
AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, FEVZİPAŞA MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	5
1.1	PLAN GEREKÇESİ	5
1.2	AMAÇ VE KAPSAM.....	6
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
2.1	KONUM.....	7
2.2	ULAŞIM BAĞLANTILARI	9
2.3	YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	11
2.4	İDARİ YAPI VE SINIRLAR	12
2.4.1	REZERV YAPI ALANI	13
2.5	PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN TARİHSEL, MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ	13
2.6	DEMOGRAFİK YAPI.....	15
2.7	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	18
2.8	MÜLKİYET BİLGİSİ	22
2.9	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	24
3	PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER	26
3.1	MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	26
3.2	DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ	27
3.2.1	EĞİM ANALİZİ	27
3.2.2	EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ	28
3.2.3	YÖNELİŞ ANALİZİ	32
3.3	JEOLOJİK DURUM	33
3.3.1	DEPREMSELLİK ANALİZİ	33
3.3.2	YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	34
4	PLANLAMA SÜRECİ	40
4.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	40
4.2	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	41
4.3	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	42
4.4	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	43
4.5	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	44

5 SENTEZ.....53

6 DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI.....55

6.1	PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	56
6.2	NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	57
6.2.1	PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	57
6.2.2	PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI.....	57
6.3	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	59

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:	Planlama Alanının Aydın İli ve Didim İlçesi İçindeki konumu	7
Şekil 2:	Planlama Alanının İl Merkezlerine Mesafesi.....	8
Şekil 3:	Planlama Alanının Didim İlçesi İçindeki Konumu	8
Şekil 4:	Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 5:	Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları	10
Şekil 6:	Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	10
Şekil 7:	Yakın Çevre İlişkileri	11
Şekil 8:	Didim İlçesi Mahalleleri.....	12
Şekil 9:	Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Yıllara Göre Değişimi.....	14
Şekil 10:	Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı Haritası	16
Şekil 11:	Didim İlçesi 2024 Yılı Nüfus Verileri (endeksa.com)	17
Şekil 12:	Didim İlçesi Mahallelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Haritası	19
Şekil 13:	Didim İlçesi 2024 Yılı Mahallelere Göre Eğitim Durumu	20
Şekil 14:	Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	23
Şekil 15:	Fotoğraf Çekim Yönleri.....	24
Şekil 16:	Alana İlişkin Fotoğraflar	25
Şekil 17:	Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanımı	26
Şekil 18:	Eğim Analizi	27
Şekil 19:	Eşyükselti Analizi.....	28
Şekil 20:	Kabartma Haritası	29
Şekil 21:	Arazi Modellemesi.....	30
Şekil 22:	Kesit Şeması.....	31
Şekil 23:	Yöneliş Analizi.....	32
Şekil 24:	Aydın Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu	33

Şekil 25: Yerleşime Uygunluk Haritası	34
Şekil 26: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	40
Şekil 27: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	41
Şekil 28: 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	42
Şekil 29: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı	43
Şekil 30: Eşik Analizi.....	54
Şekil 31: Planlama Yaklaşımı	56
Şekil 32 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	59

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Aydın ili ve Didim İlçesi Yıllara Göre Nüfus	15
Tablo 2: Aydın İlçelerinin Nüfus Dağılımı	15
Tablo 3: Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı	16
Tablo 4: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı.....	18
Tablo 5: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Dağılımı	22
Tablo 6 Nüfus Hesabı	57
Tablo 7 Arazi Kullanım Tablosu	58

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı.....	17
Grafik 2: Didim İlçesi 2024 Yılı Sosyo Ekonomik Statü Göstergeler Değerleri	20
Grafik 3: Didim İlçesi Eğitim Mahallelere Göre Eğitim Durumu (endeksa.com).....	21

1 GİRİŞ

1.1 PLAN GEREKÇESİ

Planlama alanı; Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; toplam alan büyüklüğü yaklaşık 52.69 ha'dır.

Planlama alanını oluşturan söz konusu parseller; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.02.2024 tarihli Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş olup, söz konusu alan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamındadır.

02.09.2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (mülga Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İş Birliği" ek protokolüne istinaden söz konusu planlama alanında imar planları yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

28.02.2020 tasdik tarihli Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 1/5000 Nazım İmar Planında söz konusu planlama alanının büyük bir kısmı plansız olmasına istinaden planlama alanına ilişkin plan çalışmaları yürütülmüştür.

Mevcut durum ve kentin gelişme dinamikleri başta olmak üzere, nitelikli ve çağdaş çevre kalitesine ulaşmak, yaşam kalitesini yükseltmek sağlıklı, sürdürülebilir yerleşmeler oluşturabilmek ve yaşanabilir çevreler yaratmak amacıyla hazırlanan bu rapor Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin açıklamaları içermektedir.

1.2 AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı; Aydın-Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nde yer almakta olup; bu kapsamda koruma-kullanma dengesi gözetilerek; bölgesel ve yerel kalkınmayı hedefleyen, sürdürülebilir bir kentsel gelişim oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama alanı mevcut durumda; çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, erişime kapalı, mevcutta hiçbir sosyal altyapı alanı bulunmayan işlevsiz bir alan niteliğindedir. Söz konusu plan çalışmaları ile; Fevzipaşa mahallesi ile Denizköy mahallesinin yerleşim merkezlerini birbirine bağlayan sosyal ve teknik altyapı alanlarıyla bütüncül bir yerleşim dokusu sağlanması hedeflenerek bir alt merkez statüsü kazandırılması amaçlanmıştır.

Söz konusu imar planı çalışması ile; üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak meri imar planlarında; planlı alanlar içerisinde plansız alan olarak kalan alanın, yakın çevredeki imar planlarıyla bütüncül olması, yerleşim alanlarının süreklilik kazanması ve koruma anlayışı benimsenerek bölgeye nitelikli yerleşim alanlarının kazandırılması amaçlanmıştır.

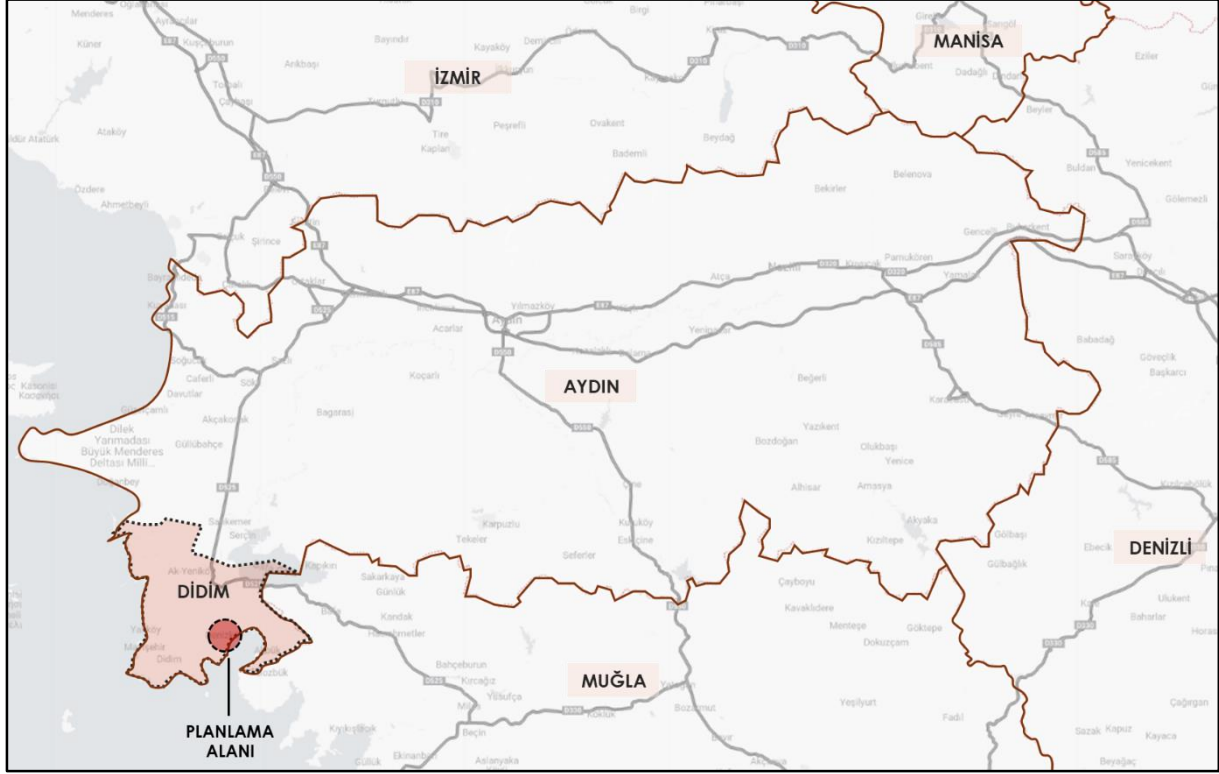
Yapılacak plan çalışması ile; planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, mevcut ve öneri nüfusa hizmet edecek sosyal altyapı alanlarının oluşturularak bölgesel iskân yoğunluğunun minimum düzeyde tutulması, bölgede her türlü önlem, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında mevcut doğal verilerden ve kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir.

Planlama alanının mevcut arazi kullanımı, çevresi ile ilişkileri, kentsel ve bölgesel ölçekteki yeri ve potansiyeli, alanın var olan doğal ve yapay tüm eşikleri, ilgili mevzuat hükümleri, üst ölçekli planları, meri imar planları, parselasyon planları, mevzi imar planları ve ilgili kurum- kuruluşlardan alınan kurum görüşleri göz önünde bulundurularak, farklı gelir düzeyi ve sosyo-ekonomik statüye sahip tüm kullanıcılar için kaliteli yaşam alanları oluşturulması hedeflenmiştir. Sonuç olarak yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 KONUM

Planlama alanı, Ege Bölgesi'nde yer alan, Aydın ili, Didim ilçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Aydın ili, kuzeyde İzmir ve Manisa illeri, doğuda Denizli ili, güneyde Muğla ili, batıda ise Ege Denizi ile çevrilidir.



Şekil 1: Planlama Alanının Aydın İli ve Didim İlçesi İçindeki konumu

Didim, Türkiye'nin batısında, Aydın İline bağlı bir sahil ilçesidir. Ege Bölgesi'nde yer alan ilçe, Büyük Menderes Deltası'nın güneyinde, Ege Denizi kıyısında konumlanmıştır.

İlçenin kuzeyinde Söke ilçesi, doğusunda Milas ilçesi (Muğla), güneyinde ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe, Bodrum Yarımadası'nın kuzeyinde, Kuşadası ve Bodrum gibi önemli turistik merkezlere yakın bir konumdadır. Aydın şehir merkezine yaklaşık 86 km, Muğla'ya yaklaşık 90 km, İzmir'e yaklaşık 110 km, İstanbul'a yaklaşık 425 km, Ankara'ya ise yaklaşık 550 km mesafededir.

Planlama alanı, Didim İlçesinin güneyinde ve Aydın-Didim Yolu'nun doğusunda; Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde olup, Didim kent merkezine yaklaşık 4.5 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının İl Merkezlerine Mesafesi



Şekil 3: Planlama Alanının Didim İlçesi İçindeki Konumu

2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI

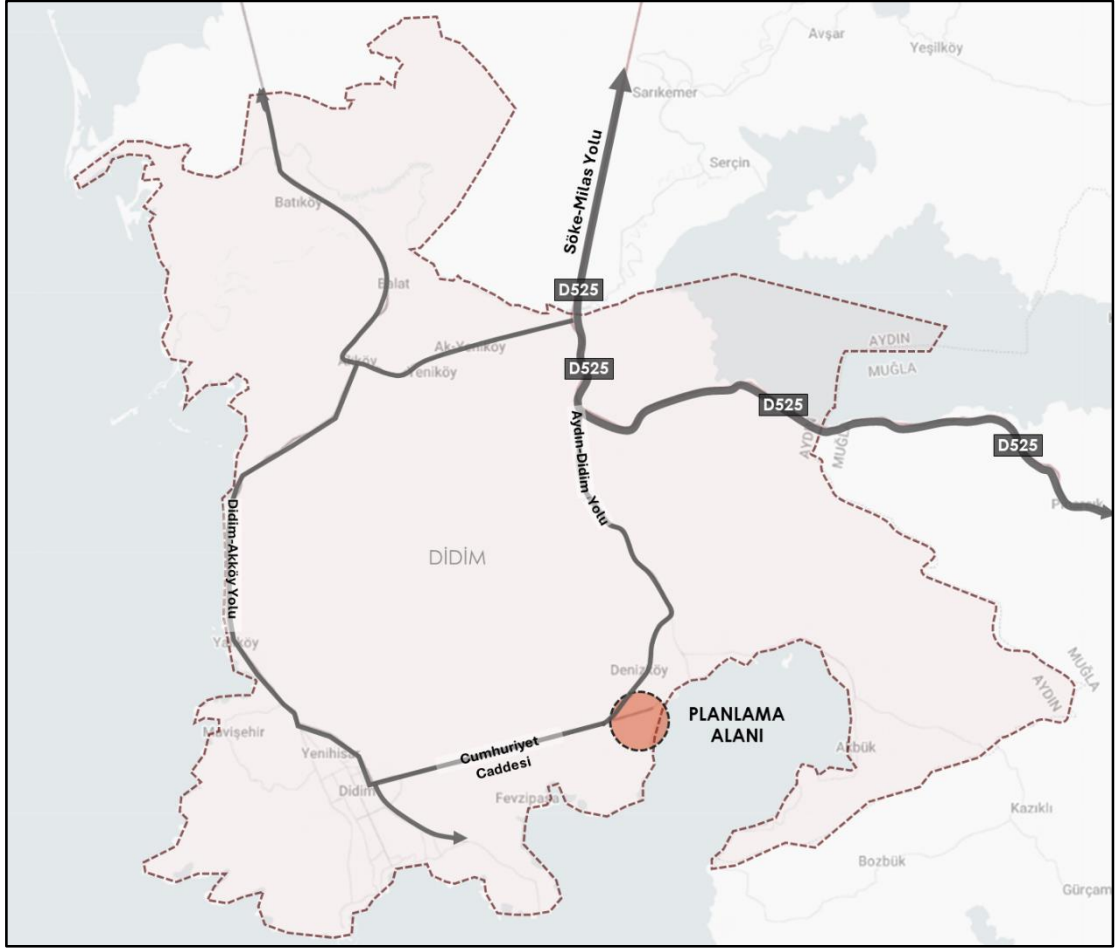
Aydın İli ulaşım ağı incelendiğinde; kara, deniz, hava ve demir yolu ulaşım türlerini bir arada barındırmaktadır. E-87 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolları, yoğun yolcu ve yük trafiği ile önemli ulaşım güzergâhlarıdır ve bu otoyollar, bölge ekonomisine, özellikle turizm ve ulaştırma sektörlerinde, büyük katkı sağlamaktadır. Aydın ilinin doğu-batı yönündeki demir yolu hattı, Söke, Germencik, Incirlioğlu, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçelerini kapsamakta olup, Söke ile Buharkent arasındaki demir yolu uzunluğu 134,6 km'dir.

Planlama alanının yer aldığı; Didim ilçesi, Aydın il merkezine yaklaşık 85 km mesafede olup, ilçeye ulaşım otobüsler aracılığıyla sağlanmaktadır. Planlama alanı, Bodrum Milas Havaalanı'na 72 km, Aydın Çıldır Havalanı'na 95 km, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na ise 127 km uzaklıktadır.

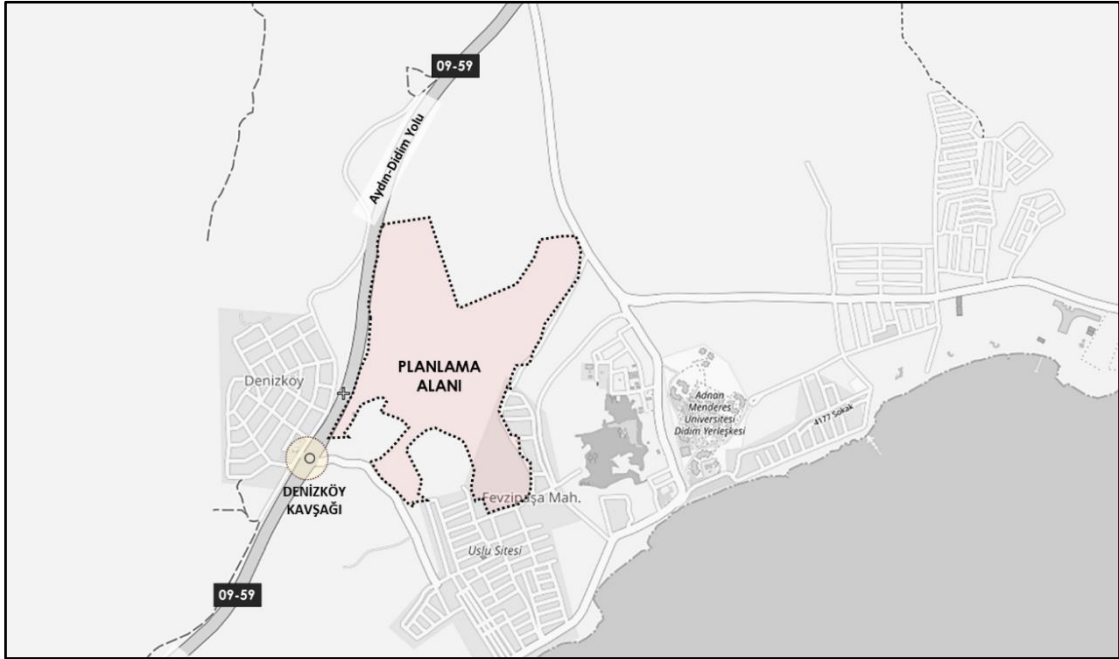


Şekil 4: Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanının yakın çevre ulaşım ilişkileri incelendiğinde, alanın batısından geçen Aydın-Didim Yolu, bölgedeki önemli ulaşım bağlantılarından biri olarak öne çıkmaktadır. Planlama alanına ulaşım Aydın-Didim Yolu aracılığı ile Denizköy Kavşağından sağlanmaktadır. Planlama alanı Didim kent merkezine yaklaşık 4.5 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 5: Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

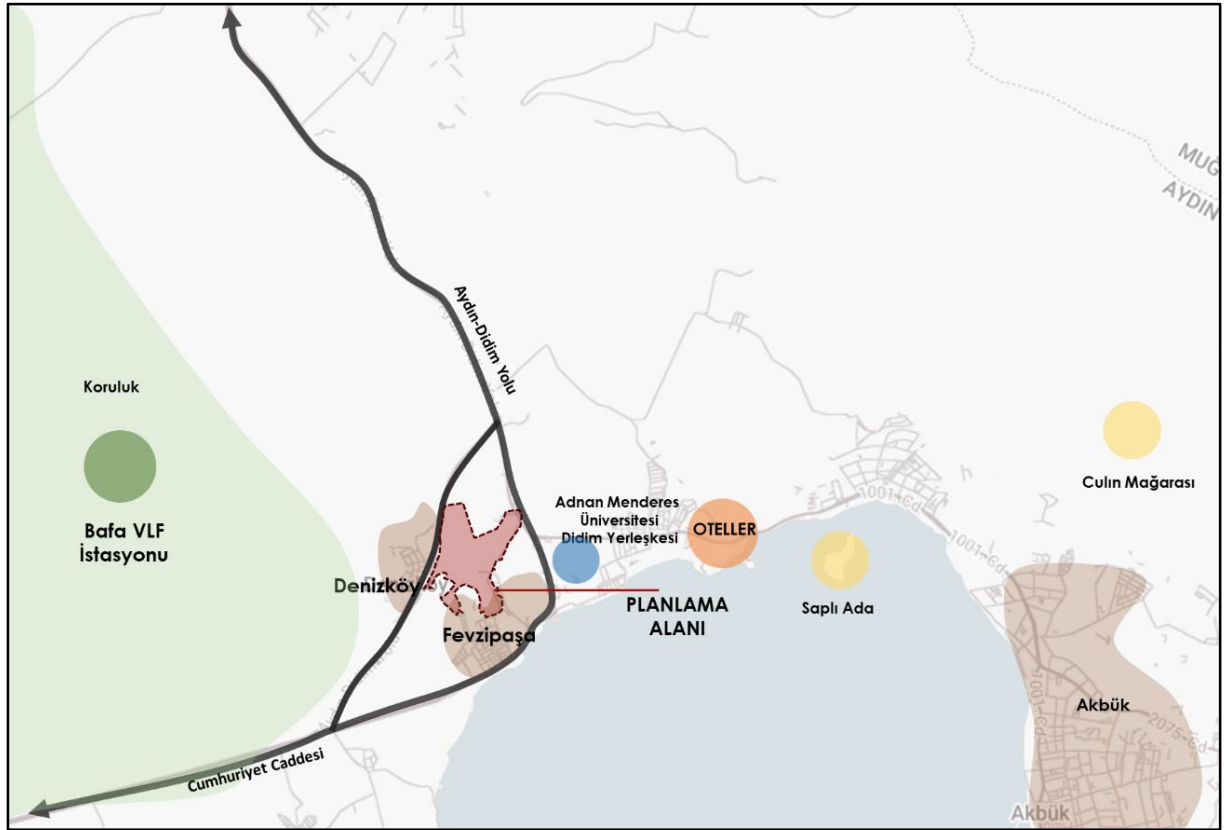


Şekil 6: Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; batısında Denizköy mahallesi, güney-güneydoğusunda Fevzipaşa mahallesi yerleşmeleri bulunmaktadır. Adnan Menderes Üniversitesi Didim Yerleşkesi alanın yaklaşık 6 km doğusunda konumlanmaktadır. Ayrıca planlama alanı Akbük Koyu'na manzaralı olup; Akbük yerleşim yerine 11 km mesafede konumlanmaktadır.

Planlama alanına Aydın-Didim Yolu üzerinden gelindiğinde alanın 1 km kuzeyinde yer alan kavşaktan veya alanın batı ucunda yer alan Denizköy Kavşağından ulaşım sağlanabilmektedir.



Şekil 7: Yakın Çevre İlişkileri

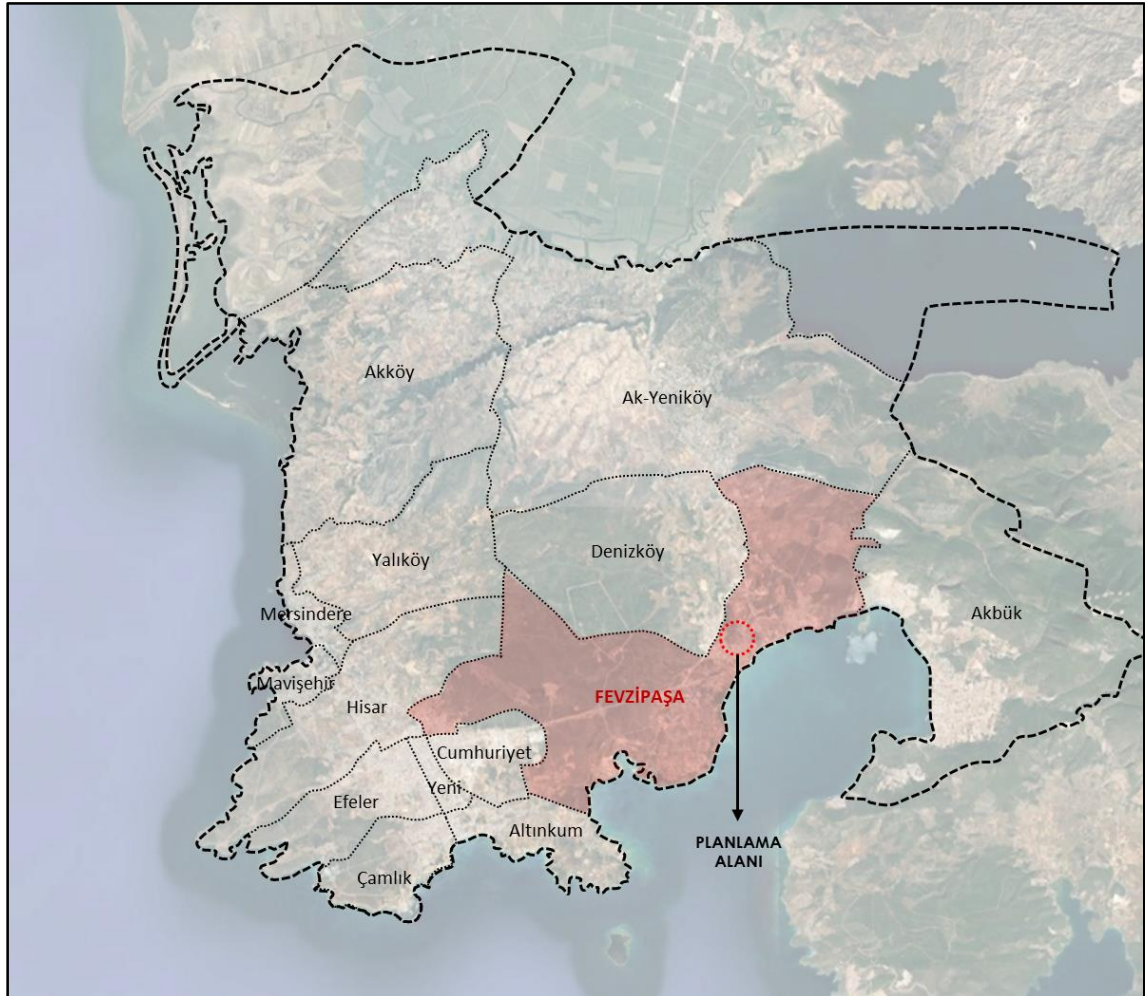
Planlama alanının yakın çevresindeki yapı tipolojileri incelendiğinde; mevcut durumda yakın çevrede çoğunlukla müstakil, ayırık ya da ikiz nizam 1-2-3 katlı yapılardan oluşan konut nitelikli yapıların bulunduğu görülmektedir.

2.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Planlama alanının yer aldığı Aydın İli; Efeler (Merkez) Bozdoğan, Buharkent, Çine, Germencik, Incirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar ve planlama alanının bulunduğu Didim İlçesi olmak üzere 17 ilçeden meydana gelmiştir.

Didim ilçesi; Ak-Yeniköy Mahallesi, Akbük Mahallesi, Akköy Mahallesi, Altinkum Mahallesi, Balat Mahallesi, Batıköy Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamlık Mahallesi, Denizköy Mahallesi, Efeler Mahallesi, Fevzipaşa Mahallesi, Hisar Mahallesi, Mavişehir Mahallesi, Mersindere Mahallesi, Yalıköy Mahallesi, Yeni Mahallesi olmak üzere 16 mahalleden meydana gelmiştir.

Planlama alanı Fevzipaşa Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.



Şekil 8: Didim İlçesi Mahalleleri

2.4.1 Rezerv Yapı Alanı

Planlama alanında yer alan; 3194 ada 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 341, parseller Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.02.2024 tarihli Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

2.5 PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN TARİHSEL, MEKANSAL GELİŞME EĞİMLERİ VE POTANSİYELLERİ

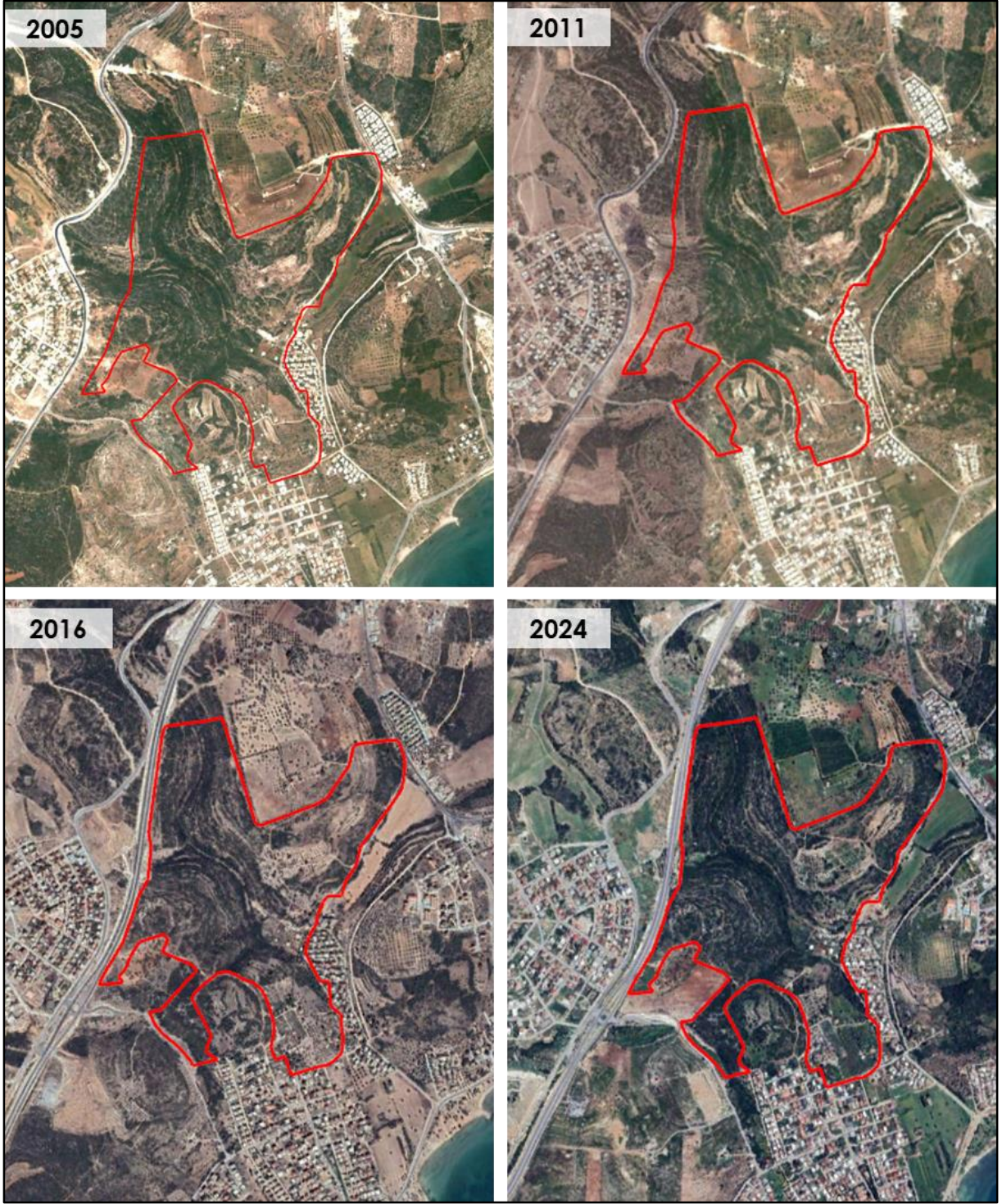
Didim, Türkiye'nin batısında, Aydın İline bağlı bir sahil ilçesidir. İlk yerleşim izleri Neolitik Dönem'e (M.Ö. 8000) kadar uzanır. M.Ö. 16. yüzyılda Miken, Girit ve Aka kolonilerinin bölgeye yerleştiği bilinmektedir. Antik dönemde "Didyma" olarak bilinen bölge, İyonya'nın önemli kehanet merkezlerinden biri olan Apollon Tapınağı'na ev sahipliği yapmıştır. Bu tapınak, Miletos Antik Kenti'nin kutsal alanı olarak kabul edilirdi.

Bölge sırasıyla Likya, Pers, Seleukos, Attalos, Roma ve Bizans egemenliklerinden geçmiştir. 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra Türklerin kontrolüne giren Didim, 1. Haçlı Seferi'nin ardından yeniden Bizans'ın eline geçmiştir. 1280'lerde Menteşe Beyliği, 1300'de Aydınogulları Beyliği ve 1413'te Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliğine girmiştir. Özellikle Roma ve Bizans dönemlerinde bölgedeki yerleşim devam etmiş, Osmanlı döneminde ise Didim, küçük bir yerleşim yeri olarak kalmıştır. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren turizmin gelişmesiyle birlikte Didim hızla büyümüş ve önemli bir cazibe merkezi haline gelmiştir.

Osmanlı döneminde "Yoran" veya "Yeronda" olarak bilinen bölge, 1955 yılındaki depremden sonra "Yenihisar" adıyla yeniden inşa edilmiştir. 1991 yılında ilçe statüsü kazanan bölge, 1997'de antik adı "Didim" olarak yeniden adlandırılmıştır.

Didim, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olup, özellikle Apollon Tapınağı, Milet Antik Kenti ve Priene Antik Kenti gibi önemli arkeolojik alanlara sahiptir. Bu zengin tarihi miras, bölgenin kültürel ve turistik değerini artırmaktadır.

Planlama alanına ilişkin 2005, 2011, 2016 ve 2024 yılına ait uydu görüntüleri incelenmiş olup; uydu görüntülerinin yıllara göre değişimi incelendiğinde, 2005 yılından itibaren planlama alanının çevresinde yapılaşmanın süreç içerisinde yoğunlaşmaya başladığı gözlemlenmektedir. Günümüze gelindiğinde ise, planlama alanı çevresinde özellikle düşük yoğunluklu, müstakil yapıların yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Yıllara Göre Değişimi

2.6 DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Aydın'ın toplam nüfusu 1.165.943 kişidir. Aydın'ın toplam 17 ilçesi vardır. 2024 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre planlama alanının bağlı olduğu Didim ilçesi 101,474 kişilik nüfusa sahiptir. 2024 yılı itibariyle Didim ilçesi nüfusu Aydın ili nüfusunun %8,7'sini oluşturmaktadır.

Tablo 1: Aydın ili ve Didim İlçesi Yıllara Göre Nüfus

	AYDIN İLİ NÜFUS	DİDİM İLÇESİ NÜFUS	ORAN
2024	1,165,943	101,474	8.7%
2023	1,161,702	100,189	8.6%
2022	1,148,241	97,000	8.4%
2021	1,134,031	93,876	8.3%
2020	1,119,084	90,427	8.1%
2019	1,110,972	86,688	7.8%
2018	1,097,746	85,055	7.7%
2017	1,080,839	79,464	7.4%
2016	1,068,260	77,164	7.2%
2015	1,053,506	73,827	7.0%
2014	1,041,979	73,385	7.0%
2013	1,020,957	64,643	6.3%
2012	1,006,541	59,939	6.0%
2011	999,163	58,752	5.9%
2010	989,862	55,130	5.6%
2009	979,155	52,813	5.4%
2008	965,500	50,941	5.3%

2024 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre planlama alanının bağlı olduğu Didim ilçesi 101.474 kişilik nüfusu ile Aydın'ın en çok nüfusa sahip 5. ilçesi olmuştur.

Tablo 2: Aydın İlçelerinin Nüfus Dağılımı

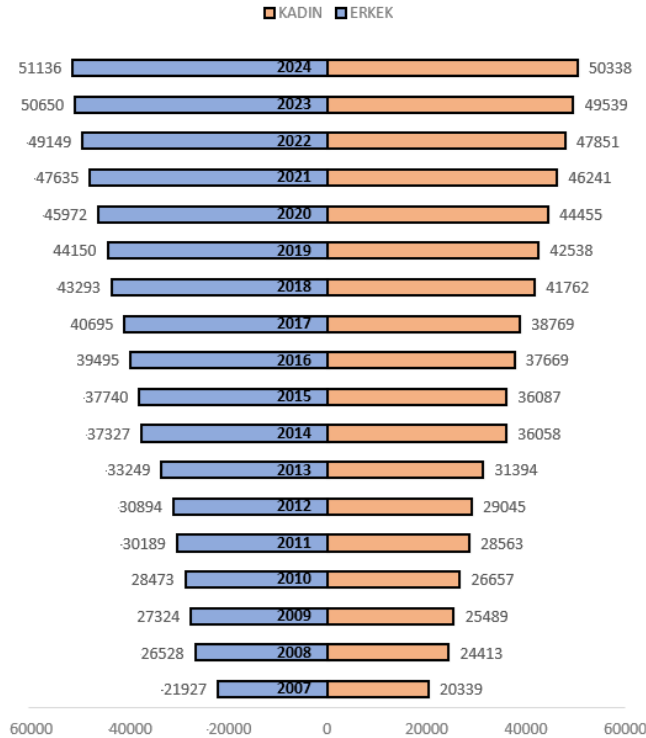
İLÇE	TOPLAM NÜFUS
Efeler	308,551
Nazilli	162,041
Kuşadası	137,015
Söke	123,850
Didim	101,474
İncirliova	57,483
Çine	48,209
Germencik	44,677
Bozdoğan	31,945
Köşk	28,436
Kuyucak	26,684
Koçarlı	22,464
Sultanhisar	20,147
Karacasu	17,508
Buharlıkent	13,115
Yenipazar	11,834
Karpuzlu	10,510

9 Mayıs 1990 tarihine kadar Didim ve çevresi Söke ilçesinin bir parçası iken bu tarihte yayınlanan bir kanunla Yenihisar merkez olmak üzere Akbük, Akyeniköy beldeleri ile Akköy, Balat, Batıköy, Denizköy ve Yalıköy köyleri ve Milas ilçesinden alınan Akbük ile ilçe olmuştur. 1999 yılında isim benzerliğine meyil vermemek için dünya üzerinde sadece bir yerde bulunan ve kök olarak "Didymaion"dan gelen Yenihisar ilçesinin ismi Didim olarak değiştirilmiştir. İlçe Aydın'nın gelişmişlik düzeyine paralel ilerlerken nüfus yoğunluğu bakımından da Aydın ortalamasının üstünde kalmaktadır. İlçede km²'ye 248,61 nüfus düşmektedir.



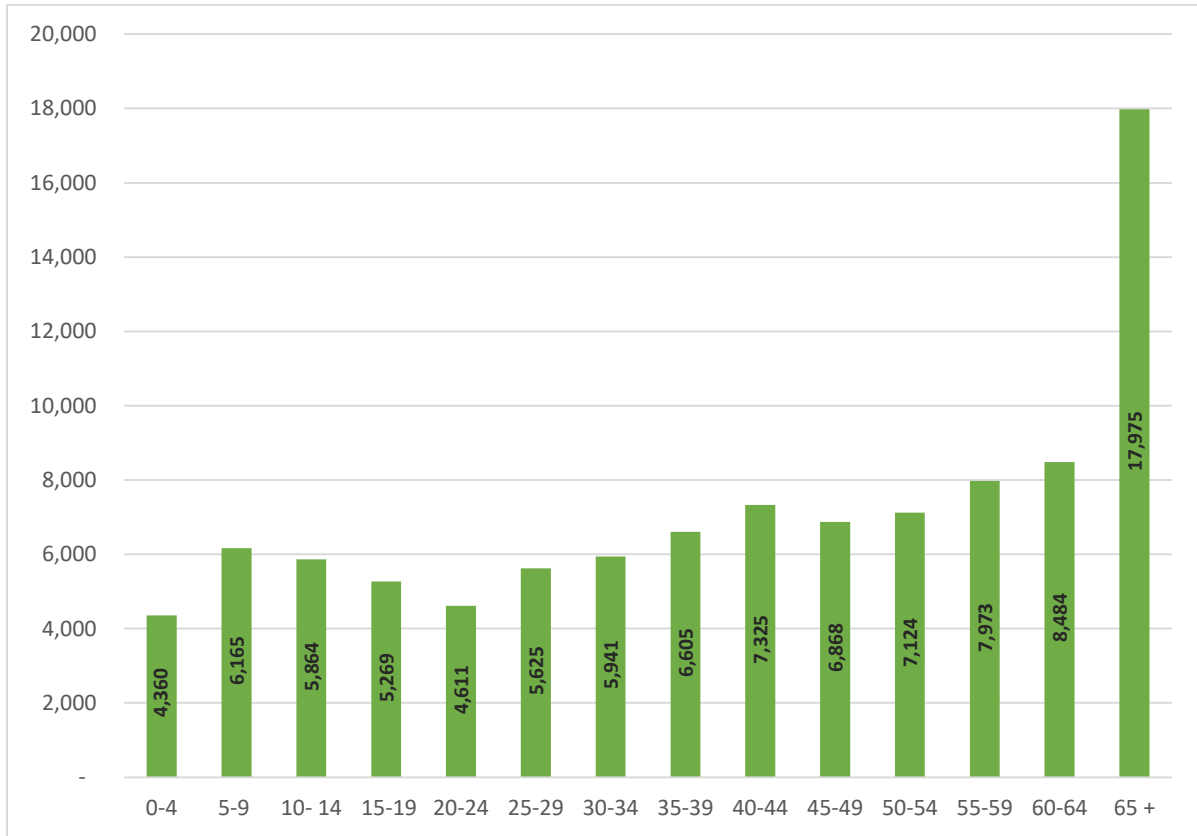
Şekil 11: Didim İlçesi 2024 Yılı Nüfus Verileri (endeksa.com)

Aydın İli, Didim İlçesi'nin; 2007 ile 2024 tarihleri arasındaki nüfusun cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde; 2007 yılında toplam nüfus 42.266 kişi olmakla beraber; nüfusun %50.39'u erkek, %49.61'i kadın nüfustur. 2024 yılına gelindiğinde; toplam nüfus 101.474 kişi olmakla beraber; nüfusun %50.39'u erkek, %49.61'i kadın nüfusu olduğu görülmektedir. Sonuç olarak 2024 yılına doğru nüfusun doğrusal bir şekilde arttığı ve kadın erkek oranlarının dengeli olarak arttığı görülmektedir.



Grafik 1: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

Didim genelinde yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde, ilçede en büyük paya 65 yaş ve üzeri nüfus sahip olup, bu grup toplam nüfusun %17,7'sini oluşturmaktadır. Bu grubu sırasıyla 8.484 kişi ile 60-64 yaş aralığı ve 7.973 kişi ile 55-59 yaş aralığı takip etmektedir. %26 oranında genç, %48 oranında orta yaşlı ve %26 oranında da yaşlı nüfusu bulunmaktadır. Efeler Mahallesi yaşlı/genç oranları ve kadın/erkek oranları Didim ilçesi geneli ile büyük ölçüde benzerlik göstermektedir. Kadın/erkek oranlarında ise %49 oranda kadın ve %51 oranda erkek nüfusu vardır.

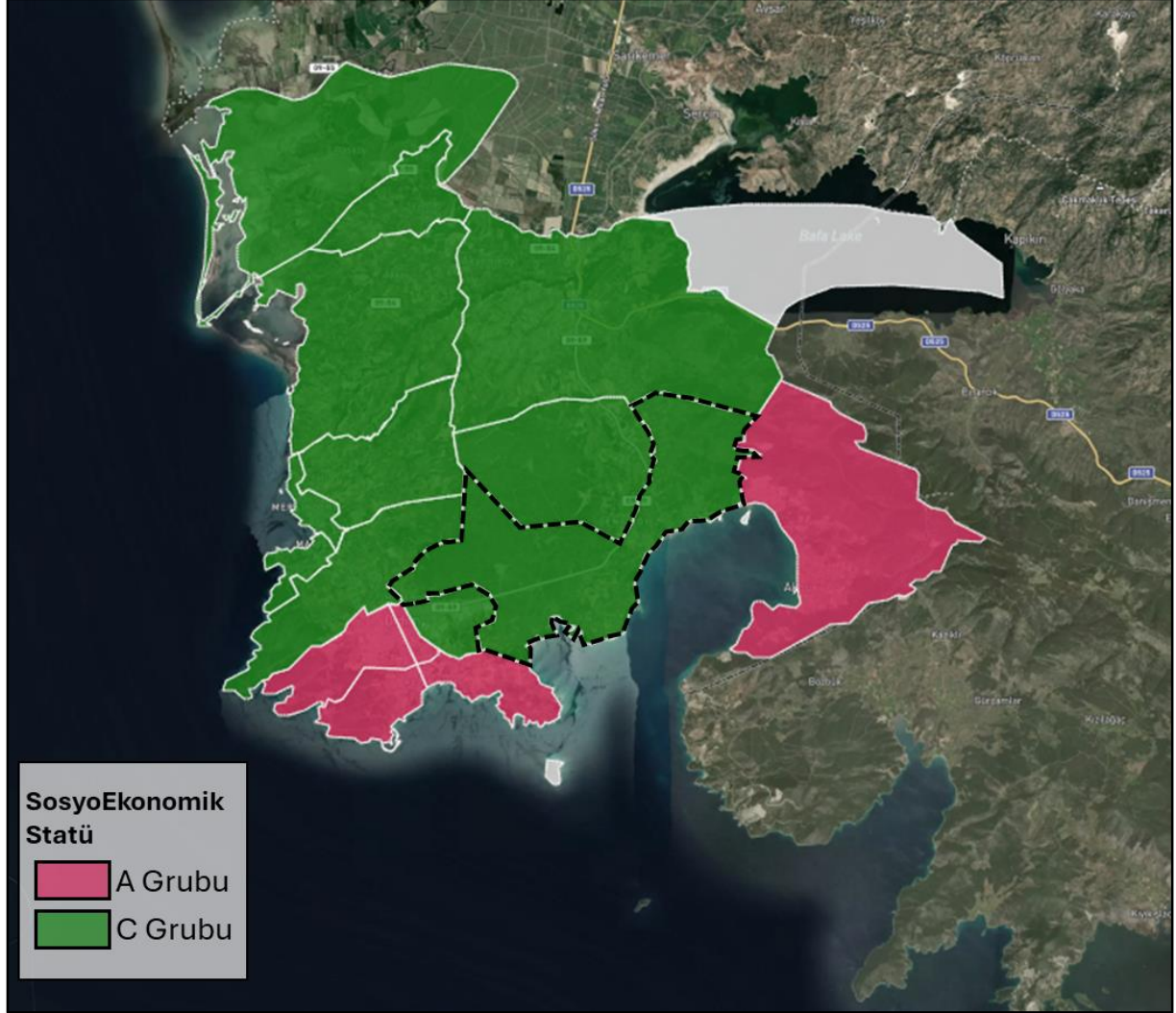


Tablo 4: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

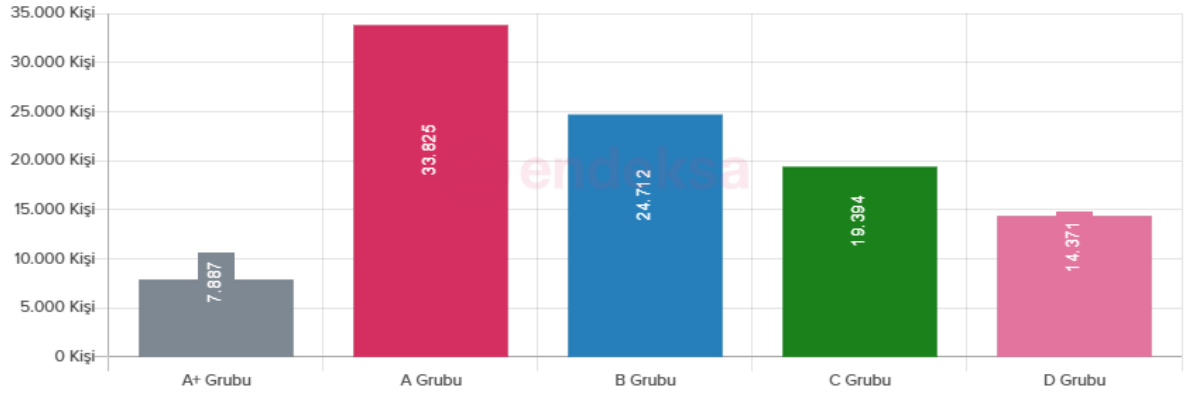
Sosyo-Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir

bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D (altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur.

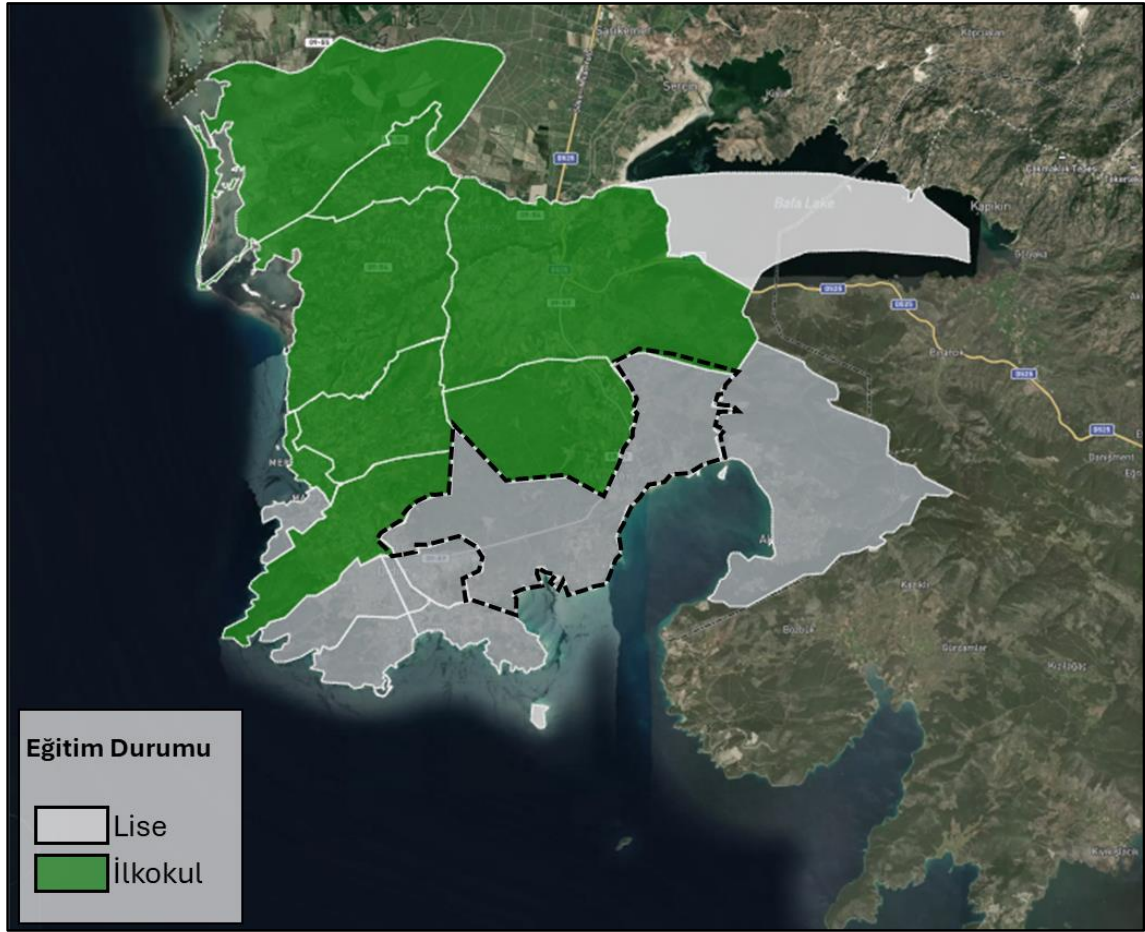


Şekil 12: Didim İlçesi Mahallelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Haritası

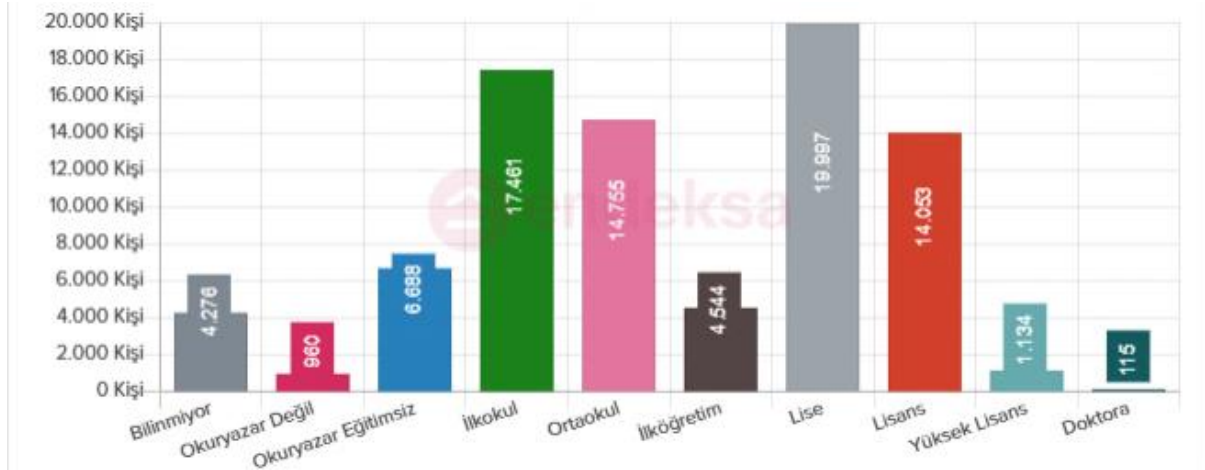
Didim İlçesindeki endeksa.com (TÜİK, 2024) verilerine göre, 33,825 kişi nüfus ile A grubu sosyo-ekonomik statüsüne sahip nüfusun çoğunlukta olduğu görülmektedir. Çalışma alanının bulunduğu Fevzipaşa ve Denizköy Mahallelerinin; C grubu sosyo-ekonomik statüde bulunduğu görülmektedir.



Grafik 2: Didim İlçesi 2024 Yılı Sosyo Ekonomik Statü Gösterge Değerleri



Şekil 13: Didim İlçesi 2024 Yılı Mahallelere Göre Eğitim Durumu



Grafik 3: Didim İlçesi Eğitim Mahallelere Göre Eğitim Durumu (endeksa.com)

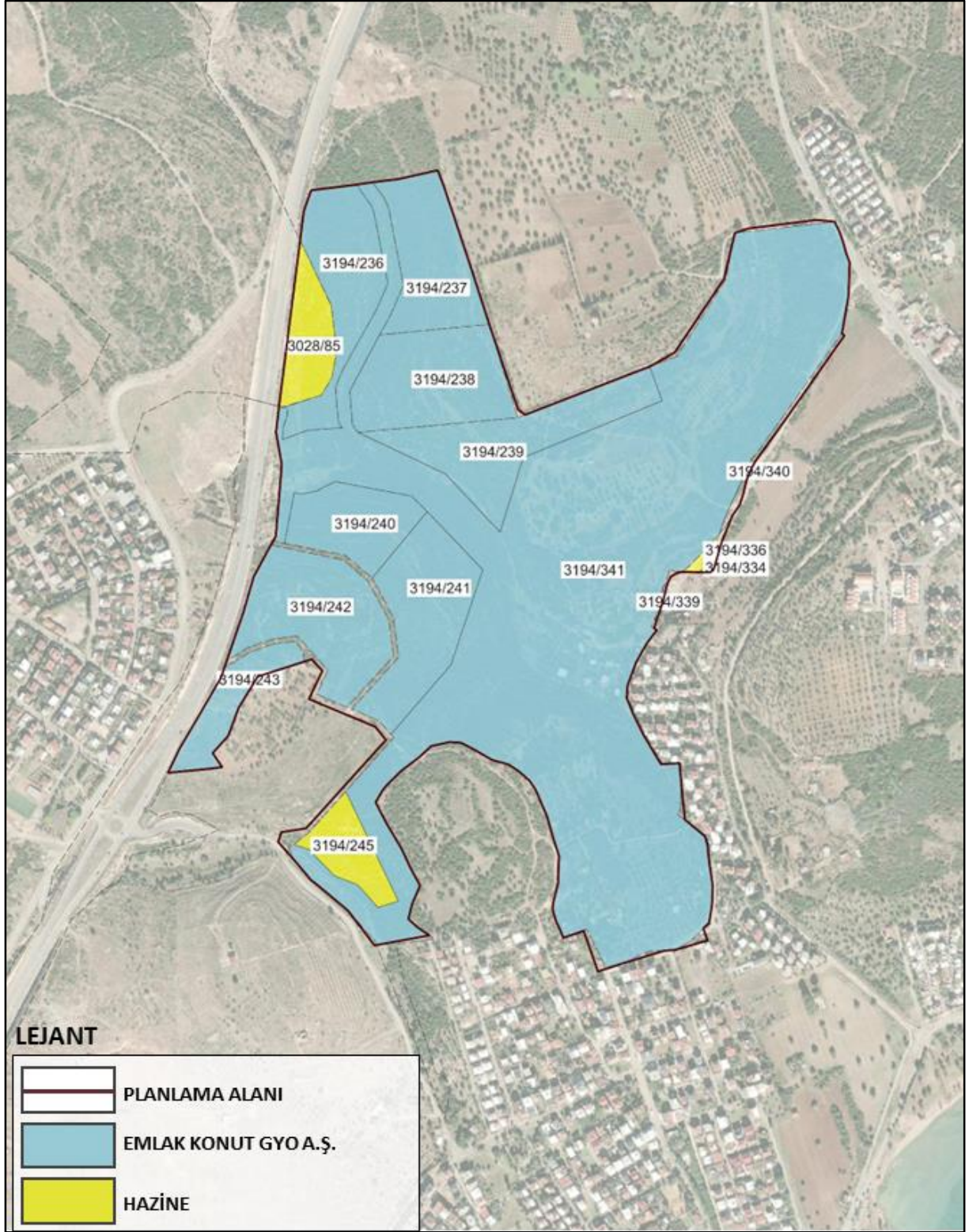
Planlama alanının yer aldığı Didim ilçesinin mahallere göre eğitim düzeyi dağılımı incelendiğinde, 19.997 kişi ile lise mezunu oranı 1. Sırada, 17.761 kişi ile ilkokul mezunu oranı 2. Sırada yer almaktadır. Mahalleler bazında dağılımına bakıldığında 9 mahalle lise, 8 mahalle de ilkokul mezunudur. Fevzipaşa Mahallesi ağırlıklı olarak ise lise mezunu bulunmaktadır.

2.8 MÜLKİYET BİLGİSİ

Aydın İli, Didim ilçesi, Fevzipaşa mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanında; 3194 ada 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 341, 334, 336, 245, 339, 340 ve 3028 ada 85 parseller ile bir kısım tescil harici alan yer almakta olup söz konusu parsellerin büyük bir kısmı Emlak Konut GYO. A.Ş mülkiyetinde ve bir diğer kısmı ise Hazine Mülkiyetindedir.

Tablo 5: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Dağılımı

ADA	PARSEL	TAPU ALANI (M ²)	MÜLKİYET
3194	236	23,723.73	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	237	23,000.00	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	238	28,000.01	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	239	28,000.04	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	240	16,800.11	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	241	28,000.00	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	242	30,022.81	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	243	10,900.12	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	341	308,256.31	EMLAK KONUT GYO AŞ.
3194	334	127.86	HAZİNE
3194	336	713.37	HAZİNE
3194	339	20.83	HAZİNE
3194	340	17.24	HAZİNE
3194	245	9,700.00	HAZİNE
3028	85	1,590,622.08	HAZİNE



Şekil 14: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

2.9 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanının ve yakın çevresinin daha iyi analiz edilebilmesi ve yapılacak olan sentez, plan yaklaşımı ve planlama kararlarına altlık teşkil edebilmesi ve yönlendirici olabilmesi adına alanın yakın çevresinde sahada incelemeler yapılarak fotoğraf çekimleri yapılmıştır. Aşağıda farklı çekim yönlerine göre fotoğraf anahtar paftası ve alana ilişkin fotoğraflar yer almaktadır.



Şekil 15: Fotoğraf Çekim Yönleri

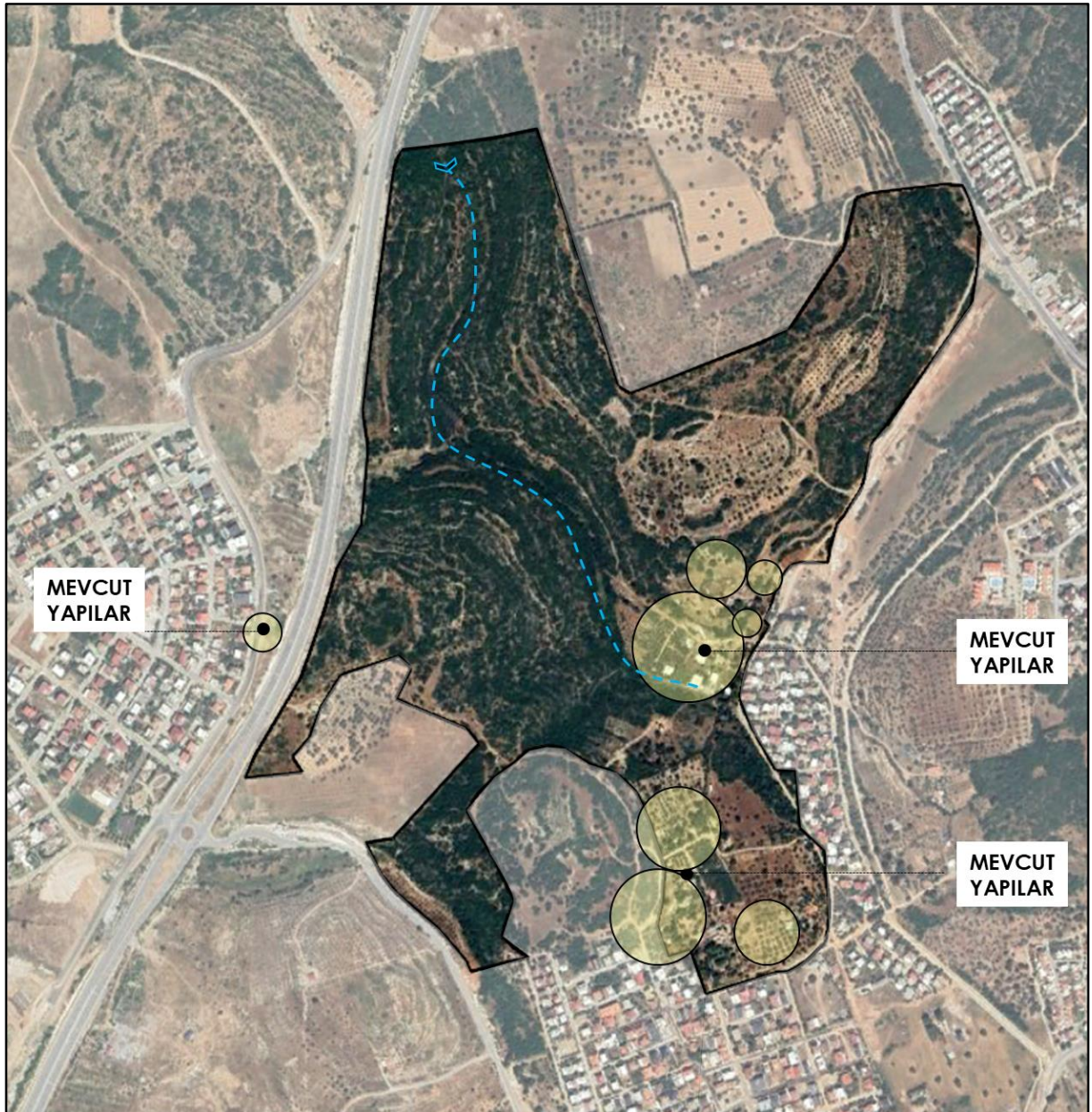


Şekil 16: Alana İlişkin Fotoğraflar

3 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER

3.1 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; alanın büyük bir kısmında yapılaşma olmadığı belirli kısımlarında ise yapılaşma olduğu görülmektedir. Özellikle alanın güney ve güney doğu sınırlarında alan içerisinde 1-2 katlı konut kullanımlı yapıların olduğu görülmektedir. Ayrıca alan sınırları içerisinde mevcut durumda dere akışı geçmektedir.



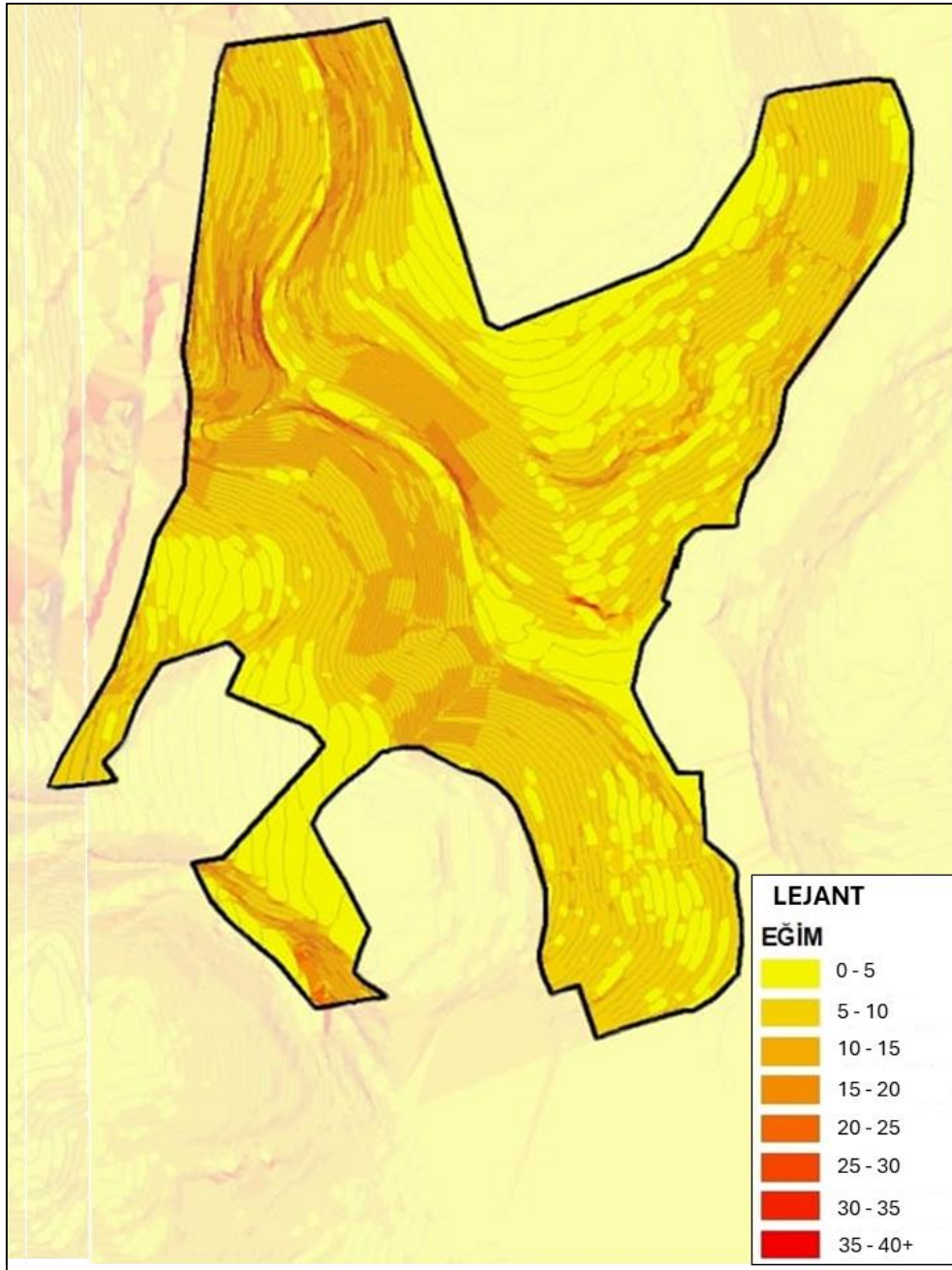
Şekil 17: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanımı

3.2 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ

Alanın doğal ve fiziki yapısına yönelik eğim, eş yükselti, yöneliş ve mevcut durum analizi yapılmıştır.

3.2.1 EĞİM ANALİZİ

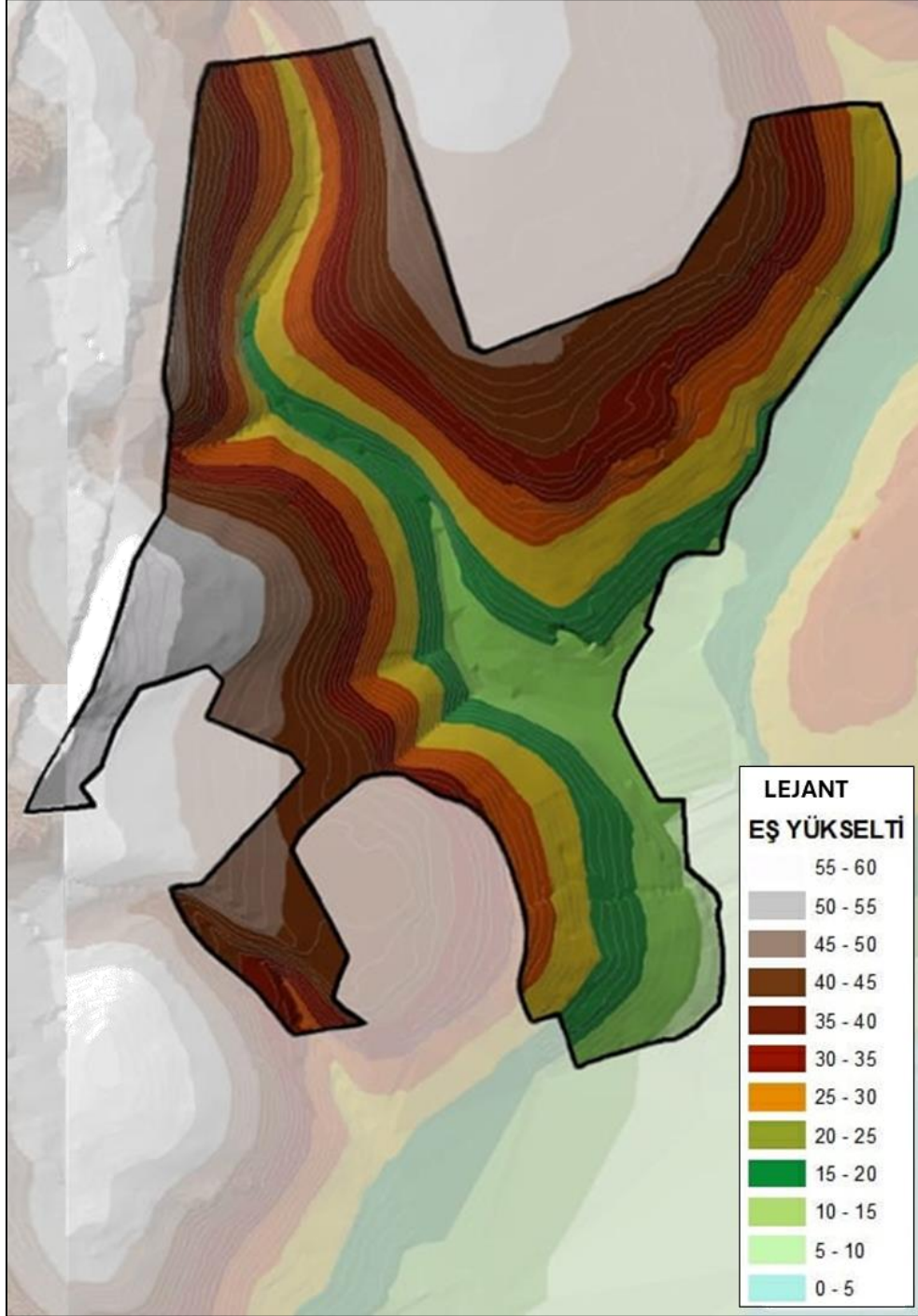
Planlama alanı içerisinde halihazır haritalara göre hazırlanmış olan eğim analizi incelendiğinde, alan genelinde yaklaşık %0-15 eğim aralığında olduğu tespit edilmiştir. Alanın batısında Aydın-Didim Yolu sınırında ve alanın ortasında vadiye yakın kısımlarda eğim %15-20 değerlerine çıkmaktadır.



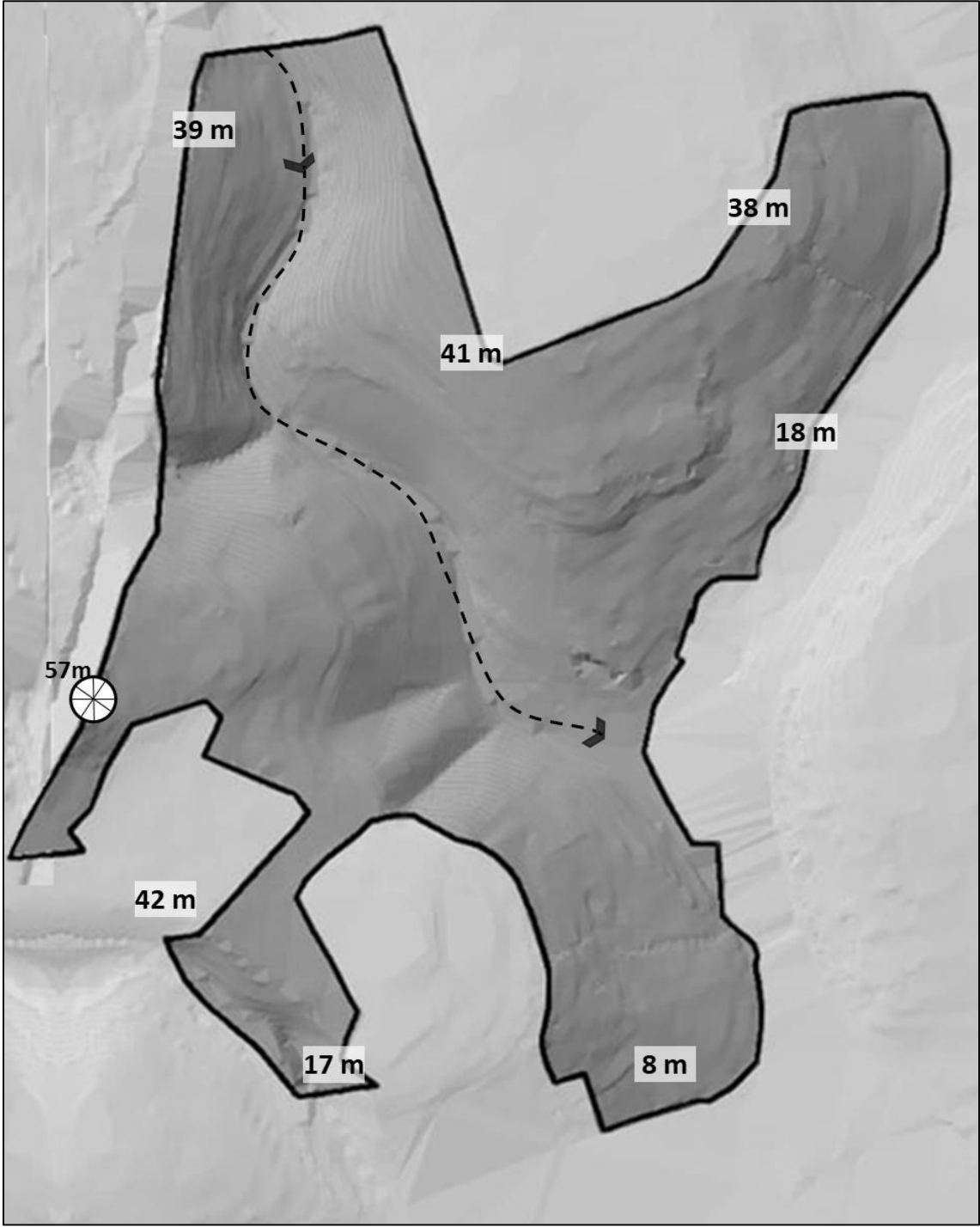
Şekil 18: Eğim Analizi

3.2.2 EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ

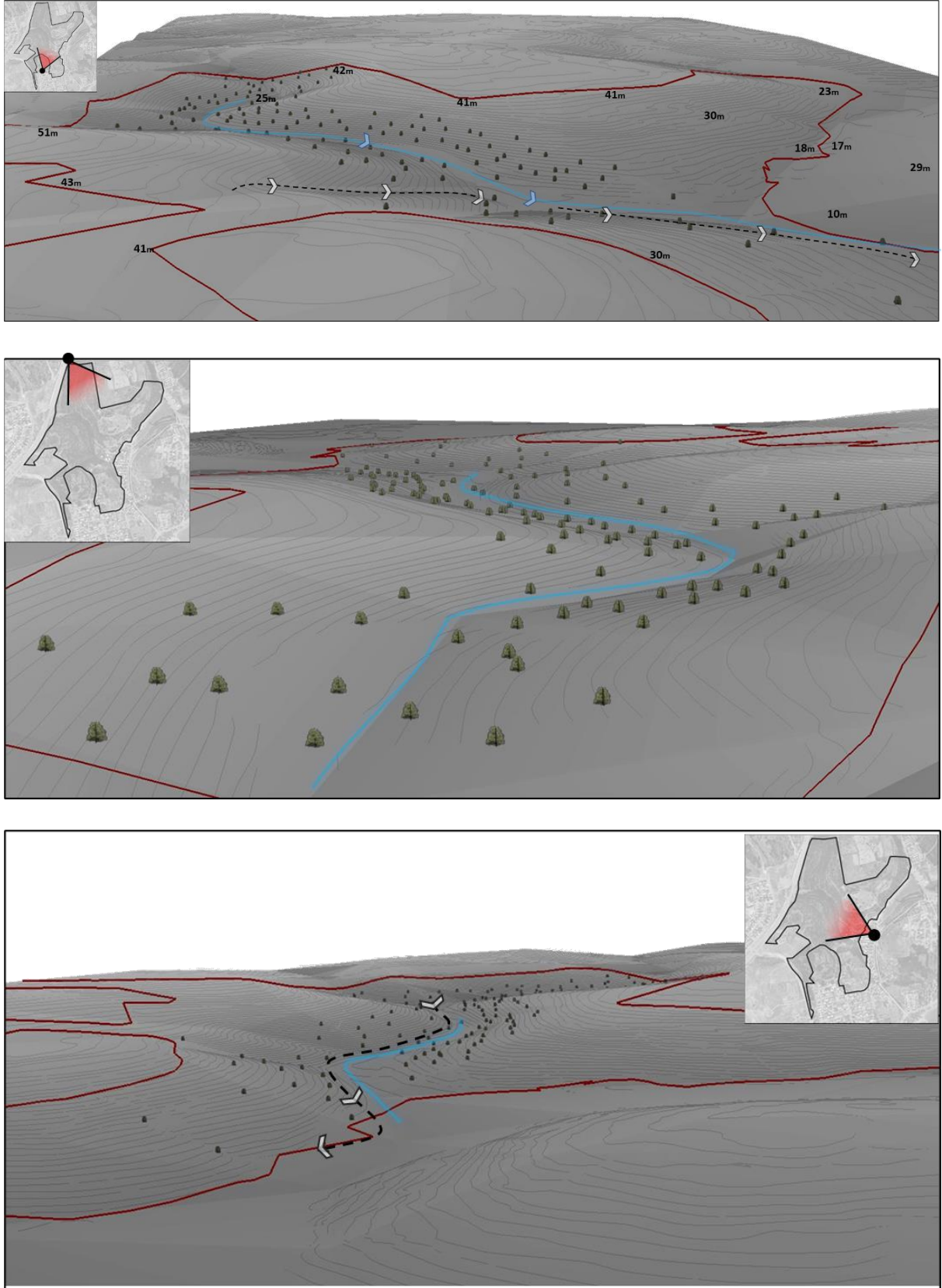
Planlama alanı içerisindeki eş yükselti analizi ve arazi kesitleri incelendiğinde, alan içerisinde batıdan doğuya gidildikçe kotun düştüğü ve güneyden kuzeye gidildikçe kotun yükseldiği görülmektedir. Alan sınırları içinde en düşük kot 8 metre en yüksek kot 57 metre seviyesindedir.



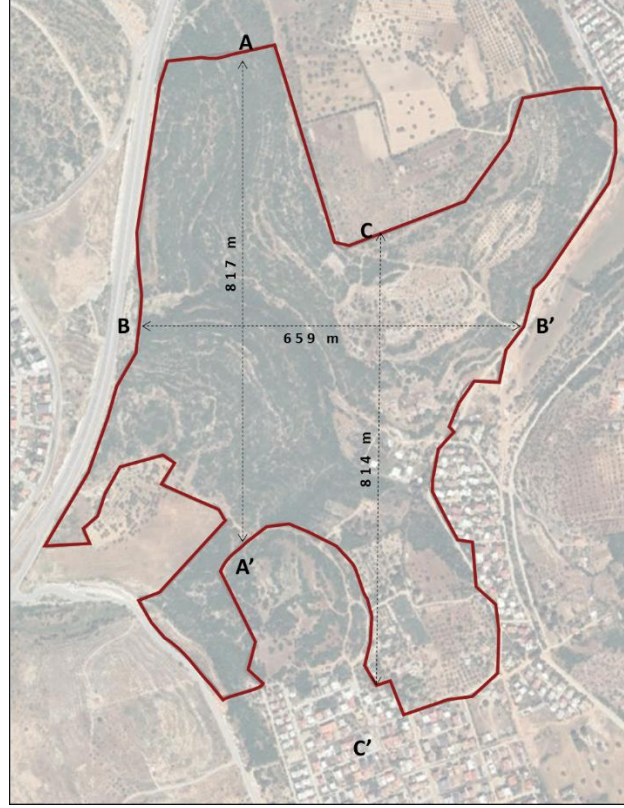
Şekil 19: Eşyükselti Analizi



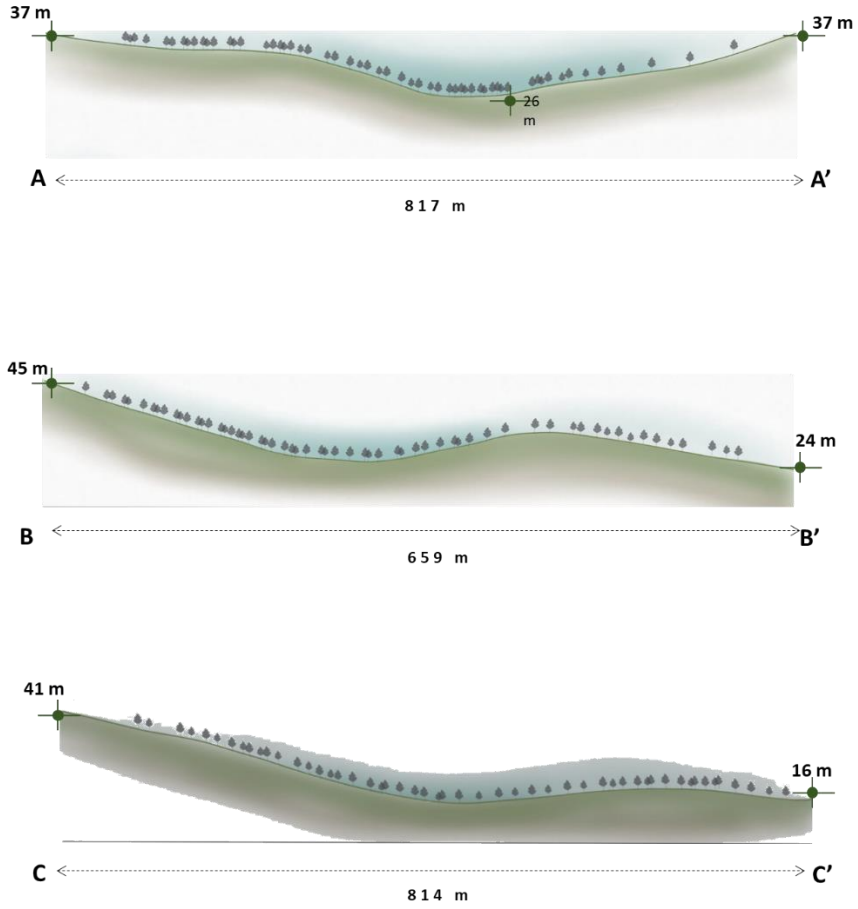
Şekil 20:Kabartma Haritası



Şekil 21:Arazi Modellemesi

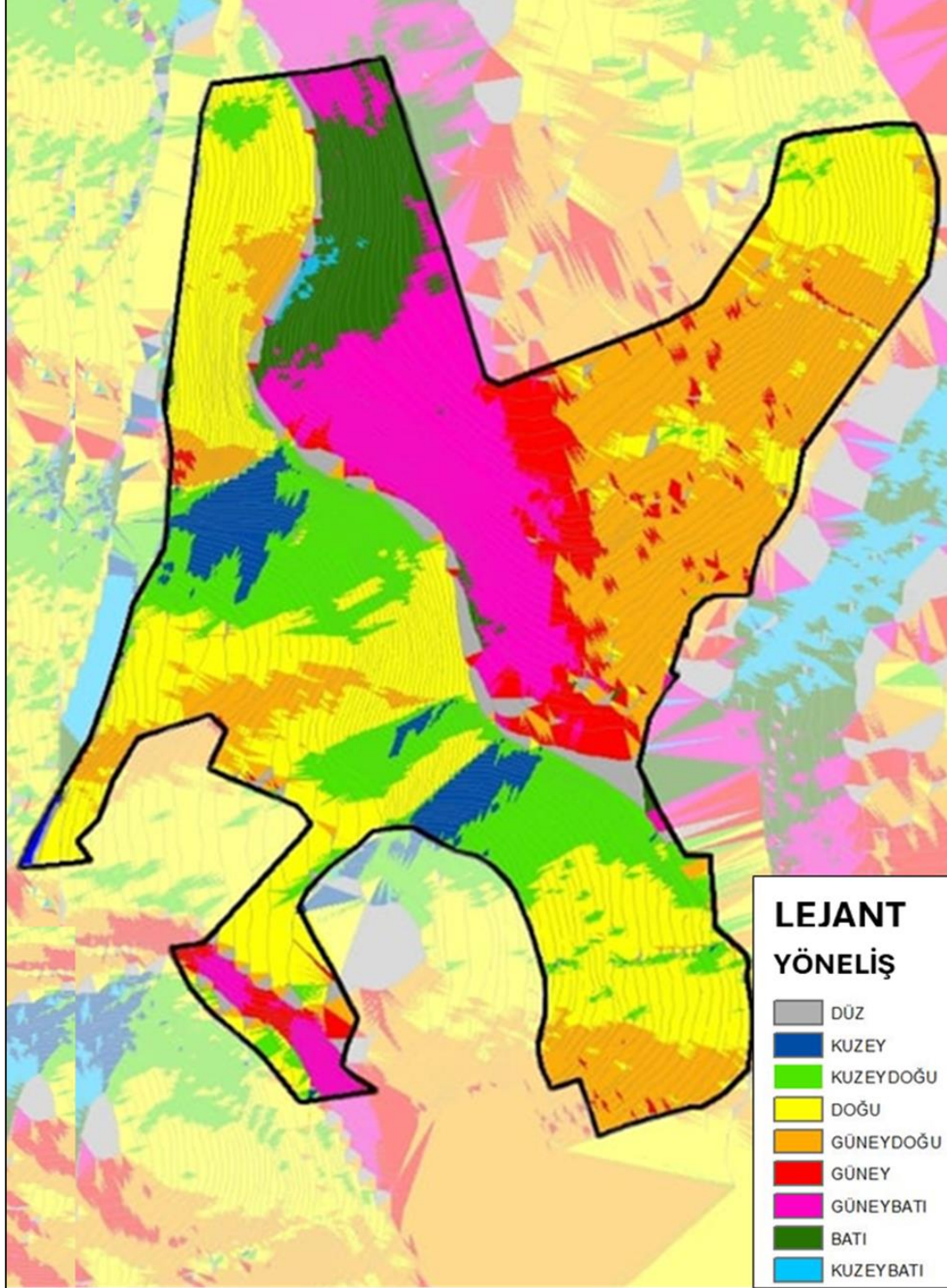


Şekil 22: Kesit Şeması



3.2.3 YÖNELİŞ ANALİZİ

Planlama alanında arazinin yöneliş durumu incelendiğinde alanın büyük çoğunluğunun yönelişinin doğu, güneydoğu ve güneybatı yönünde olduğu görülmektedir.

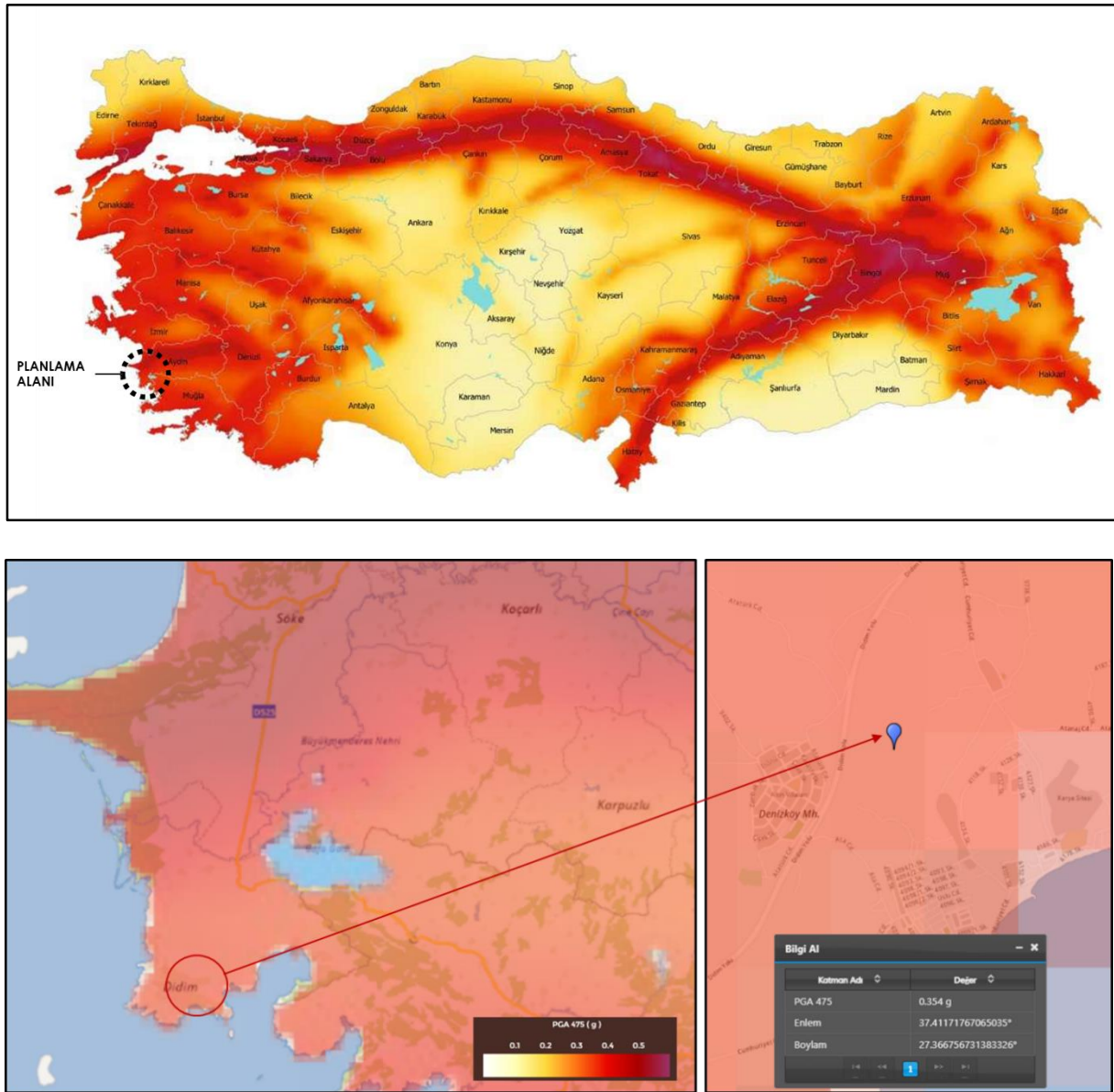


Şekil 23: Yöneliş Analizi

3.3 JEOLojİK DURUM

3.3.1 DEPREMSELLİK ANALİZİ

Türkiye' de aktif fayın kent içerisinde geçtiği 24 ilden biri olan planlama alanının yer aldığı Aydın İli depremsellik açısından yüksek riskli alanda yer almaktadır. 18.03.2019 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" 'na göre planlama alanı 0.354 PGA değeri ile 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

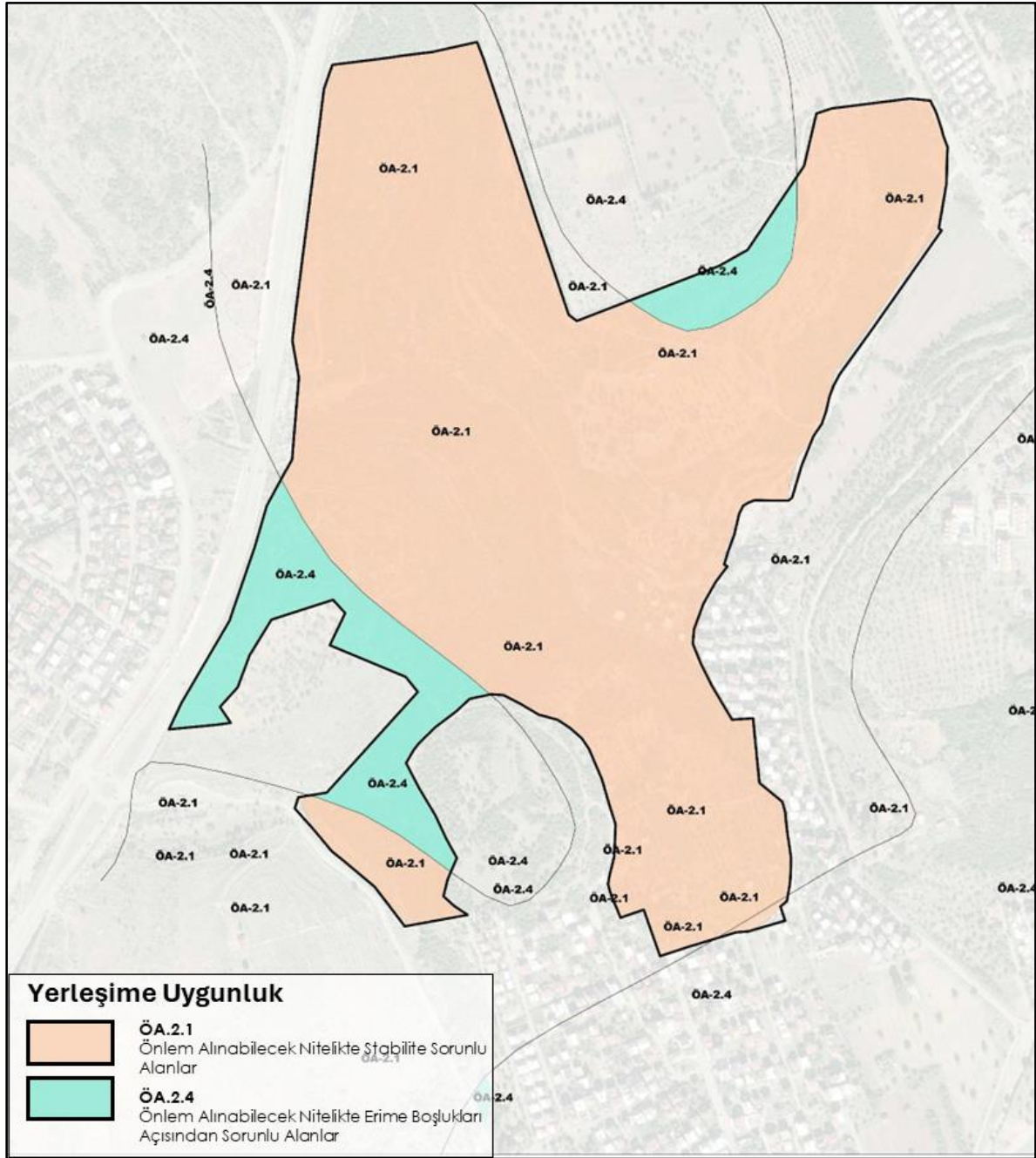


Şekil 24: Aydın Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu

3.3.2 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Planlama alanının yerleşime uygunluk analizi incelendiğinde; 25.12.2023 onay tarihli, “Aydın İli, Didim İlçesi, İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; “ÖA-2.4. ve ÖA-2.1” alanlarında kalmaktadır.

Alanın güneybatısında ve kuzeyinde kısmen Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A.2.4) yer almakla beraber alanın çoğu kısmında Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (Ö.A.2.1) yer almaktadır.



Şekil 25: Yerleşime Uygunluk Haritası

Önemli Alanlar-2.4: ÖA-2.4 Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sariabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerine ait kaya birimlerin oluşturduğu ve topoğrafik eğimi % 0-10 aralığında olduğu alanlarda büyük ölçekli dolinleşme, çökme-göçme olayı gözlenmemiştir. Ayrıca bu alanlarda jeoteknik açıdan oturma, şişme vb. mühendislik sorunları beklenmemektedir. Doğal afet tehlikesi yönünden heyelan, kaya düşmesi, lokal kayma vb. riskleride gözlenmemiştir. Ancak Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sariabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerine ait kireçtaşlarında gözlenen küçük ölçekli erime boşluklarının gözlenmiş olması ve karstlaşma olasılığının olması nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar (Ö4-2.4) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sariabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerine ait kireçtaşlarında temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime çözünme özelliği gösteren birimlerin, crimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak

her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v.b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.

- Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Açılan bazı kuyularda üst seviyelerde altere/pekleşmemiş seviyeler geçilmiş ve lokal alanlarda küçük ölçekli dolgular gözlenmiştir. Dolayısıyla yapı temelleri, dolgu ve yer yer gözlenen altere/pekleşmemiş seviyeler harfedilerek jeolojik birimlerin mühendislik ve stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı/taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.
- Bu alanlar kıyaya yaklaştıkça sığlaşan yer altı su seviyesi ve kıyı bandında deniz girişi sonucu yer altı suyunda yoğun tuzluluk yaşanacak alanlar olduğundan gerek inşaat kazılarında kazı güvenliği gerekse yapı temellerinin güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.
- Deniz kenarı kesimlerinde gerek yapıların statik projelerinin belirlenmesi gerekse yapı malzemelerinin seçiminde mevcut yer altı suyu ve deniz suyu koşulları göz önüne alınmalı; suyun aşındırıcı etkisine karşı dayanıklı yapı malzemeleri tercih edilmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri

(şişme, oturma, sivilaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- İnceleme alanı dâhilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Önlemleri Alanlar-2.1: ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanında jeolojisini Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak %10-50 aralığında olduğu alanlar, mevcut durum itibarıyla doğal ve pekleşmemiş yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda pekleşmemiş zon kalınlığının fazla olması, eğimin nispeten yüksek olması ve mevcut derin kazılarda stabilité problemleri meydana gelebilecek olması nedeniyle inceleme alanında kütle hareketleri meydana geleceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı **yükleri** ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilité analizleri yapılmalı, stabilitéyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yıldırım ve Akyar Formasyonu pekleşmemiş seviyelerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yıldırım ve Akyar Formasyonu pekleşmemiş seviyelerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmak veya taşıtılmalıdır
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında litolojisi kireçtaşlarında oluşan Akyar, Yıldırımlı, Belkahve Formasyonları, Ula Mermeri Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerinden alınana karot örneklerinde ve mostralarda küçük çaplı erime boşlukları da gözlenmiştir. Dolayısıyla inceleme alanında gözlenen kireçtaşlarının olduğu alanlarda erimeye/çözünmeye bağlı olarak oluşabilecek obruk, dolin, düden, polye vb. yapıların oluşturacağı jeolojik tehlikelerin bertaraf etmek için planlama/yapılaşma öncesi tüm önlemler belirlenmeli uygulanır.

- *İnceleme alanında litolojisini oluşturan kireçtaşları, erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.*
- *İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.*
- *Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.*
- *Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.*
- *İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.*
- *Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.*
- *Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.*
- *Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.*
- *İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'dengüncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- *Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.*

4 PLANLAMA SÜRECİ

4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 26.12.2016 onay tarihli 'Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "**Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri sınırları**" içinde kalmaktadır. Söz konusu Çevre Düzeni Planında kısmen "**Tarım Arazisi**" kısmen "**Kentsel Yerleşik Alan**" fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 26: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Hükümleri:

"4.49. Tarım Arazileri: Toprak, topografya ve diğer iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun alanlardır."

4.56.Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişmeyi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere, 2634

sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve bakanlar kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen bölgelerdir.

4.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ilişkin 28.12.2006 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan "1/25.000 Ölçekli Aydın- Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı" onaylanmıştır. Ancak söz konusu planlama alanını kapsayan bölgede 08.08.2017 tarihinde 1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu 1/25.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında planlama alanı; "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanı" ve "Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanımları ile 30,8 ha (308.256,31 m²) yüzölçümlü 3194 ada 341 parselin güney bölümündeki küçük bir kısmı ise "Tercihli Kullanım Alanı (Meskûn Alan ve Gelişme Alanları)" kullanımında kalmaktadır.



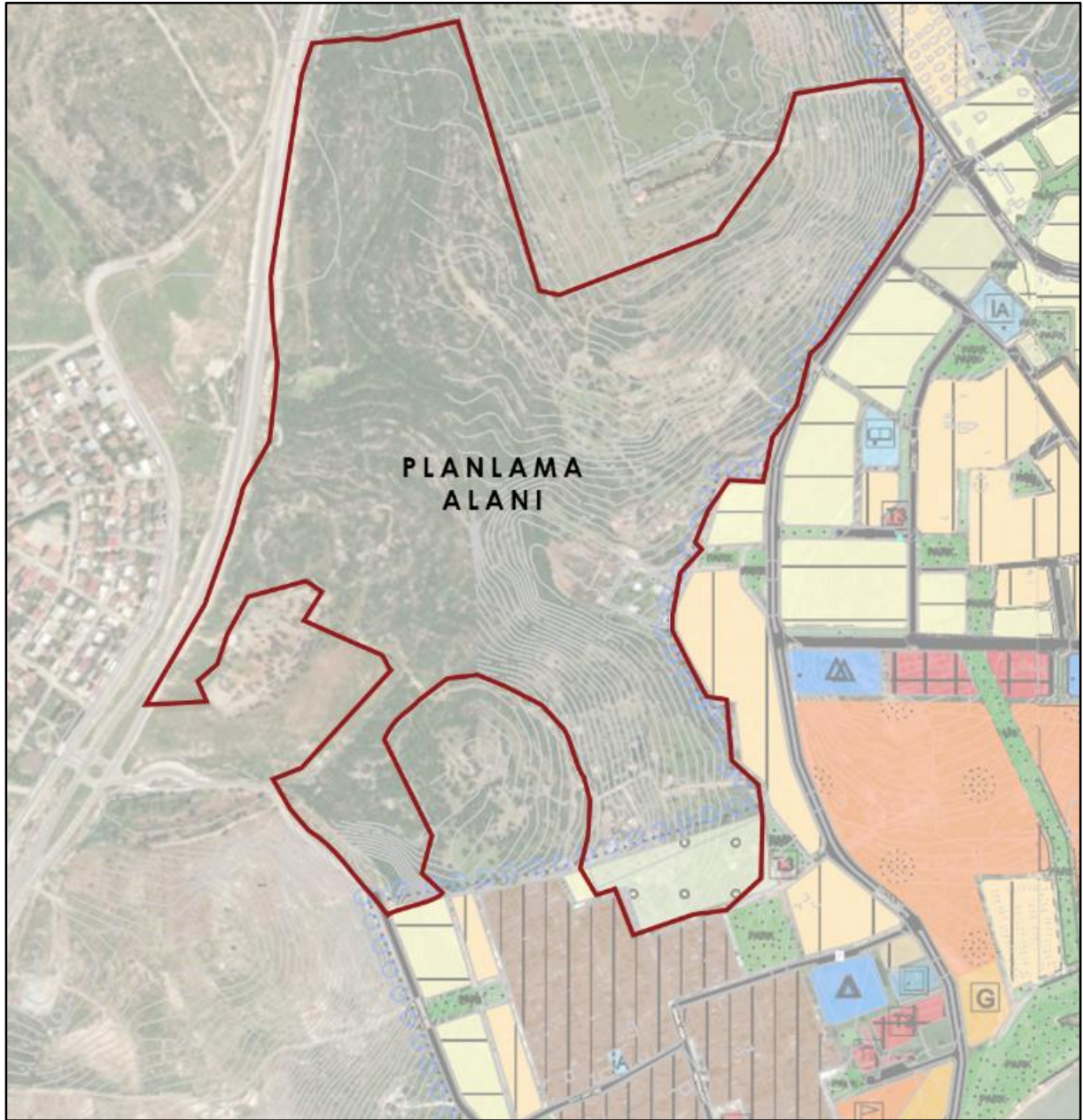
Şekil 27: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Tercihli Kullanım Alanı olarak belirlenen alanlarda ilgili plan hükümlerine göre;

“ Turizm Tesisleri veya Konut ve diğer kentsel kullanımlar yer alabilir.” olarak belirtilmiştir.

4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

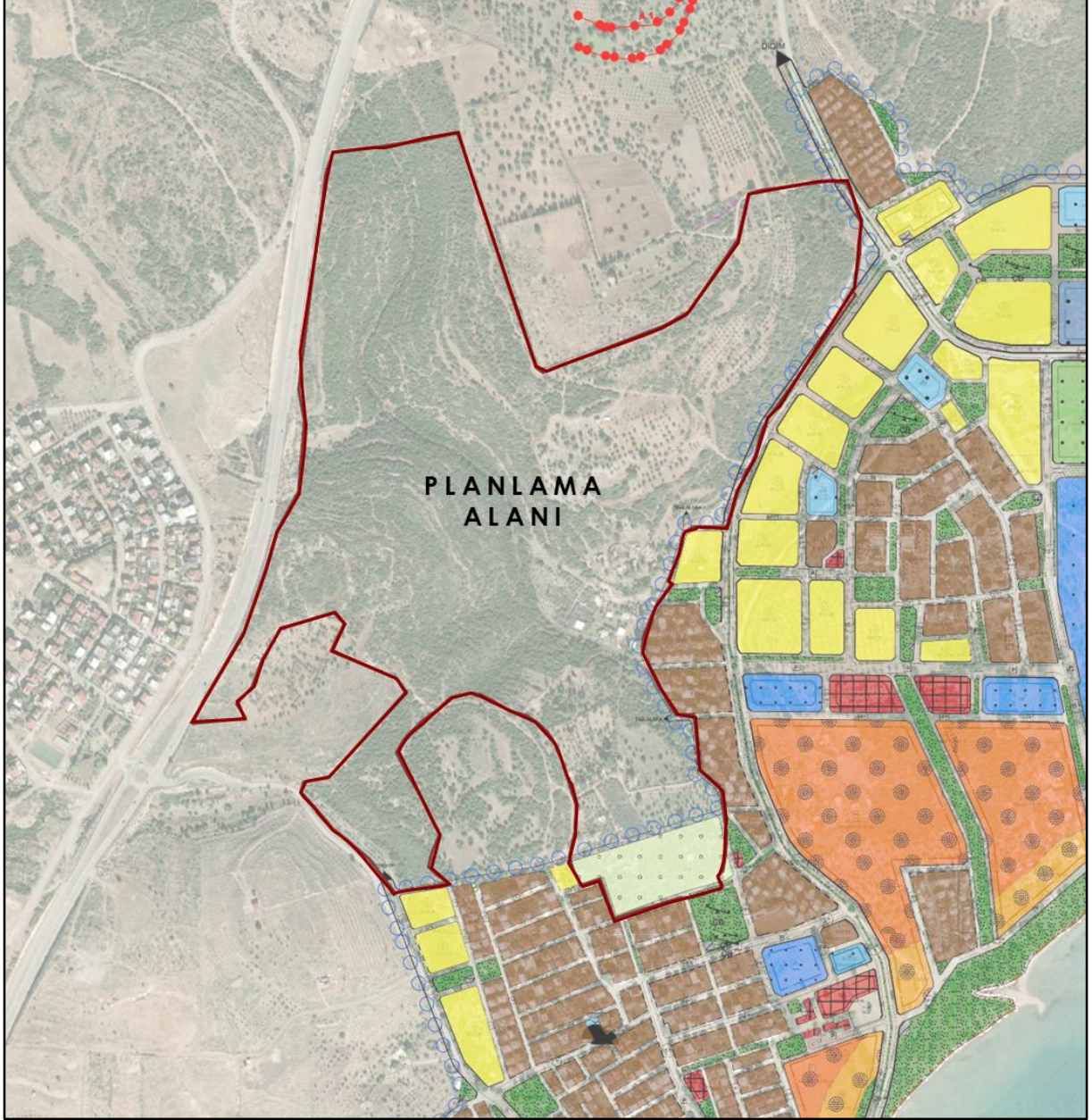
Planlama alanı “Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ‘nda büyük bir çoğunluğu **Plansız Alan** olmakla beraber, kısmen Tarım Alanı, fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 28: 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

4.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı “Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda büyük bir çoğunluğu Plansız Alan olmakla beraber, kısmen Tarım Alanı, fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 29: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı

4.5 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin 26.11.2024 tarih ve E-PKDMD-110.02.03.01-111/12505 sayılı, 19.12.2024 tarih ve E-PKDMD-110.02.03.01-116/13400 sayılı, 03.06.2025 tarih ve 12663230 sayılı üst yazılar ile çeşitli kurum görüşleri talep edilmiştir. Bu kapsamda gelen kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

- **23.12.2024 tarih ve 11279110 sayılı T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların " " kısmen Kentsel Yerleşik Alan Kültür Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi/Turizm Merkezi" " kullanım kararlarında kalmakla birlikte, " ve ", " Orman Alanı Tarım Arazisi " lejantında da kaldığı görülmüş olup Çevre Düzeni Planının " 5.1.13. hükümleri; " Orman Alanı " ve " Tarım Arazisi Koruma İlkeleri" başlığı altında 5.1.6, " ile ilgili hükümleri, Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunda Didim İlçesi için öngörülen projeksiyon nüfusu ve Çevre Düzeni Planının diğer hükümleri kapsamında Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- **19.12.2024 tarih ve 239786 sayılı T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu olan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre; 'Önemli Doğa Alanı' sınırlarında yer aldığından Çevre Düzeni Planı Hükümlerinin 8.9.2 maddesi kapsamında Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, ayrıca söz konusu planlama alanına ilişkin; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü(planlama, tabiat varlığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında), İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş., Milli Emlak Müdürlüğü, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi

Başkanlığı, Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, TEİAŞ, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Müftülüğü, Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Türk Telekomünikasyon AŞ, Didim Belediye Başkanlığı kurum görüşlerinin alınması gerektiği, ... Nazım imar planı sınırları içinde kalan alan ile öneri planın bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiği; yapılacak olan imar planı çalışmalarında 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması, sosyal donatı alanlarının belirlenirken düzenleme ortaklık payının maksimum olarak belirlenmesi, belirlenecek olan yapılaşma koşullarında yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınması gerekliliği belirtilmiştir.

- **03.01.2025 tarih ve 242376 sayılı T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ...söz konusu alanda Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı ve 16.04.2014 tarihli ve 28 sayılı Meclis Kararı gereği imar planında genişliği 12 metre ve üzeri olan caddeler ile 4.000 m2 ve üzeri park, bahçe, meydan vb. alanların sorumluluğu Büyükşehir Belediyemizde olması nedeniyle söz konusu alanların planlama sonrası mülkiyetlerden arındırılacak şekilde imar uygulaması ve terklerinin yapılmasının bütçe ve kamu yararına olacağı değerlendirilmekte olup, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının nihai görüşü doğrultusunda işlem tesis edilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir. Ayrıca bahsi geçen alanda Daire Başkanlığımızın yatırım ve planlama aşamasında herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- **30.12.2024 tarih ve 241542 sayılı T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... öneri imar planlarının gönderilmesi halinde talebin değerlendirileceği belirtilmiştir.
- **02.01.2025 tarih ve 242201 sayılı T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... bahe konu yazının, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi gerekliliği belirtilmiştir.
- **18.02.2025 tarih ve 122227 sayılı T.C. Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Emlak Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ...Bahse konu alanda kanalizasyon hattımız bulunmamakta ancak planlama alanının çevresindeki yollarda içmesuyu hattımız bulunmaktadır. Söz konusu içmesuyu hatları 6360 sayılı yasa öncesi yapılmış olup sorumluluğu İdaremize geçtiğinden sayısal verileri bulunmamaktadır. Bahse konu proje

kapsamında yapılacak kazı çalışmalarında İdaremiz personeli ile koordineli çalışması gerekmektedir. Ayrıca çalışma esnasında İdaremiz sorumluluğunda bulunan başka bir yapıya rastlanması durumunda bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesinin uygun görüldüğü belirtilmektedir.

- **04.12.2024 tarih ve 1167447 sayılı T.C. Aydın Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... alana ilişkin herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **05.12.2024 tarih ve 6038739 sayılı T.C. Aydın Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... konu alanın, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Planlama alanının, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına yönelik Bakanlığımız görüşünün belirtilmesi gerekliliği belirtilmiştir.
- **25.12.2024 tarih ve 6135121 sayılı T.C. Aydın Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu alanda proje geliştirilmesine yönelik imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz ilgi (a) yazınız ile istenilmiş, söz konusu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kaldığından ilgi (b) yazımız ile Bakanlığımıza (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) görüş sorulmuş olup, Bakanlığımız tarafından belirtilmiş olan detaylı görüş yazı ekinde iletilildiği belirtilmiştir.
- **23.12.2024 tarih ve 6080381 sayılı T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Bakanlığımız tarafından 08.08.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği kapsamında "tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanı" ve "büyük kentsel yeşil alan" kullanımları ile 30,8 ha (308.256,31 m²) yüzölçümlü 3194 ada 341 parselin

güney bölümündeki küçük bir kısmı ise "tercihli kullanım alanı (meskun alan ve gelişme alanları)" kullanımında kaldığı belirtilmiştir.

- **3028276 sayılı T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın yazısında özetle;** ...sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı belirtilmiştir.
- **29.11.2024 tarih ve 483993 sayılı T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı, Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı'nın yazısında özetle;** ...söz konusu mahallelerde bulunan parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır. Ancak TSK'ya ait tesis ve projeler bulunabileceğinden ilgili MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının da görüşünün alınmasını gerektiğini belirtmiştir.
- **24.12.2024 tarih ve 4299937 sayılı T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın yazısında özetle;** ... planlamaya konu alanda Askerî Alan, Askerî Yasak Bölge ve Askerî Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı belirtilmiştir.
- **03.12.2024 tarih ve 2810308 sayılı T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli),Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu alan üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı belirtilmiştir.
- **11.12.2024 tarih ve 1184285 sayılı T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, TEDAS 1. Bölge Müdürlüğü (Denizli)'nün yazısında özetle;** ... Bölge Müdürlüğümüzün sorumlu olduğu Dağıtım Bölgesi İşletme Hakkı 15.08.2008 tarihi itibarıyla ADM EDAŞ'a devredilmiştir (özelleştirilmiştir). Özelleştirme sonrasında enerji tesislerinin işletme ve bakım faaliyetleri elektrik dağıtım lisansı sahibi ADM EDAŞ tarafından yürütülmekte olduğu belirtilmiştir.
- **19.12.2024 tarih ve 94427 sayılı ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'nin yazısında özetle;** "... söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. ... enerji ihtiyacının karşılanması için Ek-3'te yer alan paftalarda yeri işaretli alanlarda

homojen dağılım gösteren çeşitli büyüklüklerdeki trafo alanlarının imar planlarında ayrılması büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda yatırım planlarımız kapsamında kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına ekli paftalarda yeri işaretli alanlarda, yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) toplam 12 adet yeni trafo alanı ile yola cepheli 13 m x 15 m = 195 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) dağıtım merkezi niteliğinde 1 adet yeni trafo alanı planlanması gerektiği belirtilmiştir.

- **30.06.2025 tarih ve 124981 sayılı ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'nin yazısında özetle; “**
Hazırlanan planın plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklendiği, İlgili (b) yazımız ile talep edilen toplam 13 adet trafo alanından 10 adedinin mekânsal konumunun ve alansal büyüklüğünün Şirketimizce uygun olarak değerlendirildiği, Ekli paftalardaki 5, 12 ve 13 no.lu trafo alanlarının planlama alanı bütününde homojen dağılım göstermesi için paftalarda işaretlendiği şekliyle yola cepheli olarak 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) yer değişikliğinin yapılması gerektiği, Taslak plan kararları göz önüne alınarak trafo alanlarının hizmet etki alanları analiz edildiğinde taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve yakın çevresinin olası enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak ilave 1 adet trafo alanının olması gerekliliği meydana geldiğinden Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri de dikkate alınarak Ek-2'deki sayısal veride işaretlendiği şekliyle yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) 1 adet trafo alanının planlanması gerektiği, tespit edilmiştir. Bu şartlar dahilinde; plan çalışmasına konu alanda, Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokulu Alanı, Ortaokulu Alanı, Lise Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı, Cami, Park, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı, Taşıt ve Yaya Yolu amaçlı 1/25.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

- **14784912 sayılı T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** "... bahse konu, taşınmazların orman tahdit sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, Çevre Düzeni Planı ve İmar Planı yapılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir."
- **07.02.2025 tarih ve 5532672 sayılı TC. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu alanın imar planı yapımı için Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği' nin 14. Maddesi "Yerleşim birimlerine ait imar planlarının yapımı esnasında yerleşim yerini içeren taşkın yönetim planı ve DSİ tarafından belirlenen taşkın sınırları dikkate alınır. İmar planı yapılacak yerleşim alanında DSİ tarafından taşkın sınırları belirlenmemiş ise jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile eş zamanlı olarak plan sahasının taşkın durumunun değerlendirildiği EK-1'de belirtilen hususları içeren hidrolojik ve hidrolik etüt raporu, planı yapan kurum veya kuruluş tarafından planın bir parçası olarak hazırlatılır ve DSİ'nin uygunluk görüşü alınır. (2) Bu madde kapsamında DSİ tarafından verilen görüş ve önerilere uyulmaması halinde tüm hukuki sorumluluk, görüş ve hükmü uyarınca yazımız ekinde gönderilen uygulama önerilere uymayan kurum veya kuruluşa aittir." esasları kapsamında, "Hidrolojik ve Hidrolik Etüt Raporu"nun talep sahibi tarafından hazırlatılarak Kurumumuz onayına sunulması gerektiği belirtilmiştir.
- **11.02.2025 tarih ve 5552543 sayılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** "... Yazımız ekinde gönderilen Bölge Müdürlüğümüz Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı doğrultusunda iş ve işlemlerin yerine getirilmesinin akabinde Kurum görüşümüz bildirilecektir."
- **16.06.2025 tarih ve 5973335 sayılı TC. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** "... Yapılan incelemede; bahse konu planlamaya esas ilgi (a) yazımızda talep sahibi tarafından "Hidrolojik ve Hidrolik Etüt Raporu" hazırlatılarak Kurumumuz onayına sunulması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu rapor Bölge Müdürlüğümüze ulaşmamış olup, raporun ulaşması halinde gerekli inceleme yapılarak Bölge Müdürlüğü görüşümüz bildirilebilecektir."

- **21.08.2025 tarih ve 6220850 sayılı TC. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** "İlgi yazınız ve ekinde belirtilen Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3194 ada muhtelif parseller yakınından geçen Mermerlik Deresi için hazırlanan "Hidrolojik Etüt Raporu" Kurumumuzca incelenmiş ve uygun bulunmuştur." olarak belirtilmiştir.
- **25.12.2024 tarih ve 1706005 sayılı T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** "... Karayolu kenarında yapılacak olan İmar Planı çalışmalarında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Planlama alanı içerisinde mevcut veya yeni önerilecek olan imar adalarının doğrudan karayolundan cephe alması durumunda adı geçen Yönetmeliğin kavşak mesafesi, cephe genişliği ve yapı yaklaşma mesafesi başlıklı maddelerinde belirlenen şartların her bir parsel için sağlanması gerekmekte olup Trafik Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu da plan notlarına eklenmelidir. Bununla birlikte; trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayolu sınırı dışında toplayıcı yol planlanmalı, planlama alanındaki parsellerin karayolundan değil imar yollarından servis alması sağlanmalı ve mümkün olduğunca kavşaklar dışında ve projede verilmiş olan bağlantılar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Bununla birlikte, karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır. Yolumuza cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına 50 metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce yine Bölge Müdürlüğümüzün uygun görüşü alınmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda İmar Planı Teklifi hazırlandıktan sonra idarenin tekrar görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.
- **03.12.2024 tarih ve 1086012 T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** Bahse konu alanda Teşekkülümüze ait demiryolu hattımız ve mülkiyetimiz bulunmadığı belirtilmiştir.
- **27.12.2024 tarih ve 122886078 sayılı T.C. Aydın Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün**

yazısında özetle; ... "Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapını Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olduğu belirtilmiştir.

- **17.12.2024 tarih ve 262454893 sayılı T.C. Aydın Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Planlama kapsamındaki bölgenin her türlü sağlık tesisi ihtiyaçlarının ileriye dönük olarak hesaplanması ve yeni sağlık tesis alanları planlanırken, öncelikle Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin ilgili maddesinde belirtilen standartlara azami ölçüde uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanlardan ayrılması gerekliliği belirtilmiştir.
- **03.12.2024 tarih ve 9355387 sayılı T.C. Gençlik Ve Spor Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu imar planlama çalışması Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmekte olup; uygun büyüklükte spor tesis alanı oluşturulması talep edilmiştir.
- **08.01.2025 tarih ve 112980 sayılı T.C. Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... imar planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- **17.12.2024 tarih ve 5802598 sayılı T.C. Cumhurbaşkanlığı, Diyanet İşleri Başkanlığı, Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... "Cami" olarak gösterilecek alanlarda; Mekansal Planlar yapım yönetmeliğindeki yürüme mesafelerine, asgari donatı büyüklüklerine uyulması, ayrılan cami alanlarının kamu mülkiyetinde olması, cami ve çevresindeki fonksiyon alanlarının kible yönü dikkate alınarak planlanması, Yapı yaklaşma mesafelerinin güney kısmında 5 m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi belirtilmiştir.
- **02.02.2025 tarih ve 17825330 sayılı T.C. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 4. Bölge Müdürlüğü, Doğa Koruma ve Sulak Alanlar Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında)

kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır. Bu itibarla, bahse konu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak görüşümüz saklı kalmak üzere planlama çalışmalarının yürütülebileceği belirtilmiştir.

- **27.01.2025 tarih ve 28555 sayılı Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin yazısında özetle;** ...İlgi yazı ile göndermiş olduğunuz ada parsellerde Şirketimize ait altyapılar bulunmaktadır. Yapılacak olan çalışmalara başlamadan önce aşağıdaki ismi ve numarası yazan personellerimizle iletişime geçilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- **12.12.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin yazısında özetle;** ... iletilen proje incelendiği, Kuruma göre bir sakıncası bulunmadığı belirtilmiştir.

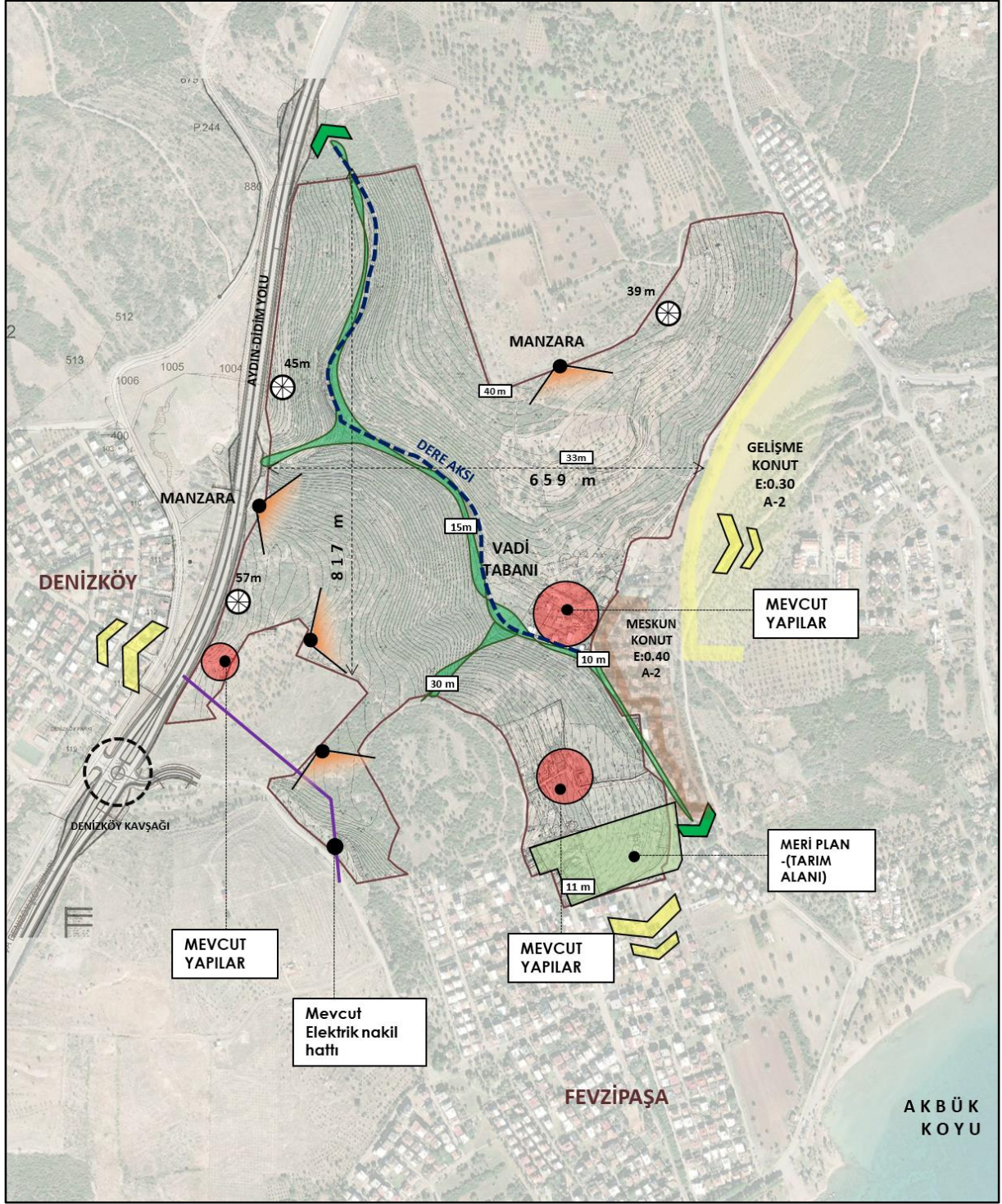
5 SENTEZ

Planlama alanına yönelik hazırlanmış bütün analiz çalışmalarından elde edilmiş verilerin ilişkilendirilmesiyle; yerleşmenin doğal ve yapay eşikleri belirlenerek plan yaklaşımına altlık teşkil edecek sentez çalışması yapılmıştır.

Planlama alanı, Aydın ili Didim ilçesi Fevzipaşa Mahallesinde yer alan 526,909.27 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Alan; konumu itibariyle Didim kent merkezine kuş uçuşu yaklaşık 4.5 km mesafede, Akbük yerleşim alanına 6 km mesafede Aydın-Didim karayoluna cepheli bir konumda yer almaktadır. Planlama alanına Aydın-Didim Yolu üzerinden gelindiğinde alanın 1 km kuzeyinde yer alan kavşaktan veya alanın batı ucunda yer alan Denizköy Kavşağından ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca alan; Denizköy ve Fevzipaşa mahalleleri arasında kalmış bir geçiş koridoru niteliğindedir.

Planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; alanın büyük bir kısmında yapılaşma olmadığı belirli kısımlarında ise yapılaşma olduğu görülmektedir. Özellikle alanın güney ve güney doğu sınırlarında alan içerisinde 1-2 katlı konut kullanımlı yapıların olduğu görülmektedir. Ayrıca alan sınırları içerisinde mevcut durumda dere aksı geçmektedir. Dere aksının geçtiği vadi tabanında özellikle kuzey kesimde eğimim %15'lerin üzerine çıktığı görülmektedir.

Planlama alanının ve çevresinin mekansal gelişimini inceleyebilmek için meri plan kararları göz önünde bulundurulmuştur. Meri plan kararlarına göre Planlama alanının doğu, güneydoğu sınırında gelişme konut alanları ve güneyinde meskun konut alanları yer almaktadır. Fiili durumda alanın içerisinde ulaşım altyapısı yetersiz olup çevredeki yapılaşmalar ve meri plan kararları göz önünde bulundurulduğunda; alanın doğusundan ve güneyinden 20 metrelik bir ana yol geçmekle beraber, alanın güneybatısından 15 metrelik yollar planlanmıştır.



Şekil 30: Eşik Analizi

6 DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

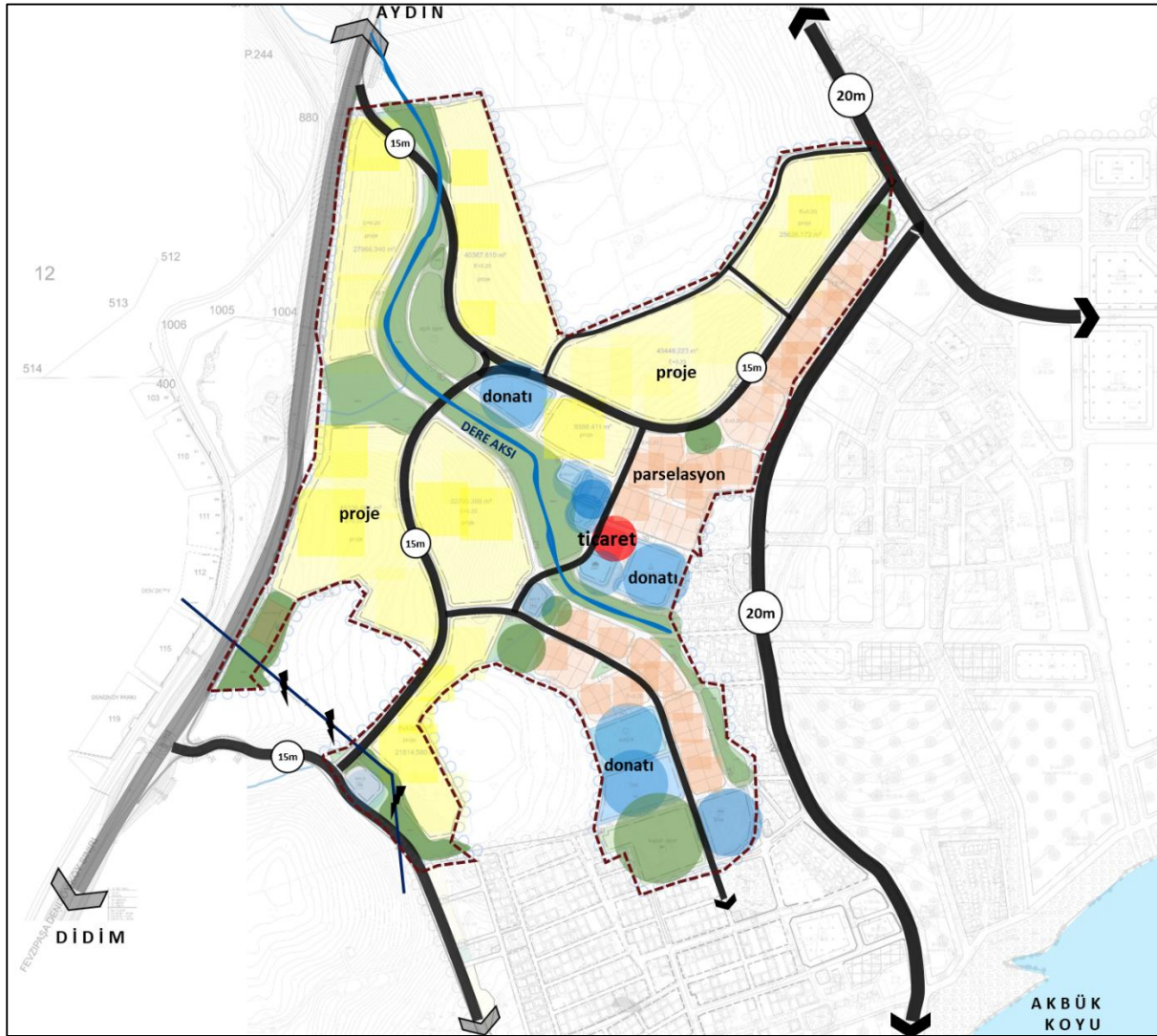
Planlama alanına ilişkin yapılan tespit ve değerlendirmeler neticesinde alana yönelik gelişim modeli belirlenmiş ve bu çerçevede gerçekleştirilecek proje kapsamında hedefler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Üst ölçekten gelen plan ilke ve kararlarını koruyarak alt ölçekte çevre, doğal ve kültürel değerlerle uyumlu yaşam alanları oluşturmak,
- Koruma-kullanma dengesini gözeterek, doğal ekosistemleri ve tarihi mirası göz ardı etmeyen, sürdürülebilir bir gelişim modeli benimsemek.
- Alanın Rezerv Yapı Alanı olması kapsamında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Alanın Rezerv Yapı Alanı olması kapsamında, bu kapsamda afet risklerini azaltan, dayanıklı ve güvenli kentsel alanlar oluşturmak.
- Bölgenin fiziksel, sosyal ve ekonomik yapısını dikkate alarak, çevredeki yerleşimlerle bütünleşen, ulaşım ve altyapı sistemleri ile entegre bir arazi kullanım modeli geliştirmek.
- Uygulama sonrasında bu alanda yaşayacak olan hane halkını doğa ile uyumlu, sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir konut alanı ile tanıştırmak, giderek yaşam kalitesini artırmak,
- Alanın gece ve gündüz nüfus hareketliliğini dengeli bir şekilde yöneterek, sosyal ve ticari işlevleri destekleyen mekânsal kararlar almak.
- Kent makro formuna uygun olacak şekilde, bölgesel ve kentsel ölçekte dengeli fonksiyon dağılımını sağlamak, alt mekânsal kurguyu tanımlamak.
- Ulaşım, altyapı ve kamusal alanlar açısından erişilebilirliği artırarak, kapsayıcı ve engelsiz bir kentsel çevre oluşturmak.
- Yeşil alan sistemlerini geliştirerek, ekolojik koridorlar ve rekreasyon alanlarıyla entegre sürdürülebilir bir planlama yaklaşımı benimsemek.
- Katılımcı planlama ilkeleri doğrultusunda, bölge halkının beklentilerini dikkate alan, sosyal ve kültürel yapıyı destekleyen mekânsal çözümler üretmek.
- Ekonomik sürdürülebilirliği sağlamak amacıyla, yerel istihdamı destekleyen ticari, sosyal ve kültürel alanları teşvik etmek.

Olarak belirlenmiştir.

6.1 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Planlama alanında hazırlanan analiz, sentez çalışmaları, ilgili kurum görüşleri ile alana yönelik belirlenen hedefler bir bütün olarak ele alınmış ve bu kapsamda alana yönelik yaklaşım şeması oluşturulmuştur. Söz konusu plan yaklaşım şeması ile; plan kararları üretilirken mekânsal gelişim eğilimleri, temel arazi kullanım kararları, üst ölçek ve yakın çevre ulaşım kurgusu ve ulaşım kademelenmesi gibi kararlar alınmıştır.



Şekil 31: Planlama Yaklaşımı

6.2 NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

6.2.1 PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Planlama alanı içerisinde nüfus ve yoğunluk değerleri; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde verilmiştir. Konut – Donatı dengesi kurulmaya çalışılmış ve bu doğrultuda yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama alanında alan içerisinde ve çevre yerleşimlerde yaşayan nüfusun donatı ve yeşil alan ihtiyaçlarını dengeli bir şekilde karşılanabildiği, sağlıklı bir kent anlayışı amaçlanarak Nazım İmar Planında nüfus yoğunluk değerleri belirlenmiştir. Planlama alanındaki yoğunluk değerleri; Gelişme Konut Alanları için **40 k/ha Seyrek Yoğunluk** olarak tek kademe belirlenmiştir. Alanın gelişme eğilimleri, yakın çevredeki meri plan kararları yapılaşma koşulları ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hesaplanmıştır.

Öngörülen yoğunluk değerleri kapsamında planlama alanındaki Gelişme Konut alanlarında; yaklaşık **1217 kişinin** yaşayacağı öngörülmüştür.

Tablo 6 Nüfus Hesabı

ALAN (ha)	ALAN (ha)	YOĞUNLUK(Kİ/HA)	NÜFUS
SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (40 K/HA)	30.43	40	1,217
TOPLAM	30.43		1,217

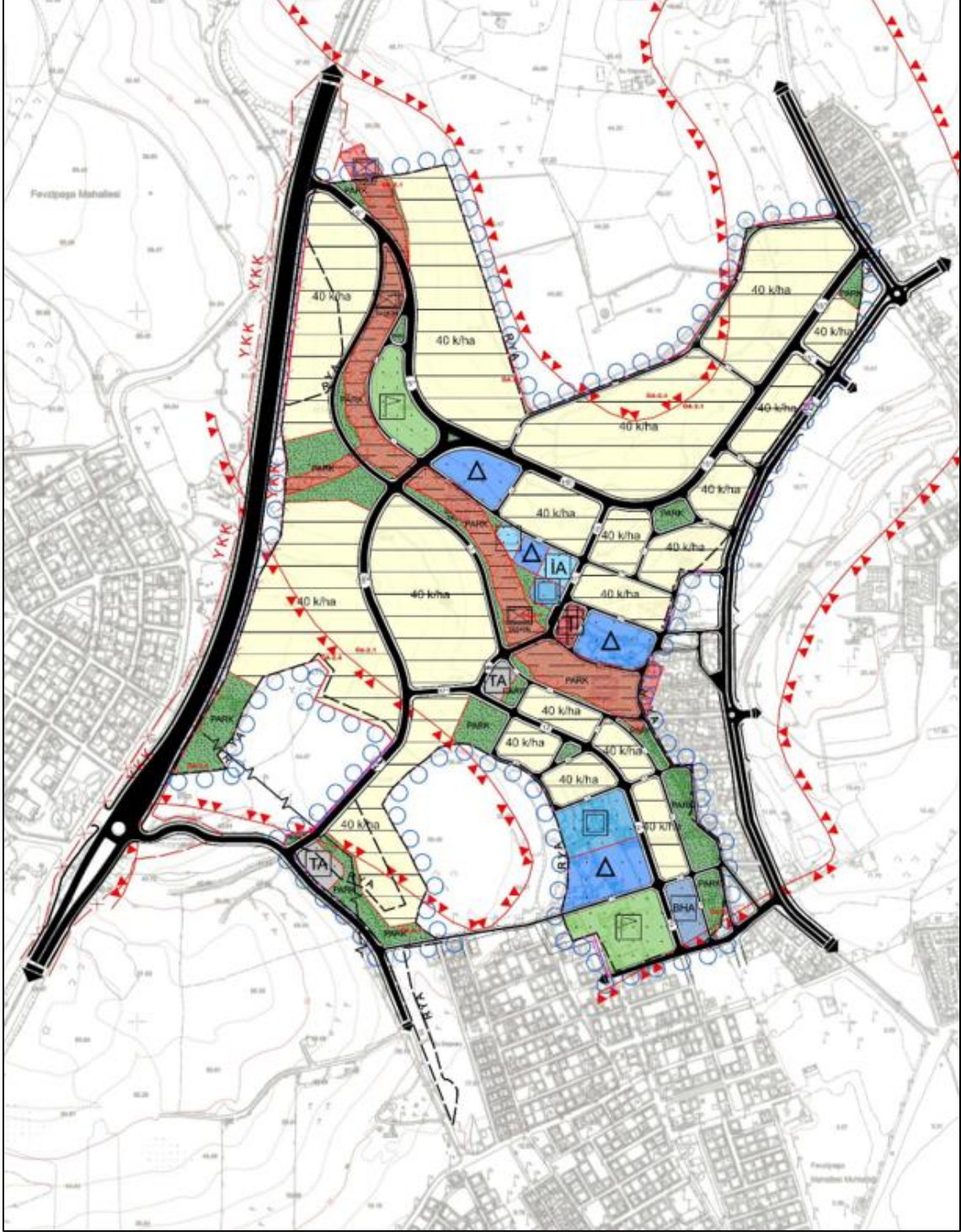
6.2.2 PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Planlama alanı içerisinde, alanın ve nüfusun ihtiyaçları düşünülerek Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları kurgulanmıştır. Planlama alanın yaklaşık %41.54'lük kısmı donatı alanı olarak ayrılmıştır. Bu kapsamda planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfus büyüklüğünün ihtiyaçları yönetmelik standartları göz önüne alınarak karşılanmıştır.

Tablo 7 Arazi Kullanım Tablosu

ALAN DAĞILIMI HESABI			
	FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
TAHSİS	GELİŞME KONUT ALANI	304,253.50	58%
	TİCARET ALANI	1,533.45	0%
TAHSİS ARA TOPLAM		305,786.95	58%
DONATI	BELEDİYE HİZMET ALANI	3,441.09	1%
	PARK	82,051.65	16%
	EĞİTİM ALANI	21,724.27	4%
	SAĞLIK ALANI	8,598.75	2%
	KÜLTÜREL TESİS	1,109.71	0%
	SPOR ALANI	18,020.97	3%
	İBADET ALANI	1,908.33	0%
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	4,134.68	1%
	YOLLAR	80,132.88	15%
DONATI ARA TOPLAM		221,122.33	42%
TOPLAM		526,909.28	100%

6.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 32 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı