



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-89126486-140.04[09.21]-779866

20.02.2025

Konu : Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1
Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi İmar Planı
Hk.

DİDİM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içerisinde İdaremizce yürütülen "İlk Evim Arsa Projesi" ve "Sosyal Konut Projesi" kapsamında toplanan talep çerçevesinde vatandaşlara arsa edindirmek amacıyla bahse konu alanda İmar Planı hazırlanmasına ilişkin İdaremizin 22.05.2024 tarih ve 617941 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca işlem yapılmak üzere 775 Sayılı Kanununun 5, 7, 19. ve geçici 9. Maddeleri uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

Altyapıları ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifiyle düşük gelir grubuna mensup vatandaşlarımıza kendi evlerini yapma imkânı sağlayan "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında sosyal donatı alanlarını içinde barındıran sağlıklı yaşam alanları oluşturmak amacıyla ilan edilen söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesine yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19 ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri gereği İdaremizin 27.12.2024 tarih ve 743478 sayılı Olur'u ile re'sen onaylanmıştır.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. maddesi'nde "...Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirilerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir. Onaylanarak kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutat vasıtalarla halka duyurulur..." hükmü bulunmakta olup Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 Maddesi'nde ise "...Gecekondu Kanunu'nun uygulanacağı sahalarda imar ve ıslah planları ile parselasyon planları belediyesince veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca nasıl yaptırılırsa yaptırılsın bunların belediye organlarınınca tetkik ve karara bağlanmasına lüzum yoktur. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan imar ve ıslah planları ile parselasyon planları bir ay müddetle uygulamayı yapacak belediyece ilan edilerek halka duyurulur..." denilmektedir.

İdaremizce onaylanan Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylı suretleri yazımız ekinde iletilmekte olup, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59. maddesi uyarınca askı işlemlerinin Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca ve Didim Belediye Başkanlığı'nca ifa edilmesi ve askı süresi sonunda, varsa itirazların değerlendirilmesi amacıyla, askı işlemlerine ilişkin tanzim edilen tüm bilgi ve belgeler ile birlikte İdaremize iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Dursun BAŞTÜRK
Başkan a.

Doğrulama Kodu: A9292959-AD48-426B-9119-20F08138339C

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent
Çankaya/ANKARA

Tel : 0 (312) 565 24 22 Faks : 0 (312) 266 35 24

KEP Adresi : toki@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Umut Eren OR

Geçici Görevli

Telefon No: (312) 565 24 60

E-Posta: ueor@toki.gov.tr



Ek:

- 1 - Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırını Gösterir Kroki (4 Sayfa)
- 2 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu (1 Pafta/1Takım)
- 3 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu (4 Pafta/1Takım)
- 4 - CD (1 Adet)

Dağıtım:

Gereği:

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Didim Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne
İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne
Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.NE
Halkalı Atakent Mah. 221.Sok. No:5 (Kanuni Sultan
Süleyman Hastanesi Karşısı) 34307 Halkalı
İSTANBUL

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A9292959-AD48-426B-9119-20F08138339C

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent
Çankaya/ANKARA

Tel : 0 (312) 565 24 22 Faks : 0 (312) 266 35 24

KEP Adresi : toki@hs01.kep.tr

Bilgi için: Umut Eren OR
Geçici Görevli
Telefon No: (312) 565 24 60
E-Posta: ueor@toki.gov.tr



ASKI İLAN TUTANAĞI

Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içerisinde "İlk Evim Arsa Projesi" ve "Sosyal Konut Projesi" kapsamında 175 ada 60 ve 83 parseller 22.05.2024 tarih ve 617941 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

İlan edilen söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. Maddesi ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesi gereği Toplu Konut İdaresinin 27.12.2024 tarih ve 743478 sayılı Olur'u ile re'sen onaylanmıştır.

Bahse konu 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin; NİP-091082496 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile UİP-091082499 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. Maddesi, Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi uyarınca 1 ay (30 gün) süreliğine ilan edilmek üzere 06.03.2025 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Derya COKGÜLER
Şehir Plancısı



Sinan SÖNMEZ
İmar ve Şehircilik Müdür Vek.



PAFTA İNDEKSİ N18B11A1B		LEJAND PLAN NOTU	
N18B11A1B	N18B11A2A	N18B11A1C	N18B11A2D

ÖLÇEK: 1/1000

PROJE EKİBİ	AD-SOYADI	İMZA
KÖSE PLANLAMA HARİTA ENJİNİ MÜH. DANIŞMANLIK BİLGİ TEK. LTD. ŞTİ.	Sektör ve Bölge Plancısı	Emre KÖSE
	Sektör ve Bölge Plancısı	Eray ŞEHİRCİOĞLU
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Sektör ve Bölge Plancısı	Beril ÖZALP
	Uzman	Demet ÇELİKÖZ
	Proje Koordinatörü	Beysa Nur OCAK
	Proje Koordinatörü	Yasin ERİSOZ
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan RÖCKCI
Planlama Müdürü	Muhammet BEYRİCELİ	

AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ HISAR MAHALLESİ
1 NOLU GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem No: UİP-091082499
Ölçek: 1/1000

Aydın İli Didim İlçesi Hisar Mahallesi 1 Nolu Geçekondü Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı meclisli hazırlanan 4- parafaklı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı meclisli. Başkanlık Makamı'nın 27.12.2024 tarihli ve 743478 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Geçekondü Kanunu'nun 19 ve Geçekondü Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri uyarınca onandı.

CEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

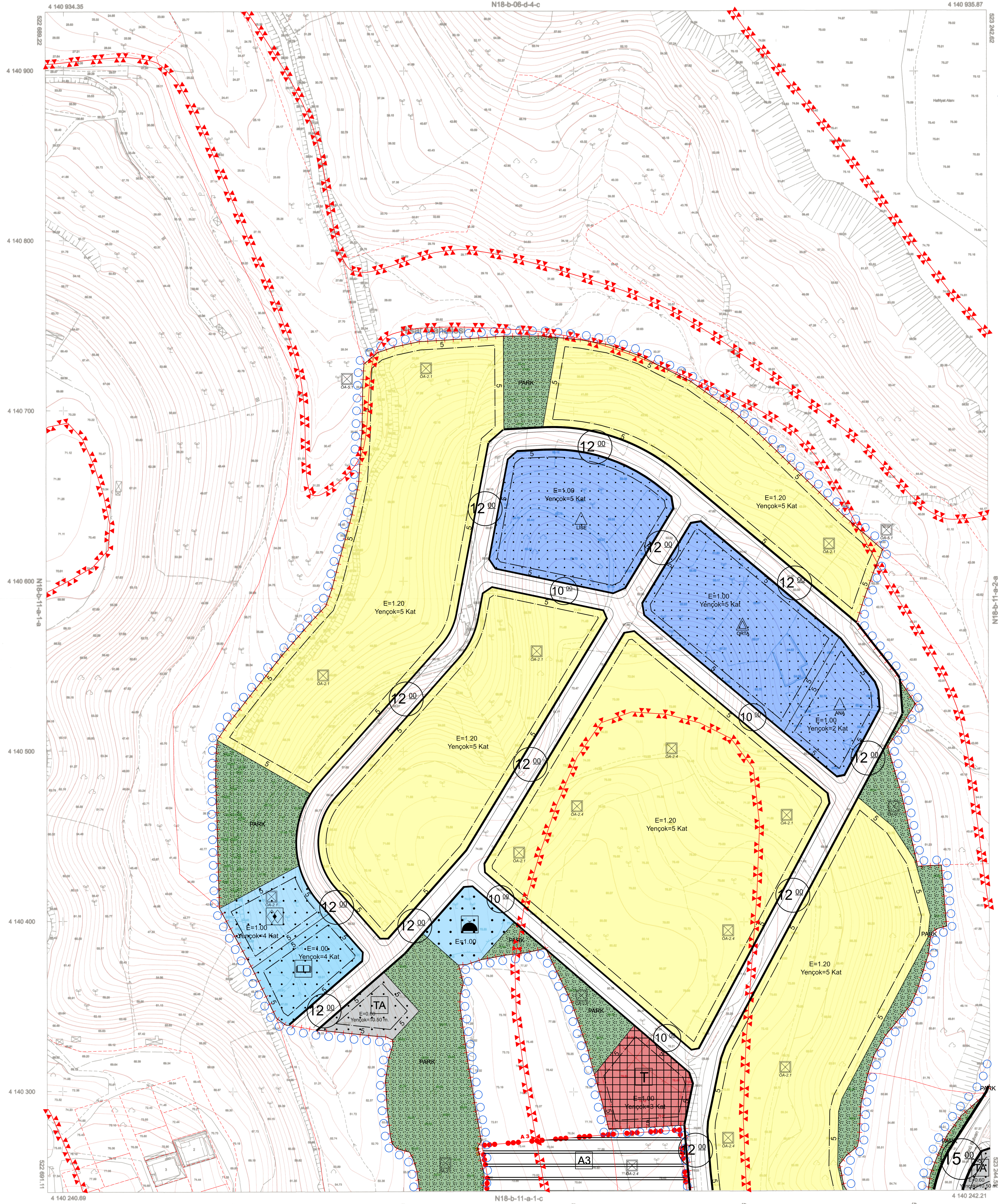
Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı

Umut Eren OR
Harita Mühendisi

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı

DİDİM
(AYDIN)
N18-b-11-a-1-b
N18-b-06-d-4-c



TEMMUZ 2020 TARİHİNDE ÇEKİLEN RENKLI HAVA
FOTOGRAFILARINDAN ÇIKARILAN PAFTALARDA
YAPILAN DİJİTAL İZLENİMLERDEN OLANLARIN
YERSEL BİTİRİM İZLENLERİ BOYKOK ÖLÇEKLİ HARİTA VE
HARİTA BİLGİLERİ DİJİTAL YÖNTEMLERLE ÇIKARILAN
YAPILARIN

Elçin
Datum
Başlangıç Noktası
Projeksiyon
D.C.M.

GRS80
ITRF96
2005.4
UTM (6 DERECE)
17

1/1000

NOTEHAT: BİM GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
MERKEZ MÜHÜRÜ: ALPRAHMAN ALACAMOLUĞLU

Alpman

İTİFAKİ KORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2025 Ö ERGÜNDA
YÖNÜNDEN BİM GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
TARAFINDAN FOTOGRAFİMETRİK YÖNTEMLERLE ÖZETLEN
1/11 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ SAYISAL HALINIZDA
HARİTALANAN İZLENİMLERİNİN VE ÇIKARILAN
HARİTALANAN İZLENİMLERİNİN

FİTAN GÖRÜL
Harita Mühendisi

HALLİ DOĞAN
Harita Şube Müdürü

Bim
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uzun
BİTİRİM MÜHÜRÜ
Genel Sekreter V.

ONAYDI

23.12.2024

Evrim KARAKOZ
Aydın Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

DİDİM
(AYDIN)
N18-b-11-a-1-b

PAFTA İNDEKSİ N18B11A1C	LEJAN PLAN NOTU
N18B11A1B	N18B11A2A
N18B11A1C	N18B11A2B

01	18
02	19
03	20
04	21
05	22
06	23
07	24
08	25

PROJE EKİBİ	ADISÖYADINI	İMZA
KÖSE PLANLAMA HARİTA ENERJİ MÜH. DAN. BİLGİ. TİC. LTD. ŞTİ.	Şehir ve Bölge Plancısı	Emre KÖSE
	Şehir ve Bölge Plancısı	Eray ŞEHİRCİOĞLU
	Şehir ve Bölge Plancısı	Beril ÖZALP
	Uzman	Demet ÇELİK GÖK
	Proje Koordinatörü	Bezza Nur ÖCAL
	Proje Koordinatörü	Yasin FİRSÖZ
	Planlama Sefi	Ahmet Hakan BİÇKİCİ
	Planlama Mühür Yardımcısı	Muhammed BİLİCİLİ

AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HISAR MAHALLESİ
1 NOLU GEÇEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem No: UPP-091082-099
Ölçek: 1/1000

Aydın İli Didim İlçesi Hisar Mahallesi 1 Nolu Geçekonu Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan 4-paflaklı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı meclisçe Başkanlık Makamı'nın 27.12.2024 tarihli ve 743478 sayılı Olar'a ile 775 sayılı Geçekonu Kanunu'nun 19 ve Geçekonu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri uyarınca onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

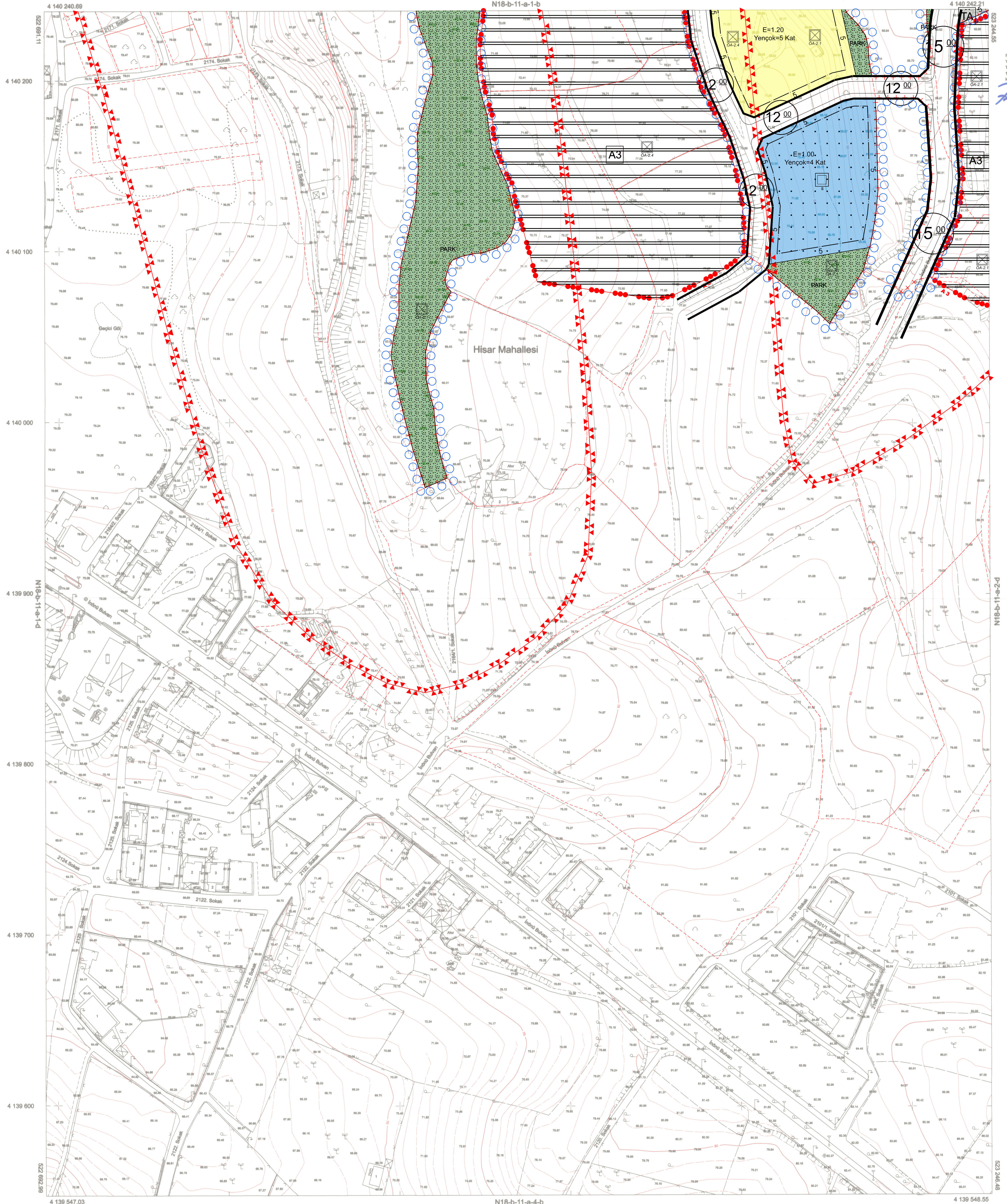
Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı

Umut Emre OR
Harita Mühendisi

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentleşme Yönetim Danışmanı

DİDİM (AYDIN) N18-b-11-a-1-c



TEMİZLEME İŞİ TASHİHİNDE ÇEVİLEN RENKLERİ HAKTA
FOTOGRAFİK ARKIVAN ÇİZİMLERİN İNŞAATLA
YAPILAN DEĞİŞİMLERİNİN ÇİZİMLERİNE
YERİNE BİTİRİLMİŞ BİR KÖK ÖLÇEKLİ HARİTA VE
HARİTA BİLGİLERİNİN ÖZETİ YÖNETİMİNE GÖRE
YAPILMIŞTIR.

İşletim : 09/2020
Çizim : 11/2019
Bölgesel Etüt : 2005.0
Proje No : 1/10 (1 DEĞERLE) / 27
D.O.M. : 27

1/1000

MÜHÜRLEME : EM GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
MERSLİ MÜHÜRLEME : ALP İNŞAAT ALIŞANLIĞI
Alkan

İTİP 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPÖSÜNDEN
YÖNELİMLERİ EM GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
İNŞAATINDA FOTOGRAFİK ÇİZİMLERLE ÖRÜLEN
1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞIMSIZ HALINIZI
HARİTALAR İNCELEMESİ VE ONAYLAMASI

Alkan
FETİH GÖKÇEL
Harita Mühendisi Harita Şube Müdürü V.

Alkan
SERAP İBRAHİM
İmar ve Şehircilik Danışmanı

Uzun
ERTUĞRUL YAMEN
Genel Sekreter V.

ONANDI
23.12.2024
Alkan
Eyyim KARAKOZ
Aydın Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

DİDİM
(AYDIN)
N18-b-11-a-1-c

PAFTA İNDEKSİ N18B11A2A	LEJAND PLAN NOTU
N18B11A1B	N18B11A2A
N18B11A1C	N18B11A2D

ÖLÇEK: 1/1000

PROJE EKİBİ	ADISOYADI	İMZA
KÖSE PLANLAMA HARİTA ENERJİ MEH. DAN. BİLGİ TIC. LTD. ŞTİ.	Şehir ve Bölge Planlama	Emre KÖSE
	Şehir ve Bölge Planlama	Eray ŞEHİRCİOĞLU
	Şehir ve Bölge Planlama	Berit ÖZALP
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Uzman	Demet CELEN GÖK
	Prep. Koordinatörü	Reyza Nur ÖCAL
	Prep. Koordinatörü	Yasemin ERSOZ
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BİCKİCİ
	Planlama Müdürü Yardımcısı	Muhammet BÖLÜBİL

AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ HISAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem No: UİP-091082499
Ölçek: 1/1000

Aydın İli Didim İlçesi Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ne İlişkin İmaratın 4-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incedir. Başkanlık Makamı'nın 27.12.2024 tarihli ve 743478 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19 ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 maddeleri uygulanmıştır.

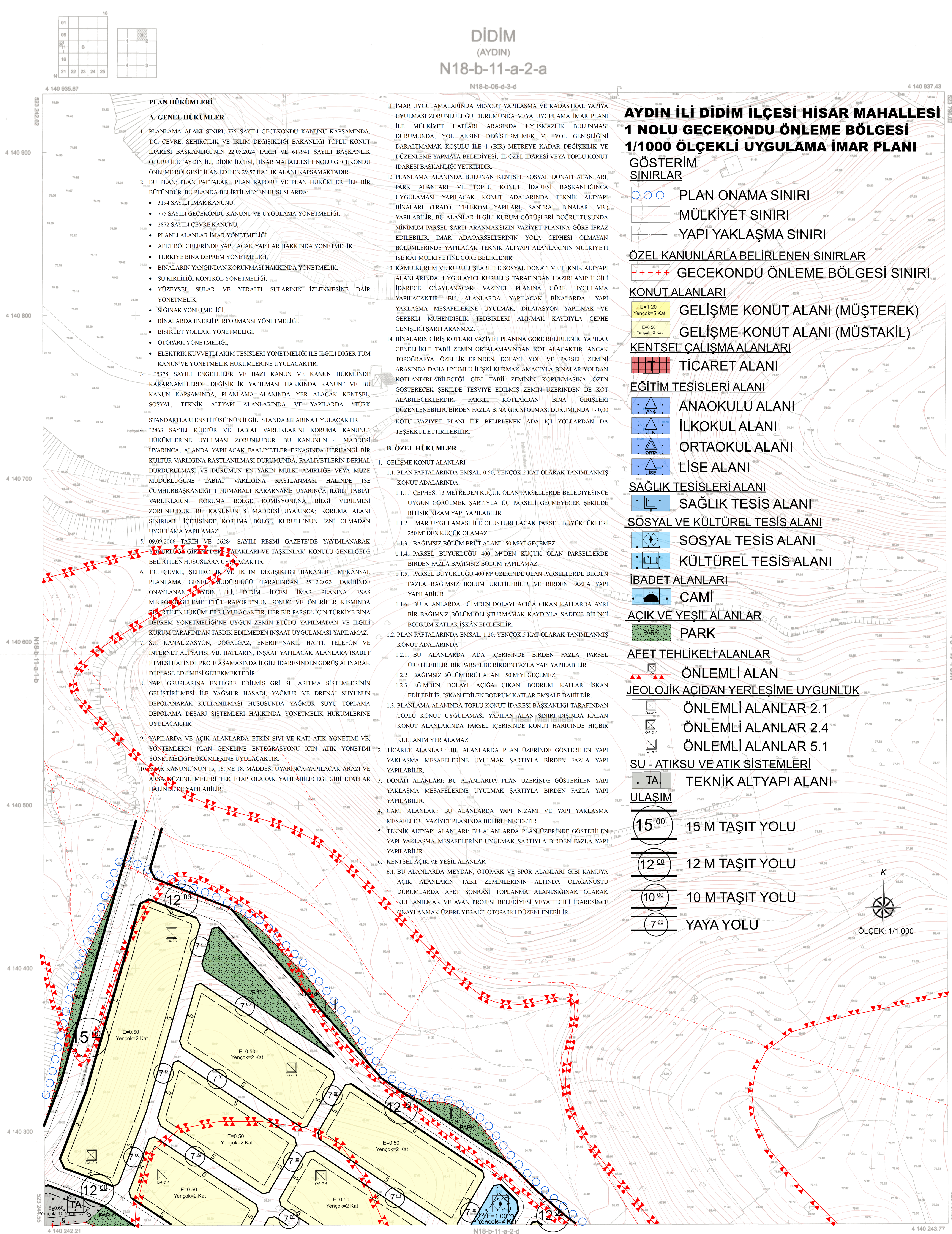
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı

Umur Eren OR
Harita Mühendisi

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentleşme Dairesi Başkanı



TİMMALUZ 2020 TARİHİNDE ÇIKILAN RENKLI HARİTA FOTOGRAFYARINDAN ÇIKARILMIŞTIR. PAFTALANCA YAPILAN DİĞ. ÇATI BİNA HARİTALARINDAN ÇIKARILMIŞTIR. YERİNE, MÜHÜRLEME İLE KÖK ÇİZİMİ HARİTA VE HARİTA BİLGİLERİ DİĞERİ YÖNETİMLERİNE GÖRE YAPILMIŞTIR.	Ölçekteki Değerler Başlangıç Boyutu : 200x2 Projeksiyon : UTM (3 DEĞERLİ) D.Ö.M. : 27	GRİDİNO 179996 200x2 27
---	---	----------------------------------

1/1000

MİTTEAHEFT - İM GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
MESLA MÜHÜRÜ - ALPBAŞLI ALAÇMILIOĞLU

DİDİM
(AYDIN)
N18-b-11-a-2-a
N18-b-06-4-3-d

AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ HISAR MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN SINIRLAR

- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

KONUT ALANLARI

- E=1.20
Yençok=5 Kat
GELİŞME KONUT ALANI (MÜŞTEREK)
- E=0.50
Yençok=2 Kat
GELİŞME KONUT ALANI (MÜSTAKİL)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİS ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN

JEOLÖJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK

- ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1
- ÖNLEMLİ ALANLAR 2.4
- ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TEKNİK ALTYAPI ALANI

ULAŞIM

- 15.00
15 M TAŞIT YOLU
- 12.00
12 M TAŞIT YOLU
- 10.00
10 M TAŞIT YOLU
- 7.00
YAYA YOLU



İTİM VE İNCELEMELERİ İSTİSMAR VE BİLİM EĞİTİMİ
YÖNETİMİ EM GRUBU BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
TARAFINDAN FOTOGRAFİTERİK YÖNTEMLERLE ÇIKARILAN
HARİTA İZLENİMLERİNE GÖRE ÇIKARILAN HARİTALAR
HARİTALAR İZLENİMLERİNE GÖRE ÇIKARILMIŞTIR.

FETİM ÖZGÜÇLÜ
Harita Mühendisi

HALİ DOĞAN
Harita Güzel Sanatları Uzmanı

B.Özkan
BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
İmar ve Şehircilik Danışmanlığı

Uzun
BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
Genel Yönetim

ÖNEMİ
23.12.2024

Evrım KARAKÖZ
Aydın Büyükşehir Belediyesi
Başkan Yardımcısı

DİDİM
(AYDIN)
N18-b-11-a-2-a

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 22.05.2024 TARİH VE 617941 SAYILI BAŞKANLIK OLURU İLE “AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ” İLAN EDİLEN 29,57 HA’LIK ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA;
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
 - 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
 - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
 - YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK,
 - SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ,
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. “5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA “TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ’NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

4. “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 8. MADDESİ UYARINCA; KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU’NUN İZİNİ OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR” KONULU GENELGEDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.12.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN “AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU”NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’NE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
7. SU, KANALİZASYON, DOĞALGAZ, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON VE İNTERNET ALTYAPISI VB. HATLARIN, İNŞAAT YAPILACAK ALANLARA İSABET ETMESİ HALİNDE PROJE AŞAMASINDA İLGİLİ İDARESİNDEN GÖRÜŞ ALINARAK DEPLASE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
8. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK KULLANILMASI HUSUSUNDA YAĞMUR SUYU TOPLAMA DEPOLAMA DEŞARJ SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU İÇİN ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. İMAR KANUNU'NUN 15, 16. VE 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.
11. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA, YOL AKSINI DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ, İL ÖZEL İDARESİ VEYA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
12. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI, PARK ALANLARI VE TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINCA UYGULAMASI YAPILACAK KONUT ADALARINDA TEKNİK ALTYAPI BİNALARI (TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB.) YAPILABİLİR. BU ALANLAR İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
13. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, UYGULAYICI KURULUŞ TARAFINDAN HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK, DİLATASYON YAPILMAK VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK TEDBİRLERİ ALINMAK KAYDIYLA CEPHE GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.
14. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR. ANCAK

TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA +/-0,00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

1.1. PLAN PAFTALARINDA EMSAL: 0.50, YENÇOK:2 KAT OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA;

1.1.1. CEPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEK ŞARTIYLA ÜÇ PARSELİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.

1.1.2. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 250 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

1.1.3. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²Yİ GEÇEMEZ.

1.1.4. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M²'DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.

1.1.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜRETİLEBİLİR VE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

1.1.6. BU ALANLARDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR.

1.2. PLAN PAFTALARINDA EMSAL: 1.20, YENÇOK:5 KAT OLARAK TANIMLANMIŞ KONUT ADALARINDA

1.2.1. BU ALANLARDA ADA İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA PARSEL ÜRETİLEBİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

1.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²YI GEÇEMEZ.

1.2.3. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.

1.3. PLANLAMA ALANINDA TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN TOPLU KONUT UYGULAMASI YAPILAN ALAN SINIRI DIŞINDA KALAN KONUT ALANLARINDA PARSEL İÇERİSİNDE KONUT HARİCİNDE HİÇBİR KULLANIM YER ALAMAZ.

2. TİCARET ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

3. DONATI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

4. CAMİ ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI: BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

6. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. BU ALANLARDA MEYDAN, OTOPARK VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK VE AVAN PROJESİ BELEDİYESİ VEYA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

PROJE EKİBİ	ADRESYADRI	İMZA
KÖSE PLANLAMA HARİTA ENERJİ MÜHÜRAN, BİLİŞ. TİC. LTD. ŞTİ.	Şehir ve Bölge Planları	Emre KÖSE
	Şehir ve Bölge Planları	Eray ŞEHİRCİOĞLU
	Şehir ve Bölge Planları	Beril ÖZALP
GEDAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Uzman	Demet ÇELİK GÖK
	Proje Koordinatörü	Beysa Nur ÖCAL
	Proje Koordinatörü	Yasin ERSOZ
	Planlama Müdür Yardımcısı	Ahmet Hakan BİÇKİCİ

AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan İşlem No: NİP-091082496
Ölçek: 1/5000

Aydın İli Didim İlçesi Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan 1- paftalık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı meclisidir. Başkanlık Meclisi'nin 27.12.2024 tarihli ve 743478 sayılı Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19 ve Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59 uncu maddeleri uyarınca onandı.

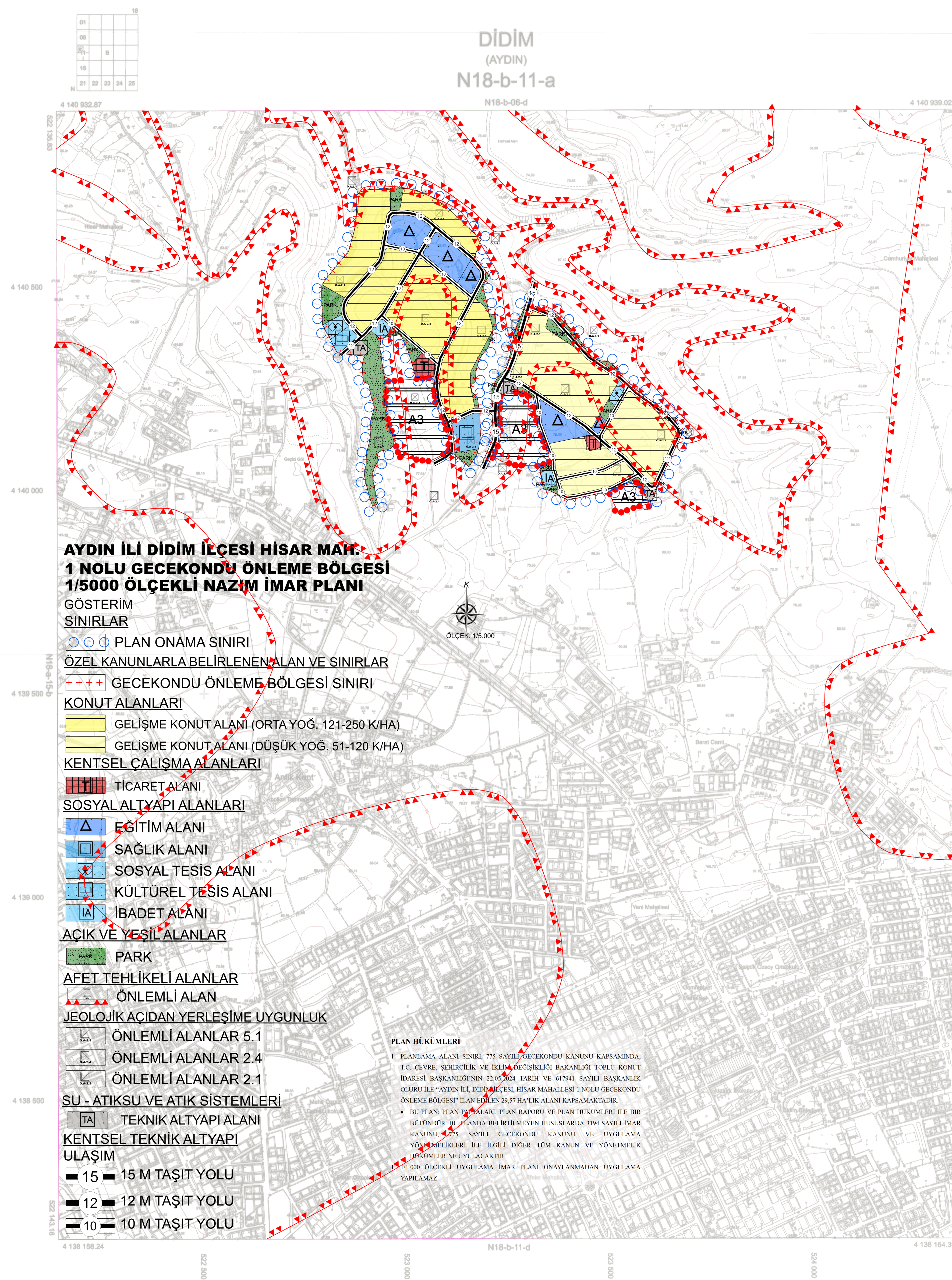
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı

Umut Eren ÖR
Harita Mühendisi

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentsel Yönetme Dairesi Başkanı



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAH. 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM SINIRLAR

○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

+++++ ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

+++++ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

KONUT ALANLARI

■ GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞ. 121-250 K/HA)

■ GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞ. 51-120 K/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

▲ EĞİTİM ALANI

■ SAĞLIK ALANI

■ SOSYAL TESİS ALANI

■ KÜLTÜREL TESİS ALANI

■ İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

■ PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

■ ÖNLEMLİ ALAN

JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK

■ ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1

■ ÖNLEMLİ ALANLAR 2.4

■ ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

■ TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

■ 15 15 M TAŞIT YOLU

■ 12 12 M TAŞIT YOLU

■ 10 10 M TAŞIT YOLU

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI SINIRI 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 22.05.2024 TARİHLİ VE 617941 SAYILI BAŞKANLIK OLURU İLE "AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ" İLAN EDİLEN 29.57 HALIK ALANI KAPSAMAKTADIR.

• BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER TMM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

TEMMUZ 2025 TARİHİNDE ÇEKİLEN RENKLI HARİTA
FOTODUĞULARARINDAN ÇIKARILMIŞTIR. PAFTALARDA
YAPILAN ÖLÇÜ ÇİZİMLERİNİN DOĞRULUĞU
YERSEL BÖLÜMLERİN BİR ÖLÇEKLİ HARİTA VE
HARİTA BİLGİLERİNE GÖRE YONETİMİNİN SORU
YAPILMIŞTIR.

Şifreli
Çizim : 179916
Başlangıç Tarihi : 2025.6
Programın : LTM (3 DERECE)
B.Ç.İ.M. : 27

1/5000

MÜHAHİR : EMİ GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
MEBİL MİHENDİS : ALPAN AKALAKOĞLU

İTİP 86 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2025 EPİGRAMDA
YÖNLENDİRİLMİŞ EMİ GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
YERELİZASYON FOTODUĞULARARINDAN ÇIKARILMIŞTIR.
ŞİHARİT 1/5000 ÖLÇEKLİ BAŞVURU HAZIRLAMA
HARİTALARI İZLENİMLERİ VE ÇIKARIMLARI

YETKİLİ MÜHÜR
HARİTA MÜHÜRÜ

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

Emir KARAKOZ
Başkan Yardımcısı

DİDİM
(AYDIN)
N18-b-11-a

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA, T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 22.05.2024 TARİH VE 617941 SAYILI BAŞKANLIK OLURU İLE “AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ” İLAN EDİLEN 29,57 HA’LIK ALANI KAPSAMAKTADIR.
 - BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.



AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BÜYÜKLÜĞÜ BAŞKANLIĞI
TOKİ İZMİR BİRENLİĞİ





İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
B. İLİN GENEL DURUMU	2
C. İLÇENİN GENEL DURUMU	8
D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	10
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	10
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	16
2.1. MÜLKİYET DURUMU	16
2.2. ARAZİ YAPISI.....	17
2.3. JEOLJİK ETÜT.....	18
2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	26
2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	30
3. MER'İ PLANLAR	31
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	31
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	32
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	33
4. PLAN KARARLARI	34
4.1. GENEL KARARLARI	34
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	35
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	37



DİZİNLER

SEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Aydın İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü.....	2
Şekil 2: Aydın İli Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3: Aydın İli Demiryolu Ulaşım Ağı	5
Şekil 4: Aydın İlinin Karayolu Ulaşım Ağı	6
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	7
Şekil 6: Aydın İli Didim İlçesi Uydu Görüntüsü	8
Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı.....	9
Şekil 8: Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Sınırı ve Parsel Sınırı	11
Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi.....	12
Şekil 10: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	13
Şekil 11: Planlama Alanının Ada/Parsel Durumu.....	16
Şekil 12: Arazi Yapısı	17
Şekil 13: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası.....	25
Şekil 14: Eşik Sentezi.....	30
Şekil 15: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	31
Şekil 16: Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu	32
Şekil 17: Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	33
Şekil 18: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Bölgesi	35
Şekil 19: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	38

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı.....	17
Tablo 2: Kurum Görüşleri	26
Tablo 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Yoğunluk Hesabı	36
Tablo 4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	37



A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 29,57 hektar alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 22.05.2024 tarih ve 617941 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondulaşma Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

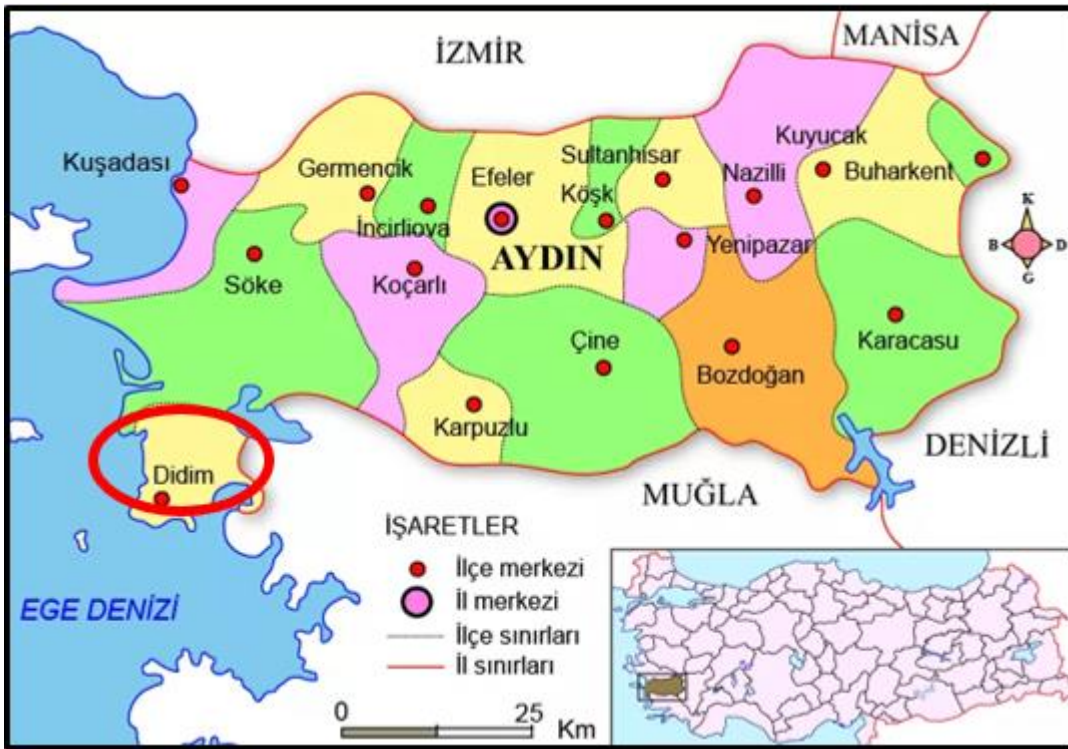
Planlama çalışması, “Gecekondulaşma Bölgesi” olarak ilan edilen; Hisar Mahallesi 175 Ada 60 ve 83 parseller üzerinde olmak üzere 29,57 hektarlık alanda gerçekleştirilmektedir. Mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndadır.

Alanda, kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

B. İLİN GENEL DURUMU

Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biri olan Aydın İlinin sınırlarını batıda Ege Denizi, kuzeyde İzmir ve kısmen Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeri belirlemektedir. Aydın il sınırları içinde kalan alanlar coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Aydın il merkezinin denizden yüksekliği 64 metredir.

Şekil 1: Aydın İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü



2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2022 itibarıyla 1.134.031 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. Aydın ili, Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında il statüsünü almıştır. 2012 yılında kabul edilen 6360 sayılı kanunla, Aydın iline büyükşehir statüsü verilmiştir. Aydın il sınırları içinde mülki idare açısından 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte il merkezinde Efeler ilçesi oluşturulmuştur. Büyükşehir belediyelerine yönelik yapılan düzenleme ile il sınırları içinde bulunan 37 belde belediyesi ve 488 köy bağlı oldukları ilçelerin mahallesine dönüştürülmüştür. Aydın ilindeki ilçe sınırları incelendiğinde, ilin batısında, kıyı kesiminde bulunan Kuşadası, Söke ve Didim ilçeleri de dahil olmak üzere, Yenipazar ilçesi dışında kalan tüm ilçelerin, komşu illerden en az biri ile



sınırı bulunmaktadır. Birden fazla ille sınırı bulunan iki ilçeden Nazilli ilçesi İzmir ve Manisa illeriyle, Kuyucak ilçesi ise Manisa ve Denizli illeriyle sınır komşusu durumundadır.

Coğrafya

Aydın ilinin, başlıca yer şekillerini, Ege kıyılarına dik yönde uzanan dağlarla, bunları birbirinden ayıran ovalar oluşturur. İlin kuzeyinde doğu-batı doğrultulu Aydın Dağları uzanır. En yüksek noktalar; kuzeydoğuda Cevizli Dağ (1.819 m) ve doğuda Beydağı'dır (1.0674 m). Yapılarında billurlu şistlerin çoğunlukta olduğu Aydın Dağları, Nazilli'nin kuzeyinde yüksek yaylalara dönüşür. İlin güneyinde ve doğusunda yer alan dağlar, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanırlar. Bu dağlık alan arasında ve Aydın dağları doğrultusunda uzanan Büyük Menderes Ovası doğudan batıya doğru genişler. Üzerinde kurulu yerleşme merkezine göre; Söke Ovası, İncirliova, Nazilli Ovası gibi adlarla anılan ovalar, gerçekte Büyük Menderes Ovası'nın bölümleridir. En geniş olan yer, 15 km'yi bulan Germencik yakınlarıdır. Güneyde, kuzeybatı, güneydoğu doğrultulu Çine Çayı'nın suladığı Çine Ovası; Akçay'ın suladığı Bozdoğan Ovası, Dandalas Irmağı'nın suladığı Karacasu ovaları eklenir.

Şekil 2: Aydın İli Uydu Görüntüsü





İklim

Aydın, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. Oluk biçimli Büyük Menderes Vadisi, deniz etkisinin içerilere kadar sokulmasını sağlar. Yıllık ortalama sıcaklık 17,7°C'dir. 8.1°C ortalamayla ocak en soğuk, 28,2°C ortalamayla ağustos en sıcak aydır. Sıcaklıklar kıyılarda ve ovalarda zaman zaman 40° C'yi aşar. Yüksek yaylalar daha serindir (ölçülen en yüksek sıcaklık 43) (1958), en düşük -11°C (1942) olmuştur. Ortalama yağış miktarı 677,5 mm' dir. 145.1 mm'yle aralık en yağışlı, 2,2 mm'yle ağustos en kurak aydır. Batıdan, özellikle Ege Denizi'nden gelen hava akımlarının etkisindedir. Yaygın bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Ormanların yok edilmesi sonucu ortaya çıkan maki topluluğu, bazı yerlerde hemen kıyı gerisinden başlayarak 500-600 m yükseltiye kadar çıkar. Vadilerin yamaçlarından içeriye doğru sokulan ve özellikle güneye bakan yamaçlarda geniş bir yayılış gösteren maki toplulukları, daha yükseklerde yerini ormanlara bırakır. Kuzey ve güneydeki dağların yamaçlarında 500-600 m'den sonra başlayan ormanlar, alçalarda meşe ağaçlarının çoğunlukta olduğu yayvan yapraklı ağaçlardan ve yükseklerde iğne yapraklı kızılçam ve karaçamlardan oluşur. Fıstıkçamlarına Beşparmak ve Madranbaba Dağları'nda rastlanır. Kuru orman niteliğinde ve ormanaltı örtüsü zayıf ormanlık alanlar, il yüzölçümünün % 38'ini kaplar.

Ekonomi

Aydın ili bir tarım ve turizm kenti olarak bilinmektedir. Ekonomik hayatın temelini oluşturan tarımın ağırlığı sanayi ve ticaret sektöründe yoğun olarak kendini hissettirmektedir. Uygun ekolojik özellikler, yeryüzü şekli ve iklim koşullarının bulunduğu Aydın güçlü bir tarımsal potansiyele sahiptir. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Aydın, Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezine sahiptir. Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis (Aydın-Merkez) çok sayıda tarihi yerleşim merkezleri ile Aydın, oldukça yüksek bir turizm potansiyeline sahiptir. Aydın, son yıllarda sanayileşme sürecine girmiştir ve bu konuda hızla yol almaya devam etmektedir. Sanayisi, ağırlıklı olarak tarımsal üretimi işlemeye yönelik gıda imalatı, tekstil ürünleri imalatı, makine ve ekipman imalatı, madencilik ve taş ocakçılığı, otomotiv yan sanayi, beyaz eşya ürünleri imalatı ve kimyevi maddeler imalatından oluşmaktadır.

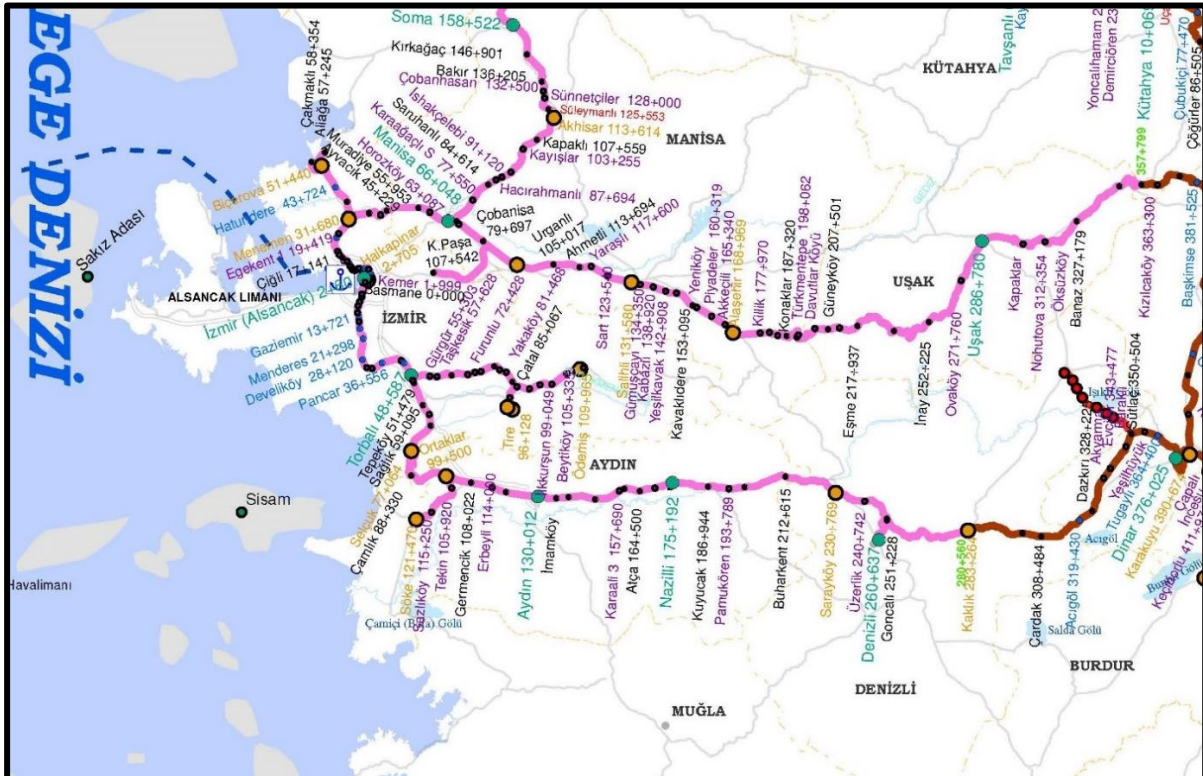


Ulaşım

Bugün ülkemizin önemli turizm merkezleri (özellikle, Kuşadası) arasında yer alan il, düzgün yollarla çevre illere ve dolayısıyla öteki bölgelere bağlıdır. Aydın Dağları'nın güney eteğinde Tabakhane Deresi'nin birikinti yelpazesi üzerinde, deniz düzeyinden 65 m yükseltide kurulu il merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

Aydın ilini batı-doğu doğrultusunda kat eden demiryolu üzerinde Söke, Germencik, Incirliova, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçeleri bulunmaktadır. Aydın il hudutları dâhilinde toplam demiryolu uzunluğu Söke-Buharkent arası 134,6 km'dir. Bunun 169 adedi serbest hemzemin geçit, kalan 9 adedi bekçili/bariyerli hemzemin geçittir. İl dâhilinde sadece Kuyucak-Horsundu istasyonları arasında 34.20 uzunluğunda bir adet tünel vardır. İzmir-Aydın-Denizli arasında tamamlanan hızlı tren projesi ile demiryolu işletmeciliği daha modern hale gelmiştir.

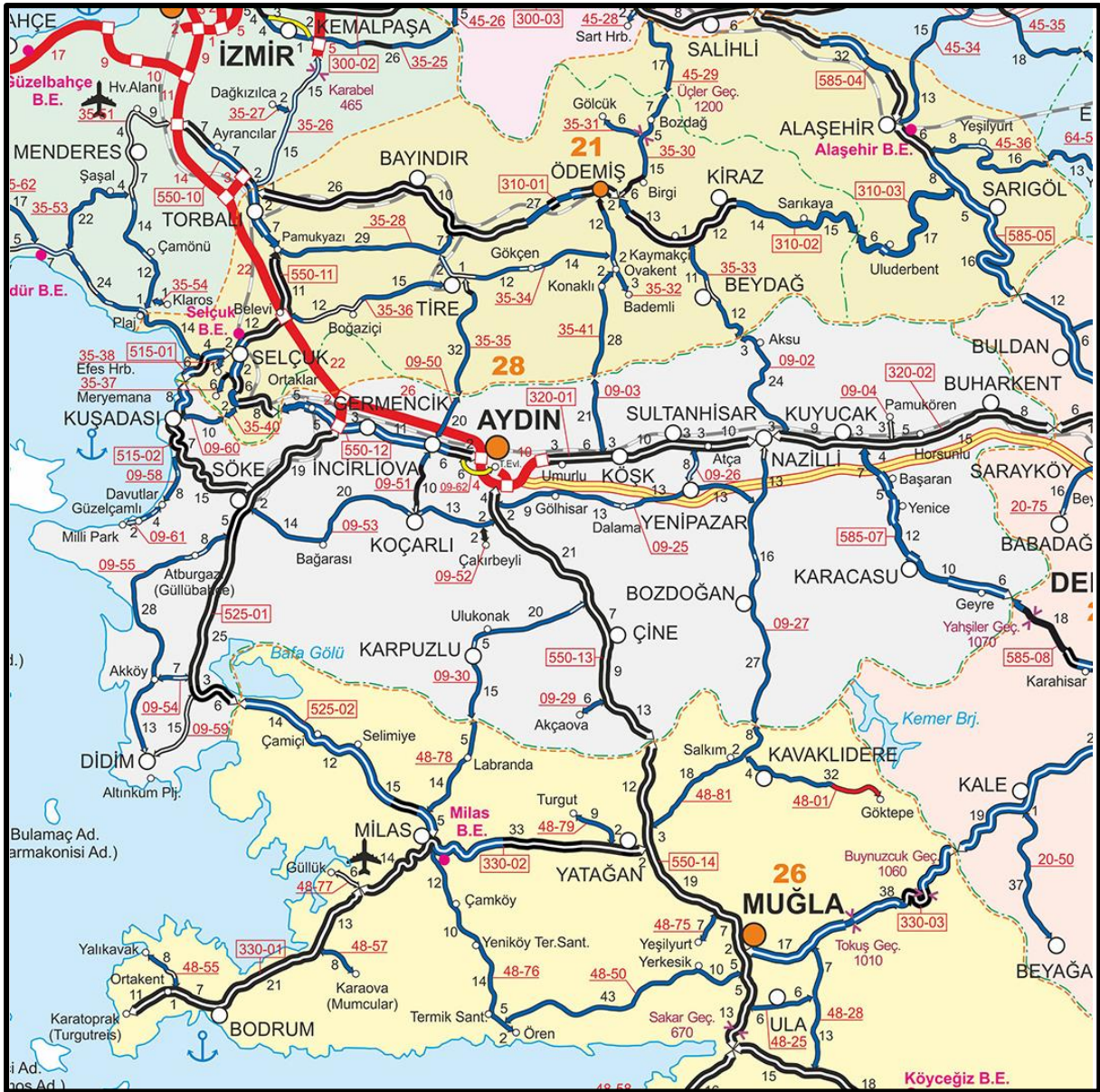
Şekil 3: Aydın İli Demiryolu Ulaşım Ağı





Günümüzde de E-24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolu, yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır. Yapımı tamamlanan Aydın-İzmir otoyolu, üçer şeritleri, viyadükleri ve 3000 metre uzunluğundaki tünelleri ile kara ulaşımında daha kısa, daha güvenli ve hızlı akışı sağlayacak, örnek bir bayındırlık hizmeti sunmaktadır. Otoyol, başta turizm ve ulaştırma olmak üzere, yöre ekonomisi her alanda büyük katkılar sağlamaktadır. Aydın ilinin en önemli turizm potansiyeline sahip olan Kuşadası ilçesini çevredeki il ve ilçelere bağlayan yapımı ve bakımı karayollarının sorumluluğuna giren üç anayol vardır. Bu yollar Kuşadası-Selçuk, Kuşadası-Söke, Kuşadası-Söke ayrımı-Davutlar yollarıdır.

Şekil 4: Aydın İlinin Karayolu Ulaşım Ağı



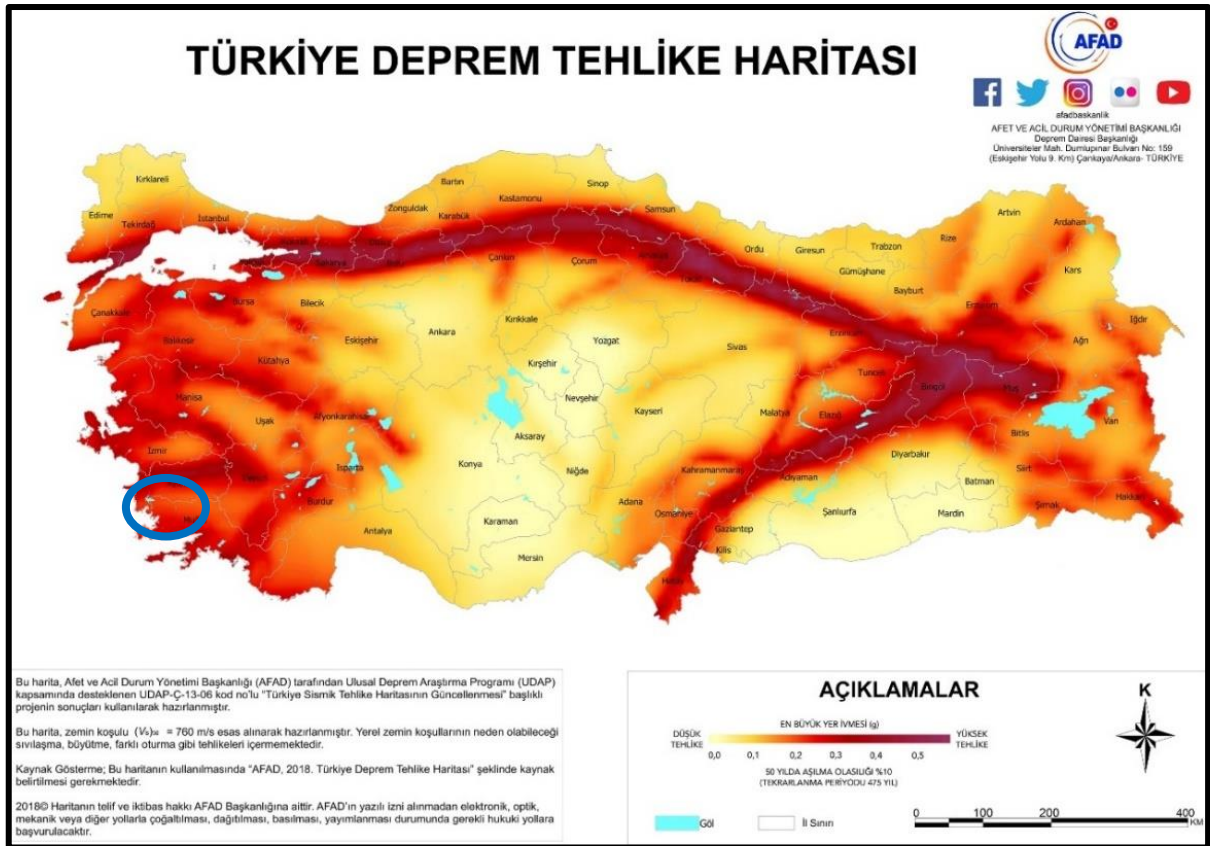
Depremsellik

Aydın ili, Türkiye'nin aktif deprem bölgelerinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge, Doğu Anadolu Fay Hattı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı arasında yer alır, bu nedenle deprem aktivitesi oldukça yükündür.

Aydın kent merkezi dahil Kuşadası, Söke, Germencik, Köşk, Sultanhisar, Nazilli ve Bozdoğan ilçe merkezleri ile eskiden köy veya belde statüsünde bulunan yaklaşık 44 mahallesi doğrudan diri fay hatları veya zonları üzerine oturmaktadır.

Aydın kent merkezi zemini alüvyon olan illerimizden biridir. Deprem dalgaları bu tür zeminler tarafından büyütülerek binalara iletilir. Zemin büyütmesi olarak tanımlanan bu durum bir deprem olduğu takdirde Burdur kent merkezinin kaya üzerinde yer alan kent merkezlerinden daha şiddetli olarak sarsılacağı, bunun sonucunda da hasar oranının fazla olacağı anlamını taşımaktadır.

Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası





C. İLÇENİN GENEL DURUMU

Didim, doğuda Muğla il sınırı, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Menderes Nehri ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. Güllük Körfezi'ni çevreleyen iki yarımadadan biri (diğeri Bodrum yarımadası) üzerinde yer alan Didim, 90 kilometrelik sahil şeridinin üzerinde hemen hepsi kumsal olan onlarca koya sahiptir. Yüzölçümü 402 km² olan ilçede 2023 yılı verilerine göre 100.189 kişinin yaşadığı ilçede 16 mahalle bulunmaktadır.

Şekil 6: Aydın İli Didim İlçesi Uydu Görüntüsü



Didim Ege Bölgesi kıyısında , Büyük Menderes Nehrinin denize döküldüğü yerden başlayarak, güneyde Aydın-Muğla il sınırına (Akbük Körfezi) kadar uzanan bir kıyı bölgesidir. Bölgenin batısında Didim Yerleşimleri ile Altinkum , doğusunda ise Akbük körfezi yer almaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü

Didim Akdeniz İklim tipine uygunluk gösteren bir ilçedir. Bu iklime göre yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılık ve yağışlıdır. Akdeniz ikliminin hüküm sürmesinin etkisiyle bölgede maki gibi küçük çalılıklar oluşmuştur. Bu şartlar altında ilçede meyve ve sebze de yetişmektedir.

Ekonomi

Didim, Aydın'ın turizm alanında iki büyük ilçesinden biridir. İlçe ekonomisi öncelikle turizme ve ikincil olarak tarıma dayalıdır. Geçmişte tarla ürünlerinden tütün birinci sırada iken tütün üretimine getirilen sınırlamalardan sonra halk tütün yetiştirmeyi bırakmıştır. Günümüzde zeytin



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ve incir birinci sırada yer almaktadır. Zeytinyağı üreticiliği son yıllarda fazlalaşmaktadır. Ayrıca üretimi için zeytinyağı fabrikaları bulunmaktadır.

Balıkçılık ilçede diğer bir geçim kaynağıdır. Ayrıca ilçede balık fabrikaları bulunmaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir.

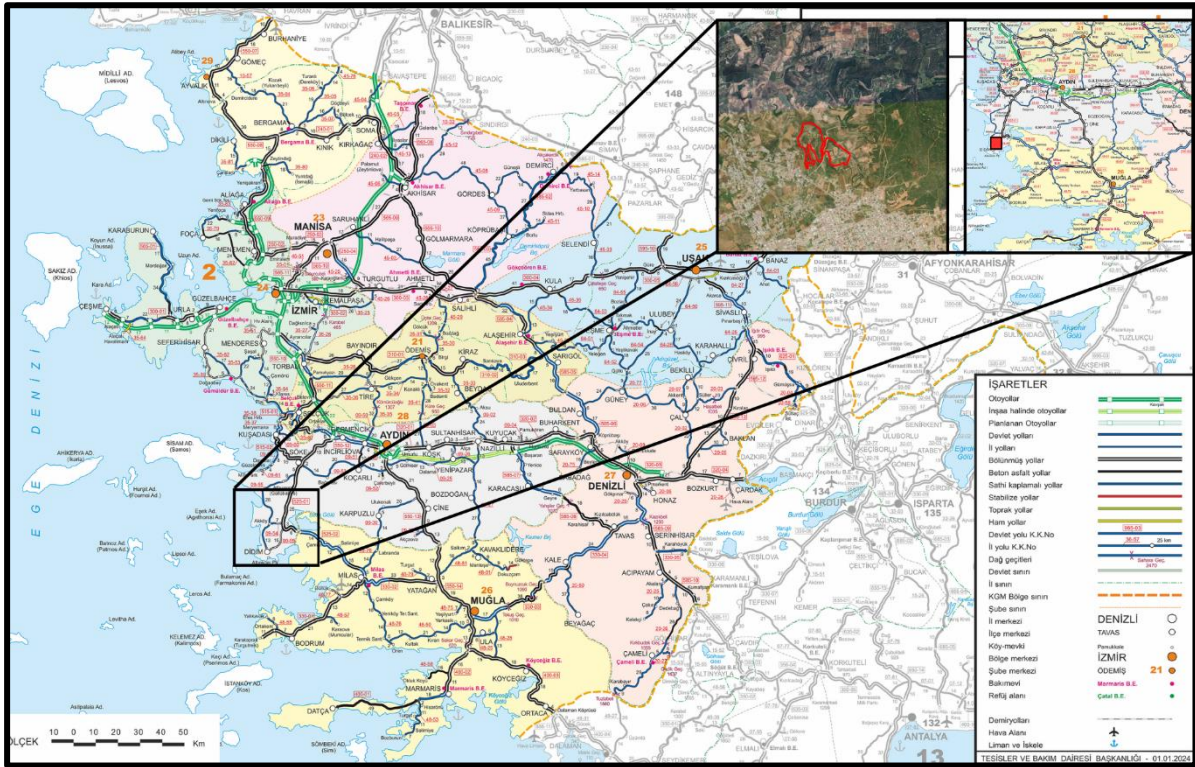
Yaz aylarında önemli sayıda turist ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir. Altinkum plajı ve Apollon Tapınağı bölgeye gelen turistler açısından oldukça popülerdir.

Türkiye'nin ilk ve tek vegan festivali olan "Didim VegFest" 2018 yılından bu yana ilçede kutlanmaktadır. Festival, Apollon Tapınağı'nın yanındaki tarihsel yolda yapılmaktadır. Dünyanın pek çok yerinden ziyaretçi ağırlanarak ilçe ekonomisine ciddi katkı sağlanmaktadır.

Ulaşım

Didim'in çevre ile ulaşımı karayolları ile sağlanmaktadır. Şehir Merkezi Aydın'a 103 km, İzmir'e 173 km, Başkent Ankara'ya 700 km, Söke'ye 55 km ve Milas'a 80 km uzaklıktadır.

Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı





D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

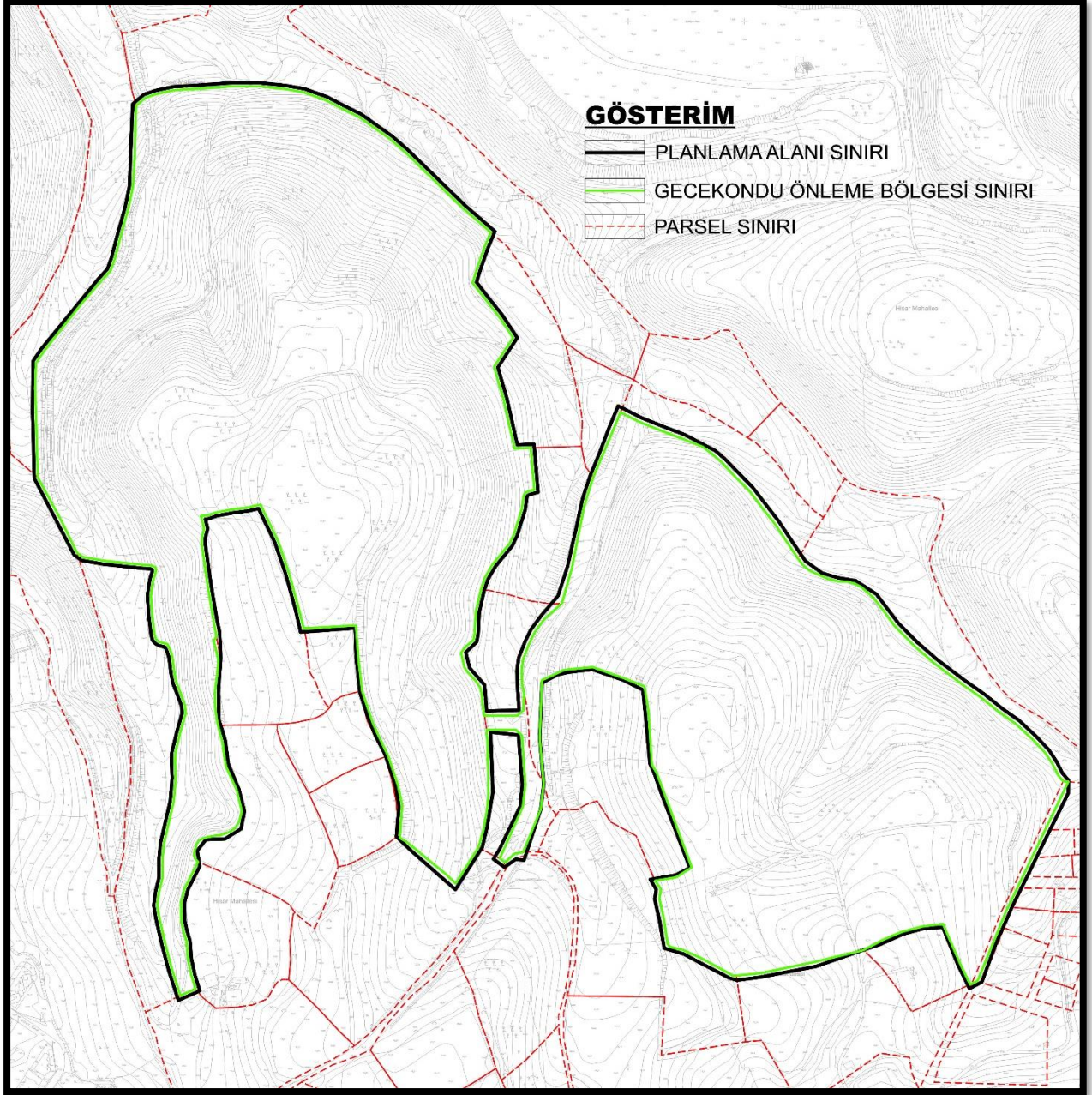
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 29,57 hektar alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 22.05.2024 tarih ve 617941 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondulaşma Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama çalışması, “Gecekondulaşma Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen; Hisar Mahallesi 175 Ada 60 ve 83 parseller üzerinde olmak üzere 29,57 hektarlık alanda gerçekleştirilmektedir. 175 Ada 60 ve 83 parseller T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndadır.

Planlama çalışması yapılan 29,57 hektar alan 1/5.000 ölçekli N18-B-11-A paftası ile 1/1.000 ölçekli N18-B-11-A-1-B, N18-B-11-A-2-A, N18-B-11-A-1-C, N18-B-11-A-2-D, paftalarında yer almaktadır.

Şekil 8: Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Sınırı ve Parsel Sınırı

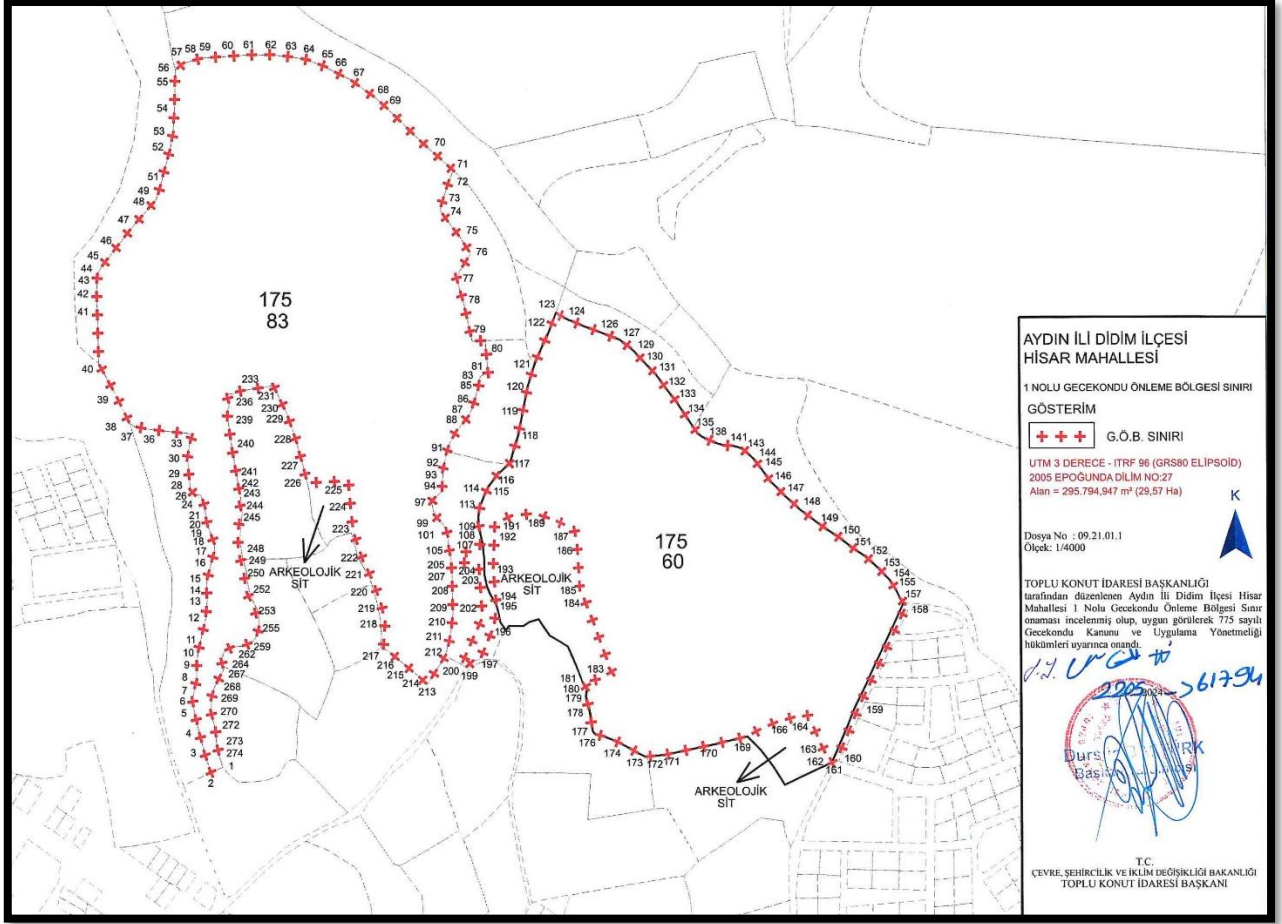




AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ HISAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 9: 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi





AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF DİLİM NO: 27					
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	522927.584	4139987.497	2	522914.559	4139961.779
3	522907.408	4139983.892	4	522901.787	4140005.052
5	522896.653	4140027.382	6	522894.549	4140039.306
7	522896.185	4140051.114	8	522899.108	4140062.921
9	522899.108	4140079.639	10	522900.394	4140092.616
11	522903.668	4140106.761	12	522908.812	4140128.974
13	522910.448	4140148.965	14	522909.864	4140161.474
15	522909.981	4140169.774	16	522914.307	4140187.778
17	522918.983	4140204.145	18	522918.515	4140211.276
19	522914.424	4140222.618	20	522911.150	4140230.800
21	522909.514	4140238.399	22	522907.695	4140252.882
23	522905.665	4140259.377	24	522903.392	4140264.086
25	522897.222	4140265.709	26	522895.111	4140266.846
27	522893.163	4140269.038	28	522892.189	4140272.854
29	522890.240	4140289.253	30	522889.104	4140305.815
31	522891.215	4140319.373	32	522893.488	4140326.923
33	522893.244	4140330.089	34	522889.510	4140331.794
35	522881.716	4140332.363	36	522848.268	4140335.935
37	522830.532	4140339.064	38	522825.392	4140342.801
39	522811.092	4140372.001	40	522791.693	4140407.500
41	522790.161	4140463.445	42	522789.459	4140483.927
43	522789.740	4140497.956	44	522790.441	4140506.373
45	522797.316	4140516.474	46	522810.334	4140533.056
47	522828.174	4140555.631	48	522846.392	4140576.674
49	522854.283	4140585.247	50	522857.888	4140595.281
51	522862.174	4140611.746	52	522869.774	4140639.219
53	522873.573	4140657.534	54	522875.327	4140685.884
55	522875.814	4140714.624	56	522876.496	4140727.484
57	522884.757	4140734.356	58	522894.226	4140737.513
59	522908.839	4140740.669	60	522935.377	4140742.306
61	522958.408	4140743.942	62	522981.556	4140744.059
63	523004.469	4140741.721	64	523020.602	4140738.915
65	523039.658	4140732.134	66	523052.869	4140725.237
67	523068.651	4140717.404	68	523095.189	4140698.582
69	523108.282	4140687.125	70	523157.617	4140639.310
71	523181.700	4140618.383	72	523176.693	4140606.460
73	523170.263	4140588.242	74	523166.074	4140574.895
75	523188.870	4140545.960	76	523200.951	4140527.742
77	523184.584	4140502.705	78	523192.767	4140474.452
79	523202.217	4140432.366	80	523216.148	4140433.047
81	523219.275	4140397.015	82	523214.323	4140395.716
83	523210.994	4140393.849	84	523209.939	4140391.332

1.4. U



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



85	523208.477	4140380.453	86	523201.739	4140358.859
87	523197.842	4140350.496	88	523191.872	4140342.946
89	523189.391	4140330.879	89	523176.852	4140321.350
91	523173.161	4140310.877	92	523168.968	4140292.665
93	523168.327	4140283.703	94	523167.901	4140273.354
95	523166.834	4140267.593	96	523160.006	4140261.831
97	523156.164	4140256.817	98	523158.938	4140244.441
99	523161.712	4140240.066	100	523168.114	4140233.238
101	523172.488	4140227.050	102	523173.982	4140221.075
103	523174.822	4140212.220	104	523175.611	4140206.284
106	523176.252	4140202.439	106	523176.321	4140202.437
107	523204.493	4140202.437	108	523209.727	4140207.432
109	523210.367	4140221.114	110	523210.394	4140221.683
111	523208.570	4140230.276	112	523208.232	4140241.033
113	523209.853	4140251.249	114	523214.727	4140264.239
115	523219.666	4140274.522	116	523227.920	4140285.685
117	523242.981	4140299.186	118	523251.886	4140329.865
119	523256.856	4140366.239	120	523262.328	4140383.314
121	523269.960	4140407.750	122	523286.795	4140447.479
123	523293.452	4140463.506	124	523309.445	4140455.369
125	523329.226	4140447.373	126	523347.042	4140440.639
127	523364.157	4140433.905	128	523372.673	4140427.315
129	523380.159	4140420.861	130	523393.205	4140406.973
131	523404.288	4140396.170	132	523416.833	4140379.757
133	523426.594	4140367.131	134	523437.115	4140351.278
135	523446.366	4140337.630	136	523450.035	4140332.665
137	523455.971	4140327.593	138	523462.339	4140324.571
139	523472.161	4140320.253	140	523479.824	4140318.311
141	523488.890	4140317.879	142	523495.473	4140316.044
143	523501.086	4140313.022	144	523510.907	4140304.280
145	523520.189	4140292.515	146	523529.266	4140279.918
147	523545.844	4140263.081	148	523563.070	4140248.057
149	523587.936	4140229.277	150	523604.266	4140217.880
151	523619.538	4140205.576	152	523634.173	4140195.215
153	523648.290	4140182.004	154	523659.170	4140170.477
155	523665.516	4140160.764	156	523670.567	4140150.791
157	523674.570	4140146.118	158	523679.032	4140145.708
159	523625.102	4140033.519	160	523690.895	4139974.411
161	523595.806	4139971.982	162	523594.424	4139971.335
163	523585.200	4139988.373	164	523570.988	4140023.411
165	523553.622	4140021.204	166	523536.257	4140016.789
167	523519.770	4140009.878	168	523503.266	4140001.235
169	523502.918	4140000.893	170	523460.972	4139980.769
171	523413.396	4139980.876	172	523393.227	4139978.948
173	523390.739	4139978.710	174	523361.960	4139994.447
175	523346.894	4140001.072	176	523336.398	4140003.567
177	523333.984	4140006.166	178	523330.763	4140027.971
179	523326.922	4140045.068	180	523328.285	4140053.121
181	523323.297	4140060.489	182	523341.121	4140083.442
183	523354.797	4140071.867	184	523324.564	4140153.441
185	523320.459	4140160.306	186	523317.433	4140207.305
187	523314.017	4140227.830	188	523295.744	4140234.969
189	523269.583	4140244.326	190	523245.157	4140241.996
191	523230.575	4140235.229	192	523225.824	4140233.199
193	523223.853	4140183.276	194	523227.259	4140144.184
195	523227.316	4140143.528	196	523224.773	4140121.877
197	523209.898	4140085.195	198	523202.144	4140083.858
199	523194.078	4140076.361	200	523189.501	4140079.587
201	523209.340	4140124.354	202	523211.477	4140143.145

Handwritten signature



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



203	523208.613	4140185.449	204	523203.275	4140190.437
205	523178.316	4140190.437	206	523178.289	4140188.472
207	523178.909	4140177.378	208	523179.278	4140160.233
209	523179.831	4140135.712	210	523178.540	4140121.701
211	523175.590	4140105.108	212	523171.213	4140089.333
213	523151.496	4140058.094	214	523143.430	4140065.904
215	523130.499	4140076.403	216	523109.246	4140093.943
217	523103.489	4140097.233	218	523105.418	4140125.730
219	523101.755	4140142.692	220	523093.440	4140167.649
221	523084.822	4140185.815	222	523080.176	4140196.190
223	523070.876	4140223.909	224	523067.802	4140251.822
225	523065.555	4140280.198	226	523020.630	4140277.673
227	523016.677	4140293.780	228	523007.920	4140325.583
229	522998.548	4140352.777	230	522989.023	4140372.442
231	522983.492	4140384.118	232	522972.738	4140381.660
233	522960.140	4140380.124	234	522945.237	4140377.359
235	522937.094	4140374.593	236	522932.178	4140374.286
237	522934.943	4140363.531	238	522933.099	4140356.311
239	522932.946	4140350.011	240	522937.555	4140317.287
241	522942.932	4140285.023	242	522945.520	4140270.569
243	522943.241	4140267.013	244	522947.161	4140250.716
245	522946.453	4140240.501	246	522944.383	4140223.527
247	522944.504	4140209.836	248	522945.802	4140199.219
249	522948.405	4140188.278	250	522950.829	4140179.643
251	522952.263	4140167.827	252	522953.905	4140158.469
253	522963.031	4140138.598	254	522967.347	4140120.461
255	522967.344	4140119.667	256	522964.886	4140110.802
257	522961.506	4140105.686	258	522956.743	4140102.459
259	522948.600	4140099.694	260	522941.994	4140098.926
261	522935.388	4140097.389	262	522930.471	4140095.239
263	522928.628	4140092.319	264	522927.091	4140087.403
265	522926.205	4140083.522	266	522927.005	4140079.610
267	522929.748	4140076.660	268	522918.225	4140054.126
269	522915.024	4140041.963	270	522915.280	4140025.576
271	522917.073	4140017.638	272	522919.761	4140008.676
273	522920.913	4139993.568	274	522923.986	4139979.101

J. L. C.

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Hisar Mahallesi 175 Ada 60 ve 83 sayılı parsellerde kalmaktadır. Toplam planlama alanı 29,57 hektardır. 2 parselin toplam tapu alanı 38,48 hektardır.

Şekil 11: Planlama Alanının Ada/Parsel Durumu



Planlamaya konu 175 Ada 60 ve 83 parseller T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndadır.



Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	MAHALLE	MÜLKİYET DURUMU	TAPU ALANI (m ²)
175/60	HİSAR	TOKİ	137.373,61
175/83	HİSAR	TOKİ	177.525,44

2.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı orta eğimli bir topoğrafik (ortalama %0-20 eğimli) yapıya sahip olup yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır.

Alanda ve alan yakın çevresinde yapılaşma bulunmamaktadır. Alan içerisinde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır. İlçe merkezi ve planlama alanı arası uzaklık yaklaşık 2 km'dir.

Şekil 12: Arazi Yapısı





2.3.JEOLOJİK ETÜT

Aydın ili, Didim ilçesi imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu 25.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanları 4 kategoride değerlendirilmiştir.

- Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 2.4 (ÖA-2.4) Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar
- Afete Maruz Bölge (A.M.B.)

olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı da Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlemler Alan 2.4 (ÖA-2.4) ve Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)'de kalmaktadır.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Ak.yar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak %10-50 aralığında olduğu alanlar, mevcut durum itibariyle doğal ve pekleşmemiş yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda pekleşmemiş zon kalınlığının fazla olması, eğimin nispeten yüksek olması ve mevcut derin kazılarda stabilite problemleri meydana gelebilecek olması nedeniyle inceleme alanında kütle hareketleri meydana geleceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda:

- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri



yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- ✓ Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- ✓ Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Yıldırım ve Akyar Formasyonu pekleşmemiş seviyelerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. Yıldırım ve Akyar Formasyonu pekleşmemiş seviyelerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- ✓ Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- ✓ Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında litolojisi kireçtaşlarında oluşan Akyar, Yıldırım, Belkahve Formasyonları, Ula Mermeri Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerinden alınana karot örneklerinde ve mostralarda küçük çaplı erime boşluklarında gözlenmiştir. Dolayısıyla



inceleme alanında gözlenen kireçtaşlarının olduğu alanlarda erimeye/çözünmeye bağlı olarak oluşabilecek obruk, dolin, düden, polye vb. yapıların oluşturacağı jeolojik tehlikelerin bertaraf etmek için planlama/yapılaşma öncesi tüm önlemler belirlenmeli uygulanmalıdır.

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



Önlemler Alan 2.4 (ÖA-2.4) Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerine ait kaya birimlerin oluşturduğu ve topoğrafik eğimi % 0-1 aralığında olduğu alanlarda büyük ölçekli dolinleşme, çökme-göçme olayı gözlenmemiştir. Ayrıca bu alanlarda jeoteknik açıdan oturma, şişme vb. mühendislik sorunları beklenmemektedir. Doğal afet tehlikesi yönünden heyelan, kaya düşmesi, lokal kayma vb. riskleride gözlenmemiştir. Ancak Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerine ait kireçtaşlarında gözlenen küçük ölçekli erime boşluklarının gözlenmiş olması ve karstlaşma olasılığının olması nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından *Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.4)* olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren Akyar Formasyonu, Yıldırımli Formasyonu, Belkahve Formasyonu, Sarıabat Üyesi ve Kayaköy Dolomitlerine ait kireçtaşlarında temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- ✓ İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- ✓ Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- ✓ Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- ✓ Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.



- ✓ Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Açılan bazı kuyularda üst seviyelerde altere/pekleşmemiş seviyeler geçilmiş ve lokal alanlarda küçük ölçekli dolgular gözlenmiştir. Dolayısıyla yapı temelleri, dolgu ve yer yer gözlenen altere/pekleşmemiş seviyeler harfedilerek jeolojik birimlerin mühendislik ve stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı/taşıtılmalıdır.
- ✓ Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- ✓ Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak birimlere teması kesinlikle önlenmeli ve uygun drenaj sistemleri mutlaka yapılmalıdır.
- ✓ Bu alanlar kıyaya yaklaştıkça sığlaşan yer altı su seviyesi ve kıyı bandında deniz girişimi sonucu yer altı suyunda yoğun tuzluluk yaşanacak alanlar olduğundan gerek inşaat kazılarında kazı güvenliği gerekse yapı temellerinin güvenliği açısından gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.
- ✓ Deniz kenarı kesimlerinde gerek yapıların statik projelerinin belirlenmesi gerekse yapı malzemelerinin seçiminde mevcut yer altı suyu ve deniz suyu koşulları göz önüne alınmalı; suyun aşındırıcı etkisine karşı dayanıklı yapı malzemeleri tercih edilmelidir.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- ✓ Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- ✓ İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.



- ✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

- ✓ İnceleme alanında jeolojisini Alüvyon ve Büyük Menderes Grubuna ait pekleşmemiş seviyelerinin oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 aralığında kalan alanlar Önlemler Alan-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin şişme derecesi orta-yüksek-çok yüksek olup killi orta- yüksek sıkışabilir özelliktedir. Ayrıca, inceleme alanında sığ derinlikte yeraltı su seviyesinin gözlendiği alüvyonal seviyelerin, sıvılaşma potansiyeli değeri Iwasaki vd. (1982) göre "çok düşük- düşük-çok yüksek"; Sönmez ve Gökçeoğlu (2005) göre ise "orta, düşük, çok düşük" olarak belirlenmiştir.
- ✓ Şişme, oturma, taşıma gücü ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabilceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;
- ✓ Alüvyon ve Büyük Menderes Grubuna ait pekleşmemiş seviyelerin, şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Alüvyon ve Büyük Menderes Grubuna ait pekleşmemiş seviyelerde meydana gelecek oturma- farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Alüvyon birimde, sığ derinlikte yeraltı suyunun gözlendiği seviyelerin, sıvılaşma potansiyeli değeri Iwasaki vd. (1982) göre "çok düşük-düşük-çok yüksek"; Sönmez ve Gökçeoğlu (2005) göre ise "orta, düşük, çok düşük" olarak belirlenmiş olup sıvılaşma problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı analizler yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Alüvyon ve Büyük Menderes Grubuna ait pekleşmemiş seviyelerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

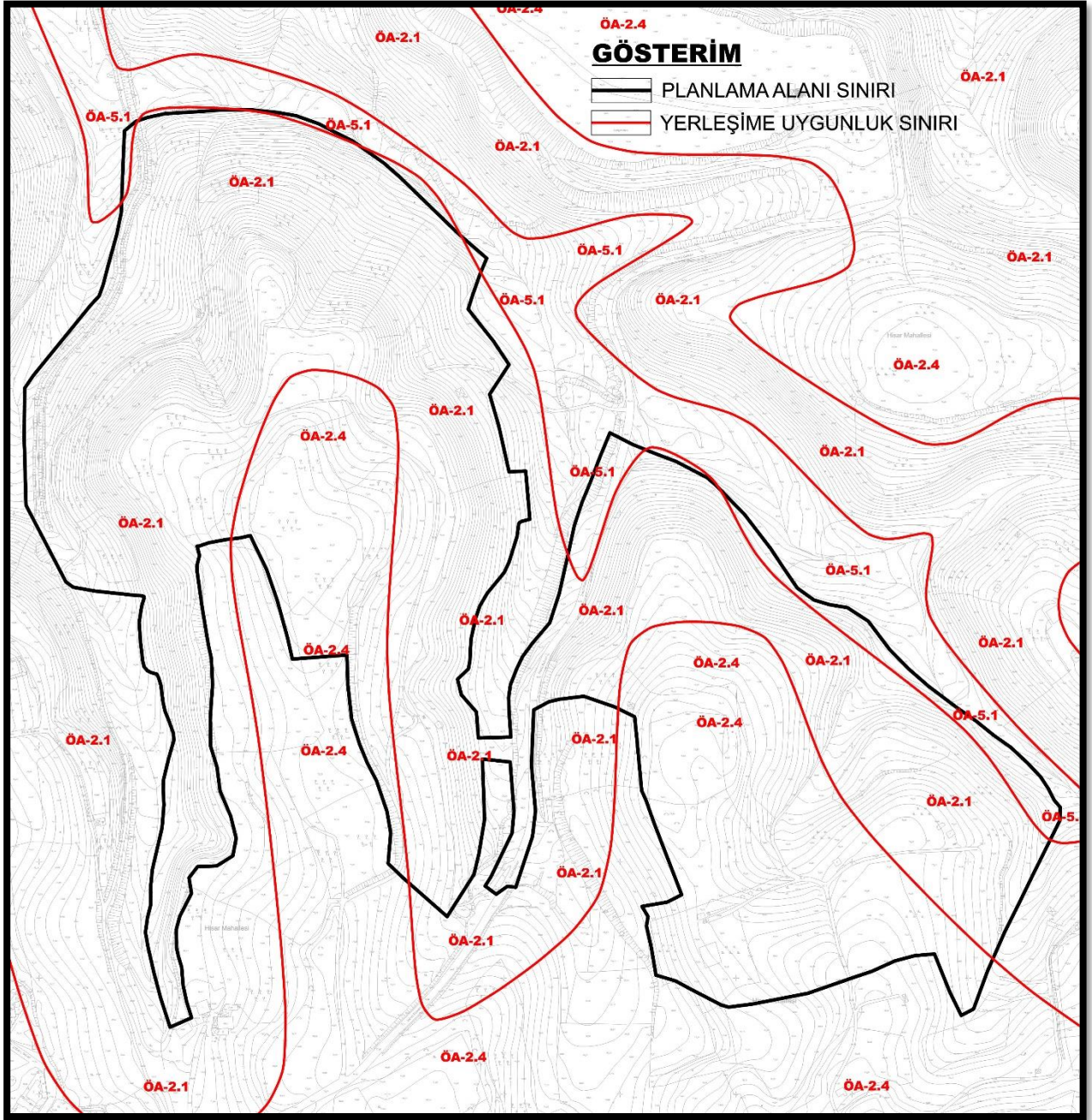


AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



- ✓ Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, otunna, sıvılaşıma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- ✓ İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- ✓ Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- ✓ Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri Alüvyon ve Büyük Menderes Grubuna ait pekleşmemiş seviyelerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtıtırılmalıdır.
- ✓ İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenrne tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- ✓ Tüm alt yapı donanımlarının (elektirk, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve
- ✓ "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır

Şekil 13: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası





2.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışmaları esnasında aşağıdaki kurumların görüşlerine başvurulmuştur:

Tablo 2: Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH/ SAYI	İÇERİK
1	Aydın Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	02.12.2022/ 7909711	175 ada 60 ile 83 parsel numaralı taşınmazların "Ham toprak" ve 79 parsel numaralı taşınmazın ise "tarla" vasıflı olduğu, yapılan etüt sonucunda "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" olarak tespit edildiği bildirilmiştir. Talep konusu parsellerin tarım dışı amaçla kullanılmasının 5403 sayılı yasaya göre uygun görüldüğü bildirilmiştir
2	Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü	14.11.2022/2 869055	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
3	Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	09.12.2022/ 4982820	Söz konusu planlama çalışmasının, mer'î mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş/işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmiştir.
4	Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	18.11.2022/1 000238	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
5	Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü	22.12.2022/ 6615716	Söz konusu taşınmazların ormanla ilişkisi olmayıp imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
6	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	06.12.2022/ 43652	İlgili hususlara dikkat edilmesi koşuluyla planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



7	Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	14.12.2022/1 30836	İlgili hususlara dikkat edilmesi koşuluyla planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
8	Tarım ve Orman Bakanlığı Doga Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	07.12.2022/ 8022464	Görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı bildirilmiştir.
9	Didim Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	07.12.2022/3 931	Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan paftaları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan paftaları aslı gibidir nüshalarının ve sayısal verilerinin gönderildiği bildirilmiştir.
10	Aydın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	22.11.2022/ 129	İlgili hususlara dikkat edilmesi koşuluyla planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
11	Aydın Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	08.02.2023/ 3466926	Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün görüş yazısına atıfta bulunulmuştur.
12	Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	16.05.2024/ 5142636	Söz konusu alana ilişkin plan önerisi incelendiğinde, planın belirtilen sit alanları içerisine girmediği bildirilmiştir.
13	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	18.04.2024/ 2024177226	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
14	Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü	25.04.2024/9 3842	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
15	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı	07.05.2024/4 15280	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
16	Aydın Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	08.12.2022/ 430354	Bahse konu alanlar için 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı, imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



17	Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı	09.11.2022/ 286174	Söz konusu alanlarda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmadığı bildirilmiştir
18	Aydın Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	09.11.2022/ 4184587	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir
19	Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	10.11.2022/1 784102	Planlamaya konu alanlar içerisinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı bildirilmiştir.
20	Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü	10.11.2022/3 29705	Söz konusu alanda yürütülen ve planlanan herhangi bir projenin bulunmadığı bildirilmiştir.
21	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	11.12.2022/1 531864	Belirtilmiş olan alanda herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı bildirilmiştir.
22	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	15.12.2022/2 654763	Söz konusu alanda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bildirilmiştir.
23	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	21.12.2022/7 85398	Söz konusu alanda yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir.
24	Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü	24.11.2022/5 6427	İmar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir



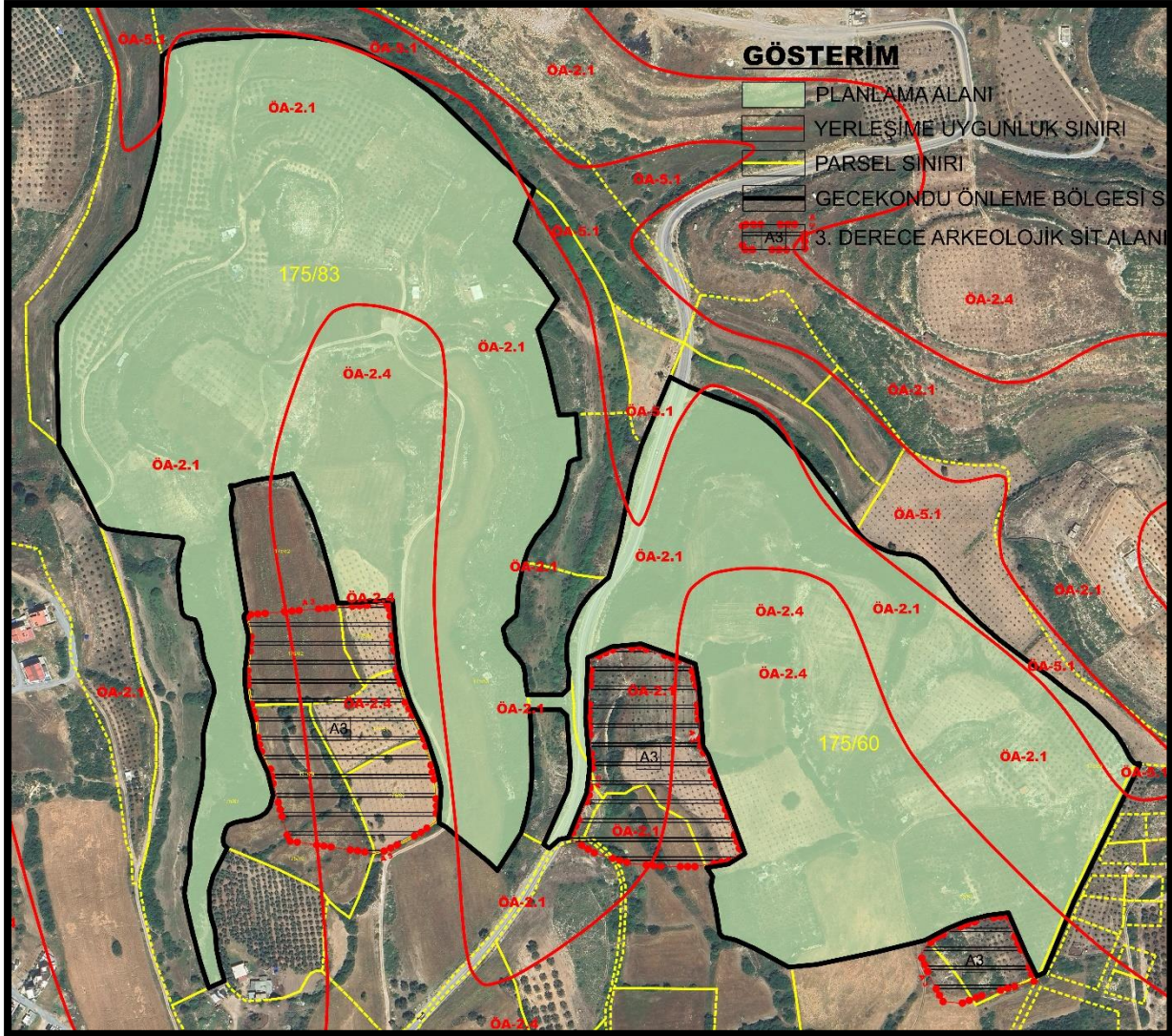
AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



25	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	26.11.2022/ 5077658	İlgili hususlara dikkat edilmesi koşuluyla planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
26	Aydın Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	29.11.2022/ 64573335	İlgili hususlara dikkat edilmesi koşuluyla planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
27	TEDAS 1. Bölge Müdürlüğü (Denizli)	11.11.2022/ 521320	Konuyla ilgili Şirket görüşünüz ve istenilen bilgi-belge-dökümanların Toplu Konut İdaresi-Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığına iletilmesi ve Bölge Müdürlüğümüzün de konuyla ilgili bilgilendirilmesi bildirilmiştir.
28	ADM Elektrik Dağıtım A.Ş	29.11.2022/ 40889	Talepleri doğrultusunda planlama çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- Bu kurum görüşleri dikkate alınarak imar planı hazırlanmıştır. Planlama alanında 175/60 ve 175/83 sayılı parseller gecekondur önleme bölgesinin içerisinde kalmaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonucuna göre planlama alanı Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlemlili Alan 4.2 (ÖA-4.2), Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilen alanlarda kalmaktadır. Planlama alanının dışında ve güneyinde üç tane 3. Derece arkeolojik sit alanı bulunmaktadır. Arkeolojik sit alanları planlama alanının dışında kalmaktadır.

Şekil 14: Eşik Sentezi



2.5.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

Söz konusu alanın 21.05.2024 tarihli ve 32552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 8477 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen “Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)” sınırı içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir.

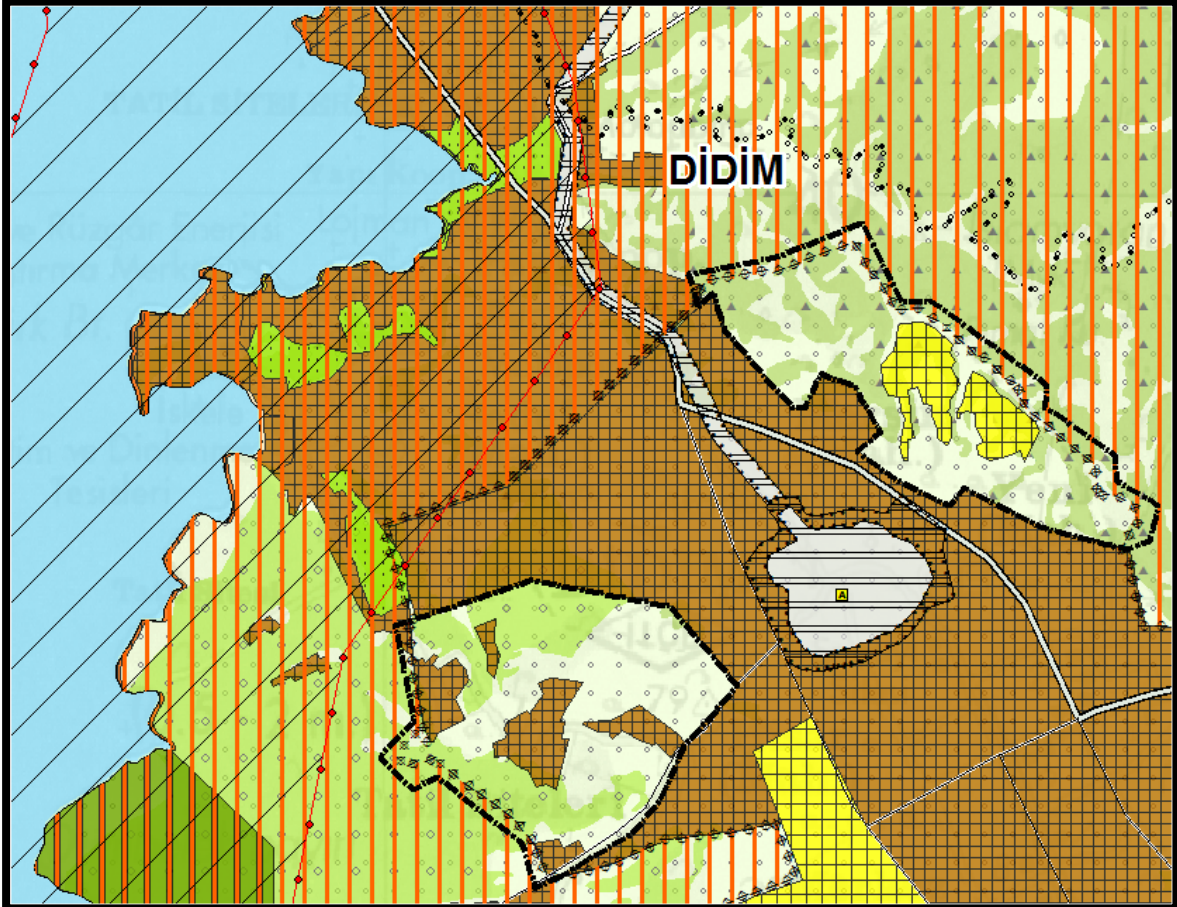
3. MER'İ PLANLAR

3.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planının N18 paftasındaki "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" olarak tanımlı alanların revize edildiği N18 Plan Paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 16.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında, Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi'nde Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilen sınır kapsamında bulunan 175 ada 60 ve 83 parselleri kapsayan yaklaşık 29 hektarlık alanın "Kentsel Gelişme Alanı" olarak tanımlıdır.

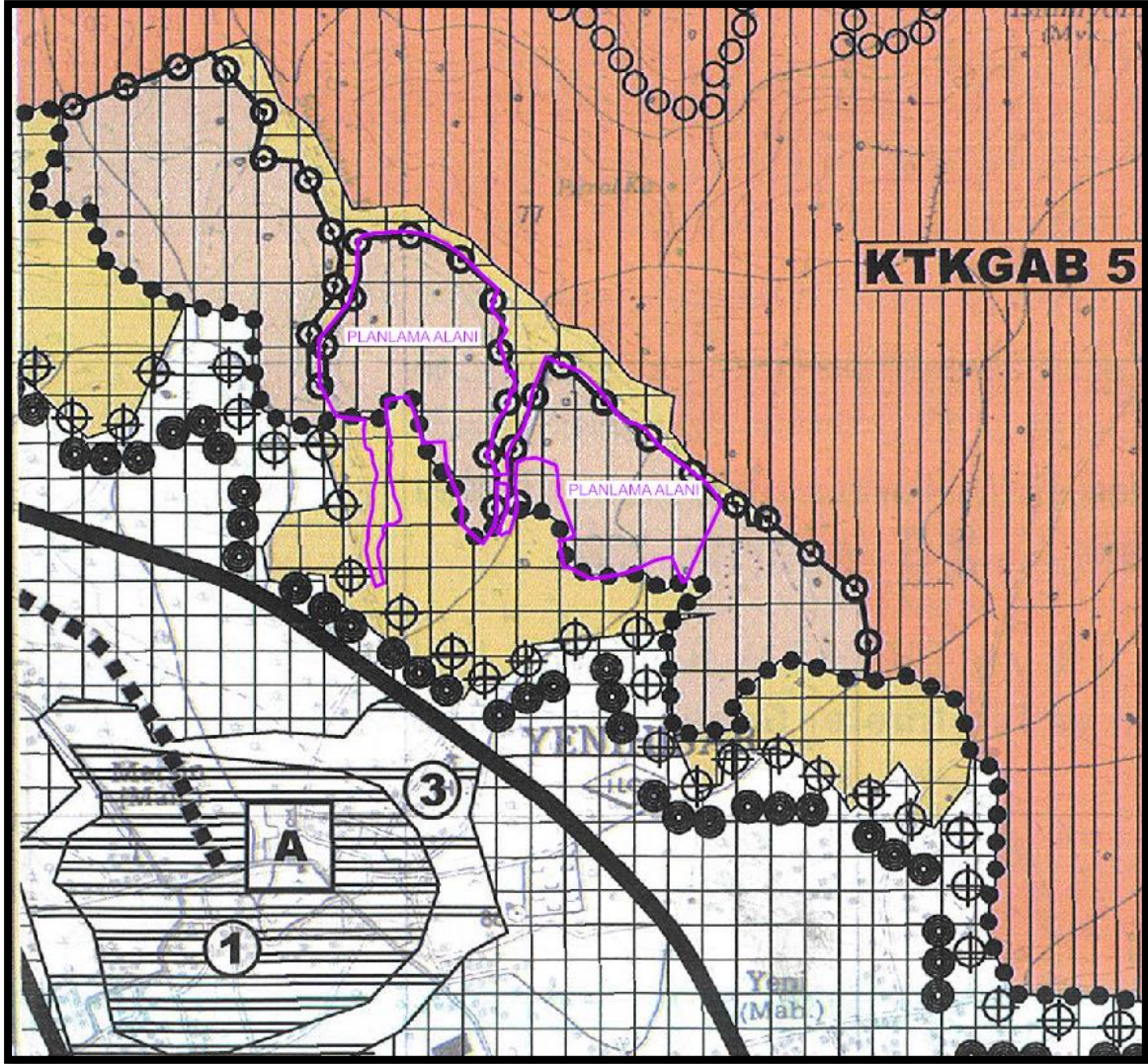
Şekil 15: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



3.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Teklif konu planlama alanı, Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında; “Gelişme Alanları” ile “Tercihli Yerleşme Alanları” kullanımında kalmaktadır.

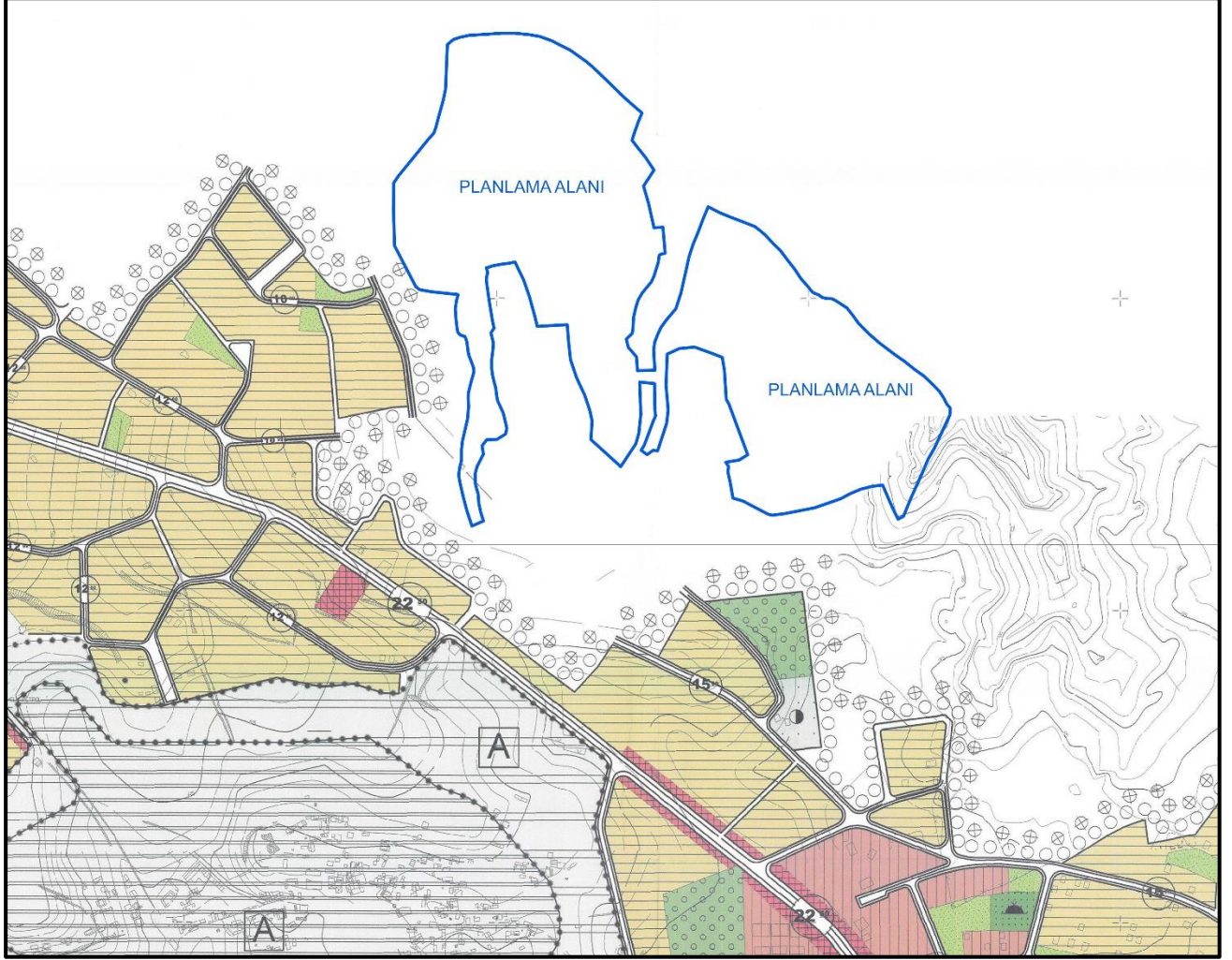
Şekil 16: Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Durumu



3.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

Teklif konu planlama alanı, Didim İlçesi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırının dışında kalmaktadır.

Şekil 17: Planlama Alanının Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu





4. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde, 22.05.2024 tarih ve 617941 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alan içerisinde, 29,57 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak, konut alanları önerilmiştir. Bölgede konut alanları ile bu konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılaması için donatılar önerilmiş ve bu itibar ile modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Müstakil Konut Alanları: Plan paftalarında nüfus yoğunluğu düşük (51-120 kişi/ha) olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

Müşterek Konut Alanları: Plan paftalarında nüfus yoğunluğu orta (121-250 kişi/ha) olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

4.1.GENEL KARARLARI

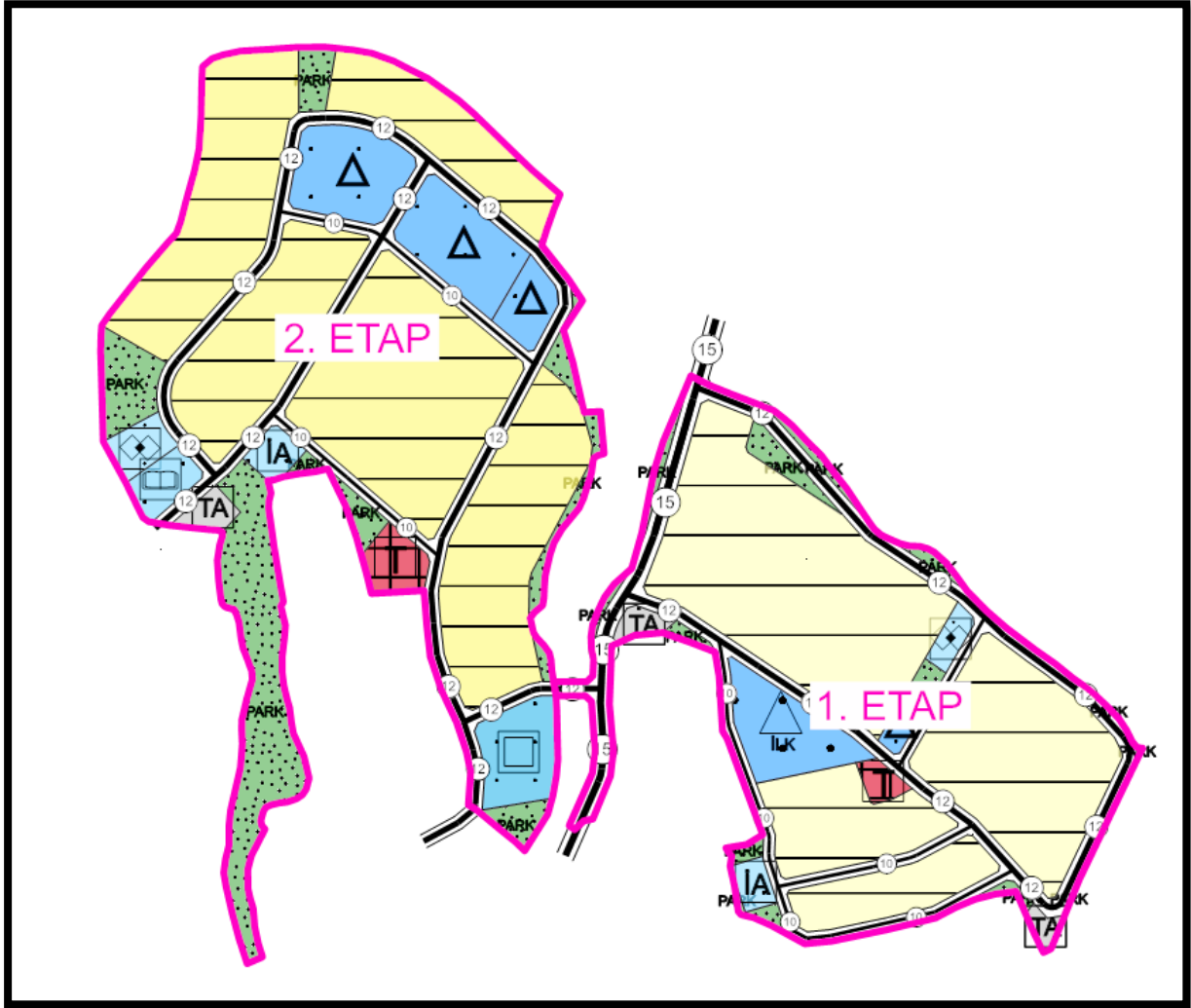
Planlama alanında alanın konum ve özellikleri, fiziksel analizler, kurum görüşleri, jeolojik etüt raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup bu kapsamda;

- Nüfus ve yoğunluk kararları getirilmiştir.
- Önerilen konut alanları ile nüfus ve yoğunluklar doğrultusunda ihtiyaç duyulacak donatı alanlarına Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar doğrultusunda yer verilmiştir.
- Ulaşım ve erişilebilirlik sağlanmıştır.

4.2.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde hazırlanan, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile oluşturulan Gelişme Konut Alanları müstakil (parsel) ve müşterek (site yaklaşımı) olarak planlanmıştır.

Şekil 18: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Bölgesi



Planlama alanı yoğunluk hesabında; konut tipleri ve planlama eşikleri göz önünde bulundurularak iki etap alanı oluşturulmuştur. Yoğunluk hesabı yapılırken yollar ve ticaret alanları hesaba dahil edilmemiştir.



AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Bu kararlara göre planlama alanına ilişkin aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Yoğunluk Hesabı

ETAP	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULU (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	Müstakil	9,34	Düşük (51-120 k/ha)	80	747
2	Müşterek	14,85	Orta (121-250 k/ha)	180	2673

Planlama alanı içerisindeki nüfus yoğunlukları; brüt yapı alanına düşen nüfus sayısı üzerinden hesaplanmıştır. Brüt yapı alanları ise; imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerekli yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır. Bunun dışında kalan ticaret alanı ve ana yollar brüt yapı yoğunluğu hesabına dahil edilmemiştir.

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, müstakil ve müşterek konut etap alanları yoğunluk kabulüne göre 1/5000 nazım imar planı nüfusları hesaplanmıştır. Yaklaşık 14,85 ha'lık müşterek konut adalarının bulunduğu bölge orta yoğunluk aralığına, yaklaşık 9,34 ha'lık müstakil konut adalarının bulunduğu bölge ise düşük yoğunluk aralığına alınmıştır.

Bu hesaplamalar ile de **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu 3420 kişi olarak kabul edilmiştir.**



4.3.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Aydın İli, Didim İlçesi, Hisar Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde hazırlanan, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile;

- ✓ Nüfus ve yoğunluk kararları doğrultusunda konut alanları düşük yoğunluklu ve orta yoğunluklu olarak düzenlenmiştir.
- ✓ Ulaşım hatları, plan içerisinde bir bütünlük oluşturacak şekilde tasarlanmıştır. Müstakil konut alanlarına ve sosyal donatı alanlarına servis sağlaması amacıyla 15-12-10 metrelik yollar planlanmıştır.
- ✓ Eğitim, sosyal tesis, sağlık tesisi ve ibadet alanları önerilmiştir.

Nazım İmar Planına ilişkin alan dağılımı, aşağıda verilmiştir:

Tablo 4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	Alan (m ²)	ORAN %
Gelişme Konut (Orta)	93683	31.68%
Gelişme Konut (Düşük)	75509	25.53%
Ticaret	3504	1.18%
Eğitim	24171	8.17%
Sağlık Alanı	5399	1.83%
Sosyal Tesis Alanı	3125	1.06%
Kültürel Tesis Alanı	2238	0.76%
İbadet Alanı	2621	0.89%
Park	32481	10.98%
Teknik Altyapı	2857	0.97%
Yol	50141	16,96%
TOPLAM	295729	100.00%

Şekil 19: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

