

ASKI İLAN TUTANAĞI

Aydın Didim Kùltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKBG) sınırları içerisinde yer alan Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi 1. Bölgeye ilişkin UİP-091144426 plan işlem numaralı 1/ 1.000 ölçekli ilave uygulama imar planı; Kùltür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 12.06.2026 tarihli ve 2026/07-03 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmış olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi gereği 1 ay (30 gün) süreliğine ilan edilmek üzere 08.09.2026 tarihinde didim.bel.tr internet adresinde yayınlanmıştır.

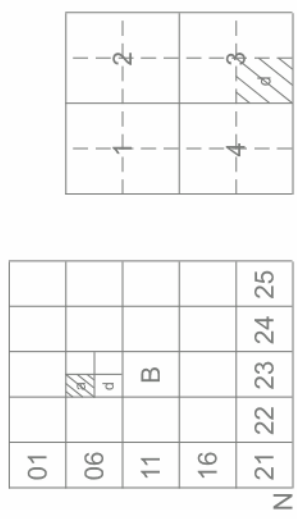
Zeliha KAYAREL
Şehir Plancısı

Çağlar UZUN
İmar ve Şehircilik Müdür Vek.

PLAN ADI:	ANPUNUL DIRMILICISI GINZEKZO MANALISI
TM NO ADI:	240 AYDIN DIRMILICISI GINZEKZO MANALISI
ÖLÇEK:	1/1000
PAFTA SAYISI:	1/2
PAFTA ADI:	N18-E-08-A-3-D
FİN:	U19-09/14426

MÜELLİFİNCE HAZIRLANAN 2 (İKİ) PAFTADAN İBARET AYDIN İLİ, DIDİM İLÇESİ, DENİZKÖY MAHALLESİ, 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, BAKANLIĞIMIZ PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 12.06.2026 TARİHLİ VE 2026/07-03 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLÜREK, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNUN 7 NCI MADDESİ UYARINCA ONANDI.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



DENİZKÖY
(DİDİM-AYDIN))
N18-b-08-a-3-d

N18-b-08-a-3-a

GÖSTERİM
 SINIRLAR
 PLANLAMA SINIRLARI
 PLAN ONAMA SINIRI

Ölçek: 1/1000
 K

ALAN KULLANIMLARI YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E = ..

Yapı Emsali

Yençık = .. m.

Bina Yüksekliği

Önerilen Cephe Çizgisi

KONUT ALANLARI

E = .
Yençık = .

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

ANAOKULU ALANI

SAGLIK İEİSLERİ ALA

MSM

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

ULAŞIMI KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

7.00

GENEI OTOPARKI ANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

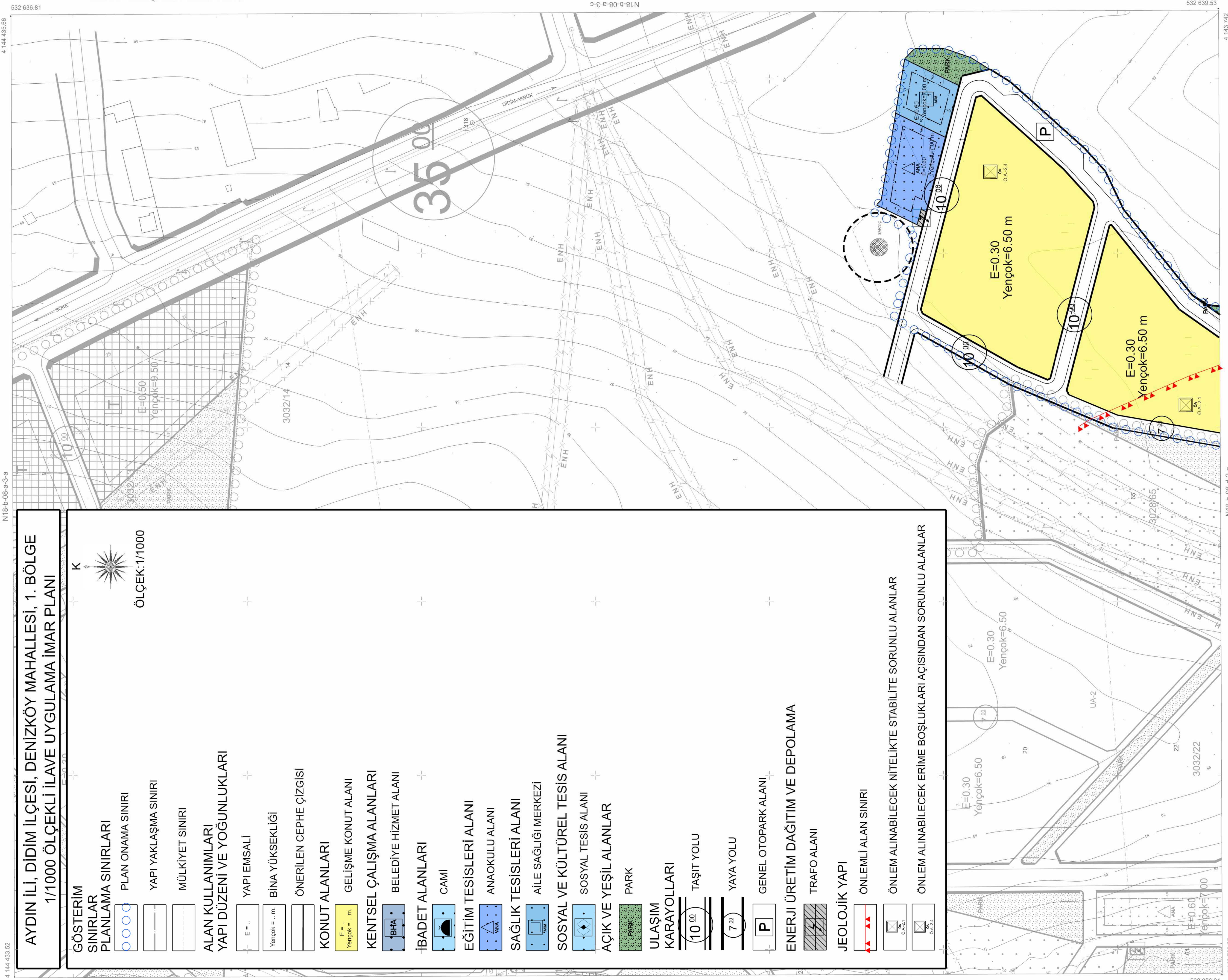
TRAFO ALANI

JEOLLOJİK YAPI

ONLEMLİ ALAN SINIRI

ONLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR 0.4.2.1

ONLEM ALINABİLECEK ERİME BOŞLUKLARI AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR 0A-24



P-7-00-01N

532 200

1/1000

MÜTEAHHİT: İrka Müh. İnş. Tekn.
San. ve Tic. Ltd. Şti.
MESUL MÜHENDİS
Zafer Kızıoğlu

DENİZKÖY-N18-b-08-a-3-d
(DİDİM-AYDIN))

Mül. İnce Mül. İm. Teş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
tarafından yazılan Aydın İl. Dördüncü İpeki Deneyici
mahallesi ad. 11.000 ölçekli 7 adet parselin
barut taşıyıcı Harita3194 sayılı imar
Kamununun 7/16 Mafakası gereğince imzlandı.

FETİHA GÖKÇÜL
Harita Mühendisi


SERAP ŞİMŞEK
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

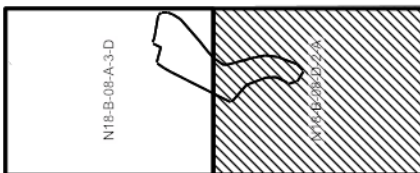
ERDOĞAN YAMEN

ONANDI

.../2018

Büyükşehir Belediye Başkan a.

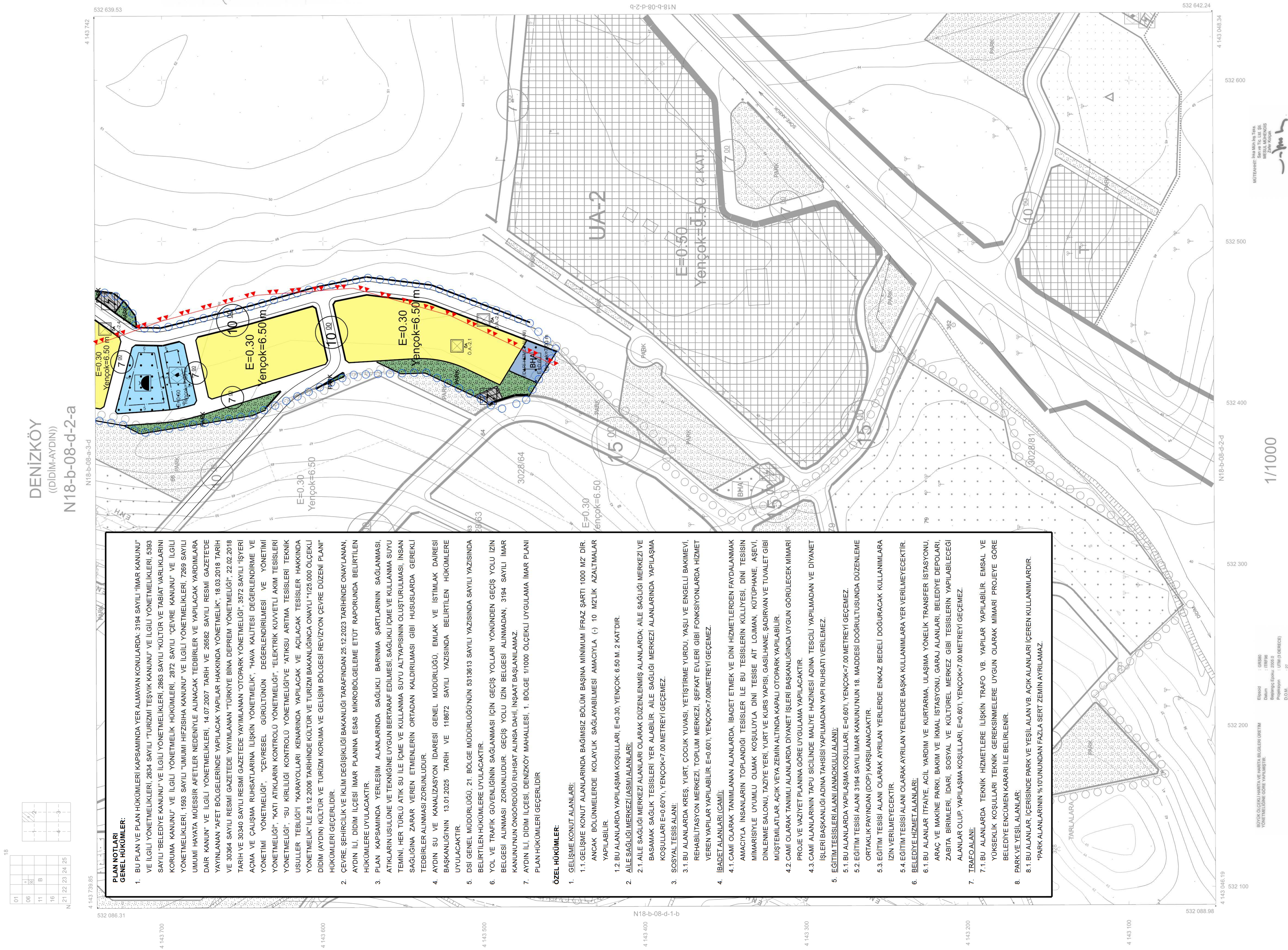
PLAN ADI:	AYDIN İLLİ DİMİRLİCESİ DENİZKÖY MAHALLESİ
TMM NO ADE:	254 / AYDIN DİRİM PLANI
ÖLÇEK:	KÜLTÜR VE TURİZM KURUMA VE GELİRM BÖLGESİ
PATFA SAYISI:	1/1000
PATFA ADE:	22
PİN:	N18-6-8-D2-A UBR-09/14426



14.06.2026

MÜELLEFİNCE HAZIRLANAN 2 ÜRD PATFADAN İBARET AYDIN İLLİ DİMİRLİCESİ DENİZKÖY MAHALLESİ, 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ AYDIN DİRİM PLANI, 254 NOLU AYDIN DİRİM PLANI İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 12.06.2026 TARİHLİ VE 202507-09 SAYILI KARARI İLE UYGUN OLDUKÇA AYDIN DİRİM PLANI KURUM ZAMANLI TESPİK KANUNUNUN 7 NCİ MADDESİ UYARINCA ONANDI.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETİMLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



**PLAN NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER:**

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA: 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5393 SAYILI "BELEDİYE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ", 3572 SAYILI "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK", "HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"VE "ATIKSU ARITMA TESİSLERİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ"İ "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 28.12.2006 TARİHİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLI "1/25.000 ÖLÇEKLİ DİDİM (AYDIN) KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 25.12.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN, AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
3. PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMASI ZORUNLUDUR.
4. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 13.01.2025 TARİH VE 118672 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 5313613 SAYILI YAZISINDA SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
6. YOL VE TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEÇİŞ YOLLARI YÖNÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAAT BAŞLANILAMAZ.
7. AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, DENİZKÖY MAHALLESİ, 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. GELİŞME KONUT ALANLARI:

1.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 M²' DİR. ANCAK BÖLÜNMELEDE KOLAYLIK SAĞLAYABİLMESİ AMACIYLA (-) 10 M²'LİK AZALTMALAR YAPILABİLİR.

1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, E=0.30, YENÇOK: 6.50 M. 2 KAT'DIR.

2. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ (ASM) ALANLARI:

2.1. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANLARI OLARAK DÜZENLENMİŞ ALANLARDA; AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VE BASAMAK SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.60'YI, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

3. SOSYAL TESİS ALANI:

3.1. BU ALANLARDA KREŞ, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN YAPILAR YAPILABİLİR. E=0.60'I, YENÇOK=7.00METREYİ GEÇEMEZ.

4. İBADET ALANLARI (CAMİ):

4.1. CAMİ OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA, İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİ, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

4.2. CAMİ OLARAK TANIMLI ALANLARDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINDA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.3. CAMİ ALANLARININ TAPU SİCİLİNDE MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİLİ YAPILMADAN VE DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI ADINA TAHSİSİ YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (ANAOKULU ALANI):

5.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, E=0.60'I, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

5.2. EĞİTİM TESİSİ ALANI 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN (DOP) KARŞILANACAKTIR.

5.3. EĞİTİM TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN YERLERDE ENKAZ BEDELİ DOĞURACAK KULLANIMLARA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

5.4. EĞİTİM TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN YERLERDE BAŞKA KULLANIMLARA YER VERİLMEMEYECİTİR.

6. BELEDİYE HİZMET ALANLARI:

6.1. BU ALANLAR İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLAR OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI, E=0.60'I, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

7. TRAFO ALANI:

7.1. BU ALANLARDA TEKNİK HİZMETLERE İLİŞKİN TRAFO VB. YAPILAR YAPILABİLİR. EMSAL VE YÜKSEKLİK KOŞULLARI TEKNİK GEREKSİNİMLERE UYGUN OLARAK MİMARİ PROJEYE GÖRE BELEDİYE ENCÜMEN KARARI İLE BELİRLENİR.

8. PARK VE YEŞİL ALANLAR:

8.1. BU ALANLAR, İÇERİSİNDE PARK VE YEŞİL ALAN VB. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.

*PARK ALANLARININ %10'UNUNDAN FAZLA SERT ZEMİN AYRILAMAZ.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-73982974-307.02.02.03[091510032;Plan_2026]-8757497

13.08.2026

Konu : Aydın Didim KTKGB, Aydın İli, Didim
İlçesi, Denizköy Mahallesi 1.Bölge 1/5000
Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000
Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Onama

DİDİM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Us Planlama Bürosu'nun Bakanlığımız Gelen Evrakına 29.07.2026 tarih ve 4418750 sayılı ile kayıtlı başvurusu.

Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalan Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi 1.Bölgeye ilişkin NİP-091144428 PİN numaralı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve UİP-091144426 PİN numaralı 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı, Bakanlığımız Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 12.06.2026 tarihli ve 2026/07-03 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesi uyarınca Bakanlığımızca onaylanmıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik"in 15 inci maddesi doğrultusunda:

- a) Bakanlığımızca onaylanan planın, onay tarihinden en geç on beş iş günü içinde 30 (otuz) gün süreyle herkesin görebileceği şekilde Belediyenizce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve Belediyenizin internet sayfasında eş zamanlı olarak ilan edilmesi,
 - b) Askıya çıkış ve iniş işlemlerine ilişkin tanzim edilecek tutanakların süresiz saklanması ve askı çıkış ve iniş tutanaklarının bir örneğinin işlem tarihinden itibaren 7 (yedi) gün içinde Bakanlığımıza gönderilmesi,
 - c) Askı süresi bitiminde plana yapılan askı itirazlarının, askı iniş tutanakları ile birlikte Belediye Meclis Kararı alınmaksızın Bakanlığımıza gönderilmesi
- gerekmekte olup onaylı plan yazımız ekinde gönderilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Cenk Mehmet OĞUZSOY
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek:

1 - 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0D75E99A-ABD6-4299-A138-FFE8FC66C3B6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kultur.gov.tr internet adresi : www.kultur.gov.tr

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma ÇİFTÇİ

Şehir Plancısı

Telefon No: (312) 470 80 00-

7536



2 - 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı

3 - Plan Açıklama Raporu

4 - 1 Adet CD

Dağıtım:

Gereği:

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA (İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanlığı)
DİDİM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

AYDIN VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
AYDIN VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0D75E99A-ABD6-4299-A138-FFE8FC66C3B6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA
Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94
e-posta : ygplanlama@kultur.gov.tr internet adresi : www.kultur.gov.tr
KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma ÇİFTÇİ
Şehir Plancısı
Telefon No: (312) 470 80 00-
7536



AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, DENİZKÖY MAHALLESİ,
1. BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	1
1.1 AMAÇ.....	1
1.2 KAPSAM	1
1.3 YASAL DAYANAK	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	2
2.2 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	5
2.3 PLANLAMA ALANINA AİT BİLGİLER	7
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	9
3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	9
3.2 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	13
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	16
4.1 FİZİKSEL YAPI.....	16
4.1.1. JEOLojİK VE JEOTEKNİK DURUM.....	16
4.1.2. JEOMORFOLOJİK DURUM	20
4.1.3. AKARSULAR.....	20
4.1.4. TAŞKIN ALANLARI.....	20
4.1.5. ÇIĞ, HEYELAN VE DEPREM DURUMU	20
4.1.6. EŞYÜKSELTİ VE EĞİM DURUMU.....	20
4.1.7. İKLİM ÖZELLİKLERİ	23
4.1.8. TOPRAK KABİLİYETİ	26
4.1.9. TARIM ALANLARI	26
4.1.10. ORMAN ALANLARI.....	27
4.1.11. MERA ALANLARI	27
4.1.12. TARIMSAL ARAZİ KULLANIMI	27
4.1.13. SULAMA ALANLARI	27
4.1.14. BİTKİ ÖRTÜSÜ	27
4.1.15. YERALTı VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARI, HAVZA VE ÖZELLİKLERİ.....	27
4.1.16. MADEN KAYNAKLARI	27
4.1.17. MİKROBÖLGELEME.....	27

4.1.18. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
4.2 DOĞAL YAPI	28
4.2.1. PLANLAMA ALANININ GENEL VEJETASYON ÖZELLİKLERİ	28
4.2.2. BİYOÇEŞİTLİLİK VE KORUMA STATÜLERİ.....	28
4.2.3. PLANLAMA ALANININ PEYZAJ ÖZELLİKLERİ	29
4.2.4. PLANLAMA ALANININ GENEL TOPRAK ÖZELLİKLERİ	29
4.2.5. PLANLAMA ALANININ EROZYON ÖZELLİKLERİ.....	29
4.3 DEMOGRAFİK YAPI.....	30
4.4 SU KAYNAKLARI	32
4.4.1. MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	32
4.4.2. MEVCUT TEKNİK ALTYAPI	32
4.5 ULAŞIM.....	32
4.5.1. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ.....	32
4.6 SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI.....	35
4.6.1. YERLEŞMENİN VE NÜFUSUN SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI, ÖZELLİKLERİ .	35
4.6.2. ÖNEMLİ KÜLTÜREL MİRAS ÖGELERİ.....	35
4.7 EKONOMİK YAPI.....	35
4.7.1. BÖLGENİN EKONOMİK YAPISI	36
4.7.2. SEKTÖREL YAPI	36
4.7.3. DEĞERLENDİRME	40
4.8 TURİZM YAPISI	40
4.8.1. TURİZM İSTATİSTİKLERİ	40
4.8.2. BÖLGEDE GERÇEKLEŞTİRİLEN ALTERNATİF TURİZM FAALİYETLERİ	41
4.8.3. BÖLGEDEKİ TURİZM FAALİYETLERİNE YÖNELİK SORUNLAR, OLANAKLAR, POTANSİYELLER.....	42
4.9 TEKNİK ALTYAPI	42
4.10 ARAZİ KULLANIMI	44
4.11 YAPI YASAKLI ALANLAR	44
4.12 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	45
4.13 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	45
4.14 MÜLKİYET YAPISI	46

4.15	YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	46
4.16	ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	46
5.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	49
5.1.	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	49
5.1.1.	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü.....	49
5.2.	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI	50
5.2.1.	Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü.....	50
5.3.	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI	50
5.3.1.	Aydın Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği	50
5.3.2.	4. Bölge Müdürlüğü	50
5.3.3.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü	50
5.4.	İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	50
5.5.	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	51
5.6.	TEİAŞ, TEDAŞ VE DAĞITIM ŞİRKETLERİ	51
5.6.1.	ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	51
5.7.	ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI	51
5.7.1.	Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü	51
5.8.	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İLÇE VEYA BELDE BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ	51
5.8.1.	Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	51
5.8.2.	Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı.....	52
5.8.3.	Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı.....	52
5.8.4.	Didim Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	52
5.9.	Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı.....	52
5.10.	AYDIN ENERYA A.Ş.	53
5.11.	İL MÜFTÜLÜĞÜ.....	53
5.12.	İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
5.13.	İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ	54
5.14.	İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ, İNŞAAT VE EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	54
5.15.	GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	55
6.	SENTEZ.....	56

7. PLAN TEKLİFİ	59
7.1. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	60
7.2. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	67
7.3. TEKLİF PLAN	67
7.4. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	71
7.5. PLAN NOTLARI.....	73
8. EKLER	76
8.1. TAPU TESCİL BELGESİ.....	76
8.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYI.....	77
8.3. KURUM GÖRÜŞLERİ	78
8.4. BİLGİ PAFTASI.....	106
8.5. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ	107
8.6. DİPLOMA	109
8.7. VEKALETNAME	110

ŞEKİLLER

Şekil 1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Onay Yazısı	18
Şekil 2. Yürüme Mesafeleri.....	63
Şekil 3. İlave İmar Planı.....	66
Şekil 4. Öneri 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı.....	69
Şekil 5. Öneri 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı	70

TABLolar

Tablo. 1 Aydın İli ve İlçelerinin 2015-2025 Yılları Arası Nüfusu	30
Tablo.2 Didim İlçesinin 2000-2025 Yılları Arasındaki Nüfusu	31
Tablo. 3 Didim İlçesi 2025 Yılı Mahalle Nüfusları	31
Tablo. 4 Aydın ilinde Tarım Topraklarının Kullanım Alanları ve Oranları.....	39
Tablo 5. Planlama Alanı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Mekânsal Dağılım Tablosu (Kaynak: Büro Çalışması)	71
Tablo 6. Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mekânsal Dağılım Tablosu (Kaynak: Büro Çalışması)	72

HARİTALAR

Harita 1. Planlama Alanının Ülke Haritası İçindeki Yeri (Kaynak: Türkiye Fiziki Haritası).....	3
Harita 2. Didim İlçesinin Bölge İçinde ve Çevresindeki Yeri (Kaynak: Türkiye Fiziki Haritası)	4
Harita 3. Didim İlçesinin Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth).....	6
Harita 4. Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Bilgi Paftası (Kaynak: Büro Çalışmaları)	8

Harita 5. Didim İlçesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı (Kaynak: Aydın –Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı)	11
Harita 6. Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi ve Planlama Alanı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı.....	12
Harita 7. 1/25.000 Ölçekli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planı.....	14
Harita 8. Denizköy Mahallesi, Planlama Alanı, 1/25.000 Ölçekli Aydın Didim Kültür ve Turizm	15
Harita 9. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Analizi	19
Harita 10. Planlama Alanı Eğim Analizi.....	22
Harita 11. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri (Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü) ...	33
Harita 12. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri (Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü) ...	34
Harita 13. Planlama Alanına Ait Fotoğraflar (Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları).....	48
Harita 14. Planlama Alanına Ait Sentez (Kaynak: Kurum Görüşleri).....	58

GRAFİKLER

Grafik. 1 Didim İlçesinin Aylara Göre Ortalama Sıcaklık Durumu	23
Grafik. 2 Didim İlçesinin Aylara Göre Ortalama Yağış Miktarı.....	24
Grafik. 3 Didim İlçesine Ait Rüzgâr Yönü (Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü).....	25
Grafik. 4 Didim İlçesinin Aylara Göre Ortalama Nispi Nem Miktarı	26

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer alan ve Denizköy 1. Bölge İmar Planı'nın batı sınırında bulunan 3028 ada 66 parseli kapsamaktadır. Bununla birlikte, parselin kuzeyinde bulunan alan, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile "Sarnıç" yapısı ve koruma alanı olarak tescil edilmiş olup, tescile konu kültür varlığı ve koruma alanı planlama alanı dışında bırakılmıştır.

Planlama alanı, mevcut Denizköy 1. Bölge İmar Planı'nın batı sınırında yer alması ve plan bütünlüğünün sağlanması gerekliliği doğrultusunda ilave imar planı kapsamında değerlendirilmiştir. Planlama alanının toplam büyüklüğü 43.509,45 m²'dir.

1.1 AMAÇ

Hazırlanan ilave imar planının amacı; planlama alanının sahip olduğu doğal, kültürel ve çevresel değerleri koruyarak koruma-kullanma dengesini gözeterek, sürdürülebilir gelişim ilkeleri doğrultusunda ekonomik ve sosyal kalkınmayı destekleyen, yaşam kalitesini artıran ve sağlıklı kentsel çevrelerin oluşumuna katkı sağlayan plan kararlarının geliştirilmesidir.

Planlama çalışmaları kapsamında; alanın mevcut fiziksel yapısı, çevresel özellikleri, mülkiyet durumu, yürürlükte bulunan üst ölçekli plan kararları, geçmiş dönemlerde hazırlanmış imar ve parselasyon planları ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak bütüncül bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir. Bu doğrultuda, alanın mevcut potansiyellerini değerlendiren, çevresiyle uyumlu ve uygulanabilir mekânsal gelişim kararlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

1.2 KAPSAM

Bu plan açıklama raporu; planlama alanının mevcut durumunun ortaya konulması, alanın olanak ve kısıtlarının belirlenmesi, elde edilen verilerin değerlendirilmesi ve geliştirilen plan kararlarının gerekçelerinin açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; yerinde gerçekleştirilen arazi çalışmaları ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen görüş, bilgi, belge ve teknik veriler birlikte değerlendirilerek planlamaya altlık oluşturacak analiz ve sentez çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Raporda, planlama alanına ilişkin fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, kültürel ve demografik özellikler incelenmiş; mevcut durum tespitleri ve değerlendirmeleri ortaya konulmuştur.

Araştırma, analiz ve sentez çalışmaları sonucunda elde edilen bulgular doğrultusunda, üst ölçek plan kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile uyumlu, alanın ihtiyaç ve potansiyellerine cevap verebilecek mekânsal kullanım kararları geliştirilmiş ve ilave imar planı önerileri oluşturulmuştur.

1.3 YASAL DAYANAK

Bu imar planı çalışması; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, yürürlükte bulunan üst ölçekli plan kararları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile planlama esasları dikkate alınmış; plan kararlarının kamu yararı, sürdürülebilirlik ve planlama ilkeleri çerçevesinde geliştirilmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının mekânsal konumunun belirlenmesi amacıyla; alanın idari yapısı, yönetsel organizasyonu, bölgesel konumu ve ulaşım ilişkileri incelenmiş, elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirmeler yapılmıştır. Bu kapsamda planlama alanının bulunduğu yerleşimin il ve ilçe ölçeğindeki konumu ile çevresiyle olan ilişkileri ortaya konulmuştur.

2.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

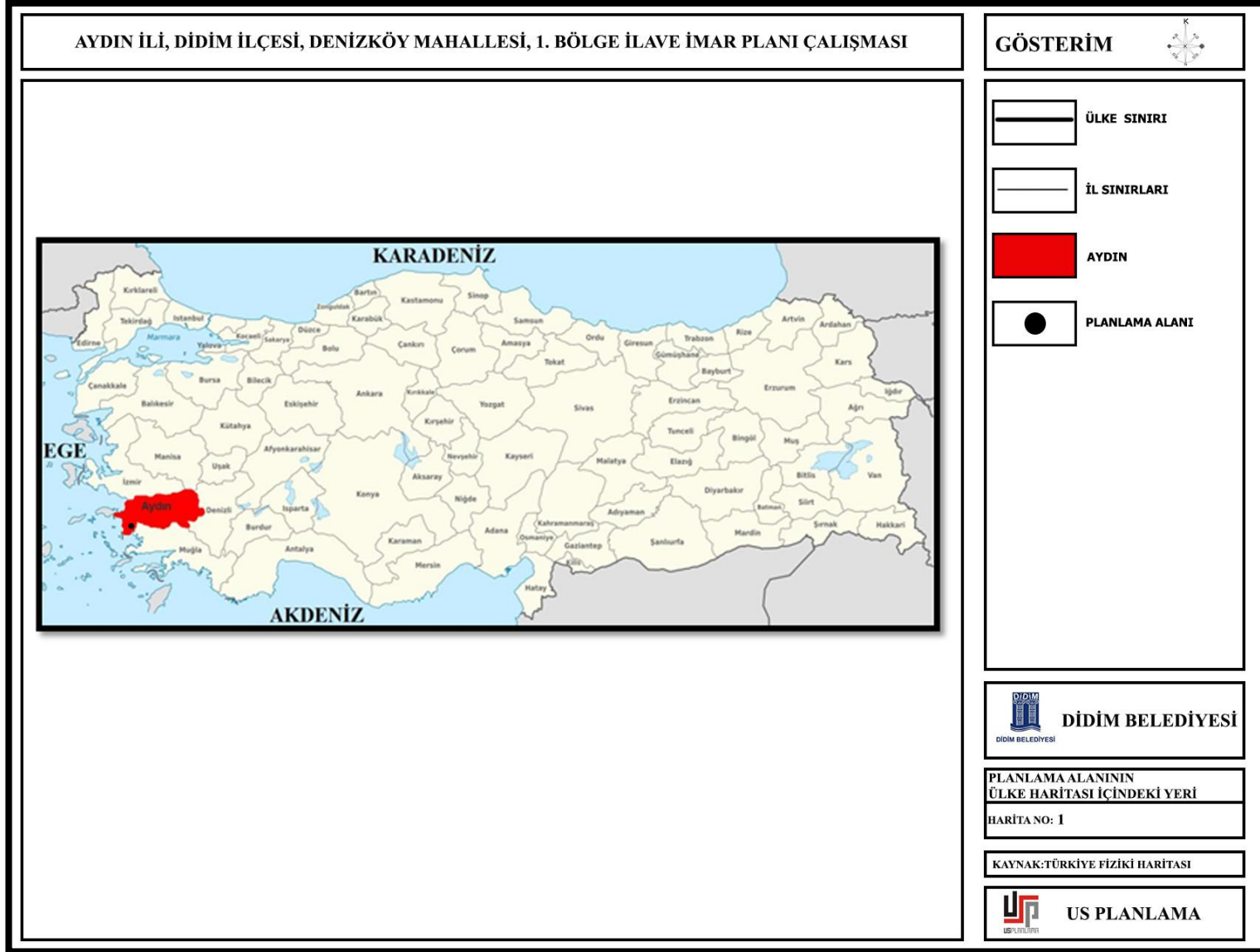
Planlamaya konu alan, Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Aydın ili, Ege Bölgesi'nde yer almakta olup batısında Ege Denizi, kuzeyinde İzmir ili, doğusunda Denizli ili ve güneyinde Muğla ili bulunmaktadır. Yaklaşık 8.007 km² yüzölçümüne sahip olan il, 37°-38° kuzey enlemleri ile 27°-29° doğu boylamları arasında konumlanmaktadır.

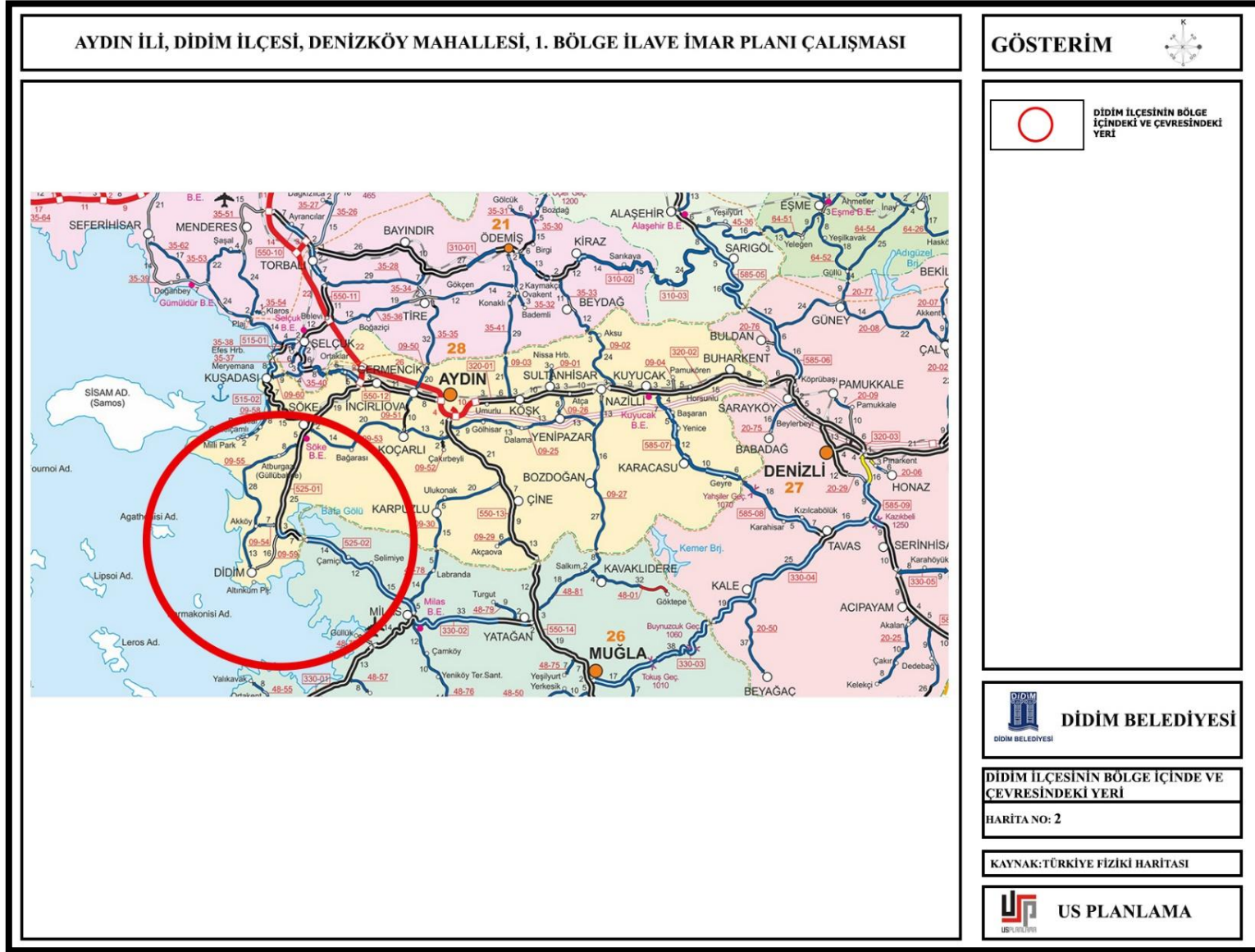
Didim ilçesi, Aydın ilinin batısında yer almakta olup Ege Denizi kıyısında bulunan önemli turizm merkezlerinden biridir. Doğal, tarihi ve kültürel değerleri ile bölgesel ölçekte önemli bir çekim merkezi niteliği taşıyan ilçe, yaklaşık 402 km² yüzölçümüne sahiptir. Özellikle kıyı turizmi, ikinci konut kullanımları ve turizm yatırımları bakımından gelişim gösteren Didim, Aydın ilinin turizm sektöründeki önemli odaklarından birini oluşturmaktadır.

Türkiye'nin güneybatısında yer alan Didim ilçesi yaklaşık olarak 37°22'33" kuzey enlemi ile 27°15'53" doğu boylamı koordinatlarında bulunmaktadır. Planlama alanı da ilçe sınırları içerisinde, Denizköy Mahallesi'nde konumlanmakta olup Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Harita 1. Planlama Alanının Ülke Haritası İçindeki Yeri (Kaynak: Türkiye Fiziki Haritası)



Harita 2. Didim İlçesinin Bölge İçinde ve Çevresindeki Yeri (Kaynak: Türkiye Fiziki Haritası)



2.2 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Aydın ili, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında büyükşehir statüsü kazanmıştır. Söz konusu kanun ile Aydın Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, il mülki sınırları büyükşehir belediye sınırı olarak kabul edilmiş ve yerel yönetim yapısında düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

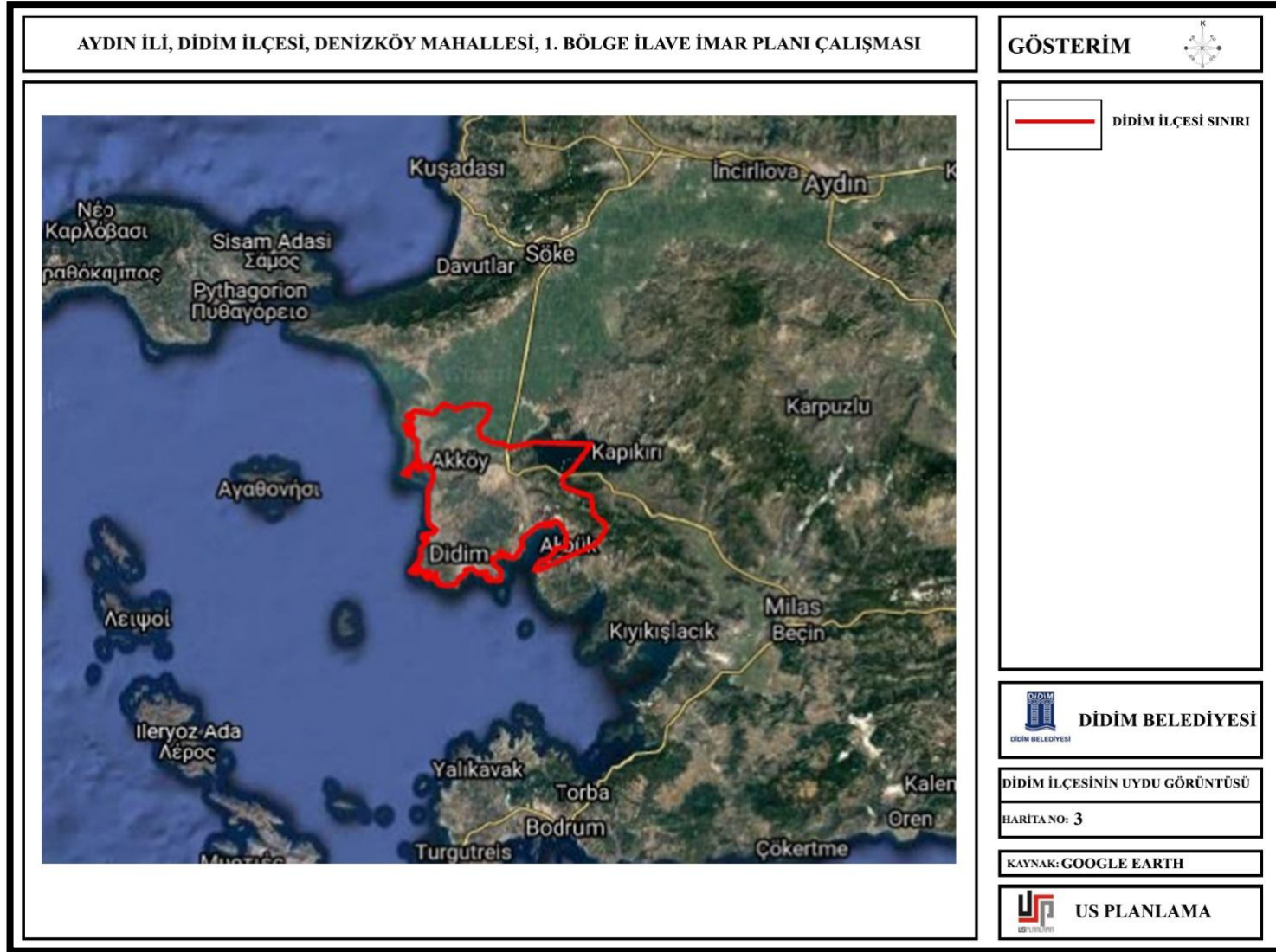
Aydın ili idari olarak Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Efeler, Germencik, Incirlioiva, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar olmak üzere toplam 17 ilçeden oluşmaktadır.

Didim ilçesinde belediye teşkilatı 1967 yılında kurulmuş, 1990 yılında ise ilçe statüsü kazanmıştır. İlçe; Ak Yeniköy, Akbük, Akköy, Altinkum, Balat, Batıköy, Cumhuriyet, Çamlık, Denizköy, Efeler, Fevzipaşa, Hisar, Mavişehir, Mersindere, Yalıköy ve Yenimahalle olmak üzere toplam 16 mahalleden oluşmaktadır.

Planlama alanı, Aydın Büyükşehir Belediyesi ve Didim Belediyesi yetki ve sorumluluk alanları içerisinde, Didim ilçesi Denizköy Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Alan, Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde konumlanmakta olup, idari açıdan Denizköy Mahallesi yerleşim alanı kapsamında değerlendirilmektedir.

Planlama alanı, Aydın ili, Didim ilçesi sınırları içerisinde yer alan Denizköy Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Alan, Didim ilçe merkezinin kuzeydoğusunda yer almakta olup ilçe merkezine yaklaşık 10 km mesafededir. Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde bulunan planlama alanı, bölgenin turizm odaklı gelişim alanlarıyla ilişkili bir konumda yer almakta ve ulaşım bağlantıları açısından erişilebilir bir noktada bulunmaktadır.

Harita 3. Didim İlçesinin Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth)



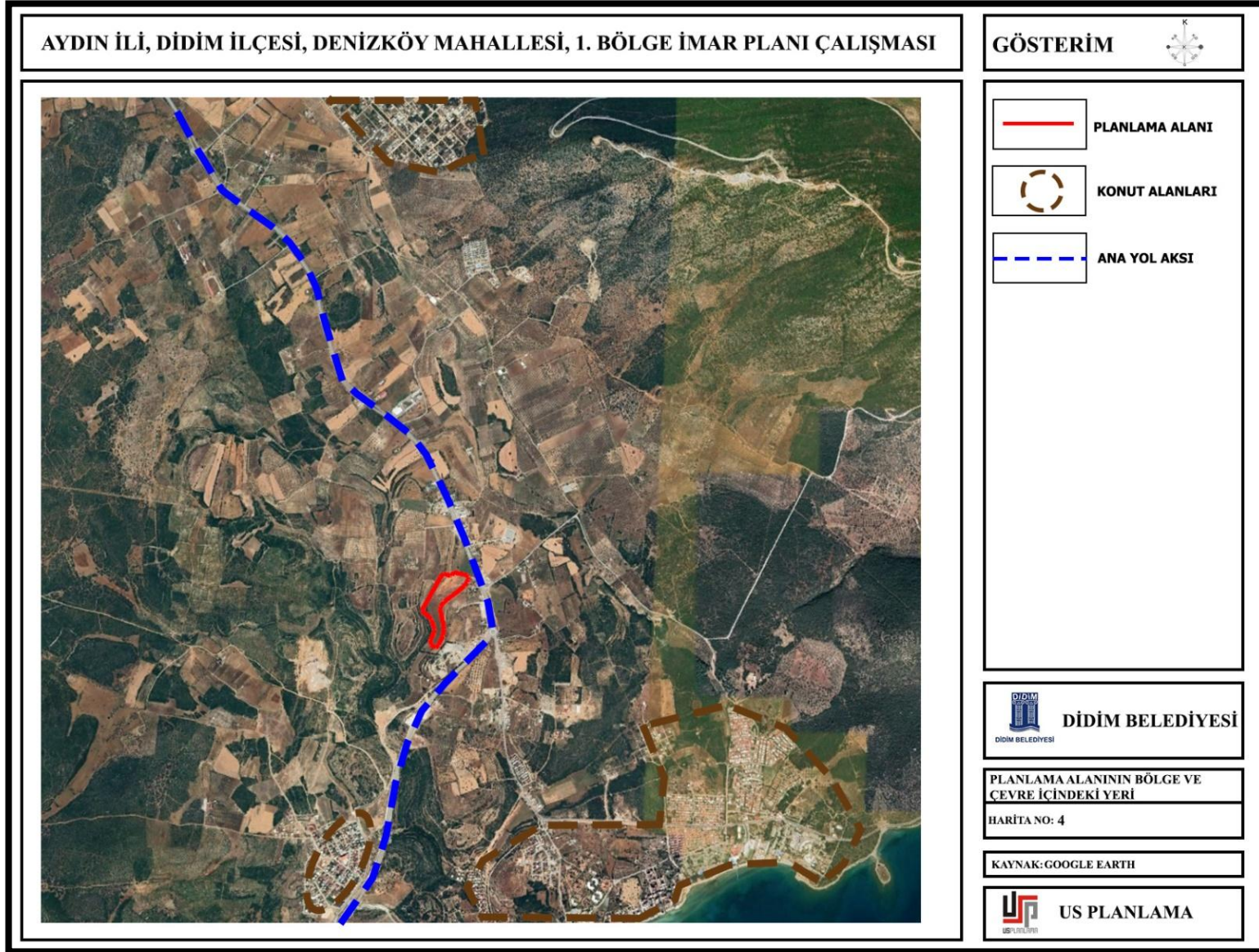
2.3 PLANLAMA ALANINA AİT BİLGİLER

Planlamaya konu alan, Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan alan, mevcut yerleşim dokusu ile bütünleşebilecek bir konumda yer almakta olup çevresindeki arazi kullanımları bakımından gelişme potansiyeli göstermektedir.

Planlama alanının yakın çevresinde kuzeydoğu ve güney yönlerinde mevcut konut alanları bulunmakta; doğu ve batı yönlerinde ise ağırlıklı olarak yapılaşmamış boş alanlar ile tarımsal nitelikli araziler yer almaktadır. Bu durum, alanın mevcut yerleşim alanları ile kırsal karakter gösteren kullanımlar arasında bir geçiş bölgesinde konumlandığını ortaya koymaktadır.

Planlama alanı toplam 43.509,45 m² büyüklüğünde olup, imar planı paftalarından N18-B-08-A-3-D ve N18-B-08-D-2-A paftaları içerisinde yer almaktadır. Alanın konumu, büyüklüğü ve çevresel ilişkileri, planlama kararlarının oluşturulmasında temel veri olarak değerlendirilmiştir.

Harita 4. Planlama Alanı ve Çevresine İlişkin Bilgi Paftası (Kaynak: Büro Çalışmaları)



3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Mekânsal planlama sistemi; ülke, bölge ve yerel ölçekte hazırlanan planların birbiriyle uyumlu olarak geliştirilmesini esas alan kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde şekillenmektedir. Bu kapsamda üst ölçekli planlar, yerleşme ve arazi kullanım kararlarının temel çerçevesini oluşturmakta; alt ölçekli planlar ise üst ölçek plan kararları doğrultusunda hazırlanarak uygulamaya yön vermektedir.

Planlama alanının bulunduğu bölgede yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar;

- 1/100.000 Ölçekli Aydın–Muğla–Denizli Çevre Düzeni Planı,
- 1/25.000 Ölçekli Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planı

olup, hazırlanan ilave imar planı çalışması söz konusu plan kararları ve plan hükümleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

Aydın, Muğla ve Denizli illerini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 09.03.2011 tarihinde onaylanmış olup planın ilgili paftalarında 26.12.2016 tarihinde değişiklik yapılmıştır.

Didim ilçesinin önemli bir bölümü, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş olan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu alanlarda, çevre düzeni planı ile yeni kullanım kararları üretilmemiş; mevcut arazi kullanımları gösterilerek planlama çalışmalarının ilgili özel kanun hükümleri, kurum görüşleri ve koruma statüleri doğrultusunda yürütülmesi öngörülmüştür.

Didim ilçesi; sahip olduğu kıyı alanları, kültürel miras değerleri ve turizm potansiyeli nedeniyle Aydın ilinin önemli turizm merkezlerinden biri konumundadır. İlçe sınırları içerisinde yer alan Apollon Tapınağı ve Milet Antik Kenti, ulusal ve uluslararası ölçekte kültür turizmi açısından önemli çekim noktalarıdır. Bununla birlikte Büyük Menderes Deltası, Bafa Gölü ve çevresindeki doğal alanlar ekolojik açıdan hassas bölgeler arasında yer almakta olup, bölgedeki gelişim kararlarında koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi esastır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Didim ilçesi için hedef yıl nüfusu toplam 382.560 kişi olarak öngörülmüş olup bunun 373.000 kişinin kentsel, 9.560 kişinin ise kırsal nüfustan oluşacağı kabul edilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu bölge, 1/100.000 Ölçekli Aydın–Muğla–Denizli Çevre Düzeni Planı paftalarında mevcut arazi kullanım durumu itibarıyla tarım alanı olarak gösterilmiş olmakla birlikte, aynı zamanda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ile Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır.

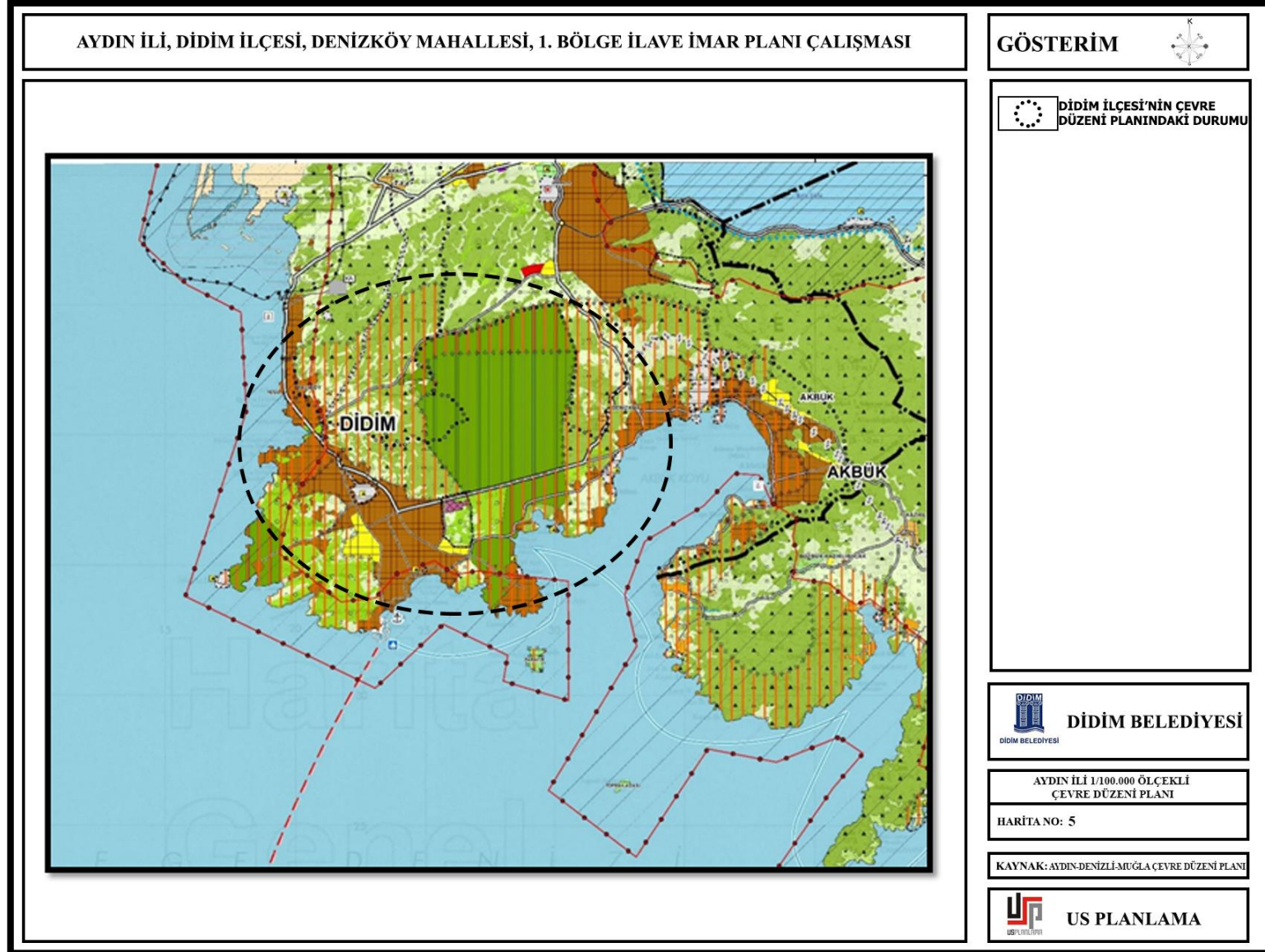
Planlama Alanını İlgilendiren Plan Hükümleri;

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin "Özel Kanunlara Tabi Alanlar" başlığı altında yer alan 8.6.1 maddesinde; plan sınırları içerisinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda **yeni kullanım kararı getirilmediği, bu alanlarda mevcut arazi kullanımlarının gösterildiği** ve ilgili kurum görüşleri ile koruma statülerinin esas alındığı belirtilmektedir.

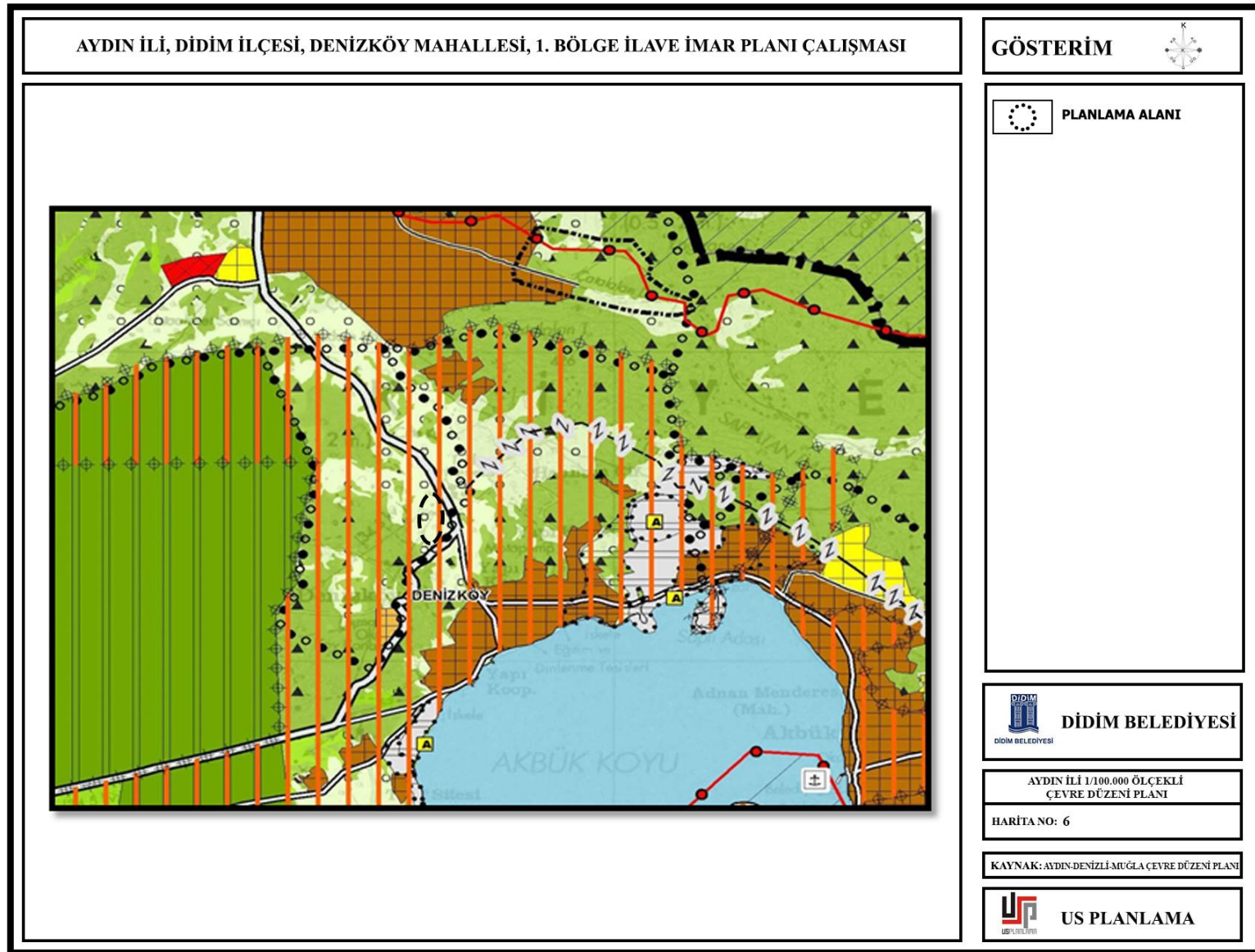
Aynı planın 8.6.3 maddesinde ise, turizm merkezi sınırları içerisinde kalan alanlarda, **ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş veya girecek olan her tür ve ölçekteki planların geçerli olduğu hükme bağlanmıştır.**

Bu kapsamda planlama alanının içerisinde bulunduğu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları dikkate alınarak hazırlanan ilave imar planı çalışmasında; üst ölçek plan kararları, ilgili kurum görüşleri, koruma statüleri ve yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirme yapılmıştır.

Harita 5. Didim İlçesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı (Kaynak: Aydın –Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı)



Harita 6.Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi ve Planlama Alanı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı



3.2 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

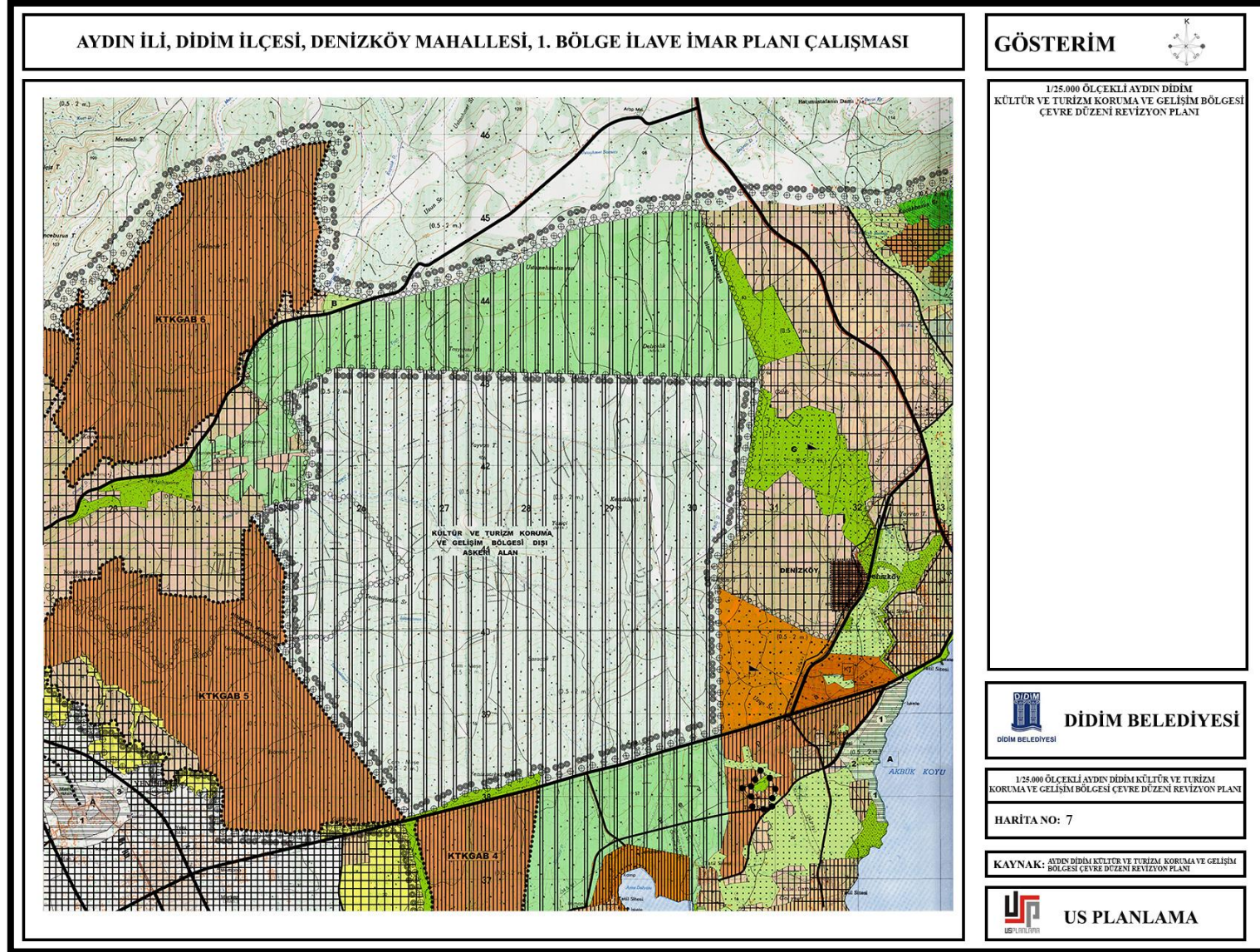
Didim (Aydın) ilçesi, 1/25.000 Ölçekli Aydın–Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 28.12.2006 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan, bölgenin turizm potansiyelinin değerlendirilmesi, doğal ve kültürel değerlerin korunması ve sürdürülebilir gelişimin sağlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Planlama alanının bulunduğu Denizköy Mahallesi, yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Aydın–Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planı'nda “Tercihli Kullanım Alanı” olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almaktadır.

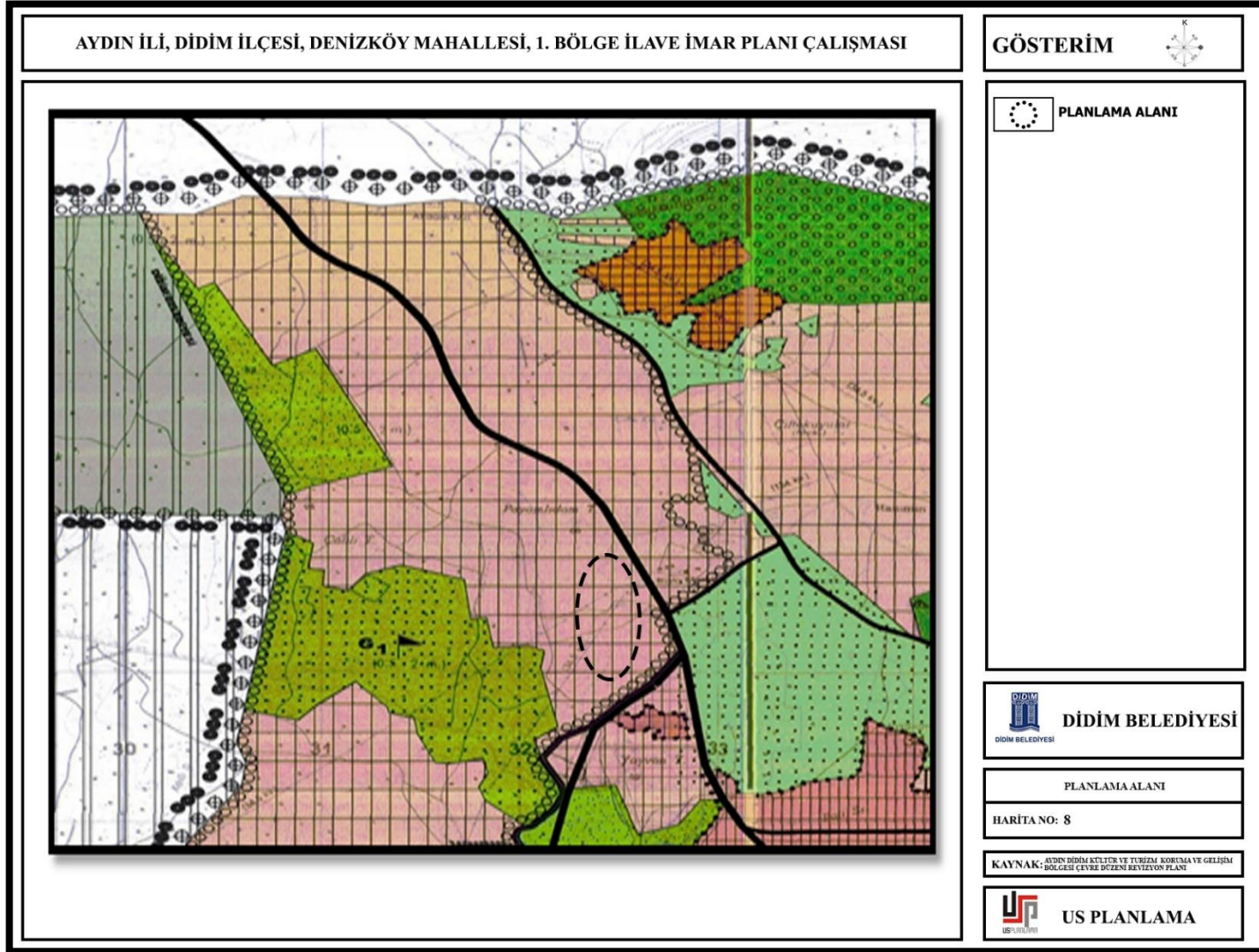
Plan hükümlerine göre Tercihli Kullanım Alanları; turizm tesisleri, konut alanları ve diğer kentsel kullanımların birlikte değerlendirilebildiği, kullanım kararlarının alt ölçekli planlar aracılığıyla belirleneceği alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda, söz konusu alanlarda gerçekleştirilecek nazım ve uygulama imar planı çalışmaları ile kullanım türleri, yapılaşma koşulları ve mekânsal organizasyonun belirlenmesi öngörülmektedir.

Hazırlanan ilave imar planı, planlama alanının içerisinde bulunduğu Tercihli Kullanım Alanı kararları doğrultusunda geliştirilmiş olup, üst ölçek planın öngördüğü kullanım kararları ve planlama ilkeleri esas alınarak hazırlanmıştır.

Harita 7. 1/25.000 Ölçekli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planı



Harita 8. Denizköy Mahallesi, Planlama Alanı, 1/25.000 Ölçekli Aydın Didim Kültür ve Turizm
Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planı



4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bu bölümde, planlama alanı ve yakın çevresinin mevcut durumunun ortaya konulabilmesi amacıyla fiziksel yapı, doğal çevre özellikleri, ulaşım ilişkileri, demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı, turizm potansiyeli, arazi kullanımı ve mülkiyet yapısına ilişkin analiz ve değerlendirmeler gerçekleştirilmiştir. Elde edilen veriler, planlama kararlarının oluşturulmasına altlık teşkil edecek şekilde bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmiştir.

4.1 FİZİKSEL YAPI

Didim ilçesi, doğal ve ekolojik açıdan önem taşıyan alanlarla çevrili bir coğrafi konumda yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Bafa Gölü ve Batı Menteşe Dağları, kuzeybatısında ise Büyük Menderes Deltası gibi ulusal ve uluslararası ölçekte önem taşıyan doğal alanlar bulunmaktadır.

Denizköy Mahallesi ve yakın çevresinde hâkim bitki örtüsünü zeytinlik alanlar oluşturmakta olup, yer yer Akdeniz maki formasyonları görülmektedir. Kıyı kesimlerinde ise kıyı ve deniz ekosistemlerine özgü doğal peyzaj özellikleri bulunmaktadır.

Planlama alanı hâlihazırda yapılaşmamış boş arazi niteliğinde olup, alan içerisinde sınırlı ölçüde maki formasyonları bulunmaktadır.

4.1.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK DURUM

Genel Jeolojik Yapı

Planlama alanı ve yakın çevresi, Menderes Masifi'nin örtü kayaçlarını oluşturan metamorfik kaya birimleri ile Tersiyer ve Kuvaterner yaşlı çökellerden meydana gelmektedir. Bölgede Alt-Orta Permien yaşlı Şenköy Formasyonu, Üst Permien-Alt Triyas yaşlı Bafa Formasyonu, Orta Triyas-Üst Kretase yaşlı Bozdağ Grubu kayaçları ile Üst Kretase yaşlı Zeytinköy Formasyonu gözlenmektedir. Bu birimlerin üzerinde Miyosen yaşlı karasal çökeller ve volkanik kayaçlar yer almakta olup Kuvaterner yaşlı alüvyal birimler de bölgedeki jeolojik yapının bir parçasını oluşturmaktadır.

Jeomorfolojik ve Yapısal Özellikler

Didim ilçesi genel olarak düşük eğimli topografik yapıya sahiptir. Planlama alanının bulunduğu kesim ağırlıklı olarak %0-10 eğim değerlerine sahip düzlük ve hafif eğimli arazilerden oluşmaktadır. Bölge, Türkiye'nin önemli tektonik birliklerinden biri olan Anatolidler içerisinde yer almakta olup, jeolojik geçmişi boyunca farklı tektonik süreçlerden etkilenmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Değerlendirmesi

Planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25.12.2023 tarihinde onaylanan Didim İlçesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında değerlendirilmiştir. Söz konusu çalışma kapsamında gerçekleştirilen jeolojik, jeoteknik ve

jeofizik analizler sonucunda yerleşime uygunluk değerlendirmeleri yapılmış ve alanın mühendislik jeolojisi özellikleri ortaya konulmuştur.

Yerleşime uygunluk haritasına göre planlama alanı içerisinde;

- **Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
- **Önlemleri Alan-2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar**

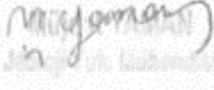
bulunmaktadır.

ÖA-2.1 olarak belirlenen alanlarda eğim, ayrılmış zemin yapısı ve derin kazılar sırasında oluşabilecek stabilite sorunları nedeniyle yapılaşma öncesinde ayrıntılı zemin ve temel etütlerinin yapılması, şev stabilitesine yönelik mühendislik önlemlerinin belirlenmesi ve gerekli istinat, drenaj ve zemin iyileştirme uygulamalarının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

ÖA-2.4 olarak belirlenen alanlarda ise kireçtaşı birimlerinde gözlenen erime boşlukları ve olası karstik yapıların oluşturabileceği riskler nedeniyle detaylı jeolojik ve jeoteknik incelemelerin yapılması, yapılaşma öncesinde gerekli mühendislik önlemlerinin alınması ve uygulamaların ilgili kurum görüşleri doğrultusunda gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Her iki önlemleri alanda da yapılaşmaya ilişkin uygulamalarda; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, ilgili afet mevzuatı ve onaylı mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen tüm hüküm ve önerilere uyulması zorunludur. Yapılaşma aşamasında hazırlanacak parsel bazındaki zemin ve temel etütleri doğrultusunda gerekli mühendislik tedbirleri alınarak uygulamaya gidilecektir.

Şekil 1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Onay Yazısı

İL	: AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa GÖKMEN Jeolojik Yüksek Mühendisi  Esra EZER BAKIR Jeolojik Yüksek Mühendisi
İLÇE	: DİDİM	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: -	
PAFTA	: 62 adet 1/5000 ölçekli ve 573 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 23001300094259	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Mehmet İLMAÇ Jeolojik Mühendisi	 Esra EZER BAKIR Jeolojik Yüksek Mühendisi
 Asuman DEMİRTAŞ Jeolojik Mühendisi	 Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi
	 Mehmet Akar KAYA Jeolojik Mühendisi

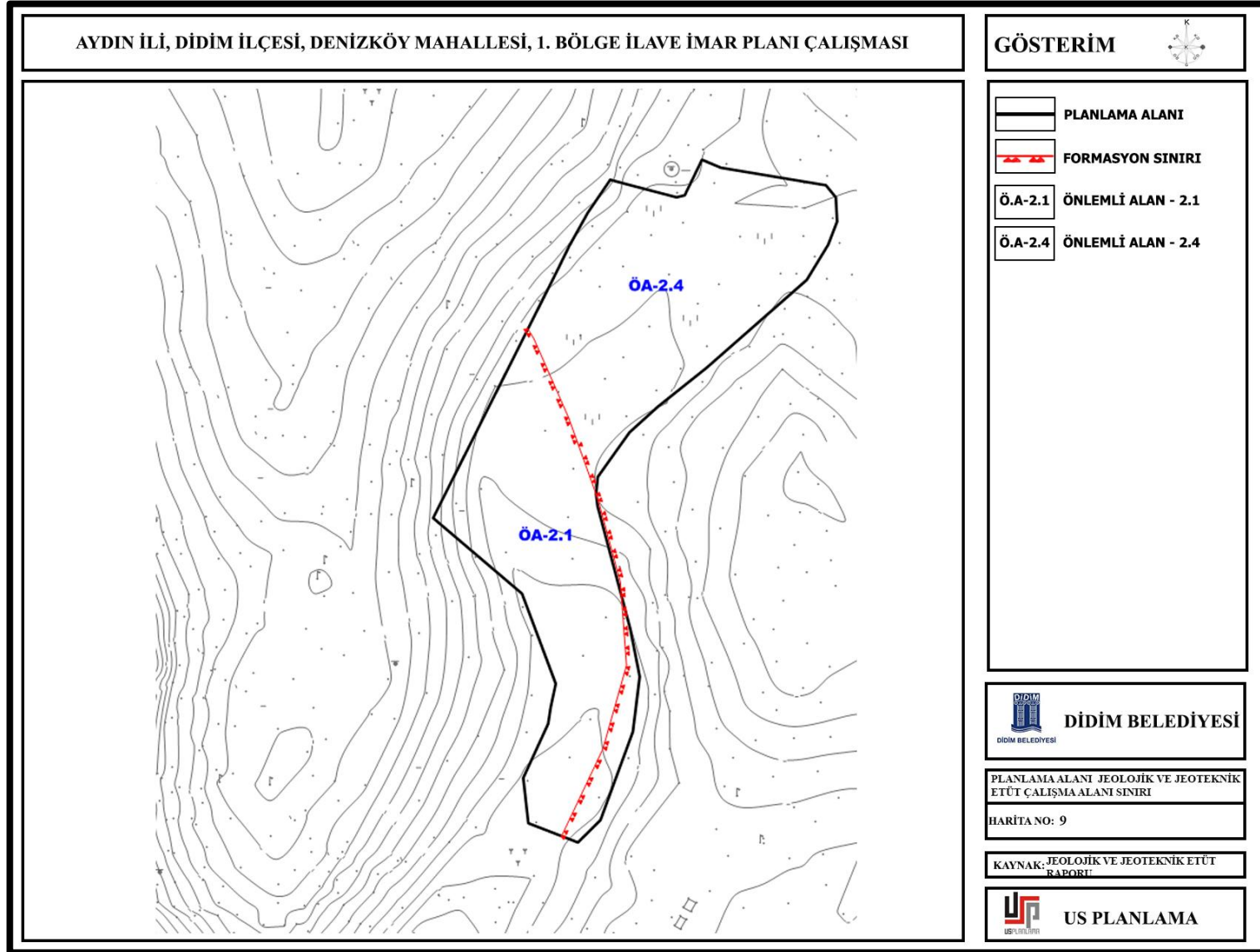
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

25/12/2023  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Başkanı	25/12/2023  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı
--	--

ONAY
25/12/2023

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Harita 9. Planlama Alanı Jeolojik Etüt Analizi



4.1.2. JEOMORFOLOJİK DURUM

Planlama alanının bulunduğu bölge, Batı Anadolu'nun farklı jeolojik ve jeomorfolojik özelliklere sahip yer şekillerinin bir arada bulunduğu bir coğrafi yapı içerisinde yer almaktadır. Bölgenin morfolojik gelişiminde Menderes Masifi'nin tektonik yapısı ve kireçtaşı birimlerinin yaygınlığı belirleyici rol oynamıştır. Neojen sonrası dönemde meydana gelen tektonik hareketler sonucunda faylanmalar, blok yükselmeleri ve çöküntü alanları oluşmuş; bu süreçler bölgenin günümüzdeki topografik görünümünün şekillenmesine katkı sağlamıştır.

Planlama alanı ve yakın çevresinde, topoğrafya genel olarak düşük eğimli tepelerden başlayarak kıyı kesimlerine doğru eğimin azaldığı bir morfolojik karakter göstermektedir. Alanın topografik yapısı yapılaşma açısından önemli bir kısıt oluşturmamakta olup, planlama alanında eğim değerleri genel olarak %0-10 arasında değişmektedir.

4.1.3. AKARSULAR

Planlama alanı sınırları içerisinde yağış havzası nispeten küçük olan kuru dere yatağı bulunmaktadır. Söz konusu akış güzergâhına ilişkin değerlendirmeler, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda yapılmış olup planlama kararları oluşturulurken Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) tarafından iletilen görüş ve öneriler dikkate alınmıştır.

4.1.4. TAŞKIN ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre belirlenmiş herhangi bir taşkın alanı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, planlama ve uygulama süreçlerinde yüzeysel drenaj koşullarının korunması ve gerekli altyapı önlemlerinin alınması önem arz etmektedir.

4.1.5. ÇIĞ, HEYELAN VE DEPREM DURUMU

Planlama alanında çığ ve heyelan riski oluşturabilecek topografik ve jeolojik koşullar bulunmamaktadır. Ancak alan, ülkemizin aktif tektonik kuşakları içerisinde yer alan Batı Anadolu Bölgesi'nde bulunması nedeniyle deprem etkisinin dikkate alınması gereken alanlar arasında yer almaktadır.

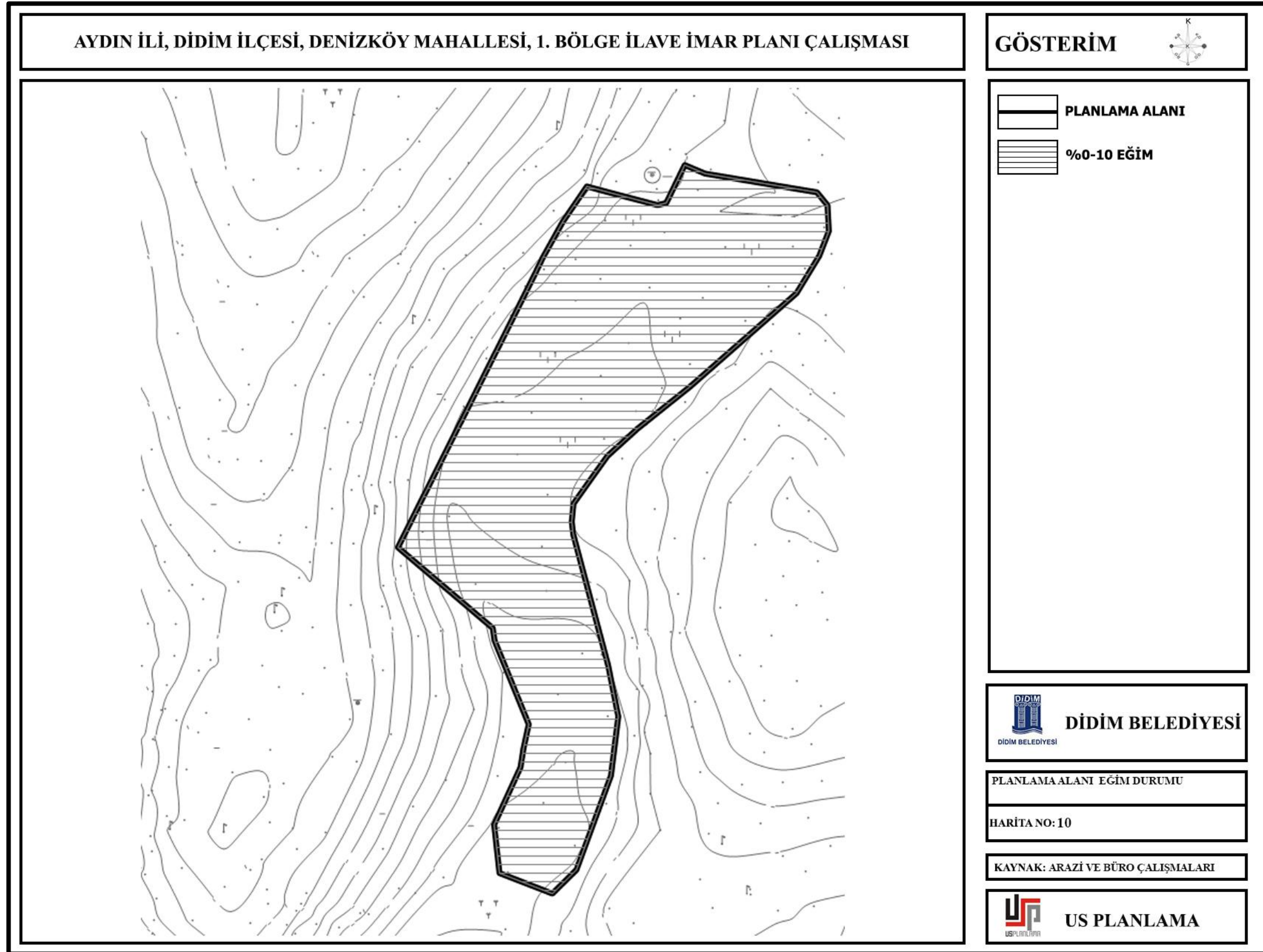
Bu kapsamda, yapılaşma sürecinde yürürlükte bulunan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması, yapıların deprem yükleri dikkate alınarak projelendirilmesi ve zemin koşullarına uygun mühendislik çözümlerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

4.1.6. EŞYÜKSELTİ VE EĞİM DURUMU

Planlama alanı ve yakın çevresi genel olarak düz ve düşük eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Alan içerisinde eğim değerleri %0 ile %10 arasında değişmekte olup, arazi yapısı yerleşime ve planlanan kullanımlara uygun özellik göstermektedir.

Düşük eğim değerleri, ulaşım ve altyapı sistemlerinin oluşturulması açısından avantaj sağlamakta ve yapılaşma sürecini destekleyen fiziksel koşullar sunmaktadır.

Harita 10. Planlama Alanı Eğim Analizi



4.1.7. İKLİM ÖZELLİKLERİ

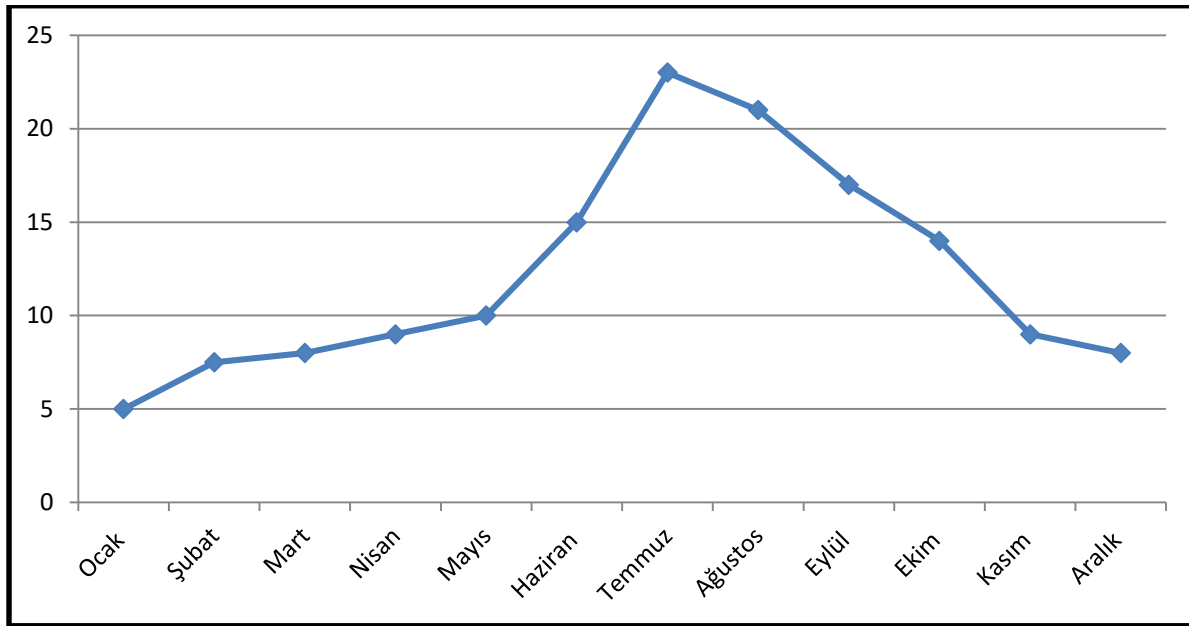
Planlama alanının bulunduğu Aydın ili ve Didim ilçesi, Akdeniz iklim kuşağı içerisinde yer almakta olup iklim özellikleri bakımından tipik Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Bölgede yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Büyük Menderes Havzası'nın batıya doğru Ege Denizi'ne açılan morfolojik yapısı nedeniyle denizel etkiler iç kesimlere kadar ulaşabilmekte, bu durum sıcaklık rejimi ve yağış karakteristiği üzerinde belirleyici olmaktadır.

Sıcaklık

Didim ilçesi, Aydın ili içerisinde yıllık ortalama sıcaklık değerlerinin en yüksek olduğu yerleşmelerden biri olup yıllık ortalama sıcaklık yaklaşık 18,8°C'dir. Yaz mevsimi Mayıs ayı itibarıyla belirginleşmekte ve Eylül ayı ortalarına kadar etkisini sürdürmektedir. En yüksek ortalama sıcaklık Temmuz ayında yaklaşık 26,5°C, en düşük ortalama sıcaklık ise Ocak ayında yaklaşık 10°C olarak gerçekleşmektedir.

Grafik. 1 Didim İlçesinin Aylara Göre Ortalama Sıcaklık Durumu

(Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü)



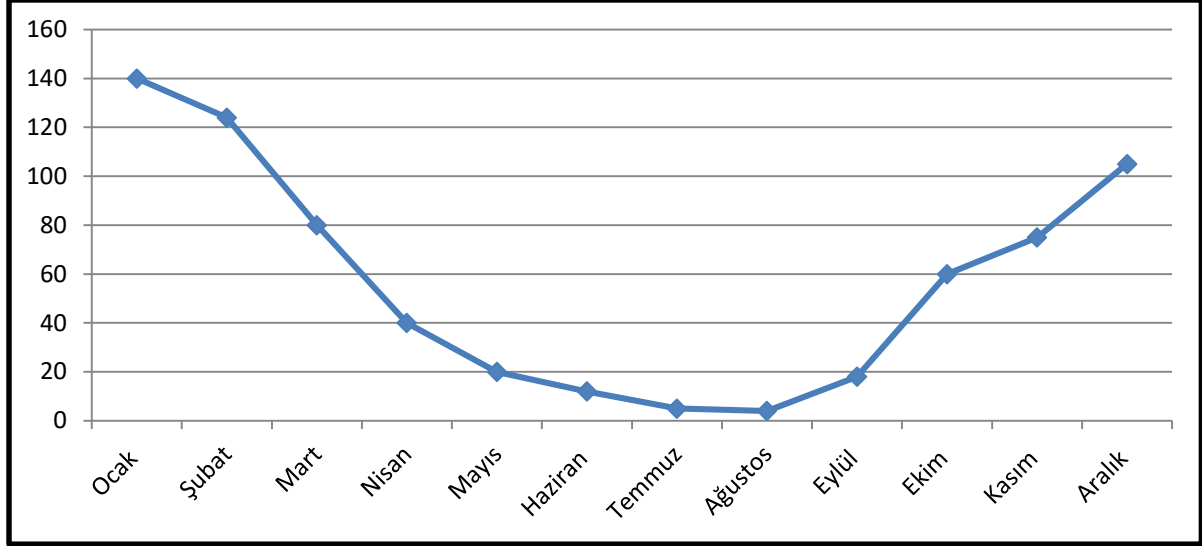
Yağışlar

Yağış rejimi incelendiğinde, yağışların büyük bölümü kış aylarında gerçekleşmekte, yaz aylarında ise yağış miktarı oldukça düşük seviyelere inmektedir. Özellikle Haziran, Temmuz

ve Ağustos aylarında kurak dönem etkili olmakta, Temmuz ve Ağustos aylarında aylık yağış miktarları minimum seviyelere düşmektedir.

Grafik. 2 Didim İlçesinin Aylara Göre Ortalama Yağış Miktarı

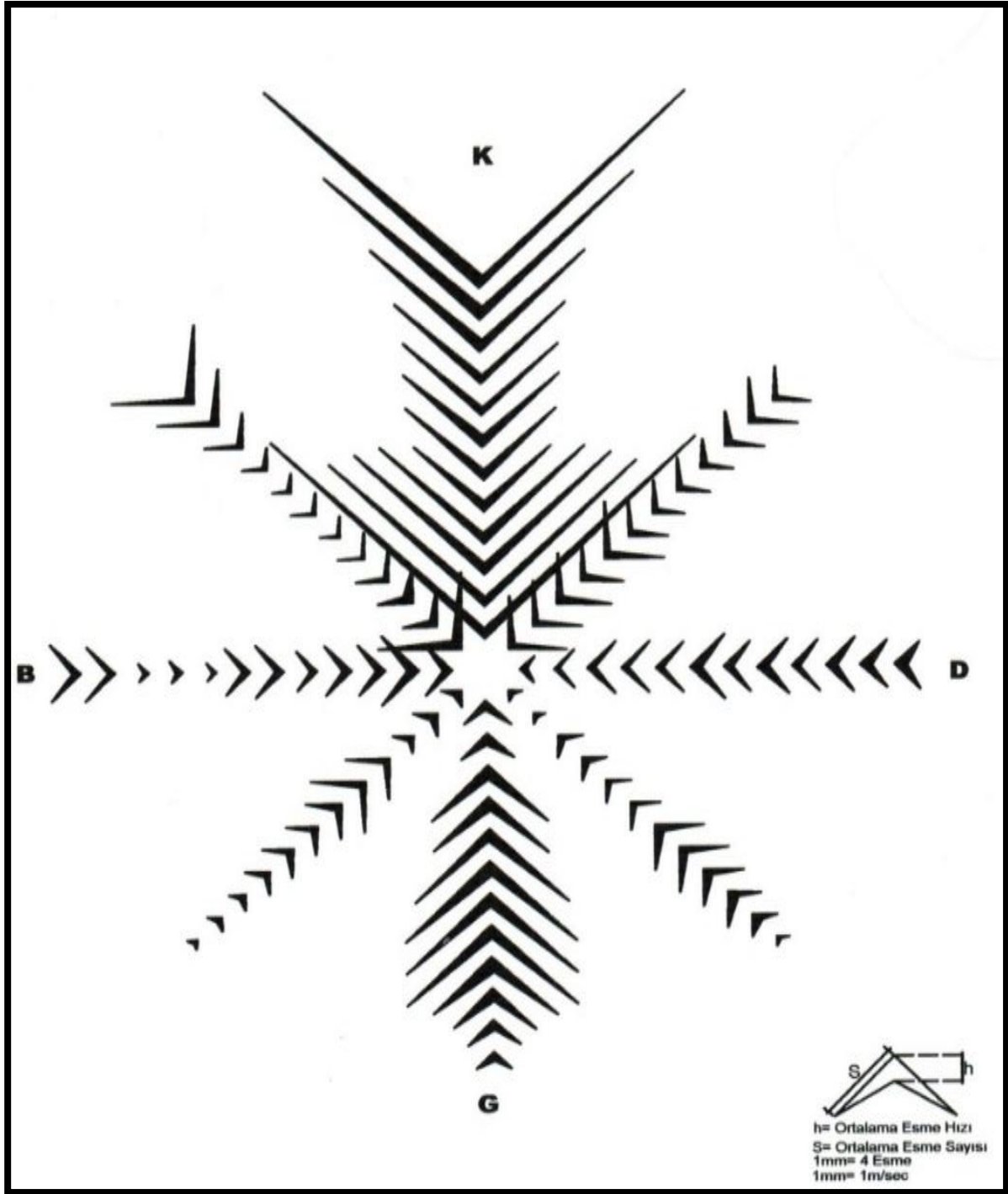
(Kaynak: Meteoroloji Müdürlüğü)



Rüzgâr

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Didim ilçesinde hâkim rüzgâr yönü kuzey (N) olmakla birlikte, güneydoğu (SE), kuzeybatı (NW) ve batı (W) yönlü rüzgârlar da yıl boyunca etkili olmaktadır. İlçenin kıyı konumu nedeniyle hava hareketliliği yüksek olup yaz aylarında deniz meltemleri iklim konforunu artırmaktadır.

Grafik. 3 Didim İlçesine Ait Rüzgâr Yönü (Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

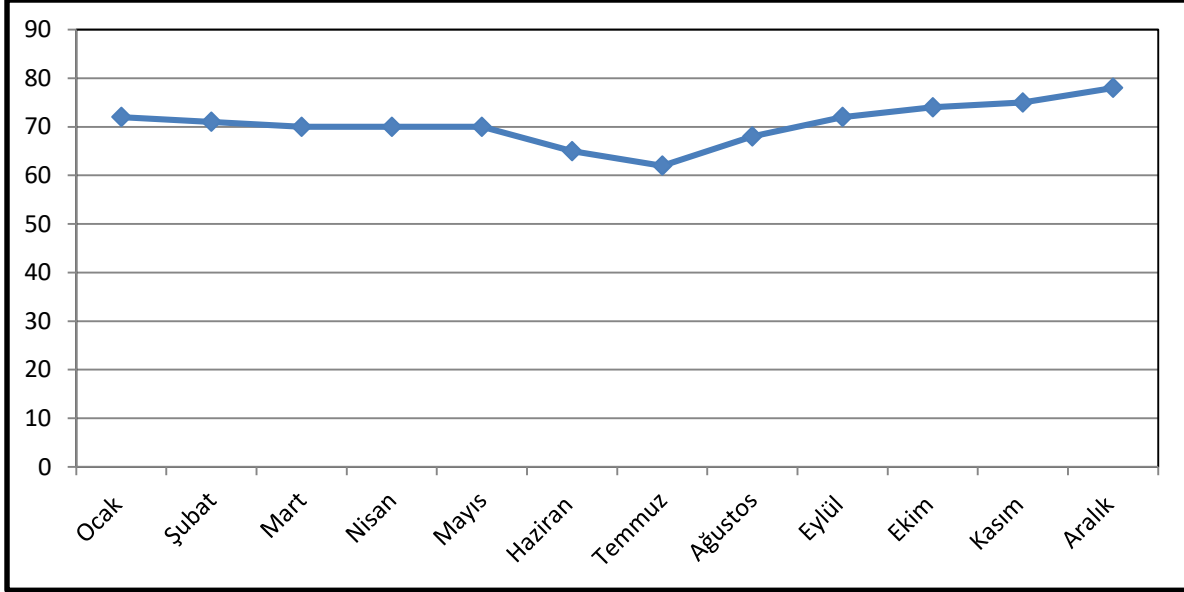


Nispi Nem

Nispi nem oranları yıl boyunca değişkenlik göstermekle birlikte kıyı kesimlerde Akdeniz ikliminin etkisiyle orta ve yüksek seviyelerde seyretmektedir.

Grafik. 4 Didim İlçesinin Aylara Göre Ortalama Nispi Nem Miktarı

(Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü)



Güneşlenme

Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen gözlemler doğrultusunda, Aydın ili genelinde güneşlenme süreleri bakımından kıyı kesimlerde yer alan ilçelerin öne çıktığı görülmektedir. Didim ilçesi, sahip olduğu coğrafi konum ve Akdeniz ikliminin etkisiyle yıl boyunca yüksek güneşlenme sürelerine sahip olup, il genelinde güneş enerjisi potansiyeli açısından avantajlı yerleşmeler arasında yer almaktadır.

Yüksek güneşlenme süreleri, bölgenin iklimsel konfor koşullarını olumlu yönde etkilemekte, turizm faaliyetlerinin gelişimini desteklemekte ve yenilenebilir enerji kaynaklarının değerlendirilmesi açısından önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Planlama alanı da Didim ilçesinin genel iklim özelliklerini taşımakta olup, yıl boyunca yüksek güneşlenme süresine sahip alanlar içerisinde yer almaktadır.

4.1.8. TOPRAK KABİLİYETİ

Planlama alanı ve yakın çevresi incelendiğinde, alanın büyük ölçüde doğal karakterini koruyan makilik alanlardan oluştuğu görülmektedir. Toprak yapısı üzerinde Akdeniz iklim koşulları ve bölgenin jeolojik özellikleri etkili olmuş olup, alan genelinde doğal bitki örtüsünün gelişimine uygun toprak özellikleri gözlenmektedir.

4.1.9. TARIM ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde fiilen kullanılan veya tarımsal üretime konu olan herhangi bir tarım alanı bulunmamaktadır. Alanın mevcut arazi kullanım durumu değerlendirildiğinde, tarımsal faaliyetlerden ziyade doğal makilik karakterin hâkim olduğu görülmektedir.

4.1.10. ORMAN ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında değerlendirilen orman vasıflı herhangi bir alan bulunmamaktadır.

4.1.11. MERA ALANLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde mera niteliğinde veya mera siciline kayıtlı herhangi bir alan bulunmamaktadır.

4.1.12. TARIMSAL ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında aktif tarımsal kullanım bulunmamakta olup alan genelinde doğal makilik ve fundalık bitki örtüsü hâkimdir. Bu nedenle alanın mevcut kullanım karakteri tarımsal üretimden ziyade doğal bitki örtüsü ile tanımlanmaktadır.

4.1.13. SULAMA ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut sulama tesisleri, sulama kanalları veya sulama amaçlı kullanılan alanlar bulunmamaktadır.

4.1.14. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanının yer aldığı Didim ilçesinde Akdeniz iklimine özgü maki formasyonları, zeytinlikler ve yer yer kızılçam toplulukları yaygın olarak görülmektedir. Deniz köy Mahallesi ve çevresinde doğal bitki örtüsü ağırlıklı olarak Akdeniz maki topluluklarından oluşmaktadır.

Planlama alanı içerisinde de doğal karakterini koruyan makilik alanlar bulunmakta olup, yoğun ağaç formasyonu oluşturan ormanlık alanlar yer almamaktadır.

4.1.15. YERALTI VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARI, HAVZA VE ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı sınırları içerisinde sürekli akış gösteren herhangi bir akarsu, göl, gölet veya doğal su kaynağı bulunmamaktadır. Ayrıca alan içerisinde yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarına bağlı olarak tanımlanmış özel bir havza alanı yer almamaktadır.

4.1.16. MADEN KAYNAKLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yürürlükte bulunan maden ruhsat sahaları, işletme izinleri veya bilinen maden kaynakları bulunmamaktadır.

4.1.17. MİKROBÖLGELEME

Planlama alanının yer aldığı bölgeye ilişkin imar planına esas mikrobölgeleme etüt çalışmaları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25.12.2023 tarihinde onaylanmıştır. Planlama sürecinde söz konusu etüt raporunda belirlenen **Önemli Alan-2.1**

(ÖA-2.1) ve Önlemleri Alan-2.4 (ÖA-2.4) yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve jeoteknik kriterler esas alınmıştır. Alanın bir kısmı zemin özellikleri nedeniyle Önlemleri Alan-2.1, bir kısmı ise mühendislik önlemleri gerektiren Önlemleri Alan-2.4 kapsamında değerlendirilmiştir.

4.1.18. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik ve jeofizik etüt çalışmaları sonucunda hazırlanan yerleşime uygunluk haritalarında planlama alanı, belirli mühendislik önlemleri alınması koşuluyla yapılaşmaya uygun olan Önlemleri Alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, planlama ve uygulama süreçlerinde mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen önlem ve önerilere uyulması, yapılaşma öncesinde gerçekleştirilecek zemin ve temel etütlerinin rapor hükümleri doğrultusunda hazırlanması gerekmektedir.

4.2 DOĞAL YAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinin doğal yapısı; iklim özellikleri, jeolojik ve jeomorfolojik yapı, hidrolojik özellikler, bitki örtüsü, biyolojik çeşitlilik ve ekolojik değerler dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda alanın doğal karakterini büyük ölçüde koruduğu, doğal bitki örtüsünün ise ağırlıklı olarak Akdeniz maki topluluklarından oluştuğu belirlenmiştir.

4.2.1. PLANLAMA ALANININ GENEL VEJETASYON ÖZELLİKLERİ

Planlama alanının bulunduğu bölgede Akdeniz iklimine uyum sağlamış maki toplulukları yaygın olarak görülmektedir. Alan içerisinde doğal vejetasyon karakterini oluşturan başlıca bitki örtüsü makilik alanlardan oluşmaktadır.

4.2.2. BİYOÇEŞİTLİLİK VE KORUMA STATÜLERİ

Didim ilçesi, Ege Denizi kıyısında yer alması, kıyı ekosistemleri, sulak alanlar ve doğal bitki örtüsü bakımından önemli ekolojik değerlere sahip bir yerleşimdir. İlçe sınırları içerisinde kıyı ve deniz ekosistemleri ile makilik alanlar çeşitli flora ve fauna türlerine yaşam ortamı sağlamaktadır. Özellikle Büyük Menderes Deltası, Bafa Gölü ve çevresindeki doğal alanlar bölgenin biyolojik çeşitliliğinin korunması açısından önem taşımaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresinde ise doğal maki formasyonları hâkim olup, alanın mevcut ekolojik yapısı doğal bitki örtüsü karakterini korumaktadır. Yapılan incelemelerde, planlama alanı içerisinde biyolojik çeşitlilik açısından özel koruma statüsüne konu olabilecek herhangi bir habitat veya tür varlığı tespit edilmemiştir.

Planlama alanı ve yakın çevresinin doğal çevre özellikleri ile koruma statülerine ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 09.01.2025 tarih ve 17517551 sayılı kurum görüşü incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda planlama alanının 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında ilan edilmiş herhangi bir korunan alan (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı veya

Tabiat Anıtı) içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ayrıca alanın 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında belirlenmiş Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları içerisinde bulunmadığı, ilan edilmiş sulak alan niteliği taşımadığı ve Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi kapsamında yapılan değerlendirmelerde planlama alanı içerisinde tespit edilmiş herhangi bir endemik bitki türünün bulunmadığı belirlenmiştir. Bu doğrultuda planlama alanının doğal koruma statüleri ve biyolojik çeşitlilik açısından planlama kararlarını kısıtlayıcı nitelikte bir hassasiyet taşımadığı, ancak uygulama aşamalarında doğal çevrenin korunmasına yönelik yürürlükteki mevzuat hükümlerine uyulmasının gerekli olduğu değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda planlama alanında endemik tür varlığı tespit edilmemiş olup, alan milli park, tabiat parkı, tabiat koruma alanı, tabiat anıtı, yaban hayatı geliştirme sahası ve sulak alan sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Bununla birlikte, alanın doğal bitki örtüsünün korunması ve sürdürülebilir kullanım ilkeleri doğrultusunda değerlendirilmesi önem arz etmektedir.

4.2.3. PLANLAMA ALANININ PEYZAJ ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, doğal makilik bitki örtüsünün hâkim olduğu kırsal karakterli bir peyzaj yapısına sahiptir. Alanın mevcut doğal dokusu, çevresinde bulunan açık ve yarı doğal alanlarla bütünlük göstermekte olup görsel peyzaj sürekliliği açısından önem taşımaktadır.

Alan içerisinde yoğun yapılaşma bulunmamakta olup mevcut peyzaj karakteri büyük ölçüde doğal topoğrafya ve doğal bitki örtüsü tarafından şekillenmektedir. Bu durum planlama alanının doğal çevre ile uyumlu bir görünüm sergilemesini sağlamaktadır.

4.2.4. PLANLAMA ALANININ GENEL TOPRAK ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, Akdeniz iklim koşullarının etkisi altında gelişmiş doğal toprak özelliklerine sahiptir. Alan genelinde doğal maki ve fundalık formasyonlarının gelişimine uygun toprak yapısı gözlenmekte olup, mevcut bitki örtüsünün sürekliliğini destekleyen fiziksel özellikler bulunmaktadır.

Toprak yapısı üzerinde bölgenin jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri etkili olmuş olup, alanın mevcut doğal karakterini koruduğu görülmektedir.

4.2.5. PLANLAMA ALANININ EROZYON ÖZELLİKLERİ

Planlama alanında yapılan incelemelerde geçmiş dönemlerde meydana gelmiş önemli bir erozyon olgusuna rastlanmamıştır. Alanın topografik yapısının genel olarak düşük eğimli olması ve doğal bitki örtüsünün yüzey koruyucu etkisi nedeniyle yüzey erozyonu riski düşük düzeydedir.

Bununla birlikte, planlama ve uygulama süreçlerinde yapılacak kazı, dolgu ve altyapı çalışmalarında yüzey akışlarının kontrol altına alınması ve gerekli drenaj önlemlerinin alınması, olası erozyon risklerinin önlenmesi açısından önem taşımaktadır.

4.3 DEMOGRAFİK YAPI

Demografik yapı, bir yerleşmenin nüfus büyüklüğü, nüfusun zaman içerisindeki değişimi, mekânsal dağılımı ve sosyo-ekonomik özelliklerinin değerlendirilmesi açısından önemli bir planlama verisidir.

Planlama alanının bulunduğu Didim ilçesi, son yıllarda turizm, hizmet ve inşaat sektörlerinde yaşanan gelişmelere bağlı olarak nüfus artışı gösteren yerleşimlerden biridir. İlçe, sahip olduğu doğal, kültürel ve turistik değerler nedeniyle hem sürekli göç almakta hem de özellikle yaz aylarında önemli ölçüde mevsimsel nüfus artışı yaşamaktadır. Bu durum, ilçenin demografik yapısının yıl içerisinde dönemsel farklılıklar göstermesine neden olmaktadır.

Didim ilçesinde ekonomik ve mekânsal gelişim büyük ölçüde turizm faaliyetleri ve ikinci konut kullanımları doğrultusunda şekillenmektedir. Özellikle yaz döneminde ilçede bulunan konutların önemli bir kısmı sezonluk kullanım amacıyla değerlendirilmekte olup, bu durum yaz ve kış nüfusları arasında belirgin farklılıklar yaratmaktadır.

Tablo. 1 Aydın İli ve İlçelerinin 2015-2025 Yılları Arası Nüfusu
(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu,2026)

Nüfus	2015	2017	2018	2020	2021	2023	2024	2025
Aydın	1053506	1080839	1097746	1119084	1.134.031	1.161.702	1.165.943	1.172.107
Bozdoğan	34237	33670	33843	33056	32.963	32.528	31.945	31.624
Buharkent	12505	12655	12688	12796	12.951	13.187	13.115	13.137
Çine	50241	49515	49760	49128	48.734	48.585	48.209	47.906
Didim	73827	79464	85055	90427	93.876	100.189	101.474	103.141
Efeler	277466	287518	289248	292716	300.225	308.039	308.551	310.241
Germencik	43367	43809	43913	44255	43.713	44.793	44.677	44.697
İncirliova	47475	50340	51526	53999	54.806	56.934	57.483	58.230
Karacasu	19162	18646	18706	18129	18.003	17.880	17.508	17.225
Karpuzlu	11442	11170	11113	10928	10.755	10.616	10.510	10.352
Koçarlı	23422	23139	23716	22619	22.155	22.599	22.464	22.234
Köşk	27039	27437	27517	27828	28.101	28.440	28.436	28.307
Kuşadası	103849	109058	113580	121493	125.812	133.177	137.015	141.431
Kuyucak	27182	26898	26975	26624	26.393	26.047	26.684	26.196
Nazilli	151789	155320	156748	160877	160.581	162.074	162.041	162.156
Söke	116583	118855	120217	121940	122.708	124.217	123.850	123.843
Sultanhisar	20983	20749	20533	20030	20.272	20.399	20.147	19.791
Yenipazar	12937	12596	12608	12239	11.983	11.998	11.834	11.596

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Didim ilçesinin nüfusu yıllar içerisinde düzenli bir artış eğilimi göstermiştir. 2000 yılında 37.395 kişi olan ilçe nüfusu, 2025 yılı itibarıyla 103.141 kişiye ulaşmıştır. Bu artış, ilçenin turizm ve hizmet sektörleri ekseninde gelişen ekonomik yapısının bir sonucu olarak değerlendirilmektedir.

Tablo.2 Didim İlçesinin 2000-2025 Yılları Arasındaki Nüfusu

(Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2026)

	2000	2010	2015	2016	2017	2019	2021	2022	2023	2024	2025
Didim	37.395	55.130	73.827	77.164	79.464	86.688	93.876	97.000	100.189	101.474	103.141

Planlama alanının bulunduğu Denizköy Mahallesi, Didim ilçesinin kırsal karakterini koruyan mahallelerinden biri olup 2025 yılı nüfusu 1.135 kişidir. Mahalle, ilçe nüfusu içerisindeki payı bakımından düşük yoğunluklu yerleşim özellikleri göstermektedir.

Planlama alanı üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup sürekli veya geçici yerleşik nüfus mevcut değildir.

Tablo. 3 Didim İlçesi 2025 Yılı Mahalle Nüfusları

(Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2026)

İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu (2025)
Didim	Efeler Mah.	25030
Didim	Yeni Mah.	17756
Didim	Cumhuriyet Mah.	10714
Didim	Camlık Mah.	8630
Didim	Hisar Mah.	11309
Didim	Akbük Mah.	8496
Didim	Altinkum Mah.	5779
Didim	Ak-Yeniköy Mah.	2679
Didim	Yalıköy Mah.	2727
Didim	Fevziyasa Mah.	2346
Didim	Mersindere Mah.	1813
Didim	Mavisehir Mah.	1544
Didim	Akköy Mah.	1093
Didim	Denizköy Mah.	1135
Didim	Balat Mah.	1029
Didim	Batıköy Mah.	161

4.4 SU KAYNAKLARI

Bu bölümde planlama alanı ve yakın çevresinin su kaynakları potansiyeli ile mevcut altyapı durumu değerlendirilmiştir.

4.4.1. MEVCUT DURUM ANALİZİ

Didim ilçesi, içme ve kullanma suyu ihtiyacını büyük ölçüde bölgesel su kaynakları ve isale hatları aracılığıyla karşılamaktadır. İlçe genelinde nüfus artışı ve turizm faaliyetlerine bağlı olarak su altyapısının geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Planlama alanı içerisinde göl, gölet, baraj veya sürekli akış gösteren yüzeysel su kaynağı bulunmamaktadır. Ayrıca alan içerisinde içme suyu teminine yönelik herhangi bir tesis yer almamaktadır.

4.4.2. MEVCUT TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı mevcut durumda boş arazi niteliğinde olup alan içerisinde enerji iletim hattı, trafo merkezi veya elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.

Planlama alanının ihtiyaç duyacağı teknik altyapı hizmetleri, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde sağlanacaktır.

4.5 ULAŞIM

Ulaşım sistemi, planlama alanının erişilebilirliği ve çevresiyle bütünleşmesi açısından değerlendirilmiştir.

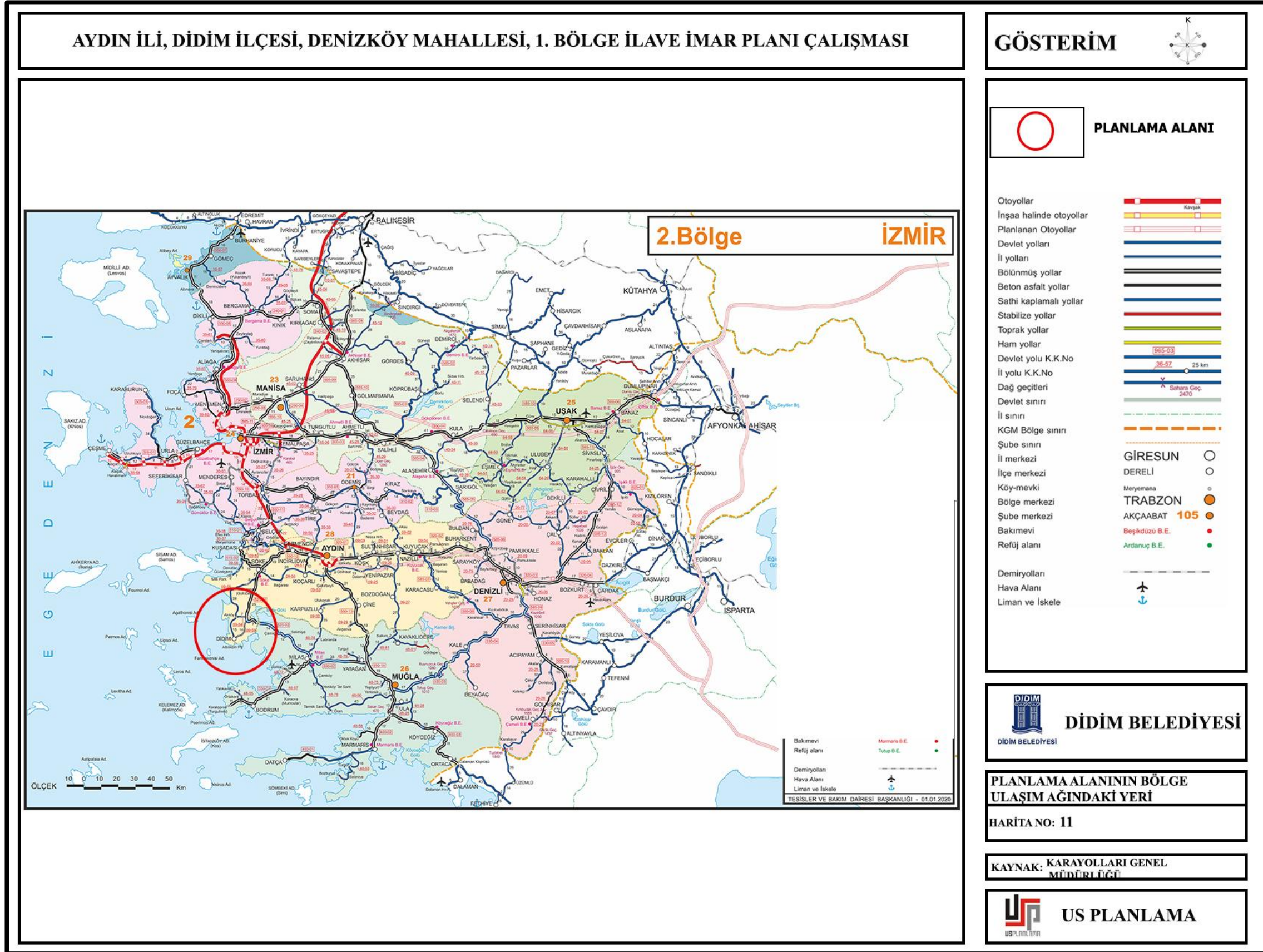
4.5.1. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin önemli ulaşım koridorları üzerinde yer almakta olup karayolu ulaşımı bakımından gelişmiş bir ağ yapısına sahiptir. İl genelinde yer alan devlet yolları ve bölünmüş karayolları, ilin diğer bölgelere ve önemli turizm merkezlerine erişimini sağlamaktadır.

Didim ilçesine ulaşım, ağırlıklı olarak Söke-Didim ve Aydın-Milas karayolu bağlantıları üzerinden sağlanmaktadır. İlçe merkezi, Aydın kent merkezi ve çevre yerleşmeler ile güçlü karayolu bağlantılarına sahiptir.

Planlama alanına erişim ise mevcut karayolu ağı ve mahalle bağlantı yolları aracılığıyla sağlanmakta olup ulaşım açısından herhangi bir erişim sorunu bulunmamaktadır. Alanın Didim ilçe merkezine ve bölgedeki ana ulaşım akslarına yakın konumu, planlama alanının ulaşılabilirliğini artıran önemli bir avantaj oluşturmaktadır.

Harita 11. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri (Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü)



4.6 SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI

Bu bölümde planlama alanı ve yakın çevresinin sosyal ve kültürel yapısı, nüfusun genel özellikleri ile alanda ve yakın çevresinde bulunan kültürel miras değerleri değerlendirilmiştir.

4.6.1. YERLEŞMENİN VE NÜFUSUN SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPISI, ÖZELLİKLERİ

Planlama alanının bulunduğu Aydın ili, eğitim, sağlık, kültür ve sosyal hizmetler bakımından gelişmiş bir yerleşim yapısına sahiptir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre il genelinde okuryazarlık oranı Türkiye ortalamasının üzerinde olup eğitim altyapısı bakımından güçlü bir yapıya sahiptir. İl genelinde eğitim ve sağlık hizmetlerine yönelik yatırımların yanı sıra sosyal ve kültürel donatı alanları da sürekli gelişim göstermektedir.

Didim ilçesi ise Aydın ilinin önemli turizm merkezlerinden biri olup, ekonomik ve sosyal yapısı büyük ölçüde turizm, hizmet ve ticaret faaliyetleri tarafından şekillenmektedir. İlçede yerleşik nüfusun yanı sıra özellikle yaz aylarında önemli ölçüde mevsimsel nüfus artışı yaşanmakta, bu durum sosyal ve kültürel yaşamın çeşitlenmesine katkı sağlamaktadır.

Turizm faaliyetlerinin gelişmesine bağlı olarak ilçede farklı sosyo-kültürel grupların bir arada yaşadığı kozmopolit bir yapı oluşmuş olup, yerleşim dokusu ve sosyal yaşam bu çeşitlilikten etkilenmektedir. İlçe genelinde eğitim, sağlık, kültür ve sosyal hizmetlere yönelik kamu ve özel sektör yatırımları devam etmekte olup, kentsel hizmetlere erişim düzeyi yüksektir.

Planlama alanı mevcut durumda boş ve yapılaşmamış bir arazi niteliğinde olup alan içerisinde yerleşik nüfus bulunmamaktadır.

4.6.2. ÖNEMLİ KÜLTÜREL MİRAS ÖGELERİ

Aydın ili tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olup, sahip olduğu arkeolojik, tarihi ve kültürel değerler bakımından Türkiye'nin önemli kültürel miras alanlarından biridir. İl genelinde antik kentler, kaleler, dini yapılar, sivil mimarlık örnekleri ve geleneksel yerleşim dokuları önemli kültürel miras unsurlarını oluşturmaktadır.

Didim ilçesi ise antik dönemlerden günümüze ulaşan önemli kültür varlıklarına sahip olup, bölgenin tarihsel kimliğinin oluşmasında önemli rol oynamaktadır. İlçe sınırları içerisinde yer alan Apollon Tapınağı, Milet Antik Kenti, Milet Tiyatrosu, Faustina Hamamı, Serapis Tapınağı, İlyas Bey Külliyesi, Priene Antik Kenti ve çevresindeki tarihi yerleşimler ilçenin başlıca kültürel miras değerleri arasında yer almaktadır.

4.7 EKONOMİK YAPI

Bu bölümde planlama alanının yer aldığı Didim İlçesi ile Aydın ilinin ekonomik yapısı ve başlıca sektörleri incelenmiştir. Aydın ili ekonomisi tarım, turizm, ticaret, sanayi ve yenilenebilir enerji sektörlerine dayanmaktadır. Didim ilçesi ise Aydın ilinin diğer ilçelerinden

farklı olarak ekonomisini büyük ölçüde turizm, hizmetler sektörü, gayrimenkul faaliyetleri ve buna bağlı ticari faaliyetler üzerine geliştirmiştir. Özellikle yaz aylarında nüfusun katlanarak artması, ilçedeki ekonomik hareketliliğin temel belirleyicilerinden biridir.

4.7.1. BÖLGENİN EKONOMİK YAPISI

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin önemli tarım, turizm ve enerji merkezlerinden biridir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre ilin nüfusu 2024 yılı itibarıyla 1,16 milyonun üzerindedir. İlde ekonomik faaliyetler ağırlıklı olarak tarım, gıda sanayi, turizm, ticaret ve yenilenebilir enerji sektörlerinde yoğunlaşmaktadır. Büyük Menderes Havzası'nın sağladığı verimli tarım alanları sayesinde incir, zeytin, kestane, pamuk ve çeşitli meyve üretiminde Türkiye'nin önde gelen illeri arasında yer almaktadır.

Didim ilçesi ise özellikle son yirmi yılda turizm yatırımları, ikinci konut gelişimi, marina faaliyetleri ve hizmet sektöründeki büyüme sayesinde önemli bir ekonomik gelişim göstermiştir. İlçede ekonomik faaliyetler turizm sezonunda yoğunlaşmakta olup konaklama, yeme-içme, perakende ticaret, inşaat, emlak ve marina hizmetleri başlıca gelir kaynaklarını oluşturmaktadır. İlçe ekonomisi doğrudan turizm sektörü ile ilişkili olup, yaz döneminde nüfusun birkaç kat artması yerel ticaret ve hizmet sektörlerine önemli katkı sağlamaktadır.

Planlama alanı mevcut durumda boş ve yapılaşmamış bir arazi niteliğinde olup alan içerisinde herhangi bir ekonomik faaliyet bulunmamaktadır. Ancak alanın bulunduğu bölge, gelişen turizm ve konut yatırımları nedeniyle ekonomik gelişim potansiyeli taşıyan bir konumda yer almaktadır.

4.7.2. SEKTÖREL YAPI

Turizm Sektörü

Aydın ili sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerler sayesinde Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. İl genelinde Kuşadası ve Didim başta olmak üzere kıyı turizmi, kültür turizmi, kruvaziyer turizmi ve yat turizmine yönelik faaliyetler gelişmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2024 yılı içerisinde Aydın ilindeki müze ve ören yerleri yüz binlerce ziyaretçi tarafından ziyaret edilmiştir. Özellikle Afrodiasias Antik Kenti, Milet Antik Kenti, Priene Antik Kenti ve Didim Apollon Tapınağı ilin turizm potansiyelini artıran önemli kültürel miras alanları arasında yer almaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Didim ilçesinde turizm faaliyetleri ağırlıklı olarak bakanlık belgeli konaklama tesisleri, marina işletmeleri, günübirlik turizm faaliyetleri ve yazlık konut kullanımları üzerinden gelişmektedir. İlçede faaliyet gösteren konaklama tesisleri içerisinde otel, tatil köyü, butik otel, pansiyon ve apart otel türünde işletmeler bulunmaktadır.

Didim'de turizm sezonu genellikle Nisan ayında başlayıp Ekim ayı sonuna kadar devam etmekte, özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında konaklama tesislerinde doluluk oranları önemli ölçüde artmaktadır. Yaz döneminde ilçenin fiili nüfusu yerleşik nüfusun birkaç katına ulaşmakta ve bu durum ticaret, ulaşım, yeme-içme ve hizmet sektörlerinde önemli ekonomik hareketlilik yaratmaktadır.

Didim ilçesinde faaliyet gösteren turizm tesisleri ve yatak kapasitesi, Aydın ilinin turizm altyapısının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. İlçede bulunan turizm tesisleri içerisinde yüksek standartlı tatil köyleri ile 4 ve 5 yıldızlı oteller de yer almakta olup ilçenin uluslararası turizm pazarındaki rekabet gücüne katkı sağlamaktadır.

Didim'in turizm ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olan D-Marin Didim, Doğu Akdeniz'in en büyük marinalarından biri olup yaklaşık 576 yat bağlama kapasitesine ve 600 tekne kara park kapasitesine sahiptir. Marina bünyesinde yaklaşık 90 süper yat bağlama alanı bulunmakta olup yat turizmi açısından Didim'in uluslararası ölçekte tanınmasına katkı sağlamaktadır.

Aydın ilinin kruvaziyer turizmindeki en önemli giriş kapısı olan Kuşadası Limanı ise Türkiye'nin en yoğun kruvaziyer limanlarından biri olup her yıl yüz binlerce yabancı ziyaretçinin bölgeye ulaşmasını sağlamaktadır. Kuşadası-Didim turizm koridoru, Aydın ilinin uluslararası turizm hareketleri açısından en önemli destinasyon alanını oluşturmaktadır.

Didim ilçesinde son yıllarda marina yatırımları, uluslararası otel markalarının ilgisi, ikinci konut yatırımları ve kültür turizmi faaliyetleri sayesinde turizm sezonunun yılın daha uzun dönemlerine yayılmasına yönelik gelişmeler yaşanmaktadır. Bu durum ilçenin ekonomik yapısında turizm sektörünün ağırlığını artırmaktadır.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre Didim ilçesinde konaklayan yerli ve yabancı turist sayıları son yıllarda artış eğilimi göstermektedir. Özellikle Birleşik Krallık başta olmak üzere Avrupa ülkelerinden gelen yabancı turistler ilçe turizminin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Yaz aylarında nüfusun yerleşik nüfusun birkaç katına ulaşması; konaklama, yeme-içme, ulaşım, eğlence ve ticaret sektörlerinde önemli ekonomik hareketlilik oluşturmaktadır.

Ticaret ve Hizmet Sektörü

Aydın ilinde ticaret sektörü; tarım, turizm ve sanayi faaliyetlerine bağlı olarak gelişim göstermektedir. İl genelinde perakende ticaret, lojistik hizmetler, finans faaliyetleri, depolama, ulaştırma ve çeşitli hizmet sektörleri ekonomik yapı içerisinde önemli bir paya sahiptir. Özellikle Efeler, Nazilli, Söke, Kuşadası ve Didim ilçeleri bölgesel ölçekte ticaret merkezleri olarak öne çıkmaktadır.

Didim ilçesinde ticari faaliyetler büyük ölçüde turizm ve hizmet sektörleriyle ilişkilidir. İlçe merkezinde, Altinkum ve marina çevresinde yoğunlaşan ticari kullanımlar; konaklama

tesisleri, restoranlar, kafeler, eğlence mekânları, perakende satış birimleri ve turistik ürün ticareti şeklinde gelişmiştir. İlçede son yıllarda artan nüfus ve ikinci konut gelişmeleri hizmet sektörünün büyümesini desteklemekte olup özellikle yaz sezonunda ticaret hacminde önemli artışlar yaşanmaktadır.

Sanayi Sektörü

Aydın ilinde sanayi sektörü ağırlıklı olarak tarıma dayalı üretim faaliyetleri üzerine kurulmuştur. Organize sanayi bölgelerinde gıda ürünleri imalatı, zeytinyağı üretimi, incir işleme tesisleri, tekstil ürünleri, makine ekipman üretimi ve yapı malzemeleri üretimi öne çıkmaktadır. Didim ilçesinde ise sanayi faaliyetleri sınırlı düzeyde gelişmiştir. İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak turizm ve hizmet sektörlerine dayandığından üretim faaliyetleri daha çok yerel ihtiyaçlara yönelik küçük ölçekli işletmeler, yapı malzemesi üretimi, inşaat sektörü ve çeşitli atölye faaliyetleri ile sınırlı kalmaktadır. Son yıllarda turizm yatırımlarına bağlı olarak inşaat sektöründe yaşanan gelişim ilçedeki ekonomik faaliyetlerin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

Tarım Sektörü

Aydın ili Türkiye'nin en önemli tarımsal üretim merkezlerinden biri olup yaklaşık 395 bin hektarlık tarım alanına sahiptir. İlde özellikle incir, zeytin, kestane, pamuk ve narenciye üretimi ön plana çıkmaktadır. Aydın, dünya ölçeğinde önem taşıyan kuru incir üretiminin merkezi konumunda olup tarımsal ihracat açısından ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. 2024 yılı TÜİK verilerine göre Aydın ili; sofralık ve yağlık zeytin üretiminde Türkiye'nin önde gelen illeri arasında yer almaktadır. İl genelinde yaklaşık 25 milyonun üzerinde zeytin ağacı bulunmakta olup Türkiye sofralık ve yağlık zeytin üretiminde önemli paya sahiptir.

Didim ilçesinde tarımsal faaliyetler daha sınırlı olmakla birlikte kırsal mahallelerde zeytinlik alanlar ve küçük ölçekli tarımsal üretim faaliyetleri devam etmektedir. Turizm ve konut gelişiminin etkisiyle ilçede tarım sektörünün ekonomik ağırlığı azalmakla birlikte kırsal alan ekonomisindeki önemini korumaktadır. Planlama alanı içerisinde ise mevcut durumda herhangi bir tarımsal üretim faaliyeti bulunmamaktadır.

Tablo. 4 Aydın ilinde Tarım Topraklarının Kullanım Alanları ve Oranları

(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

Arazi Kullanımı	Alan (Ha)	Kültür Arazisine Oranı (%)	Toplam Alana Oranı (%)
Zeytinlik ve Meyvelik	201.888	51	24.3
Turunçgiller	5.366	1.4	0.6
Bağ	1.754	0.4	0.2
Tahıllar	70.477	17.8	8.5
Endüstri Bitkileri	47.305	12	5.7
Yem Bitkiler	35.670	9	4.3
Sebze Alanları	10.769	2.7	1.3
Diğer Alanlar	22.265	5.6	3.2
TOPLAM	395.494	100	48.1

Ormancılık

Aydın ili toplam yüzölçümünün önemli bir bölümünü oluşturan orman varlığı ile Ege Bölgesi'nin önemli orman kaynaklarına sahip illerinden biridir. Orman alanları ağırlıklı olarak Çine, Bozdoğan, Karacasu, Söke ve Didim çevresindeki dağlık alanlarda yoğunlaşmaktadır. İlde kızılçam, fıstıkçamı, meşe ve maki toplulukları yaygın olarak görülmektedir.

Aydın Orman İşletme Müdürlüğü'nün 23.10.2024 tarih ve 13457137 sayılı görüşünde planlama alanını oluşturan 3028 ada 66 parselin ormanla ilişkisinin bulunmadığı belirtilmiş olup planlama çalışmasının ormancılık faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca oluşturmadığı ifade edilmiştir. Planlama alanı içerisinde orman vasfında herhangi bir alan bulunmamakta olup alan ağırlıklı olarak makilik bitki örtüsü ile kaplıdır.

Yenilenebilir Enerji Kaynakları

Aydın ili Türkiye'nin en önemli yenilenebilir enerji üretim merkezlerinden biridir. Özellikle Büyük Menderes Grabeni üzerinde yer alan yüksek sıcaklıklı jeotermal kaynaklar sayesinde Türkiye'nin jeotermal elektrik üretiminde ilk sıralarda yer almaktadır. 2025 yılı itibarıyla ilde faaliyet gösteren jeotermal enerji santralleri toplam kurulu güç bakımından Türkiye'nin en önemli üretim merkezlerinden birini oluşturmaktadır. Jeotermal enerjinin yanında rüzgâr ve güneş enerjisi yatırımları da hızla gelişmektedir. Aydın ili sahip olduğu yüksek güneşlenme süresi nedeniyle güneş enerjisi yatırımları açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Didim ilçesi de kıyı konumu ve yüksek güneşlenme süresi nedeniyle yenilenebilir enerji yatırımları açısından avantajlı konumdadır.

Planlama alanının enerji ihtiyacı ulusal elektrik şebekesi üzerinden karşılanabilecek olup ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda planlama alanı içerisinde teknik altyapı ihtiyacını karşılamak amacıyla trafo alanları planlanmıştır.

4.7.3. DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup ilçenin gelişme alanları arasında bulunmaktadır. Alanın yakın çevresinde devam eden konut ve turizm yatırımları dikkate alındığında plan kararlarının bölgenin turizm ve hizmet sektörü odaklı ekonomik gelişimini destekleyeceği değerlendirilmektedir.

Planlama alanında öngörülen konut kullanımlarının bölgede turizm, ticaret ve hizmet sektörlerinde çalışan nüfusun barınma ihtiyacına katkı sağlaması beklenmektedir. Bu kapsamda planlama alanının, Didim'in sürdürülebilir büyüme sürecine ve bölgesel ekonomik gelişimine olumlu katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

4.8 TURİZM YAPISI

Bu bölümde planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin turizm istatistikleri, alternatif turizm faaliyetleri, bölgedeki turizm sektörünün mevcut durumu, sorunları ve gelişme potansiyelleri incelenmiştir.

4.8.1. TURİZM İSTATİSTİKLERİ

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin en önemli turizm merkezlerinden biri olup sahip olduğu kıyı turizmi, kültür turizmi, kruvaziyer turizmi ve alternatif turizm olanakları sayesinde Türkiye turizm ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2024 yılı itibarıyla il genelinde turizm işletme belgeli, basit konaklama belgeli ve yatırım belgeli tesisler dahil olmak üzere yaklaşık 800'e yakın konaklama tesisi faaliyet göstermektedir. Toplam yatak kapasitesi ise 90.000'in üzerine ulaşmıştır. Bu kapasitenin önemli bölümü Kuşadası ve Didim ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. İl genelinde faaliyet gösteren konaklama tesisleri içerisinde 5 yıldızlı otellerin oranı yaklaşık %12 seviyesinde olup, toplam yatak kapasitesinin yaklaşık %45'i üst segment turizm tesislerinde yer almaktadır.

Didim ilçesi, Aydın turizm sektörünün en hızlı gelişen destinasyonlarından biri konumundadır. İlçede 2025 yılı itibarıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli yaklaşık 25 tesis, yatırım belgeli 10'a yakın tesis ve belediye/basit konaklama belgeli yaklaşık 180 turizm işletmesi bulunmaktadır. Toplam turistik yatak kapasitesinin 18.000–20.000 yatak aralığında olduğu tahmin edilmektedir. Son yıllarda açılan yüksek standartlı turizm yatırımlarıyla birlikte 5 yıldızlı tesis sayısında önemli artış yaşanmış olup özellikle Altınkum, Delice Yarımadası ve Akbük bölgelerinde uluslararası standartlarda konaklama tesisleri hizmet vermeye başlamıştır. Didim'deki 5 yıldızlı ve tatil köyü niteliğindeki tesislerin toplam yatak kapasitesinin ilçe genelindeki kapasitenin yaklaşık %35-40'ını oluşturduğu değerlendirilmektedir.

Turist hareketliliği açısından değerlendirildiğinde, Aydın ili genelinde pandemi sonrası dönemde önemli bir toparlanma yaşanmıştır. Türkiye genelinde 2024 yılında 52,6 milyon yabancı ziyaretçi ağırlanmış ve turizm gelirleri 61,1 milyar dolarla tarihi seviyeye ulaşmıştır. Aydın ili bu büyümeden önemli ölçüde pay almış; özellikle Kuşadası ve Didim ilçelerinde yabancı turist sayılarında belirgin artış gerçekleşmiştir. İngiltere, Almanya, Hollanda ve Polonya başta olmak üzere Avrupa ülkelerinden gelen turistler Didim turizminin temel pazarlarını oluşturmaktadır.

Didim ilçesinde yaz sezonunda nüfusun 300.000 kişiye yaklaştığı, günübirlik ziyaretçiler ve ikinci konut kullanıcılarıyla birlikte bu sayının dönemsel olarak daha da yükseldiği bilinmektedir. Özellikle son yıllarda uluslararası marina yatırımları, yeni otel projeleri ve ulaşım bağlantılarındaki gelişmeler ilçenin turizm kapasitesini artırmıştır. 2024 yılı itibarıyla yalnızca kültür turizmi kapsamında ziyaret edilen başlıca alanlarda önemli artışlar yaşanmıştır. Apollon Tapınağı ziyaretçi sayısı 2023 yılında 111.895 kişi iken 2024 yılında 116.617 kişiye ulaşmış; Milet Ören Yeri ziyaretçi sayısı 53.677'den 56.581'e yükselmiştir. Aynı dönemde Milet Müzesi ziyaretçi sayısı 24.483'ten 29.294'e çıkmıştır. Didim'in turizm altyapısının en önemli unsurlarından biri olan Didim Marina, Türkiye'nin en büyük yat limanlarından biri olarak faaliyet göstermektedir. Marina yaklaşık 580 deniz ve 600 kara bağlama kapasitesine sahip olup Doğu Akdeniz'in önemli yat turizmi merkezleri arasında yer almaktadır. Uluslararası standartlardaki marina tesisleri sayesinde ilçede yüksek gelir grubuna yönelik turizm hareketliliği artmakta, bu durum konaklama, yeme-içme ve ticaret sektörlerine doğrudan katkı sağlamaktadır.

Aydın ilinde turizm sektörünün mekânsal dağılımı incelendiğinde Kuşadası yaklaşık 45.000 yatak kapasitesi ile ilk sırada yer almakta, Didim ise yaklaşık 20.000 yatak kapasitesi ile ilin ikinci büyük turizm merkezi konumunda bulunmaktadır. Özellikle son dönemde açılan büyük ölçekli resort oteller, marina yatırımları, kültür turizmi odaklı projeler ve kruvaziyer turizmindeki büyüme dikkate alındığında Didim'in turizm sektöründeki payının önümüzdeki yıllarda daha da artması beklenmektedir. Planlama alanı ise Didim'in gelişen turizm koridoru içerisinde yer almakta olup mevcut durumda herhangi bir konaklama tesisi veya turizm amaçlı yapılaşma bulunmamaktadır. Buna karşın bölgenin doğal çevresi, kıyı turizmine yakınlığı ve ulaşım bağlantıları nedeniyle gelecekte kontrollü ve sürdürülebilir turizm yatırımları açısından potansiyel taşıdığı değerlendirilmektedir.

4.8.2. BÖLGEDE GERÇEKLEŞTİRİLEN ALTERNATİF TURİZM FAALİYETLERİ

Aydın ili yalnızca deniz-kum-güneş turizmiyle değil, kültür, inanç, doğa, gastronomi, agro-turizm ve sağlık turizmi açısından da önemli potansiyeller taşımaktadır. Afrodiasias, Milet, Priene, Nysa ve Tralleis gibi antik kentler kültür turizmini desteklerken; Dilek Yarımadası-Büyük Menderes Deltası Milli Parkı, Bafa Gölü ve Latmos Bölgesi doğa turizmi açısından önemli çekim alanlarıdır. Ayrıca jeotermal kaynakların varlığı sağlık ve termal turizmin gelişmesine katkı sağlamaktadır.

Didim ilçesinde deniz turizminin yanı sıra yat turizmi, dalış turizmi, kültür turizmi, kamp-karavan turizmi, doğa yürüyüşleri ve bisiklet rotaları giderek önem kazanmaktadır. Didim Marina, Türkiye'nin en büyük yat limanlarından biri olarak uluslararası yat turizmine hizmet vermektedir. Akbük ve çevresindeki doğal alanlar ekoturizm faaliyetlerine olanak sağlarken, Bafa Gölü ve Latmos Bölgesi ile bağlantılı doğa ve kültür rotaları alternatif turizm çeşitliliğini artırmaktadır.

4.8.3. BÖLGEDEKİ TURİZM FAALİYETLERİNE YÖNELİK SORUNLAR, OLANAKLAR, POTANSİYELLER

Aydın ve Didim turizminin karşı karşıya olduğu temel sorunlar arasında turizm faaliyetlerinin büyük ölçüde yaz sezonuna bağlı olması, mevsimsellik nedeniyle tesislerin yılın önemli bir bölümünde düşük kapasiteyle çalışması, yaz dönemlerinde altyapı ve ulaşım sistemleri üzerindeki yoğun baskı ile kıyı alanlarındaki yapılaşma baskısı yer almaktadır. Ayrıca iklim değişikliğine bağlı kuraklık riskleri, kıyı erozyonu ve doğal alanların korunmasına ilişkin hassasiyetler turizm sektörünün sürdürülebilirliği açısından önem arz etmektedir.

Bununla birlikte bölgenin sahip olduğu doğal kıyılar, uzun plajlar, yüksek güneşlenme süresi, uluslararası marina altyapısı, antik kentler, kültürel miras alanları ve gelişmiş ulaşım bağlantıları önemli avantajlar sunmaktadır. Özellikle kültür turizmi, kruvaziyer turizmi, yat turizmi, sağlık turizmi ve ekoturizm alanlarında gelişme potansiyeli yüksek olup, turizmin yıl geneline yayılmasıyla bölge ekonomisine sağlanan katkının daha da artması beklenmektedir. Planlama alanının Didim'in gelişen turizm koridoru içerisinde yer alması, gelecekte gerçekleştirilebilecek kontrollü ve sürdürülebilir turizm yatırımları açısından önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

4.9 TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu Didim ilçesi, Aydın ilinin gelişmiş teknik altyapı sistemlerine sahip turizm merkezlerinden biri olup enerji, içme suyu, kanalizasyon, haberleşme ve katı atık yönetimi hizmetlerinden yararlanmaktadır. Son yıllarda özellikle nüfus artışı ve turizm faaliyetlerine bağlı olarak altyapı yatırımlarında önemli gelişmeler yaşanmıştır.

Elektrik Altyapısı

Didim ilçesi ulusal enerji iletim ve dağıtım sistemine bağlı olup elektrik hizmetleri ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından sağlanmaktadır. İlçe genelinde enerji ihtiyacı orta ve alçak gerilim şebekeleri ile karşılanmakta olup, turizm sezonunda artan enerji talebine yönelik olarak trafo ve dağıtım hatlarında kapasite artırımı çalışmaları sürdürülmektedir. Denizköy Mahallesi ve çevresinde enerji nakil hatları, dağıtım tesisleri ve trafolar bulunmakta olup planlama alanının elektrik altyapısına erişiminde herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bölge aynı zamanda Aydın ilinin yüksek yenilenebilir enerji üretim kapasitesinden dolayı olarak faydalanmaktadır.

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Didim ilçesinin içme ve kullanma suyu ihtiyacı büyük ölçüde Büyük Menderes Havzası kaynakları ile Akbük ve çevresindeki yeraltı su kaynaklarından karşılanmaktadır. Su hizmetleri Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (ASKİ) tarafından yürütülmektedir. Son yıllarda özellikle yaz aylarında artan nüfusa bağlı olarak su iletim ve depolama sistemlerinde kapasite artırımı çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Planlama alanında içme ve kullanma suyu ihtiyacı mevcut şehir şebekesinden karşılanabilmekte olup gerekli izinlerin alınması halinde açılacak derin sondaj kuyularından elde edilen sular da analiz sonuçlarına bağlı olarak içme, kullanma veya sulama amacıyla değerlendirilebilmektedir. Mevcut durumda planlama alanında su teminine ilişkin herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

Kanalizasyon ve Atıksu Altyapısı

Didim ilçesinde kanalizasyon hizmetleri ASKİ tarafından yürütülmektedir. İlçe merkezinin büyük bölümünde kanalizasyon şebekesi bulunmakla birlikte özellikle kırsal ve düşük yoğunluklu yerleşim alanlarında fosseptik sistemleri ve paket arıtma çözümleri kullanılabilmektedir. Son yıllarda turizm kaynaklı nüfus artışına bağlı olarak atıksu altyapısının geliştirilmesine yönelik yatırımlar yapılmış olup mevcut arıtma tesislerinin kapasitesinin artırılması yönünde çalışmalar devam etmektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinde oluşacak atıksuların ilgili kurum görüşleri doğrultusunda kanalizasyon sistemine veya uygun arıtma sistemlerine bağlanarak bertaraf edilmesi mümkündür.

Katı Atık Yönetimi

Aydın Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda il genelinde Efeler, Kuşadası ve Didim ilçelerinde olmak üzere üç adet düzenli depolama tesisi faaliyet göstermektedir. Didim Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi, Akköy Mahallesi sınırları içerisinde Taşburun Mevkii'nde yer almakta olup şehir merkezine yaklaşık 12 km mesafededir. Tesiste düzenli depolama faaliyetlerinin yanı sıra sızıntı suyu toplama ve arıtma sistemleri de bulunmaktadır. İlçe genelinde oluşan evsel katı atıklar düzenli olarak toplanmakta ve çevre mevzuatına uygun şekilde bertaraf edilmektedir.

Haberleşme ve Telekomünikasyon Altyapısı

Didim ilçesinde Türk Telekom başta olmak üzere çeşitli telekomünikasyon operatörleri tarafından sabit telefon, fiber internet ve mobil haberleşme hizmetleri sunulmaktadır. İlçe merkezi ile turizm bölgelerinde yüksek hızlı internet altyapısı yaygınlaşmış olup 4.5G ve 5G uyumlu mobil haberleşme sistemlerinin kullanım oranı yüksektir. Planlama alanı ve çevresinde haberleşme altyapısına erişim açısından önemli bir kısıt bulunmamaktadır.

Teknik Altyapının Genel Değerlendirmesi

Planlama alanı; elektrik, içme suyu, haberleşme ve katı atık yönetimi açısından mevcut kentsel altyapı sistemlerinden yararlanabilecek konumda bulunmaktadır. Alanda gerçekleştirilecek planlama ve uygulama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda altyapı bağlantılarının sağlanması mümkün olup teknik altyapı açısından yerleşime engel oluşturabilecek herhangi bir unsur tespit edilmemiştir. Özellikle Didim ilçesinde son yıllarda gerçekleştirilen altyapı yatırımları dikkate alındığında planlama alanının mevcut ve gelecekteki kullanım kararlarını destekleyebilecek altyapı kapasitesine sahip olduğu değerlendirilmektedir.

4.10 ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup mevcut durumda herhangi bir yapılaşma içermemektedir. Alan doğal karakterini büyük ölçüde korumakta olup insan müdahalesinin sınırlı olduğu boş ve doğal nitelikli bir arazi görünümündedir. Yapılan arazi gözlemleri ve mevcut durum analizleri doğrultusunda alan içerisinde konut, ticaret, turizm, sanayi veya tarımsal amaçlı kullanılmakta olan herhangi bir yapı ya da tesis bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanının mevcut arazi kullanım deseni incelendiğinde alanın ağırlıklı olarak Akdeniz iklimine özgü makilik bitki örtüsü ile kaplı olduğu görülmektedir. Yer yer fundalık ve doğal çalı formasyonları gözlenmekte olup alan içerisinde aktif tarımsal faaliyet, mera kullanımı veya ormancılık faaliyeti bulunmamaktadır. Alanın çevresinde ise kırsal karakterli kullanımlar, doğal alanlar ve düşük yoğunluklu yerleşim alanları yer almaktadır. Mevcut kullanım özellikleri dikkate alındığında planlama alanı doğal niteliğini koruyan boş bir arazi karakteri göstermektedir.

4.11 YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanına ilişkin olarak gerçekleştirilen jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları, sondajlar ve ilgili kurum görüşleri incelendiğinde alan içerisinde yapılaşmayı tamamen engelleyecek nitelikte herhangi bir yapı yasaklı alan bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan, aktif heyelan sahası, kaya düşmesi riski taşıyan alan, çığ bölgesi, taşkın koruma alanı veya benzeri doğal afet riski yüksek bölgeler içerisinde yer almamaktadır.

Ayrıca yapılan incelemeler sonucunda planlama alanının 7269 sayılı Kanun kapsamında ilan edilmiş herhangi bir afete maruz bölge sınırları içerisinde kalmadığı belirlenmiştir. Bununla birlikte yapılaşma süreçlerinde onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen önlem ve önerilere uyulması, yürürlükte bulunan deprem yönetmelikleri doğrultusunda projelendirme yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda planlama alanı genel olarak yerleşime uygun alan niteliği taşımaktadır.

4.12 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı, Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilmiş olan Didim Turizm Merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bu kapsamda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu hükümlerine tabidir.

2634 sayılı Kanun uyarınca söz konusu alanlarda turizmin geliştirilmesi, turizm yatırımlarının teşvik edilmesi, turizm kaynaklarının korunarak kullanılması ve sürdürülebilir turizm anlayışının desteklenmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda yapılacak her türlü planlama, uygulama ve yatırım faaliyetlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belirlenen ilke ve esaslara uyulması gerekmektedir.

Planlama alanının bulunduğu bölge, Didim kıyı kesiminde yer alan önemli turizm gelişim alanlarından biri olup, bölgenin doğal, kültürel ve tarihi değerlerinin korunması ile turizm potansiyelinin değerlendirilmesine yönelik üst ölçekli plan kararları doğrultusunda gelişmektedir. Bu nedenle imar planı çalışmaları hazırlanırken ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmış, plan kararlarının turizm sektörü, çevresel değerler ve kültürel mirasın korunması ilkeleri ile uyumlu olması gözetilmiştir.

Bununla birlikte planlama alanı içerisinde milli park, tabiat parkı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, yaban hayatı geliştirme sahası veya benzeri nitelikte farklı bir özel kanun kapsamında koruma statüsü bulunan alan yer almamaktadır. Ancak alanın Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde bulunması nedeniyle tüm planlama ve uygulama süreçlerinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.

4.13 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı içerisinde yapılan araştırmalar ve ilgili kurum kayıtları doğrultusunda, Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kültürel miras niteliği taşıyan bir unsur bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz üzerinde yer alan tarihi sarnıç kalıntısı, Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiştir.

Bu kapsamda planlama çalışmalarında söz konusu kültür varlığının korunması esastır. Alan içerisinde gerçekleştirilecek her türlü uygulama, ilgili Koruma Bölge Kurulu kararları ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri doğrultusunda yürütülecektir. Planlama sürecinde kültür varlığının korunmasına yönelik gerekli koruma tedbirlerinin alınması ve ilgili kurum görüşlerinin sağlanması gerekmektedir.

4.14 MÜLKİYET YAPISI

Planlama çalışmasına konu alan, tapuda Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Söz konusu taşınmaz tapu kayıtlarında arsa vafında kayıtlı olup özel şahıs mülkiyetindedir.

Parsel üzerinde kamu mülkiyetine konu herhangi bir alan bulunmamakta olup taşınmazın tamamı özel mülkiyet statüsündedir. Planlama sürecinde mülkiyet yapısı açısından uygulamayı engelleyici herhangi bir durum bulunmamaktadır. Ancak plan kararlarının uygulanması aşamasında yürürlükteki imar mevzuatı ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda gerekli işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekecektir.

4.15 YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanı mevcut durumda yapılaşmamış bir alan niteliğindedir. Alan içerisinde konut, ticaret, turizm veya başka bir kullanım amacına yönelik inşa edilmiş herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle alanda kaçak yapılaşma, ruhsatsız kullanım veya plansız gelişimden kaynaklanan mekânsal sorunlar gözlenmemektedir.

Planlama alanı doğal karakterini büyük ölçüde korumuş olup mevcut arazi kullanımı makilik bitki örtüsü ile sınırlıdır. Alanın çevresinde yer alan yapılaşmalar düşük yoğunluklu ve kırsal karakterli gelişim göstermektedir. Bu durum planlama alanının gelecekte gerçekleştirilecek planlama kararları doğrultusunda kontrollü, sürdürülebilir ve çevreyle uyumlu şekilde gelişmesine olanak sağlayabilecek bir potansiyel oluşturduğu şeklinde değerlendirilmektedir.

4.16 ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına ilişkin mevcut durumun ortaya konulabilmesi amacıyla saha çalışmaları kapsamında farklı noktalardan fotoğraf çekimleri gerçekleştirilmiştir. Fotoğraflar, alanın mevcut arazi kullanımını, topografik yapısını, bitki örtüsünü, çevresindeki ulaşım bağlantılarını ve yakın çevre karakterini yansıtacak şekilde seçilen noktalardan alınmıştır.

Planlama alanı genel olarak doğal karakterini koruyan, yapılaşma bulunmayan ve ağırlıklı olarak makilik bitki örtüsü ile kaplı bir görünüm sergilemektedir. Alan içerisinde herhangi bir yapı, tesis veya yerleşim unsuru bulunmamakta olup, çevresinde yer alan doğal peyzaj değerleri ön plana çıkmaktadır. Saha gözlemleri sırasında çekilen fotoğraflar, alanın mevcut fiziksel durumunun belgelenmesi ve planlama kararlarının oluşturulmasına altlık teşkil etmesi amacıyla kullanılmıştır.

Planlama alanına ait fotoğraflar ile fotoğraf çekim yönleri aşağıda verilmiş olup, fotoğraflar alanın mevcut durumunu ve yakın çevresi ile olan ilişkisini göstermektedir.

Fotoğraf No: 1



Fotoğraf No: 2



Harita 13. Planlama Alanına Ait Fotoğraflar (Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları)

AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, DENİZKÖY MAHALLESİ, 3037 ADA 7 NOLU PARSEL İMAR PLANI ÇALIŞMASI



GÖSTERİM



PLANLAMA ALANI

V FOTOĞRAF NUMARASI

1 FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNÜ

DİDİM BELEDİYESİ

ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

HARİTA NO: 13

KAYNAK: ARAZİ VE BÜRO ÇALIŞMALARI

US PLANLAMA

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin hazırlanan imar planı çalışmalarında, yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş talep edilmiştir. Kurum görüşleri; planlama alanının doğal, kültürel, teknik ve idari özelliklerinin değerlendirilmesi, plan kararlarının üst ölçekli planlar ve sektörel yatırımlarla uyumunun sağlanması ve kamu yararının gözetilmesi amacıyla alınmıştır.

İlgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen görüşlerde; planlama alanının mevcut durumu, kurumların görev ve sorumluluk alanlarına giren hususlar ile planlama sürecinde uyulması gereken teknik ve yasal koşullar değerlendirilmiştir. Kurum görüşlerinde belirtilen şartlar, öneriler ve kısıtlamalar planlama çalışmalarında dikkate alınmış, gerekli görülen hususlar plan kararlarına ve plan notlarına yansıtılmıştır.

Bu kapsamda alınan kurum görüşlerinin sonuç bölümleri aşağıda özetlenmiş olup, görüşlerin tam metinleri plan açıklama raporu eklerinde sunulmaktadır. Kurumlar tarafından belirtilen tüm koşul ve tedbirlere uygulama aşamasında uyulması esastır.

5.1. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

5.1.1. Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

07.11.2024 tarih ve 5897624 sayılı yazısında "... Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarihli ve 17598 sayılı kararı yazımız ekinde gönderilmektedir. Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesinde Bulunan, 3028 Ada, 66 Parsel Numarasına Kayıtlı Taşınmazda Yer Alan Sarnıç Yapısının korunma alanı sınırlarının bir kısmının tapulanma harici alanında bulunduğu ve tapulanma harici alanda korunma alanı şerhi yapılamadığından anılan 13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmeliğinin" Tescil İşlemlerine ilişkin 8.maddesinin (d ve e) bentleri gereğince bu alanda yapılacak yeni bir sınırlandırma ve parsel ihdasında Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir. 2863 sayılı Kanunun 7'nci maddesi ile 13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının gereğince tapunun 3028 ada, 66 parsel ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik" numarasına kayıtlı taşınmazın tapu kütüğü beyanlar hanesine "Denizköy Sarnıcı Korunması Şeklinde kültür varlığı beyanı; tapunun Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. / I. Grup Yapı." 3028 ada, 66 parsel ve 3031 ada 3 parsel numarasına kayıtlı taşınmazların tapu kütüğü beyanlar hanesine "Bir Bölümü Korunma Alanında Kalmaktadır." şeklinde korunma alanı belirtmesi yapılarak taşınmazların tapu kayıt örneklerinin Müdürlüğümüze iletilmesi..." denilmektedir.

5.2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

5.2.1. Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

07.11.2024 tarih ve 10839987 sayılı yazısında, “... Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu taşınmaza yönelik 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5.3. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

5.3.1. Aydın Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

23.10.2024 tarih ve 13457137 sayılı yazısında, “Didim İlçesi Denizköy Mahallesiinde bulunan 44.996,05m² yüzölçümlü 3028/66 parselin ormanla ilişkisi bulunmamakta olup, imar planı çalışması yapılmasında Ormancılık açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5.3.2. 4. Bölge Müdürlüğü

09.01.2025 tarih ve 17517551 sayılı yazısında, “... Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı) ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı, ilan edilmiş Sulak Alan niteliği taşıyan yerler içerisinde bulunmadığı, Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter İzleme Projesi Aydın İl'inin Karasal ve İç Su Ekosistemleri Biyolojik Çeşitlilik Envanteri Projesi kapsamında söz konusu alanda endemik tespiti olmadığı görülmüş olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5.3.3. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü

06.12.2024 tarih ve 5313613 sayılı yazısında, “... Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topografik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu parselin içinden yağış havzası nispeten küçük olan kurudere yatağı geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu bölgeden gelebilecek suyun yağmur suyu drenajı kapsamında ilgili belediyesince uzaklaştırılması şartıyla, ilave imar planı çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5.4. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

12.02.2025 tarih ve 17981149 sayılı yazısında, “... 3028 ada 66 parsel numaralı 4,49 hektar yüzölçümüne sahip Kuru Marjinal Tarım Arazisi niteliğindeki taşınmazın imar planlarının hazırlanması suretiyle konut, eğitim ve park alanı olarak tarım dışı kullanılması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin 2. paragrafına istinaden Valilik Makamının ilgi(b) Olur'u ile uygun görülmüştür. Arazi kullanımına ilişkin verilen bu izin, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. maddesinin 8.

bendine istinaden iki yıl süre ile geçerli olup, verilen izin sonunda imar planının onaylanmaması halinde iznimiz geçersiz sayılacaktır. Arazinin amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde ise 5403 sayılı Kanun'un 20 ve 21. maddeleri kapsamında işlem uygulanacaktır.” denilmektedir.

5.5. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

06.11.2024 tarih ve 10901229 sayılı yazısında, “... taşınmazlarda yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerine; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuatlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda...” denilmektedir.

5.6. TEİAŞ, TEDAŞ VE DAĞITIM ŞİRKETLERİ

5.6.1. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.

07.01.2025 tarihli yazısında, “... planlama alanının, 3028 ada, 66 parselin kuzeyinde bulunan sarnıç ve koruma alanından kaynaklı küçültüldüğü, planlama alanında ilgi (b) yazımız doğrultusunda farklı lokasyonlarda ve büyüklüklerde toplam 3 adet trafo alanının planlandığı tespit edilmiş olup taslak planda parselin kuzeyinde (yaklaşık 36 m2) ve güneyinde (yaklaşık 115 m2) ayrılan trafo alanlarının mekânsal konumu ile alansal büyüklüklerinin Şirketimizce uygun olduğu değerlendirilmiştir. Ancak 3028 ada, 66 parselin yaklaşık olarak orta bölümüne denk gelen trafo alanının ebatlarında sehven 9 metreden daha az çekme mesafesi bırakılarak planlandığı tespit edildiğinden Ek-2'de gönderilen sayısal veride gösterildiği şekliyle trafo alanı sınırlarının yenilenmesi gerekmektedir. Bu şartlar dahilinde; plan çalışmasına konu sahada Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı, Aile Sağlık Merkezi, Park Alanı, Trafo Alanı ve Yol amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5.7. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI

5.7.1. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü

26.12.2024 tarih ve 1706764 sayılı yazısında, “... Yenilenen İmar Planı teklifi kapsamında 10 m'lik taşıt yolunun batıya doğru döndürülerek, ENH'ye doğru devam ettirildiği görülmekte olup, plan teklifi bu haliyle uygun görülmektedir.” denilmektedir.

5.8. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İLÇE VEYA BELDE BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ

5.8.1. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

09.04.2025 tarih ve 257168 sayılı yazısında, “... planlama alanında yapılacak olan 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planının, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklere ve ilgili mevzuatlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

5.8.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı

11.12.2024 tarih ve 238789 sayılı yazısında, "... Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır. Bahse konu parselde üst ölçekli planlarla uyumlu İlave İmar Planı çalışması yapılmasıyla ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması ..." denilmektedir.

5.8.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

24.12.2024 tarih ve 240508 sayılı yazısında, "... Bahsi geçen parsel cephesinde Daire Başkanlığımız sorumluluğunda yol tesisimiz bulunmamaktadır. Yapılması planlanan değişiklikler ile ilgili olarak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması" denilmektedir.

5.8.4. Didim Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

15.12.2025 tarih ve 17942 sayılı yazısında, "... - 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı /Gelişme Alanlarında "E=0.30,2 kat" yapılaşma koşulu bulunmakta olup öneri uygulama imar planında da "E=0.30, yencok:6,50 m "yapılaşma koşulu önerildiği,

- Öneri uygulama imar planında 7 m.'lik imar yollarının en az 10 m olmasının ulaşım sistemi açısından daha uygun olacağı,

- Öneri uygulama imar planında Aile Sağlığı Merkezi, Cami Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve 2 adet trafo alanı önerildiği görülmüş olup düzenleme ortaklık payının (DOP) yaklaşık %44 olarak belirlendiği,

- Plan onama sınırının parselin batısında bulunan park alanından geçirildiği tespit edilmiş olup daha önce onaylanan imar planında park olarak planlanan alanın öneri plan onama sınırından çıkarılması gerektiği, hususları tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda yukarıda belirtilen hususların 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerlendirilmesi hususunu" denilmektedir.

5.9. Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

13.01.2025 tarih ve 118672 sayılı yazısında, "... Söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlarla uyumlu İlave İmar Planı çalışması yapılması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda; söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlara ve ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlanan ilave imar planı çalışmalarına yönelik İdaremiz Kurum Görüşü talep edilmiştir. Bahse konu alanda herhangi bir proje çalışmamız, yatırımlarımız veya İdaremize ait bir tesis bulunmamaktadır. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan herhangi bir

yapı 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. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda söz konusu alanda yapılacak imar plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” denilmektedir.

5.10. AYDIN ENERYA A.Ş.

13.12.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı yazısında, “... Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5.11. İL MÜFTÜLÜĞÜ

19.12.2024 tarih ve 5809935 sayılı yazısı ekinde gönderilen yazısında, “... Taslak plan incelenmiş olup parselin özel mülkiyette olması sebebiyle kamuya devredilmeden uygulama yapılmaması ve başkanlığın bilgi dahilinde uygulama yapılabilmesi için; plan notlarına,

1. Cami olarak tanımlanan alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gashane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

2. Cami olarak tanımlı alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığında uygun görülecek mimari proje ve vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

3. Cami alanlarının tapu sicilinde maliye hazinesi adına tescili yapılmadan ve Diyanet İşleri Başkanlığı adına tahsisi yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

İfadeleri eklenmesi kaydıyla plan değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.” denilmektedir.

5.12. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

27.12.2024 tarih ve 263565055 sayılı yazı ekinde gönderilen raporda, “Planlanacak konutların, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu’nun 250. maddesine göre hazırlanan, Meskenlerin Haiz Ocakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatname’de belirtilen, insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışıklandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması. Açılacak fosseptiklerin, Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmî gazetede yayınlanan, Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi. Kullanılacak içme ve kullanma sularının İnsani

Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik'e uygun olarak temin edilmesi. Yeterli yeşil alan ve oyun parkının bırakılması. Ambulans hizmetleri sunumuna uygun olması. Oluşacak, evsel ve katı atıkların, Atık Yönetimi Yönetmeliği uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla, belirlenen alanda ve amaçla planlama yapılmasında, mevzuatımız açısından bir sakınca olmayacaktır." denilmektedir.

5.13. İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

16.03.2026 tarih ve 1696872 sayılı yazısında, "müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde bahse konu parsel için 7269 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca / Cumhurbaşkanınca alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

5.14. İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ, İNŞAAT VE EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

07.03.2026 tarih ve 156632845 sayılı yazısında, "Konuyla ilgili Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş ve ilgi (b) yazılarında; "Planlama sürecinde dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususların belirtilmesi gerekmektedir: 1) Mevcut Eğitim Alanlarının Korunması ve Yeni Alanların Planlanması: * Planlama alanı içinde Bakanlığımıza bağlı mevcut eğitim tesislerinin korunması, *Bölgede öngörülen nüfus projeksiyonuna uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda belirtilen asgari standartlara uygun büyüklükte yeni eğitim tesis alanlarının ayrılması, * Bu alanlar, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddeleri doğrultusunda, hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütleri dikkate alınarak planlanması gerekmektedir. 2) Eğitim Alanlarına İlişkin Asgari Koşullar: * Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5/c maddesi uyarınca; eğitim tesis alanlarının dere yatağı, heyelan bölgesi, bataklık gibi riskli alanlarda yer almaması, * Bahse konu alanların yüksek gerilim hatları, akaryakıt istasyonları, alkollü içki satışı yapılan yerler ve eğlence mekânlarına belirli uzaklıkta olması, * Altyapı hizmetlerinin (yol, elektrik, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, internet vb.) sağlanmış olması gerekmektedir. 3) İmar Uygulamaları ve Parselasyon Planları: * 7181 sayılı Kanun ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 18. maddeleri gereğince: - İmar planı bulunan alanlarda öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. - Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit işlemleri gerçekleştirilemez. -Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), düzenlemeye tabi alanın %45'ini geçmemek kaydıyla alınabilir. -DOP alanları yol, park, ibadet yeri, eğitim alanı vb. kamu hizmetlerine ayrılmalıdır. -Eğitim alanları, mümkünse Hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmalı; bu mümkün değilse 18. madde uygulaması kapsamında DOP'tan karşılanmalıdır. 4) Plan Notlarına Eklenmesi Gereken Hususlar; * Eğitim tesis alanlarının imar planı plan notlarında, 3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesi doğrultusunda DOP'tan karşılanacağına ilişkin hükümlere yer verilmesi, Ayrılacak alanlar üzerinde başka kullanımlara yer verilmemesi, * Enkaz bedeli doğuracak yapılara izin verilmemesi gerekmektedir. Sonuç olarak; planlama alanında yer alacak eğitim tesislerine ilişkin olarak yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde işlem yapılması" kanaatine varıldığı bildirilmiştir." denilmektedir.

5.15. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Planlama alanına ilişkin olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşler incelendiğinde, söz konusu alanın planlanmasına engel teşkil edecek herhangi bir hukuki, teknik, çevresel veya kurumsal kısıtlamanın bulunmadığı anlaşılmaktadır. Ancak kurumlar tarafından belirtilen teknik tedbirlerin, koruma hükümlerinin ve uygulama koşullarının planlama ve uygulama süreçlerinde dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü doğrultusunda planlama alanı içerisinde yer alan tescilli sarnıç yapısı ve korunma alanına ilişkin kurul kararlarına uyulması, yapılacak her türlü uygulamada 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerinin dikkate alınması kapsamında plan çalışması dışında koruma alanı işlenerek düzenlenmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Bölge Müdürlüğü tarafından verilen görüşlerde alanın orman, mera, milli park, tabiat parkı, sulak alan, yaban hayatı geliştirme sahası veya biyolojik çeşitlilik açısından korunması gereken hassas alanlar içerisinde yer almadığı belirtilmiş olup, planlama çalışmalarının gerçekleştirilmesinde kurumlarca herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından söz konusu taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olduğu ve tarım dışı kullanımının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirmede, parsel içerisinden yağış havzası nispeten küçük bir kurudere yatağının geçtiği tespit edilmiş olup, söz konusu alandan gelebilecek yüzeysel suların ilgili idarece yağmur suyu drenaj sistemi ile uzaklaştırılması şartıyla planlama çalışmasının uygun olduğu belirtilmiştir. Bu doğrultuda planlama sürecinde gerekli drenaj ve altyapı önlemlerinin alınmasına yönelik plan hükmü düzenlenmiştir.

Enerji altyapısına ilişkin olarak ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından planlanan trafo alanlarının uygun olduğu belirtilmiş, yalnızca bir trafo alanında çekme mesafelerinin yenilenmesi gerektiği ifade edilmiş olup plan çalışmasında gerekli düzenleme yapılmıştır. Ayrıca AYDIN ENERYA A.Ş. tarafından planlama çalışmasına ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Ulaşım açısından Karayolları Genel Müdürlüğü ile Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından belirtilen ulaşım ve trafik güvenliğine ilişkin hususlar plan kararlarına yansıtılmıştır.

ASKİ Genel Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Müftülüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve AFAD tarafından verilen görüşlerde ise ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması, afet risklerinin dikkate alınması ve kamu hizmetlerine yönelik alanların planlanması koşullarıyla planlama çalışmasına olumlu görüş verilmiştir.

Sonuç olarak; üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, jeolojik-jeoteknik etüt raporları, kültürel miras değerleri ve mevcut arazi kullanım özellikleri birlikte değerlendirildiğinde, Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı çalışmalarının ilgili kurum görüşlerinde belirtilen şart ve tedbirlere uyulması kaydıyla uygulanabilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir. Kurum görüşlerinde yer alan tüm hükümler planın ayrılmaz bir parçası olup uygulama aşamasında ilgili idarelerce dikkate alınacaktır.

6. SENTEZ

Planlama alanına ilişkin doğal, fiziksel, sosyo-ekonomik, teknik altyapı, mülkiyet, ulaşım, koruma statüleri ve kurum görüşleri kapsamında yapılan araştırma ve analizler sonucunda elde edilen veriler birlikte değerlendirilerek planlama alanına yönelik sentez çalışması hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 4,50 hektar büyüklüğündedir. Alanın mevcut durumda herhangi bir yapılaşma içermediği, ağırlıklı olarak makilik karakterde doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu tespit edilmiştir. Topografik açıdan yapılaşmayı engelleyecek nitelikte yüksek eğim, heyelan, taşkın veya afete maruz alan bulunmamakta olup, jeolojik ve morfolojik özellikleri açısından kontrollü yerleşime uygun bir yapı sergilemektedir.

Üst ölçekli plan kararları incelendiğinde, planlama alanının Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, bu kapsamda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu hükümlerine tabi olduğu görülmektedir. Alanın bulunduğu bölge, Didim ilçesinin gelişme eğilimlerinin yoğunlaştığı turizm ve ikinci konut kullanım baskısının bulunduğu kesimlerden biri olup, üst ölçekli planlarda yerleşme gelişimine yönelik kararlarla uyum göstermektedir.

Koruma statüleri açısından yapılan incelemelerde, planlama alanı içerisinde yer alan 3028 ada 66 parselde bulunan sarnıç yapısının Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiği belirlenmiştir. Bunun dışında alanın milli park, tabiat parkı, tabiat koruma alanı, sulak alan, özel çevre koruma bölgesi veya doğal sit alanı gibi başka bir koruma statüsü içerisinde yer almadığı ilgili kurum görüşleriyle ortaya konulmuştur.

Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde planlama alanının özel mülkiyete konu olduğu, uygulama sürecinde kamu kullanımına ayrılan alanların ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda kamu eline geçirilmesinin gerekeceği değerlendirilmiştir. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımının uygun bulunduğu bildirilmiştir. Ayrıca Orman İşletme Müdürlüğü tarafından taşınmazın orman alanları ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Teknik altyapı açısından değerlendirildiğinde planlama alanının enerji, içme suyu ve ulaşım altyapısına erişim imkânına sahip olduğu, kurum görüşleri doğrultusunda gerekli trafo alanlarının planlanması ve altyapı sistemlerinin ilgili kurumların teknik şartlarına uygun olarak geliştirilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

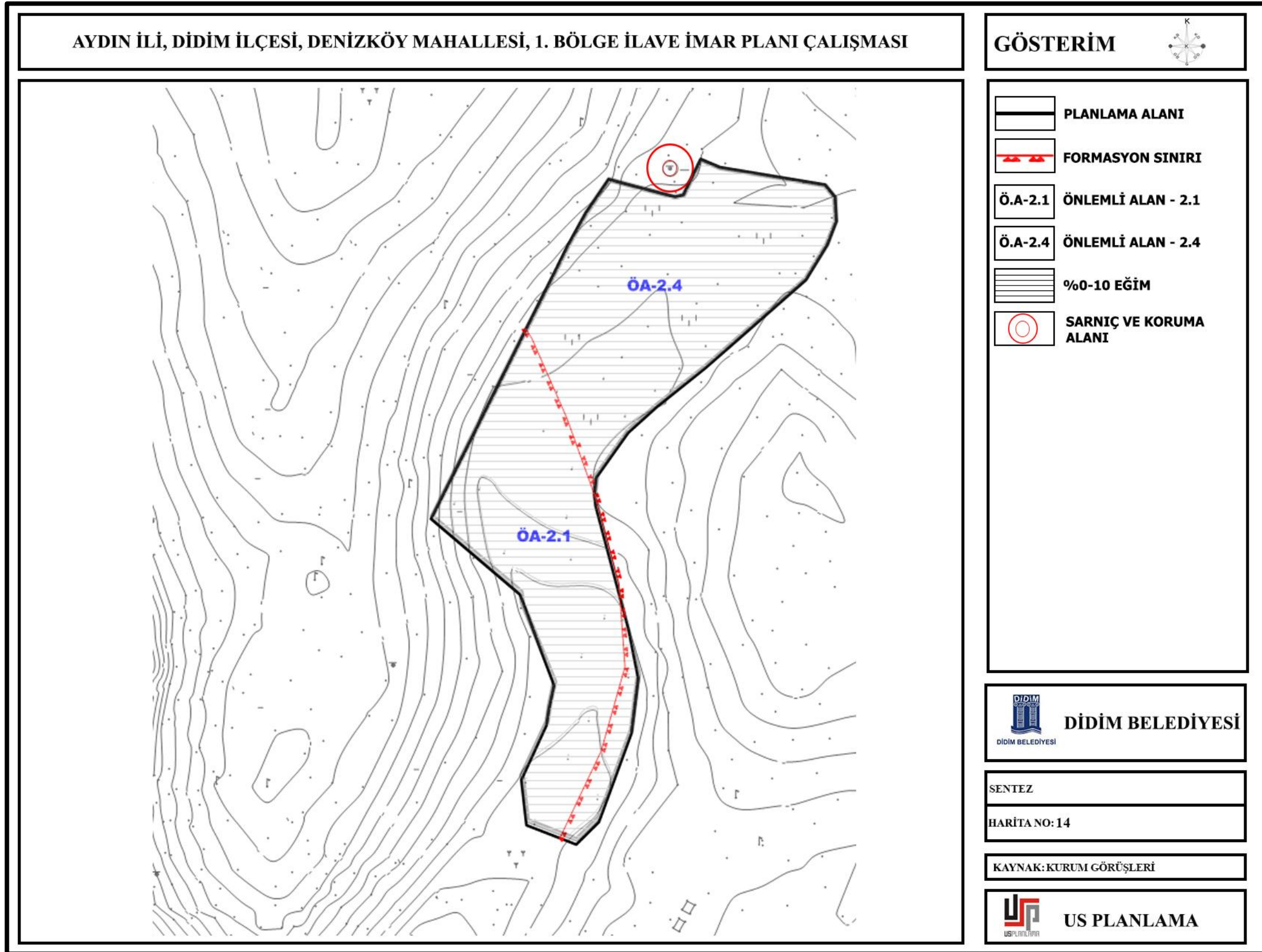
Ulaşım açısından alanın Didim ilçe merkezi ve bölgesel ulaşım ağlarına bağlantısının bulunduğu, mevcut ve öneri yol sistemleri ile erişilebilirliğinin sağlanabileceği değerlendirilmiştir. Karayolları ve Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşleri doğrultusunda ulaşım sisteminin plan bütünlüğü içerisinde geliştirilmesi değerlendirilmiştir.

Nüfus, ekonomik yapı ve turizm verileri birlikte değerlendirildiğinde Didim ilçesinin son yıllarda sürekli nüfus artışı gösterdiği, turizm ve hizmet sektörlerinin ekonomik gelişimin temel dinamiklerini oluşturduğu görülmektedir. Özellikle yaz dönemlerinde artan nüfus ve turizm hareketliliği nedeniyle konut, sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyaçlarının arttığı tespit edilmiştir. Planlama alanının konumu, üst ölçekli plan kararları ve çevresindeki gelişme eğilimleri dikkate alındığında yerleşme gelişimine yönelik potansiyel taşıdığı değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; yapılan analizler, kurum görüşleri ve yürürlükteki plan kararları doğrultusunda planlama alanının, tescilli kültür varlığı ve korunma alanına ilişkin kararlar korunmak kaydıyla, gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması, ulaşım ve altyapı sistemlerinin ilgili kurum görüşleri doğrultusunda düzenlenmesi şartıyla planlanabilir nitelikte olduğu belirlenmiştir. Hazırlanan sentez paftasında doğal eşikler, koruma kararları, ulaşım bağlantıları, teknik altyapı verileri, mülkiyet yapısı ve gelişme potansiyelleri birlikte değerlendirilerek plan kararlarına esas oluşturacak mekânsal sentez ortaya konulmuştur.

Planlama alanı üst ölçek plan kararları ile uyumlu, teknik ve sosyal altyapı açısından planlanabilir, kurum görüşleri doğrultusunda herhangi bir kurumsal engel bulunmayan gelişme alanı niteliğindedir.

Harita 14. Planlama Alanına Ait Sentez (Kaynak: Kurum Görüşleri)



7. PLAN TEKLİFİ

Planlama alanı, Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilmektedir. Alan, Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer almakta olup yürürlükte bulunan 1. Bölge İmar Planı'nın batı sınırında konumlanmaktadır. Bu nedenle planlama çalışması, mevcut plan bütünlüğünü tamamlayıcı nitelikte ilave imar planı olarak hazırlanmıştır.

Planlama sürecinde yapılan kurum görüşleri, arazi çalışmaları ve koruma kararları doğrultusunda planlama alanı yeniden değerlendirilmiştir. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile 3028 ada 66 parselin kuzey kesiminde yer alan sarnıç yapısı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilmiş ve yapı ile çevresine ait korunma alanı belirlenmiştir. Söz konusu kültür varlığı ve korunma alanının planlama kararlarından etkilenmemesi amacıyla plan onama sınırı yeniden düzenlenmiş, tescilli sarnıç yapısı ile korunma alanı planlama sınırı dışında bırakılmıştır.

Bu kapsamda plan onama sınırı; kültür varlığı ve korunma alanı dışında kalan, yerleşime uygun nitelikteki bölüm esas alınarak belirlenmiş olup planlama alanı toplam 43.509,45 m² büyüklüğündedir. Alanın kuzeyinde kültür varlığı ve korunma alanı, diğer yönlerinde ise mevcut ve gelişme alanları ile ulaşım bağlantıları yer almaktadır.

Hazırlanan plan teklifinde, üst ölçekli plan kararları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, kurum görüşleri, nüfus projeksiyonları ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda planlama alanında konut kullanımının yanı sıra bölgenin sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını karşılayacak eğitim, sağlık, ibadet, belediye hizmet, park ve teknik altyapı alanları ayrılmış; ulaşım sistemi mevcut plan kararları ile bütünleşecek şekilde kurgulanmıştır. Böylece planlama alanının, Didim ilçesinin gelişme yönü ve turizm odaklı yerleşim karakteriyle uyumlu, sürdürülebilir ve dengeli bir kentsel gelişim alanı olarak düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Hazırlanan plan teklifi ile bir yandan bölgedeki konut ve sosyal donatı ihtiyacının karşılanması hedeflenirken, diğer yandan alanda bulunan kültürel miras değerlerinin korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla koruma-kullanma dengesi gözetilmiş; ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulanabilir, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu ve kamu yararını esas alan bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

7.1. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Planlama alanına ilişkin mekânsal kararlar, yürürlükte bulunan Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Bölge İmar Planı kararları, üst ölçekli plan hükümleri, kurum görüşleri, alanın fiziksel özellikleri ve gelecekteki nüfus gereksinimleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Plan teklifi hazırlanırken mevcut plan kararları ile bütünlük sağlanması, ulaşım sisteminin sürekliliğinin korunması ve gerekli sosyal-teknik altyapı alanlarının ayrılması temel planlama ilkeleri olarak benimsenmiştir.

Ulaşım sistemi açısından, planlama alanının batısında yürürlükteki 1. Bölge İmar Planında yer alan 10 metre genişliğindeki taşıt yolu kuzey yönünde devam ettirilerek alan içerisindeki ulaşım omurgası oluşturulmuştur. Ayrıca söz konusu yolun ilerleyen süreçte mevcut planda yer alan 12 metre genişliğindeki taşıt yoluna bağlanabilmesine olanak sağlayacak şekilde ring ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Böylece hem planlama alanı içerisindeki erişilebilirlik artırılmış hem de çevredeki yerleşim alanlarıyla ulaşım bütünlüğü sağlanmıştır.

Planlama alanında, çevresindeki gelişme alanları ve üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olacak şekilde dört adet Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Konut alanlarının toplam büyüklüğü **24.000,83 m²** olup, yapılaşma koşulları yürürlükteki plan kararları ile uyumlu olarak belirlenmiştir. Bölgedeki yapılaşma karakteri, mülkiyet deseni ve uygulama kolaylığı dikkate alınarak ortalama parsel büyüklüğü yaklaşık 1.000 m² olarak öngörülmüştür. Buna göre konut alanlarında yaklaşık **24 adet konut parseli** oluşabileceği değerlendirilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan son nüfus verileri doğrultusunda Didim İlçesi ortalama hane halkı büyüklüğü **2,77 kişi/hane** olarak kabul edilmiştir. Bu kapsamda planlama alanında oluşabilecek nüfus aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

- Toplam Konut Alanı: 24.000,83 m²
- Ortalama Parsel Büyüklüğü: 1.000 m²
- Oluşabilecek Konut Parseli Sayısı: 24 adet
- Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 2,77 kişi

Nüfus hesabı:

$$24 \text{ konut} \times 2,77 \text{ kişi/konut} = 66,48 \text{ kişi} \approx 67 \text{ kişi}$$

Bu doğrultuda planlama alanının oluşturacağı nüfusun yaklaşık **67 kişi** olacağı öngörülmüştür. Söz konusu nüfus hesabı, üst ölçekli plan kararlarında belirtilen minimum ifraz 1.000 m² olarak belirtilerek bağımsız bölüm şartının 1 olarak tanımlanmasından dolayı bu şekilde yapılmıştır.

Planlama alanında ayrılması gereken sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenirken **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesi ile Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları Tablosu** esas alınmıştır. Yönetmelikte yer alan kişi başına düşen asgari donatı

standartları dikkate alınarak nüfusun gereksinim duyacağı eğitim, sağlık, ibadet, park, belediye hizmet alanı ve teknik altyapı alanları planlama alanı içerisinde karşılanmıştır. Böylece planlama alanının kendi ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte dengeli bir donatı sistemi oluşturulmuştur.

Planlama çalışmasına konu 3028 ada 66 parselin tapu alanı **44.996,05 m²** büyüklüğündedir. Ancak parselin kuzey kesiminde yer alan ve Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile tescil edilen sarnıç yapısı ve korunma alanı planlama sınırı dışında bırakılmıştır. Bu nedenle planlama alanı büyüklüğü **43.509,45 m²** olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde ayrılan konut alanı büyüklüğü **24.000,83 m²** olup, geri kalan alanlar yol, park, belediye hizmet alanı, aile sağlığı merkezi, ibadet alanı, sosyal altyapı alanları ve teknik altyapı alanları olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda planlama alanında kamu eline geçecek alanların toplamı yaklaşık **19.508,62 m²** olup, düzenleme ortaklık payı (DOP) oranı yaklaşık **%44,84** olarak gerçekleşmektedir. Meri mevzuat kapsamında DOP kesinti oranı maksimum %45 olarak belirtilmiş olup planlama alanı DOP oranı üst sınıra çok yakın bir oranda düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Standartları Tablosu doğrultusunda planlama alanında oluşacak nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır. Planlama alanında öngörülen yaklaşık 67 kişilik nüfus esas alındığında kişi başına **10 m² aktif yeşil alan** standardına göre ayrılması gereken asgari park alanı büyüklüğü;

$$67 \text{ kişi} \times 10 \text{ m}^2/\text{kişi} = 670 \text{ m}^2$$

Olarak hesaplanmaktadır. Hazırlanan imar planında ise toplam **2.193,94 m²** büyüklüğünde **park alanı** ayrılmış olup yönetmelikte öngörülen asgari standardın yaklaşık üç katından fazla aktif yeşil alan ayrılması sağlanmıştır. Böylece planlama alanında yaşayacak nüfusun rekreasyon, dinlenme ve açık alan ihtiyaçlarının yeterli düzeyde karşılanması amaçlanmıştır.

Planlama alanında öngörülen yaklaşık 67 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı diğer sosyal ve teknik altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosundaki standartlar doğrultusunda değerlendirildiğinde toplam yaklaşık **686,75 m²** büyüklüğünde sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması yeterli görülmektedir. Ancak planlama çalışmasında yalnızca asgari standartların sağlanmasıyla yetinilmemiş, planlama alanının bulunduğu konum, çevredeki yerleşim alanlarının gelişme eğilimleri, hizmet etki alanları, yürüme mesafeleri ve ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak daha büyük donatı alanları planlanmıştır.

Bu kapsamda planlama alanında;

- 1.063,14 m² İbadet Alanı (Cami Alanı),
- 1.523,44 m² Anaokulu Alanı,
- 1.015,54 m² Aile Sağlığı Merkezi Alanı,
- 682,15 m² Sosyal Tesis Alanı

olmak üzere toplam **4.284,27 m²** büyüklüğünde sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılmıştır. Böylece yönetmelik kapsamında hesaplanan **asgari ihtiyacın yaklaşık altı katından fazla sosyal ve teknik altyapı alanı** planlanarak bölgenin uzun vadeli gelişim potansiyeli dikkate alınmıştır.

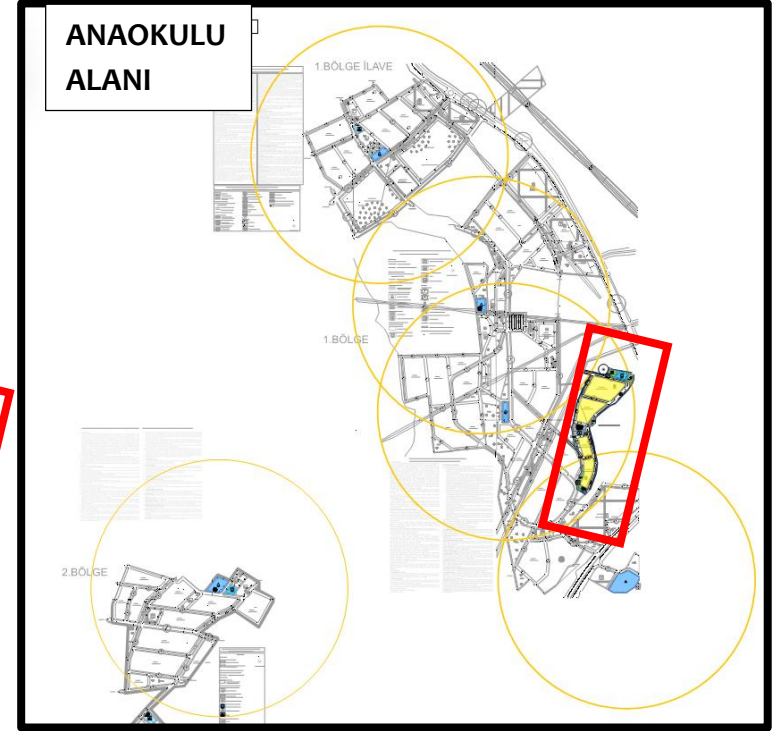
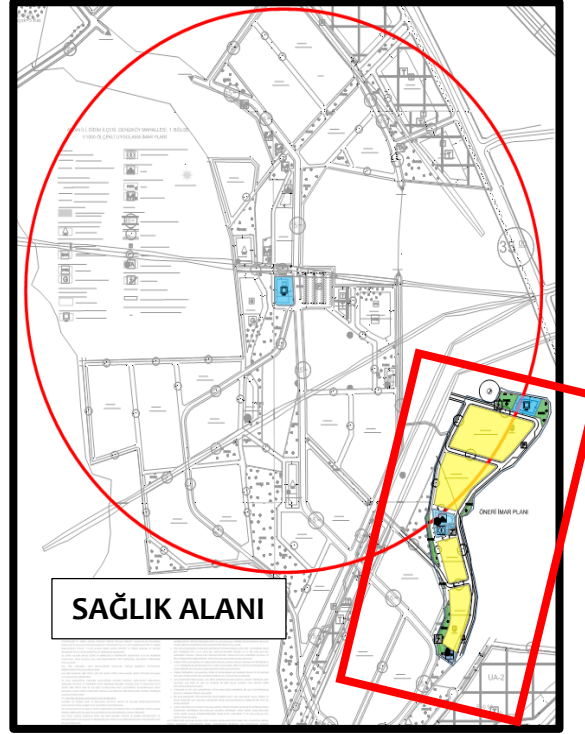
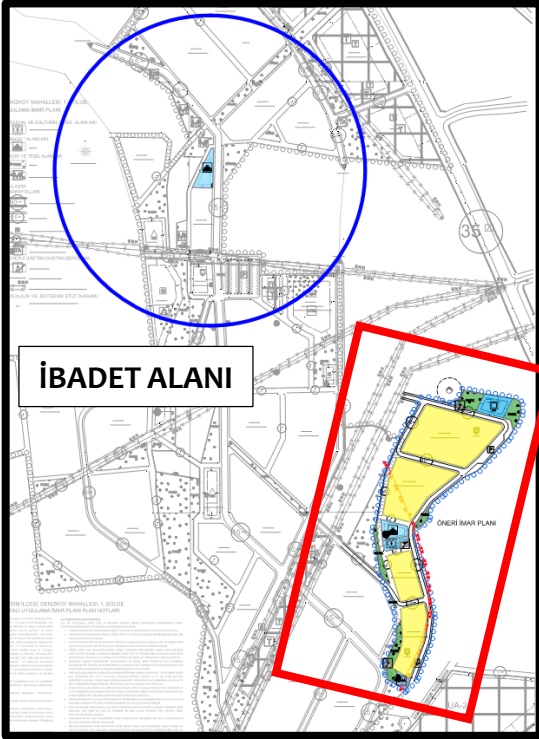
Cami alanı ve Aile Sağlığı Merkezi alanlarının büyüklükleri ve konumları belirlenirken, yürürlükte bulunan Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1. Bölge İmar Planında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları analiz edilmiş, mevcut hizmet alanlarının **erişim mesafeleri ile hizmet kapasitesi** değerlendirilmiştir. Yapılan analizler sonucunda, planlama alanı ve yakın çevresinde oluşabilecek nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak, erişilebilirliği yüksek ve uygulama açısından uygun büyüklükte alanlar belirlenmiştir.

Anaokulu alanı açısından yapılan değerlendirmelerde, planlama alanının yakın çevresinde bulunan eğitim alanlarının yürüme mesafesi içerisinde kaldığı görülmekle birlikte, Aydın İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün görüşünde belirtilen nüfus projeksiyonları ve gelecekte oluşabilecek eğitim ihtiyacının karşılanması amacıyla planlama alanı içerisinde ayrıca anaokulu alanı ayrılması uygun görülmüştür. Böylece planlama alanı ve çevresinde oluşacak yerleşimlerin eğitim hizmetlerine erişiminin güçlendirilmesi ve gelecekte ortaya çıkabilecek kapasite ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmiştir.

Planlama alanında ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari standartların üzerinde olup, bölgenin gelişme potansiyeli, nüfus projeksiyonları, hizmet etki alanları ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

Sonuç olarak hazırlanan plan teklifi ile; üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu, ulaşım bağlantıları güçlü, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını karşılayan, kültürel miras değerlerini koruyan ve bölgenin gelişme potansiyelini destekleyen sürdürülebilir bir yerleşim düzeni oluşturulması amaçlanmıştır.

Şekil 2. Yürüme Mesafeleri



PLAN KARARLARI KAPSAMINDA;

Planlama alanına ilişkin plan kararları oluşturulurken ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler detaylı olarak incelenmiş, kurum görüşlerinde belirtilen hususlar doğrultusunda gerekli revizyonlar yapılarak plan teklifine yansıtılmıştır. Planlama sürecinde kurum görüşlerinin yönlendirici ve bağlayıcı hükümleri dikkate alınmış olup gerçekleştirilen düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.11.2024 tarih ve 5897624 sayılı görüşü doğrultusunda; Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile 3028 ada 66 parsel üzerinde yer alan "Denizköy Sarnıcı"nın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesi ve korunma alanının belirlenmesi nedeniyle söz konusu kültür varlığı ile korunma alanı plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda; ilk kurum görüşünde planlama alanına ilişkin diğer kurum ve kuruluş görüşlerinin tamamlanması talep edilmiş olup bu doğrultuda ilgili kurum görüşleri alınarak plan teklifi yenilenmiştir. Revize plan üzerinden yeniden görüş alınmış, yapılan incelemeler sonucunda sehven oluşturulan Belediye Hizmet Alanı (BHA) gösterimi düzeltilmiş ve plan paftalarında yer alan güncelliğini yitirmiş parsel bilgileri kaldırılarak plan paftaları ve açıklama raporu güncellenmiştir.

Didim Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda; taslak planda 7 metre olarak önerilen imar yollarının ulaşım sistemi açısından yetersiz olduğu değerlendirilmiş ve söz konusu yolların en az 10 metre genişliğinde düzenlenmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda ulaşım sistemi yeniden değerlendirilmiş ve planlama alanındaki 7 metre genişliğindeki yollar 10 metre olarak yenilenmiştir.

Aydın İl Müftülüğü'nün görüşü doğrultusunda; cami alanlarına ilişkin kullanım esaslarının plan notlarına eklenmesi talep edilmiş olup aşağıdaki hükümler plan notlarına aynen işlenmiştir:

- Cami olarak tanımlanan alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar ile açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- Cami olarak tanımlı alanlarda uygulama, Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından uygun görülecek mimari proje ve vaziyet planına göre gerçekleştirilecektir.
- Cami alanlarının tapu sicilinde Maliye Hazinesi adına tescili yapılmadan ve Diyanet İşleri Başkanlığı adına tahsisi gerçekleştirilmeden yapı ruhsatı verilemez.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüşü doğrultusunda; planlama alanında enerji ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla talep edilen 3 adet trafo alanı, kurum tarafından belirlenen asgari alan büyüklükleri ve yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak planlanmıştır. Ayrıca kurum görüşü ekinde yer alan trafo alanlarından birinin sehven 3028 ada 65 parsel içerisinde gösterildiği tespit edilmiş olup, söz konusu trafo alanı planlama çalışmasına konu olan 3028 ada 66 parsel içerisine alınarak gerekli düzeltme yapılmıştır.

Aydın İl Millî Eğitim Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda; planlama alanında oluşacak nüfusun eğitim ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla 1 adet Anaokulu Alanı planlanmıştır. Ayrıca kurum görüşünde belirtilen;

- Eğitim tesis alanlarının 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi doğrultusunda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında karşılanacağına ilişkin hüküm eklenmesi,
- Eğitim alanlarında eğitim hizmeti dışında farklı kullanımlara yer verilmemesi,
- Enkaz bedeli doğuracak yapılaşmalara izin verilmemesi,

hususları plan notlarına aynen işlenmiştir.

Sonuç olarak planlama alanına ilişkin hazırlanan ilave imar planı, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinde belirtilen teknik, hukuki ve mekânsal koşullar dikkate alınarak yenilenmiş; kültürel mirasın korunması, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, ulaşım sisteminin güçlendirilmesi ve kamu hizmetlerinin sürdürülebilir şekilde sunulabilmesine yönelik gerekli düzenlemeler plan kararlarına yansıtılmıştır.



7.2. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Planlama alanını kapsayan Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmaz üzerinde daha önce onaylanmış herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Bu nedenle hazırlanan plan, mevcut bir planın revizyonu veya plan değişikliği niteliğinde olmayıp, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanmış ilave imar planı niteliğindedir.

Planlama alanı, Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, doğusunda ve güneyinde bulunan 1. Bölge İmar Planı kararları ile bütünlük sağlayacak şekilde değerlendirilmiştir. Hazırlanan plan teklifinde ulaşım sistemi, sosyal ve teknik altyapı alanları ile gelişme konut alanları, komşu plan kararları ve üst ölçekli plan hükümleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Ayrıca planlama sürecinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda koruma alanları, teknik altyapı gereksinimleri ve kamu hizmet alanları plana işlenmiş, bölgenin gelecekteki gelişim potansiyeline uygun bir yerleşim düzeni oluşturulmuştur.

7.3. TEKLİF PLAN

İmar planı teklifi; Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanmış olup, mevcut yerleşim alanlarının devamı niteliğinde bir gelişme alanı oluşturmayı amaçlamaktadır. Planlama alanı, Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde bulunan 1. Bölge İmar Planı sınırına komşu konumda bulunduğundan, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla **ilave imar planı** olarak hazırlanmıştır.

Planlama çalışmaları kapsamında, taşınmazın kuzey kesiminde yer alan ve Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.10.2024 tarih ve 17598 sayılı kararı ile tescillenen Denizköy Sarnıcı ve korunma alanı plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Bu doğrultuda plan onama sınırı 43.509,45 m² olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan plan teklifi ile alanda;

- 24.000,83 m² Gelişme Konut Alanı,
- 2.193,94 m² Park Alanı,
- 1.523,44 m² Anaokulu Alanı,
- 1.063,14 m² Cami Alanı,
- 1.015,54 m² Aile Sağlığı Merkezi Alanı,
- 682,15 m² Sosyal Tesis Alanı,
- 3 adet Trafo Alanı,
- 10 metre genişliğinde taşıt yolları ve ulaşım bağlantıları

planlanmıştır.

Plan kararları oluşturulurken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen sosyal ve teknik altyapı standartları dikkate alınmış, planın öngördüğü yaklaşık 67 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanlarının üzerinde kamu kullanımına yönelik alan ayrılmıştır. Ayrıca ulaşım sistemi, mevcut 1. Bölge İmar Planı yol ağı ile bütünleşecek şekilde kurgulanmış ve ileride gelişecek yerleşim alanlarıyla bağlantı sağlayacak bir yol sistemi oluşturulmuştur.

Hazırlanan plan teklifi ile bölgede kontrollü ve planlı gelişmenin sağlanması, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, koruma kararlarının sürdürülmesi ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda sürdürülebilir bir yerleşim alanı oluşturulması hedeflenmektedir. Bu kapsamda planın; şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanmış uygun bir planlama yaklaşımı sunduğu değerlendirilmektedir.





7.4. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında toplam 43.509,45 m² büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin arazi kullanım kararları belirlenmiştir. Plan kararları oluşturulurken üst ölçekli plan hükümleri, kurum görüşleri, nüfus projeksiyonları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları ve çevredeki plan kararları birlikte değerlendirilmiştir.

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planında alanın yaklaşık **%56,76'sı Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı** olarak planlanmıştır. Böylece bölgenin düşük yoğunluklu ve nitelikli yerleşim karakterinin korunması hedeflenmiştir. Konut alanlarının yanı sıra toplam alanın yaklaşık **%19,67'si sosyal ve teknik altyapı alanlarına, %23,57'si ise ulaşım alanlarına** ayrılmıştır. Nazım plan kapsamında Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Enerji Üretim/Dağıtım Alanı kararları getirilerek planlama alanının ihtiyaç duyacağı kentsel donatı alanları oluşturulmuştur.

Tablo 5. Planlama Alanı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Mekânsal Dağılım Tablosu
(Kaynak: Büro Çalışması)

	Alan Adı	Alan Büyüklüğü (m ²)	Hektar (ha)	%
KONUT ALANLARI	SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	24.694,86	2,47	56,76
	TOPLAM	24.694,86	2,47	56,76
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	420,49	0,04	0,97
	TOPLAM	420,49	0,04	0,97
İBADET ALANI	İBADET ALANI	1.398,90	0,14	3,22
	TOPLAM	1.398,90	0,14	3,22
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	EĞİTİM ALANI	1.523,44	0,15	3,50
	TOPLAM	1.523,44	0,15	3,50
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK ALANI	1.015,54	0,10	2,33
	TOPLAM	1.015,54	0,10	2,33
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	971,72	0,10	2,23
	TOPLAM	971,72	0,10	2,23
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	2.961,05	0,30	6,81
	TOPLAM	2.961,05	0,30	6,81
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA	ENERJİ ÜRETİM ALANI	266,81	0,03	0,61
	TOPLAM	266,81	0,03	0,61
KARAYOLLARI	YOLLAR	10.256,64	1,03	23,57
	TOPLAM	10.256,64	1,03	23,57
	GENEL TOPLAM	43.509,45	4,35	100,00

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında ise nazım plan kararları detaylandırılmış ve uygulamaya yönelik kullanım kararları belirlenmiştir. Bu kapsamda toplam alanın **%55,16'sı Gelişme Konut Alanı, %28,37'si ulaşım alanları, %16,47'si ise sosyal ve teknik altyapı alanları** olarak düzenlenmiştir. Konut alanlarının yanı sıra bölgede yaşayacak nüfusun sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla **Anaokulu Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Cami Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı** ayrılmıştır. Ayrıca ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü doğrultusunda toplam **266,81 m² büyüklüğünde Trafo Alanları** planlanarak enerji altyapısının sürdürülebilir şekilde karşılanması amaçlanmıştır.

Planlama alanında ayrılan **2193,94 m² büyüklüğündeki park alanı**, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda öngörülen kişi başına en az 10 m² aktif yeşil alan standardının oldukça üzerinde bir büyüklüğe karşılık gelmektedir. Benzer şekilde eğitim, sağlık, ibadet ve sosyal tesis alanları da yalnızca planın öngördüğü yaklaşık **67 kişilik nüfusun ihtiyaçlarını karşılamakla kalmayıp**, çevredeki ve gelecekte gelişecek yerleşim alanlarına da hizmet verebilecek büyüklüklerde planlanmıştır.

Tablo 6. Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mekânsal Dağılım Tablosu
(Kaynak: Büro Çalışması)

	Alan Adı	Alan Büyüklüğü (m ²)	Hektar (ha)	%
KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI	24,000.83	2.40	55.16
	TOPLAM	24,000.83	2.40	55.16
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	420.49	0.04	0.97
	TOPLAM	420.49	0.04	0.97
İBADET ALANI	CAMİ	1,063.14	0.11	2.44
	TOPLAM	1,063.14	0.11	2.44
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU ALANI	1,523.44	0.15	3.50
	TOPLAM	1,523.44	0.15	3.50
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1,015.54	0.10	2.33
	TOPLAM	1,015.54	0.10	2.33
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	682.15	0.07	1.57
	TOPLAM	682.15	0.07	1.57
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	2,193.94	0.22	5.04
	TOPLAM	2,193.94	0.22	5.04
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA	TRAFO ALANI	266.81	0.03	0.61
	TOPLAM	266.81	0.03	0.61
KARAYOLLARI	YOLLAR	12,343.11	1.23	28.37
	TOPLAM	12,343.11	1.23	28.37
	GENEL TOPLAM	43,509.45	4.35	100.00

Sonuç olarak hazırlanan plan ile sosyal ve teknik altyapı alanları açısından yeterli standartların sağlandığı, ulaşım sisteminin çevredeki imar planları ile bütünleştiği, koruma kararlarının dikkate alındığı ve kamu yararını gözetken dengeli bir arazi kullanım dağılımı oluşturulduğu değerlendirilmektedir. Bu yönüyle planın, bölgenin kontrollü gelişimine katkı sağlayacak sürdürülebilir bir yerleşim modeli ortaya koyduğu görülmektedir.

7.5. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA: 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5393 SAYILI “BELEDİYE KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 2872 SAYILI “ÇEVRE KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI “UMUMİ HIFZISIHA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI “UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, 3572 SAYILI “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK”, “HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” VE “ATIKSU ARITMA TESİSLERİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ” İ “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE 28.12.2006 TARİHİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLI “1/25.000 ÖLÇEKLİ DİDİM (AYDIN) KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 25.12.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN, AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
3. PLAN KAPSAMINDA YERLEŞİM ALANLARINDA SAĞLIKLI BARINMA ŞARTLARININ SAĞLANMASI, ATIKLARIN USULÜNE VE TEKNİĞİNE UYGUN BERTARAF EDİLMESİ, SAĞLIKLI İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ, HER TÜRLÜ ATIK SU İLE İÇME VE KULLANMA SUYU

ALTYAPISININ OLUŞTURULMASI, İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VEREN ETMENLERİN ORTADAN KALDIRILMASI GİBİ HUSUSLARDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINMASI ZORUNLUDUR.

4. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 13.01.2025 TARİH VE 118672 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 5313613 SAYILI YAZISINDA SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
6. YOL VE TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEÇİŞ YOLLARI YÖNÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAAT BAŞLANILAMAZ.
7. AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, DENİZKÖY MAHALLESİ, 1. BÖLGE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE 1. BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. GELİŞME KONUT ALANLARI:

- 1.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 M²' DİR. ANCAK BÖLÜNMELEDE KOLAYLIK SAĞLAYABİLMESİ AMACIYLA (-) 10 M²'LİK AZALTMALAR YAPILABİLİR.
- 1.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, E=0.30, YENÇOK: 6.50 M. 2 KAT'DIR.

2. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ (ASM) ALANLARI:

- 2.1. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANLARI OLARAK DÜZENLENMİŞ ALANLARDA; AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VE BASAMAK SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.60'YI, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

3. SOSYAL TESİS ALANI:

- 3.1. BU ALANLARDA KREŞ, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN YAPILAR YAPILABİLİR. E=0.60'YI, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

4. İBADET ALANLARI (CAMİ):

- 4.1. CAMİ OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA, İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİ, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT

LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

4.2. CAMİ OLARAK TANIMLI ALANLARDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINDA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.3. CAMİ ALANLARININ TAPU SİCİLİNDE MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİLİ YAPILMADAN VE DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI ADINA TAHSİSİ YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (ANAOKULU ALANI):

5.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, $E=0.60$ 'I, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

5.2. EĞİTİM TESİSİ ALANI 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINDAN (DOP) KARŞILANACAKTIR.

5.3. EĞİTİM TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN YERLERDE ENKAZ BEDELİ DOĞURACAK KULLANIMLARA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

5.4. EĞİTİM TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN YERLERDE BAŞKA KULLANIMLARA YER VERİLMEMEYECİTİR.

6. BELEDİYE HİZMET ALANLARI:

6.1. BU ALANLAR İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLAR OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI, $E=0.60$ 'I, YENÇOK=7.00 METREYİ GEÇEMEZ.

7. TRAFO ALANI:

7.1. BU ALANLARDA TEKNİK HİZMETLERE İLİŞKİN TRAFO VB. YAPILAR YAPILABİLİR. EMSAL VE YÜKSEKLİK KOŞULLARI TEKNİK GEREKSİNİMLERE UYGUN OLARAK MİMARİ PROJEYE GÖRE BELEDİYE ENCÜMEN KARARI İLE BELİRLENİR.

8. PARK VE YEŞİL ALANLAR:

8.1. BU ALANLAR, İÇERİSİNDE PARK VE YEŞİL ALAN VB. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.

*PARK ALANLARININ %10'UNUNDAN FAZLA SERT ZEMİN AYRILAMAZ.

8. EKLER

8.1. TAPU TESCİL BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-5-2026-13:41



Kayıd Oluşturan: KAZIM BARAN KUTLU

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3028/66
Taşınmaz Kimlik No:	98233593	AT Yüzölçümü(m2):	44996.05
İl/ilçe:	AYDIN/DİDİM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Didim	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DENİZKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Atanajderesi	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/486	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: sahte nüfus cüzdanı olduğunda dair nüfus müdürlüğünden ihbar alınmıştır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7598739) DİDİM TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	Bir bölümü korunma alanında kalmaktadır. Korunma Alanı Belirtmesi		Didim -	

1 / 2

	Vardır (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		08-11-2024 09:17 - 26130	
--	--	--	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
726664717	(SN:189101714) KAZIM BARAN KUTLU : HAYATİ Oğlu	-	1/1	44996.05	44996.05	Satış 23-01-2023 1700	-

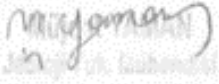
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JqMpXvb_sz3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

8.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYI

İL	AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa YILMAZ Jeofizik Yüksek Mühendisi  Esra EZER BAKIR Jeofizik Yüksek Mühendisi
İLÇE	DİDİM	
BELDE		
KÖY/MAH		
PAFTA	62 adet 1/5000 ölçekli ve 573 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA		
PARSEL		
YERBİS NO	23001300094259	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Mehmet YILMAZ Jeofizik Mühendisi	 Esra EZER BAKIR Jeofizik Yüksek Mühendisi
 Asımhan FERİYE DEMİRTAŞ Jeolojik Mühendisi	 Vildan YILDIRIM Jeofizik Mühendisi
	 Mehmet AKAR KAYA Jeolojik Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

25/12/2023  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Başkanı	25/12/2023  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı
--	--

ONAY
25/12/2023

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

8.3. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-52623597-165.02.03-5897624

07.11.2024

Konu : Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy
Mahallesinde Bulunan, 3028 Ada, 66
Parsel Numarasına Kayıtlı
Taşınmazda Yer Alan Sarnıç
Yapısının Tescili Hk. (09.15.1865)

DAĞITIM YERLERİNE

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **31.10.2024** tarihli ve **17598** sayılı kararı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesinde Bulunan, 3028 Ada, 66 Parsel Numarasına Kayıtlı Taşınmazda Yer Alan Sarnıç Yapısının korunma alanı sınırlarının bir kısmının tapulanma harici alanında bulunduğu ve tapulanma harici alanda korunma alanı şerhi yapılamadığından anılan 13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmeliğinin" Tescil İşlemlerine ilişkin 8.maddesinin (d ve e) bentleri gereğince bu alanda yapılacak yeni bir sınırlandırma ve parsel ihdasında Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

2863 sayılı Kanunun 7'nci maddesi ile 13.03.2012 tarihli ve 28232 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik*" gereğince tapunun 3028 ada, 66 parsel numarasına kayıtlı taşınmazın tapu kütüğü beyanlar hanesine "*Denizköy Sarnıcı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. / 1. Grup Yapı.*" şeklinde kültür varlığı beyanı; tapunun 3028 ada, 66 parsel ve 3031 ada 3 parsel numarasına kayıtlı taşınmazların tapu kütüğü beyanlar hanesine "*Bir Bölümü Korunma Alanında Kalmaktadır.*" şeklinde korunma alanı belirtmesi yapılarak taşınmazların tapu kayıt örneklerinin Müdürlüğümüze iletilmesi gerektiğine;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ömer KALIN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 69D934E9-2A43-4F03-98C5-9009C1EE0BA0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ehys>

Veysi Paşa Köprüsü Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi No: 3
Telefon No: (256) 213 77 37 Fax No: (256) 213 45 11

E-Posta: aydinkurul@ktb.gov.tr
İnternet Adresi: www.kultur.gov.tr

Bilgi için: Sevgi EKER
Şehir Plancısı
Telefon No: (256) 213 77 37-

118



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Ek-1

Toplantı Tarihi ve No :31.10.2024-423
Karar Tarihi ve No :31.10.2024-17598

09.15.1865
Toplantı Yeri
AYDIN

-II-

Tapunun 3028 ada 66 parsel numarasına kayıtlı özel mülkiyete ait taşınmaza yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına tescilli sarnıç yapısının korunma alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddesi doğrultusunda plan gösterim ve tekniklerine uygun olarak işlenerek Kurulumuza iletildikten sonra konunun değerlendirilebileceğine, söz konusu taşınmazın korunma alanı dışında kalan bölümünde imar planı çalışması yapılmasına yönelik Kurulumuzca yapılacak herhangi bir işlem olmadığına karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Görüş KALIN.
Koruma Bölge Kurulu Madde V.

BAŞKAN
Prof. Dr. Celal ŞİMŞEK
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Mustafa Vahdet HİDİR
(İmza)

ÜYE
Prof. Dr. Tolga BOZKURT
(İmza)

ÜYE
Doç. Dr. Filiz KARAKUŞ
(İmza)

ÜYE
Hüseyin TOPRAK
(İmza)

ÜYE
Çağatay AKAR
(Bulunmadı)

ÜYE
Derya AK DEPECİK
(İmza)

ÜYE
Mehmet YILMAZ
Aydın Büyükşehir Beld. Başk. Tems.
(İmza)

ÜYE
Özge SALTİK
Didim Beld. Başk. Tems.
(İmza)



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-70074075-253.03-10839987
Konu : Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy
Mah.3028 Ada 66 Parsele İlişkin İlave İmar
Planı Kurum Görüşü

US PLANLAMA BÜROSUNA
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1326. Sokak, NO:12/2 ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Us Planlama Bürosu'nun 17.10.2024 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ve ekleri ile; Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilen Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi 3028 ada, 66 parsele yönelik hazırlanan İlave İmar Planı çalışmasına ilişkin ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, bahse konu alanın; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu alanın; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığına dair bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığından (4. Bölge Müdürlüğü) alınması, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Aydın Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) temin edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması,

Bununla birlikte, talep konusu alanın 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi kapsamında kalan korunan alanlara rastlaması halinde, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "**Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik**" hükümleri ile Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 sayılı "**Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge**" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi,

Ayrıca söz konusu alanın; **Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığımız görüşünün oluşturabilmesi için**, ilgili Aydın Valiliğince hazırlanacak uydu görüntüsü, varsa daha önce verilen etap sınırlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek sit sınırının tamamını gösterir pafta, meri imar planları üzerinde gösterimi, mülkiyet bilgileri, etap ve plan teklifine ilişkin gerekçeli rapor Valilik görüşü ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü aracılığı ile sunulması gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6A3564A7-6374-4612-B5B7-100A12A29A3B
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km
Çankaya/ANKARA
KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için:Samed YALÇIN
Şehir Plancısı



Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu taşınmaza yönelik 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ahmet OĞLAKÇI
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6A3564A7-6374-4612-B5B7-100A12A29A3B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km

Bilgi için: Samed YALÇIN

Çankaya/ANKARA

Şehir Plancısı

KEP Adresi : cevrevesehirlikbakanligi@hs01.kep.tr





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü
Aydın Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : E-48413721-255.01.01[255.01.01]-13457137

Konu : Aydın İli, Didim ilçesi, Denizköy Mah.
3028 Ada 66 Parsele İlişkin İlave İmar
Planı (Kurum Görüşü)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Us Planlama Bürosu (Ufuk Taşgın)'nın 18.10.2024 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği Orman İşletme Müdürlüğümüzce oluşturulan komisyon tarafından evrak ve arazi üzerinde yapılan inceleme sonucunda;

Didim İlçesi Denizköy Mahallesinde bulunan 44.996,05m² yüzölçümlü 3028/66 parselin ormanla ilişkisi bulunmamakta olup, imar planı çalışması yapılmasında Ormancılık açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Engin EVCİN
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu ve Ekleri (3 Sayfa)

Dağıtım:

Bilgi:

Us Planlama Bürosu (Ufuk Taşgın)'na(Ek konulmadı)
(KEP) AŞAĞI ÖVEÇLER MAH. 1326. SOKAK
NO:12/2 DİKMEN / ANKARA ÇANKAYA
DİDİM ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 189D13C5-CF0A-4FB7-9FD7-FA6B5F270F00

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Aydın Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

Cumhuriyet Mah. İzmir Karayolu Üzeri Vali Konağı Yanı No: 26 Efeler / AYDIN

Telefon No: (0.256) 225 15 75

<https://www.ogm.gov.tr/muglaobm>

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Yeşim
KARAMANCI ÇELİK
Daimi İşçi





T.C.
DOĞA KORUMA VE MİLLÎ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
4. Bölge Müdürlüğü
Doğa Koruma ve Sulak Alanlar Şube Müdürlüğü



Sayı : E-28640755-045.01-17517551
Konu : Aydın İli, Didim ilçesi, Denizköy Mah.
3028 Ada 66 Parsele İlişkin İmar Planı
Çalışması Kurum Görüş Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a)Ufuk TAŞGIN'ın 17.10.2024 tarihli ve sayılı yazısı.
b)Ufuk TAŞGIN'ın 06.12.2024 tarihli dilekçesi.

İlgi yazılar ile Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi 3028 ada 66 parselde üst ölçekli planlarla ve çevresinde onaylı imar planları ile uyumlu olarak hazırlanan ilave konut amaçlı imar planı çalışmasına yönelik kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı,Tabiat Anıtı) ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı, ilan edilmiş Sulak Alan niteliği taşıyan yerler içerisinde bulunmadığı, Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter İzleme Projesi Aydın İli'nin Karasal ve İç Su Ekosistemleri Biyolojik Çeşitlilik Envanteri Projesi kapsamında söz konusu alanda endemik tespiti olmadığı görülmüş olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Kerim GENÇOĞLU
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Sayın Ufuk TAŞGIN
Aşağı Öveçler Mah 1326 Sok NO : 12 / 2
ÇANKAYA / ANKARA

Bilgi:

Aydın İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 75E03283-1F66-4F9C-9965-3E216A23F120 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Tevfikiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunusemre/MANİSA
Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Ufuk EV
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
21. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-64019405-754-5313613
Konu : Didim Denizköy mahallesi 3028 ada 66
parsel nolu taşınmazın üzerinde İlave İmar
Planı yapılması hk.

US PLANLAMANA

İlgi : 17.10.2024 tarihli ve bila sayılı yazınız.

Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 ada 66 nolu parseli yönelik üst ölçekli planlar ve yakın çevresinde onaylı imar planları ile uyumlu olarak hazırlanan İlave İmar Planı çalışmasına yönelik İlave İmar Planına esas Bölge Müdürlüğü görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu parselin içinden yağış havzası nispeten küçük olan kurudere yatağı geçtiği tespit edilmiştir.

Söz konusu bölgeden gelebilecek suyun yağmur suyu drenajı kapsamında ilgili belediyesince uzaklaştırılması şartıyla, ilave imar planı çalışması yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Erman PİLATİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: ECA078B6-32DB-4558-91B2-A424186E1BC5 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 21.Bölge Müdürlüğü İzmir Yolu 5.Km Kuyulu Köyü Mevkii – AYDIN Bilgi için: Ahmet Can ÇAKIR
Tel: 0256 219 39 20 Mühendis
Faks: 0256 219 39 08 Telefon No: (256) 219 39 20-
KEP Adresi : dsi.gnlmud@ts01.kep.tr 5574





T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-79598179-230.04.02-17981149
Konu : Didim İlçesi Denizköy Mahallesi 3028 ada
66 parsel

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) US Planlama Ltd. Şti 'nin 30.05.2024 tarihli başvurusu.
b) Valilik Makamı'nın 12.10.2024 tarihli ve E-79598179-230.04.02-15356390 sayılı Olur'u.

İlgi(a) başvuru ile İlimiz Didim İlçesi Denizköy 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmazın, konut, eğitim ve park alanı olarak kullanılmak üzere 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının çalışmalarına başlandığı belirtilerek Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

İlimiz Didim İlçesi Denizköy Mahallesi 3028 ada 66 parsel numaralı 4,49 hektar yüzölçümüne sahip Kuru Marjinal Tarım Arazisi niteliğindeki taşınmazın imar planlarının hazırlanması suretiyle konut, eğitim ve park alanı olarak tarım dışı kullanılması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin 2. paragrafına istinaden Valilik Makamı'nın ilgi(b) Olur'u ile uygun görülmüştür.

Arazi kullanımına ilişkin verilen bu izin, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. maddesinin 8. bendine istinaden iki yıl süre ile geçerli olup, verilen izin sonunda imar planının onaylanmaması halinde iznimiz geçersiz sayılacaktır. Arazinin amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde ise 5403 sayılı Kanun'un 20 ve 21. maddeleri kapsamında işlem uygulanacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

İbrahim ALTINTAŞ
Vali a.
İl Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

SN. UFUK TAŞGIN

Aşağı Öveçler Mah. 1326 Sk. Kapı No: 12 Daire
No: 2 ÇANKAYA / ANKARA

Bilgi:

Kültür ve Turizm Bakanlığına
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 54A347B6-1A08-4962-91A6-87A410C56FFA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Adnan Menderes Mahallesi 508 Sokak Dış Kapı No:1/D 09010 Efeler / AYDIN

Tel: (0256) 211 30 00 Faks: 0256 211 30 10

E-Posta: aydin@tarimorman.gov.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa ÖNKOL

Mühendis

Telefon No: (256) 211 30 00-

531





T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-92276497-622.02-10901229
Konu : Didim Denizköy Mahallesi 3028 ada 66
parşel hk.

Sayın Ufuk TAŞGIN
Öveçler 1326. Sok. No: 12/2 Çankaya/ANKARA

İlgi : 17.10.2024 tarihli dilekçesi.

İlgi yazınızda, Aydın İli, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi 3028 ada 66 parşel nolu; ilgi yazı eki 1/25000 ölçekli Didim Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı Gelişme Alanı" kullanımında; ilgi yazı ekinde yer alan Aydın İli, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi 1.Bölge Nazım ve Uygulama İmar Planı onama sınırına komşu olan ve plansız alanda kalan taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak üzere Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmiştir.

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" ve "Tarım Arazisi" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; **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. **4.57. Turizm Merkezleri:** Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölümlerdir." tanımları yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; **"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir."** hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 59E6F2EE-6715-4B3C-A734-F80EB4063ECC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon:0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr kep: aydincevreseshircilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : aydincevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:İklim OBA
Şehir Plancısı



Söz konusu taşınmazlarda yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerine; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuatlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Taha AL
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 59E6F2EE-6715-4B3C-A734-F80EB4063ECC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon: 0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr kep: aydincevrevesehircilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : aydincevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlçim OBA
Şehir Plancısı





Sayı : YPM-SPY
Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü Hk. (Didim-Denizköy Mah.)

SAYIN UFUK TAŞGIN

Aşağı Öveçler Mah. 1326 Sok.
No:12/2 Çankaya / ANKARA

İlgi : a) 06/12/2024 tarihli ve Bila sayılı yazınız.
b) 15/11/2024 tarihli ve 89148 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızda; Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 ada, 66 parselle ilişkin taslak planların ilgi (b) yazınızda belirtilenler doğrultusunda düzenlendiği bildirilmekte olup söz konusu planlama alanına yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas nihai Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazınız ekinde iletilen taslak plan üzerinde yapılan incelemede; planlama alanının, 3028 ada, 66 parselin kuzeyinde bulunan sarnıç ve koruma alanından kaynaklı küçültüldüğü, planlama alanında ilgi (b) yazınız doğrultusunda farklı lokasyonlarda ve büyüklüklerde toplam 3 adet trafo alanının planlandığı tespit edilmiş olup taslak planda parselin kuzeyinde (yaklaşık 36 m²) ve güneyinde (yaklaşık 115 m²) ayrılan trafo alanlarının mekânsal konumu ile alansal büyüklüklerinin Şirketimizce uygun olduğu değerlendirilmiştir. Ancak 3028 ada, 66 parselin yaklaşık olarak orta bölümüne denk gelen trafo alanının ebatlarında sehven 9 metreden daha az çekme mesafesi bırakılarak planlandığı tespit edildiğinden Ek-2'de gönderilen sayısal veride gösterildiği şekliyle trafo alanı sınırlarının revize edilmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; plan çalışmasına konu sahada Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Cami Alanı, Aile Sağlık Merkezi, Park Alanı, Trafo Alanı ve Yol amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Not: Kurum görüşümüzün geçerlilik süresi 2 yıldır. İşbu görüş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde verilmiş olup bahse konu alanda yapılacak herhangi bir faaliyet kapsamında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre yürütülecek iş ve işlemler (bağlantı izni, bağlantı görüşü vb.) için bağlayıcı değildir.

e-imzalıdır
İlker ÜNLÜ
Planlama ve Proje Müdürü

e-imzalıdır
Volkan CAN
Stratejik Planlama Yöneticisi

Ek :

- 1- Taslak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (1 Sayfa)
- 2- Trafo Alanlarına İlişkin Sayısal Veri (.ncz)

Hizmete Özel

Evrak Doğrulamak İçin : <https://dogrula.admelektrik.com.tr/en/Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSMABKVMAN>

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Arzu PALAZCA

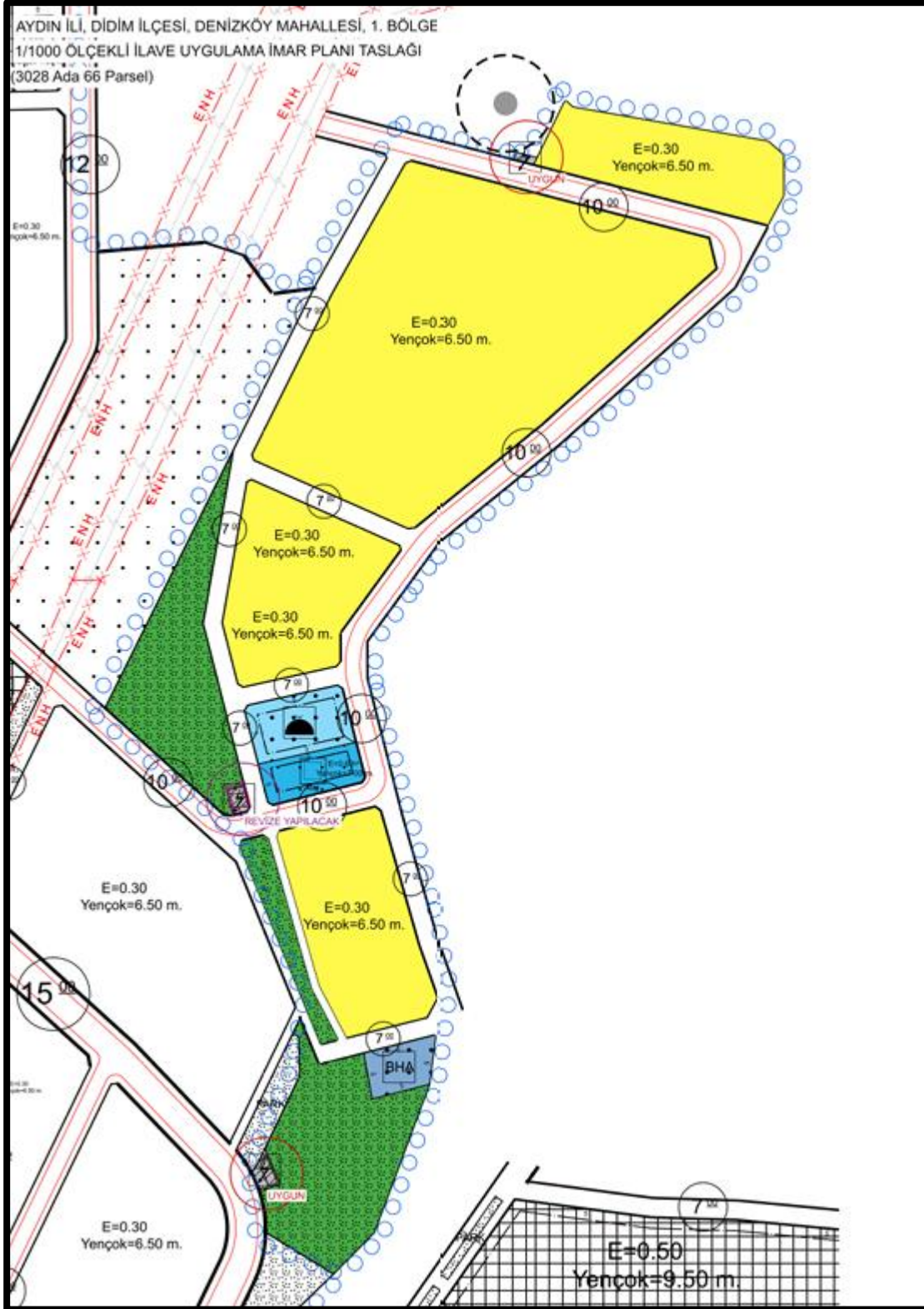
Evrak Pin Kodu : 63492

E-posta : arzu.palazca@admelektrik.com.tr

Adm Elektrik Dağıtım – Adalet Mah. Hasan Gönüllü Bul. 17/A, Merkezefendi, 20040 Denizli – Türkiye

T 0258 296 7000

www.admelektrik.com.tr





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.16803100- 754 / 1706764
Konu : Aydın, Didim, Denizköy Mah. 3028
Ada 66 Parcele İlişkin İlave İmar
Planı Kurum Görüşü Hk.

26.12.2024

Sayın Ufuk TAŞGIN
(US PLANLAMA)
Aşağı Öveçler Mah. 1326 Sok. No:12/2 Çankaya/ANKARA

- İlgi: a) 17.10.2024 tarih ve 333112 sayılı yazınız.
b) 12.11.2024 tarih ve 1669909 sayılı yazınız.
c) 06.12.2024 tarih ve 5533694 referans sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy mahallesi, 3028 ada 66 parselde hazırlanmış olan İlave İmar Planı teklifine ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmiş, ilgi (b) yazınız ile görüşümüz bildirilmişti.

Söz konusu görüşümüzde; "Plan teklifi kapsamında parselin doğusunda, kuzey-güney doğrultuda planlanmış olan 10m'lik taşıt yolunun kuzeyde plan onama sınırı dışındaki ucunun açık bırakıldığı ve yolumuza dayandığı görülmektedir. Ancak yazımız ekindeki karayolu projesi incelenecek olursa bu kesimde İdaremiz tarafından planlanmış herhangi bir bağlantı kolu bulunmamaktadır. Dolayısıyla 10 m'lik taşıt yolunun bu kesimde ucunun açık bırakılmış olması, ileride karayoluna bir bağlantının yapılmasının amaçlandığını düşündürmekte olduğundan plan teklifi bu haliyle uygun görülmemektedir." denilmişti.

Bu kez ilgi (c) yazınızda, İlave İmar Planı teklifinin ilgi (b) yazınız ile verilen görüş doğrultusunda revize edildiği belirtilerek, plan teklifinin son haline ilişkin tekrar görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Revize edilen İmar Planı teklifi kapsamında 10 m'lik taşıt yolunun batıya doğru döndürülerek, ENH'ye doğru devam ettirildiği görülmekte olup, plan teklifi bu haliyle uygun görülmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Ali Osman BAKİ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
Uygunluk Görüşü Bildirilen İmar Planı Teklifi

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "rxquj9F2AAF1"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi için : Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (Ukome)

Sayı : E-97314354-045.01-238789
Konu : Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 Ada
66 Parsel

US PLANLAMA-UFUK TAŞGIN
(AŞAĞI ÖVEÇLER MAHALLESİ 1326 SOKAK NO:12/2 ÇANKAYA/ANKARA)

İlgi : 10.12.2024 tarihli dilekçeniz.

İlimiz, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 Ada 66 Parsel, Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırlarında olduğu ve tercihli kullanım alanında kaldığı, söz konusu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığı, taşınmazın batı sınırında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 11.08.2023 tarihinde onaylanan Didim (Aydın) Denizköy Mahallesi, 1. Bölge İmar Planı bulunduğu belirtilmiştir. Söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlarla uyumlu İlave İmar Planı çalışması yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

Bahse konu parselde üst ölçekli planlarla uyumlu İlave İmar Planı çalışması yapılmasıyla ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah ILGAZ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e663b55e-b588-4470-9d75-914d6f50d83f

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi:

Bilgi için: Devrim ÖZER
Memur
Telefon No: -





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-52131012-045.01-240508
Konu : Didim Denizköy 3028 Ada 66 Parsel Hakkında

US PLANLAMA-UFUK TAŞGIN
(AŞAĞI ÖVEÇLER MAHALLESİ 1326 SOKAK NO:12/2 ÇANKAYA/ANKARA)

İlgi : 10.12.2024 tarihli dilekçeniz.

Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 ada 66 parsel Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırlarında olup, tercihli kullanım alanında kalmakta olduğundan ve söz konusu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, taşınmazın batı sınırında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 11.08.2023 tarihinde onaylanan Didim (Aydın) Denizköy Mahallesi, 1. Bölge İmar Planı bulunduğu bahsedip; Söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlarla uyumlu İlave İmar Planı çalışması yapılmasına esas kurum görüşümüzü talep etmekteyiz.

Bahsi geçen parsel cephesinde Daire Başkanlığımız sorumluluğunda yol tesisimiz bulunmamaktadır. Yapılması planlanan değişiklikler ile ilgili olarak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Sinan YAMEN
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4e959aaf-7088-40f4-a0be-260280c9e3e5

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hayrullah Murat ERDOĞMUŞ
İç Mimar
Telefon No: 1875





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-70577119-115.99-257168
Konu : Didim, Denizköy Mah.,3028 Ada 66 Parsel

US PLANLAMA-UFUK TAŞGIN
(AŞAĞI ÖVEÇLER MAHALLESİ 1326 SOKAK NO:12/2 ÇANKAYA/ANKARA)

İlgi : a) 17.10.2024 tarihli başvuru.
b) 04.11.2024 tarih ve 232340 sayılı yazımız.
c) 13.02.2025 tarihli başvuru.

İlgi (a) başvuru ile; İlimiz,Didim İlçesi,Denizköy Mahallesi, 3028 ada 66 parsel 1/25.000 ölçekli Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırlarında kalmakta olup, tercihi kullanım karan getirildiği, söz konusu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığı, taşınmazın batı sınırında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 11.08.2023 tarihinde onaylanan Didim (Aydın) Denizköy Mahallesi, 1. Bölge İmar Planı bulunduğu, söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlarla ve çevresinde onaylı imar planları ile uyumlu imar planı düzenlenmesi yapılması amaçlandığı, bu doğrultuda; söz konusu taşınmaza yönelik üst ölçekli planlar ve yakın çevresinde onaylı imar planları ile uyumlu olarak hazırlanan İlave İmar Planı çalışmasına yönelik kurum görüşümüz talep edilmiş, ilgi (b) yazımız ile söz konusu parselin; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre; Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi sınırları içinde, 1/25.000 ölçekli Didim Kültür ve Turizm Gelişim Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planına göre; Tercihli Kullanım Alanları - Gelişme Alanları (Bağımsız bölüm başına min. ifraz koşulu: 1000m², Emsal:0.30 (2 Kat) kaldığı, ilgi (a) başvuru ekinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine ilişkin bilgiler yer almadığından 1/5000 ölçekli nazım imar planı için değerlendirme yapılamadığı, söz konusu plan çalışması Didim Denizköy Mahallesi 1.Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırında yer aldığından söz konusu plan ile teklif plan sınırlarının birlikte değerlendirilmesi gerektiği, plan teklifi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosuna göre artan nüfusun ihtiyacına yönelik sadece anaokulu alanı ayrıldığı; diğer donatı alanlarının sağlanmadığı tespit edildiği, plan notlarında Gelişme Konut Alanında Yapılaşma Koşulları E:0.30, Yençok:6.50m 2 kat olarak belirlendiği ancak; güneyde belirlenen konut adası yapılaşma koşullarının E:0.60 Yençok:7.00 belirlenmesinin plan notlarına uygun olarak düzenlenmediği tespit edildiği, planlamaya esas Çevre ve Şehircilik, İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (planlama, tabiat varlığı,6306 sayılı kanun kapsamında) ,Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Aydın Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Fen İşleri Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Dairesi Başkanlığı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. ,Aydın İl Millî Eğitim Müdürlüğü görüşleri ile birlikte 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklilinin tarafımıza sunulmasını müteakip nihai görüşümüz verileceği bildirilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 05041417-9d57-4b7d-b16f-3c85c8d4e4

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Adres: Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa Kürşat TOPAL
Şehir Plancısı
Telefon No: 1113



İlgi (c) yazı ile ilgi (a) yazı kapsamında hazırlanan ve kurum görüşü talep edilen taşınmaza ilişkin ilgi (b) yazımız kapsamında gerekli düzenlemeler yapıldığı belirtilerek söz konusu taşınmaza ilişkin hazırlanan imar planı çalışmalarına yönelik nihai kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde;

- 46.782,43 m² büyüklüğündeki planlama alanında yaklaşık 27.000 m² E=0.30 Yençok=6.50m yapılaşma koşullarında konut alanı, yollardan beş metre diğer cepheden üç metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş herhangi bir yapılaşma koşulu belirlenmemiş yaklaşık 1041 m² ibadet alanı, yollardan beş metre diğer cepheden üç metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş E=60 Yençok=7.00 m yapılaşma koşullarında yaklaşık 753 m² ibadet alanı, her cepheden beş metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş herhangi bir yapılaşma koşulu ve parantez içinde kullanımı belirlenmemiş yaklaşık 557 m² belediye hizmet alanı belirlendiği,

- 6306 sayılı kanun kapsamında görüşün ve İl Milli Eğitim Müdürlüğünün görüşünün bulunmadığı,

- Belediye Hizmet Alanı gösteriminin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan "Uygulama İmar Planı Gösterimler" tablosuna uygun olarak belirlenmediği,

- Plan açıklama raporunda planlama çalışması yapılan parsel dışında başka parsel ile ilişkin ifadelerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Denizköy Mahallesi, 1. Bölge 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilave edilmesine ilişkin hazırlanan imar planı teklifinin bütüncül olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Söz konusu planlama alanında yapılacak olan 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planının, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklere ve ilgili mevzuatlarına uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Serap ŞİMŞEK
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 05041417-9d57-4b7d-b16f-3c85c5c8d4e4

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa Kürşat TOPAL
Şehir Plancısı
Telefon No: 1113





T.C.
AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Şube Müdürlüğü



Sayı : E-56508284-045.01-118672
Konu : Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mah. 3028
Ada 66 Parsel Kurum Görüşü

US PLANLAMA-UFUK TAŞGIN
(AŞAĞI ÖVEÇLER MAHALLESİ 1326 SOKAK NO:12/2 ÇANKAYA/ANKARA)

İlgi : 13.12.2024 Tarih ve 42777 Sayılı Dilekçeniz.

İlgi yazıda Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 ada 66 parsel Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırlarında olup, tercihli kullanım alanında kaldığı belirtilerek, söz konusu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı bulunmamakta olup, taşınmazın batı sınırında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 11.08.2023 tarihinde onaylanan Didim (Aydın) Denizköy Mahallesi, 1. Bölge İmar Planı bulunduğu belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlarla uyumlu İlave İmar Planı çalışması yapılması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda; söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlara ve ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlanan ilave imar planı çalışmalarına yönelik İdaremiz Kurum Görüşü talep edilmiştir.

Bahse konu alanda herhangi bir proje çalışmamız, yatırımlarımız veya İdaremize ait bir tesis bulunmamaktadır. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan herhangi bir yapı 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.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda söz konusu alanda yapılacak imar plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Cengiz SUNE
Genel Müdür A.
Emlak ve İstimlak Dairesi
Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 23b2c0a0-044a-4e84-98a8-023ecaac44db

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah., İstiklal Cad. No:4, Efeler/Aydın
Telefon No: 4447009 Faks No: (256)215 24 09
e-Posta: emlak@aydinaski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.aydinaski.gov.tr/>
Kep Adresi: aydinsuvekanalizasyon@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Selçuk TANRIKULU
İklimlendirme ve Soğutma Teknikeri
Telefon No: -





T.C.
DİDİM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-29510875-622.99-2701/17942

Konu : Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mah.3028 Ada 66 Parsele İlişkin
İmar Planı Çalışması Kurum Görüş Talebi

15.12.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 10.10.2025 tarihli ve BİLA sayılı yazı.

İlgi dilekçe ile İlçemiz,Denizköy Mahallesi,3028 ada 66 parsel numaralı taşınmazla ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlandığı belirtilerek Kurum görüşümüz istenmektedir. Bahse konu taşınmazın bulunduğu bölge Kültür ve Turizm Bakanlığı onama yetkisinde olup 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bahse konu taşınmazla ilişkin tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup ;

- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı /Gelişme Alanlarında "E=0.30,2 kat" yapılaşma koşulu bulunmakta olup öneri uygulama imar planında da "E=0.30,yençok:6,50 m "yapılaşma koşulu önerildiği,
- Öneri uygulama imar planında 7 m lik imar yollarının en az 10 m olmasının ulaşım sistemi açısından daha uygun olacağı ,
- Öneri uygulama imar planında Aile Sağlığı Merkezi,Cami Alanı,Belediye Hizmet Alanı,Sosyal Tesis Alanı ve 2 adet trafo alanı önerildiği görülmüş olup düzenleme ortaklık payının (DOP) yaklaşık % 44 olarak belirlendiği,
- Plan onama sınırının parselin batısında bulunan park alanından geçirildiği tespit edilmiş olup daha önce onaylanan imar planında park olarak planlanan alanın öneri plan onama sınırından çıkarılması gerektiği,

hususları tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda yukarıda belirtilen hususların 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerlendirilmesi hususunu arz/rica ederim.

Hatice GENÇAY
Belediye Başkanı

DAĞITIM

Gereği :
Sayın Ufuk Taşkın Aşağı Öveçler 1326 Sokak
No:12/2
Çankaya / Ankara

Bilgi :
Kültür ve Turizm Bakanlığına (Yatırım ve
İşletmeler Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama kodu:DESA6406-9C6A-415A-B1A7-B7DD467D4F63 Belge Doğrulama Adresi:
<https://ebelediye.didim.bel.tr/#/modules/sifresiz/crm-belge-dogrulama>

Adres : Cumhuriyet Mah. İncan Bulvarı No:269 Didim/Aydın
Tel : 444 81 09 / Faks : 02568112111
E-posta : info@didim.bel.tr / Web adresi : www.didim.bel.tr
Kep adresi : didimbelediye@kvr01.kep.tr

Bilgi :Ayyegül Bilgiç
Ünvan :Şehir Plancısı
Dahili :2271





Sayı : 2024.2100.01
Konu :Aydın İli, Didim ilçesi, Denizköy Mah. 3028 Ada 66 Parsele İlişkin İmar Planı Çalışması Kurum Görüş Talebi

US PLANLAMA

İlgi :10/12/2024 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın ili, Didim ilçesi, Denizköy Mahallesi, 3028 ada 66 parsel Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırlarında olup, tercihli kullanım alanında kaldığını, söz konusu taşınmaza ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, taşınmazın batı sınırında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 11.08.2023 tarihinde onaylanan Didim (Aydın) Denizköy Mahallesi, 1. Bölge İmar Planı bulunduğunu, söz konusu taşınmaz üzerinde üst ölçekli planlarla uyumlu ilave İmar Planı çalışması yapılması talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Şükrü DAĞDELEN
Aydın Etüt Proje ve Yapım Müdürü

e-imzalıdır
Osman ERSÖZ
Aydın İl Müdürü

Doğrulamak için:<http://ebelge.ahlatciholding.com.tr/belgedogrulama.aspx?eD=B5C9SCH9H>

Adres :Adnan Menderes Mah. Enver Paşa Bulvarı No:1/1 Efeler / AYDIN
Telefon :444 8 429
Faks : (0256) 218 02 61
Web :<https://www.enerya.com.tr/tr>

Bilgi için
Mustafa Kaymaz
Uzman

Pin : 44902





T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
İl Müftülüğü

Sayı : E-11892146-754-5809935
Konu : Kurum Görüşü

19.12.2024

Sayın Ufuk TAŞGIN
Aşağı Öveçler Mahallesi 1326 sokak No:12/2 Çankaya ANKARA

İlgi : a) Ufuk TAŞGIN'ın 10.12.2024 tarihli başvurusu.
b) Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü (Yatırım Emlak ve Teknik Hizmetler Daire Başkanlığı)'nın 18.12.2024 tarihli ve E-16225293-754-5806985 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Didim İlçesi Denizköy Mahallesi'nde yapılacak olan ilave imar planı çalışması ile ilgili istenilen kurum görüşümüzü belirten ilgi (b) yazı ekte gönderilmiştir.
Bilgi ve gereğini rica ederim.

Yusuf DÖNERTAŞ
Vali a.
İl Müftüsü V.

Ek: İlgi (b) yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3F839D7B-4F36-4EB1-AE5D-95E4753E2D54 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Girne Mahallesi Anadolu Bulvarı No:7 Efeler / AYDIN Bilgi için: Celal SEVAL
Telefon No : (256) 225 77 31 Belgegeçer No : (256) 225 01 97 Sef
E-posta: aydin@diyanet.gov.tr İnternet: <https://aydin.diyanet.gov.tr> Kep: Telefon No:(256) 225 77 31-144
aydinmufdulugu@hs03.kep.tr





T.C.
CUMHURBAŞKANLIĞI
Diyanet İşleri Başkanlığı
Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : E-16225293-754-5806985
Konu : Aydın ili Didim İlçesi, Deniz Köy Mah.
3028 Ada 66 Parcele İlişkin İmar Planı
Çalışması Kurum Görüş Talebi

18.12.2024

AYDIN VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

İlgi : 16.12.2024 tarihli ve E-11892146-754-5792063 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile iliniz, Didim İlçesi, Denizköy Mahallesi 3028 ada 66 parselde yapılacak ilave imar planı teklifine, esas Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Taslak plan incelenmiş olup parselin özel mülkiyette olması sebebiyle kamuya devredilmeden uygulama yapılmaması ve Başkanlığımızın bilgisi dahilinde uygulama yapılabilmesi için; plan notlarına,

1.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.

2.Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır.

3.Cami Alanlarının Tapu Sicilinde Maliye Hazinesi Adına Tescilli Yapılmadan ve Diyanet İşleri Başkanlığı Adına Tahsisi Yapılmadan Yapı Ruhsatı Verilemez.

İfadelerinin eklenmesi kaydıyla plan değişikliğinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bünyamin KAHRAMAN
Başkan a.
Yönetim Hizmetleri Genel Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 096F4A66-14B6-4DED-A544-789E3A8865BD Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulv. No : 147/D 06800 Çankaya/Ankara Bilgi için: Miyase ACAR
Telefon : 0 312 295 74 14 Şehir Plancısı
Belgegeçer : 0 312 287 98 04 Telefon No: (312) 294 47 07
KEP Adresi : diyanet.yonetimhizmetleri@hs03.kep.tr





T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-58612703-129-263565055
Konu : Aydın İli, Didim İlçesi, Denizköy Mah.
3028 Ada 66 Parsele İlişkin İmar Planı
Çalışması Kurum Görüşü Talebi

27.12.2024

Sayın Ufuk TAŞGIN
(Şehir Planlama Bürosu, Aşağı Öveçler Mah. 1326 Sk, No: 12/2 Çankaya/ANKARA)

İlgi : a) 10.12.2024 tarihli yazınız.
b) 12.12.2024 tarihli ve E-16222181-769-262290612 sayılı yazı.

İlgi tarih ve sayılı yazınıza istinaden konu mahalline gidilerek yapılan inceleme sonucunda düzenlenen rapor yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Uzm. Dr. Engin TETİK
Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanı

Ek: Rapor

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: BE898668-2531-408A-8BEA-9157BAD31830

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>

Zeybek Mahallesi İzmir Bulvarı No: 58 Efeler /AYDIN 09000

Telefon No: 02562135000

e-Posta: aydinism@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://aydinism.saglik.gov.tr/>

Kep Adresi: aydinilsaglik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Orhan OKUMUŞ

Çevre Sağ. Tekn.

Telefon No: 02562146267



RAPOR

Ufuk TAŞGIN adlı vatandaşın Müdürlüğümüze vermiş olduğu, 10.12.2024 tarihli dilekçesinde ilimiz Didim ilçesi, Denizköy mahallesi 3028 ada 66 parsel üzerinde üst ölçekli imar planlarıyla uyumlu ilave imar planı çalışması yapılması için Kurum görüşümüz istenmesi üzerine, mahalline gidilerek yapılan incelemede,

Planlanan alanın belirtilen adreste ve konumda bulunduğu,

Planlanan Konutların ve tesislerin, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 250. maddesine göre hazırlanan, "Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatname"de belirtilen, insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ıskılandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması,

Açılacak fosseptiklerin, Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan, "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi,

Kullanılacak, İçme ve kullanma sularının "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun olarak temin edilmesi,

Ambulans hizmetleri sunumuna uygun olması,

Yeterli yeşil alan ve oyun parkı bırakılması,

Oluşacak, evsel ve katı atıkların, "Atık Yönetimi Yönetmeliğine" uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla, belirtilen alanda ve amaçla planlama yapılmasında, mevzuatımız açısından bir sakınca olmayacağını belirtir, inceleme ve kanaat raporudur. 25.12.2024

Orhan OKUMUŞ
Aydın İl Sağlık Müdürlüğü
Çevre Sağlığı Teknisyeni



Sedar BARDAKCI
Aydın İl Sağlık Müdürlüğü
Çevre Sağlığı Teknisyeni





T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : E-60404305-045.01-1696872

Konu : Kurum Görüşü

Sayın Ufuk TAŞGIN

İlgi : Us Planlama'nın 04.03.2026 tarihli yazısı.

İlgi başvurunuz ile Aydın ili Didim ilçesi Denizköy Mahallesi 3028 ada 66 parsel Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırlarında olup, tercihli kullanım alanında kalmakta olduğu ve söz konusu taşınmazın batı sınırında Denizköy 1. Bölge imar plan çalışmaları Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 11.08.2023 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girdiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, üst ölçekli imar planları kararlarına uygun olarak, 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmazın da onaylı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilave edilmesi amacıyla ilave imar planı çalışması yapılması amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda; söz konusu taşınmaz üzerinde hazırlanması düşünülen imar planı çalışmalarına yönelik 6306 sayılı kanun kapsamında kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde bahse konu parsel için 7269 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca / Cumhurbaşkanınca alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı tespit edilmiş olup yapılacak işleme esas kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmail ALNAK
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 874CE71A-116E-46DD-97C9-A9CBA176500F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

İşlik Mahallesi İşlik Mücavir Sok. No:731 Efeler / AYDIN
Telefon No: (256) 219 62 56 Belge Geçer No: (256) 219 62 58
E-posta: aydinmadr@afad.gov.tr İnternet Adresi: aydin.afad.gov.tr
KEP Adresi : aydinmafad@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatih İŞİK
Harita Mühendisi





T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
İl Milli Eğitim Müdürlüğü
İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü



Sayı : E-43811747-754-156632845
Konu : Aydın Didim Denizköy Mah. Atanaj Deresi
Mevkii Planlama Görüşü

Sayın Ufuk TAŞGIN
Öveçler 1326 Sok. 12/2 Çankaya /ANKARA

İlgi : a) Us Planlama'nın 03.03.2026 tarihli ve sayılı yazısı.
b) Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2026 tarihli ve 156225069 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızda; Aydın ili Didim ilçesi Denizköy mahallesi sınırları içinde Atanaj Deresi mevkiinde 1. Bölge İmar Planının doğu sınırında yer alan 3028 ada 66 parsel numaralı taşınmazın da onaylı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilave edilmesine ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Konuyla ilgili Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş ve ilgi (b) yazılarında;

"Planlama sürecinde dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususların belirtilmesi gerekmektedir:

1) Mevcut Eğitim Alanlarının Korunması ve Yeni Alanların Planlanması:

* Planlama alanı içinde Bakanlığımıza bağlı mevcut eğitim tesislerinin korunması,

* Bölgede öngörülen nüfus projeksiyonuna uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda belirtilen asgari standartlara uygun büyüklükte yeni eğitim tesis alanlarının ayrılması,

* Bu alanlar, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddeleri doğrultusunda, hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütleri dikkate alınarak planlanması gerekmektedir.

2) Eğitim Alanlarına İlişkin Asgari Koşullar:

* Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5/c maddesi uyarınca; eğitim tesis alanlarının dere yatağı, heyelan bölgesi, bataklık gibi riskli alanlarda yer almaması,

* Bahse konu alanların yüksek gerilim hatları, akaryakıt istasyonları, alkollü içki satışı yapılan yerler ve eğlence mekânlarına belirli uzaklıkta olması,

* Altyapı hizmetlerinin (yol, elektrik, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, internet vb.) sağlanmış olması gerekmektedir.

3) İmar Uygulamaları ve Parselasyon Planları:

* 7181 sayılı Kanun ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 18. maddeleri gereğince:

- İmar planı bulunan alanlarda öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

- Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit işlemleri gerçekleştirilemez.

-Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), düzenlemeye tabi alanın %45'ini geçmemek kaydıyla alınabilir.

-DOP alanları yol, park, ibadet yeri, eğitim alanı vb. kamu hizmetlerine ayrılmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F0825D93-F135-45DE-84D4-5CAD46EE04FE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Adnan Menderes Mah. Doğu Aydın Bulvarı No:25/A Efeler / AYDIN

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Betül KIRAN

Bilgisayar İşletmeni



-Eğitim alanları, mümkünse Hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmalı; bu mümkün değilse 18. madde uygulaması kapsamında DOP'tan karşılanmalıdır.

4) Plan Notlarına Eklenmesi Gereken Hususlar;

* Eğitim tesis alanlarının imar planı plan notlarında, 3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesi doğrultusunda DOP'tan karşılanacağına ilişkin hükümlere yer verilmesi,

Ayrılacak alanlar üzerinde başka kullanımlara yer verilmemesi,

* Enkaz bedeli doğuracak yapılara izin verilmemesi gerekmektedir.

Sonuç olarak; planlama alanında yer alacak eğitim tesislerine ilişkin olarak yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde işlem yapılması" kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

Gereğini rica ederim.

Kürşad DEMİRKIRAN

Müdür a.

İl Millî Eğitim Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F0825D93-F135-45DE-84D4-5CAD46EE04FE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Adnan Menderes Mah. Doğu Aydın Bulvarı No:25/A Efeler / AYDIN

Keş Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Betül KIRAN

Bilgisayar İşletmeni



