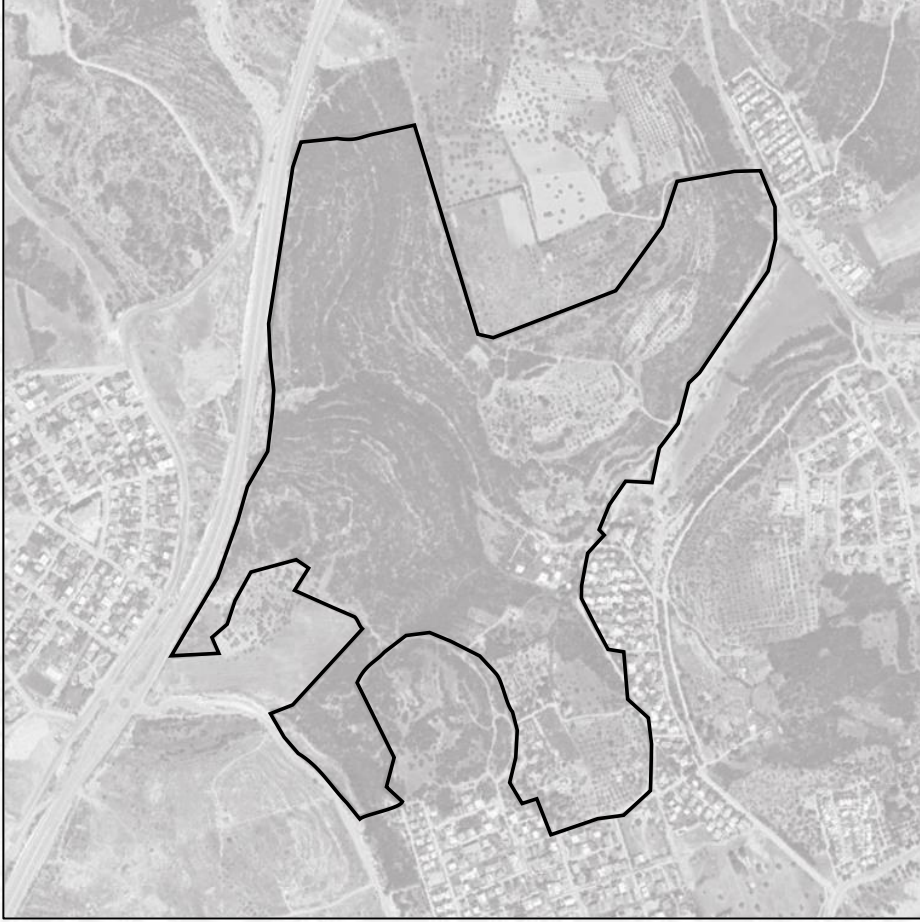

AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, FEVZİPAŞA MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1 GİRİŞ	5
1.1 PLAN GEREKÇESİ.....	5
1.2 AMAÇ VE KAPSAM.....	6
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	8
2.1 KONUM.....	8
2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	10
2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	12
2.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR	13
2.4.1 REZERV YAPI ALANI	14
2.5 PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN TARİHSEL, MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ.....	14
2.6 DEMOGRAFİK YAPI.....	16
2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	19
2.8 MÜLKİYET BİLGİSİ.....	23
3 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER	25
3.1 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	25
3.2 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ	26
3.2.1 EĞİM ANALİZİ	26
3.2.2 EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ	27
3.2.3 YÖNELİŞ ANALİZİ	31
3.3 JEOLJİK DURUM	32
3.3.1 DEPREMSELLİK ANALİZİ	32
3.3.2 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	33
4 PLANLAMA SÜRECİ	39
4.1 MERİ PLANLAR.....	39
4.1.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	39
4.1.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	40
4.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	41
4.2.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	41
4.2.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	42

5	SENTEZ.....	43
6	DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI	45
6.1	PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	46
7	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	48

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:	Planlama Alanının Aydın İli ve Didim İlçesi İçindeki konumu.....	8
Şekil 2:	Planlama Alanının İl Merkezlerine Mesafesi	9
Şekil 3:	Planlama Alanının Didim İlçesi İçindeki Konumu	9
Şekil 4:	Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları.....	10
Şekil 5:	Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları.....	11
Şekil 6:	Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları	11
Şekil 7:	Yakın Çevre İlişkileri	12
Şekil 8:	Didim İlçesi Mahalleleri.....	13
Şekil 9:	Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Yıllara Göre Değişimi	15
Şekil 10:	Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı Haritası	17
Şekil 11:	Didim İlçesi 2024 Yılı Nüfus Verileri (endeksa.com)	18
Şekil 12:	Didim İlçesi Mahallelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Haritası	20
Şekil 13:	Didim İlçesi 2024 Yılı Mahallelere Göre Eğitim Durumu.....	21
Şekil 14:	Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	24
Şekil 15:	Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanımı.....	25
Şekil 16:	Eğitim Analizi.....	26
Şekil 17:	Eşyükselti Analizi	27
Şekil 18:	Kabartma Haritası	28
Şekil 19:	Arazi Modellemesi	29
Şekil 20:	Kesit Şeması	30
Şekil 21:	Yöneliş Analizi	31
Şekil 22:	Aydın Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu	32
Şekil 23:	Yerleşime Uygunluk Haritası.....	33
Şekil 24:	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	39
Şekil 25:	1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	40
Şekil 26:	1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	41

Şekil 27: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı	42
Şekil 28: Eşik Analizi	44
Şekil 29: Planlama Yaklaşımı	47
Şekil 30: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	49

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Aydın ili ve Didim İlçesi Yıllara Göre Nüfus	16
Tablo 2: Aydın İlçelerinin Nüfus Dağılımı	16
Tablo 3: Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı	17
Tablo 4: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı	19
Tablo 5: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Dağılımı.....	23

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı	18
Grafik 2: Didim İlçesi 2024 Yılı Sosyo Ekonomik Statü Gösterge Değerleri	21
Grafik 3: Didim İlçesi Eğitim Mahallelere Göre Eğitim Durumu (endeksa.com)	22

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.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da;

Madde 6 (Değişik:29/11/2018-7153/23 md.) Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir." olarak ifade edilmektedir.

Nitekim, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliğine göre 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen Rezerv Yapı Alanlarında; kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri , gelir ve hasılat getirecek er türlü uygulama, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri yapılabilmekte ve bu alanlar yeni yerleşim alanları olarak kullanılabilir.

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 mevcut durum analizleri, planlama süreçleri ve üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, çevresel ilişkiler bütüncül olarak ele alınarak mekânsal ihtiyaçlar analiz edilmiştir. Bu kapsamda elde edilen veriler ışığında

söz konusu planlama alanına ilişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak; kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır. Hızlı nüfus artışı ve beraberinde getirdiği konut ihtiyacını karşılayabilmek, sağlıklı ve yasal olmayan yapılaşmanın önüne geçilmesi, çağdaş şehircilik anlayışıyla konut üretiminin sağlanarak konut ihtiyacının karşılanması amacıyla; yaşanabilir ve nitelikli kentsel mekânların oluşturulmasına yönelik plan çalışmaları yürütülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu alandaki bölgesel- kentsel ihtiyaçlar, çevresel ilişkiler, meri plan durumu, plan geçmişi ve potansiyel gelişme eğilimleri incelenerek, alanda yapılan analizler ve sentez çalışmaları ile ilişkilendirilmesi sonucuna plan kararları üretilmiş ve bu kapsamda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

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; Denizköy meskûn alanının bitişiğinde bulunmakla beraber, 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 plan çalışması ile; üst ölçekli ve meri plan kararları dikkate alınarak, bölgesel gelişim eğilimleri doğrultusunda yerleşim alanlarının süreklilik kazanması ve koruma anlayışı benimsenerek bölgeye nitelikli yerleşim alanlarının kazandırılması amaçlanmıştır.

Plan çalışması ile; planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, alt ölçekli planlarla kademeli birliktelik sağlanarak mevcut ve öneri nüfusa hizmet edecek sosyal altyapı alanlarının oluşturularak bölgesel iskân yoğunluğunun minimum

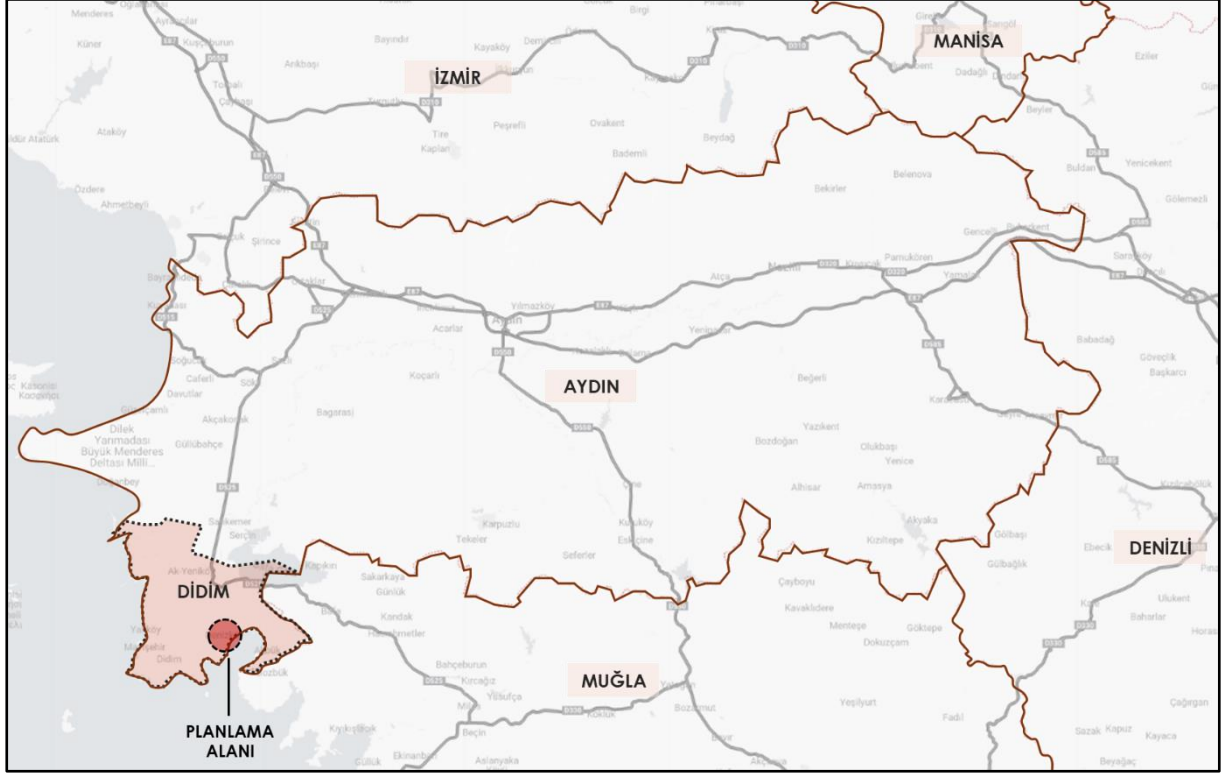
düzeyde tutulması, bölgede her türlü önlem, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında mevcut doğal verilerden ve kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu Nazım İmar Planı çalışması ile 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri kapsamında; 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, 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. 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 amaçlanarak plan süreci yürütülmüştür.

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.

Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi
Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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, Incirliova, 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

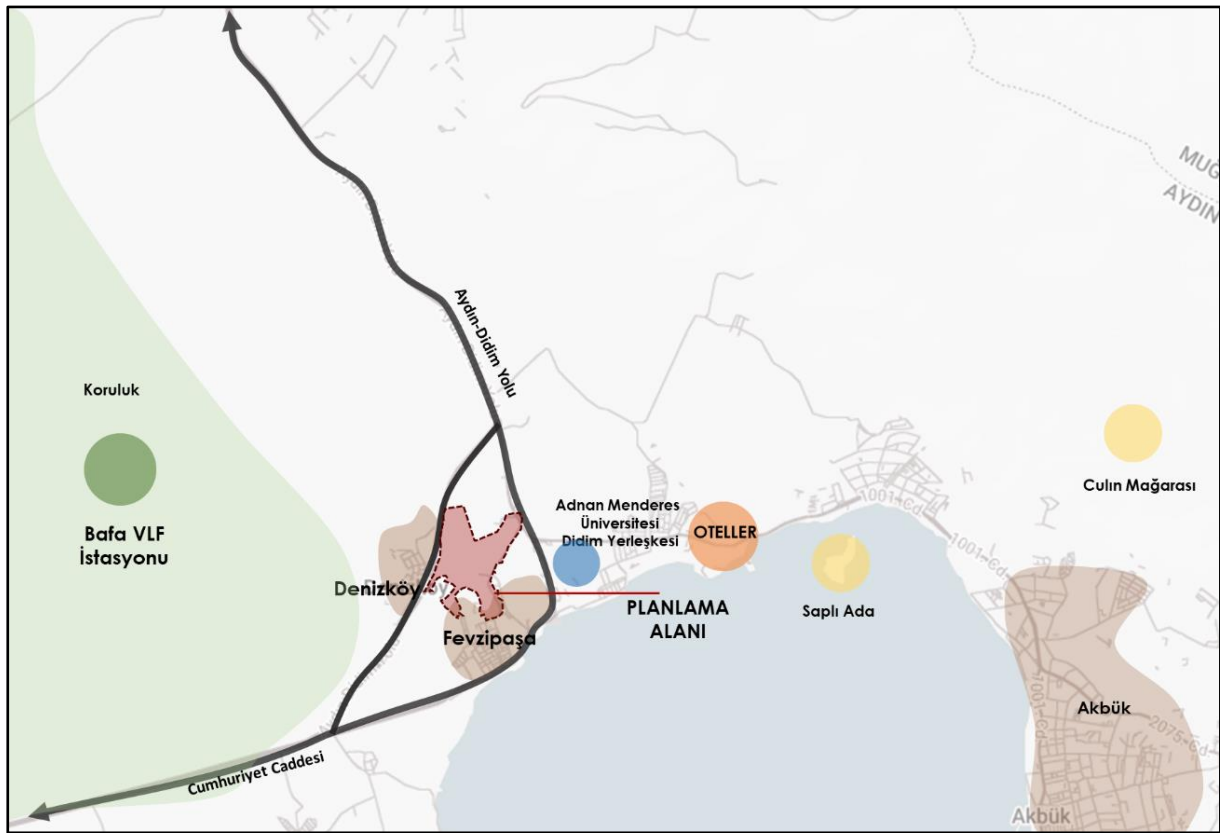
Planlama alanının yakın çevre ulaşım ilişkileri incelendiğinde, alanın batısından geçen Aydın-Didim Yolu, bölgedeki önemli ulaşım bağlantılarından biri olarak öne çıkmaktadır. Planlama alanına ulaşım Aydın-Didim Yolu aracılığı ile Denizköy Kavşağından sağlanmaktadır. Planlama alanı Didim kent merkezine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

11

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

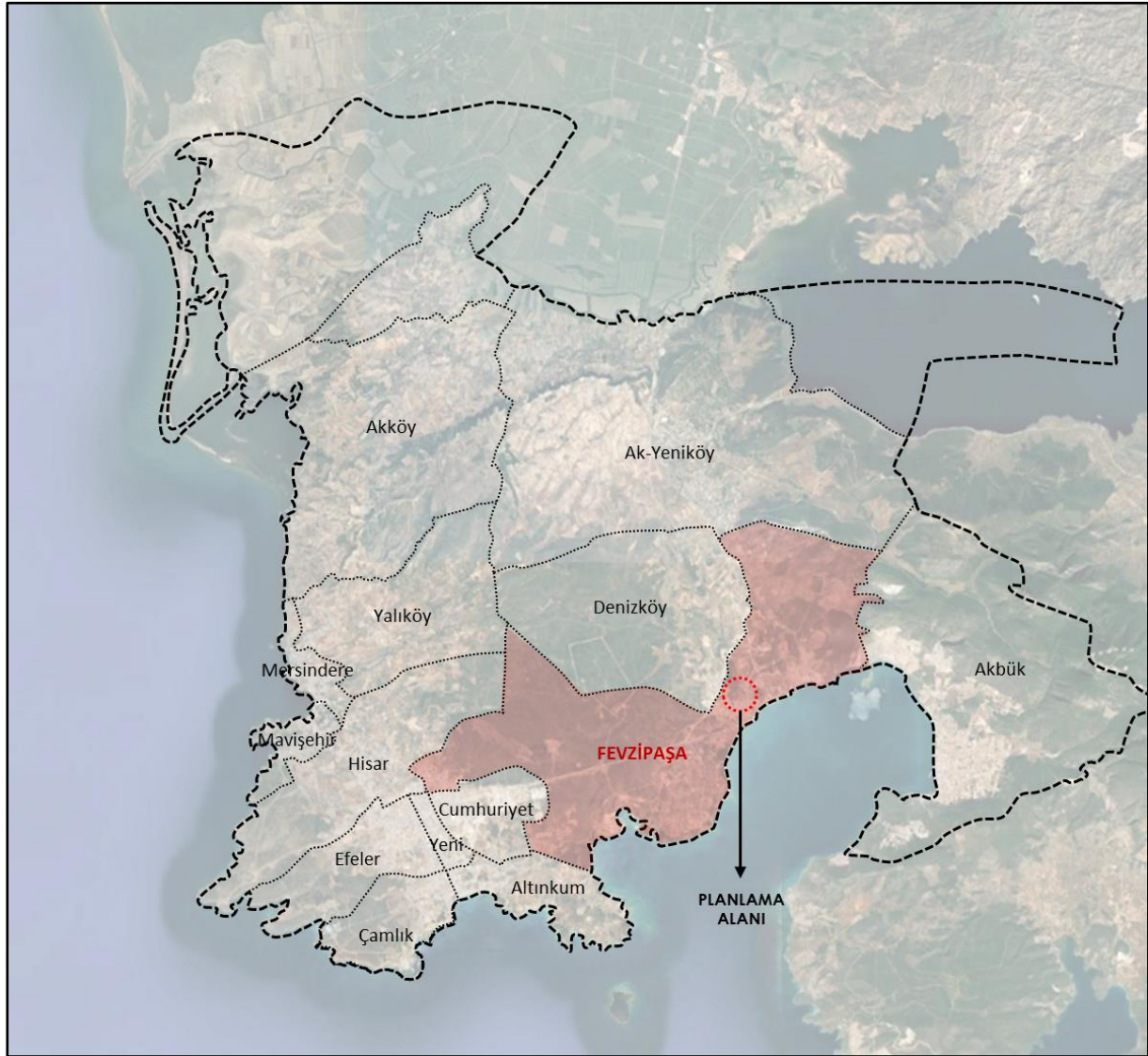
Planlama alanının yakın çevresindeki yapı tipolojileri incelendiğinde; mevcut durumda yakın çevrede çoğunlukla müstakil, ayırık ya da ikiz nizam 1-2-3 katlı yapılardan oluşan konut nitelikli yapıların bulunduğu görülmektedir.

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

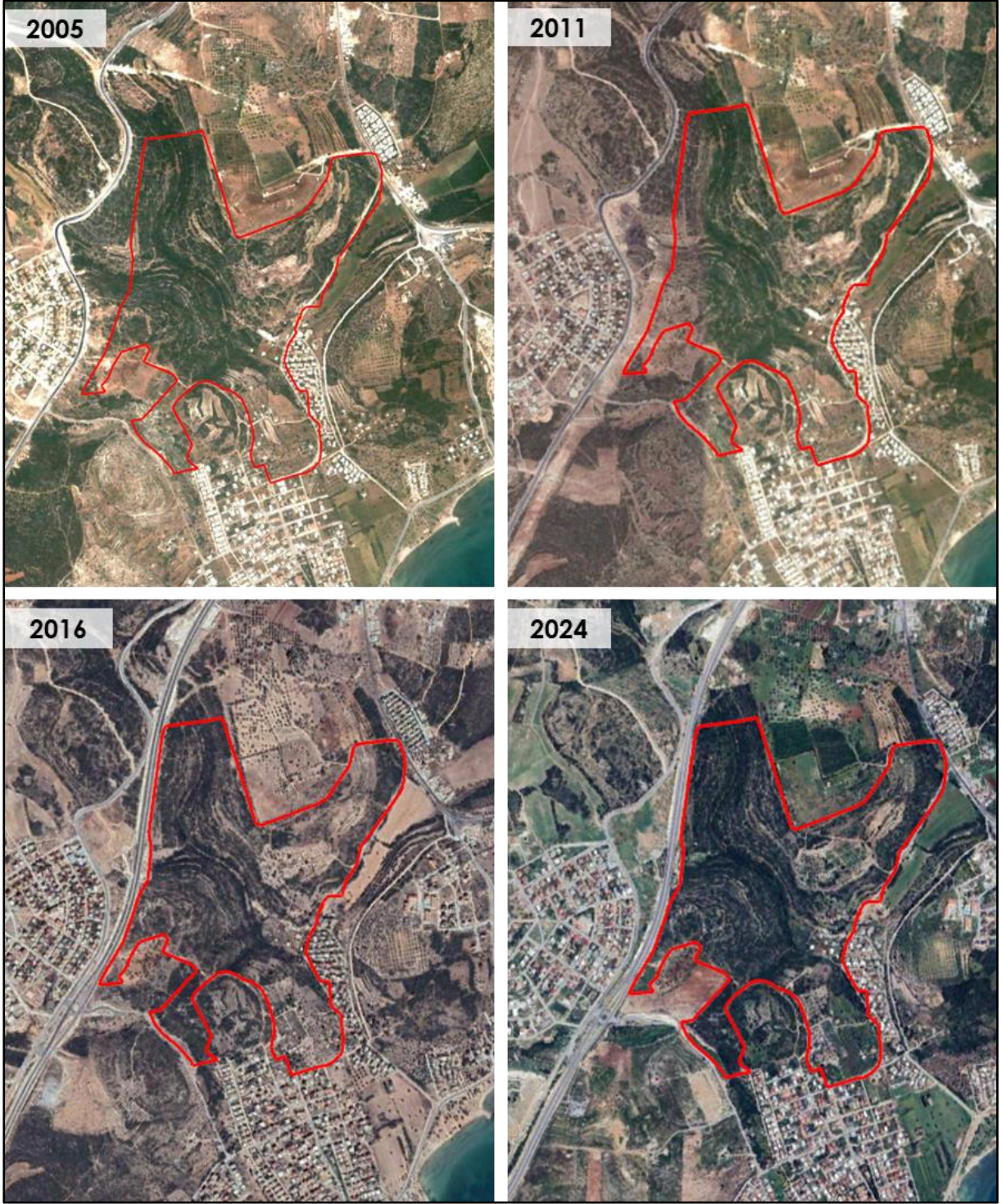
Didim, Türkiye'nin batısında, Aydın İline bağlı bir sahil ilçesidir. İlk yerleşim izleri Neolitik Dönem'e (M.Ö. 8000) kadar uzanır. M.Ö. 16. yüzyılda Miken, Girit ve Aka kolonilerinin bölgeye yerleştiği bilinmektedir. Antik dönemde "Didyma" olarak bilinen bölge, İyonya'nın önemli kehanet merkezlerinden 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 Aydınoğulları 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.

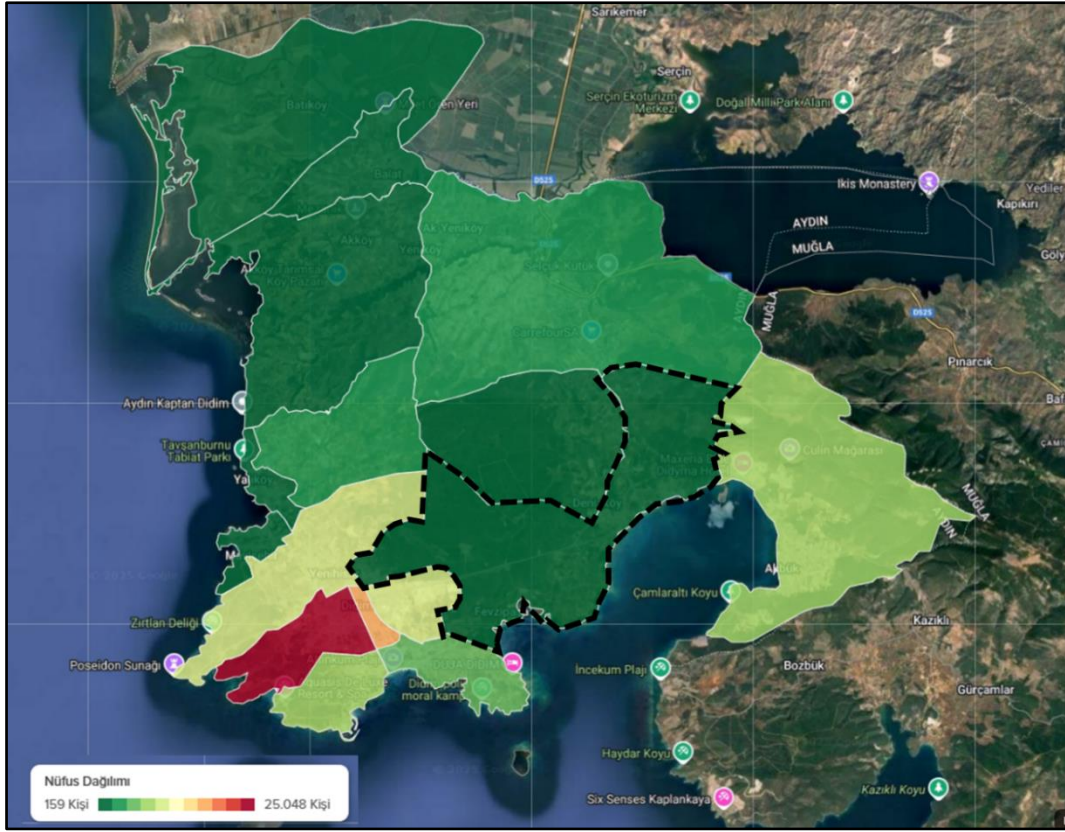
Tablo 1: Aydın ili ve Didim İlçesi Yıllara Göre Nüfus

	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.

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

Tablo 2: Aydın İlçelerinin Nüfus Dağılımı



Şekil 10: Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı Haritası

Planlama alanının yer aldığı Fevzipaşa Mahallesi nüfusu 2,334 kişidir. Fevzipaşa Mahallesi nüfus yoğunluğu 47.71 kişi/km² olup, Didim'in ortalama nüfus yoğunluğundan daha azdır.

Tablo 3: Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı

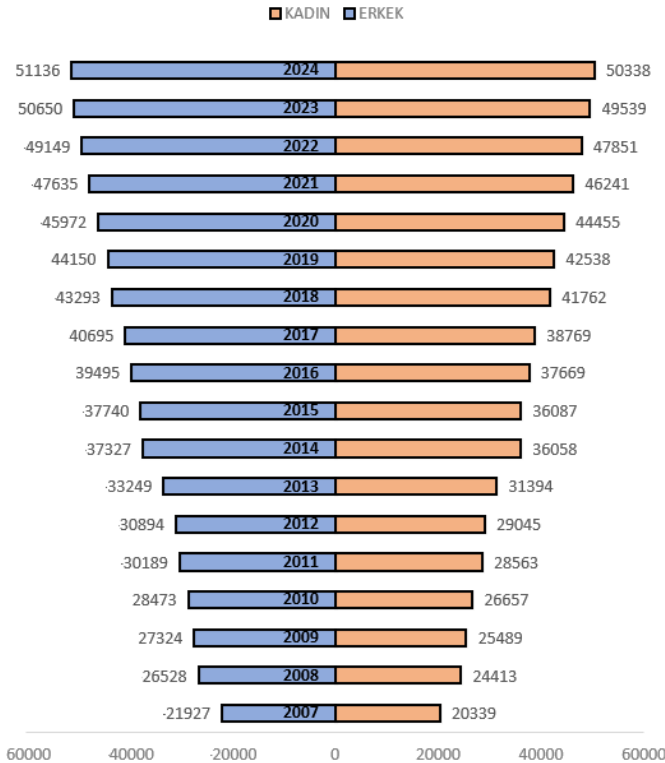
MAHALLE	NÜFUS
EFLER	25,566
YENİ	17,742
HİSAR	10,723
CUMHURİYET	10,476
ÇAMLIK	8,497
AKBÜK	8,261
ALTINKUM	5,716
YALIKÖY	2,711
AK-YENİKÖY	2,673
FEVZİPAŞA	2,334
MERSİNDERE	1,797
MAVİŞEHİR	1,520
DENİZKÖY	1,149
AKKÖY	1,113
BALAT	1,040
BATIKÖY	156

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.



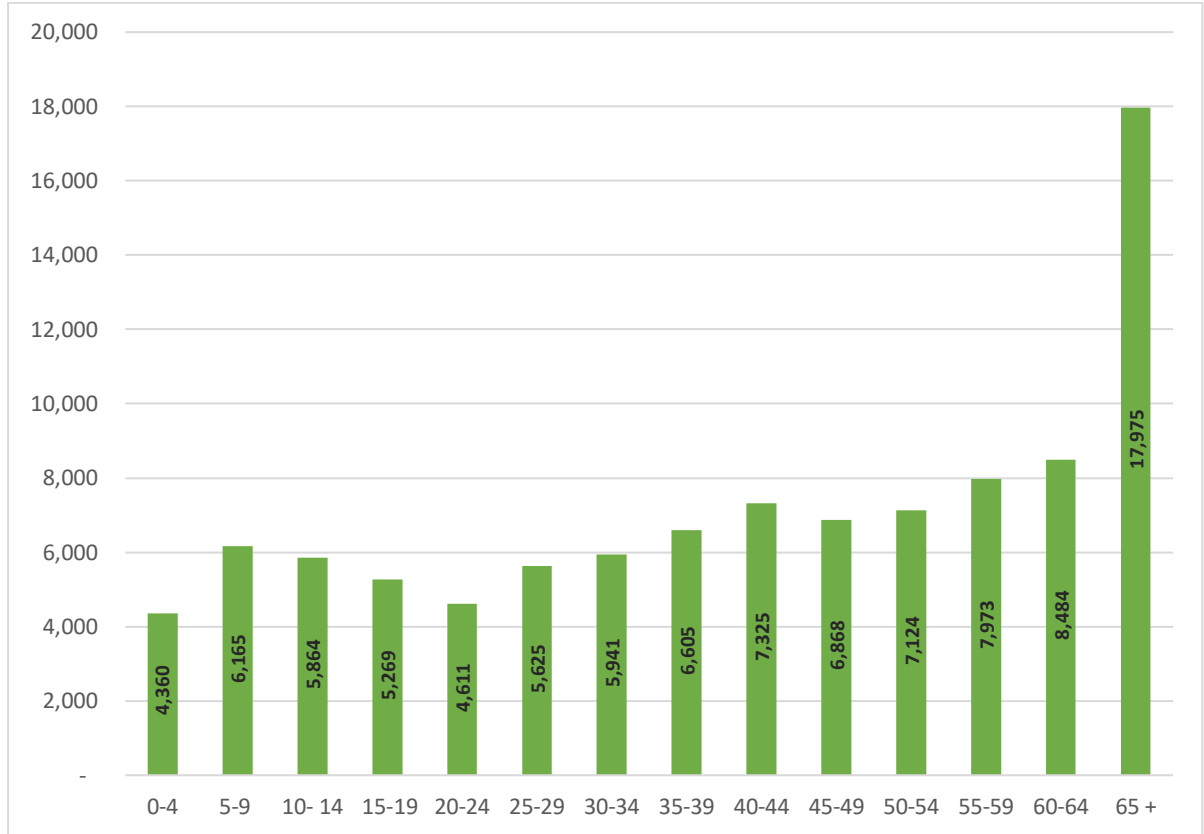
Şekil 11: Didim İlçesi 2024 Yılı Nüfus Verileri (endeksa.com)

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.

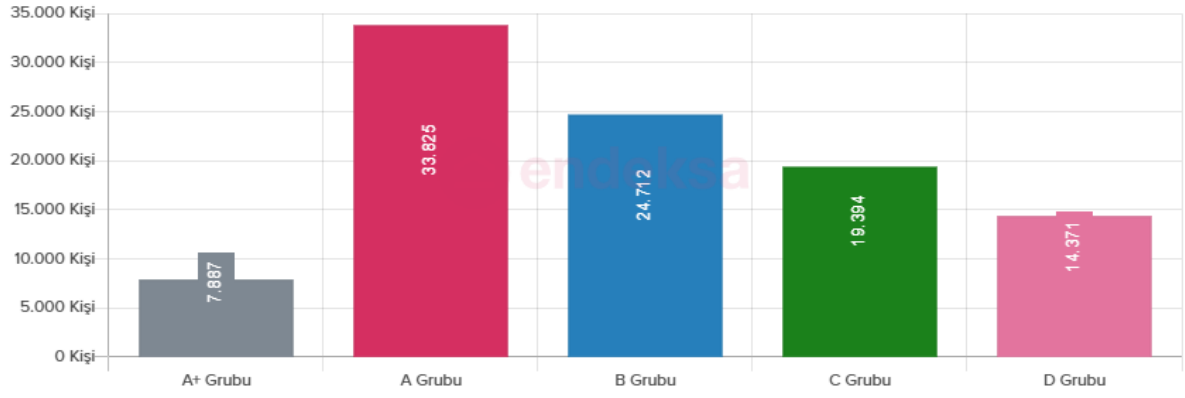


Tablo 4: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

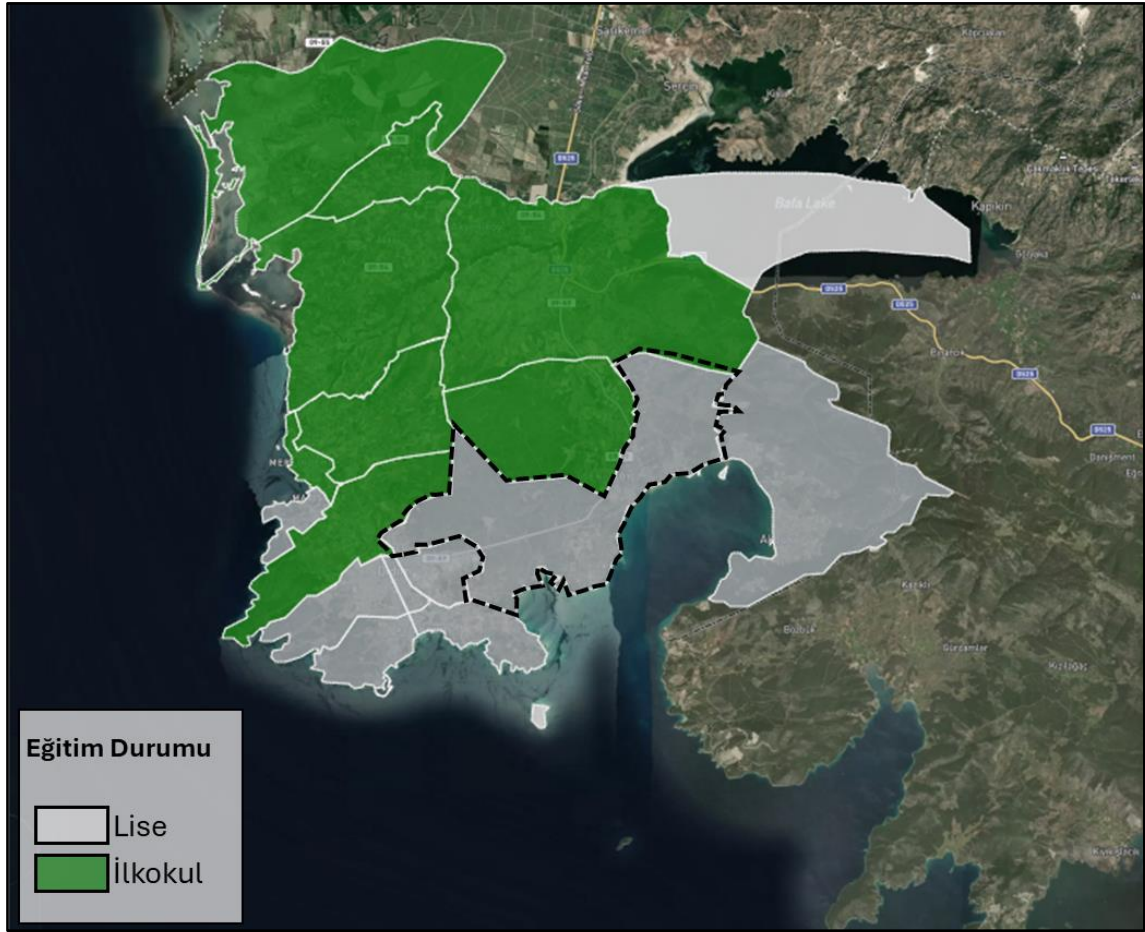
2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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

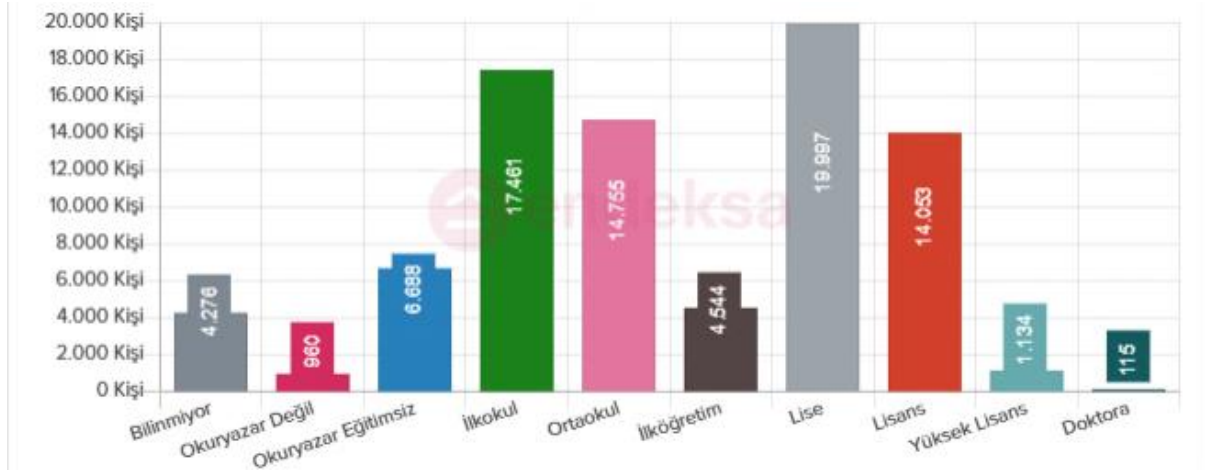
Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi
Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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



Şekil 13: Didim İlçesi 2024 Yılı Mahallelere Göre Eğitim Durumu



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

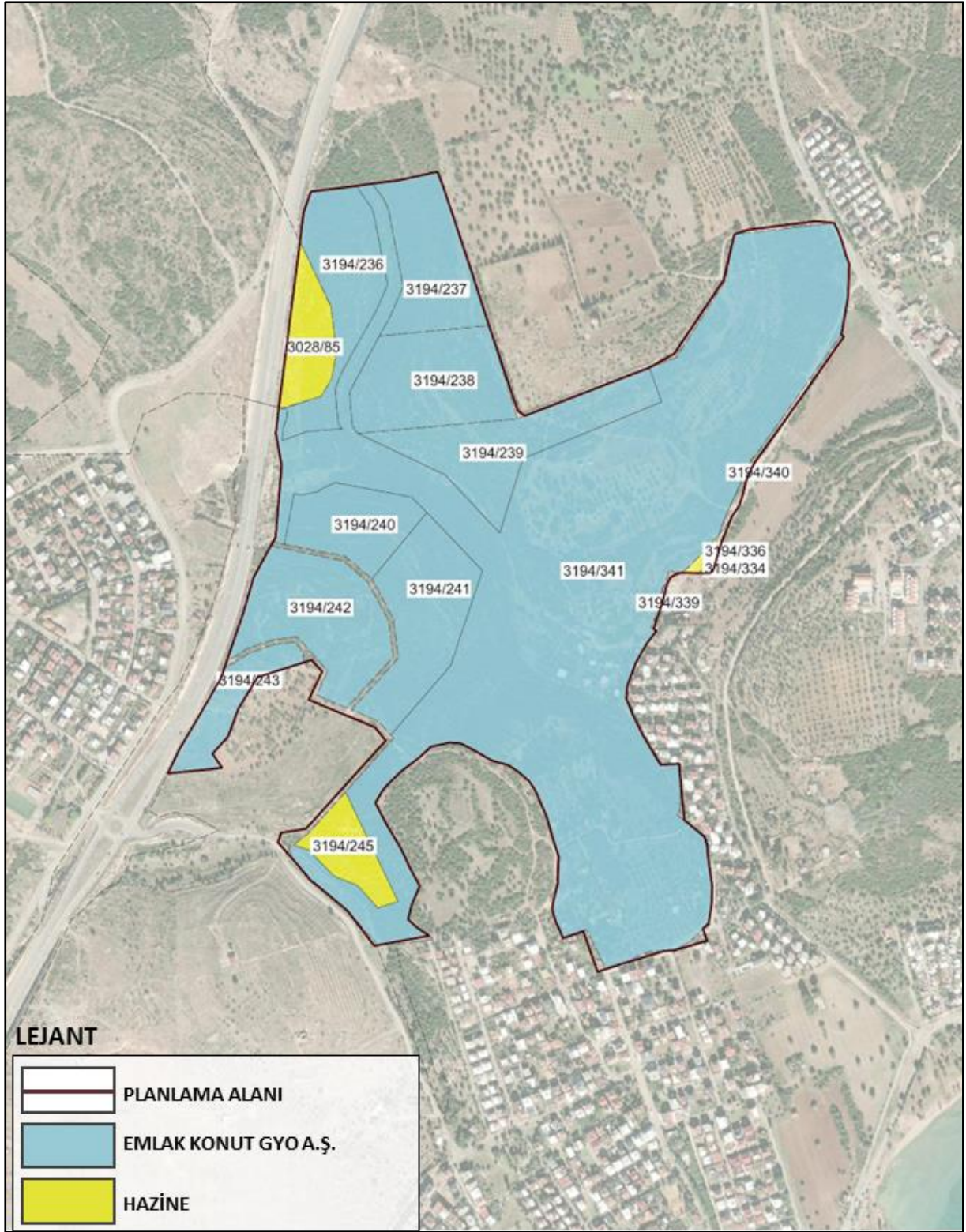
Planlama alanının yer aldığı Didim ilçesinin mahallere göre eğitim düzeyi dağılımı incelendiğinde, 19.997 kişi ile lise mezunu oranı 1. Sırada, 17.761 kişi ile ilkokul mezunu oranı 2. Sırada yer almaktadır. Mahalleler bazında dağılımına bakıldığında 9 mahalle lise, 8 mahalle de ilkokul mezunudur. Fevzipaşa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

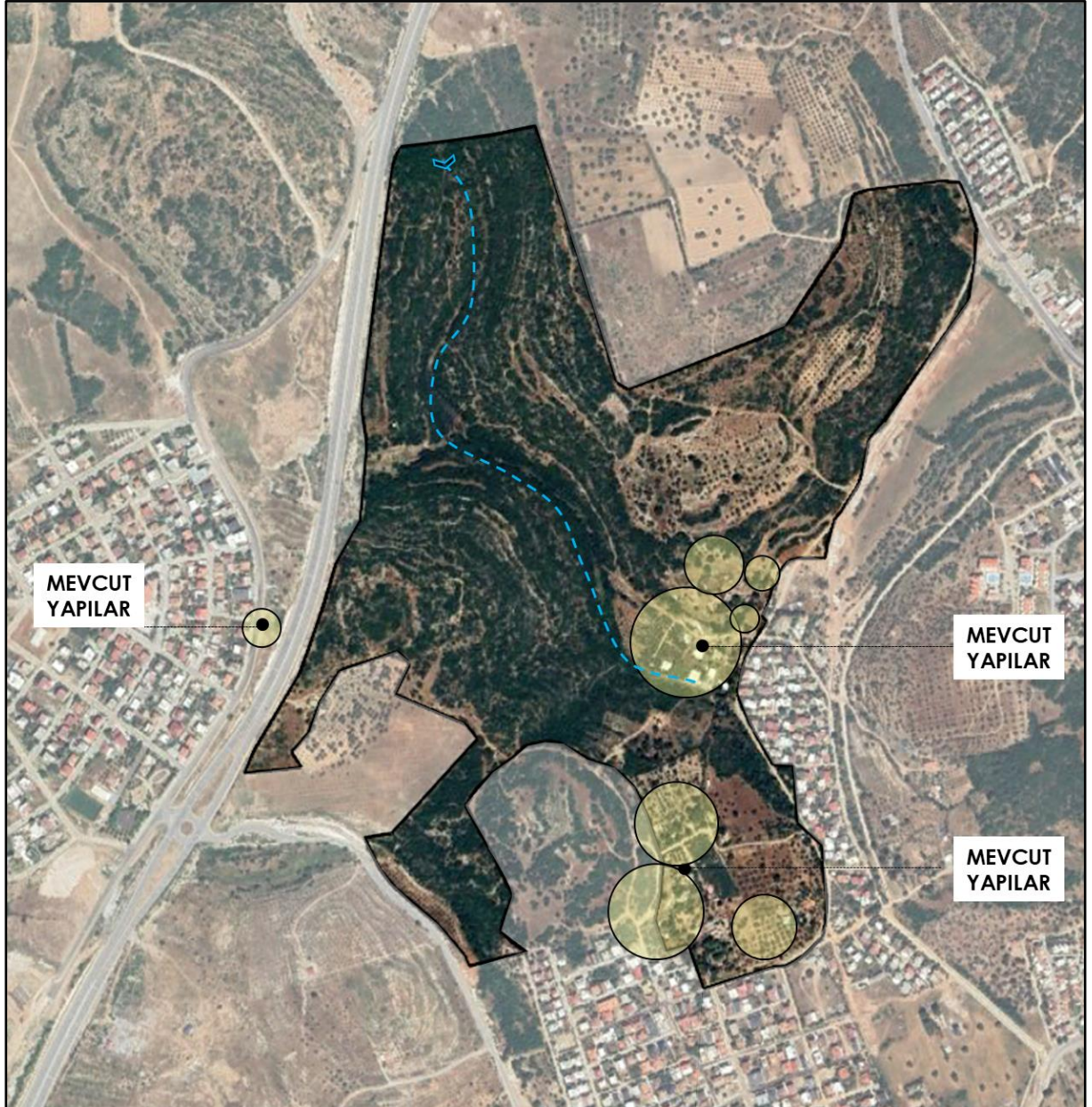


Şekil 14: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

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.



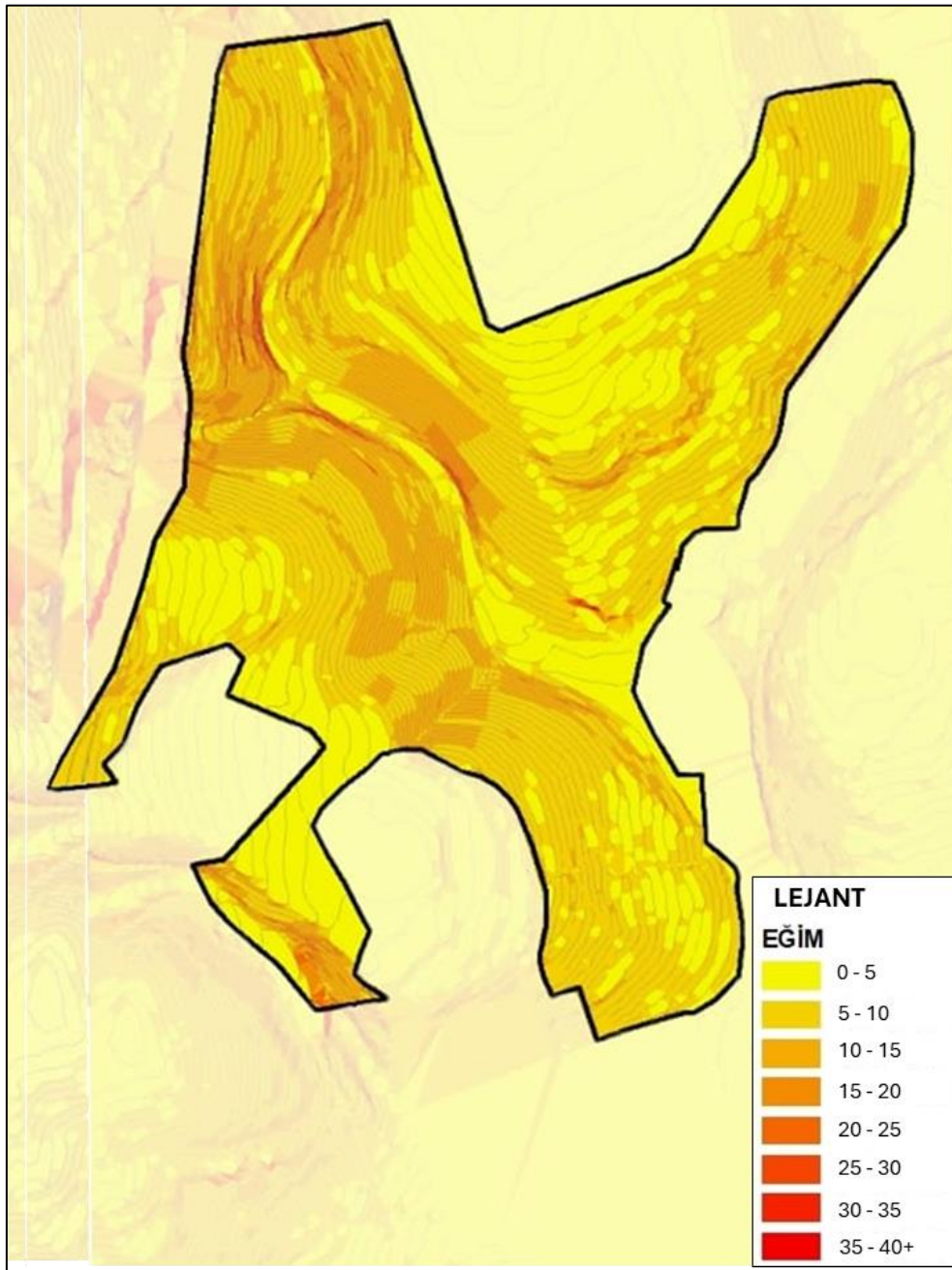
Şekil 15: Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanımı

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

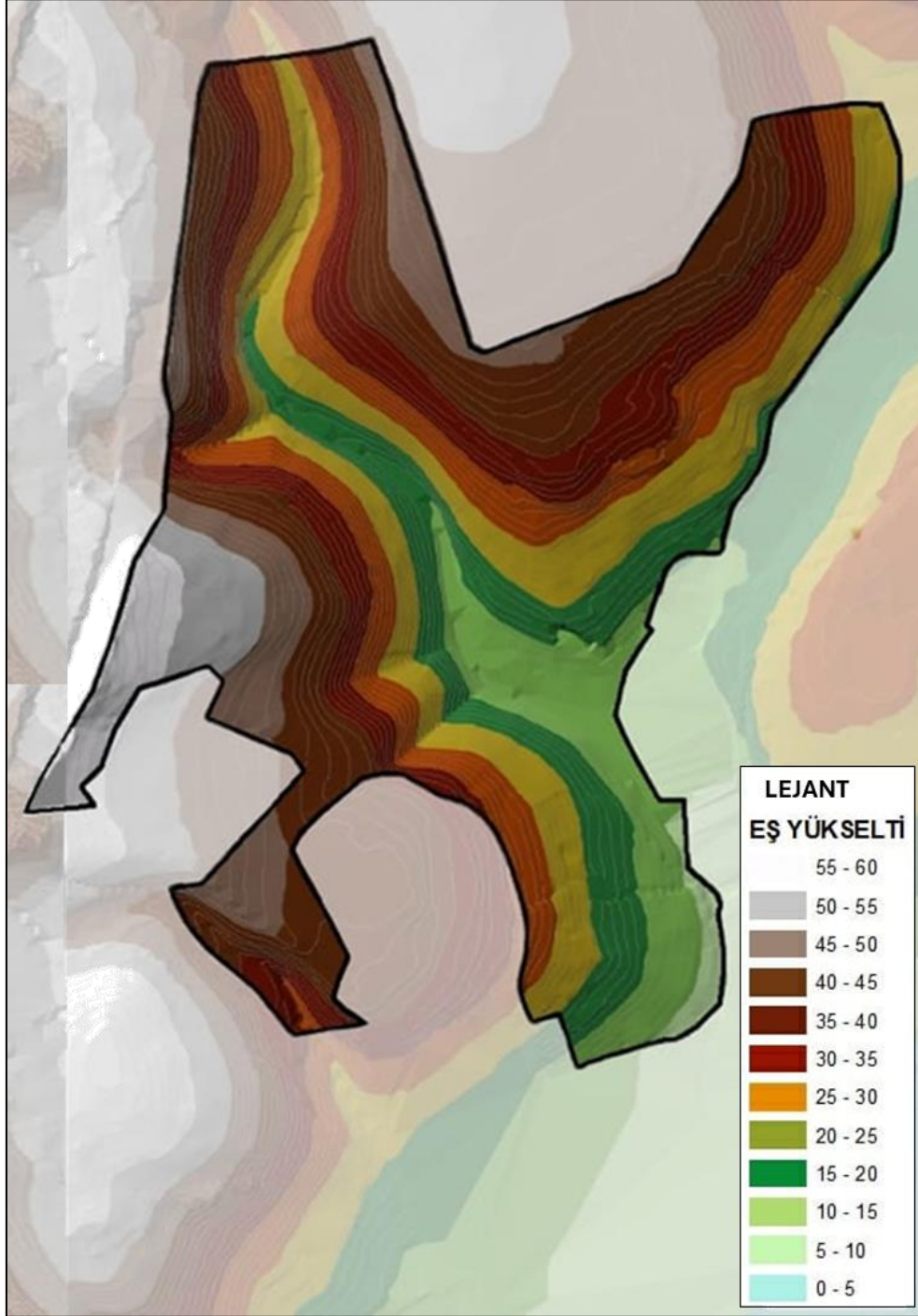
Planlama alanı içerisinde halihazır haritalara göre hazırlanmış olan eğim analizi incelendiğinde, alan genelinde yaklaşık %0-15 eğim aralığında olduğu tespit edilmiştir. Alanın batısında Aydın-Didim Yolu sınırında ve alanın ortasında vadiye yakın kısımlarda eğim %15-20 değerlerine çıkmaktadır.



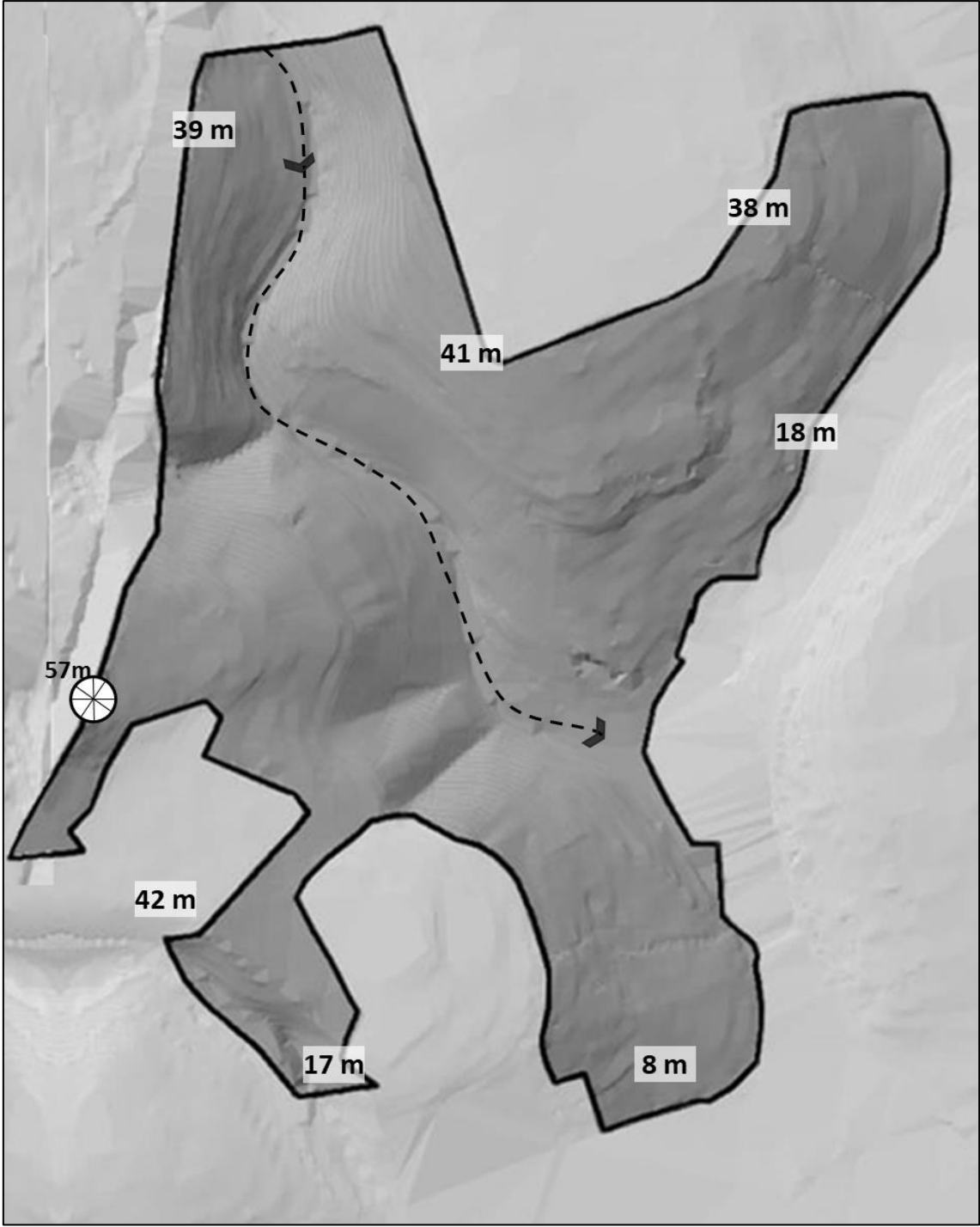
Şekil 16: Eğim Analizi

3.2.2 EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ

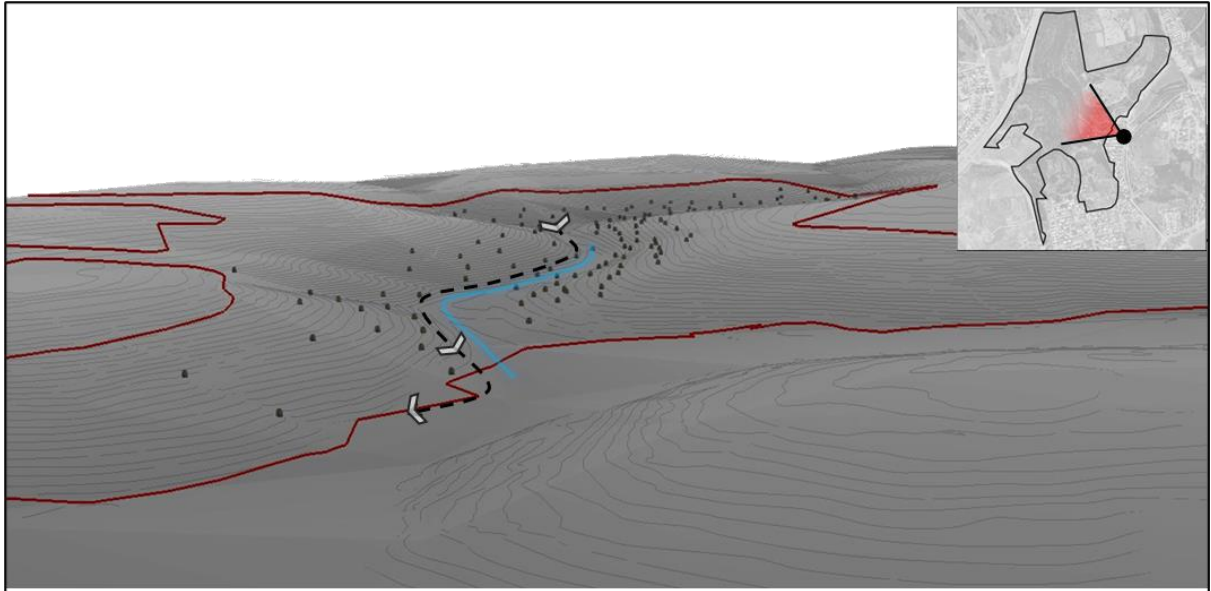
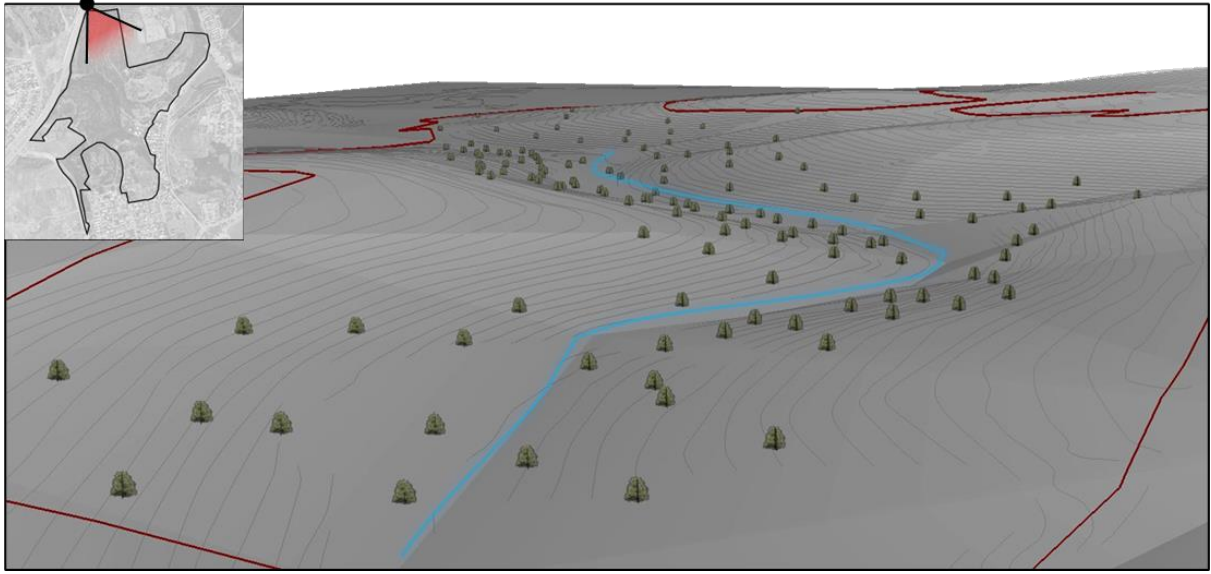
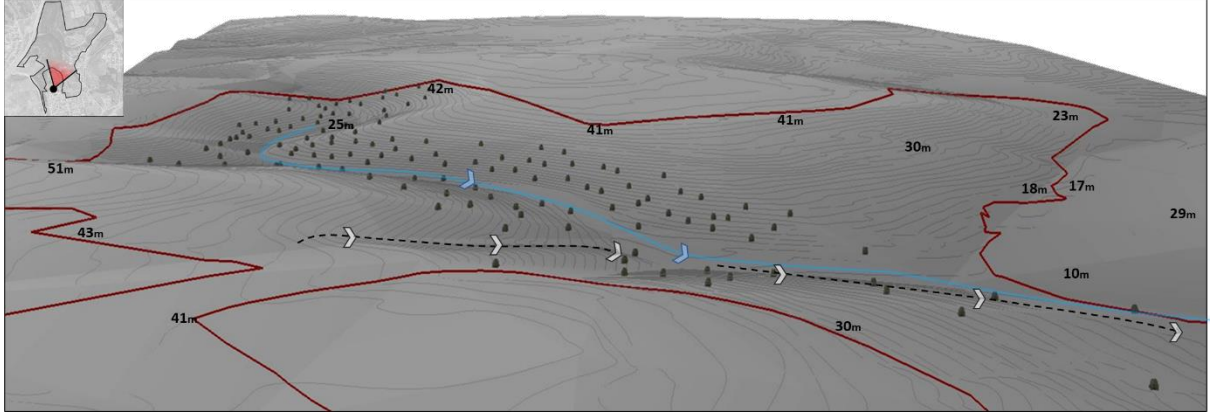
Planlama alanı içerisindeki eş yükselti analizi ve arazi kesitleri incelendiğinde, alan içerisinde batıdan doğuya gidildikçe kotun düştüğü ve güneyden kuzeye gidildikçe kotun yükseldiği görülmektedir. Alan sınırları içinde en düşük kot 8 metre en yüksek kot 57 metre seviyesindedir.



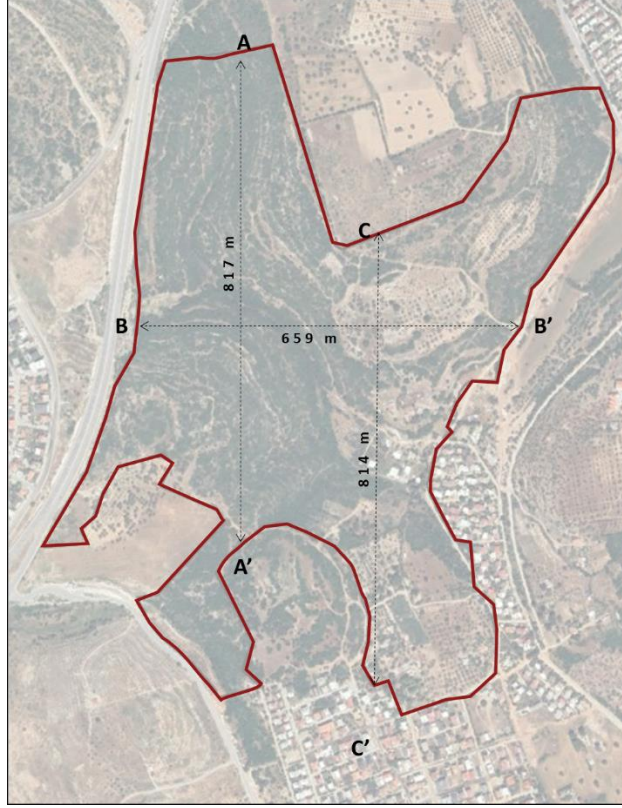
Şekil 17: Eşyükselti Analizi



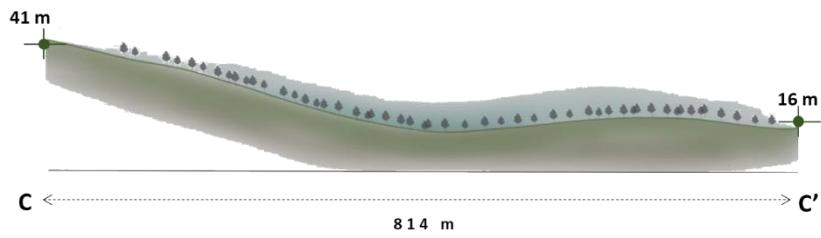
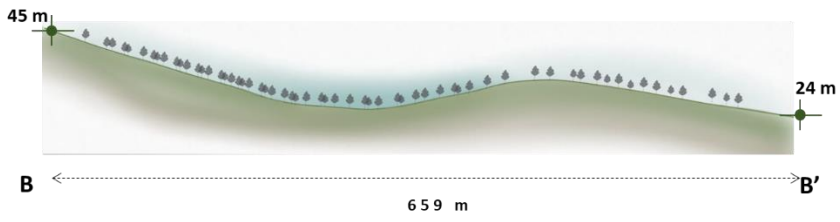
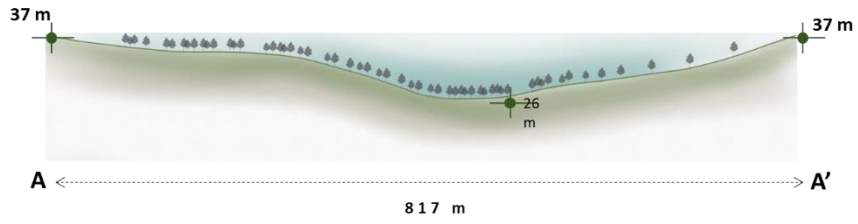
Şekil 18:Kabartma Haritası



Şekil 19:Arazi Modellemesi

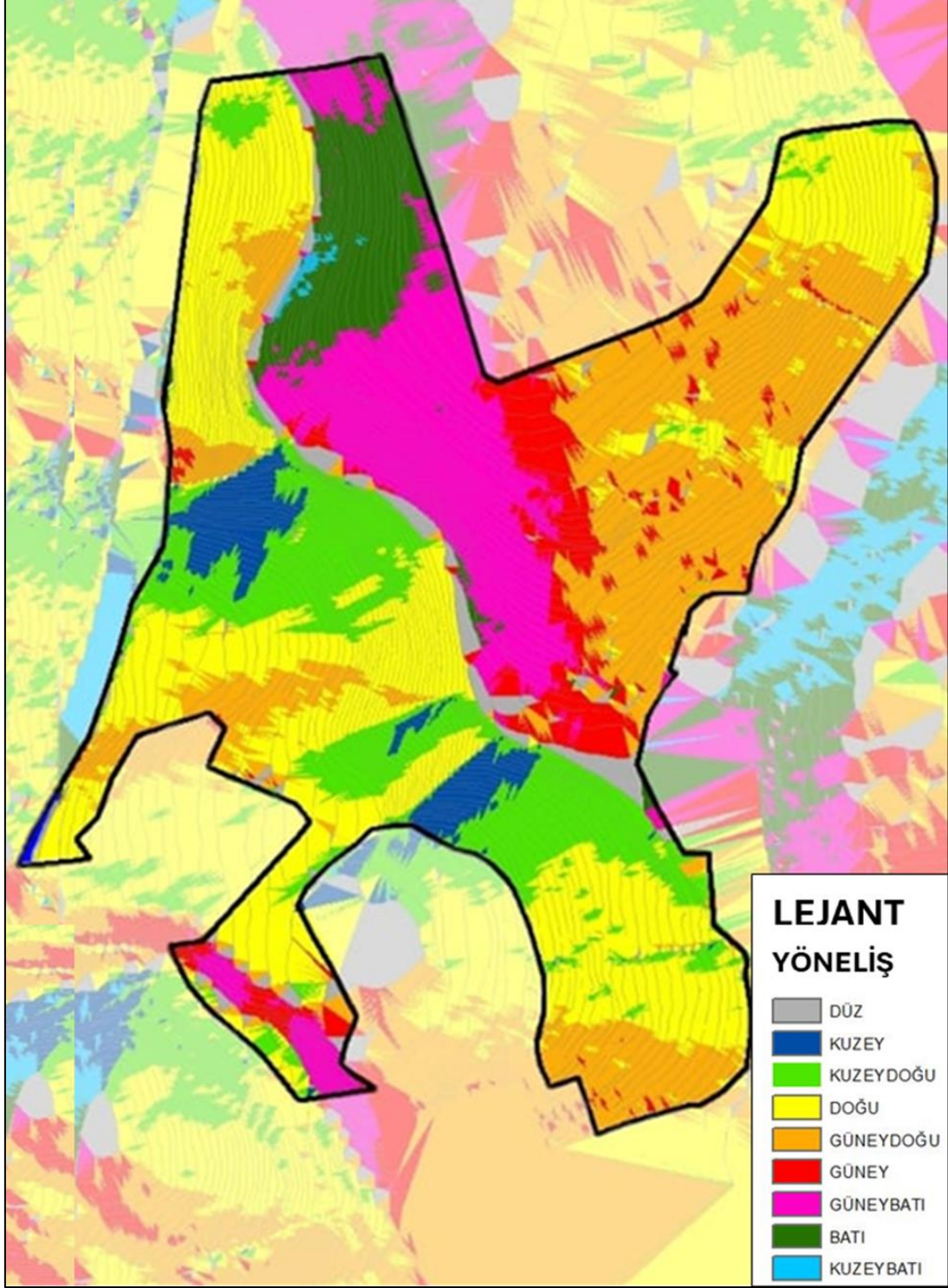


Şekil 20: Kesit Şeması



3.2.3 YÖNELİŞ ANALİZİ

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

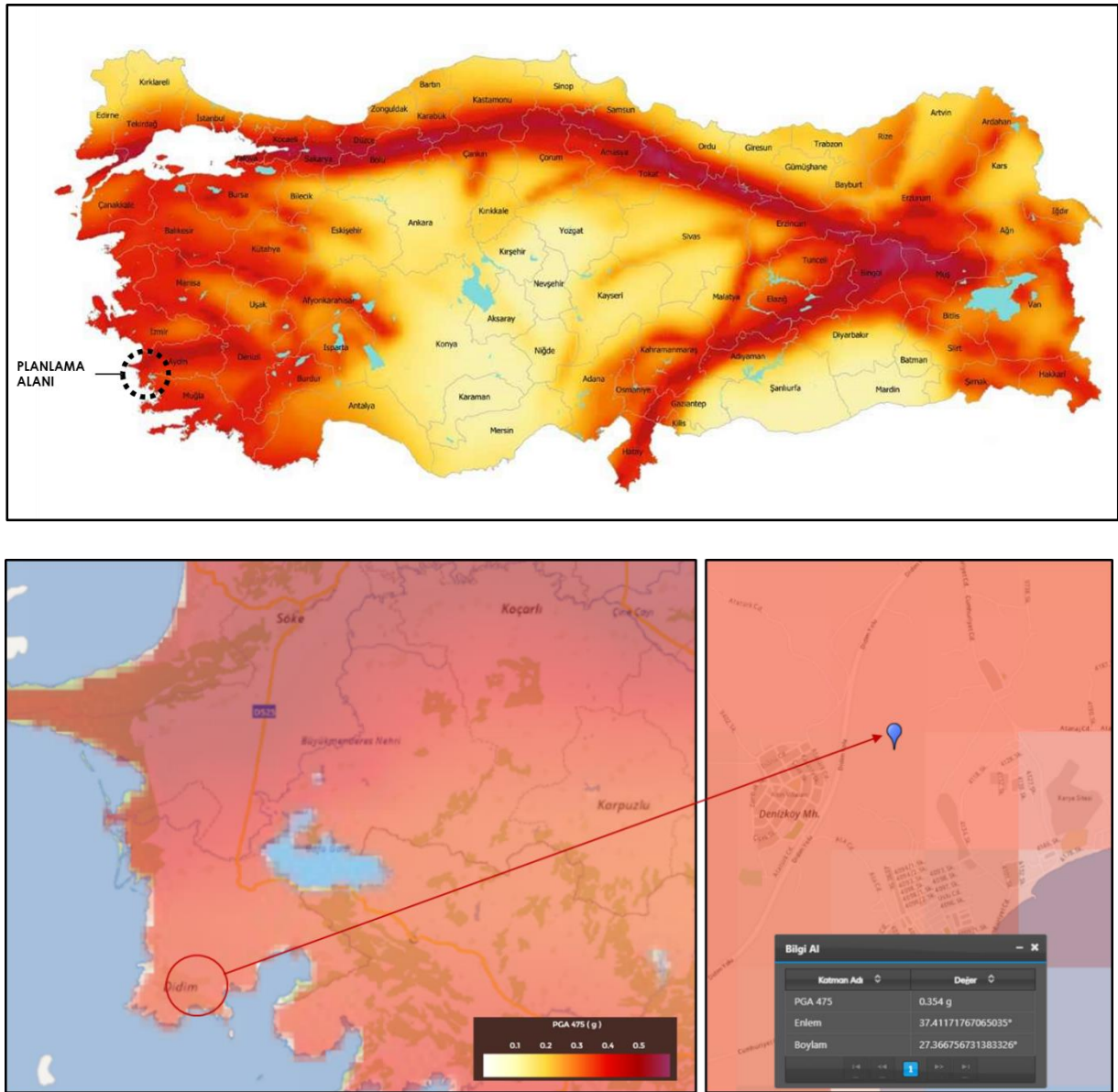


Şekil 21: Yöneliş Analizi

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.

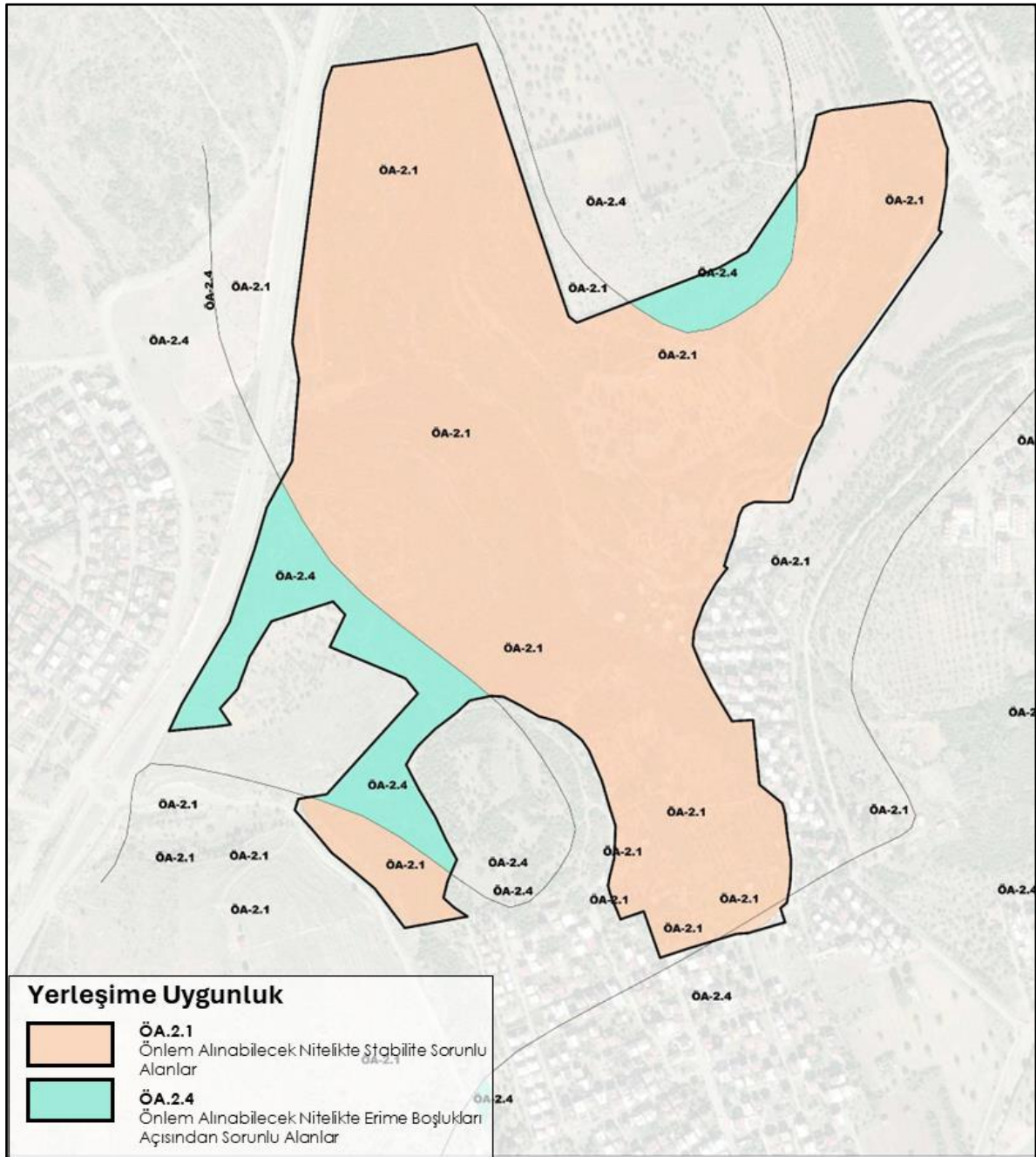


Şekil 22: Aydın Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu

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 23: Yerleşime Uygunluk Haritası

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

İnceleme alanının jeolojisini Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat 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, Sarıabat 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 (ÖA-2.4) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat 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/taşıtılmalıdır.
- 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 girişimi sonucu yer altı suyunda yoğun tuzluluk yaşanacak alanlar olduğundan gerek inşaat kazılarında kazi 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 taşıtılacağı 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 MERİ PLANLAR

4.1.1 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 24: 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.”

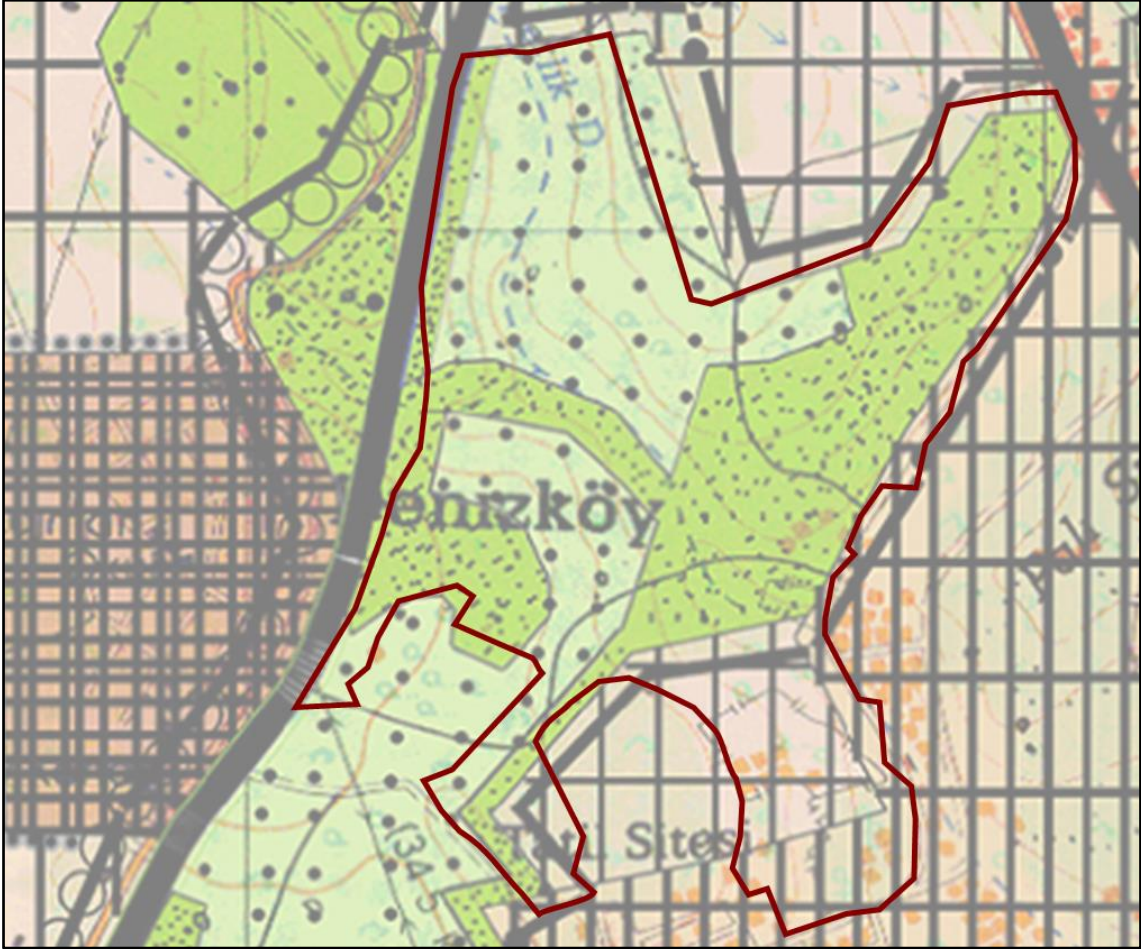
4.56.Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişmeyi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere, 2634

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

4.1.2 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. "Tercihli Kullanım Alanı olarak belirlenen alanlarda ilgili plan hükümlerine göre; " *Turizm Tesisleri veya Konut ve diğer kentsel kullanımlar yer alabilir.*" olarak belirtilmiştir.

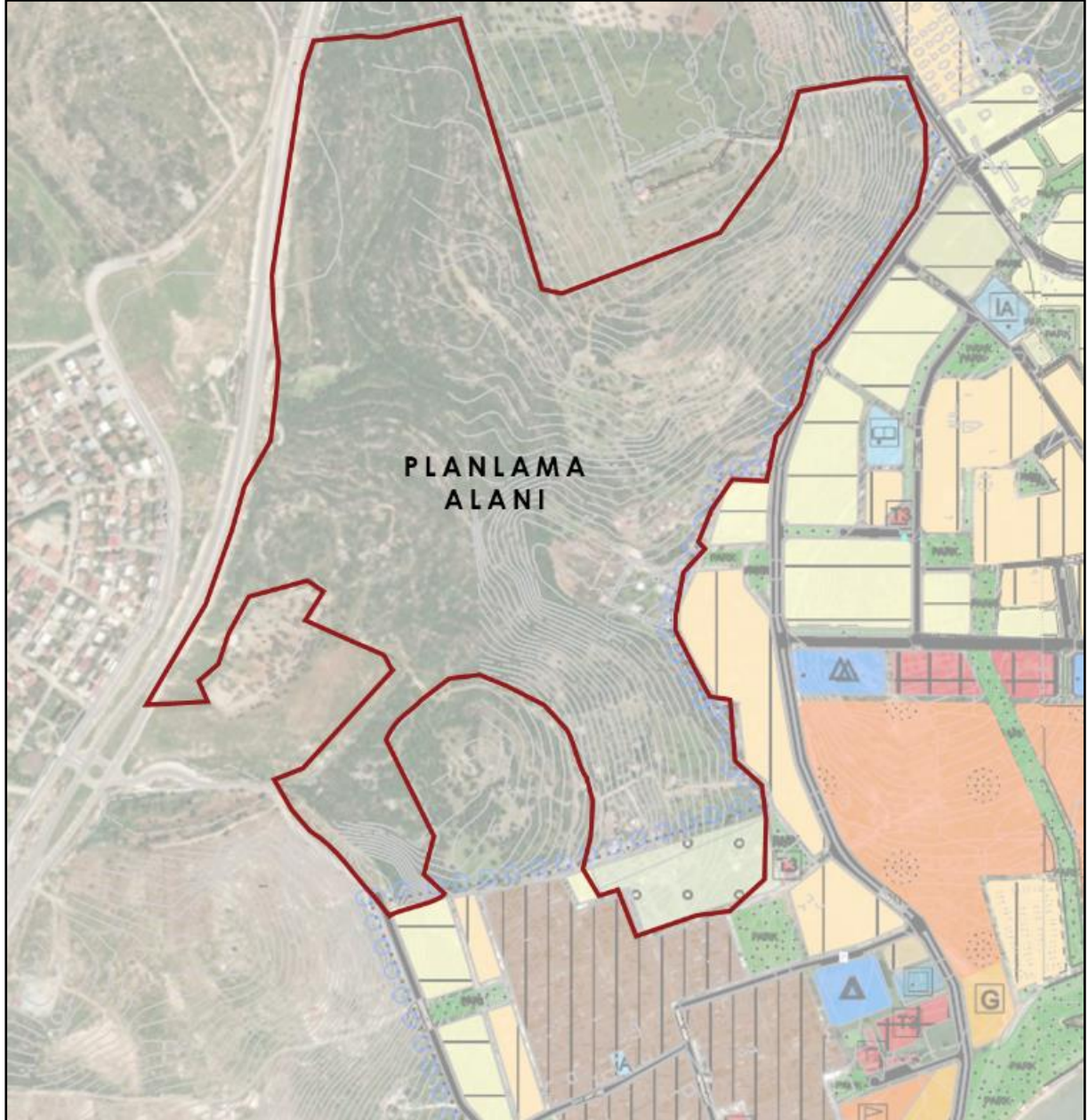


Şekil 25: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.2.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

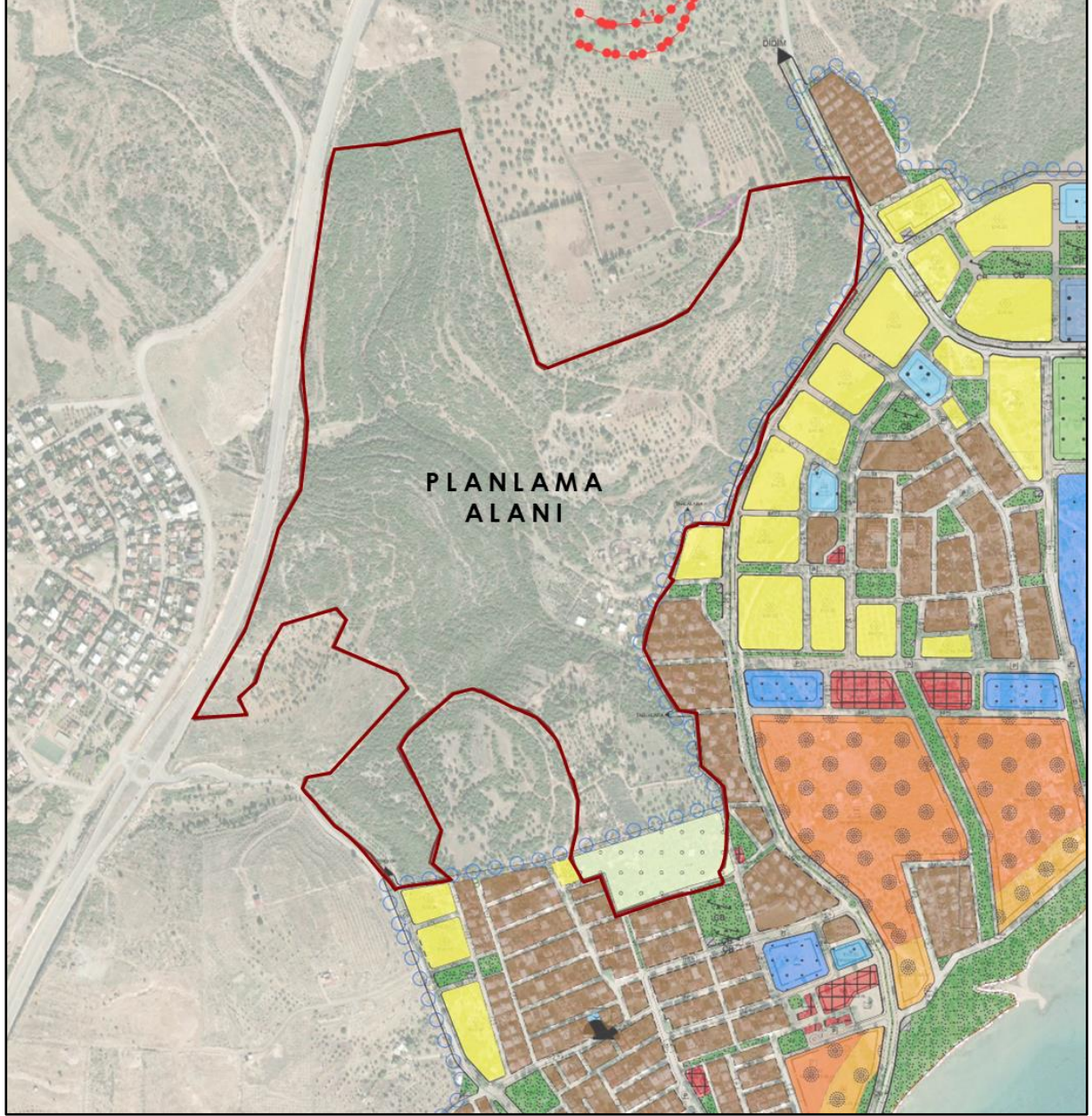
Planlama alanı “Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ‘nda büyük bir çoğunluğu **Plansız Alan** olmakla beraber, kısmen Tarım Alanı, fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 26: 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

4.2.2 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 27: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı

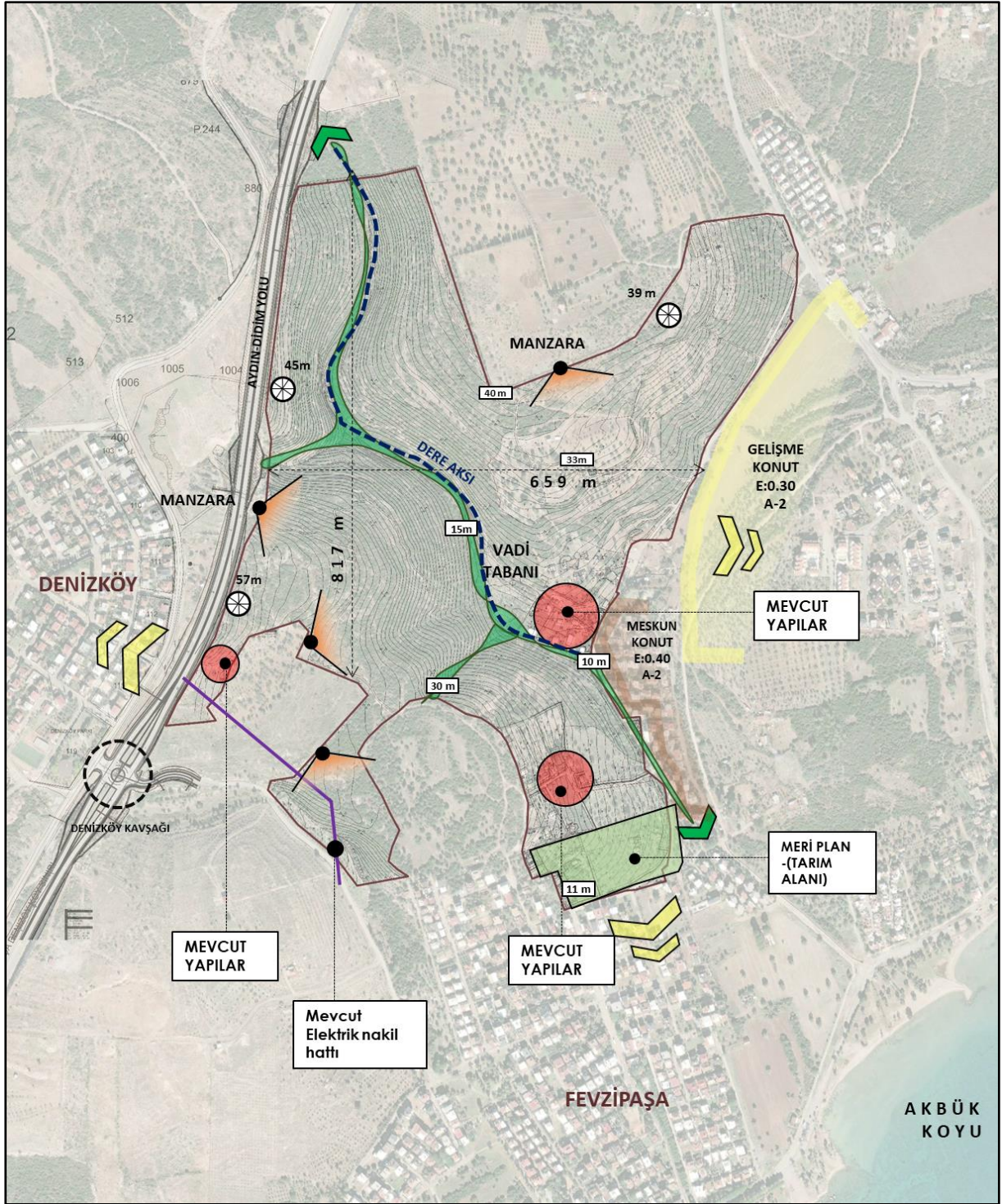
5 SENTEZ

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 28: 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.

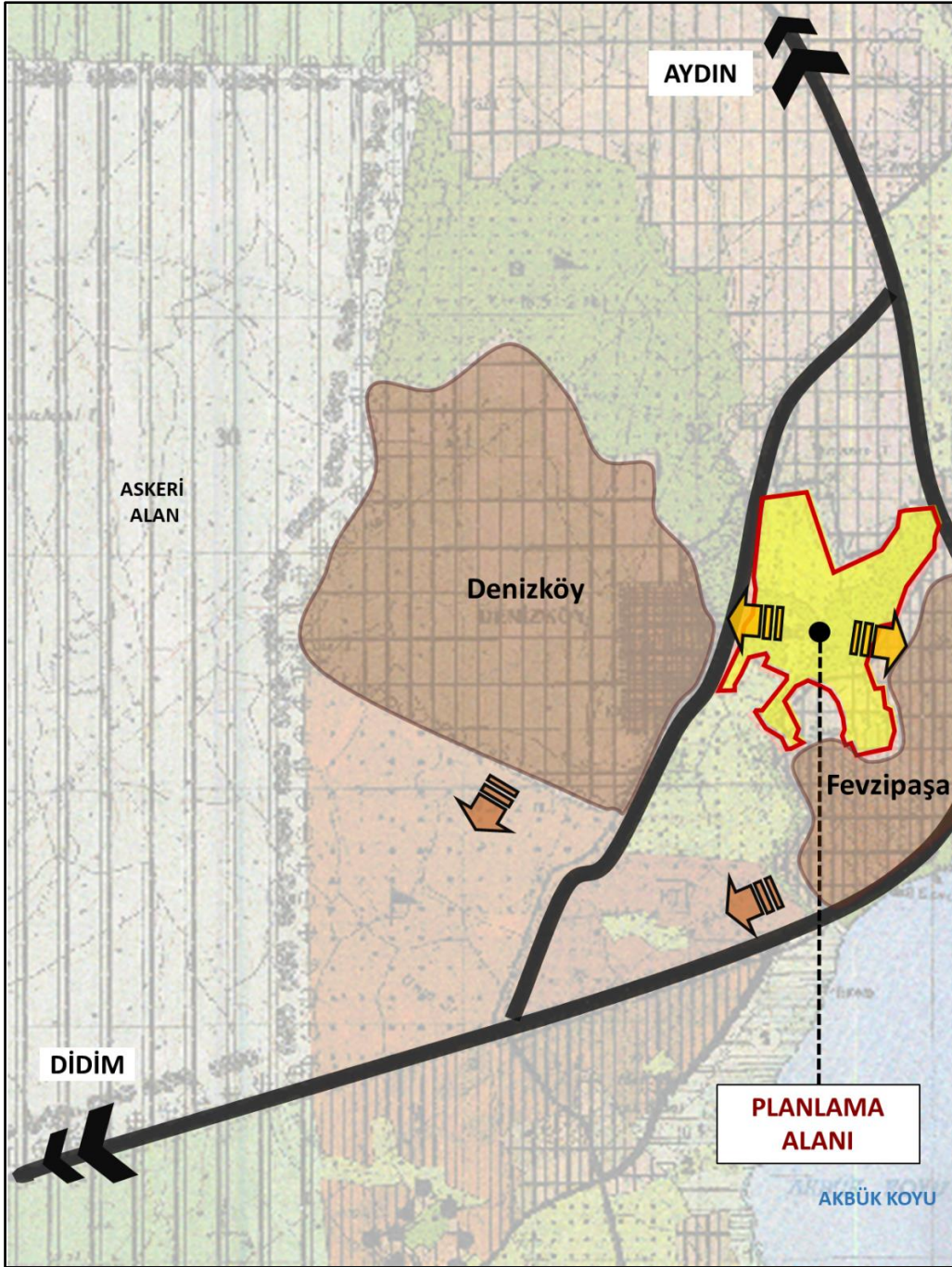
Olarak belirlenmiştir.

6.1 PLANLAMA YAKLAŞIMI

Planlama alanında mevcut durum analizleri, planlama süreçleri ve üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, çevresel ilişkiler bütüncül olarak ele alınarak mekânsal ihtiyaçlar analiz edilmiştir. Bu kapsamda elde edilen veriler ışığında söz konusu planlama alanına belirlenen hedefler bir bütün olarak ele alınmış ve bu kapsamda alana yönelik yaklaşım şeması oluşturulmuştur.

Plan yaklaşım şeması ile; plan kararları üretilmesine esas yakın çevre dinamikleri, mevcut durum potansiyelleri, mekânsal gelişim eğilimleri, temel arazi kullanım kararları gibi kararların öngörülen plan değişikliği kararlarıyla ilişkisi gösterilmiştir.

Planlama alanı mevcut durumda; Denizköy mahallesi meskûn alanının bitişiğinde bulunmakla beraber, çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, erişime kapalı, mevcutta hiçbir sosyal altyapı alanı bulunmayan işlevsiz bir alan niteliğindedir. Plan değişikliği 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.



Şekil 29: Planlama Yaklaşımı

7 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

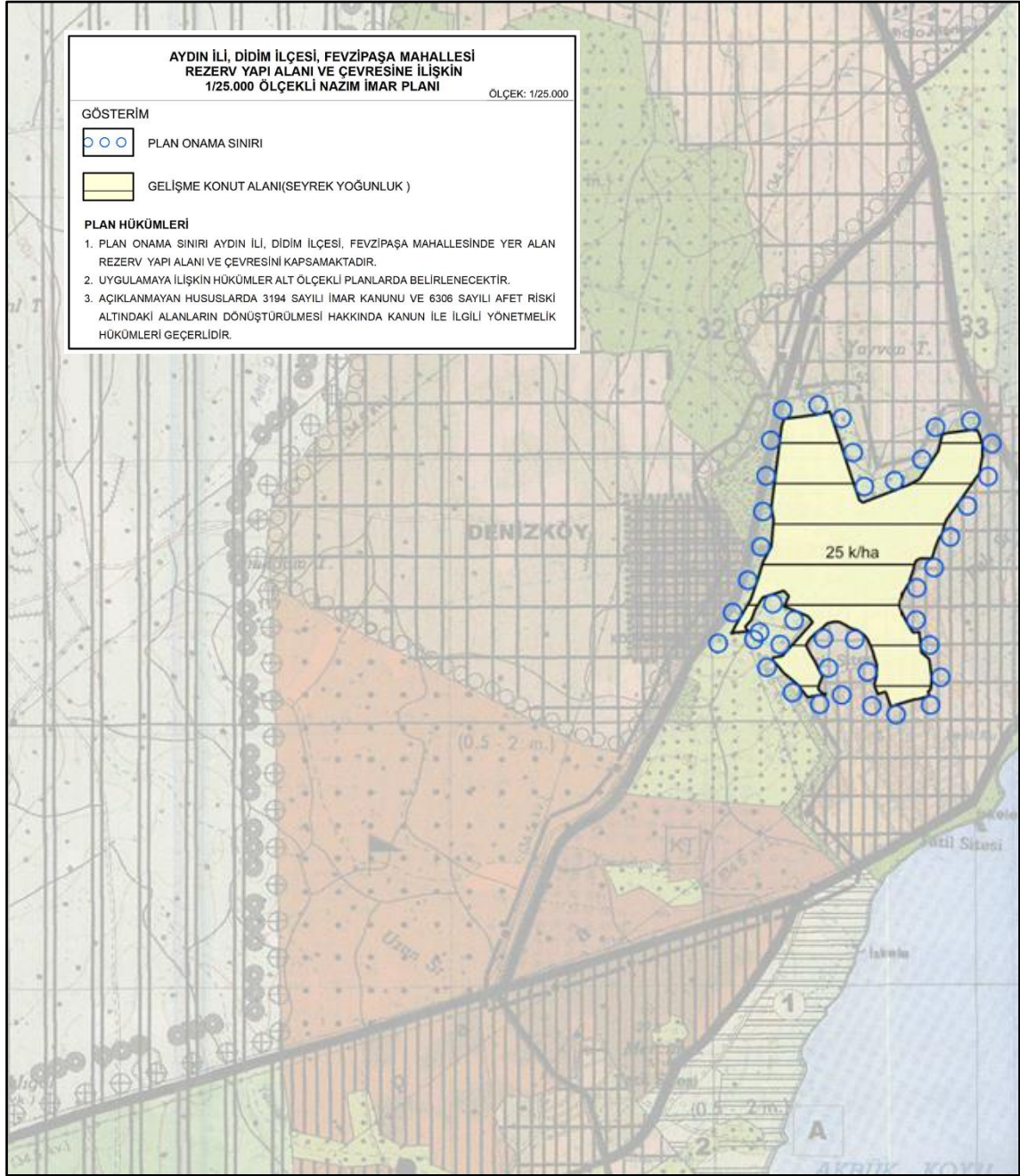
Planlama alanı; Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.02.2024 tarihli Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Bu doğrultuda, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan iş birliği protokolüne istinaden planlama süreci başlatılmıştır.

Söz konusu planlama alanında mevcut durum analizleri, planlama süreçleri ve üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, çevresel ilişkiler bütüncül olarak ele alınarak mekânsal ihtiyaçlar analiz edilmiştir. Bu kapsamda elde edilen veriler ışığında söz konusu planlama alanına ilişkin plan çalışması hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması ile; sağlıklı yapılaşmanın önlenmesi, artan konut ihtiyacının karşılanması, afet risklerinin azaltılması ve çağdaş şehircilik ilkeleri doğrultusunda yaşanabilir, nitelikli ve sürdürülebilir kentsel alanların oluşturulmasını hedeflemektedir. Planlama sürecinde mevcut arazi kullanımı, doğal ve yapay eşikler, bölgesel gelişim potansiyeli göz önünde bulundurularak alanın yakın çevresiyle bütüncül bir yapıya kavuşturulması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda planlama alanında, nitelikli ve sağlıklı yerleşim alanlarının oluşturularak; yaşam kalitesi yüksek mekanlar yaratılması amacı benimsenmiştir. Planlama alanı sahip olduğu makroform, karakteristik yapısı ve konumu itibarıyla Aydın ili ve Didim İlçesi bütününde potansiyel kentsel gelişme alanı niteliği taşımaktadır.

Bu doğrultuda; söz konusu planlama alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile "25 ki/ha yoğunluğunda Gelişme Konut yoğunluğunda GelişmeSeyrek Yoğunluk)" olarak planlanmıştır. Bu kapsamda planlama alanı için öngörülen nüfus yaklaşık; **1317 kişidir.**



Şekil 30: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı