 Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılara Yönelik Kararlar 29

4.7 Yeni Yapılaşmaya Yönelik Kararlar 29

5 TİPOLOJİ ÖRNEKLERİ 33

1 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1 Planlama Alanının Genel Tanımı

Planlama alanını oluşturan kentsel sit alanı ve çevresinde belirlenmiş olan etkileşim-geçiş sahası, Aydın İli, Karacasu İlçesinin Büyükdağlı Mahallesi ve Cuma Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Karacasu İlçesi, büyük bölümü kuzey - güney doğrultusunda uzanan ve Aydın-Denizli sınırını oluşturan Babadağ ile yine aynı doğrultuda uzanan daha batıdaki Karıncalı Dağ arasında yer almaktadır. Menderes Ovası'na açılan Dandalas Vadisi'nde, Karıncalıdağ'ın doğu eteklerinde konumlanan Karacasu ilçe merkezi yerleşimi Dandalas Çayı'nın batısında, deniz seviyesinden yaklaşık olarak 500 metre yükseklikte yer almaktadır. Karacasu ilçesi; kuzeyde Kuyucak ilçesi, batıda Nazilli ve Bozdoğan ilçeleri, güney ve doğuda ise Denizli ilçesi ile sınır komşusudur.

Karacasu'ya ulaşım temel olarak karayolu bağlantıları ile sağlanmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Karacasu ilçe merkezine karayolu ulaşımı Kuyucak ilçe merkezinin 3 km doğusunda yer alan yol ayrımından D 585 karayolu ile sağlanmaktadır. Karacasu ilçe merkezinden ulaşımın sağlandığı ana eksen olan D 585 karayolu kuzeyde Kuyucak ilçesine güneyde ise Denizli ili Tavas ilçesine bağlanmaktadır. Aydın ili bütününde ilçeler arası hizmet veren toplu taşıma hatları bulunmaktadır. Karacasu ilçe merkezine toplu taşıma ile ulaşım 125 numaralı hatla sağlanmaktadır.

İlin güneydoğusunda yer alan Karacasu ilçesinin doğrudan demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. İlçe merkezine en yakın demiryolu istasyonu yaklaşık 28 km uzaklıkta bulunan Kuyucak istasyonudur.

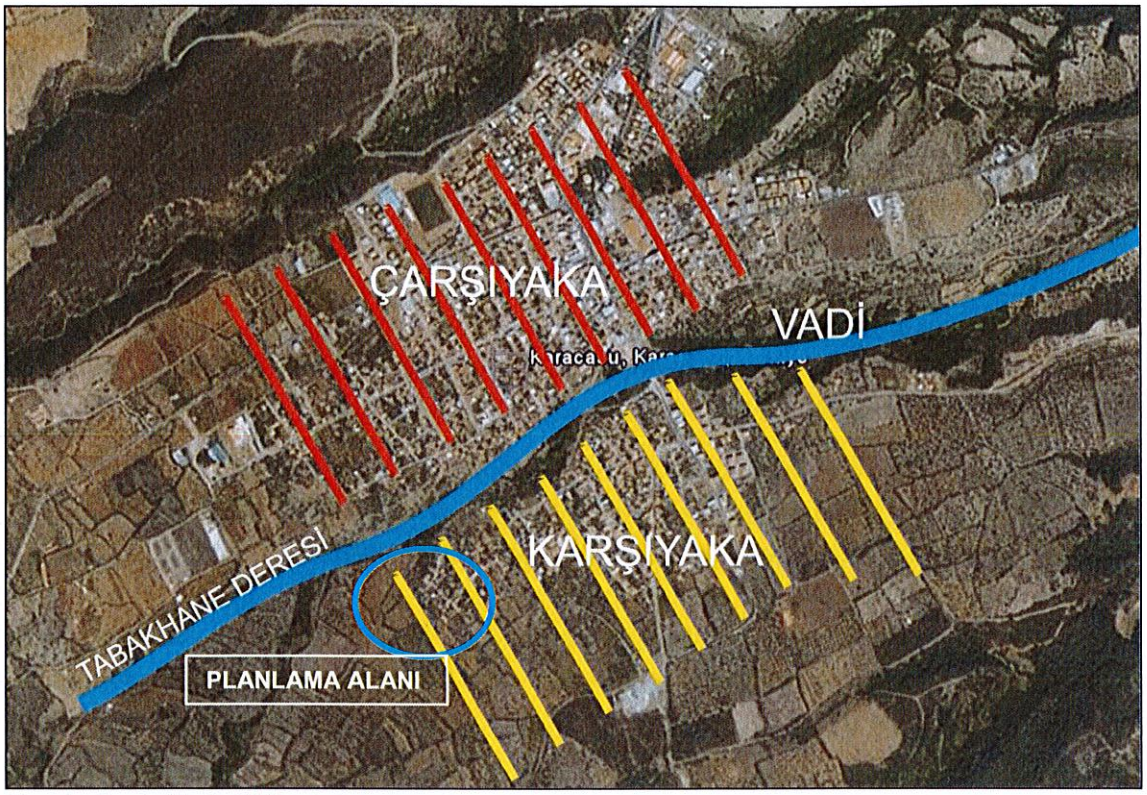
Planlama alanı Karacasu ilçe merkezinin güney kesiminde Büyükdağlı Mahallesi'nde yer almaktadır. Karacasu ilçe merkezinde, kentsel merkez işlevlerinin bulunduğu bölge ile planlama bölgesi arasında Tabakhane Deresi'nin oluşturduğu Vadi bulunmaktadır. Yerleşmenin ikiye parçalanmış bu hali, merkez kesiminin halk arasında "Çarşıyaka" olarak isimlendirilmesine, planlama çalışmasına konu olan alanın ise "Karşıyaka" olarak adlandırılmasına neden olmuştur.

Güneyde bulunan ve Karşıyaka olarak isimlendirilen bölge, ilçe merkezinde, yerleşik alanı oluşturan 5 mahalleden ikisini içermektedir. Çarşıyaka bölgesi Cabi, Küçükdağlı ve Yaylalı mahallelerinden oluşurken, Karşıyaka bölgesi ise Büyükdağlı ve Cuma mahallelerinden oluşmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına konu olan Küçükarık Yolu Kentsel Sit Alanı ve çevresine Karacasu kent merkezinden erişim tek bir aks üzerinden gerçekleşmektedir. Kent Merkezinden güneye uzanan Fatin Rüştü Zorlu Caddesi, bölgeyi kent merkezine bağlayan akstır. Bu cadde aynı zamanda ilçe merkezi ile

güneyde bulunan Yazır Mahallesi ile Denizli il sınırına yakın konumdaki diğer mahallelerin bağlantısını da sağlamaktadır.

Şekil 1.1. Planlama Alanının Karacasu İçindeki Yeri



Kaynak: Google Earth, 2018

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit alanı ilk olarak, İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 22.06.1995 tarihli 4991 sayılı kararı neticesinde "korunacak sokak" olarak koruma altına alınmıştır. Bu tarihte alınan koruma kararı 'Küçükarık Yolu' olarak anılan sokak ve bu sokaktan cephe alan yapıları içerecek biçimde alınmıştır. Küçükarık Yolu korunacak sokak kararı, aynı Koruma Bölge Kurulu'nun 30.06.2005 tarihli 1103 sayılı kararı ile yeniden ele alınarak bu kez kentsel sit alanına dönüştürülmüştür.

Alana yönelik Karacasu Belediyesi tarafından hazırlatılan koruma amaçlı imar planı çalışmalarının Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından görüşülmesi aşamasında alanda sit sınırına yönelik irdeleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Yapılan irdeleme çalışması sonrasında alınan 05.08.2010 tarih ve 3051 sayılı karar ile sit sınırları genişletilmiş, koruma amaçlı imar planı çalışmasının belirlenen yeni sınırlar dikkate alınarak yeniden hazırlanması zorunlu hale gelmiştir.

Koruma amaçlı imar planı çalışması, 2010 yılında belirlenmiş olan kentsel sit sınırı ile Aydın KVKBK tarafından alınan 29.05.2019 tarihli 9474 sayılı kurul kararı neticesinde kesinleşen etkileşim-geçiş sahasını kapsayacak biçimde gerçekleştirilmiştir.

1.2 Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan Küçükarık Yolu üzerinde var olan tescilli sivil mimarlık örneği yapılar ve dokuyu oluşturan diğer doku özneleri de genel olarak Osmanlı Dönemi'nin sonlarına tarihlenmektedir. Planlama çalışmasına konu olan alanda var olan tescilli yapılar ile aynı döneme tarihlenen yapılara, kentin Çarşıyaka bölümünün özellikle Tabakhane Vadisi'ne yakın, Sarayaltı Caddesi ile Dellalzade Sokak arasında kalan bölümünde rastlanmaktadır. Günümüze kadar varlığını sürdürmüş yapılardan yola çıkılarak, kentin merkezinin bugünkü yerinde olduğu, konut alanlarının ise Tabakhane Deresi Vadisi'nin iki yanında merkezden batıya doğru uzandığı, sokak oluşumlarının da genel olarak konut alanlarını kent merkezine bağlayan akslar biçiminde, batı-doğu yönelimli olduğu anlaşılmaktadır.

Osmanlı Dönemi'nde önemli yerleşim yerlerinden birisi olan Karacasu kentinde; sosyal, fiziksel ve dini birimler çarşı etrafında toplanmıştır. İlçeyi Karşıyaka ve Çarşıyaka olarak bilinen iki büyük yerleşim alanı oluşturmakta ve iki bölge birbirinden Tabakhane Vadisi ile ayrılmaktadır (Taşdöğen, 2006).

Karacasu kentinin mekânsal oluşumunda öncelikle Karşıyaka bölgesinin oluşmuş olduğu, Karşıyaka köprüsüyle iki bölgenin birbiri ile bağlanması sonrasında Çarşıyaka alanının da gelişmeye başladığı, yolun da etkisiyle bu bölgenin kentin merkezi haline geldiği, Karşıyaka bölgesinin ise kentin eski yerleşim yeri olarak kaldığı değerlendirilmektedir (Aksoya & Aydın, 2015).

İki farklı alanda konumlanan yerleşimlerde sivil mimarlık örneklerinin de farklı yapım teknikleriyle oluşturulduğu görülmektedir. Daha önceki dönemde oluşturulan Karşıyaka bölgesindeki evlerin taş malzemeden inşa edildiği ve dış cephelerinin sıvasız olduğu gözlenmektedir. Daha sonraki dönemlerde yerleşim yeri olan Çarşıyaka tarafında ise geleneksel konutların; zemin katlarının taş malzeme ile birinci katların ise ahşap iskeletle taş ve toprak dolgusundan yapıldığı görülmektedir. İki ayrı bölümden oluşan ilçede; her iki bölgede de 18. yy sonu ve 19. yy da oluşmuş, yöresel mimari özelliklere sahip yapılar bulunmaktadır (Aksoya & Aydın, 2015).

XIX. yüzyıldan günümüze kadar gelebilmiş olan geleneksel evlerin genel özelliklerine baktığımızda geniş bahçe içerisinde konumlandıkları görülmektedir. Evlerin hepsinin bahçesi bulunmakta ve evlerin bir cephesi bahçeye bakmaktadır. İki katlı olan evlerin zemin katlarında ahır, depo vb. alanlar bulunmaktadır. Evlerin bahçeye bakan cephesinden üst katlara hayata ahşap merdivenle çıkılmaktadır. Hayatın içerisinde seki, ayazlık, çanaklık ve ocak bölümleri bulunmaktadır. Hayata açılan odaların konumları; geleneksel Türk ev tiplerinden olan dış sofalı olup; I, L ve U şeklinde çözümlenmiştir (Bektaş C. , 2008).

1.3 Nüfusun Gelişimi ve Göçler

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırlarının içinde yer aldığı Karacasu ilçesinin, Karacasu kentinin ve Büyükdağlı Mahallesi'nin nüfus gelişimine ilişkin veriler incelendiğinde, Karacasu ilçesinin nüfusunda 1990 yılına kadar gelinen süreçte artış gözlense de, 1990 yılı sonrasında günümüze dek ilçenin nüfus kaybettiği görülür. Karacasu ilçe merkezinde, yerleşik alanı oluşturan 5 mahallenin ise küçük oranda değişimlerle nüfusunu arttırdığı görülmektedir. Son 10 yılı kapsayan nüfus verilerine bakıldığında, planlama alanının bulunduğu Büyükdağlı Mahallesi'nde düzenli bir gelişim gözlenmemektedir. Yıllara göre nüfusta artış ve azalmalar yaşanıyor olsa da, 2007 yılından 2017 yılı sonuna gelindiğinde mahalle nüfusunda 27 kişilik reel azalma yaşandığı görünmektedir.

Mahallenin ilçe merkezi içindeki konumu, yeni yerleşim amaçlı tercih edilen mahallelerden olmaması, ilçe merkezinde nüfus artışı yaşanmasına rağmen, mahallede nüfusun gerilemesine neden olmaktadır. Kentsel sit kararı, koruma amaçlı imar planının tamamlanmamış olması nedeniyle yeni yapılaşmalara olanak tanınmamasının da bu gerilemenin ortaya çıkmasında etkili olduğu değerlendirilmiştir.

Karacasu ilçe geneline ilişkin nüfus gelişimine bakıldığında ilçenin göç verdiği, ilçe genelinde özellikle kırsal yerleşmelerde nüfusun düzenli biçimde gerilediği görülmektedir. Göçler kısmen ilçe merkezine yönelse de, ağırlıklı olarak il içinde Efeler ve Nazilli gibi büyük ilçelere ve büyük illere yönelmektedir. Karacasu ilçe merkezi ise benzer biçimde göç veriyor olsa da, kırsal yerleşmelere oranla verdiği göç daha düşük düzeyde kalmaktadır.

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit alanı içinde yaşayanlarla yapılan anketlerde alanda var olan göç hareketleri de tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda; kentsel sit alanı sınırları içinde yaşayanların % 42'si doğma/büyüme Büyükdağlı Mahallesinden olduğunu belirtirken, % 32'si Karacasu'nun kırsal mahallelerinden göç ederek bu alana yerleşmiştir. Göçle gelenler arasında Karacasu ilçe merkezinin başka bir bölümünden alana göç edenler % 11, Başka ilçeden göçle gelenler ise % 5 düzeyindedir. Göçle mahalleye gelenlerin % 45'i evlilik veya aileye yakın olma arayışıyla alana gelmiş olsa da, iş nedeniyle, ev satın alma nedeniyle de alana göç etmiş olanlar da bulunmaktadır.

Yapılan anket çalışmalarında alanda yaşayanların bu alandan başka bir alana göç etmek isteyip istemedikleri de sorgulanmış, % 63'lük bölümü göç etmek istemediğini dile getirmiştir. Göç etmek isteyenlerin oranı % 16'ya ulaşırken, göç etme isteklerinin altında, akrabaya yakınlık, iş bulma ve yaşadıkları konuttan memnun olmama nedenleri yatmaktadır.

1.4 Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Yaş Grubu: Karacasu ilçesinde nüfusun yaş gruplarına göre dağılımına bakıldığında 0-14 yaş grubundaki nüfusun % 16.93 oranında olduğu, 15-64 yaş grubundaki nüfusun % 65,82 oranında olduğu, 65 yaş üstü nüfusun ise % 17,24 oranında olduğu görülmektedir.

Karacasu ilçe merkezinin Büyükdağlı Mahallesi'nde bulunan kentsel sit alanı içinde yapılmış olan anket çalışması ile alanda yaşayanların yaş gruplarına göre dağılımı çıkarılmıştır. Buna göre 0-14 yaş grubunda nüfusun oranı % 30,43 olarak belirlenirken, 15-64 yaş aralığındaki nüfusun ise % 65,22 olduğu belirlenmiştir. 65 yaş üstü nüfusun oranı ise % 4,35 olarak belirlenmiştir.

Ortaya çıkan değerler, çalışma yaşına karşılık gelen aktif nüfus oranının ilçe geneliyle benzer oranda olduğu, ancak ilçe geneline göre alanda yaşlı nüfusun oldukça düşük düzeyde olduğu, eğitim çağında nüfus oranının ise ilçe genelinden yüksek olduğu belirlenmiştir. Buna göre alanda ilçe geneline göre daha genç ve çocuk sayısı daha yüksek bir aile yapısının bulunduğu söylenebilir.

Hanehalkı Büyüklüğü: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016 yılı verilerine göre, Karacasu ilçesinde ortalama hanehalkı büyüklüğü 2.87'dir. Bu oran 2.98 olan Aydın ili genelindeki ortalama hanehalkı büyüklüğünün altındadır.

Karacasu ilçe merkezinin Büyükdağlı Mahallesi'nde bulunan kentsel sit alanı içinde yapılmış olan anket çalışması sonucunda, anket yapılan konutlarda ortalama hane halkı büyüklüğü 3,63 olarak belirlenmiştir. Ortaya çıkan değerler, nüfusun yaş grubuna ilişkin yapılan tespitlerle de uyumludur. Alanda yaşayan hanelerin, çocuklu ailelerin çoğunlukta olduğu bir aile yapısının varlığını göstermektedir. Ancak, çalıştıkları için evde bulunmayan ve anket yapılamayan hanelerin varlığı dikkate alındığında, ortalama hane büyüklüğü değerinin daha düşük olabileceği değerlendirilmiştir.

Eğitim Durumu: 2016 yılı TÜİK verilerine göre Karacasu ilçesinde 15 yaş üzeri nüfusun % 39'u ilkokul mezunu, daha genç nüfusa işaret eden % 11'lik bölümü ise ortaokul mezunudur. İlçede 15 yaş üzeri aktif nüfusun nüfusun % 16'lık bölümü lise veya dengi okullardan mezundur. % 8'lik bölümü ise yüksekokul ya da fakülte mezunudur.

Kentsel sit alanı içinde gerçekleştirilen anketlerde aktif nüfus grubunda yer alan 45 kişi üzerinden eğitim durumu sorgulaması yapılmıştır. Buna göre alanda yaşayan nüfusun % 44'ü ilkokul, % 18'i ortaokul, % 20'si lise veya dengi okul mezunudur. Herhangi bir okul bitirmeyenlerin oranı ise % 18 olarak belirlenmiştir.

Nüfusun Ekonomik Yapısı: Kentsel sit alanı içinde yapılan anketlerde hanede çalışanların elde ettiği gelire ilişkin de soru yöneltilmiş ve aylık geliri 2000 TL'nin altında olan ailelerin % 84 düzeyinde olduğu, hanelerden yalnızca % 16'sının aylık gelirinin 2000-4000 TL arasında olduğu belirlenmiştir.

1.5 Doğal ve Fiziksel Yapı

1.5.1 İklim

Aydın ilinin iklimsel özelliklerine genel olarak bakıldığında, Akdeniz ile olan bağlantısı ve coğrafi koşulların etkisi nedeniyle Akdeniz ikliminin tipik özellikleri dikkat çekmektedir. Karacasu ilçesinde de genel olarak Akdeniz iklimi (yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı) görülmekle beraber engebe nedeniyle ilçenin en alçak yeri olan Yenice Mahallesi'nden ilçe merkezine ve daha yükseklere, dağların zirvelerine doğru, çıkıldıkça iklimde ve iklime bağlı olarak bitki örtüsünde değişiklikler görülmektedir.

Sıcaklık: Aydın ilinde Didim, Söke, Buharkent ilçeleri ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu ilçeler olarak sıralanmaktadır. İl sınırları içinde aylık ortalama sıcaklık değerlerinin yıllık ortalaması en düşük olan ilçe 16.1 °C ile Karacasu ilçesidir. Karacasu ilçesinde günlük ortalama sıcaklığın 5° C'nin üzerinde olduğu gün sayısı 340,25 gün olarak görülmektedir. Karacasu ilçesinde en düşük aylık ortalama sıcaklık değerleri Aralık ve Ocak aylarında 6.3°C olarak ölçülürken en yüksek aylık ortalama sıcaklık değeri Ağustos ayında 27.3 °C olarak ölçülmüştür. İlçede ölçülen en yüksek sıcaklık değeri ise 39.9°C olarak ölçülmüştür.

Rüzgar: Aydın ili genelinde tek bir hakim rüzgar yönünden söz etmek olanaklı değildir. Aydın il merkezinde, ilin kıyı kesiminde, doğusunda ve güneyde kalan ilçelerde farklılaşan hakim rüzgarlar bulunmaktadır. İl merkezini de içine alan Efeler ilçesi ile bu ilçenin batısında ve doğusunda komşu konumda olan İncirliova ve Köşk ilçelerinde yıl genelinde hakim rüzgar yönü Doğu (E) yönlü rüzgarlardır. Planlama çalışmasına konu olan Karacasu ilçesinde ise hakim rüzgar yönü Güney-Güneydoğu (SSE) yönlü rüzgarlardır.

Nem: Aydın ili genelinde yıllık ortalamalarda en yüksek nem değerinin Yenipazar ilçesinde oluştuğu görülmektedir. Yenipazar'a yakın konumda bulunan Bozdoğan ilçesi de nem oranı yüksek ilçeler arasında yer almaktadır. İl sınırları içinde nem oranları en düşük ilçeler ise Buharkent, Nazilli ve Söke ilçeleridir. Aylara göre ortalama nem değerlerine bakıldığında aylık en yüksek değerin % 85 ile Aralık ayında Çine ilçesinde oluştuğu görülmektedir. Aylık ortalama en düşük nem değeri ise %39,8 ile Temmuz ayında Karacasu ilçesinde ortaya çıkmaktadır.

Yağış: Aydın ili sınırları içinde yağışlı gün sayısı açısından, il ortalamasının üzerinde değerlerin oluştuğu ilçeler Efeler, Söke, Karacasu, Sultanhisar, Bozdoğan, Çine, Buharkent, Nazilli ilçeleridir. Yıllık ortalamalara göre Aydın il ortalamasının altında yağışlı gün sayısına sahip olan ilçeler ise Didim, Germencik, İncirliova, Koçarlı, Köşk, Kuşadası ve Yenipazar ilçeleridir. Planlama alanının bulunduğu Karacasu ilçesinin aldığı yıllık ortalama yağış miktarı 647.70mm'dir. İlçede en yağışlı geçen ocak ayında ortalama yağış miktarı 154.38mm ve ortalama yağışlı gün sayısı ise 12.75'dir. Temmuz ayı ise ortalama 6.75 mm yağış ve ortalama 1.25 gün sayısı ile Karacasu ilçesinde yağış bakımından en verimsiz dönemdir.

1.5.2 Jeomorfolojik ve Topografik Yapı

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit alanı, Tabakhane Deresi Vadisi ile birbirinden ayrılmış iki parçalı yerleşme özelliğine sahip olan Karacasu ilçe merkezinde, yerleşmenin güneyde kalan ve Karşıyaka olarak da adlandırılan bölümünde yer almaktadır. İlçe merkezi kuzey, güney ve batı yönlerinden derin vadiler ile sınırlanan dar bir plato niteliğine sahipken, planlama çalışmasına konu olan alanın da içinde yer aldığı bölüm, ilçe merkezine oranla daha geniş bir açıklıkta yer almaktadır.

Planlama alanı yaklaşık olarak 550 metreden 600 metreye kadar değişen yükselti profiline sahiptir. Alanın deniz seviyesinden yüksekliği ilçenin eteklerinde kurulduğu Karıncalıdağ'a doğru (güneybatı) artmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde sınır oluşturan Tabakhane Deresi Vadisi içinde planlama alanı ile yaklaşık 30 metre yükseklik farkı oluşmaktadır.

Planlama alanının eğim durumu incelendiğinde, alan genelinde hakim olan eğim düzeyinin % 0-10 arasında değiştiği görülmektedir. Alan genelinde ağırlıklı olarak bu eğim düzeyi belirlenmiş olsa da yer yer %10-20 arasında eğim düzeyine sahip alanların da bulunduğu görülmektedir. Alan içinde eğimi % 20'yi aşan alanlar ise oldukça sınırlıdır. Planlama alanının kuzeyinde sınır oluşturan Tabakhane Deresi Vadisi'nde eğim düzeyi %30'u aşmaktadır.

1.5.3 Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Küçükarık Yolu kentsel sit alanı ve yakın çevresinde, etkileşim-geçiş sahası da dikkate alınarak belirlenmiş olan çalışma alanı sınırları içinde jeolojik duruma ilişkin analizler, çalışma alanını oluşturan bölgeyi de kapsayacak biçimde hazırlanmış ve onaylanmış olan Karacasu (Aydın) revize ve ilave imar planına esas jeolojik etüt raporundan faydalanarak hazırlanmıştır.

Jeolojik Etüt yapılan alan bütününde en eski formasyon Paleozoyik yaşlı, Mikaşist, Kloritşist, kuvarsitlerden ibaret seridir. Kuvarsitler beyazımtırak gri renkli olup şisti bir yapı sunarlar. Harita üzerinde mikaşist, klorit, şist ve kuvarsitler arasında bir sınır çizmek mümkün değildir. Bunlar çok defa ince tabakalar halinde münavebelidir. Paleozoyik yaşlı birimlerin üzerine uyumsuzlukla Neojen yaşlı birimler, bunların üzerinde de Kuvaterner yaşlı yamaç molozu birimi gelmektedir.

Tektonik: Bölge Batı Anadolu masifinin bir uzantısı sayılır. Havza önce Hersiniyen sonra Alp Orojenezinin etkisi altında kalmış olup, sonra faylanmalar yükselmeler ve bindirmeler gelişmiştir. Hersiniyen orojenezi ile Paleozoyik seriler kıvrımlanmış ve eklemlenmiştir. Daha sonra Alpin hareketiyle havza bugünkü morfolojisini kazanmıştır. Ana faylar genelde kuzeydoğu-güneybatı doğrultuludur.

Zemin ve Kaya Türlerinin Jeoteknik Özellikleri: Etüt alanı içinde gözlenen şistler ve Kiltaşı-marn ardalanmalı seri komperasör ve benzeri aletlerle işlenebilen orta-sert kayaçlar grubunda değerlendirilmiştir.

Zeminler: İnceleme alanı içindek Kuvaterner yaşlı yamaç molozu birimi iri taneli zemin olarak değerlendirilmiştir. Kazma ve kürekle işlenebilen topraklar sınıfındadır.

Deprem Durumu: İlçe ve civarı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarihli 96/8109 sayılı kararı ile kabul edilen "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derecede Tehlikeli Deprem Bölgesi sınırları içerisinde, 2018 yılında Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre ise yüksek deprem tehlikesine sahip bölgede yer almaktadır (AFAD, 2018).

1.5.3.1 Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Karacasu (Aydın) revize ve ilave imar planına esas jeolojik etüt raporunda yer verilmiş olan yerleşime uygunluk durumu haritasında (Şekil 1.2.) planlama çalışmasına konu olan alanın tamamı **Önlemli Alanlar 1 (ÖA-1)** olarak tanımlanmıştır. Genellikle Neojen yaşlı birimlerin yer aldığı Kiltaşı-marn ardalanmalı seri jeolojik etüt çalışmasında Önlemli Alan 1 (ÖA-1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yüzey suyu drenaj çalışmasına çok önem verilmesi, yüzey suyunun temel zeminini etkilemesinin önlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Hafriyatlar sonucu oluşacak şevlerin istinat duvarı ile desteklenmesi, mevcut bitki örtüsünün korunmasına özen gösterilmesi gerektiğine yapılan etütte yer verilmiştir.

Jeolojik Etüt Raporu'nun Sonuç ve Öneriler bölümünde aşağıdaki önerilere yer verilmiştir.

- Önlemli Alanlar: Etüt alanında Önlemli Alanlar ikiye ayrılmıştır. Ö.A. - 1 olarak belirtilen alanlar Neojen yaşlı Kiltaşı-marn ardalanmalı seri olup buralar yerleşime açılırken yüzey suyu drenaj çalışmalarına önem verilmeli ve bitki örtüsü korunmalıdır.
- İnceleme alanı ve çevresi 1. Derecede Tehlikeli Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Yürütülecek her türlü inşaat faaliyetinde ve zemin türlerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"in hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2000 tarih, 2023 sayılı Genelgesi gereği. İnceleme alanındaki zemin için iri taneli ve kaya zemin tanımlaması yapılmasına rağmen birimde homojenlik söz konusu olmadığından ve hafriyatlarda ne ile karşılaşılacağı bilinmediğinden en sağlıklı zemin tanımlaması zemin etüdünden sonra yapılacaktır. Bu nedenle inceleme alanında yer alan her iki birim üzerinde yapılacak tüm yapılar için " her türlü yapılaşmalarda her imar parsel için, zemin etüdü yaptırılması" gerekmektedir

1.5.4 Mevcut Arazi Kullanımı

Çalışma alanı sınırları içinde, kentsel sit sınırları içinde kalan bölümler genel olarak konut parsellerinden oluşmaktadır. Kentsel sit alanı çevresinde olası etkileşim-geçiş sahası olarak belirlenmiş, onaylı uygulama imar planında genel olarak konut alanı olarak düzenlenmiş olan çalışma alanı sınırları içinde ise mevcut arazi kullanımı ağırlıklı olarak tarımsal alanlardan (zeytinlik alanlar ve tarla tarımı yapılan alanlar) oluşmaktadır.

Konut Alanları: Çalışma alanının yaklaşık 6,41 hektar alan büyüklüğü ile %42,44'ünü konut alanları oluşturmaktadır. Planlama alanında konut alanları Küçükarık yolu civarında ve alanın doğusunda yoğunlaşmıştır.

Kentsel Yeşil Alanlar: Planlama alanı sınırları içinde düzenlenmiş, nitelikli bir yeşil alan bulunmamaktadır. Sadece Küçükarık yolunun Zerdali Çeşmesi ile birleştiği yerde 0,01 hektar büyüklüğünde bir çocuk oyun alanı bulunmaktadır.

Kentsel Sosyal Donatı: Planlama alanı içerisinde sağlık tesisi, kültürel tesis, spor alanı ve resmi kurum bulunmamaktadır. Sosyal donatı olarak 2 adet cami ve bir adet 0,23 hektar büyüklüğünde ilkokul alanı bulunmaktadır.

Tarım Alanları: Planlama alanının sınırlarında kalan bölümlerde, zeytinliklerden oluşan tarım alanları bulunmaktadır. Alandaki bazı konutların bahçeleri de zeytinlik ya da meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Çalışma alanının 5,17 hektar büyüklük ile yaklaşık %34,24'ünü zeytinlik alanları kaplamaktadır.

1.5.5 Ulaşım ve Hareketlilik

Planlama alanı Karacasu kent merkezinin güneyinde, derin vadi ile merkezden ayrışan Karşıyaka bölgesinde yer almaktadır. Kentin merkez bölgesiyle çalışma alanı arasındaki ulaşım bağlantısı tek aks üzerinden, Tabakhane Deresi üzerinde bulunan Karşıyaka Köprüsü üzerinden sağlanmaktadır. Kent merkezinden köprüyü geçerek güneye ulaşan Fatin Rüştü Zorlu Caddesi, aynı zamanda ilçenin güneyinde bulunan kırsal mahallelere erişimi sağlayan ana aks niteliğine de sahiptir.

Fatin Rüştü Zorlu Caddesi'nden planlama alanına iki akstan giriş yapılabilmektedir. Bunlardan ilki birbirini izleyen Dandalas Sokak, İnkılap Caddesi, Okul Sokak aksıdır. Bu aks planlama alanı içinde Büyükdağlı Caddesi ve Küçükarık Yolu'na erişimi sağlamaktadır. Bu aksın yanı sıra, daha güneyde bulunan Adalet Caddesi üzerinden de Okul Sokak'a ve alana ulaşılabilmektedir.

Planlama alanı sınırları içerisinde sürekliliği olan ana ulaşım aksı olarak Büyükdağlı Caddesi bulunurken, kentsel sit alanının en önemli sokağı olan Küçükarık Yolu, doğuda Okul Sokak'tan başlayıp, batıda Büyükdağlı Caddesi'ne bağlanmaktadır. Karacasu'nun geleneksel dokusunun izlerini günümüze taşıyan bu sokak, ilçe merkezinde özgün malzeme (dere taşı) ve doku özellikleriyle korunabilmiş iki sokaktan birisidir.

2 MEVCUT KORUMA VE PLAN KARARLARI

2.1 Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına konu olan ve günümüzde kentsel sit kararıyla koruma altına alınmış olan Küçükarık Yolu üzerinde ve çevresinde konumlanan 2 cami, 2 çeşme ve 5 konut parseli **İzmir II Numaralı KTVKBK'nun 22.06.1995 tarih ve 4991 sayılı kararı** ile tescil edilerek koruma altına alınmıştır. Aynı karar ile günümüzde kentsel sit sınırları içinde kalan Küçükarık Yolu, **'Korunacak Sokak'** olarak belirlenmiştir. Verilen bu karar ile tescilli tekil yapıların yanı sıra yapıların cephe aldığı sokak da koruma altına alınmıştır.

İzmir II Numaralı KTVKBK 30.06.2005 tarihinde almış olduğu 1103 sayılı karar ile korunacak sokak niteliğine sahip olan Küçükarık Yolu çevresinde bulunan ve sokaktan cephe alan parsellerin sınırından geçecek biçimde alan tanımlaması yapılmış ve **"Kentsel Sit Alanı"** ilan edilmiştir. Belirlenen kentsel sit sınırlarına yönelik Karacasu Belediyesi tarafından koruma amaçlı imar planı çalışmaları başlatılmış, Karacasu Belediye Meclisi tarafından uygun bulunan koruma amaçlı imar planları Aydın Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.

Koruma amaçlı imar planının yerinde incelenmesi sonucunda, kentsel sit sınırlarının irdelenmesi ve genişletilmesi kararlaştırılmış, **Aydın Koruma Bölge Kurulu'nun 05.08.2010 tarih ve 3051 sayılı kararı** ile **'kentsel sit sınırı'** yeniden belirlenmiştir. Aynı karar ile alan içinde var olan tescilli konut sayısı da 13 olarak belirlenmiştir.

Aydın KTVKBK'nun 19.10.2017 tarihli 7075 sayılı kararı ile birlikte kentsel sit alanı içerisindeki 84 ada 1 parselde yer alan yapı tescillenmiştir. Son olarak, **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.05.2019 tarihli 9474 sayılı kararı** neticesinde kentsel sit alanı sınırları içerisinde kalan 82 ada 1 parsel ve 87 ada 1 parselde yer alan konut yapıları sivil mimarlık örneği olarak tescillenmiştir. Aynı kararla birlikte, kentsel sit alanı çevresini kapsayan etkileşim geçiş sahasının sınırları belirlenmiştir. 29.05.2019 tarihli kurul kararı ile birlikte planlama sınırları içerisinde kalan tescilli sivil mimarlık örneği yapı sayısı 18'e, toplam tescilli yapı sayısı ise 23'e yükselmiştir.

2.2 Yapı ve Parsel Tescil Kararları

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunan anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapıların da içinde yer aldığı Karacasu ilçe merkezinde bulunan kültür varlığı niteliğine sahip olan yapılara ilişkin 9 farklı tescil kararı alınmıştır.

- KTVKYK'nın 07.03.1986 tarihli kararı
- İzmir II Numaralı KTVKK'nın 22.03.1989 tarihli kararı
- İzmir II Numaralı KTVKK'nın 04.01.1995 tarihli kararı
- İzmir II Numaralı KTVKK'nın 22.06.1995 tarihli kararı
- Aydın KTVKBK'nın 20.05.2010 tarihli kararları
- Aydın KTVKBK'nın 05.08.2010 tarihli kararı
- Aydın KTVKBK'nın 19.10.2017 tarihli kararı
- Aydın KVKBK'nın 29.05.2019 tarihli kararı
- Aydın KVKBK'nın 24.10.2019 tarihli kararı
- Aydın KVKBK'nın 22.07.2020 tarihli kararı

Karacasu ilçe merkezinde tek yapı ölçeğinde alınmış ilk tescil ve koruma kararı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 07.03.1986 tarihinde almış olduğu 1948 sayılı karardır. Bu karar ile Yaylalı Mahallesi'nde, planlama çalışmasına konu olan alan sınırları dışında bir Hamam yapısı tescil edilerek koruma altına alınmıştır.

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunan yapıları da kapsayacak biçimde alınmış ilk karar ise İzmir II Numaralı KTVKK tarafından 22.03.1989 tarihinde alınmış olan 647 sayılı karardır. Bu kararla Karacasu ilçe merkezinde 13 yeni yapıya ilişkin tescil kararı alınırken, 1986 yılında tescil edilmiş olan Hamam yapısının da tescilinin devamına karar verilmiştir. 22.03.1989 tarihinde tescil edilen 8 yeni yapıdan 1'i türbe, 4'ü cami, 1'i köprü, 2'si çeşme olup, tamamı anıtsal kültür varlığı yapılardır. 1989 yılında sivil mimarlık örneği konut ya da ticaret yapılarına ilişkin alınmış bir tescil kararı bulunmamaktadır.

İzmir II. Numaralı KTVKK'nun 22.03.1989 tarih ve 647 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma altına alınmış olan yapılardan **"Hacı Arap Camii", "Küçükarık Camii", "Küçükarık Çeşmesi"** planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunmaktadır. İzmir II. Numaralı KTVKK'nun 22.03.1989 tarih ve 647 sayılı kararı ile tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan yapılara ilişkin bilgiler aşağıda Tablo 2.1'de aktarılmıştır.

Tablo 2-1. Koruma Kurulunun 22.03.1989/647 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Hacı Arap Cami	452	1
Küçükarık Cami	101	4
Küçükarık Çeşmesi	81	34

Kaynak: (İzmir II Numaralı KTVKK)

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunan yapıları da kapsayacak biçimde alınmış ikinci karar ise İzmir II Numaralı KTVKK tarafından 04.01.1995 tarihinde alınmış olan 4489 sayılı karardır. Bu kararla Karacasu ilçe merkezinde 5 çeşmeye ilişkin tescil kararı alınmıştır.

İzmir II. Numaralı KTVKK'nun 04.01.1995 tarih ve 4489 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma altına alınmış olan çeşmelerden **"Zerdali Çeşmesi"** planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunmaktadır. Buna ek olarak, aynı kararla birlikte tescillenen **"Hatip Çeşmesi"** sit etkileme geçiş alanında yer almaktadır. İzmir II. Numaralı KTVKK'nun 04.01.1995 tarih ve 4489 sayılı kararı ile tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan çeşmelere ilişkin bilgiler aşağıda Tablo 2.2'de aktarılmıştır.

Tablo 2-2. Koruma Kurulunun 04.01.1995/4489 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Zerdali Çeşmesi	81	46
Hatip Çeşmesi	27	30

Kaynak: (İzmir II Numaralı KTVKK)

Planlama alanında bulunan yapılara ilişkin alınmış olan üçüncü tescil kararı İzmir II. Numaralı KTVKK'nun 22.06.1995 tarih ve 4991 sayılı kararıdır. Bu karar ile de Karacasu ilçesi genelinde tescil kararları alınmıştır. Bu karar ile Karacasu ilçesi genelinde 17 yeni yapıya ilişkin tescil kararı alınmış olup bu yapılardan 1'i mescid, 1'i cami, 2'si çeşme, 1'i arasta, 12'si konut yapılarına ilişkindir. 22.06.1995 tarihli kararla Karacasu ilçe merkezinde tescilli anıtsal kültür varlığı yapılara ilişkin tescil kararlarına 4 yeni karar eklenirken, 1'i arasta, 12'si konut olmak üzere ilk kez 13 sivil mimarlık örneği yapı da tescil edilerek koruma altına alınmıştır.

Karacasu ilçe merkezinde tescil kararı alınmış olan 12 konut yapısından biri 82 ada 8 parselde, Küçükarık Yolu üzerinde konumlanan yapı olup planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunmaktadır. İzmir II. Numaralı KTVKK'nun 22.06.1995 tarih ve 4991 sayılı kararı ile tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan yapıya ilişkin bilgiler aşağıda Tablo 2.3'de aktarılmıştır.

Tablo 2-3. Koruma Bölge Kurulunun 22.06.1995/4991 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Konut	82	8

Kaynak: (İzmir II Numaralı KTVKK)

22.06.1995 gün ve 4991 sayılı kararı ile ayrıca, 22.03.1989 gün ve 647 sayılı karar, 04.01.1995 gün ve 4489 sayılı kararlarla tescil edilen 14 yapının tescilinin de devamına da karar verilmiştir. 1995 yılında alınmış kararlarla Karacasu ilçe merkezinde tescilli kültür varlığı sayısı 31'e, kentsel sit sınırları içindeki tescilli kültür varlığı sayısı ise 5'e yükselmiştir.

Planlama alanında bulunan yapılara ilişkin alınmış olan dördüncü tescil kararı Aydın KTVKBK'nun 20.05.2010 tarihinde almış olduğu 2882 ve 2883 sayılı kararlardır. Bu kararlarla iki konut yapısı tescil edilerek koruma altına alınmıştır. Aydın KTVKBK'nun 20.05.2010 tarih ve 2882-2883 sayılı kararları ile tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapılara ilişkin bilgiler aşağıda Tablo 2.4'de aktarılmıştır.

Tablo 2-4. Koruma Bölge Kurulunun 20.05.2010/2882-2283 Kararları İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Konut	83	2
Konut	81	10

Kaynak: (Aydın KTVKBK)

Aydın KTVKBK'nun 20.05.2010 tarihli kararları ve öncesinde alınmış olan kararlarla Karacasu ilçe merkezinde tescilli kültür varlığı sayısı 33'e, planlama sınırları içindeki tescilli kültür varlığı sayısı ise 7'ye yükselmiştir.

Planlama alanında bulunan yapılara ilişkin alınmış olan beşinci tescil kararı Aydın KTVKBK'nun 05.08.2010 tarihinde almış olduğu 3051 sayılı karardır. Planlama alanına yönelik en geniş kapsamlı tescil kararı da olan bu karar, kentsel sit sınırlarının genişletilmesine yönelik karar ile birlikte alınmıştır. Bu kararlarla tamamı planlama sınırları içinde kalan 13 konut yapısı sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmiş ve koruma altına alınmıştır. Aydın KTVKBK'nun 05.08.2010 tarih ve 3051 sayılı kararı ile tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapılara ilişkin bilgiler aşağıda Tablo 2.5'de aktarılmıştır.

Tablo 2-5. Koruma Bölge Kurulunun 05.08.2010/3051 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Konut	26	2
Konut	26	3
Konut	26	4
Konut	81	9
Konut	81	13
Konut	81	26
Konut	81	32
Konut	82	8
Konut	83	5
Konut	87	17
Konut	87	20
Konut	99	15
Konut	100	5

Kaynak: (Aydın KTVKBK)

Aydın KTVKBK'nun 13 konut yapısının tesciline yönelik almış olduğu karar, İzmir KTVKK'nun 22.06.1995 gün ve 4991 sayılı kararı ile tescil edilmiş, 82 ada 8 parselde bulunan yapıya ilişkin tescil kararının tekrarlanmasını da içerdiğinden, planlama sınırları içindeki tescilli kültür varlığı sayısı ise 19'a yükselmiştir. Bu 19 tescil kararı içinde 15'i sivil mimarlık örneği konut yapısıdır.

Aydın KTVKBK'nun 19.10.2017 tarihli 7075 sayılı kararı ile birlikte kentsel sit alanı içerisindeki 84 ada 1 parselde yer alan yapı tescillenmiştir.

Tablo 2-6. Koruma Bölge Kurulunun 19.10.2017/7075 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Konut	84	1

Kaynak: (Aydın KTVKBK)

Aydın KVKBK'nun 29.05.2019 tarihinde almış olduğu 9474 sayılı kararla kentsel sit alanı içerisinde kalan 2 konut yapısı sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmiş ve koruma altına alınmıştır. Aynı kararla birlikte, planlama çalışmasına konu olan alanla ilgili olarak önerilen etkileşim geçiş sahası sınırlarının uygun olduğuna karar verilmiştir. Aydın KVKBK'nun 29.05.2019 tarihli kararı ile tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda aktarılmıştır.

Tablo 2-7. Koruma Bölge Kurulunun 29.05.2019/9474 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Konut	82	1
Konut	87	1

Kaynak: (Aydın KTVKBK)

Planlama alanında bulunan yapılara ilişkin alınmış olan en son kurul kararı Aydın KVKBK'nun 22.07.2020 tarihinde almış olduğu 10932 sayılı karardır. Bu kararla kentsel sit alanı içerisinde kalan 3 konut yapısı ile etkileşim geçiş sahası içerisindeki 4 konut yapısı sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmiştir. Aynı kararla birlikte alanın batısında ve güneyindeki özgün döşeme ve dokusu korunmuş sokaklar da koruma altına alınmıştır. Bu kararla tescil edilen ve planlama alanı sınırları içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapıların ada ve parsel bilgileri aşağıdaki tabloda aktarılmıştır.

Tablo 2-8. Koruma Bölge Kurulunun 22.07.2020/10932 Kararı İle Tescil Edilen Yapılar

ADI	ADA NO	PARSEL NO
Konut	100	6
Konut	100	8
Konut	81	11
Konut	31	12
Konut	31	16
Konut	35	5
Konut	31	13

Kaynak: (Aydın KTVKBK)

Alınmış tüm kararların bir arada değerlendirilmesi sonucunda günümüzde; koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan sınırlar içinde bulunan tescil edilerek koruma altına alınmış kültür varlıklarından 24'ünün sivil mimarlık örneği konut yapılarından (II. grup yapı) oluştuğu görülmektedir. Bu yapıların yanı sıra, planlama sınırları içinde anıtsal kültür varlığı niteliğine sahip (I. grup yapı) 2 cami, 1 mezarlık ve 4 çeşme bulunmaktadır. Alan içerisindeki tescilli çeşmelerden 2 adedi kentsel sit alanı içerisinde, 2 adedi ise sit etkileşim geçiş alanı içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan, farklı tarihlerde alınan kararlarla tescillenmiş yapıların tamamı Tablo 2-8'de aktarılmıştır.

Tablo 2-9. Planlama Alanı İçerisindeki Tescilli Yapılar

	KULLANIMI	ADA/PARSEL	TESCİL GRUBU
1	Konut	**81/26**	II. Grup
2	Konut	**100/5**	II. Grup
3	Konut	**26/3**	II. Grup
4	Konut	**26/2**	II. Grup
5	Konut	**82/8**	II. Grup
6	Konut	**83/5**	II. Grup
7	Konut	**87/20**	II. Grup
8	Konut	**81/32**	II. Grup
9	Konut	**87/17**	II. Grup
10	Konut	**99/15**	II. Grup
11	Konut	**81/13**	II. Grup
12	Konut	**81/9**	II. Grup
13	Konut	**26/4**	II. Grup
14	Konut	**81/10**	II. Grup
15	Konut	**83/2**	II. Grup
16	Konut	**84/1**	II. Grup
17	Konut	**87/1**	II. Grup
18	Konut	**82/1**	II. Grup
19	Konut	**35/5**	II. Grup
20	Konut	**31/12**	II. Grup
21	Konut	**31/16**	II. Grup
22	Konut	**100/6**	II. Grup
23	Konut	**100/8**	II. Grup
24	Konut	**81/11**	II. Grup
25	Küçükarık Çeşmesi	**81/34**	I. Grup
26	Zerdali Çeşmesi	**81/46**	I. Grup
27	Hatip Çeşmesi	**27/30**	I. Grup
28	Hacıarap Cami	**565/1**	I. Grup
29	Küçükarık Cami	**101/4**	I. Grup
30	Mezarlık	**87/6**	I. Grup
31	Çeşme	**31/13**	I. Grup

Kaynak: (Aydın KTVKBK)

Planlama alanı içerisindeki tescilli kültür varlıklarının bulunduğu toplam 31 parselin 25 adedi kentsel sit sınırları içinde yer alırken, etkileşim-geçiş sahası içinde ise 3 adedi anıt olmak üzere 6 adet (2 adet çeşme ve 1 adet mezarlık) tescilli kültür varlığı bulunmaktadır.

2.3 Etkileşim-Geçiş Sahası

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda, kentsel sit alanlarının çevresinde bir etkileme geçiş alanı (etkileşim-geçiş sahası) belirlenmesi ve belirlenecek bu alanın da koruma amaçlı imar planı sınırları içine alınmasının gerekliliğinden söz edilmiş ve konu Kanun'un 3. Maddesinde düzenlenmiştir.

> *"**Etkileşim-geçiş sahası:** korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış, sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır."*

Diğer yandan, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan 19.04.1996 tarihli 420 sayılı İlke Kararı'nda *"Planlama Sırasında Etkileme Geçiş Alanı Olarak Göz önüne Alınması Gerekli Görülen Alanlara (Planlama Sınırları) İlişkin Esaslar"* belirlenmiştir.

İlke kararında;

> *"Ülkemizde bulunan korunması gerekli kültür varlıklarının ve sit alanlarının korunması ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi, tespit, tecil ve koruma olgularının planlama disiplini altında bütünleştirilmesiyle gerçekleştirilebilir.*
>
> *Ancak sit alanlarının korunabilmesi için salt bu alanların değil bu alanları doğrudan etkileyen geçiş bölgelerinin de sit alanı ile birlikte uyumlu ve sağlıklı bir planlama anlayışı içinde ele alınması zorunludur.*
>
> ***Bu nedenle;***
>
> ***1.** Koruma amaçlı imar planları yapımı sırasında sit bölgeleri ile bütünlük gösteren, yoğunluk ve yerleşme düzeninin sit bölgeleri ile uyum içinde oluşması ve gelişmesi öngörülen, siti bütünleyen alanlardan;*
>
> ***a)** Daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış - bozulmuş sitlerin,*
>
> ***b)** Sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan yapı grupları ve benzerlerinin,*
>
> ***c)** Sit bölgeleri arasında kalmış sitleri doğrudan etkileyen kurul denetiminin yapılamadığı alanların,*
>
> *Fiziki planlama ve koruma sorunlarının çözümünü sağlamak amacıyla planlama sırasında "Etkileme Geçiş Alanı" olarak planlama sınırları içerisinde alınmasına,*
>
> ***2.** Bu alanların, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü veya ilgili koruma kurullarının önerisi ile ilgili koruma kurullarınca belirlenmesi, planlama sırasında değiştirilmesi gerekli görülürse yine ilgili koruma kurulu görüş ve kararının alınmasına,*

3. Bu alanlarda ilgili koruma kurulu kararı ile plan değişiklikleri yapılabileceğine, karar verildi."

420 sayılı İlke Kararı kapsamında, planlama aşaması aşamasında korumaya ilişkin kararların sürdürülebilirliği ve etkinliğinin sağlanabilmesi amacıyla, kentsel sit alanını çevreleyen ve bütünleyen yapı adaları Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından etkileme geçiş alanı olarak belirlenmiştir.

Etkileme-geçiş sahası olarak koruma amaçlı imar planı kapsamına alınan alanın batı ve güneybatısı genel olarak henüz yapılaşmamış boş alanlardan oluşmakta, sit alanının doğusunda kalan alanlar ise büyük oranda yapılaşmış durumdadır. Etkileşim-geçiş sahası olarak belirlenen alan içinde var olan yapıların bir bölümü geleneksel Karacasu evlerinden olsa da, kentsel sit sınırları dışında tescil edilerek koruma altına alınmış herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Çalışma alanı için hazırlanacak koruma amaçlı imar planının kapsamlı koruma kararları (yapı, parsel, sokak ve açık alan bazında) geliştirilmesi gereken bölümü kentsel sit alanıdır. Ancak, bu alanı çevreleyen parsellerde yapılacak yapıların, kentsel sit alanının güncel yapılaşma dokusu içinde kaybolması ve özgünlüğünü yitirmesine neden olması olasılığı dikkate alınarak, koruma amaçlı plan kararlarının kentsel siti çevreleyen parselleri de kapsayacak biçimde geliştirilmesi gerekecektir.

2.4 Mevcut Plan Kararları

Planlama alanının bulunduğu Karacasu ilçe merkezinin 02.06.2010 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve eş zamanlı onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 2005 yılında onaylanan kentsel sit sınırlarının kapsadığı alan plan dışı bırakılmıştır. Ancak, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.08.2010 tarihli 3051 sayılı kararıyla, planın onay tarihi sonrasında kentsel sit alanının sınırları genişletilmiştir.

Planlama çalışmasına konu olan güncel kentsel sit alanının 2005 yılında belirlenen sınırları içinde kalan alanlar onaylı nazım ve uygulama imar planında kentsel sit olarak ayrıştırılmışsa da, 2010 yılında kentsel sit alanının genişleyen bölümleri ise plan sınırları içinde konut alanı olarak düzenlenmiş durumdadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanının çevresinde verilen kararlara bakıldığında alanın doğusu ve güneyinde konut gelişim alanları önerildiği, bunun yanında iki alanda düzenlenmiş yeşil alanların bulunduğu görülmektedir. Uygulama imar planında alanın çevresinde yer alan meskun konut alanları bitişik nizam iki katlı olarak belirlenirken konut gelişim alanlarına ayrık nizam, iki katlı, 0.60 emsal değerinde yapılaşma önerilmiştir. Planda alan çevresinde, alanın güneyinden kuzeyde Tabakhane Deresi'ne ulaşan, park ve çocuk bahçesi olarak tanımlanmış yeşil alan düzenlemelerinin bulunduğu görülmektedir.

3 GELENEKSEL DOKUYU OLUŞTURAN UNSURLAR

3.1 Tüm Parsellere Yönelik Veriler

Parsel Konumları ve Tipolojisi: Planlama alanı içinde var olan parsellerin ada içindeki konumları ve tipolojisine ilişkin yapılan analizlerde, hareketli sokak dokusunun ve çıkmaz sokakların varlığının parsel tipolojisini de etkilediği görülmektedir. Dar ara sokakların ve çıkmaz sokakların yaygın olması nedeniyle ada içi parsel ve balta parsel sayısı azalırken, köşe parsel sayısının ise oransal olarak oldukça yüksek düzeye ulaştığı (% 46,15), sayısal olarak ara parsellerden (% 44,53) daha çok olduğu görülmektedir. Alan genelinde var olan balta parsellerin oranı % 6,88 orana sahiptir.

Parsel Kullanımı: Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 247 parselin çoğunluğu konut kullanımındadır. Alanda konut kullanımında olmayan parseller arasında, tescilli iki cami parseli, 4 adet çeşme parseli ve 1 adet ilkokul parseli bulunmaktadır. Planlama alanında 1'i çocuk bahçesi olarak kullanılan, toplam 89 yapılaşmamış (boş) parsel bulunmaktadır. Alanın dış çeperlerinde yer alan boş parseller genel olarak zeytinlik alanlar ve meyve bahçelerinden oluşmaktadır. Alan içinde bulunan boş parsellerden bir bölümü geçmişte konut parseli olarak kullanılmış olsa da, bu parsellerde günümüze gelebilmiş yapı bulunmamaktadır.

Çalışma alanı genelinde bulunan 247 parselden üzerinde cami bulunan 2 parsel, ilkokul parseli ve çeşme bulunan 4 parsel analiz dışı tutulduğunda kalan 240 parselin 89'u yapılaşma bulunmayan boş parsel niteliğine sahipken, üzerinde konut ve müştemilat yapılaşması bulunan parsel sayısı 151'dir. Bu parsellerden 129'unda fiilen kullanılan konut yapıları bulunurken, bu parsellere ek olarak 10 parselde harap durumda 12 konut yapısı bulunmaktadır. Alanda bulunan 12 parselde ise yalnızca müştemilat yapısı bulunmaktadır.

Kentsel sit alanı sınırları içinde bulunan 69 parselden üzerinde cami bulunan 2 parsel ve çeşme bulunan 2 parsel analiz dışı tutulduğunda kalan 65 parselin 14'ü yapılaşma bulunmayan boş parsel niteliğine sahiptir. Üzerinde konut ve müştemilat yapılaşması bulunan parsel sayısı 51'dir. Bu parsellerden 42'sinde fiilen kullanılan konut yapıları (45 yapı) bulunurken, bu parsellere ek olarak 7 parselde harap durumda konut yapıları bulunmaktadır. Alanda bulunan 2 parselde ise yalnızca müştemilat yapısı bulunmaktadır. Alan genelinde parsel sayıları açısından bakıldığında boş parsellerin toplam parsel sayısına oranı % 36,03 olarak belirlenirken bu oran kentsel sit sınırları içinde ise % 20,28'e düşmektedir.

Parsel Büyüklükleri: Çalışma alanı içerisinde kadastro verilerine göre varlığı belirlenen 247 parsel, büyüklüklerine göre 6 gruba ayrılmıştır. Çalışma alanı bütününde; toplam içerisindeki en büyük payı % 36,84 ile 200-400 m² arasında olan parsellerin aldığı görülmektedir. Toplam içerisindeki ikinci en büyük payı % 21,46 ile

0-200 m² arasında olan parseller, üçüncü en büyük payı ise % 19.84 ile 400-600 m²'den aralığındaki parsellerin aldığı görülmektedir.

Kentsel sit alanı içinde bulunan 69 parselin büyüklüklerine göre dağılımı analiz edildiğinde toplam içerisindeki en büyük payı, çalışma alanı genelinde olduğu gibi %39,13 oranla 200-400 m² arasında olan parsellerin aldığı belirlenmiştir. Parsel büyüklükleri açısından ikinci sırada % 24,64 oranıyla 0-200 m² arasında olan parseller ve üçüncü sırada % 21,74 oranıyla 400-600 m² arasında olan parseller yer almaktadır. Toplam içerisindeki en küçük payı ise % 4,35 oranıyla 800-1000 m² parseller ve 1000 m²'den büyük parseller yer almaktadır.

Kentsel sit sınırları içindeki parsel büyüklükleri, çalışma alanı geneline göre daha küçük boyuta sahiptir. 400 m²'den küçük olan parseller kentsel sit sınırları içinde toplamda % 63,77 oranına ulaşırken, çalışma alanı genelinde bu oran % 57,72 düzeyindedir. Çalışma alanı genelinde **ortalama parsel büyüklüğü 527,09 m² olarak belirlenirken, kentsel sit sınırları içinde ise ortalama parsel büyüklüğü 384,34 m² olarak belirlenmiştir.**

3.2 Tüm Yapılara Yönelik Veriler

Yapı Büyüklükleri: Çalışma alanı genelinde tespit edilmiş yapı sayısı 237 olup, bu yapılardan 142'si kullanılabilir durumda olan konut yapısı, 12'si harap duruma gelmiş, kullanılmayan konut yapısıdır. 237 yapı arasında 81 adet müştemilat yapısı bulunmakta olup, bu yapılar genel olarak konut yapıları ile birlikte konut parselleri içinde yer almaktadır. Ancak, konut olarak kullanılan yapı bulunmayan 12 parselde ise mevcut müştemilat yapısının bulunduğu belirlenmiştir. 237 yapı arasında 2 adet de cami yapısı bulunmaktadır. Çalışma alanı içinde bulunan konut yapıları arasında, 120 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip konutların oranı % 45,45'dir. Yapılan analiz çalışmaları sonucunda çalışma alanı genelinde **ortalama konut büyüklüğü 124 m²** olarak belirlenmiştir.

Kentsel sit alanı genelinde bulunan 83 yapıdan 45'i kullanılabilir durumda konut yapısı, 9'u harap durumda, kullanılmayan konut yapısıdır. 83 yapı arasında 27 müştemilat yapısı bulunmakta olup, bu yapılar genel olarak konut yapıları ile birlikte konut parselleri içinde yer almaktadır. 83 yapı arasında 2 adet cami yapısı bulunmaktadır. Kentsel sit alanı içinde bulunan konut yapıları arasında, 120 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip konutların oranının % 51,85 olduğu görülmektedir. Yapılan analiz çalışmaları sonucunda, kentsel sit alanı sınırları içinde de **ortalama konut büyüklüğü 121 m²** olarak belirlenmiştir.

TAKS: Alan genelinde boş parsellerden oluşan % 41,67'lik bölüm hesaplama dışında tutulduğunda, TAKS değerlerinin yoğunlaştığı grup, % 23,75 oranıyla 0.21-0.40 TAKS değerinin ortaya çıktığı parsellerdir. Bu oranı, % 15,42 oranıyla 0.41-0.60 TAKS değerinin oluştuğu parseller, % 7,92 oranıyla 0,03-0.20 TAKS değerine sahip parseller izlemektedir.

Çalışma alanı içinde, kentsel sit alanı sınırları içinde kalan bölümler ayrıştırılarak ayrıca değerlendirme yapıldığında yapılaşma bulunan parsellerde TAKS değerlerinin yoğunlaştığı grup % 30,77 oranıyla 0.21-0.40 TAKS değerinin ortaya çıktığı parsellerdir. Bu grubu sırasıyla % 13,85 oranıyla 0.41-0.60 TAKS değerine sahip parseller ve 0.61-0.80 TAKS ile yapılaşmış parseller izlemektedir.

KAKS: Alan genelinde boş parsellerden oluşan % 41,67'lik bölüm hesaplama dışında tutulduğunda, yapılan analizlerin sonuçlarına göre yapılaşma bulunan parsellerde KAKS değerlerinin yoğunlaştığı grup % 22,92 oranıyla 0.03 - 0.40 KAKS değerinin ortaya çıktığı parsellerdir. Bu grubu sırasıyla % 11,25 oranıyla 0.41 - 0.60 KAKS değerine sahip parseller ve % 9,17 oranıyla 1,01 – 2,00 KAKS ile yapılaşmış parseller izlemektedir.

Kentsel sit alanı içinde yapılaşma bulunan konut parsellerinde belirlenen KAKS değerleri de 6 gruba ayrılarak ele alınmıştır. Yapılan analizlerin sonuçlarına göre yapılaşma bulunan parsellerde KAKS değerlerinin yoğunlaştığı grup % 40,00 oranıyla 0.06-0.40 KAKS değerinin ortaya çıktığı parsellerdir. Bu grubu sırasıyla %10,77 oranıyla 0.41-0.60 KAKS değerine sahip parseller ve % 13,85 oranıyla 1.01-2.00 KAKS ile yapılaşmış parseller izlemektedir.

Parsel İçi Konum: Kentsel sit alanı içinde yer alan tescilli parseller çoğunlukla dikdörtgen forma sahip olup, az sayıda kare forma sahip parsel bulunmaktadır. Tüm yapılar parselin en az iki sınırına dayalı olarak yerleşmiş olup, parsellerin tamamında bahçe kullanımı söz konusudur. Tescilli yapı örnekleri üzerinden yapılan analizlerde, bir örnek dışında tüm yapıların parselin yol cephesine dayalı yerleştiği görülmektedir. Yola dayalı cephelerden bir bölümü oluşturulan çıkmaz sokaklardan faydalanmaktadır.

Ruhsat Durumu: Kentsel sit alanı ve çevresindeki alanlardan oluşan çalışma alanı sınırları içinde bulunan yapılar genel olarak imar mevzuatının uygulamaya girmesi öncesinde yapımı gerçekleşmiş yapılardan oluşmaktadır. Alan içinde plan kararları doğrultusunda ruhsat alınarak yapılaşmış yapı bulunmamaktadır.

Mimari Dönem: Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan bölgedeki yapılaşmaların XVIII. Yüzyılın ortalarına kadar uzandığı görülmektedir. Alanda var olan anıtsal kültür varlığı yapıların yapım tarihleri dikkate alındığında bölgedeki yapılaşmaların XVIII. Yüzyıla dayandığı belirlenmiş olsa da, ancak tescil edilerek koruma altına alınmış sivil mimarlık örneği yapıların ve benzer teknikle inşa edilmiş diğer yapıların dönemsel olarak XIX yüzyıl sonlarına ve XX. yüzyıl başlarına ait olduğu değerlendirilmiştir.

Yapım Tekniği ve Malzeme: Çalışma alanı içerisinde bulunan konut yapıları tek ya da iki katlıdır. Geleneksel dokuyu oluşturan yapılaşmalarda zemin katında dış duvarlar yığma taş olarak biçimlenmiştir. Bu sistemde taş duvarların kalınlıkları 75-90 cm arasındadır. Zemin kat ve üst katlarda mekânları bölen duvarlar ahşap karkas sistem olup, harçla sıvanmıştır. Bu bölücü duvarların kalınlıkları ise yaklaşık 15-18 cm civarındadır. Çatıları genellikle beşik çatı olup, oturtma çatı sistemi ile çözülmüştür.

Çatı örtüsünün özgün hali alaturka kiremittir. Geleneksel yapıların yanı sıra alanda bulunan yakın dönem yapılaşmaları da büyük oranda tuğla yığma yapılardan oluşurken, alanda betonarme sistemde yapılmış 39 (%25,32) yapı ve briket malzeme kullanılarak yapılmış bir yığma yapı bulunmaktadır.

Kat Adetleri: Çalışma alanı genelinde var olan yapıların kat adetlerine ilişkin analiz çalışmaları sonucunda, yapıların tek katlı ve iki katlı yapılardan oluştuğu belirlenmiştir. Çalışma alanı genelinde 12 harap yapı ile birlikte toplam 154 konut yapısı bulunmaktadır. Bu yapılardan % 44,16'lık bölümü tek katlı yapılardan oluşurken, % 45,45'lik bölümü ise 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanda bulunan yapılardan % 7,79'luk bölümü harap yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıların bir bölümünde sağlıklı kat tespiti yapılması olanaklı olmadığı için katlarına göre ayrıştırılmamıştır. Harap yapılar değerlendirme dışı bırakılarak, kullanılır durumda olan 142 yapı arasında oransal değerlendirme yapıldığında iki katlı yapıların oranı % 49,30'a ulaşmaktadır.

Kentsel sit alanı genelinde var olan yapıların kat adetlerine ilişkin analiz çalışmaları sonucunda, 9 harap yapı ile birlikte toplam 54 konut yapısı bulunduğu belirlenmiştir. Bu yapılardan % 44,44'lük bölümü tek katlı yapılardan oluşurken, % 38,89'luk bölümü ise 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanda bulunan yapılardan % 16,67'lik bölümü harap yapılardan oluşmaktadır. Harap yapılar değerlendirme dışı bırakılarak, kullanılır durumda olan 54 yapı arasında oransal değerlendirme yapıldığında tek katlı yapıların oranı % 53,33'e ulaşmaktadır. Kentsel sit alanı içindeki yapılaşmalarda iki katlı yapıların oransal olarak yükseldiği, çalışma alanı geneline göre tek katlı yapıların oranının daha düşük olduğu görülmektedir.

Yapısal Durum: Çalışma alanında bulunan yapıların, yapısal durumunun belirlenmesinde, yapım tekniği, malzeme, strüktür, sağlamlık gibi kriterler dikkate alınmış ve yapılan gözlemlere dayalı bir değerlendirme gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz çalışmaları sonucunda, alan genelinde bulunan konut yapılarının yalnızca % 20,13'u iyi durumdaki yapılardan oluşurken, kötü durumda olan yapılar % 18,18, harap yapıların oranı % 7,79'dur.

Yapısal durum analizi sonuçları içinden, kentsel sit sınırları içinde kalan bölüm ayrıştırıldığında, iyi yapı olarak tanımlanabilen yapının kalmadığı, kötü durumda olan yapıların oranının % 18,52'ye, harap yapıların oranının ise % 16,67 oranına ulaştığı görülmektedir. Yapılan analizlerde, orta durumda olarak kabul edilen ve basit onarım gerektiren yapılardan oluşan orta durumdaki yapıların oranı ise % 64,81'e ulaşmaktadır. Kentsel sit sınırları içindeki yapıların güncel yapısal durumunun değerlendirilmesi sonucunda, yapıların önemli bir bölümünün onarım ihtiyacı olan yapılardan oluştuğu ortaya çıkmaktadır.

Eklentiler: Geleneksel Karacasu evlerinde depolama müştemilat gibi ihtiyaçlar genellikle yapının hayat kısmının altında bulunan birimlerde sağlanır. Bu birimlerin yeterli olmaması durumunda yapıların avlularında ek olarak inşa edilen müştemilatlar da bulunmaktadır. Müştemilatlar arasında parsel içinde yapıdan bağımsız konumda bulunanlar olsa da, çoğunlukla müştemilatlar konuta bitişik konumda yer seçmiştir.

Geleneksel konut yapılarında hayat mekanın altında yer alan müştemilat bölümlerinin bir kısmı günümüzde yapılan değişikliklerle birlikte yaşam alanlarına dönüştürülmüş durumdadır.

Yapılan analizler sonucunda, alan genelinde ana yapıdan ayrı biçimde yapılaşmış 81 müştemilat yapısının bulunduğu, var olan yapıların ortalama büyüklüğünün 42 m² olduğu belirlenmiştir. Kentsel sit alanı sınırları içinde 27 müştemilat yapısı bulunurken, ortalama büyüklüğün alan geneline yakın 38 m² olduğu belirlenmiştir.

Avlu ve Bahçeler: Geleneksel Karacasu evlerinde avlu ve hayat önemli bir yere sahiptir. Bu mekanlar günlük yaşamın sürdürüldüğü birimlerdir. Geleneksel yapılarda bulunan hayat bölümleri avlu cepheli olarak ve açık olarak düzenlenmiştir. Avlu ve hayatta mutfak, yüklük, ocak, sabunluk gibi yardımcı mekanlar da yer almaktadır. Avlu/bahçe olarak kullanılan mekanlar içinde meyve ağaçları ve zeytin ağaçlarına rastlanır.

Yapıların avlu ve bahçe duvarları genel olarak kuru taş duvar niteliğindedir. Geleneksel Karacasu evlerinde girişler avludan sağlanırken, avluya sokaktan giriş kapıları çift kanatlı ve ahşap malzemeden yapılmıştır. Alandaki geniş parsel içinde konumlanmış bazı konutların avluları, meyve bahçeleri ve zeytinlikler ile bütünleşmektedir.

Çatı Sistemi ve Malzemesi: Çalışma alanı genelinde ve kentsel sit alanı sınırları içinde, geleneksel Karacasu evlerinde yapıların çatıları genel olarak kırma çatıdır. Geleneksel konutlarda çatı örtüsü alaturka kiremit olsa da onarım geçirmiş yapıların bir bölümünde çatılarda Marsilya kiremit kullanılmıştır. Geleneksel konutlarda çatı saçakları oldukça geniştir. Yakın dönem yapılaşmalarında da genel olarak kırma çatı tercih edilmiş olup, çatı malzemesi ise genelde Marsilya kiremittir. Yakın dönem yapılarında saçaklar geleneksel yapılara oranla daha dardır. Yakın dönem yapılaşmaları içinde, teras çatı bulunan az sayıda yapı bulunmaktadır.

Konfor Durumu: Planlama alanı içerisindeki geleneksel konut yapıları inşa edildiği dönemin yaşam biçimine hizmet verecek biçimde yapılmış olup, o dönemin konfor koşullarını taşımaktadır. Günümüz koşullarına göre değerlendirildiğinde yapılarda bazı temel değişikliklerin yapılması ihtiyacı doğmaktadır.

Kentsel sit sınırları içinde yapılan anket çalışmaları sonucunda, alanda 3 odalı yapıların % 42 oranında, 2 odalı yapıların % 32 oranında, 4 odalı yapıların ise % 11 oranında olduğu belirlenmiştir. Alanda bulunan yapıların % 95 oranda sobalı olduğu, 19 hane içinde yalnızca 1 yapının kaloriferli olduğu belirlenmiştir. Alanda yaşayan hanelerin % 53'ü oturduğu evden memnun olduğunu belirtirken, oturduğu evden memnun olmayan % 37'lik bölümün genel olarak oturulan konutun eski olmasından yakındığı belirlenmiştir. Konutlarda ihtiyaç duyulan ek mekan konusunda yapılan görüşmelerde, kullanıcıların % 58'i ek mekan ihtiyacı bulunmadığını belirtirken, % 21'i oda, % 21'i de banyo ve mutfak ihtiyaçlarını dile getirmişlerdir.

3.3 Taşınmaz Kültür Varlıkları

3.3.1 Anıtsal Kültür Varlıkları

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit alanı sınırları içinde tescil edilerek koruma altına alınmış, 2 cami, 1 mezarlık ve 4 çeşmeden oluşan 7 anıtsal kültür varlığı bulunmaktadır. Alanda bulunan iki tescilli anıtsal kültür varlığı cami yapısından biri (Hacı Arap Camii) alanın kuzeydoğusunda, Tabakhane Deresi Vadisi'ne bitişik konumda konumlanmıştır. Alanda bulunan diğer tescilli anıtsal kültür varlığı cami (Küçükarık Camii) yapısı ise alanın güneybatı ucunda, tarımsal alanların sınırında konumlanmıştır.

Kentsel sit alanı sınırları içinde bulunan anıtsal kültür varlığı olarak tescilli iki çeşmeden biri olan Küçükarık Çeşmesi, Küçükarık Camii'nin çapraz karşısında konumlanmıştır. Alanda bulunan ikinci çeşme olan Zerdali Çeşmesi ise Büyükdağlı Caddesi üzerinde, Küçükarık Sokak girişine yakın konumda bulunmaktadır. Bunlara ek olarak, sit etkileme geçiş bölgesi içerisinde, İnkilap Sokak üzerinde, 27 ada 30 parselde yer alan Hatip Çeşmesi ile Atatürk İlkokulu'nun güneybatısında 31 ada 13 parselde yer alan çeşme ise planlama alanı sınırları içerisindeki diğer tescilli çeşmelerdir.

Kentsel sit etkileme geçiş bölgesi içerisinde, 87 ada 1 parselde yer alan mezarlık alanı ise planlama alanı sınırları içerisindeki bir diğer tescilli anıtsal kültür varlığıdır.

3.3.2 Sivil Mimarlık Örnekleri

Mimari Dönem ve Üslup: Çalışma alanı olan geleneksel konut dokusu, Karacasu'nun ilk yerleşim yeri olan Karşıyaka bölgesinde kurulmuştur. Eski konut alanlarındaki yapıların ve bahçe duvarlarının içinde, kuyu ve çeşmelerde devşirme malzemelerin kullanıldığı örnekler bulunmaktadır. Alandaki sivil mimarlık örneği yapılar çoğunlukla XIX. yüzyılın sonu ve XX. yüzyılın başına tarihlenebilir. Yapım tekniği yığma, yapı malzemesi ise moloz taştır. Yapıların moloz taş duvarlarında ahşap hatıllar kullanılmıştır. Yapıların dış cepheleri oldukça yalın ve az açıklıklı olup, bahçe cepheleri ise bol açıklıklı, açık sofalıdır. Yapı duvarları ile aynı malzeme kullanılarak yapılmış olan bahçe duvarları sokak cephelerinde görsel bir bütünlük sağlamaktadır.

Cephe Özellikleri: Planlama alanındaki geleneksel konut yapılarının cepheleri oldukça sadedir ve çoğunlukla sıvasızdır. Yapıların girişleri bahçedendir. Sokağa bakan zemin kat cephelerinde herhangi bir mimari öge bulunmamaktadır. İki sokağın kesiştiği köşelerde bulunan yapıların köşeleri pahlıdır. Birinci kat cephelerinde ise bir veya iki adet pencere yer almaktadır. Bazı örneklerde bu cepheler sağırdır.

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit alanında bulunan konut yapılarının cephelerinde belli bir düzen yoktur. Bu nedenle bu yapılara dair cephe tipolojisi oluşturulması olanaklı değildir.

Pencereler: Kentsel sit alandaki sivil mimarlık örneği yapılarda pencere açıklıkları çoğunlukla 1/2 ve 1/1.5 oranında ve dikdörtgen formdadır ve ahşap

pervazlıdır. Pencerelerde demir parmaklık ve kepenk kullanımı yaygın değildir. Az sayıdaki yapıda ahşap kepenk ve demir parmaklık olduğu görülmüştür. Ahşap parmaklıklı pencereler de tespit edilmiştir. Yapılan alan çalışmaları sırasında, alandaki yapılarda zaman içerisinde yapılan kısmi onarımlarla bazı pencere doğramaları değiştirildiği belirlenmiştir.

Bahçe Kapıları: Alandaki tescilli sivil mimarlık örneği yapıların bahçe kapıları ahşaptır. Oldukça geniş olan bu kapılar ahşap pervazlı ve iki kanatlıdır. Kapı kanatlarının bir bölümü kabaralıdır. Çoğunlukla kapı yükseklikleri bahçe duvarı yükseklikleri ile aynıdır. Oldukça sade olan bahçe kapılarının üst pervazlarının hemen üzerinde ahşap strüktürlü, iki yana eğimli saçaklar yer almaktadır. Bu saçakların üzeri alaturka kiremit kaplıdır.

Plan Tipolojisi: Alanda tescilli sivil mimarlık örneği yapılar dış sofalı ile iç ve dış sofalı olarak iki ayrı gruba ayrılabilir. Yapılara girişler bahçedendir. Yapıların zemin katlarında depo vb. servis mekanları yer almaktadır. Birinci katta yer alan sofaya ahşap bir merdivenle bahçeden ulaşılır. Birinci kat mekanları sofaya açılmaktadır. Dış sofanın üzerine uzanan çatı ahşap dikmeler ile taşınmaktadır.

Geleneksel Karacasu evlerinde yaygın biçimde kullanılan plan tipi dış sofalı iki odalı ve üç odalı plan tipidir. Bu plan tipinin ilk şekli sofanın yalnız bir tarafına odaların dizilmesiyle oluşmuştur. Bir sonraki aşamada sofanın bir ucuna köşk eklenmiş, zaman içinde köşkün oda şekline dönüştürülmesi, bu ilavelerin sofanın bir veya iki ucunda olmasıyla, sofalı plan tipi I formunu kaybederek L ve U formunda gelişmiştir. Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit sınırları içinde bulunan yapılar içinde I formunda sofalı plan tipi ve L formunda sofalı plan tiplerine rastlanırken, özgün haliyle U formunda yapılaşmış ev bulunmamaktadır.

Süsleme Elemanları: Çalışma alanını oluşturan kentsel sit alanı sınırları içerisinde yer alan tescilli sivil mimarlık örneği yapıların cephelerinde süsleme elemanlarına rastlanmamıştır. Sadece bazı köşe pahlarının üzerinde yapı taşları kademeli kullanılarak geçiş sağlanmıştır. Bahçe cephelerinde ise çatı saçak uçlarında ahşap süslemeler olduğu görülmüştür.

Bacalar: Kentsel sit alanı içinde bulunan tescilli sivil mimarlık örneği yapılarda çoğunlukla kare formlu olan bacalarda yapı malzemesi olarak taş kullanılmıştır. Bacaların bazılarının gövde bölümü yapıdan çıkıntılıdır. Çatı üzerinde kalan bölümler çoğunlukla sıvanmıştır. Bacaların üzeri açılı olarak yerleştirilen kiremitler ile ötülmüştür.

Çatı Formu ve Çatı Örtüsü: Kentsel sit alanı sınırları içinde bulunan ve sivil mimarlık örneği olarak tescil edilerek koruma altına alınmış geleneksel Karacasu konutlarında, yapıların çatıları kırma çatıdır. Çatı örtüsü ise alaturka kiremittir. Onarım geçirmiş çatıların bazılarında çatı örtüsü marsilya kiremittir. Çatı saçakları oldukça geniştir.

Yapım Tekniği ve Malzemesi: Kentsel sit sınırları içinde bulunan tescilli sivil mimarlık örneği, geleneksel Karacasu evlerinin tamamında dış duvarlar ahşap hatıllı

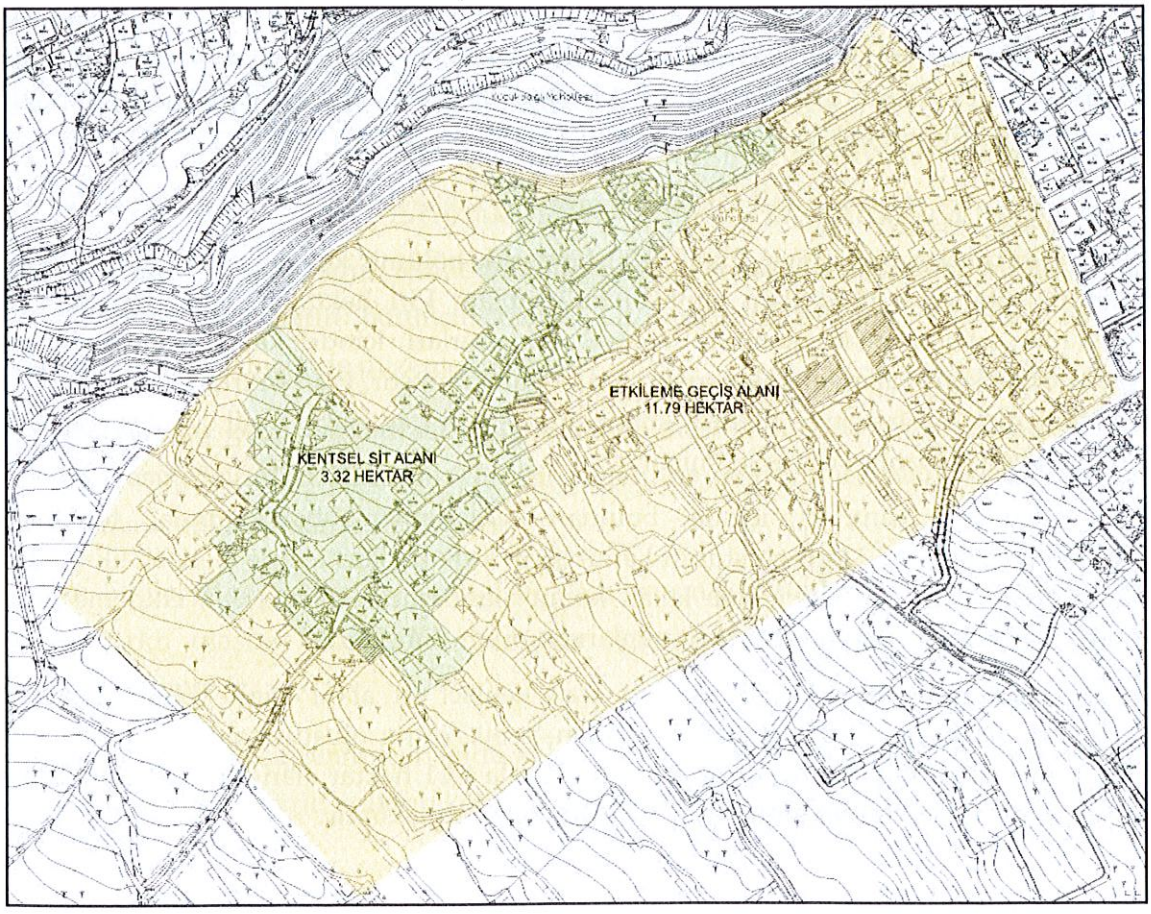
moloz taştır. Bahçe ve avlu duvarları da moloz taştır ve çoğunlukla kuru duvar tekniğiyle yapılmıştır. Yapı içlerindeki zemin kat duvarları moloz taş, birinci kat bölücü duvarları ahşap karkas arası dolgudur.

4 PLANLAMA KARARLARI

4.1 Planlama Alanı ve Genel Yaklaşım

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına konu olan alan, Karacasu ilçe merkezinin güneyinde yer alan ve Karşıyaka olarak tanımlanan bölgede yer alan Büyükdağlı mahallesinin büyük bir bölümü ile Cuma mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır. Karşıyaka bölgesinde bulunan iki mahalleden biri olan Büyükdağlı Mahallesi, kentsel yerleşik alan büyüklüğü ve nüfus büyüklüğü açısından Karacasu ilçe merkezindeki en küçük mahalle niteliğine sahiptir. Karşıyaka bölgesinde bulunan diğer mahalle olan Cuma Mahallesi ise Büyükdağlı mahallesine göre daha büyük ve yeni yapılaşmaların da olduğu mahallelerdendir.

Koruma amaçlı imar planı çalışması Büyükdağlı Mahallesi sınırları içinde bulunan Küçükarık Sokak çevresinde belirlenmiş 'Kentsel Sit Alanı' ile bu sınırların çevresinde belirlenmiş olan 'Etkileme Geçiş Alanı' sınırlarını kapsayacak biçimde hazırlanmıştır. Koruma amaçlı imar planı; Kentsel Sit Alanı 3,32 hektar, Etkileme Geçiş Alanı 11,79 hektar olmak üzere toplam 15,1 hektar alandan oluşmaktadır.



Planlama alanı sınırları içinde bulunan kentsel doku, Karacasu kentinin geleneksel konut yapılaşmalarını yansıtan bir alan olup, geleneksel Karacasu konut dokusunun korunması ve yaşatılması amacıyla kentsel sit alanı olarak koruma altına alınmıştır. Kentsel sit alanı içinde yapım tarihi 18. yüzyıla kadar uzanan, sivil mimarlık örneği konut yapıları ve anıtsal kültür varlığı yapılar yoğunlaşmaktadır. Koruma amaçlı imar planı çalışması ile var olan geleneksel dokunun özgün niteliklerinin korunması ve geleceğe taşınmasının yanı sıra, bu doku içinde ve çevresinde, dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesi amaçlanmıştır.

Planlama çalışmasında, Karacasu ilçesi Küçükarık Kentsel Sit Sınırları içindeki alanların tek yapı ölçeğindeki koruma anlayışından sıyrılarak bütünlüklü olarak korunması temel strateji olarak benimsenmiştir. İlkesel olarak yalnızca geleneksel yapıların değil, geleneksel konut dokusunu oluşturan tüm unsurların, sokakların, sokak döşemelerinin, avluların, avlu ve bahçe duvarlarının, doluluk-boşluk oranlarının, yapı konumlarının korunması ve geleceğe taşınması amaçlanmıştır.

Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin ve doğal değerlerin 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 karaları geliştirilmiştir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında belirlenen sınır içerisindeki parsel dokusu kentsel sit alanı içerisindeki parsellerden daha büyük, üzerinde yapılaşma bulunmayan parsellerden oluşmaktadır. Kentsel Sit Alanı dışında kalan bu bölge Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulanabilirliğini kolaylaştırmak amacıyla belirlenmiştir.

4.2 Alan Kullanımına Yönelik Genel Kararlar

Koruma Amaçlı İmar Planı, 3,32 hektarlık bölümü kentsel sit, 11,79 hektarlık bölümü etkileme geçiş alanı olmak üzere toplam 15,1 hektar alanı kapsamaktadır. Koruma amaçlı imar planında kentsel sit sınırları içinde kalan konut alanları geleneksel konut alanı olarak ayrıştırılarak tanımlanmıştır. Plan sınırları içinde yapılan düzenlemeler sonrasında alanda konut alanlarının yanı sıra, yeşil alanlar, camiler, ilkokul ve yol alanları düzenlenmiştir.

Planlama sınırları içinde bulunan kullanımlara bakıldığında, toplamda kullanımların % 67.22'ini oluşturan konut alanı kullanımları içinde % 17,68'lik bölüm, kentsel sit alanı sınırları içinde kalan konut alanlarından oluşurken, etkileme geçiş alanı içinde kalan konut alanı kullanımlarının oranı % 49,54'tür.

Toplam büyüklüğü 3,32 hektar olan kentsel sit alanı içinde bulunan konut alanları 26.690 m²'lik büyüklüğü ile alanın % 80,39'unu oluşturmaktadır. Kentsel sit sınırları içinde bulunan iki cami alanı, toplamda 0.11 hektar alan büyüklüğüne sahip olup, toplam alan büyüklüğünün % 0.73'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanı içindeki iki caminin (Hacı Arap Camii ve Küçükarık Camii) bulunduğu alan dışında sosyal ve teknik altyapı tesisi için alan düzenlemesi yapılmıştır.

Planlama alanında düzenlenen açık ve yeşil alanlar ve mezarlık alanı tümüyle etkileme geçiş alanı içinde bulunmaktadır. Bu alanlara yönelik düzenlemelerde Karacasu Nazım ve Uygulama İmar Planı kararları esas alınmış, alan sınırlarında ve büyüklüklerinde değişikliğe gidilmemiştir.

Yapılan düzenleme sonrasında oluşan alan kullanımlarının büyüklükleri ve oransal dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4-1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Alan Kullanımı	**Alan (m2)**	**Oran (%)**
Geleneksel Konut Alanı (Kentsel Sit)	26690	17.66
Konut Alanı (Etkileme Geçiş Alanı)	74808	49.50
Cami	1077	0.71
İlkokul	2234	1.48
Açık Yeşil Alanlar	8283	5.48
Mezarlık Alanı	417	0.28
Yollar	37351	24.89
Toplam	151114.61	100.00

4.3 Ulaşım-Erişime Yönelik Kararlar

Koruma amaçlı imar planı içinde ulaşım ve erişime yönelik düzenlemelerde üç temel kabul üzerinden düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Buna göre;

- Kentsel sit alanı sınırı içinde bulunan mevcut sokak dokusu, dokuyu oluşturan özgün unsurların bütüncül olarak korunması ilkesinden hareketle, aynen korunacak biçimde düzenlenmiştir.
- Etkileme geçiş alanının imar planı ile bütünleştiği dış sınırlarına yakın kesimde ulaşım kararları ve sokak düzenlemelerinde onaylı imar planı kararları esas alınarak düzenleme yapılmıştır.
- Etkileme geçiş alanı ile kentsel sit alanı sınırının bütünleştiği bölümlerde ise iki farklı ulaşım düzeninin uyumunu sağlayacak biçimde yeni düzenlemeler yapılmıştır.
- Etkileme geçiş alanı içerisinde kalan, alanı çevreleyen taş kaplı, kuru taş örgü duvarlarla çevrili yolların korunmasına ilişkin kararlar geliştirilmiştir.

Yapılan düzenlemeler sonucunda, kentsel sit sınırları içinde sürekli trafik yolu olarak hizmet verecek yol düzenlemesi yapılmazken, etkileme geçiş alanı sınırları içinde onaylı planlarda var olan 15 metre, 12 metre ve 10 metre genişliğe sahip yol düzenlemeleri korunmuştur. Mevcut imar planında doğu ve batı yönünden kentsel sit alanı sınırlarına ulaşan 10 metre genişlikte düzenlenmiş olan Büyükdağlı Caddesi yaya yolu olarak düzenlenmiş, doku içinde bulunan bölümleri mevcut haliyle korunmuş, herhangi bir genişletme yapılması benimsenmemiştir.

4.4 Parsel Düzenine Yönelik Kararlar

Koruma amaçlı imar planı çalışması kapsamında yapılan analiz çalışmalarında kentsel sit sınırları içindeki ortalama parsel büyüklüğü **376,54** m² olarak belirlenirken, alan genelinde, geniş boş parseller de hesaplama içine katıldığında ortalama parsel büyüklüğü 615,95 m² olarak belirlenmiştir.

Ulaşım kararlarında olduğu gibi, parsel düzenine ilişkin plan kararları da kentsel sit alanı içinde ve etkileme geçiş alanı içinde, dokunun sahip olduğu niteliklere bağlı olarak, üç farklı yaklaşımla ele alınmıştır.

- Kentsel sit sınırları içinde mevcut parsel dokusunun genel olarak korunması benimsenirken, ortalama parsel büyüklüğünün çok üstünde büyüklüğe sahip olan bir parselde yapılan ifraz önerisi dışında ifraz önerisi geliştirilmemiş, parsel dokusunun özgünlüğü korunmuştur.
- Etkileme geçiş alanının imar planı ile bütünleştiği dış sınırlarına yakın kesimde günümüzde boş olan ve imar planı kararları yeni yapılaşmaların yapılması öngörülmüş olan gelişme konut alanlarında, ayrık düzen yapılaşmanın gerektirdiği parsel düzenine ilişkin yaygın ifraz önerileri geliştirilmiştir.
- Etkileme geçiş alanı ile kentsel sit alanı sınırının bütünleştiği bölümlerde ise ikili bir yaklaşımla hareket edilmiş, mevcut yapı bulunan ve ortalama parsel büyüklüğünün altında veya yakın olan parseller aynen korunurken, ortalama parsel büyüklüğünün üstündeki parsellerde, sınırlı sayıda ifrazın yapılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Yukarıda tanımlanan anlayışla plan kararına dönüştürülen parsel düzenine ilişkin detaylı açıklamalar, (ifraz büyüklükleri ve parsel üzerindeki yapılaşma hakları) Plan Notları ekinde verilen Yapılanma Tablolarında yer almıştır.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde yer alan kadastral parseller dikkate alınarak yapılan hesaplamada genel DOP oranı %43,82 olarak bulunmuştur. Yapılan hesaplamada kadastral yollar ve mezarlık alanı DOP hesaplamasına dahil edilmemiş olup bu sınırlar içerisinde yer alan ve özel mülkiyete konu olan alanların toplamı olan 49116.84 m² değeri esas alınmıştır.

Tablo 4-2. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Kapsamında Uygulama Yapılacak Sınırlar İçerisinde Alan Dağılımı

Kullanım	Alan (m²)	Oran (%)
Konut	27178.55	55.47
Mezarlık	416.81	0.78
Park	7973.78	15.44
Yol	13547.70	32.32
Toplam	49116.84	100.00

4.5 Tescilli Anıtsal Kültür Varlığı Yapılara Yönelik Kararlar

Koruma amaçlı imar planında, iki cami, ve iki çeşme kentsel sit alanı içerisinde, bir mezarlık ve bir çeşme etkileme geçiş alanı içerisinde olmak üzere altı adet anıtsal kültür varlığı bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde kalan anıtsal kültür varlığı yapılar, kadastro sınırları ile uyumlu bir konumda, kendi parselleri içinde konumlanmıştır.

Planlama alanında var olan anıtsal kültür varlıklarının bulundukları konumda ve büyüklükte korunması öngörülürken, bu yapıların bakım, onarım ve restorasyonuna ilişkin kurallara Plan Notları arasında yer verilmiştir.

4.6 Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılara Yönelik Kararlar

Planlama alanı sınırları içinde bulunan tescil edilerek koruma altına alınmış olan sivil mimarlık örneği konut yapılarının toplam sayısı 24'tür. Tescilli sivil mimarlık örnekleri alan içinde 9 yapı adası içinde konumlanmıştır. Tescil edilerek koruma altına alınmış olan yapılar ve parselleri koruma amaçlı imar planında ayrıştırılarak tanımlanmıştır.

Koruma amaçlı imar planı notları arasında, tescilli sivil mimarlık örneği yapıların, dönem ekleri ve yapıyı tamamlayan tüm unsurları ile birlikte, özgün niteliklerine uygun biçimde restore edilerek korunmasına yönelik kararlara yer verilmiştir. Yapılan plan notu düzenlemelerinde basit onarım, esaslı onarım (restorasyon) ve gereğinde yeniden yapma (rekonstrüksiyon) koşulları, ilk başvurudan projelendirme, ruhsatlandırma ve yapıma kadar detaylı olarak tanımlanmıştır.

4.7 Yeni Yapılaşmaya Yönelik Kararlar

Koruma amaçlı imar planı üzerinde geniş parsellerde ifraz yoluyla oluşacak yeni parsellerin sınırları ifraz hattı ile tanımlanırken, mevcut ve öneri parseller üzerinde yapılması öngörülen yapıların formları da blok tanımlaması yapılarak planda düzenlenmiştir. Bu yönüyle koruma amaçlı imar planı, mevcut ve öneri parsellerde

ortaya çıkacak terk, ifraz, tevhit gibi tüm müdahale kararlarının yanı sıra, imar durumu olarak verilecek yapı oturma alanlarını da çizili olarak içermektedir.

Planda çizili olarak gösterilen yapı taban alanlarının hesaplanmasına ilişkin bilgiler, planlama alanı sınırları içinde üzerinde yapı bulunmayan boş parseller ile plan kararları doğrultusunda oluşacak yeni parsellerde yapılacak yapılara ilişkin yapılaşma koşulları, Plan Notları ve bu notlara ek olarak düzenlenen Yapılanma Tabloları'nda düzenlenmiştir. Yapılanma tabloları, "Bugünkü Durum" ve "Plan Dönemi Sonu" olarak iki ana başlık altında ele alınarak düzenlenmiştir.

Bugünkü Durum: Yapılanma tablolarının Bugünkü Durum başlığında; her bir parsel için 'Parsel Alanı' büyüklüğü, parsel içerisinde yer alan yapıya/yapılara ait toplam 'Bina Taban Alanı' büyüklüğü, toplam yapı büyüklüğünün bulunduğu parsel alanına oranından oluşan 'TAKS Değeri' ve parsel içinde yer alan yapıların 'Kat Adedi' bilgilerine yer verilmiştir.

Mevcut durum analizlerinin sonuçlarından yola çıkılarak, kentsel sit alanındaki ortalama TAKS değeri 0,40 olarak kabul edilmiştir. Kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanında bulunan geleneksel özelliklere sahip yapıların zeminde kapladığı alan büyüklüğünün ortalaması yapılan analizlerde 121 m² olarak belirlenirken, yapıların zemindeki maksimum büyüklüğü ise 180 m² olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, plan dönemi sonunda kentsel sit alanı içindeki tescilli tüm parsellerde zemindeki yapılaşma oranı 0,40 olarak kabul edilirken, etkileme geçiş alanı içerisinde ise yürürlükte olan planda verilen TAKS değerleri kabul edilmiştir. Buna göre, kentsel sit dışında kalan mevcut konut alanlarında TAKS 0,40 olarak kabul edilirken, gelişme alanlarında ise TAKS 0,30 olarak alınmıştır.

Plan Dönemi Sonu Durum: Yapılanma Tablolarında, Plan dönemi sonu başlığında ise her bir parselin kabul edilen TAKS (0,30 ve 0,40) değeri ile parsel büyüklüğünün çarpımı sonrasında elde edilen değer 'Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı' sütununda verilmiştir.

TAKS oranı esas alınarak parselde belirlenen yapılaşma alanı büyüklüğü, alanda kabul edilen maksimum yapı büyüklüğü olan 180 m²'nin altındaysa bu değer, bir sonraki sütun olan 'Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı' bölümünde aktarılmıştır.

Ortalama TAKS değeri ile hesaplanan büyüklüğün 180 m²'nin üstünde olduğu durumlarda; fazla çıkan değerler parselin diğer parsellerle olan ilişkisi, konumu, formu gibi kısıtlar dikkate alınarak parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabiliyorsa birden fazla kütle önerisi getirilmiştir. Birden fazla kütlenin yer alamadığı durumlarda ise en

fazla yapı büyüklüğü olarak belirlenen değer olan 180 m² büyüklüğünde tek bir kütle önerisi getirilmiştir.

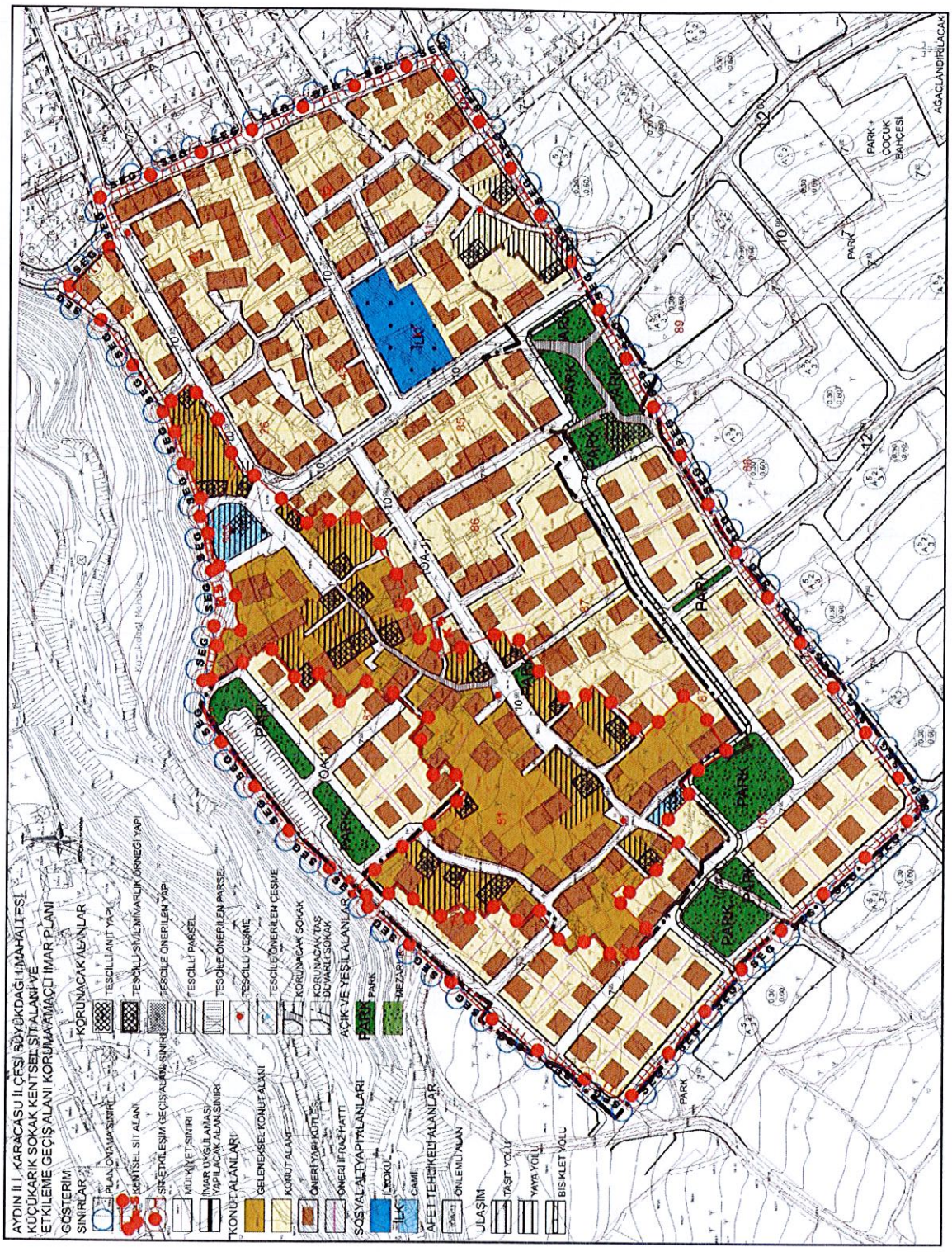
Ortalama TAKS değeri dikkate alındığında, 50 m² büyüklüğün altında yapı yapılabilecek olan parsellerde; parselin konumu ve çevre parsellerdeki yapılaşma durumu vb. unsurlar nedeniyle diğer parseller ile tevhit edilemeyen parsellerde, yapı taban alanı büyüklüğü en az 50 m² olacak biçimde düzenlenmiştir.

Tabloda 'Plan Koşulu' sütununda parsel için planda öngörülen kullanım türü, varsa plan dışı kalan bölüm, yola veya yeşil alana terk edilecek alan büyüklüklerine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

Parsel kamuya terk edilmesi gereken alanları içeriyorsa ve büyüklüğü ile parsel konumu yeni parseller oluşumuna olanak veriyorsa öneri ifraz hatları ile parsellerden birden fazla sayıya bölünmüştür. Mevcut konumu ve büyüklüğü yapılaşmaya olanak tanımıyorsa bu parsellerin diğer parseller ile tevhit edilmesi öngörülerek hangi parsel veya parsellerle tevhit edileceği açıklanmıştır. İfraz veya tevhit sonrasında oluşacak parseller için yapılanma büyüklüğü ve konumu yapılanma tablosunda ve plan paftasında belirlenmiştir.

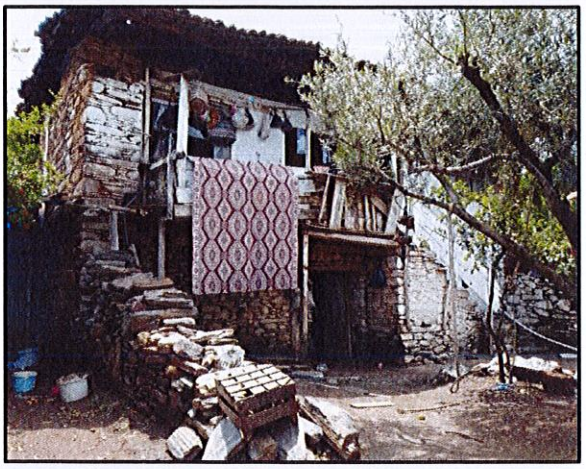
Tablonun 'Açıklama' sütununda parsellerde var olan yola, yeşil alana terk ile ifraz ve tevhit durumlarına ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

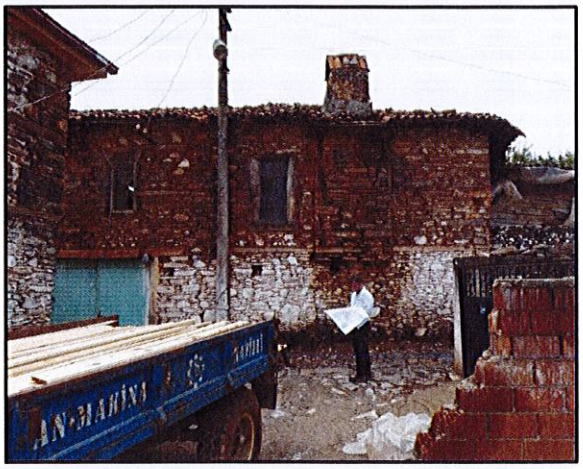
Tablonun 'İlgili Kurum' sütununda ise yapılanma sürecinde hangi kurumlar ile sürecin yürütüleceği hakkında bilgiler aktarılmıştır.

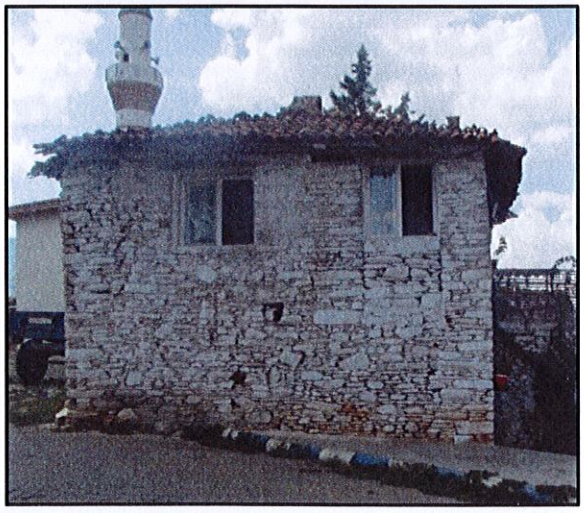

AYDIN İLİ, KARACASU İLÇESİ BÜYÜKDAĞI MAHALLESİ
KÜÇÜKARIK SOKAK KENTSEL SİT ALANI VE
ETKİLEME GEÇİŞ ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
GÖSTERİM
SINIRLAR
KORUNACAK ALANLAR
TESCİLLİ ANIT YAPI
TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI
TESCİLE ÖNERİLEN YAPI
TESCİLLİ PARSEL
TESCİLE ÖNERİLEN PARSEL
TESCİLLİ ÇEŞME
TESCİLE ÖNERİLEN ÇEŞME
KORUNACAK SOKAK
KORUNACAK TAŞ DUVARLI SOKAK
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK
MEZARLIK
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
İLKOKUL
CAMİ
AFET TEHLİKELİ ALANLAR
ÖNLEM ALAN
ULAŞIM
TAŞIT YOLU
YAYA YOLU
BİSİKLET YOLU
PLAN ONAMA SINIRI
KENTSEL SİT ALANI
SİT-ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI
MİLİ KİŞİ SINIRI
İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI
KONUT ALANLARI
GELENEKSEL KONUT ALANI
KONUT ALANI
ÖNERİ YAPI KÜTLESİ
ÖNERİLİ RAZ HATTI
İLK
PARK
PARK + ÇOCUK BAHÇESİ
AĞAÇLANDIRILACAK

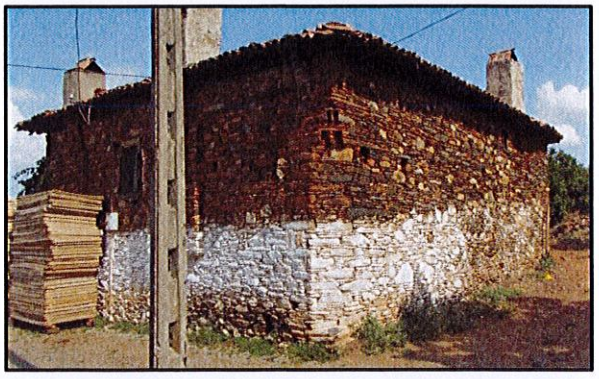
5.TİPOLOJİ ÖRNEKLERİ

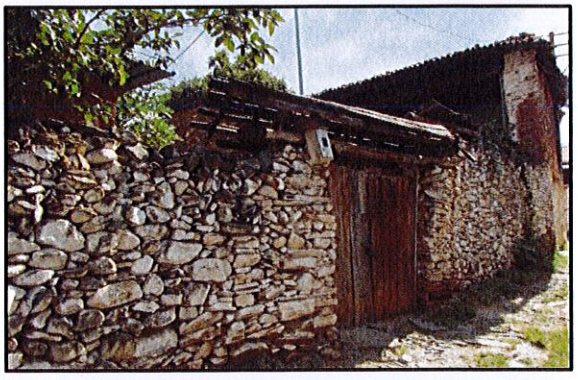
CEPHELER

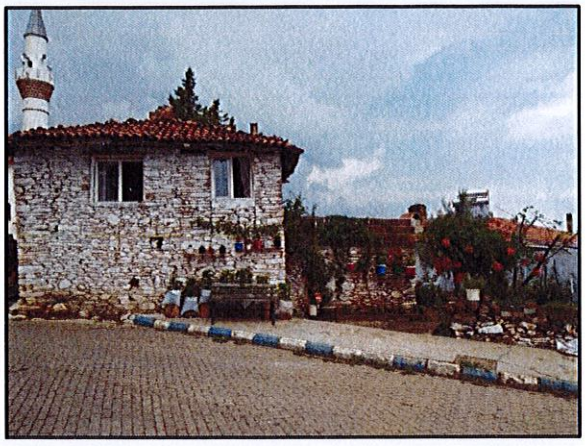




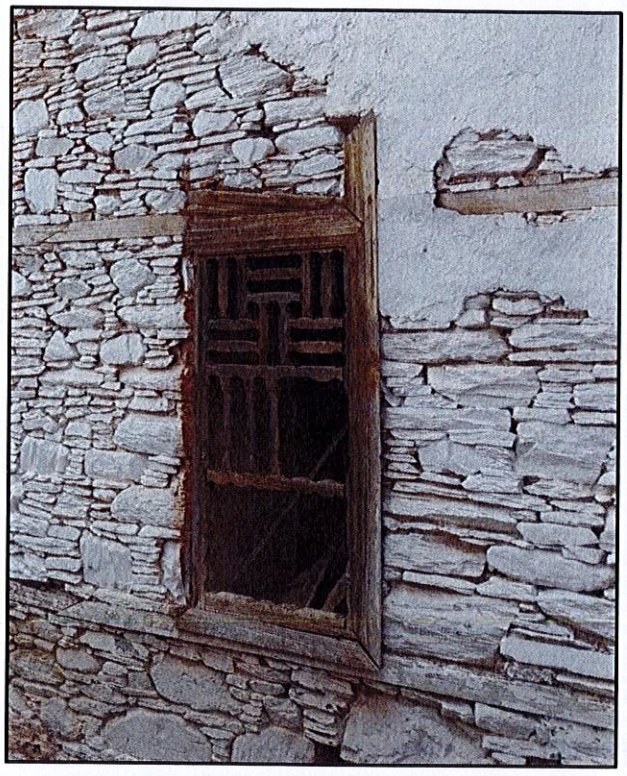


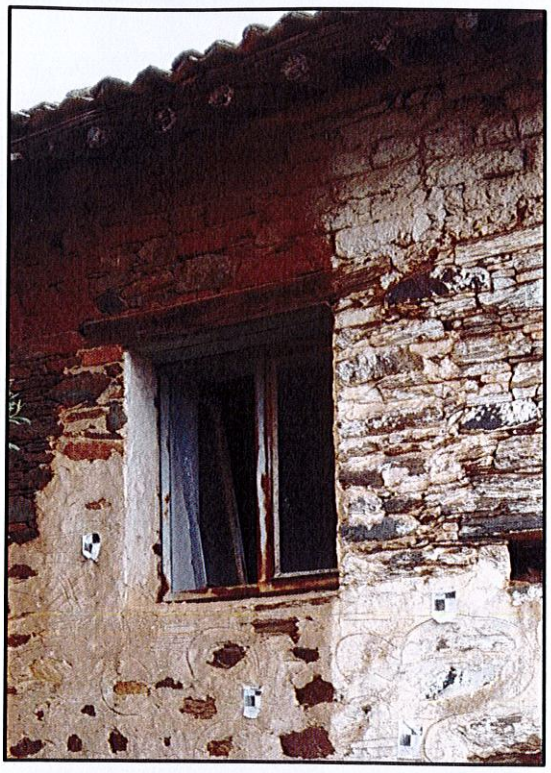


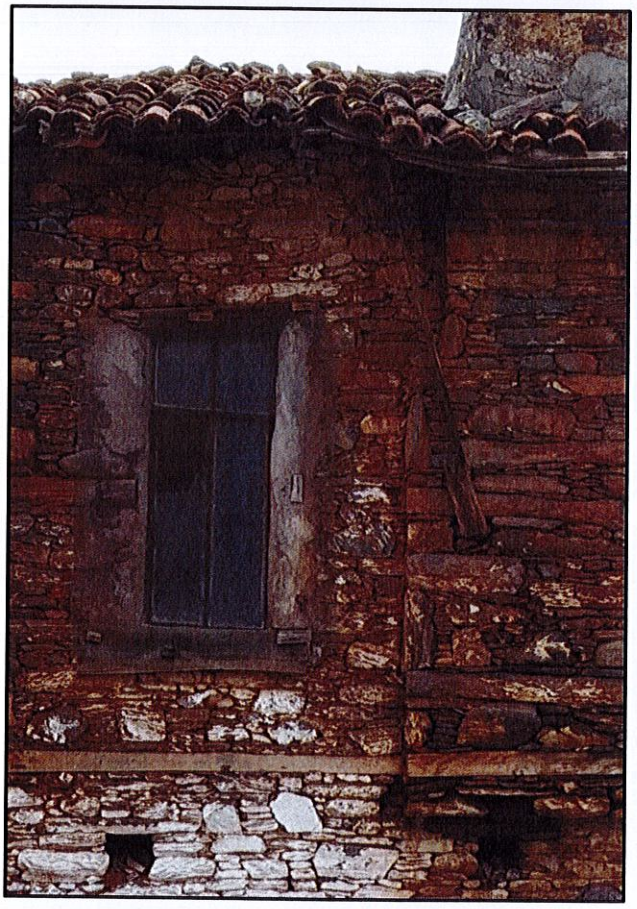


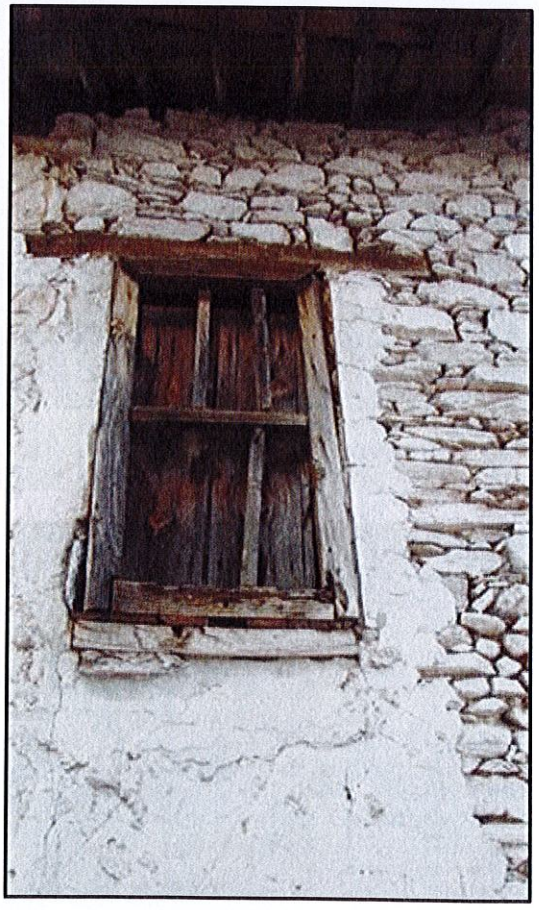


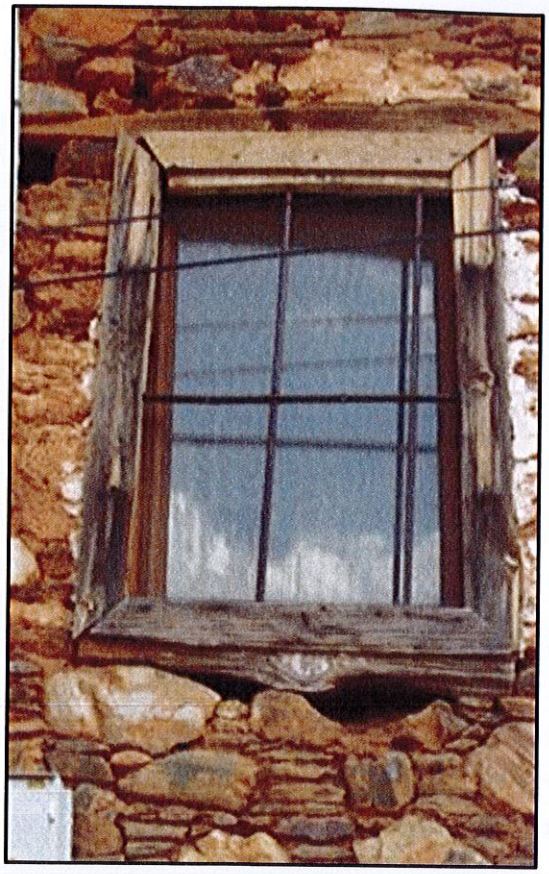
PENCERELER

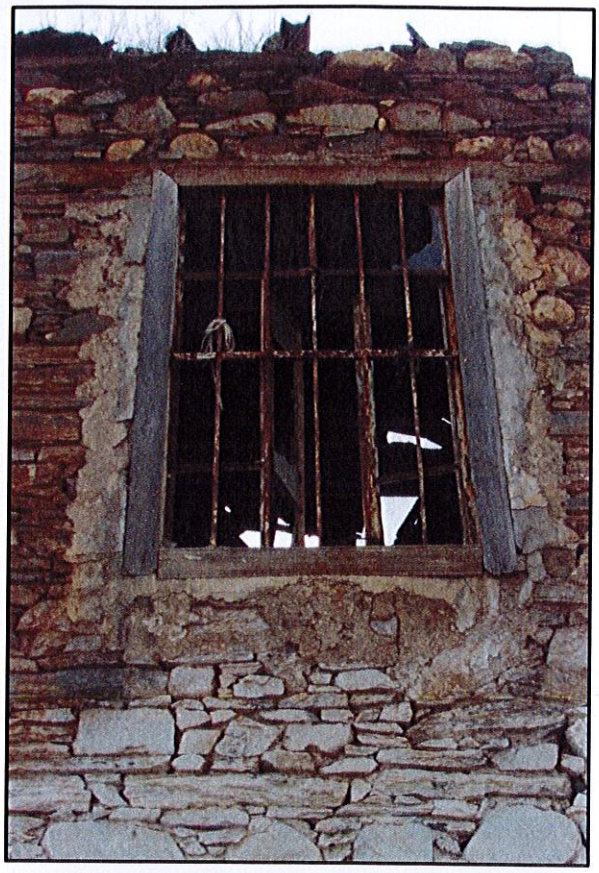


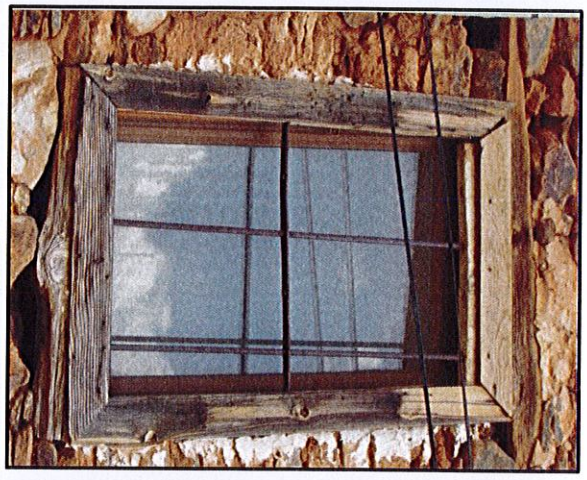


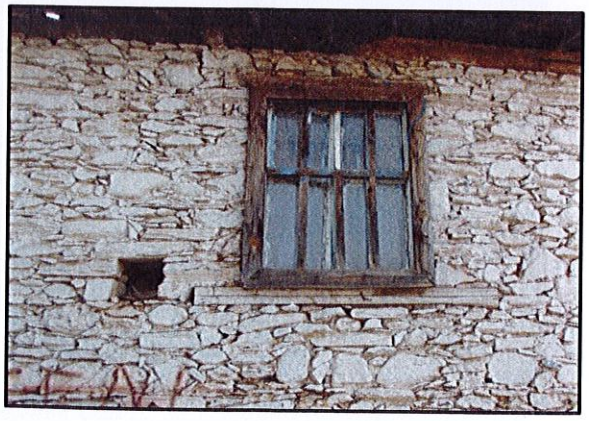


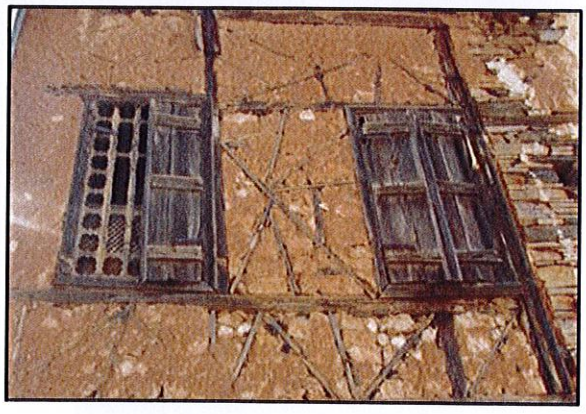


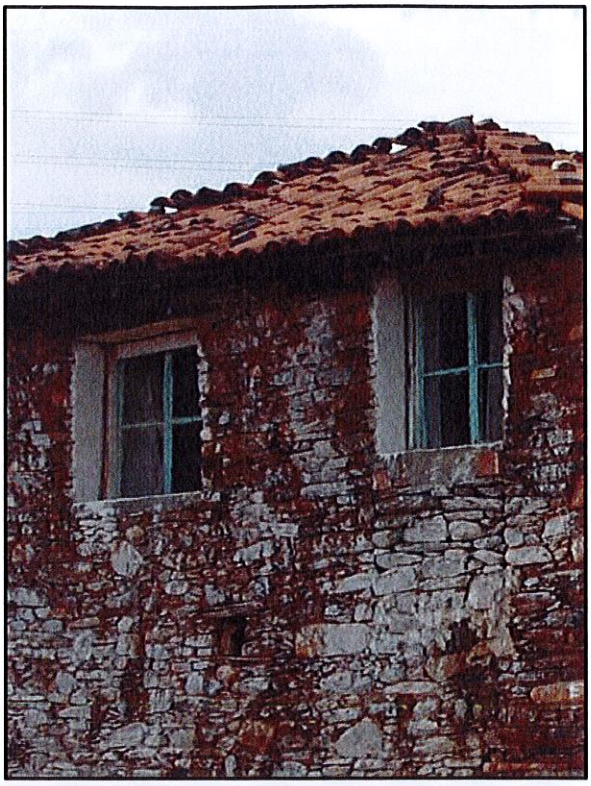


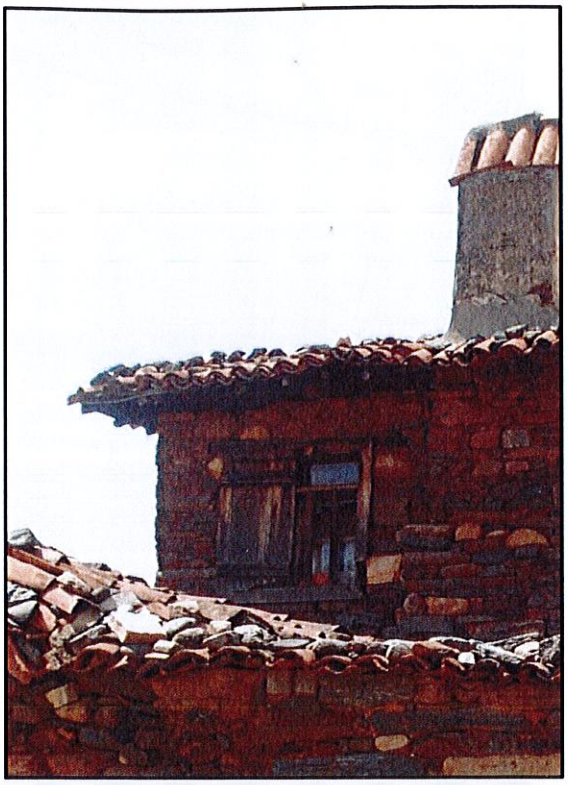


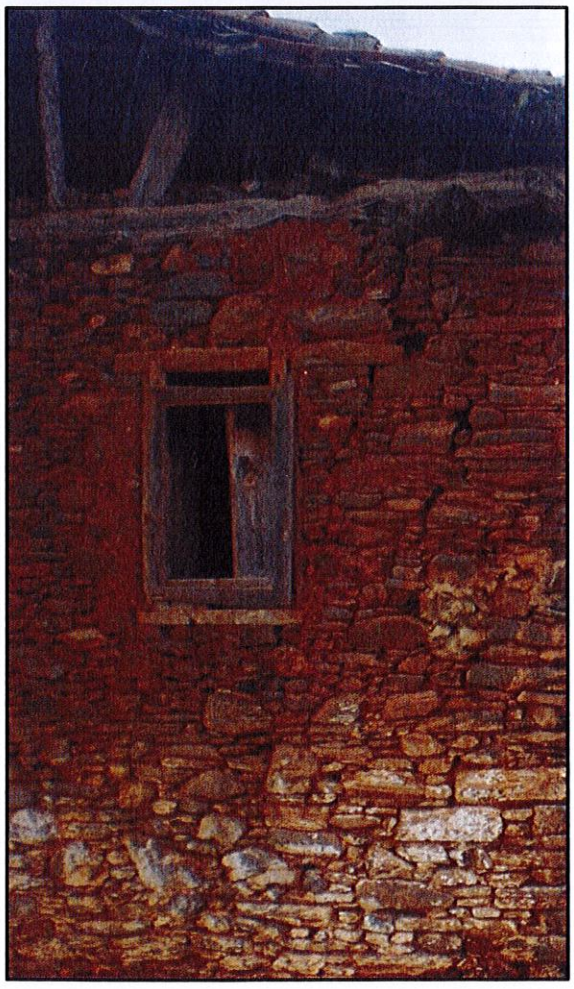


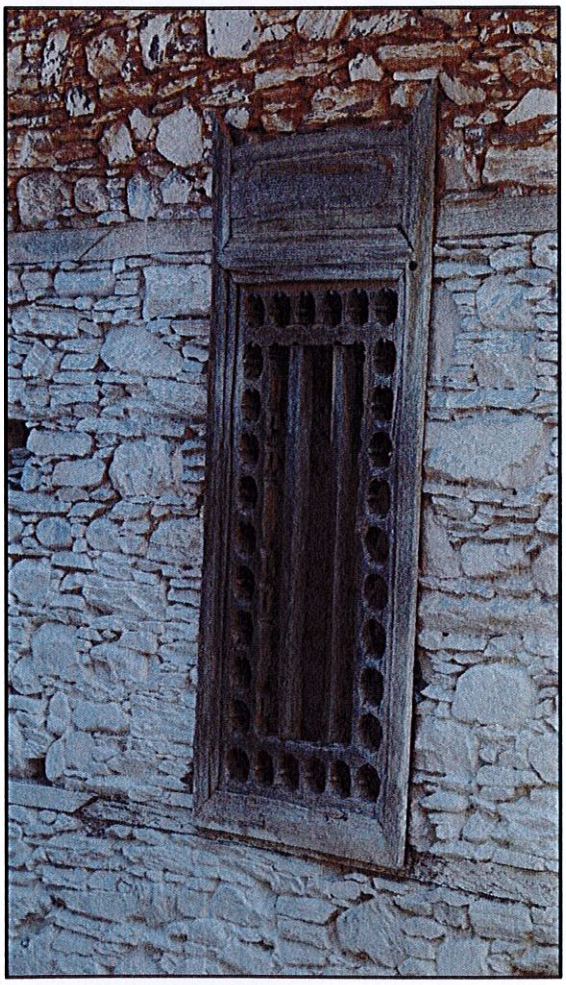




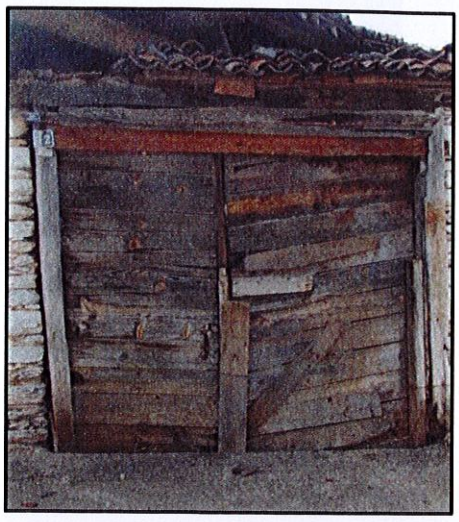


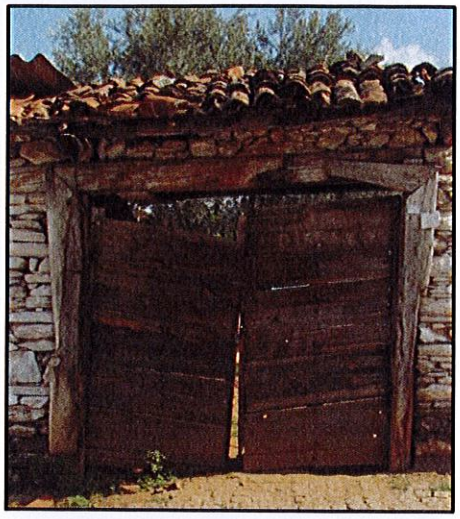


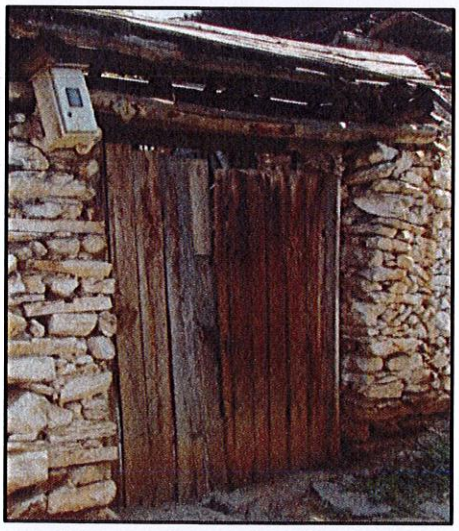


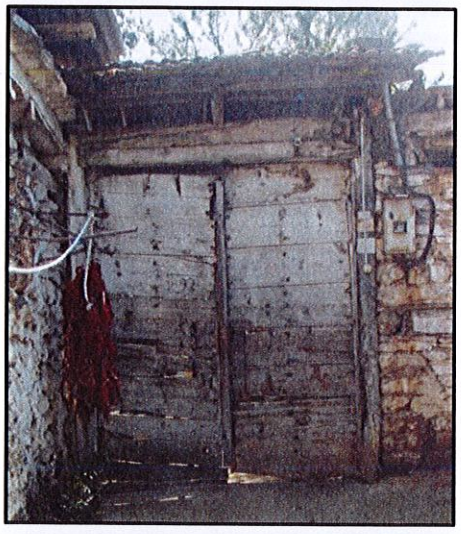


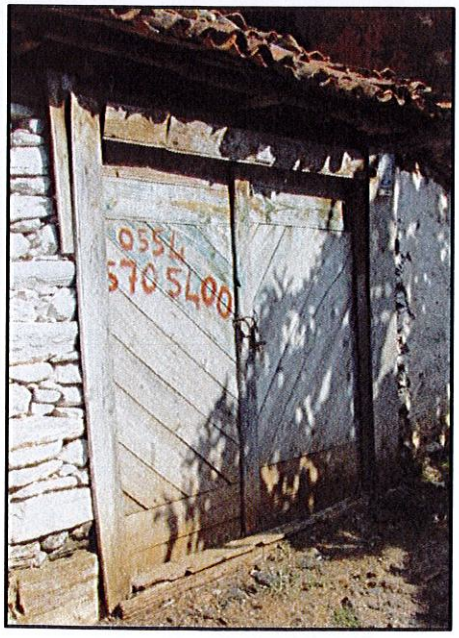
KAPILAR

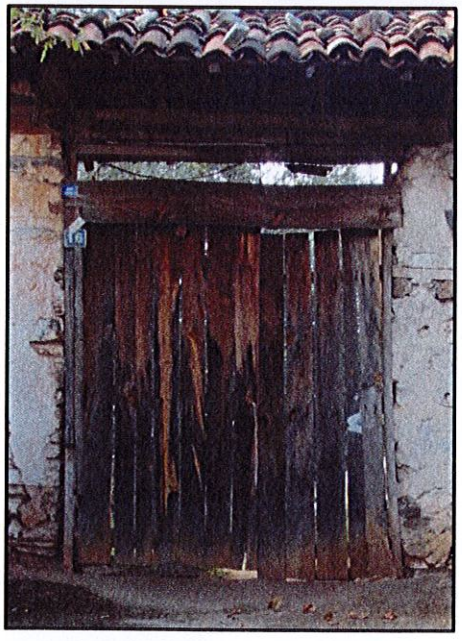


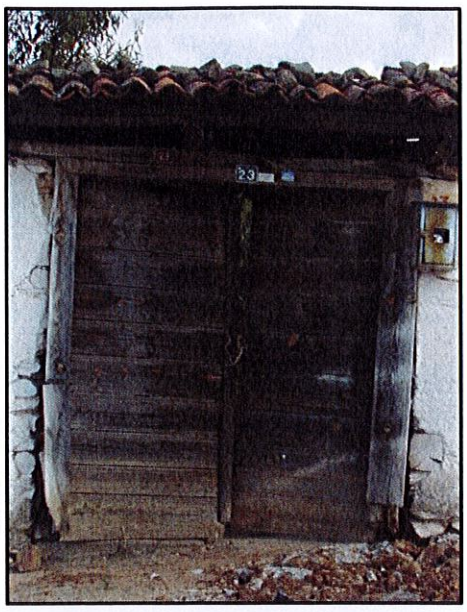


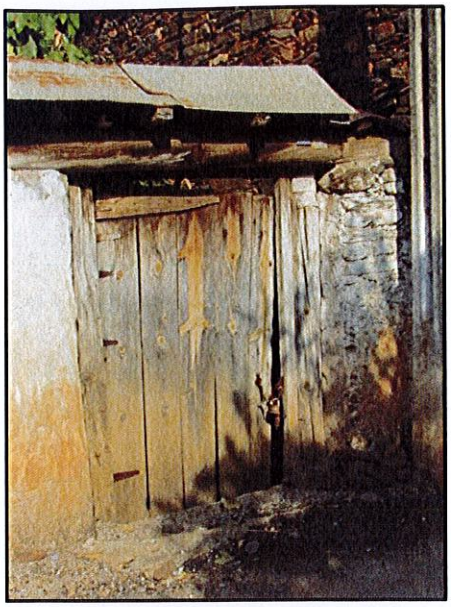


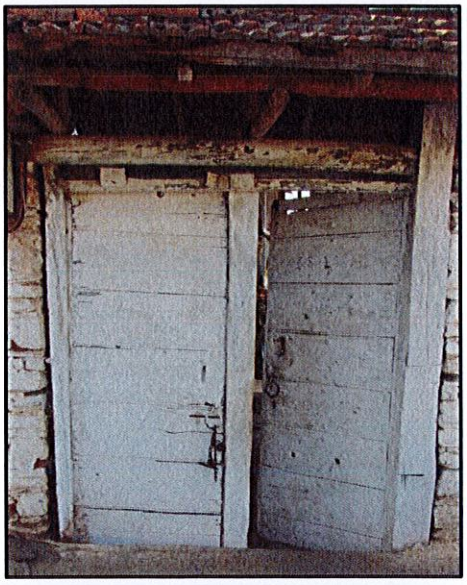


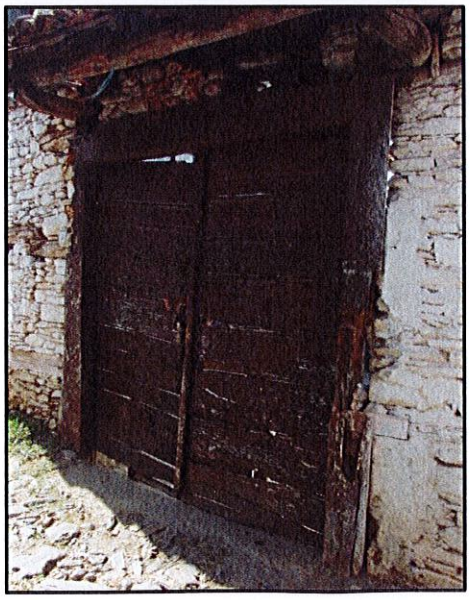


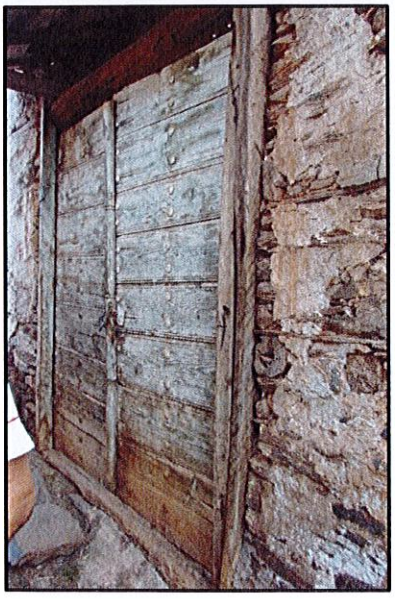



23

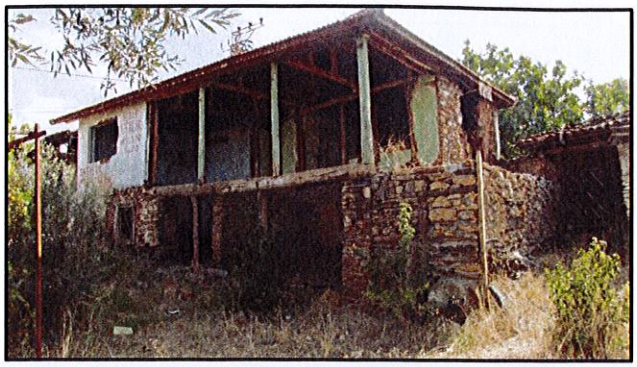


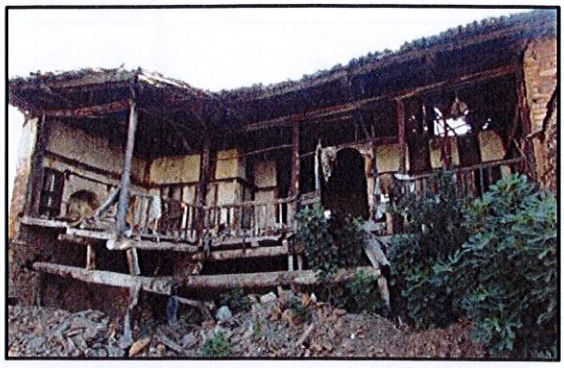


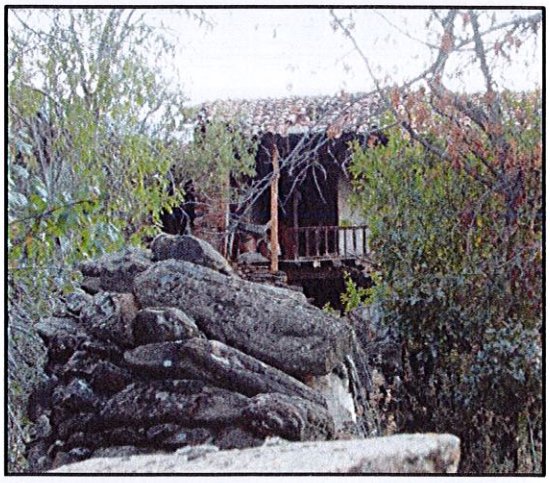




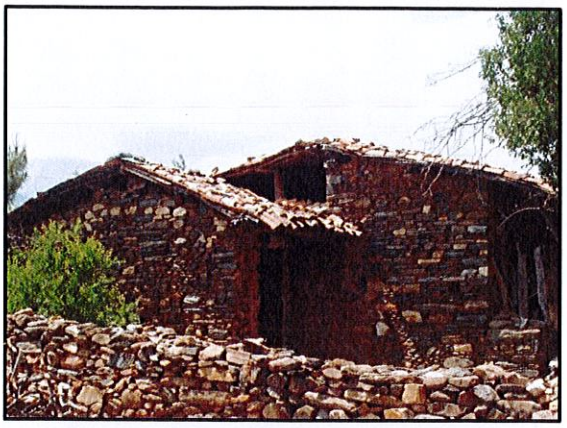
DIŞ SOFALAR

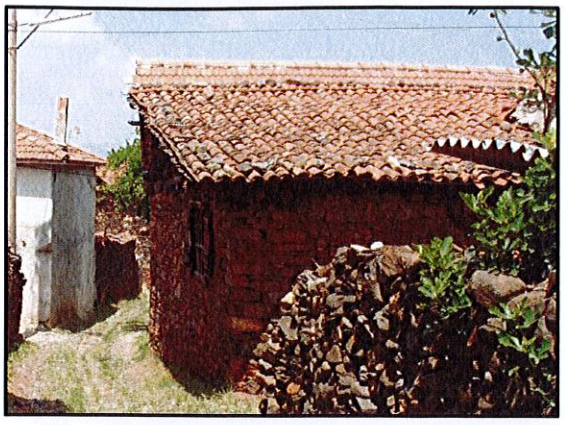




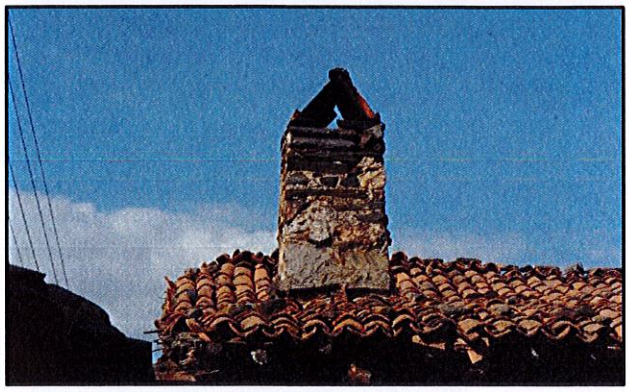


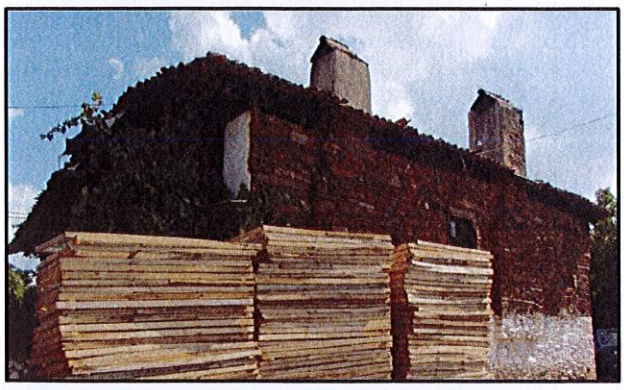
ÇATI FORMU VE ÖRTÜSÜ

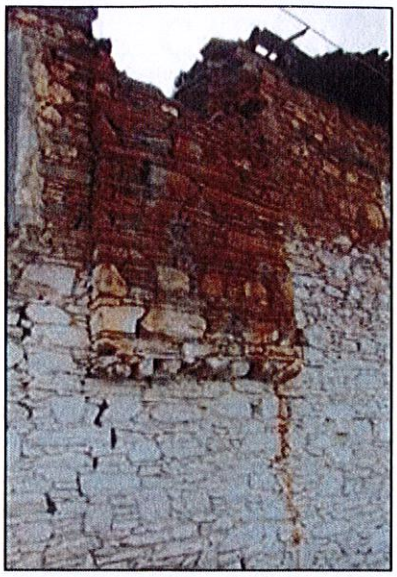


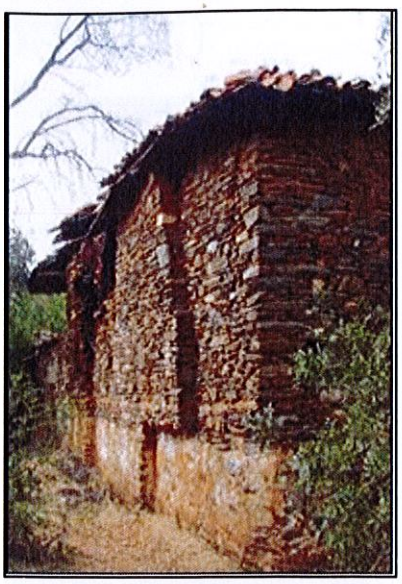


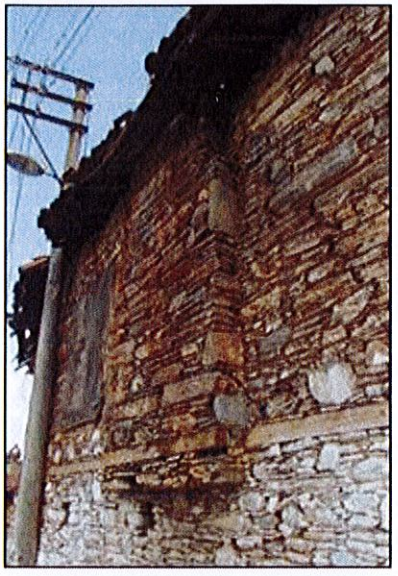
BACALAR

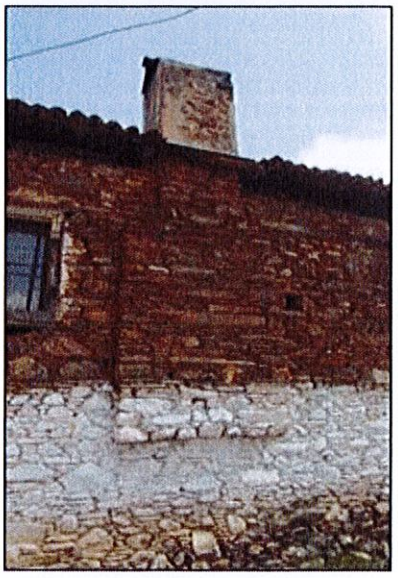


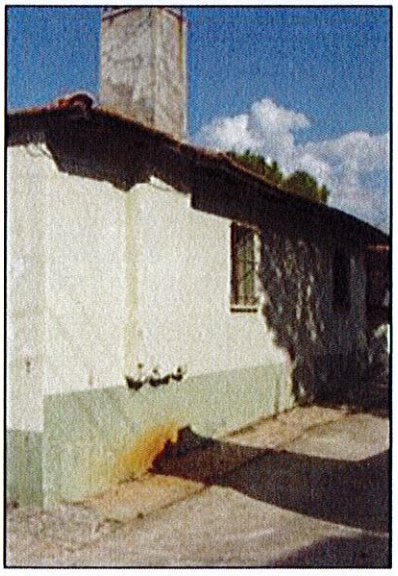




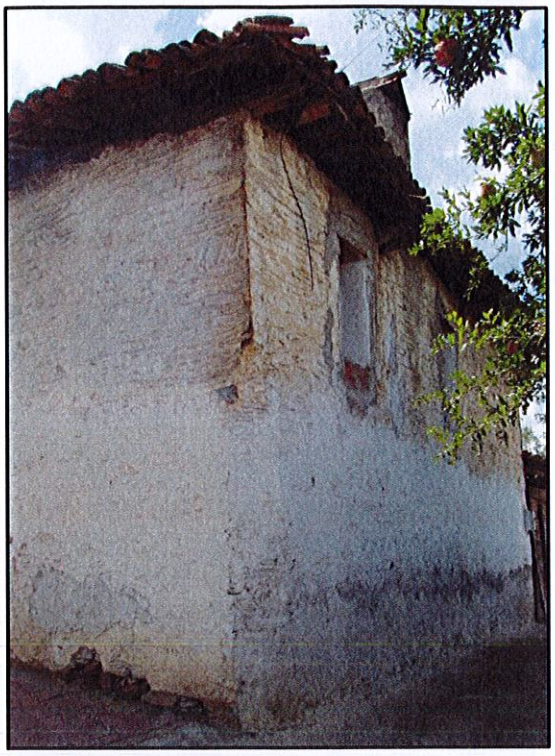


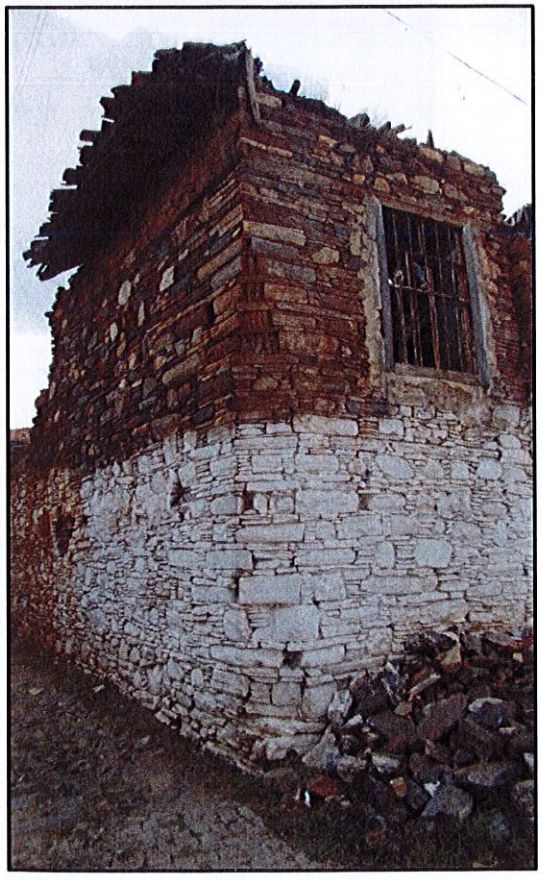


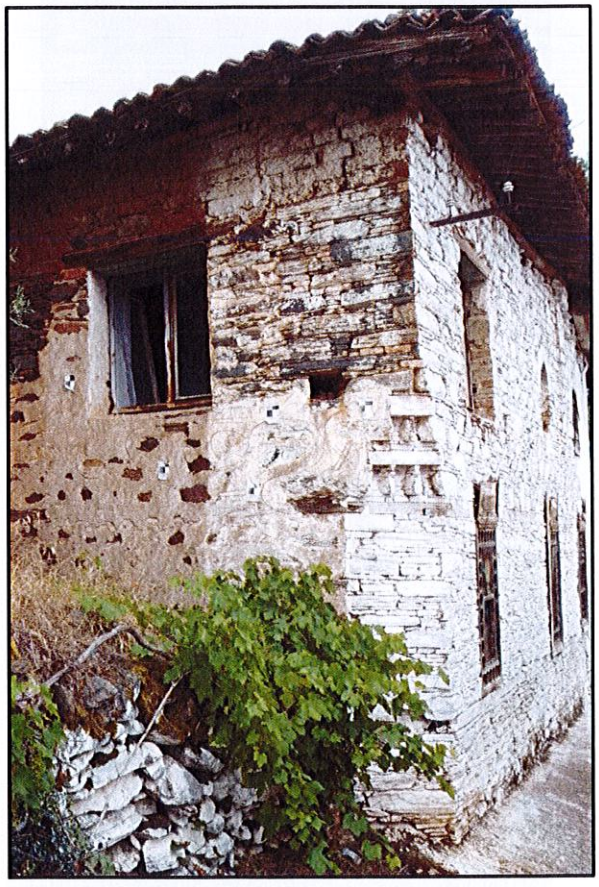


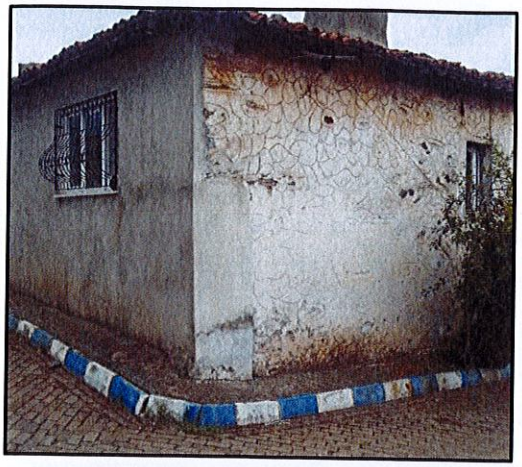


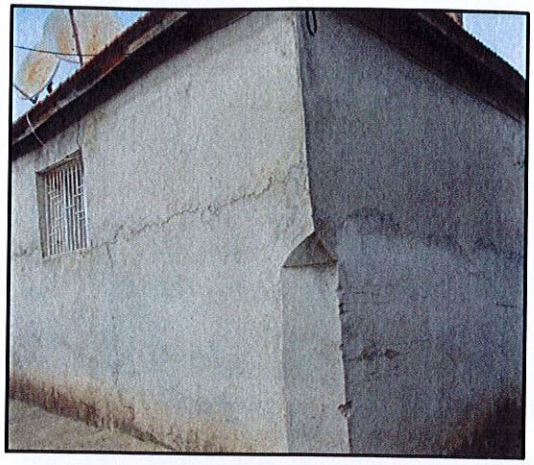
PAHLAR

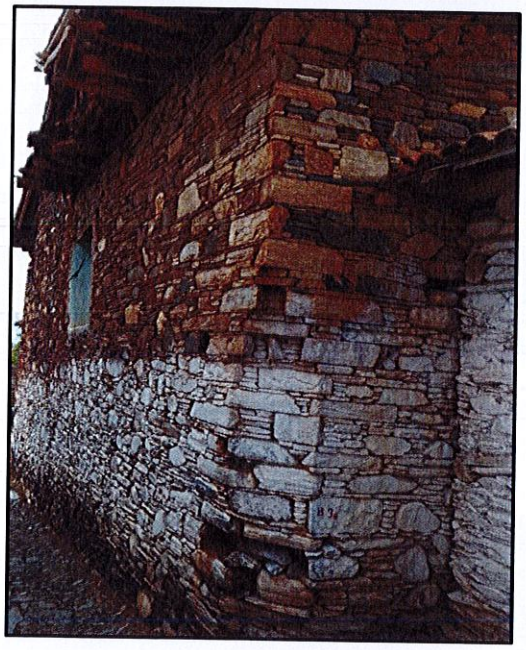


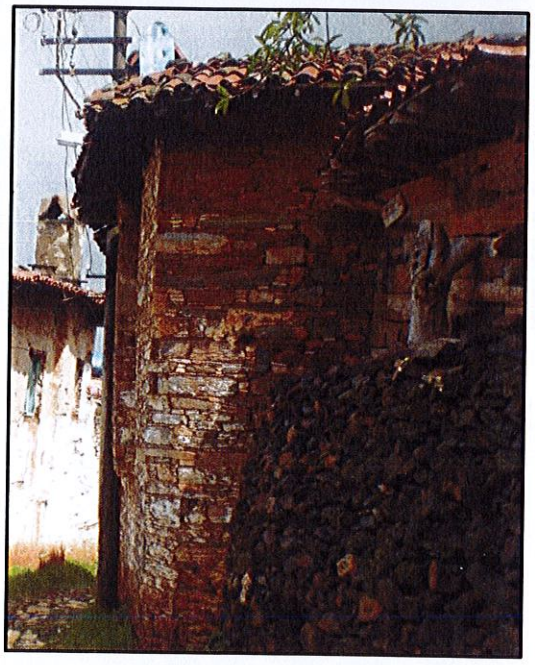




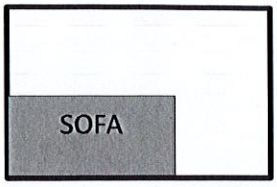
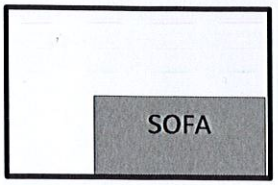
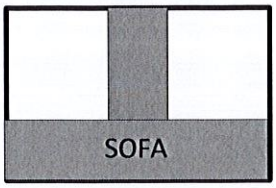








PLAN TİPLERİ

DIŞ SOFALI			
İÇ VE DIŞ SOFALI			

PARSELE OTURUM

ADA	PARSEL	PARSELE OTURUM	ADA	PARSEL	PARSELE OTURUM	ADA	PARSEL	PARSELE OTURUM
26	2		82	8		35	5	
26	3		83	2		31	12	
26	4		83	5		31	16	
81	9		84	1		100	6	
81	10		87	1		100	8	
81	13		87	17		81	11	
81	26		87	20				
81	32		99	15				
82	1		100	5				

egeplan planlama ltd. şti.
Gösme Sokak No: 5/11 (06680) Kavaklıdere ANKARA
Tel: (0312) 467 6080 - 467 6081 Faks: (0312) 467 60 85
Hitit Vergi Dairesi: 325 006 7449
NECATİ UYAR
Şehir Plancısı
Şehir Plancıları Odası Üye No: 555