
AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, EFELER MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1 GİRİŞ	5
1.1 PLAN GEREKÇESİ	5
1.2 AMAÇ VE KAPSAM.....	5
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
2.1 KONUM.....	7
2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI	9
2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	10
2.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR	11
2.4.1 REZERV YAPI ALANI.....	12
2.5 PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN TARİHSEL, MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ	12
2.6 DEMOGRAFİK YAPI.....	14
2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	17
2.8 MÜLKİYET BİLGİSİ	19
2.9 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	20
3 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER	23
3.1 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ	23
3.1.1 EĞİM ANALİZİ 23	
3.1.2 EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ	24
3.1.3 YÖNELİŞ ANALİZİ 24	
3.1.4 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	25
3.2 JEOLJİK DURUM	25
3.2.1 DEPREMSELLİK ANALİZİ	25
3.2.2 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	26
4 PLANLAMA SÜRECİ	30
4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	30
4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ DİDİM (AYDIN) İLAVE-REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	32
4.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	32
4.4 KURUM GÖRÜŞLERİ.....	33

5 EŞİK ANALİZİ38

6 DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI.....39

6.1	PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	39
6.2	PLANLAMA ALANI DONATI HESABI.....	40
6.3	PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI.....	41
6.3.1	KONUT ALANLARI	41
6.3.2	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	42
6.3.3	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	43
6.3.4	ENERJİ ÜRETİM - DAĞITIM VE DEPOLAMA	43
6.4	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	44

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:	Didim ilçesinin Aydın içindeki konumu	7
Şekil 2:	Didim ilçesinin il merkezlerine mesafesi	8
Şekil 3:	Planlama alanının Didim ilçesi içindeki konumu.....	8
Şekil 4:	Üst ölçek ulaşım bağlantıları	9
Şekil 5:	Yakın çevre ulaşım bağlantıları	10
Şekil 6:	Yakın çevre ilişkileri	11
Şekil 7:	Didim İlçesi Mahalleleri.....	12
Şekil 8:	Planlama Alanının Yıllara Göre Değişimi.....	13
Şekil 9:	Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı Haritası	15
Şekil 10:	Didim İlçesi 2024 Yılı Nüfus Verileri (endeksa.com)	16
Şekil 11:	Didim İlçesi Mahallelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Haritası	18
Şekil 12:	Planlama Alanı Parsel Bilgileri	19
Şekil 13:	Fotoğraf Çekim Yönleri.....	20
Şekil 14:	Eğim Analizi	23
Şekil 15:	Eşyükselti Analizi.....	24
Şekil 16:	Yöneliş Analizi.....	24
Şekil 17:	Planlama alanı mevcut durum analizi	25
Şekil 18:	Türkiye Deprem Haritası.....	25
Şekil 19:	Aydın Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu	26
Şekil 20:	Yerleşime Uygunluk Haritası	26
Şekil 21:	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	30

Şekil 23: 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	32
Şekil 24: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı	32
Şekil 25: Eşik Analizi.....	38
Şekil 26: Gelişme Konut Alanı	41
Şekil 27: Aile Sağlığı Merkezi	42
Şekil 28: Cami Alanı	42
Şekil 29: Park Alanı	43
Şekil 30: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	44
Tablo 1: Aydın ili ve Didim İlçesi Yıllara Göre Nüfus	14
Tablo 2: Aydın İlçelerinin Nüfus Dağılımı	14
Tablo 3: Didim İlçesi Mahalle Nüfusları	15
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi	20
Tablo 5 Nüfus Hesabı	40
Tablo 6 Arazi Kullanımı Dağılımı.....	40
Tablo 7 Yönetmelik Standart Tablosu.....	41

1 GİRİŞ

1.1 PLAN GEREKÇESİ

Planlama alanı; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi 4572 ada 1 ve 12 parsel ile bir kısım tescil harici alanı kapsamakta olup; toplam alan büyüklüğü yaklaşık 7,32 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.

1/5000 ölçekli Didim (Aydın) İlave-Revizyon Nazım İmar Planında söz konusu planlama alanının "Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" fonksiyonlarında kaldığı görülmektedir. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise planlama alanının kısmen "Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" fonksiyonların ve planlama alanının büyük bir çoğunluğunun plansız alanda kaldığı görülmektedir.

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, Efeler Mahallesi 4572 ada 1 ve 12 parsel ile bir kısım tescil harici alanı kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin açıklamaları içermektedir.

1.2 AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı mevcut durumda; çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, erişime kapalı, mevcutta hiçbir sosyal altyapı alanı bulunmayan işlevsiz bir alan niteliğindedir. 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.

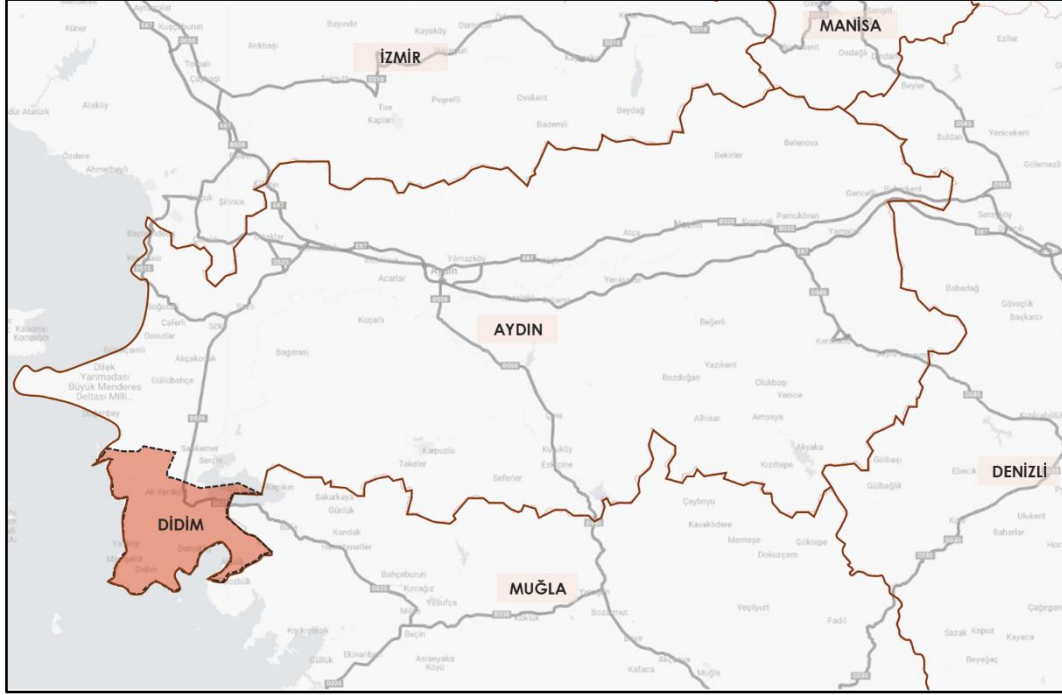
Planlama alanının çevresi ile ilişkileri, kentsel ve bölgesel ölçekteki yeri ve potansiyeli, alanın var olan doğal ve yapay tüm eşikleri göz önünde bulundurularak, farklı gelir düzeyi ve sosyo-ekonomik statüye sahip tüm kullanıcılar için kaliteli yaşam alanları oluşturulması hedeflenmiştir. Sonuç olarak 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, Efeler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Aydın ili, kuzeyde İzmir ve Manisa illeri, doğuda Denizli ili, güneyde Muğla ili, batıda ise Ege Denizi ile çevrilidir.



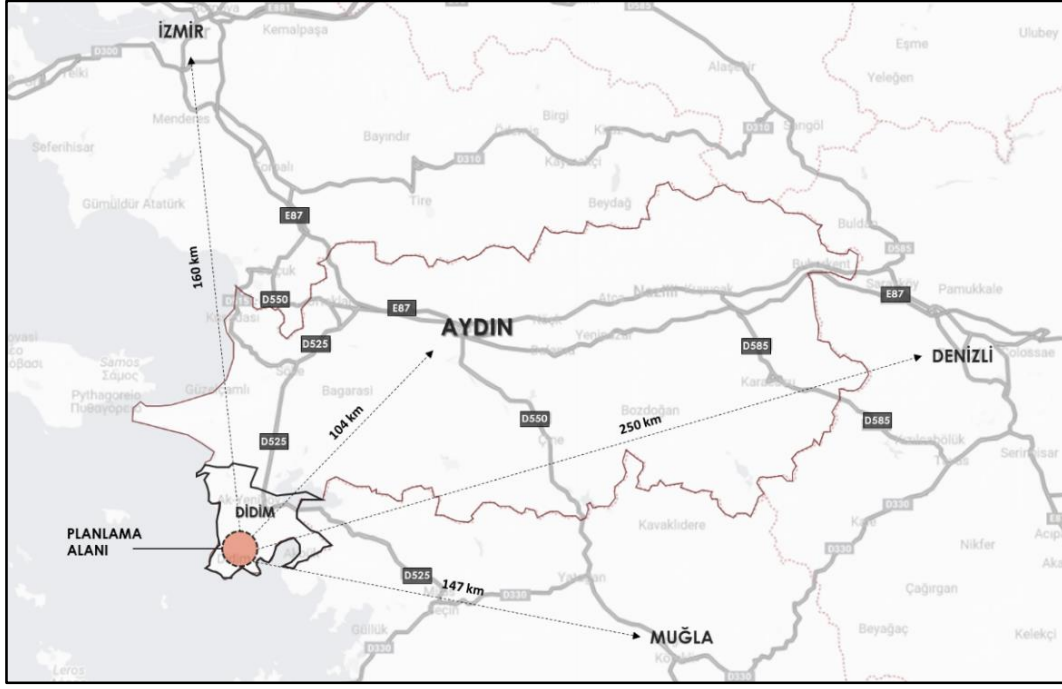
Şekil 1: Didim ilçesinin Aydın içindeki konumu

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

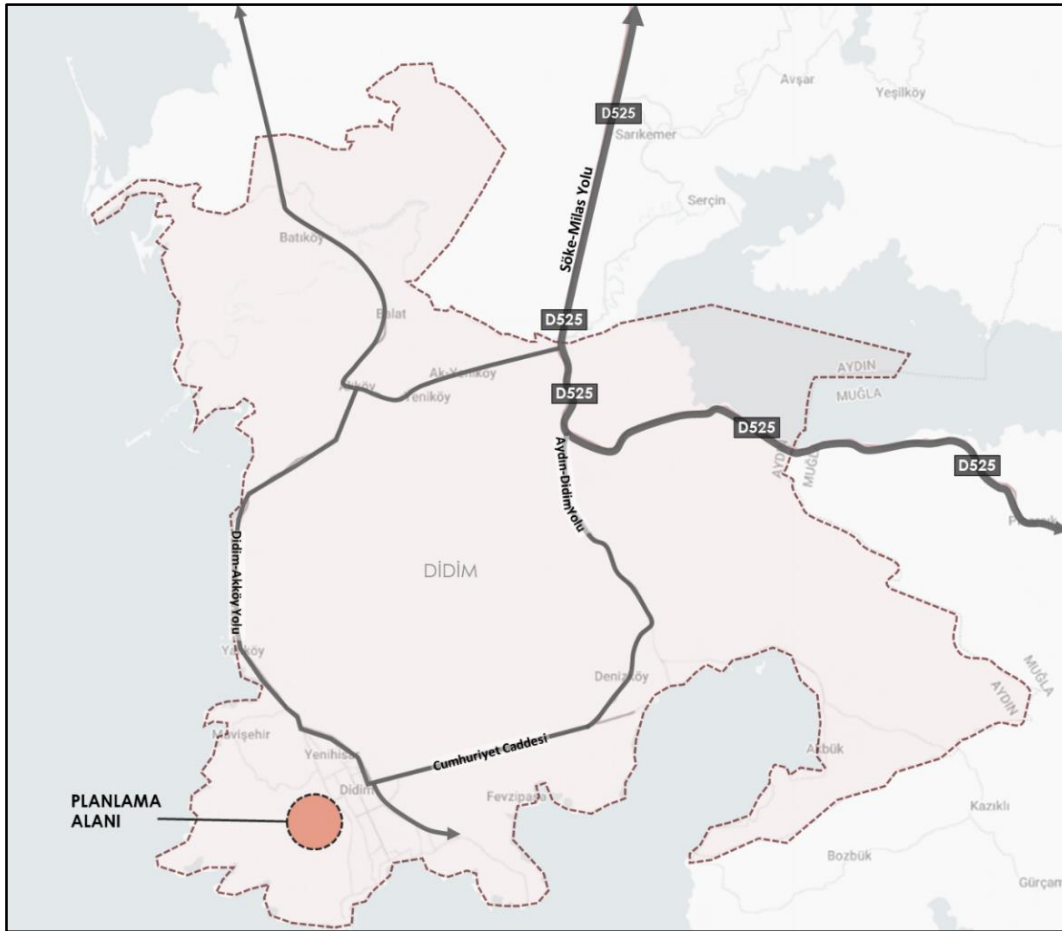
İlçenin kuzeyinde Söke ilçesi, doğusunda Milas ilçesi (Muğla), güneyinde ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe, Bodrum Yarımadası'nın kuzeyinde, Kuşadası ve Bodrum gibi önemli turistik merkezlere yakın bir konumdadır. Aydın şehir merkezine yaklaşık 100 km, Muğla'ya yaklaşık 150 km, İzmir'e yaklaşık 160 km, İstanbul'a yaklaşık 630 km, Ankara'ya ise yaklaşık 700 km mesafededir.

Planlama alanı, Didim ilçesinin güneyinde ve Didim-Akköy Yolu'nun batısında konumlanmaktadır.

Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı- **Plan Açıklama Raporu**



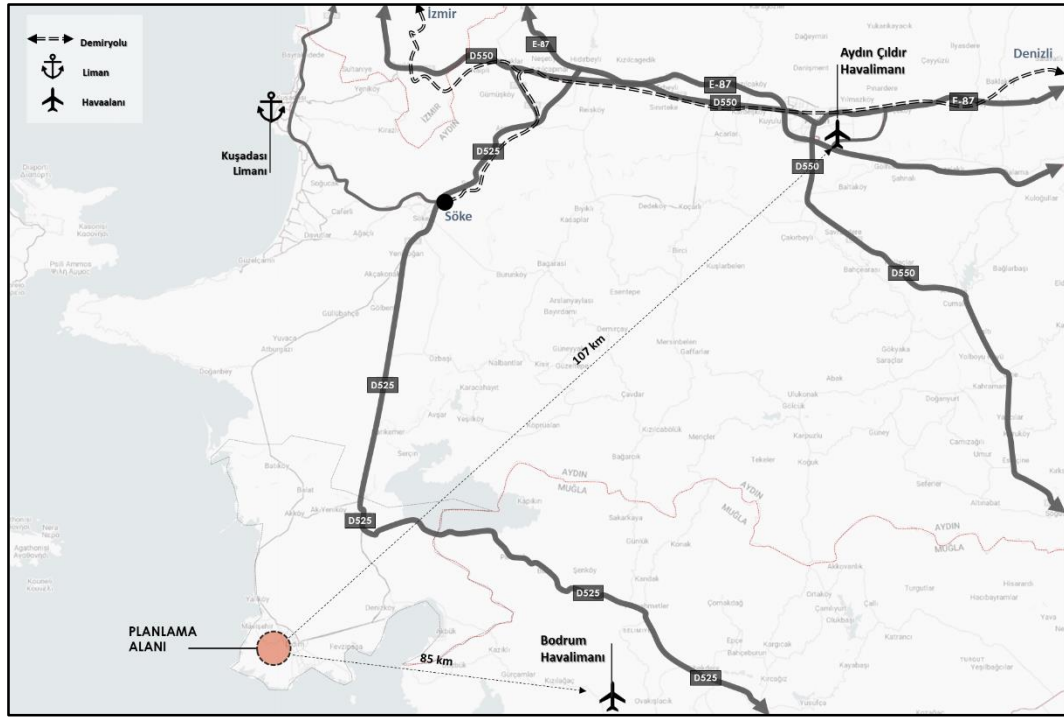
Şekil 2: Didim ilçesinin il merkezlerine mesafesi



Şekil 3: Planlama alanının Didim ilçesi içindeki konumu

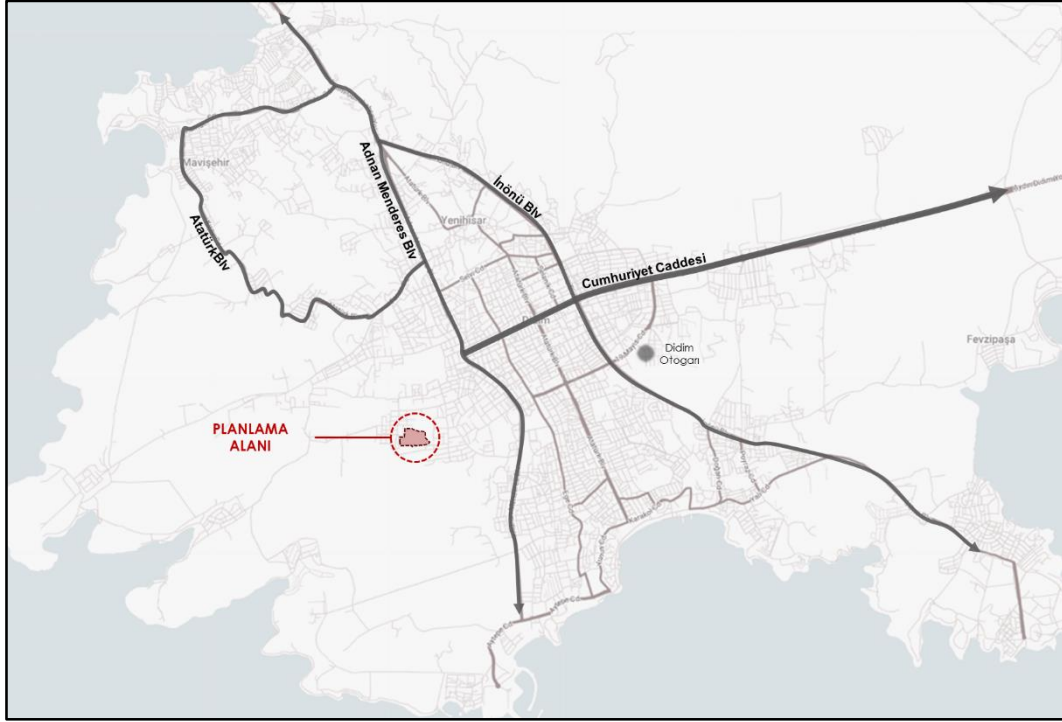
2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI

Aydın ili ulaşım ağı 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. Didim ilçesi, Aydın il merkezine 170 km mesafede olup, ilçeye ulaşım otobüsler aracılığıyla sağlanmaktadır. Didim, Bodrum Milas Havaalanı'na 85 km, Aydın Çıldır Havaalanı'na 107 km, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na ise 160 km uzaklıktadır. 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.



Şekil 4: Üst ölçek ulaşım bağlantıları

Planlama alanının yakın çevre ulaşım ilişkileri incelendiğinde; alanın doğusunda yer alan Adnan Menderes Bulvarı, bölgedeki önemli ulaşım bağlantılarından biri olarak öne çıkmaktadır. Planlama alanına ulaşım Adnan Menderes Bulvarı'na bağlanan alt kademe yollar aracılığıyla sağlanmaktadır.

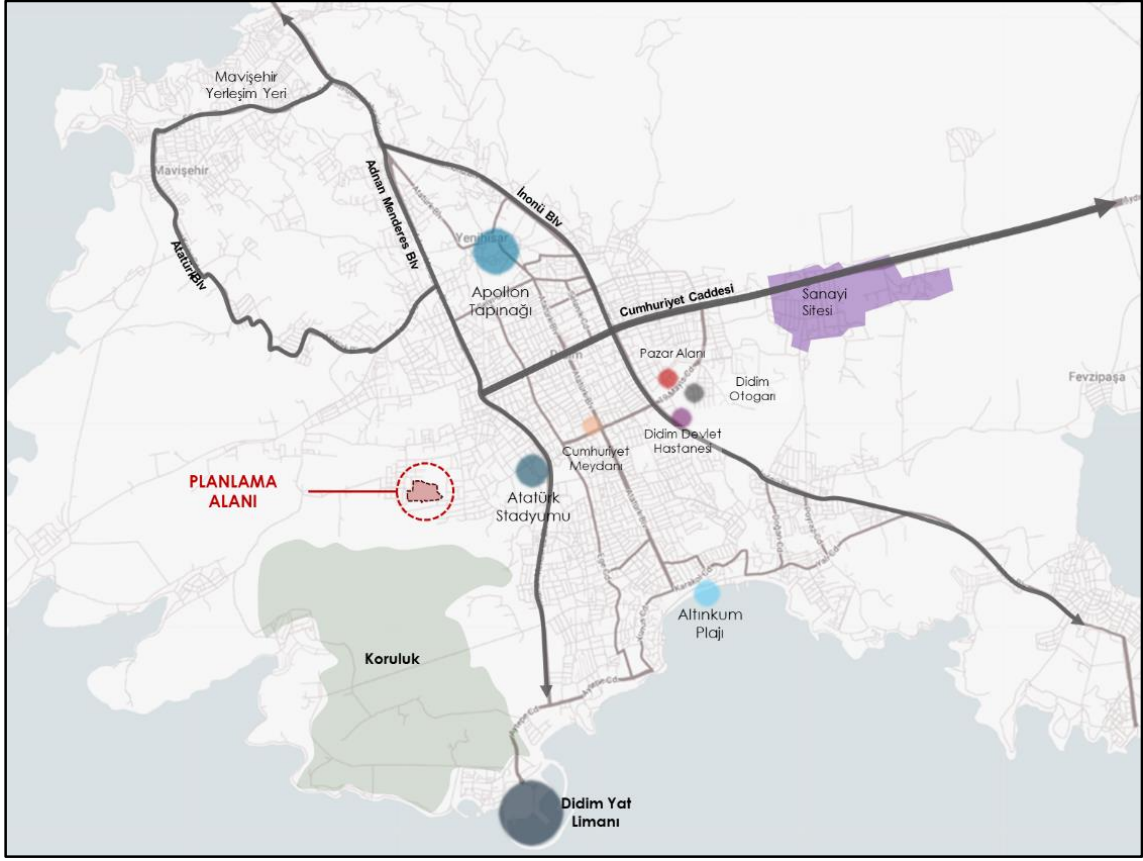


Şekil 5: Yakın çevre ulaşım bağlantıları

2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; Atatürk Stadyumu'na yaklaşık 1 km, Didim Marina'ya ise yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Didim kent merkezinin önemli odak noktalarından Cumhuriyet Meydanı'na yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı; Didim'in önemli koylarından Manastır Koyu ve Sevda Koyu'nun kuzeybatısında, Altinkum Plajı'nın ise kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresindeki yapılaşma koşulları incelendiğinde ise alanda yüksek katlı yapılaşmanın bulunmadığı, çoğunlukla müstakil 2-3 katlı yapılardan oluşan konut alanlarının bulunduğu görülmektedir. Planlama alanının kuzeyinde, doğusunda ve batısında yerleşim alanları bulunurken güneyinde genellikle az katlı ve seyrek yapılaşmanın bulunduğu görülmektedir.



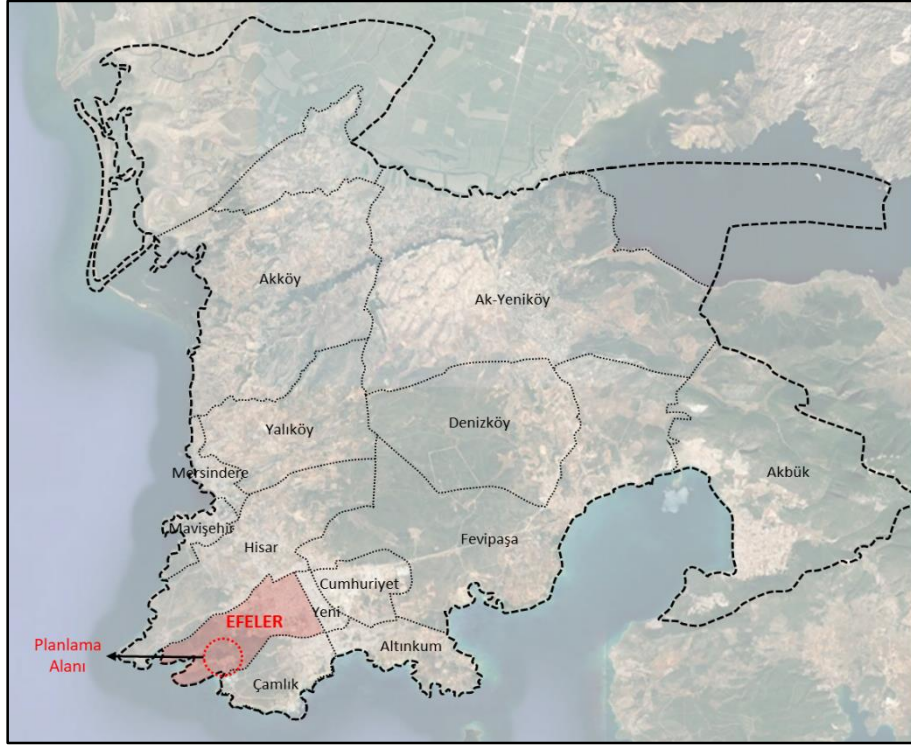
Şekil 6: Yakın çevre ilişkileri

2.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Aydın ili; Efeler (Merkez) Bozdoğan, Buharkent, Çine, Germencik, Incirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar ve planlama alanının bulunduğu Didim ilçesi olmak üzere 17 ilçeden meydana gelmektedir.

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 gelmektedir.

Planlama alanı Efeler Mahallesinin sınırları içinde kalmaktadır.



Şekil 7: Didim İlçesi Mahalleleri

2.4.1 REZERV YAPI ALANI

Planlama alanında yer alan; 4572 ada 1 parsel Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.02.2024 tarihli Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Söz konusu alan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında olmakla beraber söz konusu alanda plan yapma yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır.

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

Didim, Türkiye'nin batısında, Aydın iline 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.

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.



Şekil 8: Planlama Alanının Yıllara Göre Değişimi

Alana ait uydu görüntülerine incelendiğinde; 2011 yılı ve sonrası uydu görüntülerine ulaşılmıştır. 2011 yılından itibaren planlama alanının çevresinde yapılaşmanın süreç içerisinde yoğunlaşmaya başladığı gözlemlenmektedir. Günümüze gelindiğinde ise, planlama alanı çevresinde özellikle düşük yoğunluklu, müstakil yapıların yoğunlaştığı görülmektedir.

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

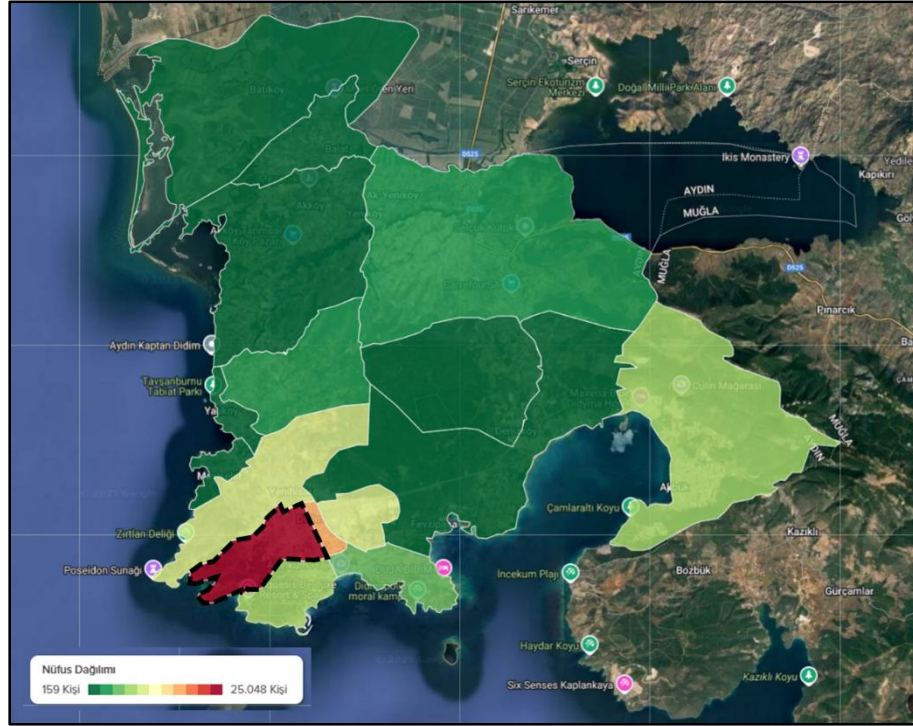
	AYDIN İLİ NÜFUS	DİDİM İLÇESİ NÜFUS	ORAN
2024	1,165,943	101,474	8.7%
2023	1,161,702	100,189	8.6%
2022	1,148,241	97,000	8.4%
2021	1,134,031	93,876	8.3%
2020	1,119,084	90,427	8.1%
2019	1,110,972	86,688	7.8%
2018	1,097,746	85,055	7.7%
2017	1,080,839	79,464	7.4%
2016	1,068,260	77,164	7.2%
2015	1,053,506	73,827	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
----------	--------



Şekil 9: Didim İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı Haritası

Planlama alanının yer aldığı Efeler Mahallesi, 25,566 kişilik nüfusu ile Didim İlçesinin nüfusu en yüksek olan mahallesidir. Efeler Mahallesi nüfus yoğunluğu 2.504,80 kişi/km² olup, Didim'in ortalama nüfus yoğunluğundan daha fazladır.

Tablo 3: Didim İlçesi Mahalle Nüfusları

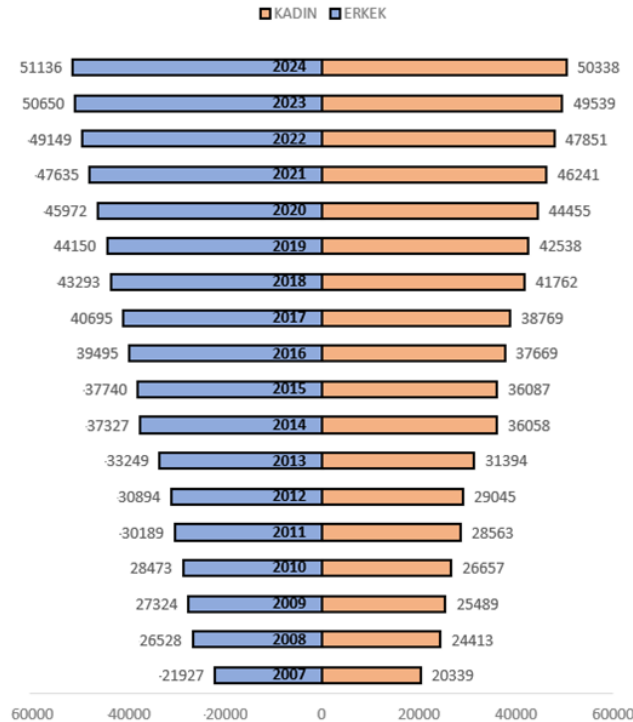
MAHALLE	NÜFUS
EFELER	25,566
YENİ	17,742
HİSAR	10,723
CUMHURİYET	10,476
ÇAMLIK	8,497
AKBÜK	8,261
ALTINKUM	5,716
YALIKÖY	2,711
AK-YENİKÖY	2,673
FEVZİPAŞA	2,334
MERSİNDERE	1,797
MAVİŞEHİR	1,520
DENİZKÖY	1,149
AKKÖY	1,113
BALAT	1,040
BATIKÖY	156

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 248.6 nüfus düşmektedir.



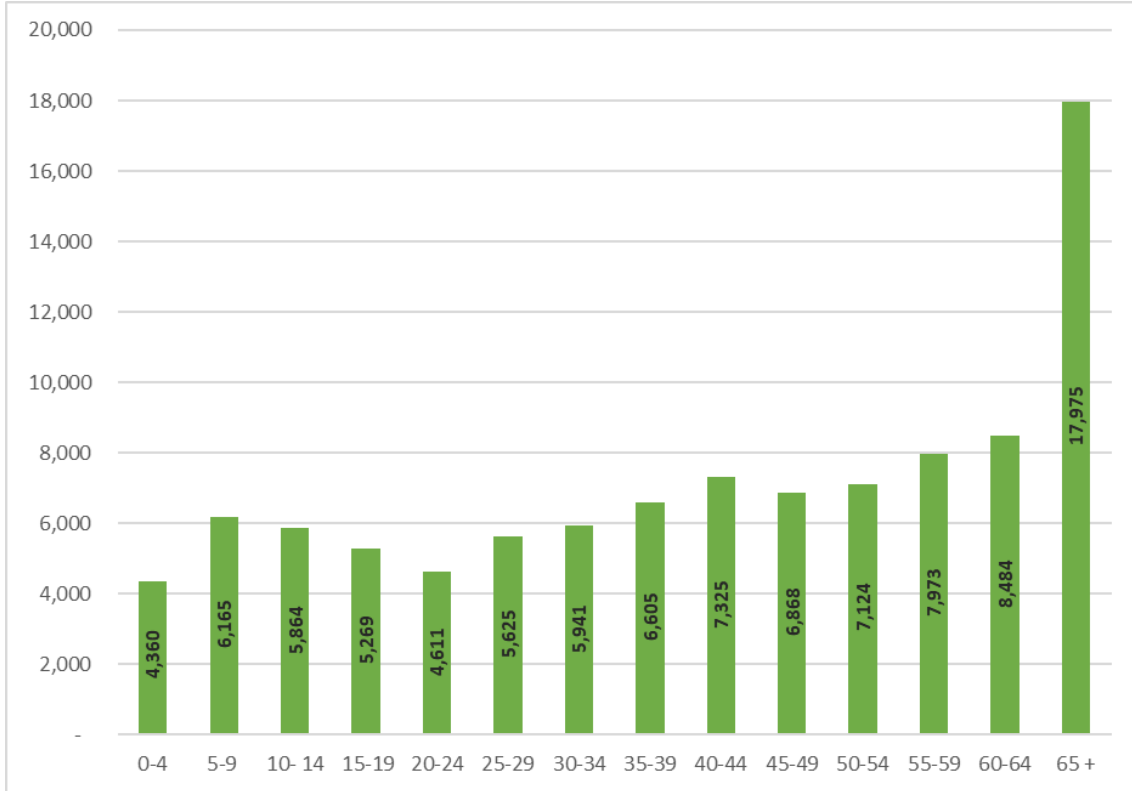
Şekil 10: Didim İlçesi 2024 Yılı Nüfus Verileri (endeksa.com)

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.

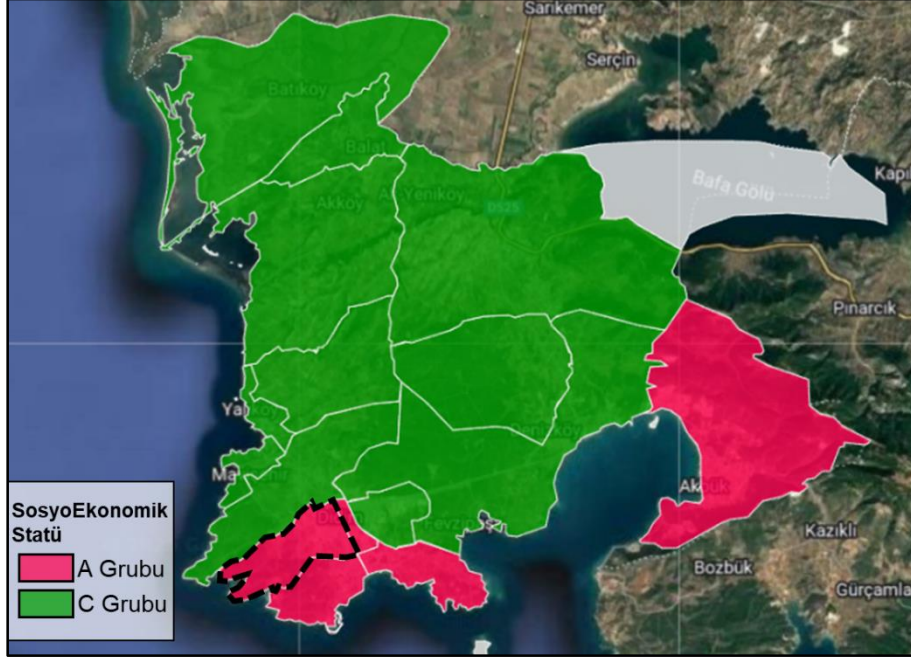


Grafik 2: Didim İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

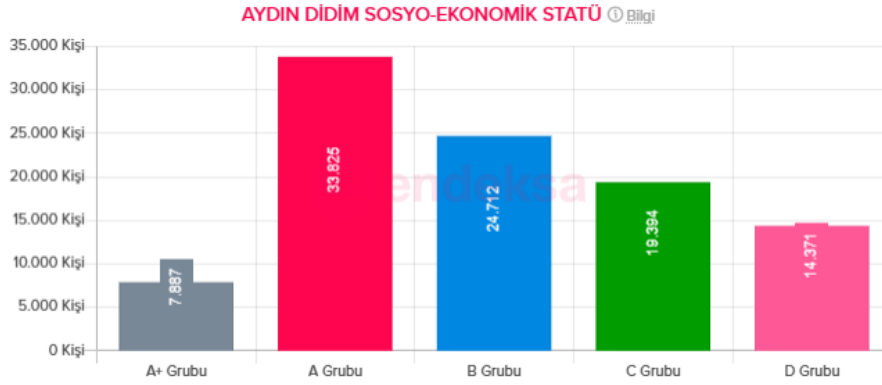
2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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 11: Didim İlçesi Mahallelere Göre Sosyo-Ekonomik Statü Haritası



Grafik 3: Didim İlçesi Nüfusun Sosyo-Ekonomik Statüye Göre Dağılımı

Didim İlçesindeki endeksa.com (TÜİK, 2024) verilerine göre, 33.825 kişi ile A grubu sosyo-ekonomik statüsüne sahip nüfusun çoğunlukta olduğu görülmektedir. Çalışma alanının bulunduğu Efeler Mahallesi özelindeki veriler incelendiğinde ise, Didim geneline uygun bir şekilde A grubu sosyo-ekonomik statüde bulunduğu söylenebilir.

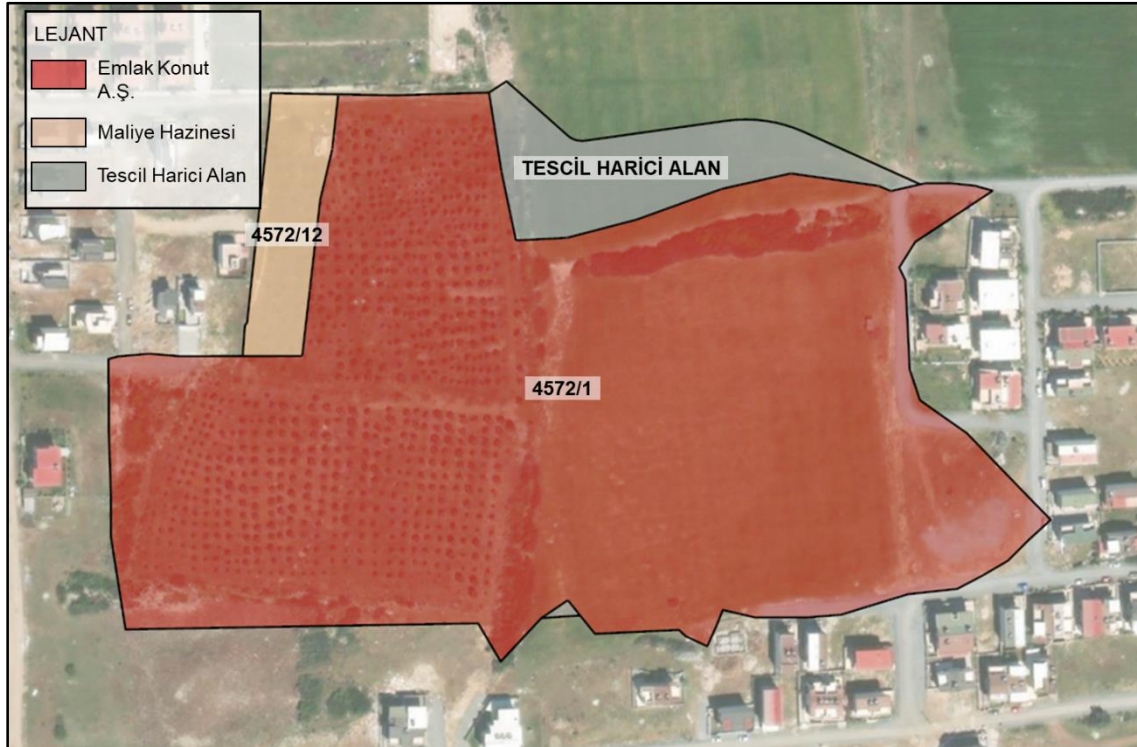


Grafik 4: Didim İlçesi eğitim durumuna göre nüfus dağılım oranları (endeksa.com)

Planlama alanının yer aldığı Didim ilçesinin eğitim düzeyi 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. Efeler Mahallesinde ise lise mezunu daha fazladır.

2.8 MÜLKİYET BİLGİSİ

Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi'nde yer alan planlama alanı 4572 ada 1 ve 12 parseli ve bir kısım tescil harici alandan oluşmaktadır. 4572 ada 1 parselin mülkiyeti "Emlak Konut GYO A.Ş."de, ve 4572 ada 12 parselin mülkiyeti "Maliye Hazinesi"ndedir.

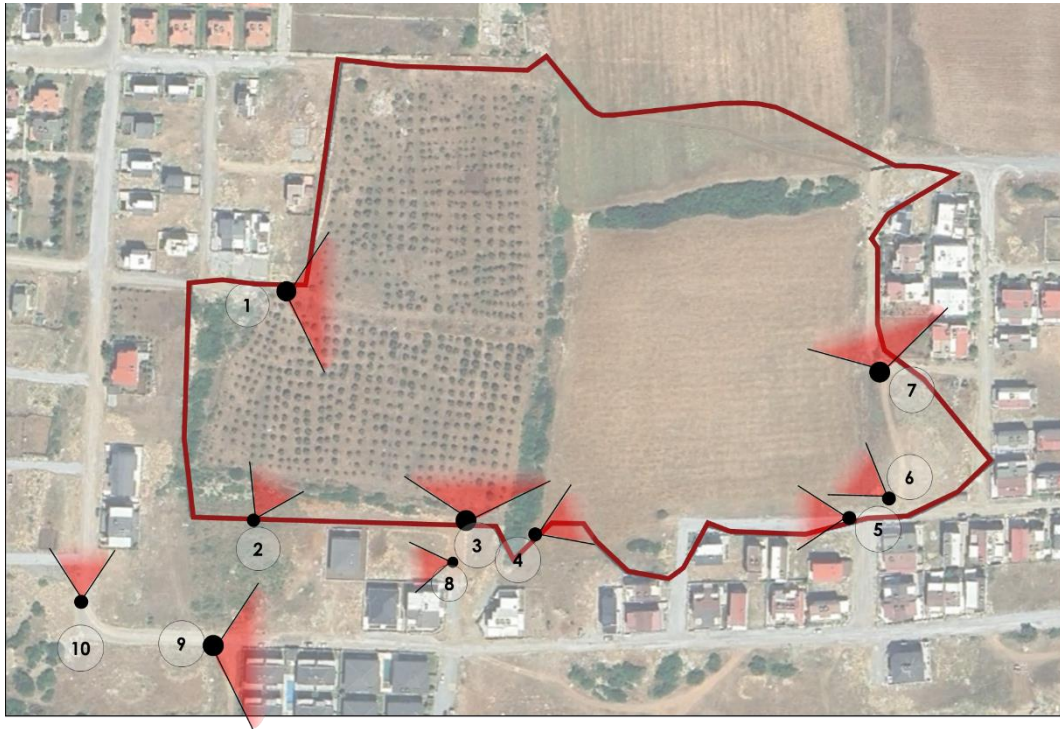


Şekil 12: Planlama Alanı Parsel Bilgileri

Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi

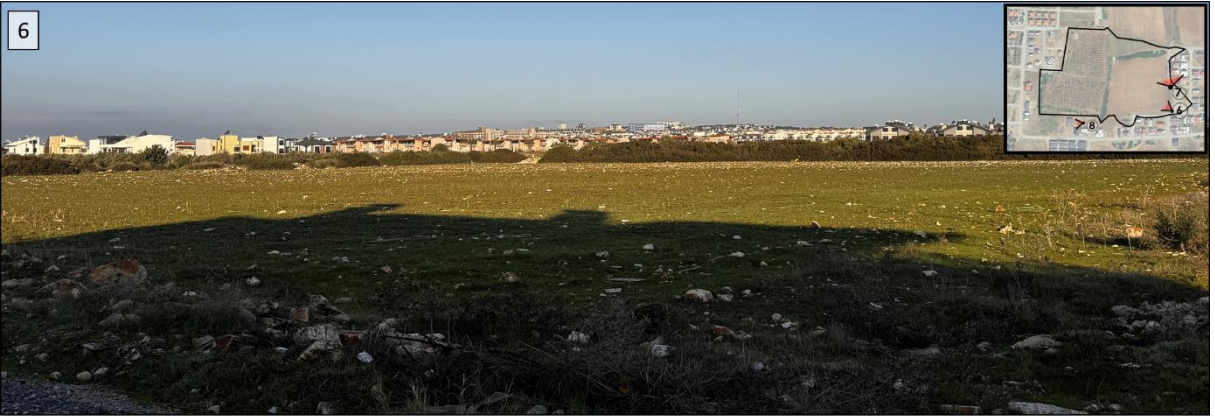
ADA	PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	MÜLKİYET
4572	1	64,849.3	EMLAK KONUT A.Ş.
	12	3,049.8	MALİYE HAZİNESİ
Tescil Harici Alan		5,615.7	
TOPLAM ALAN		73,514.8	

2.9 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Şekil 13: Fotoğraf Çekim Yönleri

Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı- **Plan Açıklama Raporu**





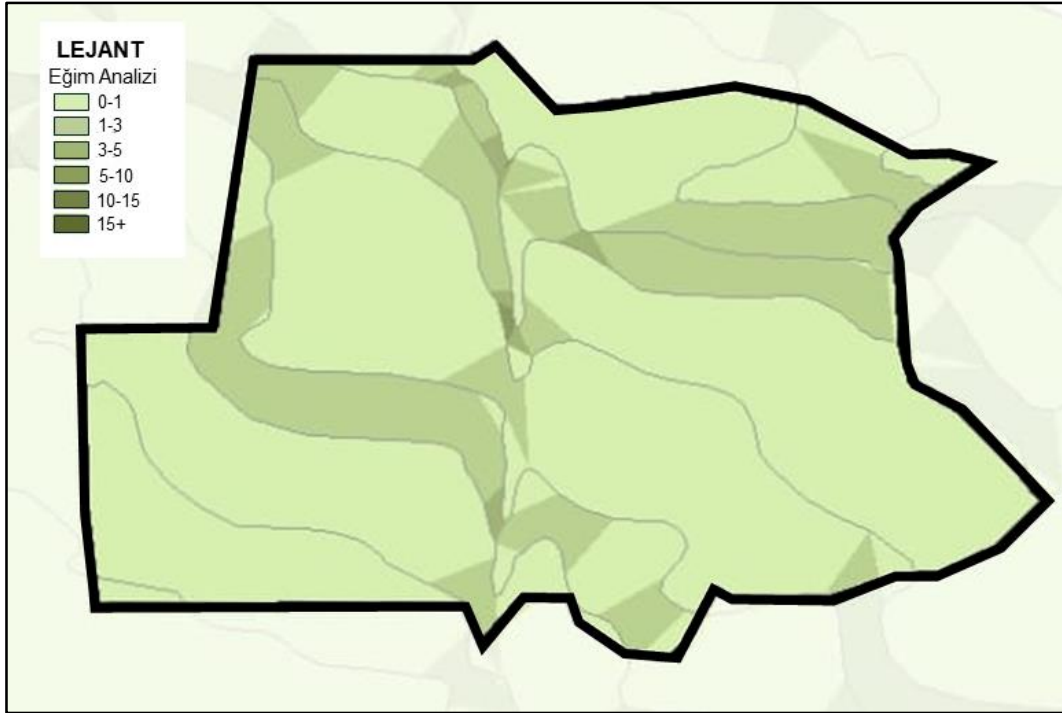
3 PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER

3.1 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ

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

3.1.1 EĞİM ANALİZİ

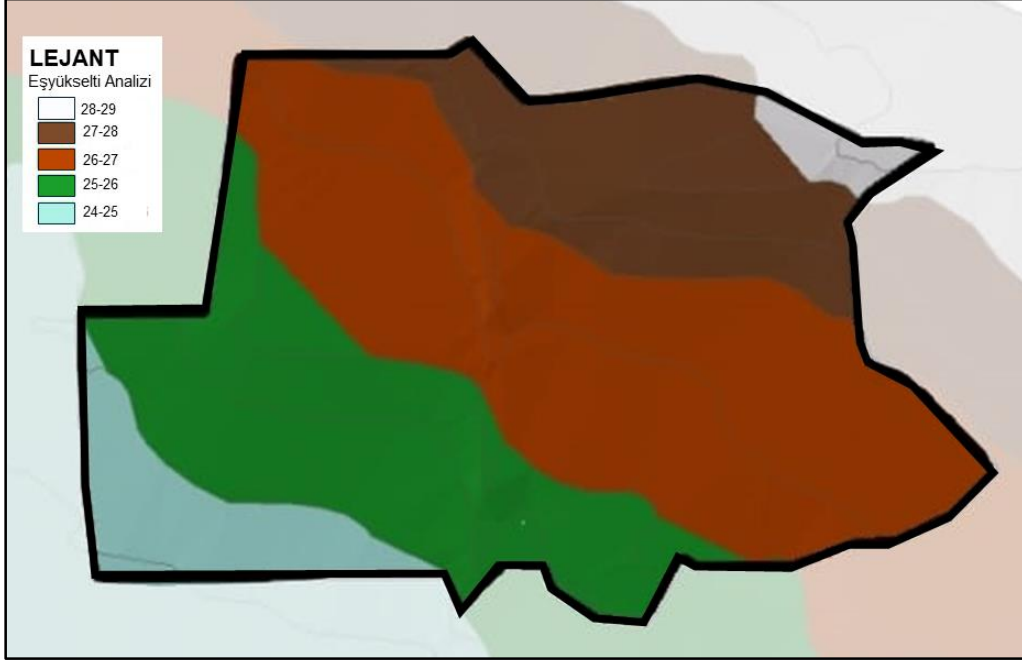
Planlama alanı içerisinde eğim analizi yapılmış olup, alan genelinde yaklaşık %0-3 eğim aralığında olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 14: Eğim Analizi

3.1.2 EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanı içerisindeki eş yükselti analizi incelendiğinde, alan içerisindeki yükselti farkının az olduğu görülmekte olup en düşük kot 24 metre en yüksek kot 29 metre seviyesindedir.



Şekil 15: Eşyüksekti Analizi

3.1.3 YÖNELİŞ ANALİZİ

Planlama alanının yönelişi incelendiğinde alanın büyük çoğunluğunun yönelişinin güney ve güneybatı yönünde olduğu görülmektedir.



Şekil 16: Yöneliş Analizi

3.1.4 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

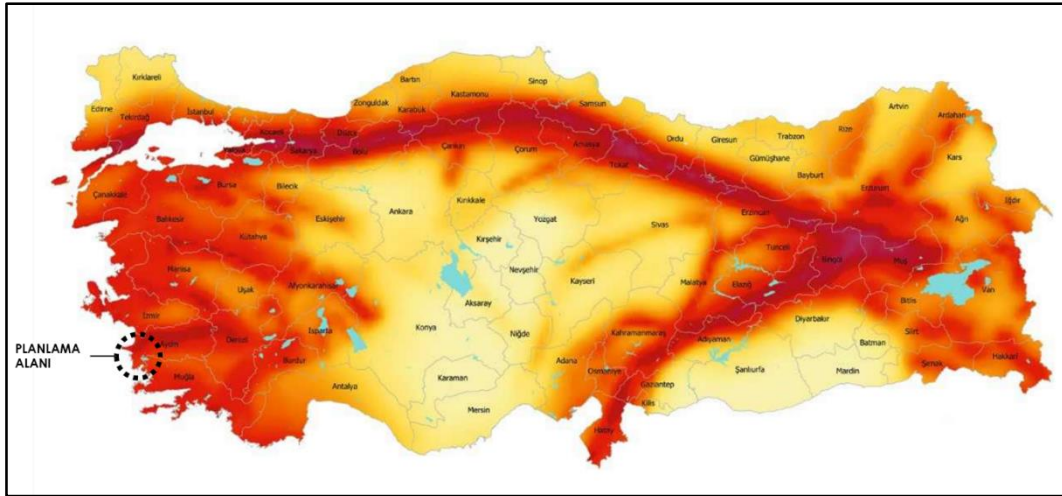


Şekil 17: Planlama alanı mevcut durum analizi

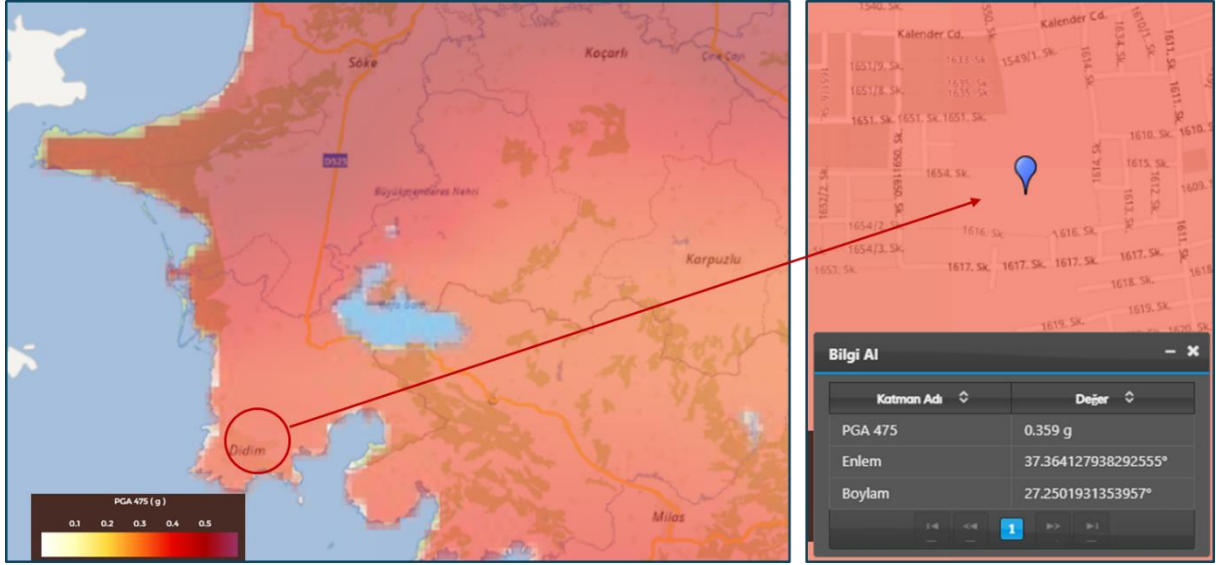
3.2 JEOLJİK DURUM

3.2.1 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 0.359 pga değeri ile 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil 18: Türkiye Deprem Haritası



Şekil 19: Aydın Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu

3.2.2 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Planlama alanının tamamı 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" alanında kalmaktadır.



Şekil 20: 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 (Ö4-2.4) 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 sızılar/atık sızılar 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 girişi 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

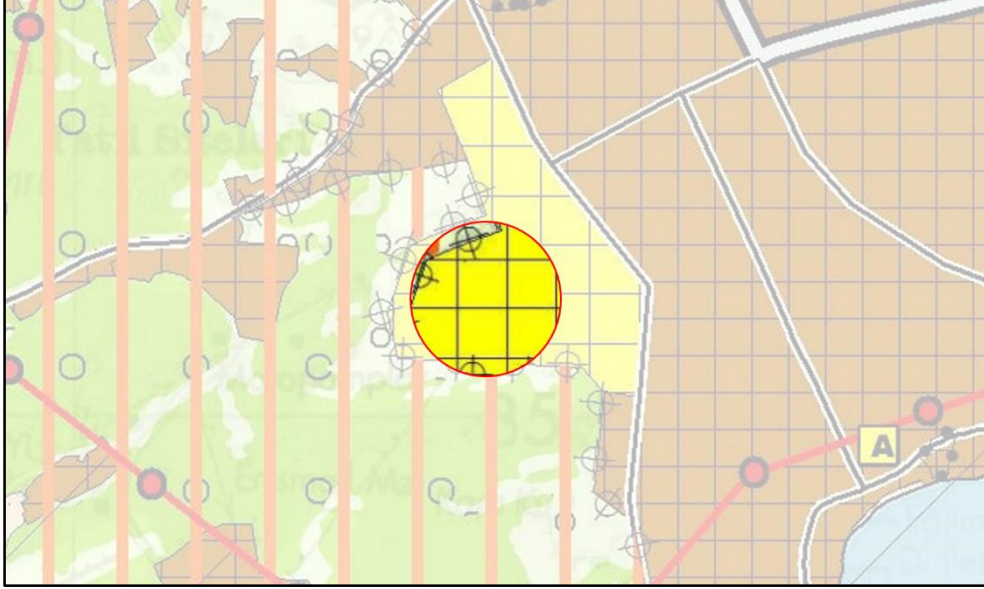
(şişme, oturma, sivilaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

- 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.

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 Değişikliği”nde “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 21: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan hükümlerinde kentsel yerleşme alanları kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade etmektedir. Kentsel Yerleşme Alanları için plan hükümlerinde;

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. İmar planlarında, daha uygun çözümlerin üretilmesi için, aynı plan ve uygulama kapsamına girmesi koşulu ile farklı idari sınırlar içinde kalan alanlar arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

8.1.1.4. Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, bu planda kabul edilen nüfusun gereksinimi olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları 3194 sayılı imar kanunu'nda belirtilen standartlar çerçevesinde sağlanacaktır.

8.1.1.5. Kentsel yerleşme alanlarında, aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır.

Kentsel nüfuslar, il, ilçe ve 6360 sayılı kanun öncesi sınırlar esas olmak üzere belde merkezleri nüfuslarından oluşmaktadır (bu planda kentsel nüfus içinde değerlendirilen belde nüfusları, türkiye istatistik kurumu tarafından kırsal nüfus içinde hesaplanmaktadır).

6360 sayılı kanun kapsamında ilçe sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen beldelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları ilçenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenmiştir.

Bu nüfusların kabulünde, onaylı imar planlarının nüfus taşıma kapasiteleri, yaz nüfusu ve turizm tesislerinin kapasiteleri toplamı değerlendirilmiştir.

AYDIN	
İLÇELER	KENTSEL NÜFUS
EFELER	373.106
BOZDOĞAN	17.556
BUHARKENT	15.842
ÇİNE	44.425
DİDİM	340.853
GERMENCİK	51.636
İNCİRLİOVA	45.346
KARACASU	29.533
KARPUZLU	2.726
KOÇARLI	26.964
KÖŞK	15.014
KUŞADASI	285.060
KUYUCAK	37.844
NAZİLLİ	200.171
SÖKE	187.485
SULTANHİSAR	24.305
YENİPAZAR	8.940
İL TOPLAMI	1.706.806

4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ DİDİM (AYDIN) İLAVE-REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

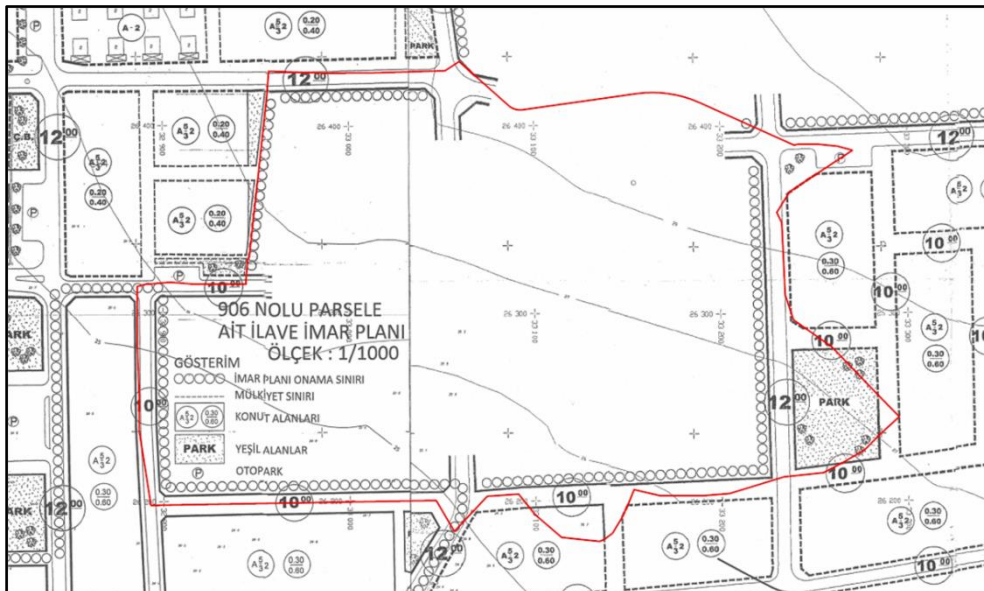
Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli Didim (Aydın) İlave-Revizyon Nazım İmar Planı'nda **Yol Alanı, Park Alanı ve Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı** fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 22: 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

4.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında alanın yaklaşık %90'ı plansız alanda kalmaktadır. Kalan kısmı TAKS:0.30, KAKS:0.60, Yençok: 2 kat yapılaşma koşullu konut alanı, kısmen park alanı ve kısmen de imar yolunda kalmaktadır.



Şekil 23: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanı ve Çevresi Meri İmar Planı

4.4 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin 26.11.2024 tarih ve E-PKDMD-110.02.03.01-111/12505 sayılı üst yazı ile çeşitli kurum görüşleri talep edilmiştir. Bu kapsamda gelen kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

- **19.12.2024 tarih ve 11275068 sayılı T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Alanda Kültür varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün alınması... Söz konusu taşınmazda yapılacak olan İmar Planlarının Çevre Düzeni Planına ve ilgili mevzuatlara uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunu rica etmektedirler.
- **16.12.2024 tarih ve 239199 sayılı T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Bahse konu alanda yapılacak imar planı çalışmasında ilgili kurum görüşleri doğrultusunda etrafındaki planlarla özellikle ulaşım akslarının bütünlüğü sağlanacak şekilde planlanması gerektiği, bölgeye getirilecek nüfusun ihtiyacı olan tüm donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 maddesine göre bırakılması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatına uyulması gerekliliği belirtilmiştir.
- **19.12.2024 tarih ve 11275068 sayılı T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... 4572 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz ve çevresinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazları kapsayan alanda plan hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekliliği belirtilmiştir.
- **19.12.2024 tarih ve 116716 sayılı T.C. Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Emlak Şube Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Planlama yapılacak olan alanda içerisinde, İdaremize ait içme suyu hattımız, kanalizasyon hattımız bulunmaktadır. Sayısal verisi bulunan hat ekte gönderilmiş olup ekte sunulmayan hatlar 6360 sayılı yasa öncesi imalatı yapılması

sebebi ile İdaremizde sayısal verisi bulunmamaktadır bu sebeple ASKİ Didim ilçesi şefliği personeli ile koordineli çalışılması gerekmekte olup hatların durumunun muhafaza edilmesi gerekmektedir. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Söz konusu projelendirme sonrasında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Planlama sonrası yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir. Belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, söz konusu alanda imar planı yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekle birlikte planlama ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

- **04.12.2024 tarih ve 1167388 sayılı T.C. Aydın Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nin yazısında özetle;** ... alanda herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas kurumları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **03.12.2024 tarih ve 6031137 sayılı T.C. Aydın Valiliği İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... 4572 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmazda yürütülen bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.
- **14.02.2025 tarih ve 229/2025 sayılı T.C. Didim Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... yapılacak olan imar planı taslaklarının iletilmesinden sonra kurum görüşünün iletileceği belirtilmiştir.
- **3028276 sayılı T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Poje Daire Başkanlığı'nın yazısında özetle;** ... Söz konusu çalışma alanlarına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelendiği, sınırları belirtilen alanlarda Kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.
- **29.11.2024 tarih ve 483993 sayılı T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı, Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi**

Başkanlığı'nın yazısında özetle; ... söz konusu alana ilişkin NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmadığını, ancak TSK'ya ait tesis ve projeler bulunabileceğinden ilgili MSB İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının da görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

- **4222833 sayılı T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın yazısında özetle;** ... planlamaya konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edildiği belirtilmiştir.
- **03.12.2024 tarih ve 2810340 sayılı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli), Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Bölge Müdürlüğünün sorumlu olduğu Dağıtım Bölgesi İşletme Hakkı 15.08.2008 tarihi itibarıyla ADM EDAŞ'a devredildiği (özelleştirildiği) belirtilmiştir.
- **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. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması ve plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." Hükmünün eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca, plan çalışmasına konu sahanın imar planı çalışması sonrası sahip olacağı arazi kullanım kararları dikkate alınarak söz konusu bölgede yer seçimi yapacak vatandaşların maddi ve manevi mağduriyet yaşamamaları ve bölgede yapılaşmaların başlaması ile birlikte oluşacak 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 ettiği belirtilmiştir.
- **2024.2100.01 sayılı Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin yazısında özetle;** ... iletilen proje incelendiği, Kuruma göre bir sakıncası bulunmadığı belirtilmiştir.
- **17.12.2024 tarih ve 14020958 sayılı T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Genel Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu alanın ormanla ilişkisi olmadığı, imar planı yapılmasında sakıncası bulunmadığı belirtilmiştir.
- **17.12.2024 tarih ve 5297120 sayılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Ekte gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu alan herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışına engel konumunda bulunmadığı, bahse konu parselin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli

tedbirler talep sahibince/ilgili belediyesince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir. İş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri hükümlerine uyulması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda planlanan çalışmanın yapılmasında, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- **06.12.2024 tarih ve 1690809 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... Söz konusu parsel sorumluluk ağıımız içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl Yollarına cephesi bulunmamakta olup İmar Planı hazırlanmasında İdareimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **03.12.2024 tarih ve 1086012 sayılı 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.
- **17.12.2024 tarih ve 121992178 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 Mekansal Planlar Yapım 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 121992178 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 ayrılmasını belirtilmiştir.
- **17.12.2024 tarih ve 5802598 sayılı T.C. 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

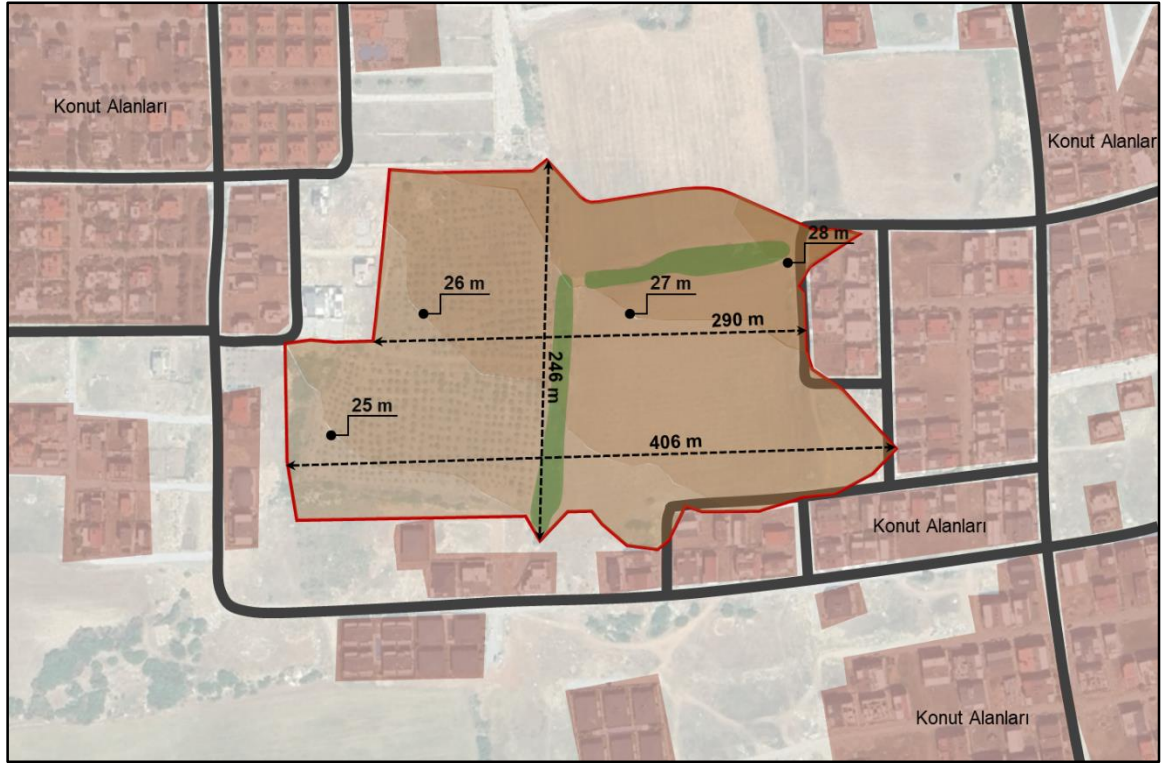
ve çevresindeki fonksiyon alanlarının kible yönü dikkate alınarak planlanması, Yapı yaklaşma mesafelerinin güney kısmında 5 m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi ve plan notlarına, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Tanımlar' başlıklı 4. maddesinin, 1.Fıkrasının (ğğ) bendinde belirtilen İbadet yeri tanımına uygun olarak "Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda, İbadet Etmek ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı Tesisler İle Bu Tesislerin Külliyesi, Dinî Tesisin Mimarisiyle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dinî Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Taziye Yeri, Yurt ve Kurs Yapısı, Gasilhane, Şadırvan ve Tuvalet Gibi Müştemilatlar, Açık veya Zemin Altında Kapalı Otopark Yapılabilir" ibaresi ile "Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır" ibaresinin eklenmesinin uygun olacağı belirtilmiştir.

- **14.02.2025 tarih ve 9983726 sayılı T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ...hazırlanacak olan sözkonusu imar planlama çalışması Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmekte olup; spor tesisi yapılmak üzere uygun büyüklükte spor tesis alanı ile gençlik merkezi yapılmak üzere uygun büyüklükte sosyal tesis alanı ayrılması gerektiği belirtilmiştir.
- **24.12.2025 tarih ve 22604387 sayılı Aydın Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısında özetle;** ... söz konusu taşınmazların, 04.07.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli imar planında yol ve park fonksiyonu ile tarım dışı amaçlı kullanılmak üzere planlanmış olduğu anlaşılmıştır. Planlama tarihinin 5403 sayılı Kanun'un yayım tarihi olan 19.07.2005 tarihinden önce olması nedeniyle Kanun'un Geçici 6. maddesine istinaden bu planlar izinli kabul edilmiş olup, Efeler Mahallesi 4572 ada 1 ve 12 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde yürütülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

5 EŞİK ANALİZİ

Planlama alanı, Aydın İli, Didim İlçesi Efeler Mahallesinde yer alan 4572 Ada 1 ve 12 parselleri ve bir kısım tescil harici alan olan 73,258.65 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakla birlikte yer yer ağaç toplulukları bulunmaktadır.

Planlama alanı doğal yapısı incelendiğin alanın tamamında eğimin %5'in altında en düşük kot noktasının 24 metre seviyesinde en yüksek kotun ise 28 metre seviyesinde olduğu görülmektedir.



Şekil 24: 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.

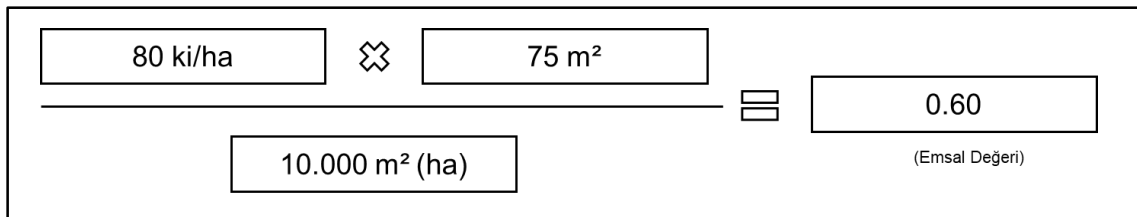
- Üst ölçekten gelen plan ilke ve kararlarını koruyarak alt ölçekte çevre, doğal ve kültürel değerlerle uyumlu yaşam alanları oluşturmak,
- Uygulama sonrasında bu alanda yaşayacak olan hane halkını doğa ile uyumlu, sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir konut alanı ile tanıştırmak, giderek yaşam kalitesini artırmak,
- Gündüz ve gece nüfus hareketliliğinin dengeli bir şekilde oluşturulması,
- Kent makro formuna uygun fonksiyon kararlarının geliştirilmesi ve tanımlı alt mekânsal kurgunun oluşturulması,

Olarak belirlenmiştir.

6.1 PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Söz konusu planlama alanında; yakın çevredeki yoğunluk değerleri ve 1/5000 ölçekli üst ölçekli Nazım İmar Planı yoğunluk kararları göz önünde bulundurularak yapılaşma değerleri ve nüfus büyüklüğü belirlenmiştir.

Çevre yapılaşma durumları ve Aydın ilinin 2024 yılına ait TÜİK verilerinde hane halkı ortalamasının 2.49 kişi olmasından hareketle 190 m² (2,49 x 75 m²/kişi) ortalama bağımsız birim büyüklüğü çıkmakta olup, planlama alanı çevresindeki hane/daire büyüklükleri karşılaştırıldığında, 75 m² kişi başı düşen inşaat alanının bölge yapılaşma değerleri ile örtüştüğü görülmektedir.



Alanın gelişme eğilimleri, yakın çevredeki meri plan kararları yapılaşma koşulları ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hesaplanmıştır. Bu kapsamda Konut Alanlarının emsal değeri E=0.60 olarak belirlenmiştir.

Gelişme Konut alanlarında kişi başı inşaat m²'si 75 m² kabulü ile toplam **346 kişi** nüfus öngörülmüştür.

Tablo 5 Nüfus Hesabı

	ALAN	EMSAL	EMSALE ESAS İNSAAT ALANI	NÜFUS
GELİŞME KONUT ALANI	43,245.84	0.60	25,947.5	346
TOPLAM NÜFUS			25,947.5	346

6.2 PLANLAMA ALANI DONATI HESABI

Planlama alanın yaklaşık %40.97'lik kısmı donatı alanı olarak ayrılmıştır. Bu sayede planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfus büyüklüğünün ihtiyaçları yönetmelik standartları göz önüne alınarak karşılanmıştır.

Tablo 6 Arazi Kullanımı Dağılımı

ALAN DAĞILIMI HESABI				
		FONKSİYON	ALAN (M²)	ORAN (%)
TAHSİS	GELİŞME KONUT ALANI		43,245.84	59.03%
TAHSİS ARA TOPLAM			43,245.84	59.03%
DONATI	AÇIK VE YEŞİL ALAN	PARK	5,131.91	7.01%
	ARA TOPLAM		5,131.91	7.01%
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	822.25	1.12%
	İBADET ALANLARI	CAMİ	1,958.97	2.67%
	ULAŞIM	YOLLAR	21,973.67	29.99%
	TEKNİK ALTYAPI	TRAFO ALANI	126.01	0.17%
DONATI ARA TOPLAM			30,012.81	40.97%
TOPLAM ALAN			73,258.65	100%

Uygulama İmar Planında donatı alanları ayrılırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan minimum alan büyüklükleri ve minimum kişi başı m² standartlarının uyulmuş ve planlama alanı içerisinde şehircilik ilkelerine uygun yaşanabilir kentler oluşturmak amacı ile planlama alanı ve çevresinin ihtiyaçları doğrultusunda açık ve yeşil alanlar ve ibadet alanı fazlası ile ayrılmıştır.

Tablo 7 Yönetmelik Standart Tablosu

				346	NÜFUS	
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M²/KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M²/KİŞİ)	STANDART (ALAN M²)	ÖNERİ (ALAN M²)	FARK
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	14.83	3,460	5,132	1,672
SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.00	2.38	346	822	476
İBADET YERİ	CAMİ	0.50	5.66	173	1,959	1,786

6.3 PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

6.3.1 Konut Alanları

6.3.1.1 Gelişme Konut Alanı

Planlama alanında bölgenin topografik koşulları ve yapılan sentez sonucunda oluşturulan kurgusu doğrultusunda alanın yaklaşık %59.03'lük kısmı gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanlarında Emsal= 0.60, Kat Adedi= Z + 1 Kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 25: Gelişme Konut Alanı

6.3.3 Açık ve Yeşil Alanlar

6.3.3.1 Park

Planlama alanı içerisinde toplumun erişebileceği yeşil alanlar planlanmıştır. Toplam 5,131.91 m² alan park olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde ayrılmış olan park alanların erişilebilirlik açısından dengeli dağılım içerisinde olması hedeflenmiş bu sayede etkin bir şekilde kullanılabilmesi amaçlanmıştır.



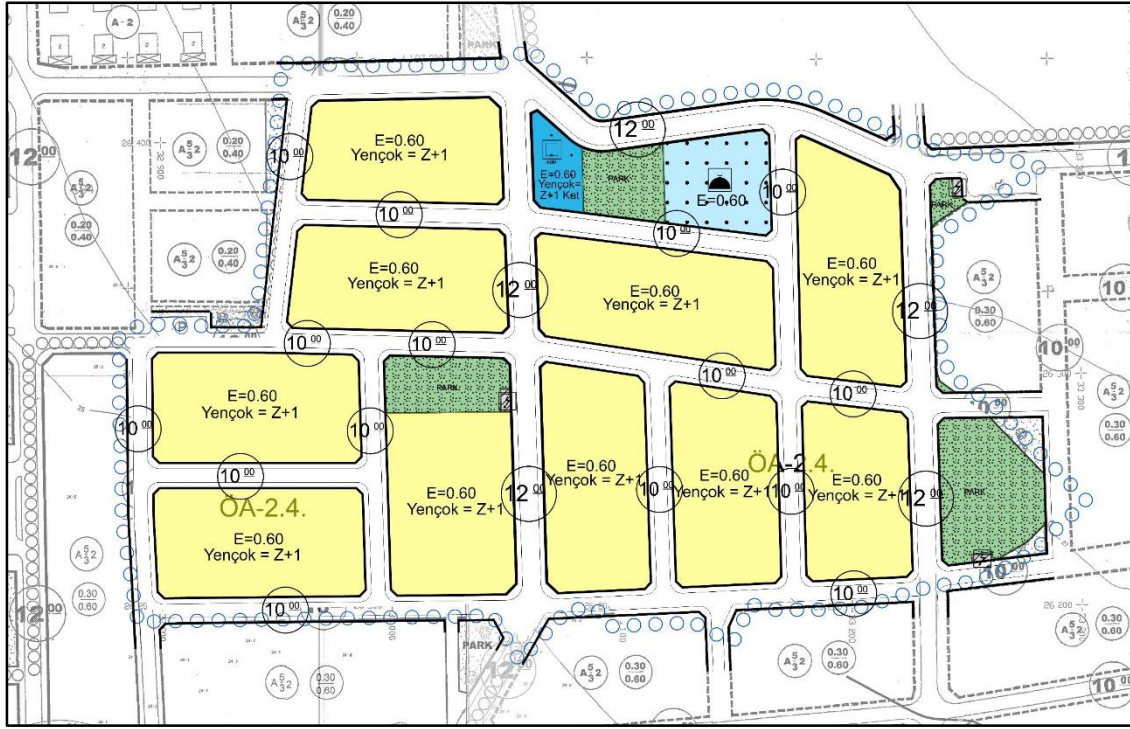
Şekil 28: Park Alanı

6.3.4 Enerji Üretim - Dağıtım ve Depolama

6.3.4.1 Trafo Alanı

Planlama alanı içerisinde toplam 126.1 m² büyüklüğünde 3 adet trafo alanı ayrılmıştır.

6.4 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 29: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı