


**AYDIN DİDİM KÜLTÜR VE TURİZM  
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ,  
FEVZİPAŞA MAHALLESİ, 3097 ADA 64 VE 76 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025



PLANLAMA EKİBİ			
AD-SOYAD	MESLEK	DİPLOMA/ODA SİCİL NO	İMZA
ARSLAN DOĞAN	ŞEHİR PLANCISI	ODA NO: 2163	<p>Arslan DOĞAN Şehir Plancısı Ode Sicil No: 2163 - Dış. No: 486 / 3894</p>  <p>Planlama - Proje - Mimarlık A.Ş. Fulya Mah. Büyükdere Caddesi No:24/14 Kat: 7 5. Etaj / İST. Beşiktaş/İstanbul / T.C. 34398 8871 Tel: +90 (212) 251 61 00 Faks: +90 (212) 251 61 02 e-posta: imar@imar.com.tr / www.imar.com.tr</p>
YASEMİN ÇETİNKAYA	ŞEHİR PLANCISI	ODA NO: 6854	
ERKAN KAMBEK	RESTORASYON UZMANI MİMAR	ODA NO: 35787	
BARIŞ ÖZTÜRK	SOSYOLOG	DİPLOMA NO: 2022-67347	
BURCU YASLAN	ARKEOLOG	DİPLOMA NO: 27840	

İÇİNDEKİLER	i
TABLO LİSTESİ .....	ii
ŞEKİL LİSTESİ .....	ii
GİRİŞ.....	3
1. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	4
1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI.....	5
1.1.1. SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI .....	6
1.1.2. İBADET ALANI .....	7
1.1.3. EĞİTİM ALANI.....	7
1.1.4. SAĞLIK ALANI .....	7
1.1.5. PARK VE YEŞİL ALAN .....	8
1.1.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI .....	8
1.1.7. ULAŞIM .....	8
1.1.8.1. DERECE VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI .....	8
1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI ...	10

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı ..... 6

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ..... 9

## GİRİŞ

Aydın ili sınırları içerisinde önemli bir turizm merkezi olan Didim ilçesine bağlı Fevzipaşa Mahallesi sınırlarında kalan planlama alanı, Didim ilçesinin güneydoğusunda, Akbük bağlantı yolu üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde orman ve tarım arazileri ile ikincil konut olarak düzenlenmiş yerleşimler bulunmaktadır. Söz konusu **planlama alanı toplam büyüklüğü 21.8 hektardır.**

Kentler, geçmiş dönemlerde yaşamış olan toplumların sosyal, ekonomik ve fiziksel özelliklerini günümüze taşıyan bir köprü görevini görmektedir. Bu nedenle kentsel koruma kavramı, kentsel alanın tarihi karakteri ile korunmasını savunan bir bütüncül yaklaşımı gerektirmektedir. Koruma amaçlı imar planları, bu bütüncül yaklaşım geçmişten günümüze kadar ulaşmış olan tarihi zenginliklerin güncel verilerle entegre ve içerisinde yer aldığı yerleşimin ihtiyaçlarına cevap vererek geleceğe aktarılabilmesi sağlamaktadır. Planlama alanında **I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları** bulunduğundan Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına İlişkin 658 nolu İlke Kararı, 2863 sayılı sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve yönetmeliklerine tabidir.

Planlama çalışmasının amacı ise 1/25.000 ölçekli Aydın - Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planında gelişme alanı olarak tanımlanmış olan, Aydın ili Didim ilçesi Fevzipaşa mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3097 ada 64 ve 76 parseller üzerinde; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda gelişme konut alanı ve ihtiyaç duyulacak donatı alanlarının temini için sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde; düzenli ve sağlıklı bir yapılaşmayı sağlayacak planların hazırlanmasıdır. Bu kapsamda hazırlanan koruma amaçlı imar planı açıklama raporunda ise planlama alanına ilişkin hazırlanan plan araştırma raporunda yer alan konum, tarihsel gelişim, doğal yapı, fiziksel yapı, sosyal ve ekonomik yapı analizleri ile ulaşım ve teknik altyapı analizlerine yer verilerek, kurum görüşleri incelenmiş ve oluşturulan sentez çalışmaları ışığında plana ilişkin arazi kullanım kararlarına yer verilmiştir.

## 1. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama çalışmasının amacı; 28.12.2006 tt'li 1/25.000 ölçekli Aydın-Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Revizyon Planında tercihli alan - gelişme alanı olarak tanımlanmış olan, Aydın ili Didim ilçesi Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3097 ada 64 ve 76 parseller üzerinde; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde; düzenli ve sağlıklı bir yapılaşmayı sağlayacak alanların oluşturulmasıdır.

Belirtilen plan gerekçeleri doğrultusunda planlamaya konu alanda; üst ölçekli plan kararları, ilgili mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, eşikler vb. hususlar dikkate alınarak planlama alanına ilişkin alt ölçekli imar planları kapsamında 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 218.162 m<sup>2</sup> (21.8 ha)'dir. Planlama alanını oluşturan zeytinlik nitelikli 3097 Ada 76 ve 64 Parsellere ilişkin çalışma kapsamında; seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı, eğitim alanı, sağlık alanı, ibadet alanı, park alanı, teknik altyapı alanı ve yol alanı tanımlanmış olup planlama bölgesinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte uygun konum ve büyüklüklerde düzenlenmiştir.

Bölgenin artan erişilebilirliği nedeniyle, sit özelliklerine uygun olarak turizm ve ticaret faaliyetleri yönünden potansiyeli gelişmiştir. Turizm ve ticaret alanları ile birlikte barınma alanlarına olan ihtiyacın da artacağı öngörülmektedir. Ayrıca Didim İlçesi genelinde deprem riski bakımından güvenli yerleşim alanlarının planlanması zorunlu olup, konut alanı olarak planlı yerlerde uygulamayı kolaylaştıracak plan düzenlemelerinin yapılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında yer alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının korunarak toplumun yararına kullanıma açılması, alanın yaşanabilir sağlıklı kentsel standartlara ulaştırılması, turizm ve ticaret alanları gibi bölge potansiyellerinin değerlendirilirken sürdürülebilirliğinin sağlanması, son dönemde bölgede inşa edilen otoyollar gibi güçlü ulaşım bağlantıları bulunan hem de yaşanan konut arzındaki sıkıntılar ve özellikle bu bölgede oluşacak yüksek talepleri karşılamak, depreme karşı güvenli konut stokunu artırması gibi hedefleri gerçekleştirmek amaçlanmıştır.

Amaçların gerçekleşmesi ile 1989'dan bu yana tarım dışı amaçla kullanımın uygun bulunduğu planlama alanında imar planı ile bölgenin yakın çevresinde yer alan Ticaret ve Turizm alanlarıyla birlikte faaliyete geçmesi ile beraber bölgede çalışacak kişi sayısının

artmasını ve kentin istihdamına pozitif katkı sağlayacağı kanaatine varılmıştır. Dolayısıyla da söz konusu imar planları kamu yararı niteliği de taşımaktadır.

### 1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

Plan çalışması kapsamında getirilen arazi kullanım kararları sonucu oluşan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı alan dağılım tablosu aşağıda verilmiştir. Planlama alanı içerisinde toplam 5.844,08 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı yer almaktadır.

Planlama alanında nüfus hesabı yapılırken dayanak olarak, planlama alanının yakın çevresinde yer alan yapılı çevre verileri dikkate alınmıştır. TÜİK verilerinden alınan bilgilere göre Aydın ili ortalama hanehalkı büyüklüğünün<sup>1</sup> 2.8 kişi ve emsal nitelikteki müstakil satılık konutların ortalama bağımsız birim büyüklüğünün<sup>2</sup> 182 m<sup>2</sup> olduğu tespiti yapılmıştır. Bu veriler doğrultusunda, planlama alanının yakın çevresinde yer alan müstakil konutlarda ortalama kişi başına düşen brüt kapalı alan miktarı 65 m<sup>2</sup>'ye tekabül etmektedir. Planlama alanının sit durumu ve parsel niteliği de dikkate alındığında kişi başına düşen brüt kapalı alan miktarı 60 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür. Bu doğrultuda planlama alanının nüfusu 341 kişi olarak hesaplanmıştır. Nazım imar planı kapsamında yer alan fonksiyonlar; seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı, eğitim alanı, sağlık alanı, ibadet alanı, sosyal tesis alanı, park alanı, teknik altyapı alanı ve yol alanıdır.

Planlanan donatı alanlarına ilişkin olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Standartlar" başlıklı 11'inci maddesinin (1) no'lu fıkrasında, genel bir düzenleme olarak, "*İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur*" hükmü getirilmiş olup, (4) no'lu fıkrasında ise sit alanlarına ilişkin olarak, "*Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir*" kuralı getirilmiştir.

<sup>1</sup> TÜİK tarafından açıklanan 2023 Aydın İli ortalama hanehalkı büyüklüğü

<sup>2</sup> Endeksa, Aydın Didim Fevzipaşa 0-4 Yaş Arası Müstakil Konut Ortalama Brüt Alanı (Erişim: 03.04.2024)

Yukarıda aktarılan yönetmelik hükümlerinden, sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planlarında istisnai bir kural olarak, **planlanan alanın şartları ve ihtiyaçları gözetilerek sosyal ve teknik altyapı standartlarında “plan kararları ile belirlenir”** hükmü getirilmekle EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlardan muaf olduğu anlaşılmaktadır. Bu duruma rağmen plan nüfusu olan 341 kişiye göre; **EK-2 tablosunda belirlenen asgari standartlara uygun olarak eğitim alanı, ibadet alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı, park, teknik altyapı alanı ve yol alanı düzenlenmiştir.**

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FONKSİYON DAĞILIMI (1/5000)		
FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)
İBADET ALANI	1.004,53	0,46%
EĞİTİM ALANI	1.501,83	0,69%
SAĞLIK ALANI	750,38	0,34%
SOSYAL TESİS ALANI	503,21	0,23%
PARK VE YEŞİL ALAN	3.413,28	1,56%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	956,59	0,44%
YOL ALANI	2.583,89	1,18%
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	5.844,08	2,68%
GELİŞME KONUT ALANI	201.604,46	92,41%
<b>TOPLAM PLANLAMA ALANI</b>	<b>218,162.26</b>	

### 1.1.1. SEYREK YOĞUNLUKLU (50 Kİ/HA ALTINDA) GELİŞME KONUT ALANI

Plan çalışmaları kapsamında alanın sahip olduğu doğal-yasal eşikler ve yerleşilebilirlik analizleri alan bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek irdelenmiş, bu doğrultuda konut yerleşme alanları belirlenmiştir. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında konut alanları planlama alanının %92,41'ini (201.604,46 m<sup>2</sup>) oluşturmaktadır.

Planlama alanında yer alabilecek nüfus 341 kişidir. Planlama alanındaki konut alanları, yoğunluk gruplaması üst ölçekli plan kararları ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olacak şekilde seyrek yoğunluklu (50 ki/ha altında) gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

Seyrek yoğunluklu gelişme konut alanlarında bağımsız bölümlerden oluşan konutlar yapılabilir. Yapılaşma koşulları, TAKS=0.05, Yençok: 2 kat'tır.



### 1.1.2. İBADET ALANI

Plan kapsamında nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yürüme mesafeleri ve nüfus büyüklükleri de göz önünde bulundurularak planlama alanı doğusunda 1.004,53 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "İbadet Alanı" düzenlenmiştir.

Cami/mescit vasfı ve görüntüsünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Cami alanlarında TAKS=0.05, Yençok: 2 kat olup kat yükseklikleri teknik gereksinmelere uygun olarak mimari avan projeye göre belediyesince belirlenecektir.

### 1.1.3. EĞİTİM ALANI

Plan kapsamında nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yürüme mesafeleri ve nüfus büyüklükleri de göz önünde bulundurularak planlama alanının güneydoğusunda 1.501,83 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir adet "Eğitim Alanı" düzenlenmiştir.

Eğitim alanında 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde tanımlanan eğitim tesisleri ile bunlara hizmet veren spor-sosyal tesis amaçlı kullanımlar yer alabilir. Eğitim alanlarında yapılaşma koşulları, TAKS=0.05, Yençok: 2 kat'tır.

### 1.1.4. SAĞLIK ALANI

Plan kapsamında nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yürüme mesafeleri ve nüfus büyüklükleri de göz önünde bulundurularak planlama alanının güneydoğusunda 750,38 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Sağlık Alanı" düzenlenmiştir.

Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde sağlık alanı tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Sağlık alanında yapılaşma koşulları TAKS=0.05, Yençok: 2 kat'tır.

### 1.1.5. SOSYAL TESİS ALANI

Plan kapsamında nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yürüme mesafeleri ve nüfus büyüklükleri de göz önünde bulundurularak planlama alanının güneydoğusunda 503,21 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Sosyal Tesis Alanı" düzenlenmiştir.

Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanun doğrultusunda çıkarılan ilgili yönetmeliklerde sosyal tesis alanı tanımında yer alan kullanımlar yapılabilir. Sosyal tesis alanında yapılaşma koşulları TAKS=0.05, Yençok: 2 kat'tır.

#### 1.1.6. PARK VE YEŞİL ALAN

Plan çalışmaları kapsamında alandaki nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik 3.413,28 m<sup>2</sup> park alanı düzenlenmiştir. Bu alanda; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

#### 1.1.7. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Plan çalışmaları kapsamında alanın ihtiyacını karşılamaya yönelik 956,59 m<sup>2</sup> teknik altyapı alanı düzenlenmiştir.

Teknik altyapı alanlarında kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer alabildiği alanlardır.

Uygulama imar planında trafo yeri olarak belirlenen alanlarda trafolar ilgili yatırımcı kuruluş tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

#### 1.1.8. ULAŞIM

Ulaşım bağlantıları düzenlenirken alan içi bağlantıların yanı sıra yakın çevre yerleşmelerle ulaşım bağlantıları ve devamlılıklar dikkate alınmıştır. Planlama alanı içindeki en önemli ulaşım bağlantısı; alanın batı sınırında düzenlenen 10 metrelik araç yoludur. Diğer fonksiyonlarla ulaşım bağlantıları ise 10 metre genişliğinde düzenlenen taşıt yolu ile sağlanmıştır. Plan kapsamında toplam 2.583,89 m<sup>2</sup> alan yol alanı olarak düzenlenmiştir.

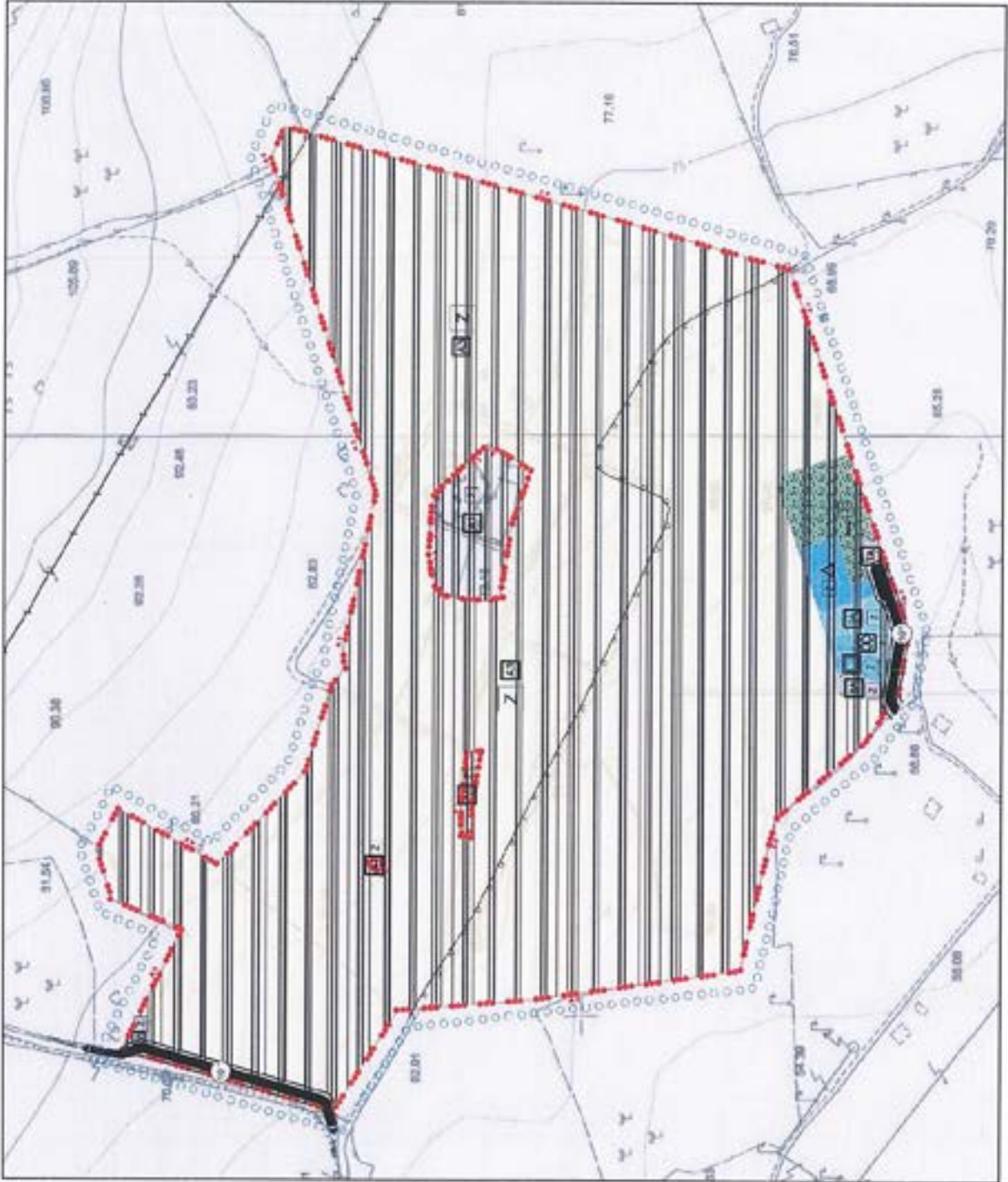
#### 1.1.9. 1. DERECE VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

##### 1.Derece Arkeolojik Sit Alanları

Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır. Hiçbir yapılaşmaya izin verilmez. Uygulama mülga Kültür Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından yayınlanan 658 sayılı ilke kararı (arkeolojik sitler koruma ve kullanma koşulları) doğrultusunda yapılacak alanlardır.

### 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları

Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda yer alacak fonksiyonlar ve yapılaşma şartları plan üzerinde belirlenmiştir. Planda belirtilmeyen hususlarda; mülga Kültür Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından yayınlanan 658 sayılı ilke kararı (arkeolojik sitler koruma ve kullanma koşulları) doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



## 1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### 1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA:

3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5393 SAYILI "BELEDİYE KANUNU" VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" İLE 25.03.2021 TARİH VE 31434 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK", 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", "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ", "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "ATIKSU ARITMA TESİSLERİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ", "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK", "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN

YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" İLE 28.12.2006 TARİHİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLI "1/25.000 ÖLÇEKLİ DIDİM (AYDIN) KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI" HÜKÜMLERİ VE DEĞİŞİKLİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**1.3. TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

**1.3.1. MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI'NIN 30.01.2000 TARİH VE 2023 SAYILI GENELGESİNDE BELİRTİLEN "HER PARSELDE, HER TÜRLÜ YAPI İÇİN ZEMİN ETÜDÜ YAPILACAKTIR. ZEMİN ETÜTLERİ SIVILAŞMA ANALİZLERİNİ DE İÇERMELİDİR." HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

**1.4. 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.**

**1.5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR TAŞINIR/TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VEYA PARÇASINA RASTLANMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.**

**1.6. PLANLAMA ALANININ TAMAMI ZEYTİNLİK ALANDIR.**

**1.7. 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE" UYULACAKTIR.**

**1.8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.**

**1.9. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER:**

### **2.1. SEYREK YOĞUNLUKLU (50 Kİ/HA ALTINDA) GELİŞME KONUT ALANLARI:**

**2.1.1. SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN KONUTLAR YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, TAKS=0.05, YENÇOK: 2 KAT'TIR.**

### **2.2. İBADET ALANI**

**2.2.1. CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKANLAR YAPILABİLİR. BU MEKANLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.**

**2.2.2. İBADET ALANLARINDA; TAKS=0.05, YENÇOK: 2 KAT OLUP, KAT YÜKSEKLİKLERİ TEKNİK GEREKSİNİMLERE UYGUN OLARAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.**

### **2.3. SAĞLIK ALANI**

**2.3.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SAĞLIK ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.**

**2.3.2. SAĞLIK ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS=0.05, YENÇOK: 2 KAT'TIR.**

### **2.4. EĞİTİM ALANI**

**2.4.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLANAN EĞİTİM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.**

**2.4.2. EĞİTİM ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS=0.05, YENÇOK: 2 KAT'TIR.**

## **2.5. SOSYAL TESİS ALANI**

**2.5.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN DOĞRULTUSUNDA ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SOSYAL TESİS ALANI TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.**

**2.5.2. SOSYAL TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS=0.05, YENÇOK: 2 KAT'TIR.**

## **2.6. PARK VE YEŞİL ALANLAR**

**2.6.1. BU ALANDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK OLAN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

## **2.7. TEKNİK ALTYAPI ALANI**

**2.7.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARK KULLANILARININ YER ALABİLDİĞİ ALANLARDIR.**

**2.7.2. UYGULAMA İMAR PLANINDA TRAFİKO YERİ OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA TRAFİKOLAR İLGİLİ YATIRIMCI KURULUŞ TARAFINDAN BELİRLENEN ŞARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

## **2.8. 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI**

**2.8.1. KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEK KORUNACAK ALAN OLUP BU ALANLARDA KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ VE BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ.**

**2.8.2. RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU, KORUMA KURULUNDA DEĞERLENDİRİLİR.**

**2.8.3. YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILAMAZ, YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM EDEBİLİR.**

**2.8.4. AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLEMEZ, YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLİR.**

**2.8.5. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.**

**2.8.6. BU ALANLARDA TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ; KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILMAZ; TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.**

**2.8.7. BU ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN ÖREN YERLERİNDE GEZİ YOLU DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOPARK, WC, BİLET GİŞESİ, BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ ÜNİTELER KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAK YAPILABİLİR.**

**2.8.8. KAMU DÜZENİ VEYA GÜVENLİĞİNİN OLAĞAN HAYATI DURDURACAK VEYA KESİNTİYE UĞRATAcak ŞEKİLDE BOZULDUĞU YA DA DOĞAL AFET YAŞANAN YERLERDE, YAPILMASINDA ZORUNLULUK BULUNAN GEÇİCİ UYGULAMALARA İLİŞKİN, ZEMİNE EN AZ MÜDAHALE EDİLECEK ŞEKİLDE HAZIRLANAN VE SÜRESİ BELİRLenen PROJELER KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLİR. PROJESİ UYGUN GÖRÜLEN GEÇİCİ UYGULAMALAR KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA OLUŞTURULACAK BİLİM KURULU DENETİMİNDE YAPILABİLİR.**

### **2.9. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI**

**2.9.1. SİT ALANINDA KALAN TAŞINMAZLARIN YAPILAŞMAYA KONU OLMASI DURUMUNDA, TAŞINMAZLARDA İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN ARKEOLOJİK SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, ARKEOLOJİK SONDAJ SONUÇLARINA İLİŞKİN RAPORUN, KÜLTÜR VARLIĞININ**



BULUNMASI HALİNDE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ İLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KORUMA KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI İLE YAPILAŞMASI UYGUN BULUNMASINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.9.2. SONDAJ KAZI ÇALIŞMASI SONRASINDA KORUMA BÖLGE KURULUNCA YENİ YAPILANMASI UYGUN BULUNMASI DURUMUNDA YENİ YAPILANMA PROJELERİ İLGİLİ BELEDİYESİNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUATLAR KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEREK, UYGULAMA SONUCU İLGİLİ BELGELER (İNŞAAT RUHSATI, YAPI KULLANIM İZİNİ, TEKNİK RAPOR, FOTOĞRAF VB. GİBİ) İLE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLECEKTİR. ANCAK ONAYLI YENİ YAPILAN PROJESİNE AYKIRI HAREKET EDİLMESİ DURUMUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE İNŞA-I FAALİYETLER İVEDİLİKLE DURDURULARAK UYGULAMAYA YÖNELİK NİHAİ KARAR VERİLMEK ÜZERE TÜM BİLGİ BELGELERLE BİRLİKTE KONU KORUMA KURULUNA BİLDİRİLECEK VE ALINACAK KURUL KARARINA GÖRE İŞLEM YÜRÜTÜLECEKTİR.**

**2.9.3. YENİ YAPILANMAYA YÖNELİK YAPILACAK OLAN TÜM TEMEL HAFRİYAT ÇALIŞMALARI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI DENETİMİNDE YAPILARAK UYGULAMA SONUCU KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLECEKTİR.**

**2.9.4. BU ALANDAKİ TESCİLSİZ YAPILARDAKİ TADİLAT VE TAMİRAT GİBİ UYGULAMALAR, SİT ALANLARINDA, KORUMA ALANLARINDA VE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINA BİTİŞİK PARSELLERDEKİ TESCİLSİZ YAPILARIN TADİLAT VE TAMİRLERİNE İLİŞKİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 06.01.2011 TARİHLİ VE 775 İLKE KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KUDEB TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLEREK TADİLAT VE TAMİRAT İZİNİ VERİLEN TESCİLSİZ YAPILARIN ONARIM ÖNCESİ VE SONRASINA İLİŞKİN RAPOR, FOTOĞRAF, KROKİ VE BELGELERİN UYGULAMA SONUCU KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETİLECEKTİR. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA GÖRE KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNMAYAN TESCİLSİZ VE KAÇAK YAPILARIN İŞE TADİLAT VE TAMİRLERİNE İZİN VERİLEMeyecektir.**

**2.9.5. SİT ALANINDA, SONDAJ KAZISI YAPILACAK ALANLARA İLİŞKİN GENEL ARKEOLOJİK SONDAJ KARARI ALINABİLİR.**

**2.9.6. RESMİ VEYA ÖZEL KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN TEKNİK ALT YAPI HİZMETLERİNE DAİR UYGULAMALAR (YOL, KANALİZASYON, İÇME SUYU, ENERJİ NAKLİ HATTI, TELEFON HATTI, BORU HATTI VS. GİBİ) TOPRAK KULLANIMININ MİNİMUM SEVİYEDE TUTULACAK ŞEKİLDE KORUMA BÖLGE KURULUNUN İZİNİ VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE YAPILARAK UYGULAMA SONUÇLARI İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDA KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETİLECEKTİR.**

**2.9.7. BU ALANLARDA TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ; KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILMAZ; TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.**

**2.9.8. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİD), AYIRMA (İFRAZ), YOLA TERK, YOLDAN İHDAS VB. YAPILABİLİR.**

**2.9.9. MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM EDEBİLİR.**