YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK.
SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3

EFELER/AYDIN

AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ,

KENT MERKEZİ VE ÇEVRESİ
(HIDIRBEYLİ MAHALLESİ)

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. ÇALIŞMA ALANININ TANIMI, ÇALIŞMANIN AMAÇ VE KAPSAMI 6
1.1. Çalışma Alanının Tanımı 6
1.2. Çalışmanın Amacı.....7
1.3. Çalışmanın Kapsamı 7
1.4. Çalışmanın Yönetimi 8
BÖLÜM 2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE ALANA PLAN GEÇMİŞİ.....9
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....9
2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 11
2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 11
2.4. Alana Ait Plan Geçmişi.....13
BÖLÜM 3. ANALİTİK ÇALIŞMALAR.....15
3.1. Planlama Alanına Ait Mevcut Durum Analizleri 15
3.1.1. Planlama Alanının Ülke Bölge İçindeki Yeri 15
3.1.2. Doğal Yapı 19
3.1.3. Demografik Yapı 35
3.1.4. Ekonomik Yapı.....38
3.1.5. Planlama Alanı Mevcut Kullanım Durumu 47
3.2. Üst Ölçek Planlara Ait Analizler (1/5000) 59
3.2.1. Ulaşım Ağı 59
3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Sentez Çalışması.....59
3.3.1. Nüfus Projeksiyonları 59
3.3.2. Mekânsal Projeksiyonlar.....61
3.3.3. Meri İmar Planı Gerçekleşme Durumu.....62
3.3.4. Çevre Sorunları.....62
3.3.5. Çevresel Kaynaklar / Çevre Değerleri ve Kentin Çevreye Etkileri.....63
3.3.4. Gelişme Eğilimleri/ Sorunlar/ Olanaklar 66
BÖLÜM 4. REVİZYON GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI 69
4.1. Kurum Görüşleri 69
4.2. TARİHSEL ARAŞTIRMALAR.....81
4.2.1. Tarihsel Süreç.....81
4.2.2. Tarihsel Gelişim / Kentin Morfolojik Gelişimi 82
4.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....82
4.3.1. TESCİLLİ ANIT YAPI 83
4.3.2. TESCİLLİ PARSEL VE TESCİLLİ BİNA 87

4.4. Revizyon Gerekçeleri 105
4.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planlama Kararları 105
4.5.1. Araç ve Yaya Ulaşım Ağına Yönelik Kararlar 105
4.5.2. Konut Alanlarına Yönelik Kararlar 107
4.5.3. Ticaret Alanlarına Yönelik Kararlar 110
4.5.4. Ticaret-Konut Alanlarına Yönelik Kararlar 111
4.5.5. Ticaret-Turizm Alanlarına Yönelik Kararlar 111
4.5.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarına Yönelik Kararlar 111
4.5.7. Sanayi Alanlarına Yönelik Kararlar 111
4.5.8. İmalathane Tesis Alanlarına Yönelik Kararlar 112
4.5.9. Depolama Alanlarına Yönelik Kararlar 112
4.5.10. Sosyal Donatı Alanlarına Yönelik Kararlar 112
4.5.11. Açık ve Yeşil Alanlara Yönelik Kararlar 114
4.5.12. Enerji Üretim-Dağıtım Alanlarına Yönelik Kararlar 114
4.5.13. Su-Atıksu ve Atık Sistemleri Alanlarına Yönelik Kararlar 115
4.5.14. Korunacak Alanlara Yönelik Kararlar 115
4.5.15. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlara Yönelik Kararlar 116
4.6. Plan Nüfusu 117
4.7. Arazi Kullanım Kararları ve Alansal Büyüklükleri 117
BÖLÜM 5. PLAN HÜKÜMLERİ 119
KAYNAKÇA 123

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Planlama Alanı Onama Sınırı 6
Şekil 2 Aydın İli ve Germencik İlçesi Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği 10
Şekil 3 Germencik Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği 12
Şekil 4 Germencik İlçe Merkezi 1986 Yılı Nazım İmar Planı ve Mer'i Uygulama İmar Planı Örnekleri 13
Şekil 5 Germencik İlçe Merkezi 1986 Yılı Onaylı Nazım İmar Planı 13
Şekil 6 Karayolları 2. Bölge Ulaşım Haritası 16
Şekil 7 Germencik İlçesi Yakınında Yer Alan Havaalanları 17
Şekil 8 Aydın İli, Germencik ilçesi (Aydın ili)'nin Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu 18
Şekil 9 Germencik İlçesi ve Mahalle Sınırları 19
Şekil 10 Jeolojik Etüt Çalışmalarına Göre Önlemli Alan ve Sınıfları 26
Şekil 11 Türkiye Diri Fay Haritası Aydın İli Germencik İlçesi 27
Şekil 12 Eğim Analizi 28
Şekil 13 Bakı Analizi 28
Şekil 14 Yükselti Analizi 29
Şekil 15 Germencik Sulama ve Taşkın Alan Haritası 31
Şekil 16 Germencik Tarım Arazileri Sınıfları 42
Şekil 17 Büyük Ova Koruma Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı 43
Şekil 18 Sanayi Alanları Analizi 44
Şekil 19 Açık ve Yeşil Alanlar Erişim Mesafesi Analizi 48
Şekil 20 Sosyo-Kültürel Alanlar Erişim Mesafesi 48
Şekil 21 Eğitim Alanları Erişim Mesafesi Analizi 49
Şekil 22 Sağlık Alanları Erişim Mesafesi Analizi 49
Şekil 23 İbadet Alanları Erişim Mesafesi Analizi 50
Şekil 24 Otopark Sağlık Alanları Analizi 50
Şekil 25 Arazi Kullanım Analizi 53
Şekil 26 Arazi Sahipliği Analizi 55
Şekil 27 Yapı Cinsi Analizi 56
Şekil 28 Yapı Niteliği Analizi 57
Şekil 29 Kat Adedi Analizi 58
Şekil 30 5000-1000 Ulaşım Ağı Karşılaştırması 59
Şekil 31 Uygulama Görmeyen Meskûn Dokuda Donatı Alanları 61
Şekil 32 DOP Oranları 62
Şekil 33 Yıllara Göre Uydu Görüntüsündeki Değişim (2010-2025) 67
Şekil 34 Yıllara Göre Uydu Görüntüsündeki Değişim (2010-2025) 68
Şekil 35 Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel İçin 30.07.2025 Tarih ve 18758 Sayılı Koruma Alanı Kararı 83
Şekil 36 Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel İçin 30.07.2025 Tarih ve 18758 Sayılı Koruma Alanı Kararı 84
Şekil 37 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel (Tescili Anıt Yapı) 85
Şekil 38: Uygulama İmar Planı Revizyonunda Hıdırbeyli Mezalığı (Tescili Anıt Yapı) 86
Şekil 39 Camikebir Mahallesi 374 Ada 1 Parsel Onaylanan Tescil 87

Şekil 40 Camikebir Mahallesi 35 Ada 4 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 88
Şekil 41 Camikebir Mahallesi 35 Ada 4 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 89
Şekil 42 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Camikebir Mahallesi 35 Ada 4 Parsel (Tescilli Bina) ve Camikebir Mahallesi 374 Ada 1 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanları 90
Şekil 43 Hıdırbeyli Mahallesi 265 Ada 11 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 91
Şekil 44 Hıdırbeyli Mahallesi 263 Ada 1 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 92
Şekil 45 Hıdırbeyli Mahallesi 265 Ada 11 Parsel ve Hıdırbeyli Mahallesi 263 Ada 1 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 93
Şekil 46 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Hıdırbeyli Mahallesi 265 Ada 11 Parsel (Tescilli Bina) ve Hıdırbeyli Mahallesi 263 Ada 1 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanları 94
Şekil 47 Yedieylül Mahallesi 21 Ada 1 Parsel İçin 27.04.2022 Tarih ve 13531 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 95
Şekil 48 Yedieylül Mahallesi 21 Ada 1 Parsel İçin 27.04.2022 Tarih ve 13531 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 96
Şekil 49 Yedieylül Mahallesi 15 Ada 1 Parsel İçin 21.06.2017 Tarih ve 6668 Sayılı Kurul Kararı 97
Şekil 50 Yedieylül Mahallesi 15 Ada 1 Parsel İçin 21.06.2017 Tarih ve 6668 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 98
Şekil 51 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Yedieylül Mahallesi 21 Ada 1 Parsel (Tescilli Bina) ve Yedieylül Mahallesi 15 Ada 1 Parsel (Tescilli Bina) ile Korunma Alanları 99
Şekil 52 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Mesudiye Mahallesi 98 Ada 9 Parsel (Tescilli Parsel-Tescilli Bina) ile Korunma Alanı 100
Şekil 53 Mesudiye Mahallesi 120 Ada 24 Parsel Onaylanan Tescil 101
Şekil 54 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Mesudiye Mahallesi 120 Ada 24 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanı 102
Şekil 55 Hıdırbeyli Mahallesi 2340 Parsel İçin 21.08.2022 Tarih ve 10867 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil 103
Şekil 56 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Hıdırbeyli Mahallesi 2340 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanı 104
Şekil 57 Yol Genişlikleri 106
Şekil 58 15 Metre İçin Yol Profili 107
Şekil 59 Ticaret Alanı 110
Şekil 60 Germencik İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 115

Tablolar Dizini

Tablo 1 Germencik İlçesi'nin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı 16
Tablo 2 Germencik Mahalleleri Alan Büyüklükleri 18
Tablo 3 Aydın (Germencik Yakını) Aylık Sıcaklık Değerleri (1941–2024 Ortalama) 20
Tablo 4 Aydın İli 1990-2020 Yılları Arası Meteorolojik Parametreler....21
Tablo 5 Germencik (Merkez Mahalleler) 2013-2024 Yılları Arası Nüfus Değeri 35
Tablo 6 Nüfus Değişimi Tablosu (2016–2024) 35
Tablo 7 Germencik İlçesi – Yıllık Nüfus Artış Hızı (2016–2024) 35
Tablo 8 Aydın İli Geneli Sektörel Dağılım 38
Tablo 9 Aydın İli Sktörel Dağılım 40
Tablo 10 Germencik ilçesi (Aydın ili) Tarımsal Kullanım 40
Tablo 11 Aydın İli, Antik Kentleri 45
Tablo 12 Aydın İli İçme Suyu Arıtma Tesisleri Tablosu 51
Tablo 13 Aydın İli Kanalizasyon Kullanımı ve Nüfus İlişkisi 52
Tablo 14 Mevcut Arazi Kullanım Tablosu 53
Tablo 15 Germencik Kamu Mülkiyetindeki Taşınmazlar....54
Tablo 16 Germencik İmar Uygulaması Yapılan Alanlar....55
Tablo 17 Germencik Mevcut Uygulama İmar Planı Kapasitesi (Nüfus)....60
Tablo 18 Germencik İlçesi Tarihsel Süreci 82
Tablo 19 Sosyal ve Teknik Altyapı Dağılımı 113
Tablo 20: Sit Alanı İçi Alan Dağılımı....116
Tablo 21: Nüfus Dağılımı 117
Tablo 22 Alan Dağılımı 118

Grafik Dizini

Grafik 1 Aydın İli Sektörel Dağılım 38
Grafik 2 Aydın İli Sektörel Dağılım 40
Grafik 3 Germencik Kent Merkezi ve Çevresi Tarımsal Kullanım....41
Grafik 4 Germencik Yapı Cinsi....56
Grafik 5 Germencik İlçe Merkezi Yapı Niteliği Dağılımı 57

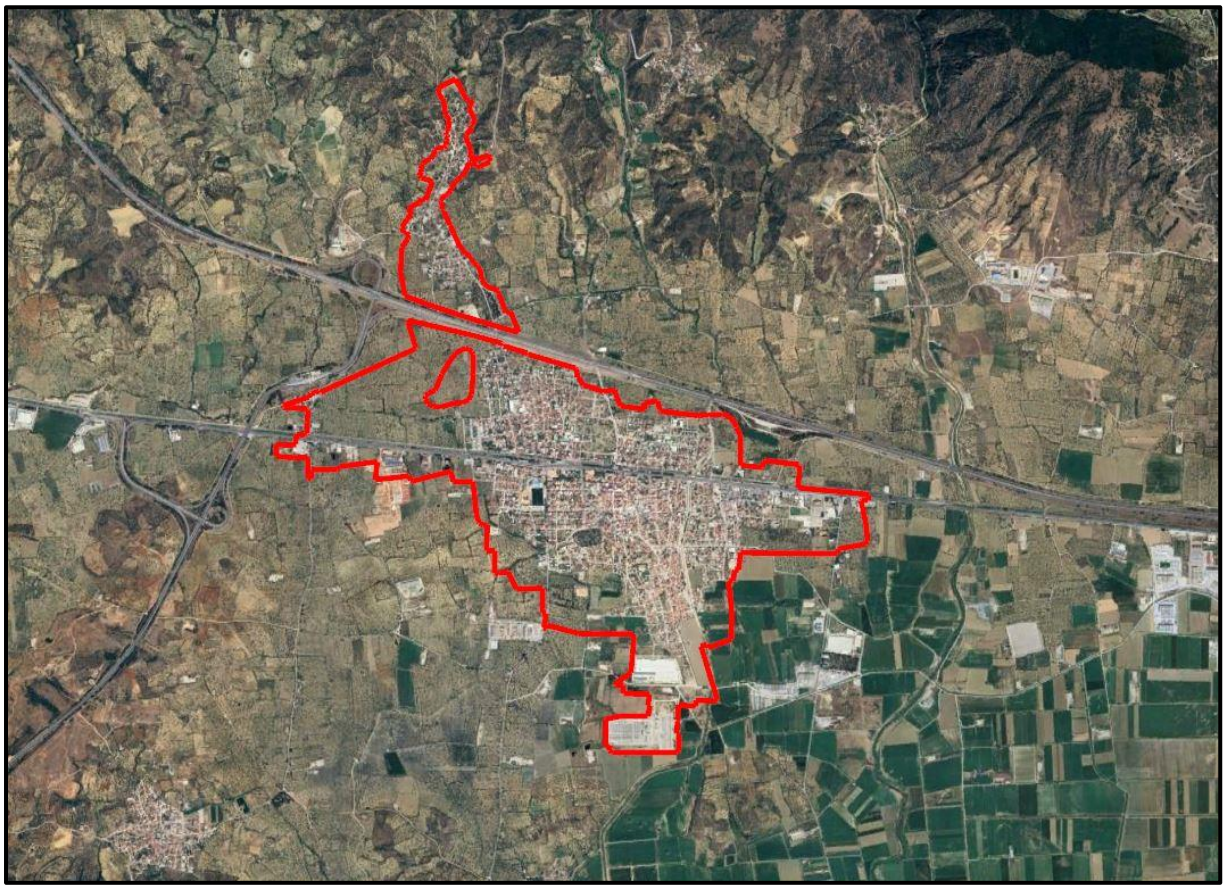
BÖLÜM 1. ÇALIŞMA ALANININ TANIMI, ÇALIŞMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1.1. Çalışma Alanının Tanımı

Çalışmanın kapsamı; Aydın İli, Germencik İlçesi, kent merkezi ve çevresini (Hıdırbeyli Mahallesi) sınırları dahilinde yaklaşık 489 hektar büyüklüğündeki alana ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı ve Plan Açıklama Raporu hazırlanması işidir.

Çalışma alanı; Aydın İli, Germencik İlçesi, kent merkezi ve çevresi (Hıdırbeyli Mahallesi) İzmir-Aydın karayolu üzerinde Aydın İli kent merkezinin batısında yer almaktadır. Germencik kent merkezi ve kuzeyinde yer alan Hıdırbeyli Mahallesi çalışma alanı dahilindedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında belirlenen çalışma alan sınırı; Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.07.2023 tarih 15537 sayılı kararına istinaden 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen alanlar çıkartılarak planlama onama sınırı yenilenerek belirlenmiştir (Şekil 1).



Şekil 1 Planlama Alanı Onama Sınırı

Kaynak: Büro Çalışmaları

1.2. Çalışmanın Amacı

Çalışma alanı **Aydın ili, Germencik ilçesi** sınırları içinde kalan yaklaşık 489 hektar alanı kapsamaktadır. Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan alan, mevcut imar planı kararlarının güncellenmesi, plan bütünlüğünün sağlanması ve güncel ihtiyaçların karşılanması amacıyla ele alınmaktadır. İleriye dönük nüfus ve kullanım koşullarına cevap verecek şekilde, üst ölçekte 16.06.2022 tarih 198 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi 'ne uygunluğu gözetilerek yenilenmesi amaçlanmaktadır. Plan revizyonu ile;

- Mevcut arazi kullanım kararlarının güncel ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yeniden düzenlenmesi,
- Üst ölçek plan kararları ile uyumun sağlanması,
- Teknik ve sosyal altyapı alanlarının yeterliliklerinin değerlendirilerek gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Yerleşmenin doğal, kültürel ve ekonomik potansiyellerinin korunarak geliştirilmesi,
- Sürdürülebilir, dengeli ve yaşanabilir bir kentsel gelişmenin sağlanması hedeflenmektedir.

1.3. Çalışmanın Kapsamı

Mekânsal planlar yapım yönetmeliği genel planlama esasları kapsamında; "Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur." Buna göre Aydın İli, Germencik İlçesi, kent merkezi ve çevresini (Hıdırbeyli Mahallesi) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı yapım işinde; 16.06.2022 tarih 198 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ve bu kapsamda yapılan alana ait alınan kurum görüşleri, yapılan analizler göz önünde bulundurularak temel alınmıştır. Uygulama İmar Planı Revizyonuna İlişkin Araştırma / Veri Toplama / Saptama, Revizyon Plan Kararlarının Belirlenmesi

- **Genel Araştırmalar:** Planlama alanının içinde bulunduğu bölgeye ilişkin yönetimsel yapı, genel çevre özellikleri, ekonomik yapı, demografik yapı, tarihsel gelişim, gelişme eğilimleri ile mevcut sorun ve olanakların tespitine yönelik araştırmaları; geçmişte uygulanmış ve halen yürürlükte olan imar planlarının planlama alanına etkilerinin incelenmesini kapsamaktadır.
- **Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar:** Yönetimsel yapı, tarihsel süreç, fiziki ve doğal yapı, arazi kullanım durumu, geçmiş ve mevcut imar planları, nüfus-demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı, mülkiyet yapısı ve kentsel arazi değerleri gibi başlıklarda yapılan araştırmaların yanı sıra; gelişme eğilimleri, finansman olanakları, üst ölçek plan kararları ve yasal çerçeveyi oluşturan unsurların değerlendirilmesini kapsamaktadır.
- **Planlama Alanındaki Yapılar ve Parseller:** Alandaki tüm parsel ve yapıların tespitini; konut, ticaret, sanayi, tarım ve diğer fonksiyon alanlarının mevcut durum analizlerini; planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları ile korunması gerekli doğal alanlara ilişkin verilerin toplanmasını içermektedir.

- **Planlama Alanına İlişkin Sorun ve Olanaklar:** Fiziksel mekâna, sosyo-ekonomik yapıya ve yönetimsel yapıya ilişkin sorunların tespitini; yasal, yönetsel ve finansal olanakların belirlenmesini; plan kararlarını etkileyebilecek risklerin analiz edilmesini kapsamaktadır.
- **Sentez, Değerlendirme, Amaç ve Hedefler:** Genel çevre özellikleri, planlama süreci, kentsel ve kırsal alanlar, yerleşmedeki yapılaşma durumu, sosyal ve demografik yapı ile ekonomik yapı değerlendirilerek, bu değerlendirmeler sonucunda revizyon planına yön verecek amaç ve hedeflerin belirlenmesini içermektedir.

1.4. Çalışmanın Yönetimi

Çalışma, Özel Teknik Şartname, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmüştür. Planlama yöntemi şu aşamalardan oluşmaktadır:

1. **Mevcut Durum Verilerinin Toplanması**
    - Planlama alanına ilişkin idari sınırlar, mülkiyet bilgileri, mevcut arazi kullanımı, yapı envanteri, teknik ve sosyal altyapı verileri ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilmiştir.
    - Üst ölçek plan kararları (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı) ve yürürlükteki uygulama imar planı kararları incelenmiştir.
    - TÜİK, belediye ve ilgili kamu kurumlarından demografik, ekonomik ve sosyal verilere ulaşılmıştır.
2. **Analiz ve Değerlendirme Çalışmaları**
    - Doğal yapı (topoğrafya, jeoloji, deprem durumu, tarım alanları, su kaynakları) ile beşerî yapı (nüfus, sosyo-ekonomik yapı, ulaşım, altyapı) analiz edilmiştir.
    - Planlama alanındaki sorunlar ve gelişme eğilimleri tespit edilmiştir.
    - Tarım, turizm ve sanayi potansiyelleri ile kültürel miras unsurları değerlendirilmiştir.
3. **Plan Kararlarının Oluşturulması**
    - Analiz verileri doğrultusunda arazi kullanım kararları belirlenmiş; fonksiyon dağılımları, yoğunluk değerleri, ulaşım ve altyapı düzenlemeleri plan paftalarına işlenmiştir.
    - Revizyon planı, üst ölçek plan kararları ile uyumlu olacak şekilde ve planlama ilkeleri gözetilerek hazırlanmıştır.
4. **Plan Notları ve Raporun Hazırlanması**
    - Plan kararlarının uygulanmasını yönlendirecek plan notları oluşturulmuş; plan paftaları ve plan açıklama raporu hazırlanarak idareye sunulmuştur.

Bu yöntem ile, planlama sürecinin her aşamasında bilimsel veriler, yerel koşullar, teknik gereklilikler ve yasal mevzuat bir arada değerlendirilmiş; Germencik ilçesinin mevcut sorunlarına çözüm üreten, potansiyellerini geliştiren ve sürdürülebilir kentsel gelişmeyi hedefleyen bir plan bütünlüğü oluşturulmuştur.

BÖLÜM 2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE ALANA PLAN GEÇMİŞİ

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan ve 05.07.2011 tarihinde ilk onayı gerçekleşmiş ve zaman içinde değişikliklere uğramıştır. Hedef yılı 2025 olarak planlanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Aydın, Muğla ve Denizli İllerini kapsamaktadır [Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Açıklama Raporu (ÇDP), 2025].

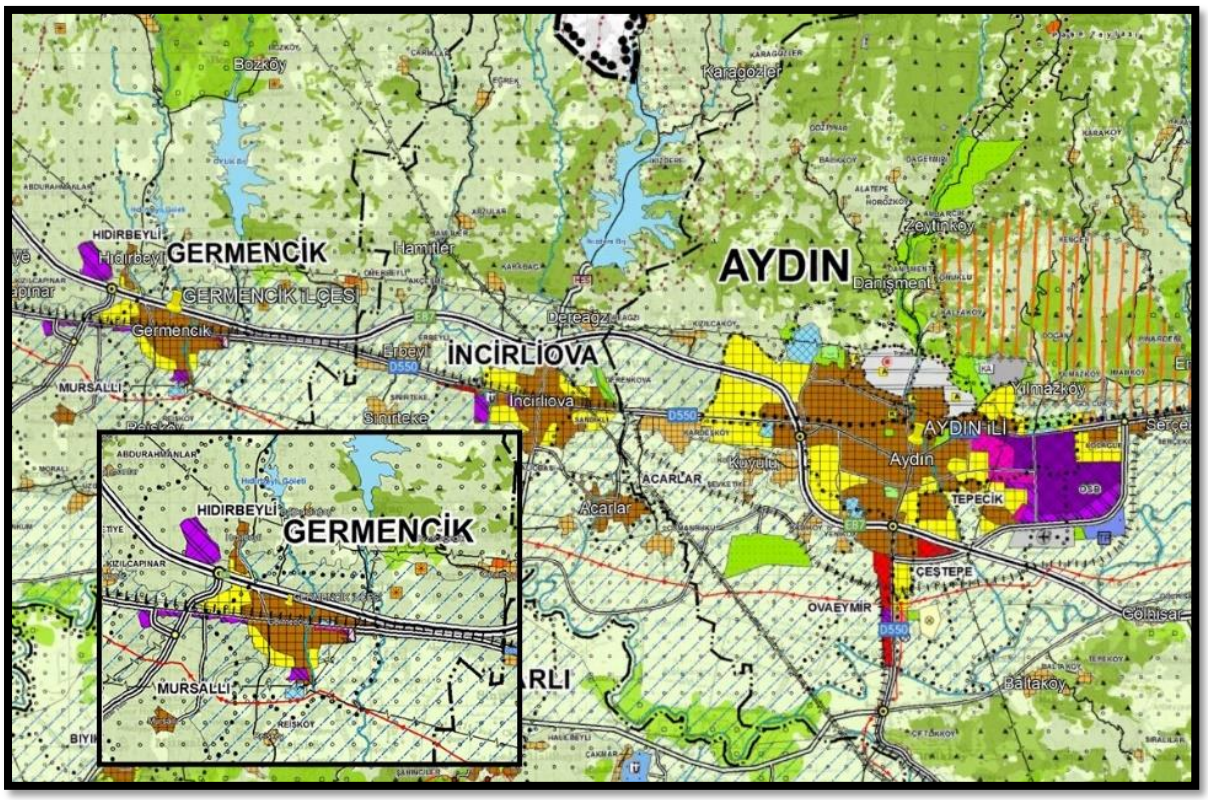
Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu'nda çevre düzeni planında *"sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel değerlerin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikaları kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda, planlı bir gelişme ve büyümeyi amaçlamaktadır."* denilmektedir. Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre; Büyük Menderes Havzası'nda yer alan Aydın İli, Büyük Menderes Ovası'nda kurulmuştur. Önemli ölçüde verimli tarım topraklarına sahip olan Aydın ili, ekonomik açıdan tarım sektörünün gelişmiş olduğu iller arasında yerini almaktadır. Bu durum, Aydın İli'nin kalkınma sürecindeki önemli avantajı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, deniz, termal ve kültür turizmi potansiyelinin de bulunması ilin diğer güçlü yönlerinin göstergesidir. Ayrıca ilin madenler, jeotermal kaynaklar ve doğal su kaynakları bakımından da zenginlikleri bulunmaktadır. Bu yeraltı zenginliklerinin tarım ve turizm sektörlerinin desteklenmesine yönelik değerlendirilmesi ilin ekonomik gelişiminde güçlü yönü olarak görülmektedir (ÇDP, 2025).

Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre; sektörel veriler doğrultusunda 2025 yılında Aydın İli ekonomisinde tarım sektörünün baskın olacağı ve turizm sektörünün etkisiyle gelişme gösteren hizmetler sektörünün tarım sektörünü takip edeceği öngörülmüştür. Ayrıca tarım topraklarının korunarak ve tarım sektörünün tarımsal sanayi ile eşgüdüm halinde gelişmesi önerilmiştir. Aydın ili, 1970'li yıllarda yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşme, sanayileşme dalgasından büyük oranda etkilenmeden gelişme gösterdiği, son zamanlarda gelişen sanayi, turizm ve kentleşme ildeki nitelikli ve verimli tarım topraklarını tehdit edecek boyuta geldiği ve kalkınmada kilit rol oynayacağı kabul edilen tarım sektörü önündeki bu tehdidin kaldırılması hedeflendiği belirtilmiştir (ÇDP, 2025).

Aydın ili genelinde gelişme senaryosu olarak "Aydın-Denizli Karayolu aksı üzerinde bulunan Germencik, İncirliova, Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent İlçelerinin bu aks boyunca, birbirleri ile etkileşim halinde, lineer bir gelişme göstermesi beklenmektedir. Aydın İli içerisinde; Merkez, Nazilli, Germencik, Söke, Çine ve Bozdoğan İlçeleri tarımsal sanayi gelişim odakları olarak belirlenmiştir (ÇDP, 2025).

Germencik, Büyük Menderes Ovası'nın verimli arazileri üzerinde yer alan bir yerleşimdir. İlçede tarım sektörü oldukça gelişmiştir. İncir, zeytin ve pamuk yetiştiriciliği ile seracılık ve besicilik yaygın olarak yapılmaktadır. Tarımsal ürün verimliliğine paralel olarak ilçede bu ürünlerin işlenmesine yönelik sanayi tesisleri başta olmak üzere farklı faaliyet kollarında sanayi tesisleri yer almaktadır. İlçeye bağlı Ortaklar Mahallesi'nde bir organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Germencik, aynı zamanda jeotermal kaynaklar açısından zengin bir bölgede yer almaktadır (ÇDP, 2025).

Germencik, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarında tarımsal sanayi öncelikli olmak üzere, termal turizm potansiyelinin de desteklenmesi hedeflenen bir ilçe olarak belirlenmiştir. İlçede tarımsal sanayinin desteklenmesi amacıyla Hıdırbeyli Mahallesi sınırları içinde sanayi tesis alanı planlanmıştır (Şekil 2). Termal turizmin desteklenmesi amacıyla jeotermal kaynakların bulunduğu Ömerbeyli Mahallesi'nde turizm tesis alanı önerilmiştir. Ayrıca, yine aynı amaçla çevre yerleşmelerde de pansiyonculuğun desteklenmesi uygun görülmektedir (ÇDP, 2025).



Şekil 2 Aydın İli ve Germencik İlçesi Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği
Kaynak: Büro Çalışmaları (ÇDP, 2022)

Germencik İlçe Merkezi mevcut imar planı kapasitesinin 2025 yılında oluşması beklenen nüfus için yeterli olduğu hesaplanarak, imar planı sınırları dışında yeni kentsel gelişme alanları önerilmemiştir. Germencik İlçesi bütününde Çevre Düzeni Planı hedef yılı olan 2025'de oluşması öngörülen nüfuslar kentsel nüfus 51.636 kırsal nüfus 16.680 toplamda 68.316 olarak belirlenmiştir (ÇDP, 2025).

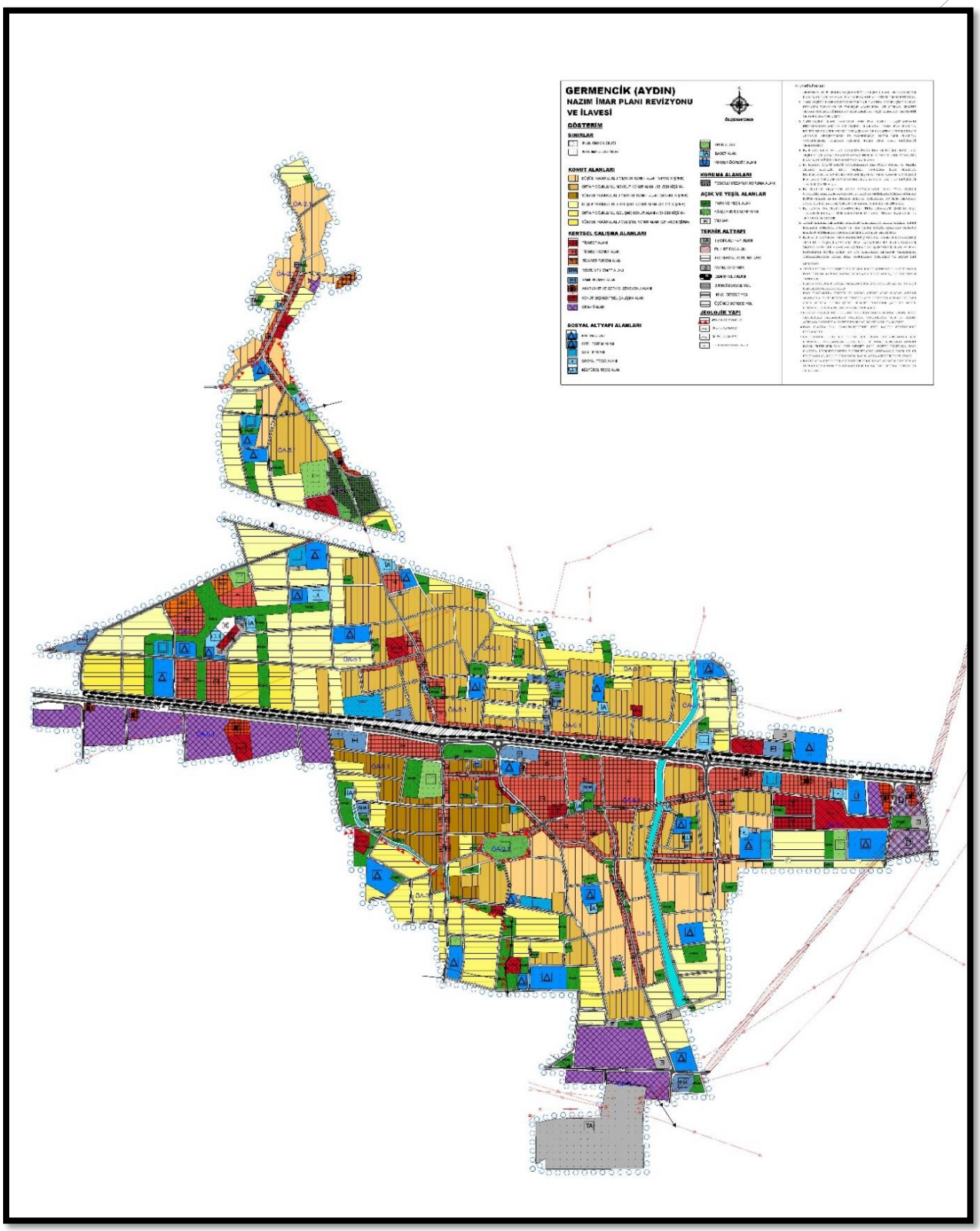
Hıdırbeyli, özel mahsul alanları ile çevrelenmiş, tarım sektörü kimliği ön planda olan kırsal bir yerleşimdir. Plan döneminde de Yerleşme'nin bu karakterini koruyarak gelişmesi önerilmektedir. Germencik İlçe Merkezi'ne çok yakın olan ve mevcut imar planı gelişme alanları ile ilçe merkezine bitişik olan Yerleşmede, ilçe geneline hizmet verecek tarımsal sanayi tesisleri planlanmıştır. Mevcut imar planı kapasitesinin plan döneminde oluşması beklenen nüfusa yeterli olduğu Yerleşmede kentsel gelişme alanları önerilmemiştir (ÇDP, 2025).

2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aydın İl bütünü kapsamında Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.09.2018 tarih 358 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

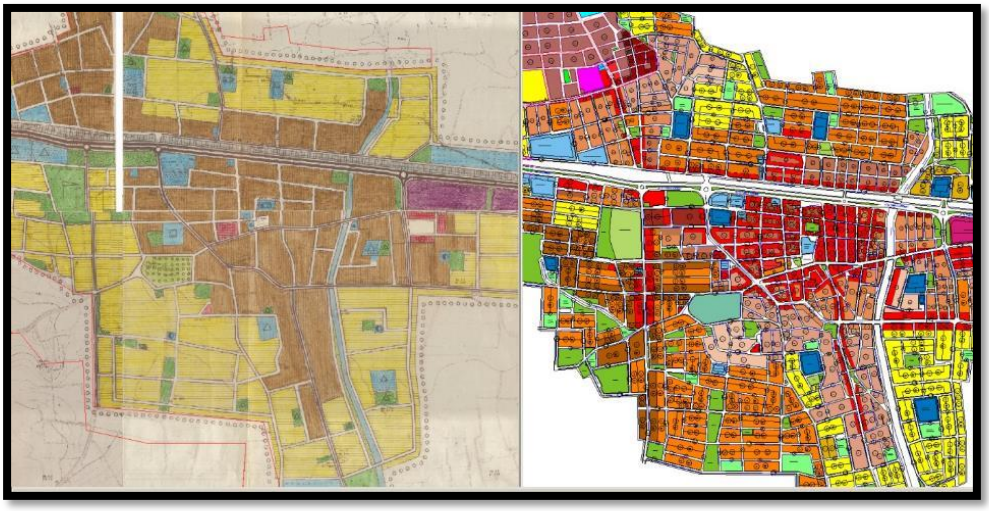
Aydın ili, Germencik İlçesi, Kent Merkezi ve Çevresi'ne (Hıdırbeyli Mahallesi) ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi 16.06.2022 tarih 198 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmıştır (Şekil 3).



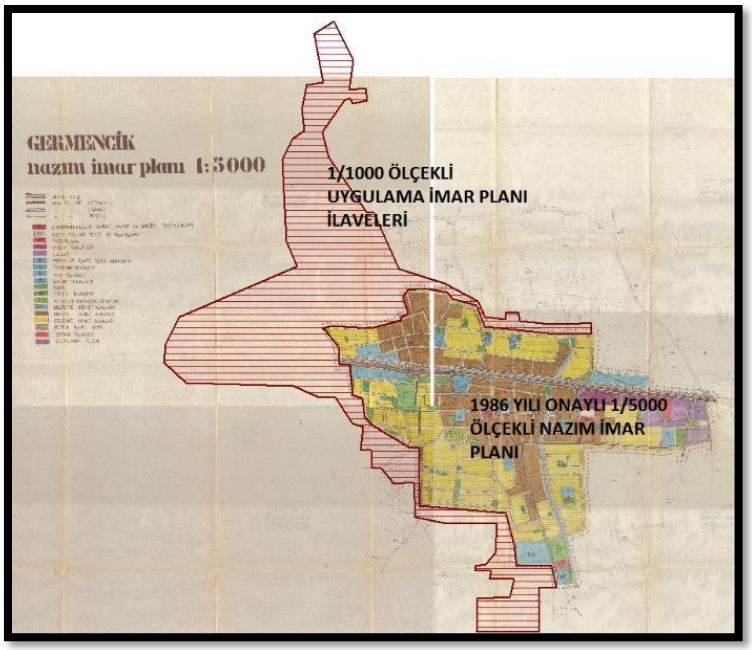
Şekil 3 Germencik Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği
Kaynak: Büro Çalışmaları ABB, 2022

2.4. Alana Ait Plan Geçmişi

Aydın İli, Germencik İlçesi Merkezine planlama geçmişine bakıldığında ilk olarak 07.10.1986 tarih 34 sayılı Germencik Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı görülmektedir. Bu planda planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 290 hektardır (Şekil 4; Şekil 5).



Şekil 4 Germencik İlçe Merkezi 1986 Yılı Nazım İmar Planı ve Mer'i Uygulama İmar Planı Örnekleri
Kaynak: Aydın Büyükşehir Belediyesi, 2023



Şekil 5 Germencik İlçe Merkezi 1986 Yılı Onaylı Nazım İmar Planı
Kaynak: Aydın Büyükşehir Belediyesi, 2023

Zaman içerisinde yerleşik alanda gelişmeler ile Germencik İlçe merkezi ve Hıdırbeyli Mahallesi yerleşiminin birbirine yakın ve bütün bir hal almasıyla planlama alanının artması 1986 yılında yapılan planın günümüz ihtiyaçlarına cevap vermiyor oluşu ile plan uygulanabilirliğini kaybetmiştir (ABB,2022).

BÖLÜM 3. ANALİTİK ÇALIŞMALAR

3.1. Planlama Alanına Ait Mevcut Durum Analizleri

3.1.1. Planlama Alanının Ülke Bölge İçindeki Yeri

Bu bölümde; planlama alanının bulunduğu **Germencik ilçesinin** bağlı olduğu **Aydın ilinin** yönetimsel konumu ve özellikleri ile ilgili bilgiler verilmektedir.

3.1.1.1. Coğrafi Konum

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biridir. Aydın ilini batı yönünden Ege Denizi, kuzey yönünden İzmir ve kısmen Manisa, doğu yönünden Denizli, güney yönünden Muğla illeri çevrelemektedir

Aydın il sınırları coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Aydın ilinin denizden olan yüksekliği 64 metredir. Aydın ilinin deniz kıyı uzunluğu, yaklaşık olarak 247 km ve deniz kıyısı dışında kalan il sınırının uzunluğu ise yaklaşık olarak 578 km'dir. Aydın ilinin alansal büyüklüğü ise yaklaşık 8070 km² olarak ölçülmüştür.

Germencik ilçesi Aydın İl merkezine yaklaşık 22 km uzaklıkta ve batısında yer almaktadır. Germencik İlçesinin batısında Kuşadası, doğusunda İncirliova güneyinde Koçarlı ve Söke kuzeyinde Tire ve Selçuk yer alır. Germencik İlçesi yaklaşık 394 km^2 lik yüz ölçümüne sahip ve Ege Denizine kıyısı bulunmamaktadır. Germencik ilçe sınırları içinde kalan alanlar, coğrafi açıdan 37° 87' kuzey enlemleri ile 27° 60" doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlçenin denizden yüksekliği yaklaşık 55-60 m'dir. İlçe Büyük Menderes Havzasında sınırları içerisinde yer almaktadır. Kuzey yönünden Aydın Dağları, batı yönünden Durmuş Dağı ile çevrili konumdadır. Başlangıç noktası Aydın dağları olan irili ufaklı birçok akarsu, Büyük Menderes Nehrine katılmaktadır.

3.1.1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Karayolları

Aydın ili, ulusal karayolu ve demiryolu ağı içerisinde stratejik bir konuma sahiptir. Anadolu'nun batısındaki kıyı kentleri ile iç bölgeler arasındaki karasal ulaşım aksları Aydın ili üzerinden geçmektedir. İlin; Ege Bölgesi'nin önemli liman ve ticaret merkezi olan İzmir, turizm potansiyeli yüksek kıyı kentlerinden Muğla ve sanayi kenti Denizli ile karayolu bağlantıları güçlüdür. İzmir ve Muğla illerine ulaşım iki ana karayolu aksı üzerinden, Denizli iline ise D320 Devlet Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Germencik ilçesi, Aydın il merkezinin batısında, İzmir–Aydın Devlet Karayolu (D550/E87) ve İzmir–Aydın demiryolu hattı üzerinde stratejik bir noktada yer almaktadır. İlçe hem Aydın il merkezine hem de İzmir il merkezine olan mesafesi ve erişilebilirliği sayesinde transit taşımacılık, tarımsal ürün sevkiyatı ve günlük ulaşımlar açısından avantajlı bir konumdadır. İlçeden geçen Aydın–İzmir Otoyolu (O-31)**,** il merkezi ve çevre illere hızlı ve güvenli ulaşım olanağı sunmaktadır (Şekil 6).

Şekil 6 Karayolları 2. Bölge Ulaşım Haritası
Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2025

Germencik ilçe merkezinin karayolu üzerinden ülke içindeki önemli il merkezlerine, komşu illere uzaklığı Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre gösterilmiştir (Tablo 1).

Tablo 1 Germencik İlçesi'nin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

İL	UZAKLIK (km)
ANKARA	632
İSTANBUL	553
İZMİR	94
DENİZLİ	161
MUĞLA	131

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2025

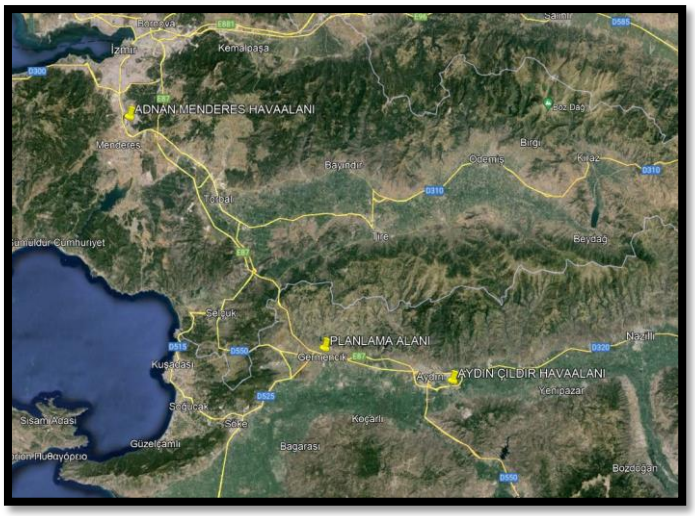
Demiryolları

Aydın İli, Türkiye'de raylı sistemin ilk geliştiği yerleşme oluşu demiryolları için önemli bir merkez haline gelmesini sağlamıştır. İlk yapım çalışmaları 1856 yılında başlamış 1866 yılında İzmir-Aydın arası tamamlanmıştır. Denizli ile olan bağlantısı sonraki yıllarda gerçekleşmiştir. Toplam hat uzunluğu 260 km'dir. Hem yolcu hem yük taşımacılığı gerçekleştirilmektedir. Günlük toplam 14 seferden 7 si İzmir-Aydın-Denizli yönlü 7 si Denizli-Aydın-İzmir yönlü olarak gerçekleşmektedir.

1856 yılında yapımına başlanan ilk demiryolu hattı İzmir-Aydın arasında 1866 yılında tamamlanmış daha sonraki yıllarda bu hat Denizli'ye kadar ulaştırılmıştır. Bu hattın toplam uzunluğu 260 km'dir. İl içinde Söke- Buharkent arasında 135 km olan demiryolu ağı yakın yerleşim alanları arasında ulaşım olanağı sağlamakta, yolcu taşımacılığının yanı sıra yük taşımacılığı da gerçekleştirilmektedir. Günlük toplam 16 seferin gerçekleştiği ilde, Söke, Denizli ve İzmir seferleri yapılmaktadır.

Havayolları

Aydın İli, Germencik İlçesi içerisinde havaalanı bulunmamaktadır. Aydın İl merkezinde yer alan 1993 yılında faaliyete geçen 1435 m. pist uzunluğuna sahip Aydın-Çıldır Havaalanı ise küçük tip uçakların iniş-kalkış yapabileceği özelliktedir. Eğitim uçuşları için kullanılmaktadır. Germencik ilçesinin İzmir Adnan Menderes Havaalanına uzaklığı ise yaklaşık olarak 77 km.'dir (Şekil 7).



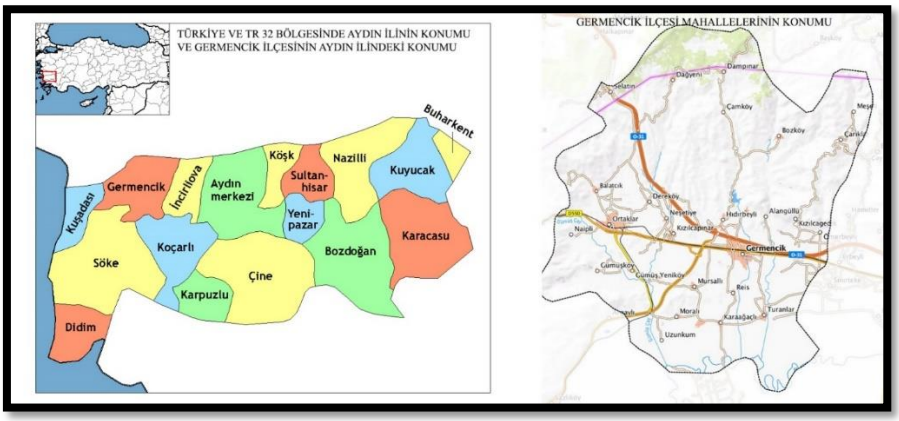
Şekil 7 Germencik İlçesi Yakınında Yer Alan Havaalanları
Kaynak: Büro Çalışmaları

3.1.1.3. İdari Yapı

Aydın ili istatistiki bölgeler açısından, Düzey-1 bazında İzmir Alt Bölgesi, Aydın Alt Bölgesi ve Manisa Alt Bölgesini kapsayan TR3-Ege Bölgesinde; Muğla ve Denizli illeri ile TR-32 Düzey-2 Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Germencik İlçesi, Aydın İline ait 17 ilçeden biridir. İlçe Aydın il merkezinin batısında ve Aydın / Denizli karayolu üzerinde il merkezine yaklaşık 26 km mesafede bulunmaktadır. İlçenin doğu yönünde İncirliova, batı yönünde Ortaklar, güney yönünde Yenipazar ve kuzey

yönünde Ödemiş ile çevrelenmiştir. Germencik ilçesin alan büyüklüğü yaklaşık 332 km^2 olup Aydın ili ilçeleri arasında alan büyüklükleri bakımından 10. sırada yer almaktadır (Şekil 8).



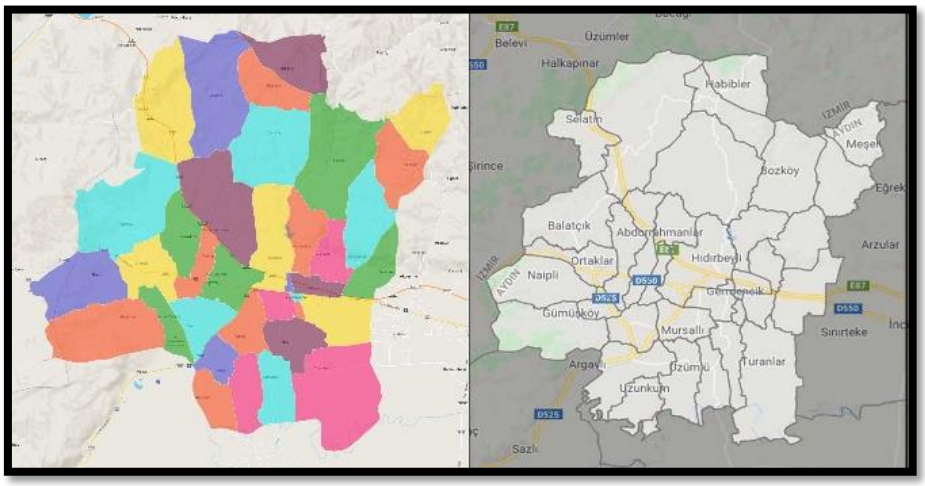
Şekil 8 Aydın İli, Germencik ilçesi (Aydın ili)'nin Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu Kaynak: (Atlasbig, 2025)

Germencik İlçesinin toplam 36 mahallesi bulunmaktadır (Şekil 9). İstasyon, Camikebir, Mesudiye, Park, Yedieylül, Yenimahalle ve Hıdırbeyli Mahalleleri Germencik ilçe merkezi mahalleleridir. Lozan Caddesi ilçe merkezinin kuzeybatısında yer alan Hıdırbeyli mahallesi ile ilçe merkezini birbirine bağlamaktadır. Ortaklar mahallesi Germencik ilçesinin en kalabalık mahallesi olup merkezinin 8 km batısında yer almaktadır. Alan büyüklüğü bakımından en büyük mahalle 24.092 km^2 alan ile Turanlar mahallesidir (Tablo 2).

Tablo 2 Germencik Mahalleleri Alan Büyüklükleri

MAHALLELER	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (km2)	ORAN (%)	MAHALLELER	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (km2)	ORAN (%)
İSTASYON	0.401	0.12	BALATÇIK	23.398	7.04
CAMİKEBİR	0.294	0.09	MEŞELİ	8.917	2.68
MESUDİYE	9.639	2.90	ÇARIKLAR	9.809	2.95
PARK	3.055	0.92	SELATİN	18.161	5.47
YEDİEYLÜL	3.101	0.93	REİSKÖY	7.594	2.29
YENİMAHALLE	0.438	0.13	MORALI	4.414	1.33
HIDIRBEYLİ	12.309	3.71	KARAAĞAÇLI	7.577	2.28
ORTAKLAR	8.6	2.59	DAMPINAR	8.238	2.48
NEŞETİYE	4.872	1.47	GÜMÜŞYENİKÖY	5.239	1.58
BOZKÖY	21.87	6.58	DAĞKARAAĞAÇ	7.482	2.25
ÇAMKÖY	18.017	5.42	HABİBLER	10.934	3.29
TURANLAR	24.092	7.25	ALANGÜLÜ	6.004	1.81
MURSALLI	6.533	1.97	ABDURRAHMANLAR	18.645	5.61
DAĞYENİ	21.14	6.36	NAİPLİ	14.254	4.29
ÖMERBEYLİ	7.06	2.13	UZUNKUM	6.022	1.81
KIZILCAPINAR	7.637	2.30	DEREKÖY	7.808	2.35
ÜZÜMLÜ	7.18	2.16	KIZILCAGEDİK	11.433	3.44
TOPLAM	**332.167**	**100**	**TOPLAM**	**332.167**	**100.00**

Kaynak: https://www.atlasbig.com/tr/aydin-germencikin-mahalleleri#google_vignette



Şekil 9 Germencik İlçesi ve Mahalle Sınırları
Kaynak: Büro Çalışmaları

3.1.2. Doğal Yapı

Bu bölümde; planlama alanının bulunduğu **Aydın ili** ve **Germencik ilçesinin** genel çevre özellikleri kapsamında iklimi, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri, doğal kaynakları, çevre sorunları, çevresel değerleri, çevre ilişkileri, ulaşım bağlantıları, etkin sektörel kaynakları ile planlama alanının ilçe merkezindeki konumu ve işlevi hakkında bilgiler verilmektedir.

3.1.2.1. İklim Özellikleri

Aydın kentinde Ege Denizi'nin etkisi nedeniyle bütüncül biçimde Akdeniz ikliminin tipik özellikleri tespit edilmiştir. Dolayısıyla yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Büyük Menderes vadisinin, diğer Ege ovaları gibi batıda denize doğru açılan bir oluk biçiminde olması sebebiyle, denizin ılıtıcı etkisi ve yağış getiren rüzgarlar iç kısımlara kadar kolaylıkla ulaşabilmektedir. Ayrıca kuzey rüzgarları nedeniyle Aydın kenti Akdeniz bölgesinde bulunan illere göre daha serin olmaktadır. (AİNİP,2018).

Ege bölgesindeki ovalar gibi, Büyük Menderes vadisi ile deniz arasında geçişkan bir morfolojiye sahip olan Germencik'te; denizin ılıştırıcı etkisi, yağışlı hava kütlelerinin iç kesimlere kolay ulaşmasını sağlar. Kuzeybatı rüzgârları da yaz dönemlerini daha serin geçirerek etki eder.

Yıllık sıcaklık aralığı: Ortalama sıcaklıklar 8 °C (Ocak) ile 28 °C (Temmuz) arasında değişir; en düşük -1 °C'ye, en yüksek 36 °C'ye çıkabilir.

Sıcak ve serin dönemler: Sıcak mevsim yaklaşık 9 Haziran–14 Eylül; serin dönem ise 24 Kasım–20 Mart aralığındadır (Tablo 3).

Tablo 3 Aydın (Germencik Yakını) Aylık Sıcaklık Değerleri (1941–2024 Ortalama)

Ay	Ortalama Sıcaklık (°C)	Ortalama En Yüksek (°C)	Ortalama En Düşük (°C)
Ocak	8,2	13,1	4,4
Şubat	9,4	14,9	5,1
Mart	11,8	17,9	6,7
Nisan	16,0	22,8	10,2
Mayıs	20,9	28,4	14,3
Haziran	25,7	33,5	18,3
Temmuz	28,3	36,3	20,7
Ağustos	27,8	35,9	20,5
Eylül	23,8	32,2	16,9
Ekim	18,7	26,4	12,9
Kasım	13,6	20,0	8,9
Aralık	9,6	14,6	5,8

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü – Aydın ili mevsim normalleri (1991–2020) verileri, ölçüm periyodu 1941–2024

Aydın Meteoroloji İl Müdürlüğü'nden Aydın ili özelinde **1990-2020 yılları arası aylık ortalama** sıcaklık- maksimum sıcaklık- minimum sıcaklık- nispi nem- toplam yağış ortalaması- maksimum yağış- aylık maksimum yağışın kaydedildiği tarih- ortalama rüzgâr hızı- maksimum rüzgâr yönü ve hızı- maksimum rüzgârın kaydedildiği tarih- kuvvetli rüzgâr gün sayısı ortalaması- fırtınalı günler sayısı ortalaması- N yönünde rüzgârların esme sayıları toplamı- N yönünde esme oranına dair veriler elde edilmiştir. Elde edilen veriler kapsamında Aydın ili aylık ortalama sıcaklık 18 °C, aylık maksimum sıcaklık ortalaması 44.8 °C ve aylık minimum sıcaklık ortalaması -5.1 °C olarak karşımıza çıkmaktadır. Uzun yıllar sıcaklık ortalamasında en yüksek sıcaklık Temmuz ayında 44.8 °C iken en düşük sıcaklık Ocak ayında -5.1 °C 'dir. Aylık ortalama nispi nem değerine bakıldığında %61.6 olduğu görülmekte iken en yoğun nem ortalaması Aralık ayında %74.3, en az nem ortalaması ise Temmuz ayında %48.4 olduğu bulgusuna ulaşılmıştır. Aylık toplam yağış ortalaması 646.7 mm=kg÷m² olarak karşımıza çıkmakta iken en fazla yağış uzun yıllar ortalamasına göre 113.7 mm=kg÷m² ile Aralık ayında en az yağış ise 5.9 mm=kg÷m² ile Ağustos ayında görülmektedir. Maksimum yağış için uzun yıllar yıllık ortalama değeri 93.8 mm=kg÷m² ve aylık maksimum yağışın kaydedildiği tarih 01/04/2008 olduğu verisine ulaşılmıştır [Aydın Meteoroloji İl Müdürlüğü (AYMİM), 2022]. (Tablo 4). Aylık maksimum rüzgâr hızı değerlerine 1990-2020 yılları arasında bakıldığında ortalama yıllık değer 1.4 m÷sn iken rüzgâr hızının en yüksek olduğu aylar 1.5 m÷sn ile Ocak, Şubat, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları, en düşük olduğu ay ise 1.2 m÷sn ile Ekim ayı olarak karşımıza çıkmaktadır. Aylık maksimum rüzgâr hızı ve yönüne bakıldığında ise W yönünde 22.0 m÷sn olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Aynı zamanda bu maksimum rüzgâr hızı ve yönünün kaydedildiği tarih ve saat 09/02/1999 ve 05:38'dir. Aylık kuvvetli rüzgârlı gün sayısı ortalama değerleri 17.93 ve Temmuz ayında rüzgârın görüldüğü gün ortalaması en fazla iken Ekim ayında ise en azdır. Aylık fırtınalı günler sayısına bakıldığında ise ortalama değer 0.24 olup Ocak, Temmuz aylarında fırtınanın görüldüğü gün

ortalaması en fazla iken Şubat, Haziran, Ağustos, Ekim aylarında en azdır (Mart, Nisan, Mayıs, Eylül, Kasım, Aralık ayına dair bulgulara erişilememiştir). Aylık N yönünde rüzgârın esme sayıları toplamı ortalama 6001, en yüksek değer 630 ile Aralık ayında, en düşük değer 380 ile Eylül ayındadır. Ek olarak aylık N yönünde esme oranı yıllık ortalama %2.22 iken, en fazla değer %2.74 ile Aralık ayı, en düşük değer %1.68 ile Ekim ayı olarak karşımıza çıkmaktadır (AYMİM,2022) (Tablo 4).

Tablo 4 Aydın İli 1990-2020 Yılları Arası Meteorolojik Parametreler

UZUN YILLAR TÜM PARAMETRELER 1990 - 2020 AYDIN Enlem: 37.8402 Boylam: 27.8379 Yükseklik: 56.0 m													
Parametre	**Ocak**	**Şubat**	**Mart**	**Nisan**	**Mayıs**	**Haziran**	**Temmuz**	**Ağustos**	**Eylül**	**Ekim**	**Kasım**	**Aralık**	**YILLIK**
Aylık Ortalama Sıcaklık (°C)	8.1	9.5	12.3	16.1	21.2	26.2	28.7	28.2	24.0	19.1	13.6	9.5	18.0
Aylık Maks. Sıcaklık (°C)	22.4	27.4	32.4	35.4	42.6	44.4	44.8	43.8	43.3	39.5	30.7	25.4	44.8
Aylık Min. Sıcaklık (°C)	-5.1	-4.8	-2.2	-0.8	4.6	8.4	15.4	14.8	9.6	4.1	-2.0	-3.8	-5.1
Aylık Ortalama Nispi Nem (%)	72.2	69.3	65.1	62.4	57.4	49.6	48.4	52.3	56.0	63.1	69.1	74.3	61.6
Aylık Maks. Nispi Nem Ortalaması (%)	97.6	97.5	97.3	97.1	96.2	91.6	88.1	91.2	95.3	97.6	97.4	97.8	95.4
Aylık Min. Nispi Nem Ort. (%)	26.5	24.3	19.7	17.3	15.2	15.5	16.6	16.2	16.3	17.8	22.6	27.0	19.6
Aylık Toplam Yağış Ort. (mm=kg÷m²)	107.7	86.1	69.1	54.8	43.1	13.9	6.0	5.9	18.2	44.0	84.2	113.7	646.7
Aylık Maks. Yağış (mm=kg÷m²)	93.8	42.1	68.2	48.2	92.0	43.0	29.3	20.3	31.8	86.9	65.9	80.2	93.8
Aylık Ortalama Rüzgar Hızı (m÷sn)	1.5	1.5	1.4	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.4	1.2	1.3	1.4	1.4
Aylık Maks. Rüzgar Yönü ve Hızı (m÷sn)	WNW 20.5	W 22.0	WNW 16.3	ESE 16.5	W 13.2	ENE 17.8	E 19.6	E 20.6	WNW 14.6	W 17.2	ESE 15.2	ESE 15.1	W 22.0
Aylık Kuvvetli Rüzgarlı Gün Sayısı ort.	1.71	2.10	2.03	1.58	1.23	1.58	2.45	1.74	1.03	0.42	0.87	1.19	17.93
Aylık Fırtınalı Günler Sayısı Ortalaması	0.06	0.03				0.03	0.06	0.03		0.03			0.24
Aylık N önünde Rüzgarın Esme Sayıları Top.	483	537	579	421	459	591	559	464	380	385	513	630	6001
Aylık N Yönünde Esme Oranı (%)	2.10	2.56	2.52	1.89	2.00	2.66	2.43	2.02	1.73	1.68	2.31	2.74	2.22

Kaynak: AYMİM, 2022

3.1.2.2. Jeolojik Yapı

Germencik, Ege Bölgesi'ndeki **Büyük Menderes Grabeni** içerisinde yer alır. İlçede hâkim jeolojik formasyonlar;

- **Neojen yaşlı tortul birimler**,
- **Kuvaterner yaşlı alüvyal dolgular**,
- **Volkanik kayaç kalıntıları** olarak öne çıkar.

Kuzeyde Aydın Dağları'nın metamorfik birimleri (metagres, gnays ve mermer) ile güneyde Menteşe Masifi'nden gelen kayaçlar grabeni sınırlar. Tortul paket, kumtaşı, kiltaşı, marn ve konglomeralardan oluşurken, yer yer tüf ve bazalt seviyeleri içerir — bu birimler grabende nüfuz eden akışkan hareketleriyle jeotermal sistemlerin oluşumuna zemin hazırlar.

Germencik ayrıca Türkiye'nin önde gelen jeotermal sahalarından biridir. Bölge, **yüksek entalpili jeotermal kaynaklara** sahiptir ve bu kaynaklar elektrik üretimi ile seracılık alanlarında kullanılmaktadır. Özellikle Ömerbeyli sahaında yapılan sondajlarda (MTA, 1980–1986), Miosen dönemine ait konglomera ve gnays-zemin içinde 200–234 °C sıcaklığa ulaşan termal kaynaklar tespit edilmiştir. Sismik aktivite açısından Germencik, graben sistemi ile ilişkili olarak **1. derece deprem bölgesinde** yer almaktadır. Bölgede KD–GB doğrultulu normal faylar ile NE–GB doğrultulu ikincil fay sistemleri jeodinamik yapıtaşlarını oluşturur.

Aydın ilinde jeolojik yapıyı oluşturan tektono-stratigrafi istif tabanda metamorfik Menderes Masifi ile başlamakta, bunun üzerinde Kiklad Metamorfik Karmaşığı, daha üstte ise Neo-tektonik döneme ait Neojen çökelleri ile bunların üstünde gelişmiş, çoğunlukla alüvyondan oluşan Kuvaterner çökellerden oluşmaktadır (AİNİP,2018). Germencik ilçesine ait İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılmış olup 10.11.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce uygun görülerek onaylanmıştır. "Bu çalışmada ortalama 20 metre derinliklerde 42 adet sondaj çalışması, sondajlar sırasında her 1,5 m' de standart penetrasyon deneyi (SPT) yapıldığı, zeminin dinamik elastik parametrelerinin ve olası litolojilerin belirlenmesi amacıyla, 42 profilde MASW ve MASW ile aynı profilde 42 profilde sismik kırılma (P dalgası) ve 42 noktada Mikrotremor, 6 profilde Çok Elektrotlu Özdirenç çalışmaları gerçekleştirildiği, alınan 187 adet zemin numunesi üzerinde ise doğal su muhtevası, elek analizi ve atterberg limit deneyi yapıldığı elde edilen jeoteknik parametrelere bağlı olarak zeminin mühendislik problemlerine yönelim (taşıma gücü, oturma, şişme, sıvılaşma vb.) analizler" ile jeolojik riskler belirlenmiş olup Germencik ilçesinde belirlenen alanlar için yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış ve haritalandırılmıştır. İmar planına esas olmak üzere hazırlanan jeolojik etüt raporunun sonuç kısmında yerleşime uygunluk değerlendirmesinde: "İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyal Yelpaze ve Alt Kuvaterner yaşlı Asartepe Formasyonu, Umurlu Formasyonu oluşturmaktadır. İnceleme alanında eğim değerleri, Alüvyal Yelpaze de %0-5, Asartepe Formasyonu ve Umurlu Formasyonunun gözlendiği alanlar ise %5-10, %10-30, %30-50, %50-70 arasındadır. İnceleme alanındaki Alüvyon Yelpazesi, Umurlu ve Asartepe Formasyonuna ait birimler kızılımsı kahve renkli, genellikle iri taneli (SM,SC,GM,GC,SW-SP,GW-GP) olup kil

mercekleri (CL,CI,CH) içermektedir. Asartepe formasyonuna ait birimler ise, az tutturulmuş zayıf çimentolu kiltaşı-kumtaşı-konglomera şeklinde gözlemlenmiştir. Alüvyal yelpazeye ait birimlerde kıvamlılık "yumuşak-sıkı-katı-çok katı" dır. Plastisite "orta-yüksek-aşırı plastik" dır. Likitlilik "plastik-kırılgan katı" dır. Sıkışabilirlik "orta-yüksek sıkışabilirlik" dır. Asartepe Formasyon ait birimlerde kıvamlılık "yumuşak-sıkı-katı-çok katı" dır. Plastisite "yüksek-aşırı plastik" dır. Likitlilik "plastik-kırılgan katı" dır. Sıkışabilirlik "orta-yüksek sıkışabilirlik" dır. Umurlu Formasyon ait birimlerde kıvamlılık "katı-çok katı" dır. Plastisite "orta-yüksek-aşırı plastik" dır. Likitlilik "plastik-kırılgan katı" dır. Sıkışabilirlik "orta sıkışabilirlik" dır. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyularında 22 tanesinde (SK - 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 36, 37) yeraltı suyuna rastlanılmıştır. İnceleme alanında genel litolojiye bağlı olarak sıvılaşma beklenmemektedir."

3.1.2.3. Yerleşime Uygunluk

Alanda yapılan sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileri ile inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlikeler için yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 4 farklı kategoride değerlendirilmiştir. Bu kategoriler;

- Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1)

- Önlemli Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1)

- Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1) (Heyelan Riskli Bölgeler)

- Afete Maruz Bölge (AMB) olmak üzere karşımıza çıkmaktadır.

Bu bölgeleme neticesinde planlama alanın ve ilçe merkezinin % 83.4'ü Önlemli Alanlar 5.1, Park ve Yeni mahallerinin güneyinde ve Hıdırbeyli mahallesinin kuzeyinde yer alanlar %13,94'ü Önlemli Alanlar 2, Hıdırbeyli mahallesinin doğusu Uygun Olmayan Alan 2.1 ve batısı (Heyelan Riskli Bölgeler) olarak belirlenmiş olup afete maruz bölgeler arasında yer almaktadır (Harita 2).

Önlemli Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar 'da:

"- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Alüvyal yelpaze birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltı suyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.

- İnceleme alanı içerisinden geçen kuru dereler ve akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

- 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 alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır."

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 'da:

"-Stabilite problemi yamaç boyunca yapılacak ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, parsel ve çevre parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, şev açısının düşürülmesi, kademelendirme vb. uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yeraltısuları, yüzey suları, sızıntı sular, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri, balık kılçığı vb uygun drenaj yöntemleriyle ortamdan uzaklaştırılarak çevre drenajı sağlanmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir. Temel kazısı ile harfedilecek kadar ince ise kaldırılmalı bina temelleri rezidüel altındaki kaya birimlere taşıttırılmalıdır.

- Birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişiminden dolayı zeminde oluşacak farklı oturmaları önlemek için zeminde ve temellerde uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Bu alan içerisindeki tüm kuru dereler ve akış halindeki dereler için planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır."

Uygun Olmayan Alan (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler'de

"Germencik yerleşim alanının kuzeyindeki Asartepe Formasyonunda eğimin % 30 dan büyük olduğu alanlar mevcut ve muhtemel duraysızlıklar sebebiyle yerleşime uygunluk açısından uygun olmayan alan 2.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu birim erozyona ve heyelana duyarlı bir birim olup gözenek suyu basıncının artması durumunda duraylılığını kaybetmektedir. Bu alanlarda aşırı ve uzun süreli yağışlar, alt yapı ve su deposu sızıntıları sebebiyle gözenek suyu basıncının artmasıyla eğim yönünde heyelan ve akma şeklinde duraysızlıkların geliştiği görülmektedir."

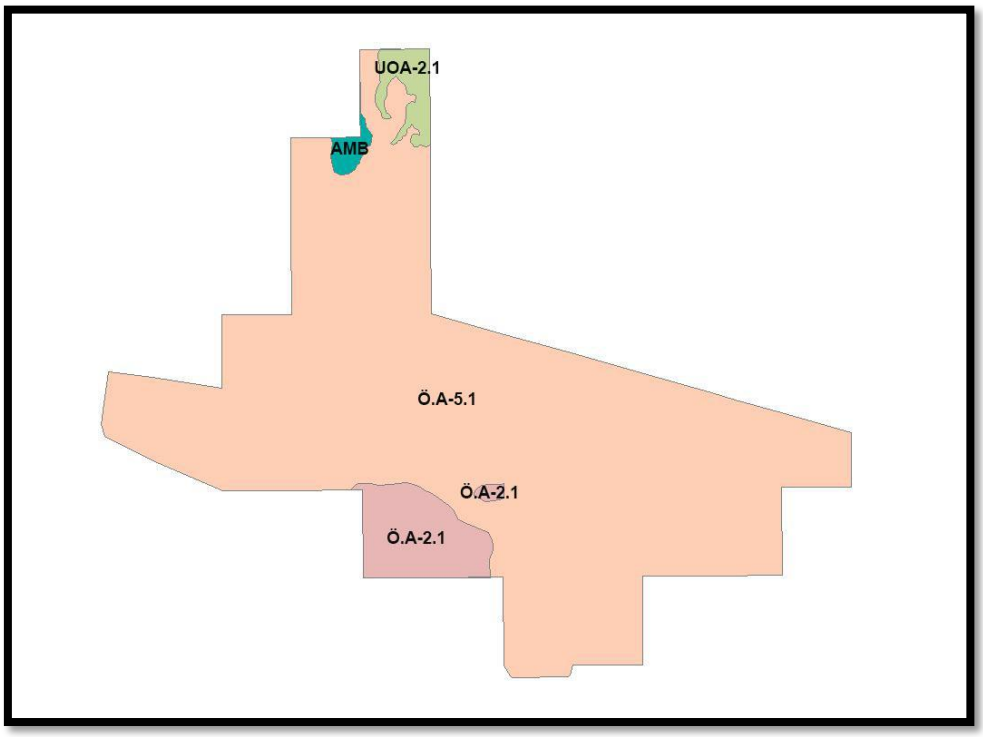
Afete Maruz Bölgeler (AMB)'de:

"Aydın İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.09.2018 tarih ve 141455 sayılı yazısında belirtildiği üzere inceleme alanında Hıdırbeyli Mah. (Köy) için heyelan sebebiyle Bakanlar Kurulunun 09.02.1963 tarih 6/1427 sayılı AMB Kararı bulunmaktadır. Bu alanlar ölçeği gereği plan sınırları dışında bırakılmıştır.

-İnceleme alanı içerisindeki bütün ana ve tali akarsu yataklarında (kuru ve akar dereler) ve çevrelerinde yapılacak imar planı çalışmalarında taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ'nin görüşü alındıktan sonra bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Bu rapor, Aydın ili Germencik ilçesi imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz."

Raporun sonucunda Germencik ilçe merkezinde iki alan yapılaşmaya ve yerleşmeye uygun olmayan alan olarak belirlenmiştir. Rapordan zemin emniyet gerilmeleri ve taşıma güçlerine yönelik sonuçlar çıkarılamadığından inşaata yönelik ruhsat aşamalarında ayrıntılı zemin etüdü istenmesi gerekliliği bildirilmektedir (Şekil 10).

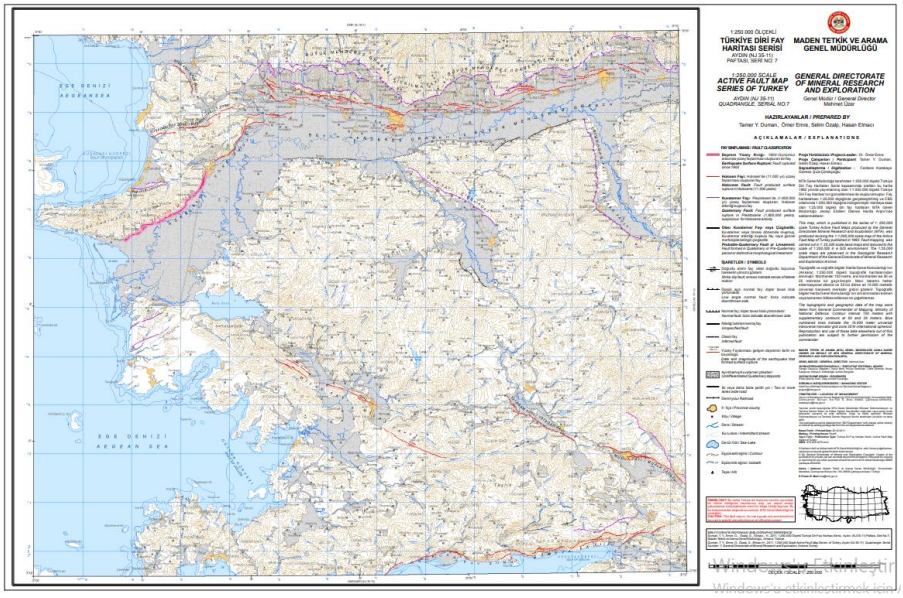


Şekil 10 Jeolojik Etüt Çalışmalarına Göre Önlemli Alan ve Sınıfları
Kaynak: Büro Çalışmaları

3.1.2.4. Deprem Durumu

Aydın İli I. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Aydın ilinin neredeyse tamamı alüvyon zemin birimleri üzerinde yer alan bir bölgededir. Geçmişte yaşanan depremlerde olumsuzluklar yaşanmış ve gelecekte de bu olumsuzlukları yaşayacak olan bir ildir. Aydın kent merkezi alüvyon zemine sahip olmanın yanında il merkezindeki binalarının altından diri fay geçen illerimizden biridir. Bu nedenle Aydın'ın 6.5 dan büyük bir olası depremde hem depremin yaratacağı şiddetli sarsıntı hem de yüzey faylanması tehlikesi nedeniyle hasar alması beklenmektedir.

Bakanlar Kurulunun 22 Ocak 2018 tarih ve 2018/11275 sayılı kararı ile yürürlüğe giren **Türkiye Deprem Tehlike Haritası**'na göre, Germencik ilçesi **1. derece deprem bölgesi** içerisinde yer almaktadır. İlçe, Batı Anadolu'da aktif tektonik hareketlilik gösteren **Büyük Menderes Grabeni** üzerinde konumlanmıştır. Bölgedeki deprem riski, graben sistemi boyunca uzanan **KD–GB doğrultulu normal fay zonları** ile ilişkilidir. Bu faylar, Germencik ve çevresinde jeotermal kaynakların da ortaya çıkmasına neden olan jeolojik yapının bir parçasıdır. Deprem tehlikesinin yüksek olması, planlama sürecinde yapılaşma kararlarının **Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD)** verileri ve **Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği** esasları doğrultusunda belirlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, yapılaşmaya uygunluk açısından jeoteknik etütlerin tamamlanması, yerleşime açılacak alanlarda zemin taşıma gücü, sıvılaşma riski ve oturma potansiyelinin değerlendirilmesi planlama sürecinin temel ilkeleri arasında yer almaktadır (Şekil 11).



Şekil 11 Türkiye Diri Fay Haritası Aydın İli Germencik İlçesi
Kaynak: MTA,2025

3.1.2.5. Jeomorfolojik Yapı

Aydın ili ve ilçeleri Ege Denizine kadar uzanan Büyük Menderes ovası üzerinde kurulmuş olup ilin %67 sini dağlık alanlardan oluşturmaktadır. Aydın Dağları ve Menteşe Dağlarının kıyıya dik olarak uzanması Aydın il ve ilçelerinin bir ulaşım koridoruna dönüşmesine neden olmuştur.

Germencik, ortalama yükseltisi 60–100 m olan Büyük Menderes Ovası üzerinde konumlanır. Kuzeyde Aydın Dağları'nın kuzey yamaçlarıyla çevrili olan ilçe;

- **Ova tabanı** (verimli alüvyonlarla dolu alanlar),
- **Etek ve yamaç alanları**,
- **Dağlık yükseltiler** (Aydın Dağları zirveleri) olmak üzere üç ana morfolojik birime ayrılır.
- **Ova Alanları:** Büyük Menderes nehir sistemiyle şekillenmiş geniş, tarımsal anlamda son derece verimli düzlüklerdir.
- **Dağlık ve Yamaç Alanları:** Kuzeydeki Aydın Dağları'ndan ova yüzeyine geçiş zonları kolüvyal ve alüvyal örtülerle karakterizedir. Bu alanlarda heyelan riski de mevcuttur.

Morpholojik yapı, Batı Anadolu'da hakim olan graben horst sistemiyle doğrudan bağlantılıdır. Yamaçlarda erozyon ve kütle hareketleri, ovanın tabanında ise birikim süreçleri hakim olup, buna bağlı olarak morfolojik ve arazi kullanımı çeşitliliği görülür.

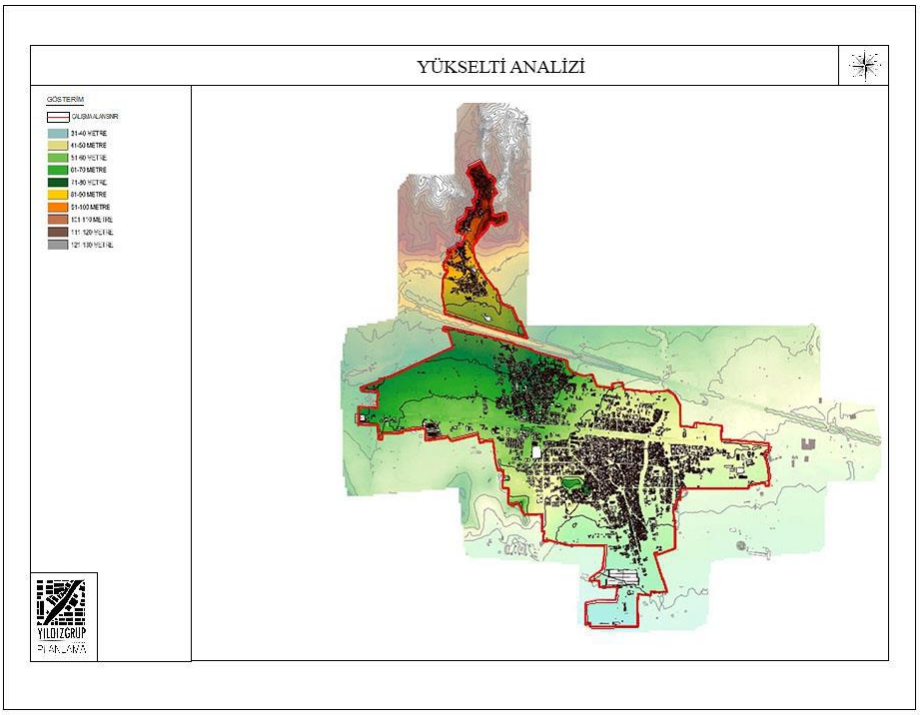
Germencik ilçe merkezi 40-70 metrelik rakımlarda kurulmuştur. İlçede kuzeye doğru yükseltiler artmaktadır. İlçenin deniz seviyesinden en yüksek yeri merkezin kuzey batısında yer alan Hıdırbeyli Mahallesi olarak ortaya çıkmaktadır (Şekil 12).

Şekil 12 Eğim Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Germencik ilçe merkezinde eğim aralığı %1- 3 arasında değişmekte olup merkezden kuzeye gidildikçe eğim yüzdeleri artmaktadır. Eğimim en yüksek olduğu mahalle merkezin kuzey batısında yer alan Hıdırbeyli mahallesinde iken eğim değeri mahalle genelinde %5-8, doğu batı yamaçlarında % 15'leri bulmaktadır (Şekil 13).

Şekil 13 Bakı Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Germencik ilçesinin genel olarak eğim yönelişi güney-güneybatı ve güneydoğu yönündedir (Şekil 14).



Şekil 14 Yükselti Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

3.1.2.6. Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı

Aydın ilinin tamamına yakın bölümü Aşağı Büyük Menderes Havzası içinde yer almaktadır. İl topraklarının bir kısmı kuzeyde yer alan Küçük Menderes Havzasında, diğer bir kısmı ise güneyde yer alan Batı Akdeniz Havzası içinde bulunmakta olup bu kesimler genelde su bölüm çizgisi boyunca yer alan yüksek kesimleri oluşturduğundan popülasyon yoğunluğu düşük, yeraltı suyu kullanımı sınırlıdır. İl genelindeki hidrojeolojik durum büyük oranda Aşağı Büyük Menderes Havzasınca belirlenmektedir (AİNİP,2018).

Aydın ili akarsular açısından zengin kaynaklara sahip iken Germencik ilçe sınırları içerisine herhangi bir akarsu görülmemektedir. Bölgede Şarlak Ilıcası, Gümüşköy Ilıcası ve Germencik ilçe merkezinin kuzey doğusunda yer alan Alangöllü Ilıcası bulunmaktadır.

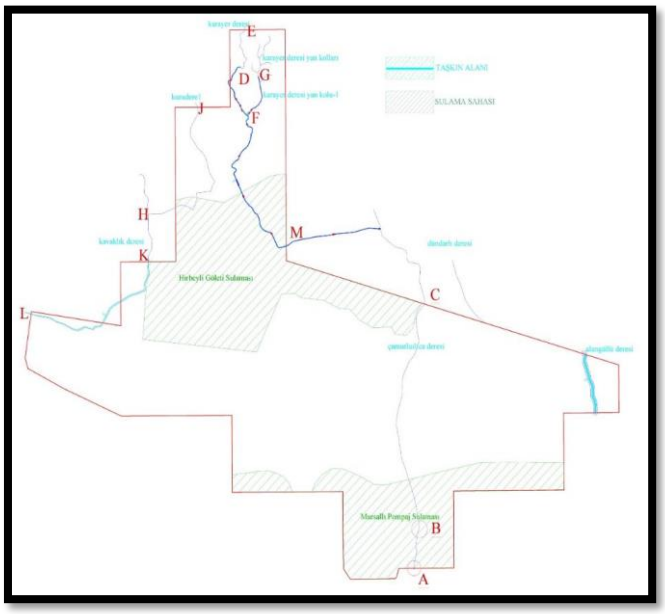
Germencik ilçe merkezinin kuzeyinde bulunan Hıdırbeyli Göleti bölgede sulama açısından önemli bir yer tutmaktadır. “Germencik’te jeotermal su kaynakları önemli bir yer tutmaktadır. Büyük Menderes Grabeni üzerindeki faylar boyunca yüzeye çıkan sıcak su kaynakları bulunmaktadır. Sıcak suyun derecesinin enerji üretimine uygun olması MTA tarafından bu bölgede birçok yerin Jeotermal Enerji Üretim Sahası ruhsatlandırılmasına ve birçok işletmenin bu bölge de yer seçmesini sağlamıştır.

DSİ Genel Müdürlüğü’nün diğer faaliyetleri yönünden incelendiği ve planlama çalışmaları sırasında dikkate alınmak üzere; imar planı yapılacak sahada DSİ tarafından önceki

yılarda işletmeye açılan Çamurluılıca Deresi Taşkın Tesisinin aynen muhafaza edilmesi gerektiği, plan sahasındaki derelere ilişkin Kavaklı Deresi, Karayer Deresi ve Karayer Deresi yan kolunun kati projelerinin bulunduğu, projeye göre uygulanması öngörülen tesislere ait ıslah güzergâhları ve tip kesitlerine, gerekli şerit genişliklerine planlama çalışmasında dikkat edilmesi gerektiği ayrıca proje dışı olan Karayer Deresi memba kısmında da aynı kesitin uygulanması gerektiği, Karayer Deresi yan kolunda alternatif olarak güzergâhın tamamının yağış havzasında kalması nedeniyle yağmur suyu drenaj hattı olarak da değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

Dündarlı Deresi imar sahası sınırında TCK Otoyolu kafa hendeğine mansaplandığı bu güzergâhtaki şerit genişliğinin aynen muhafaza edilmesi gerektiği, planda Kurudere 1 olarak adlandırılan derenin yağış havzasının tamamının imar sahası içinde kaldığından yağmur suyu drenaj hattı olarak değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir. Gelecekte yapılabilecek temizlik ve bakım - onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere plan sahasındaki tüm derelerin her iki sahilinde asgari 5 m genişlikte devamlılığı olan yol şeritlerinin ayrılması gerektiği, sahada topoğrafyadan kaynaklı yüzey sularının belediyesince yağmursuyu sistemi içerisinde ele alınması gerektiği, plan çalışmalarında 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara ve " Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" nin ilgili maddelerine uyulması gerektiği bildirilmiştir. Su ihtiyacının yer altı sütundan temin edilmek istenmesi halinde 167 Sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun gereği DSİ'den izin alınması, yer altı ve yer üstü sularının kalitesinin etkilenmemesi için atıklar konusunda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği esaslarına uyulması, imar sahası içinde bulunan Hıdırbeyli Göleti Sulama Alanı ile Mursallı Pompaj Sulama Alanı'nın imar dışı tutulması gerektiği bildirilmiştir. İmar sahası içinde Alangüllü Deresinin taşkın debileri hesaplanarak tip kesitlerinin oluşturulduğu bu tip kesitlerin genişliklerinin dikkate alınması gerektiği, söz konusu derelerin taşkın etki alanlarının işaretlendiği ve taşkın kontrol tesisleri yapılmadan taşkın alanlarında iskâna izin verilmemesi gerektiği bildirilmiştir." (ABB,2022).

İlçenin kuzeyinde Hırbeyli Göleti Sulama Sahası ve güneyinde Mursallı Pompaj Salaması, doğusundan Alangüllü Deresi, batısından Kavaklık Deresi kuzeyinden Karayer Deresi ve ilçe merkezinden Çamurluılıca Deresi geçmektedir (Şekil 15).



Şekil 15 Germencik Sulama ve Taşkın Alan Haritası
Kaynak: ABB,2022

Germencik ilçesi, Büyük Menderes Havzası içerisinde yer almakta olup, ilçe sınırları içindeki su kaynakları hem yüzeysel akarsular hem de yeraltı suyu rezervleri ile temsil edilmektedir. DSİ 21. Bölge Müdürlüğü verilerine göre Germencik'in toplam su potansiyeli 337,00 hm³/yıl'dır. Bu potansiyelin 280,00 hm³/yıl'ı yüzey suları, 57,00 hm³/yıl'ı ise yeraltı su kaynaklarından oluşmaktadır.

İlçenin yüzey suyu kaynaklarını Büyük Menderes Nehri, kolları ve sulama kanalları oluşturmakta olup, tarım alanlarının sulanmasında yoğun olarak kullanılmaktadır. Yeraltı su kaynakları ise özellikle jeotermal sahalar ve tarımsal sulama kuyuları aracılığıyla değerlendirilmektedir.

3.1.2.7. Toprak Yapısı

Ege Bölgesinin en büyük nehri olan Büyük Menderes havzası Aydın ilinden geçmekte ve geçtiği alanlar verimli tarım arazilerine dönüşmektedir. Büyük Menderes Nehri'nin suları genellikle tarımsal sulanma amaçlı kullanılmaktadır. Büyük Menderes Nehri boyunca verimli alüvyon topraklar ilçelerden olan Kuyucak'tan başlayarak Söke ve Didim'e kadar uzanmaktadır. Büyük ovalardan olan Aydın Ovası ise ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. "Nazilli, Sultanhisar, Köşk, İncirliova, Koçarlı, Germencik ve Söke ilçelerinde en verimli topraklar yer almaktadır. Bozdoğan, Akçay ile Çine yakınlarından geçmekte olan Çine Çayı etrafında da alüvyon ve kolüvyal yapıda 1. sınıf tarım toprakları bulunmaktadır." (ABB,2022).

Topraklar; iklim, bitki örtüsü, ana materyal ve topoğrafyaya bağlı olarak farklılık göstermektedir. Germencik ilçesinin toprak türleri ve bunların yayılış özellikleri, bölgenin jeomorfolojik yapısı ile doğrudan ilişkilidir. İlçe genelinde tarımsal üretimde önemli rol oynayan alüvyal topraklar**,** kahverengi orman toprakları**,** kireçli kahverengi topraklar **ve** vertisoller yayılış göstermektedir.

Alüvyal topraklar, Büyük Menderes Nehri ve kollarının oluşturduğu taşkın ovalarında yoğun olarak görülür. Bu topraklar, ince taneli mil ve kil boyutunda malzemelerden oluşmakta olup, bitki besin maddeleri açısından zengindir. Drenaj durumu ve su tutma kapasitesi yüksektir. Germencik Ovası'nda bu topraklar başta **incir, zeytin, pamuk, mısır** ve sebze üretiminde yoğun şekilde kullanılmaktadır.

Kahverengi orman toprakları, ilçenin kuzey kesimlerinde, özellikle dağlık ve ormanlık alanlarda görülmektedir. Bu topraklar genellikle kireççe zengin ana materyal üzerinde yer almakta olup, organik madde miktarı orta düzeydedir. A ve B horizonları belirgin olup, meşe ve maki formasyonları altında gelişmiştir.

Kireçli kahverengi topraklar, tarım faaliyetlerinin yoğun olmadığı, daha çok doğal bitki örtüsü ile kaplı yamaç arazilerde bulunur. Üst katmanda yıkanma sınırlı olup, alt katmanda kireç birikimi gözlenir.

Vertisoller, killi ana materyal üzerinde oluşmuş, kurak dönemde derin çatlaklar oluşturan ve yağışlı dönemde şişen ağır bünyeli topraklardır. Su geçirgenliği düşük olduğundan işlenmesi güçtür. İlçede bu topraklar sınırlı alanlarda, genellikle taban suyu yüksek bölgelerde bulunmaktadır.

Germencik topraklarının önemli bir bölümü tarıma elverişli 1. ve 2. sınıf tarım arazileri niteliğindedir. Özellikle Büyük Menderes Havzası'nın verimli alüvyal ovaları, Aydın ili genelinde olduğu gibi Germencik'te de tarımsal üretimin ana merkezi konumundadır. İlçede topraklar genel olarak kireçli, humusça orta düzeyde ve tarımsal faaliyetler için uygun fiziksel özelliklere sahiptir. "Germencik ilçesi sınırlarında özellikle Aydın Dağları etekleri kireçsiz kahverengi orman toprakları, düzlüklere ulaşıldığında kolivyaller ve düzlük alanlarda verimli alüvyal topraklar gözlemlenmektedir. İl genelinde büyük toprak gruplarına bakıldığında Kireçsiz Kahverengi Topraklar, Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları, Alüvyal Topraklar, Kırmızı Kahverengi Akdeniz Toprakları, Kalüvyal Topraklar, Kahverengi Orman Toprakları, Regosoller, Rendinalar, Kestane Rengi Topraklar, Kırmızı Akdeniz Toprakları, Kırmızımsı Kestane Rengi Topraklar, Alüvyal Sahil Toprakları, Hidromorfik Toprakların bulunduğu görülmektedir. Yine il genelinde yaşanan suya bağlı toprak erozyonu ilçede de yaşanmaktadır. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yapmış olduğu sınıflandırmaya göre Germencik ilçe merkezi yerleşim alanı olarak belirlenirken, merkezin güneyi özel ürün alanı olarak sınıflandırılmış, doğu batı ve kuzeyi mutlak tarım arazisi olarak belirlenmiştir. Kuzeyde Hıdırbeyli Mahalle merkezinin doğu ve batısı ekili tarım arazisi olarak tespit edilmiştir." (ABB, 2022).

3.1.2.8. Flora ve Fauna

Germencik ilçesi, Aydın ilinin batısında Büyük Menderes Havzası içinde yer almakta olup, Akdeniz iklimi etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılıman ve yağışlı geçen iklim yapısı, bölgenin bitki örtüsünü ve vejetasyon tipini belirleyici ana unsurdur. İlçenin doğal

bitki örtüsü tipik Akdeniz maki vejetasyonudur. Bu yapı, yer yer orman alanları ve tarımsal kullanım alanları ile kesintiye uğramaktadır.

Bölgede yaygın olarak görülen doğal türler arasında kızılçam (Pinus brutia), fıstık çamı (Pinus pinea), meşe türleri (Quercus spp.), zeytin (Olea europaea), defne (Laurus nobilis), menengiç (Pistacia terebinthus), sakız ağacı (Pistacia lentiscus) ve keçiboynuzu (Ceratonia siliqua) bulunmaktadır. Maki alt florasında ise kermes meşesi (Quercus coccifera), laden (Cistus spp.), zakkum (Nerium oleander), adaçayı (Salvia fruticosa), biberiye (Rosmarinus officinalis) gibi aromatik ve otsu bitkiler yoğun olarak yer almaktadır.

Germencik'in kuzey kesimlerinde yer alan düşük rakımlı yamaçlar ve vadi tabanlarında tarımsal faaliyetler yoğunlaşmıştır. Özellikle zeytinlikler, incir bahçeleri ve narenciye plantasyonları tarımda baskın bitki örtüsünü oluşturur. İlçe, aynı zamanda dünya çapında bilinen Aydın İnciri üretiminde önemli bir paya sahiptir.

Büyük Menderes Nehri'ne yakın alüvyal düzlüklerde ve sulak alanlarda suyu seven bitki türleri gözlenir. Bu alanlarda söğüt (Salix spp.), kavak (Populus spp.), sazlık ve kamış toplulukları yaygındır. Bu habitatlar kuş türleri ve diğer yaban hayatı için beslenme ve barınma alanı niteliği taşımaktadır. Bölgedeki ekosistem çeşitliliği şu şekilde özetlenebilir:

- **Maki ve garig toplulukları:** Akdeniz ikliminin hakim olduğu yamaç ve plato alanları.
- **İğne yapraklı ormanlar:** Kızılçam ve fıstık çamı yoğunluğu.
- **Yapraklı orman parçaları:** Meşe türleri ve defne ile karışık orman alanları.
- **Tarım alanları:** Zeytin, incir, narenciye, pamuk ve üzüm bağları.
- **Sulak alan ve dere kenarı ekosistemleri:** Söğüt, kavak, sazlık ve kamış toplulukları.

Flora açısından Germencik, hem doğal maki ve orman ekosistemleri hem de tarımsal üretim alanlarının bir arada bulunduğu geçiş karakterli bir peyzaj sunmaktadır.

Germencik ilçe sınırları içerisinde; düşük yoğunlukta kırsal yerleşim alanları, zeytinlik ve incirlik gibi küçük ölçekli tarımsal üretim alanları, kuru meralar, çalı formasyonlarıyla karışık maki alanları, kızılçam ormanları, meşe karışık yapraklı ormanları ve şehir – kasaba yerleşim alanları olmak üzere 7 farklı habitat özelliği gözlemlenmektedir. Bu habitatlar, Ege Bölgesi'ne özgü Akdeniz ikliminin etkisinde şekillenmiş olup, hem doğal flora çeşitliliği hem de tarımsal kullanım çeşitliliği açısından zengindir.

Bahsi geçen habitat alanları içerisinde, zeytinlik ve incirlik gibi küçük ölçekli ticari tarım alanları, 92.753.400 m² yüzölçümü ile ilçe toplam alanının %38,65'ini kapsamakta ve en yaygın rastlanan habitat türü olarak öne çıkmaktadır. Germencik'in tarımsal karakterini destekleyen bu alanlar, aynı zamanda insan baskısına en çok maruz kalan ekosistem bileşenlerindendir. Buna karşılık, şehir ve kasaba yerleşim alanları, 985.200 m² büyüklüğe sahip olup %0,41'lik oranla ilçe sınırları içerisinde en az rastlanan habitat türüdür. Yerleşim alanları genellikle ova tabanında ve karayolu-demiryolu çevresinde yoğunlaşmaktadır. Germencik (merkez mahalleler) habitat özelliklerinin çalışma alanı içerisindeki dağılımı açısından incelendiğinde; küçük ölçekli ticari tarım alanları (zeytinlik ve incirlikler), meşe karışık Akdeniz ormanları,

şehir ve kasaba yerleşim alanları ile çalı formasyonlarıyla karışık maki alanları olmak üzere 4 farklı habitat türü gruplandırılmıştır.

En yüksek orana sahip olan habitat türü, küçük ölçekli ticari tarım alanlarıdır. Bu alanlar 1.923.645,00 m² yüzölçümü ile toplam çalışma alanının %64,91'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu tarım alanları; çalışma alanının doğu, güneydoğu, kuzeybatı ve güney yönlerinde yaygın olarak tespit edilmiştir.

En düşük orana sahip habitat türü ise, çalı formasyonlarıyla karışık maki alanlarıdır. Bu alanlar 11.985,85 m² büyüklüğe sahip olup toplam çalışma alanının yalnızca %0,40'lık bir kısmını kaplamaktadır. Çalı + maki formasyonu, çalışma alanı sınırları içinde kuzeybatı yönünde, sınırın uç noktalarına yakın bölgelerde gözlemlenmiştir.

Geriye kalan meşe karışık yapraklı ormanlar, özellikle kuzey ve kuzeydoğu yönlerde, şehir ve kasaba yerleşim alanları ise orta ve güneybatı kesimlerde yoğunluk göstermektedir.

Bu dağılım, Germencik'in tarımsal ağırlıklı karakteri ile Akdeniz iklimine özgü bitki örtüsünün birlikte şekillendirdiği heterojen habitat yapısını yansıtmaktadır.

Germencik ilçesi, Büyük Menderes Havzası'nın doğal ve yarı doğal habitat çeşitliliği sayesinde zengin bir fauna yapısına sahiptir. Akdeniz iklimi ve bölgenin farklı topoğrafik özellikleri, memelilerden kuşlara, sürüngenlerden tatlı su canlılarına kadar çok çeşitli türlerin yaşamasına olanak tanımaktadır.

İlçe sınırlarında özellikle tarımsal alanlar, makilikler, orman parçaları, dere yatakları ve Büyük Menderes Nehri'ne yakın sulak alanlar fauna açısından önemli yaşam alanlarıdır.

- **Memeliler:** Yaban tavşanı (*Lepus europaeus*), tilki (*Vulpes vulpes*), sansar (*Martes foina*), kirpi (*Erinaceus concolor*) ve yarasa türleri bölgenin yaygın kara memelilerindendir.
- **Kuşlar:** Germencik, göçmen kuş göç yolları üzerinde yer aldığı için özellikle ilkbahar ve sonbahar dönemlerinde çok sayıda göçmen kuş türüne ev sahipliği yapar. Tarla kuşları, bıldırcın, keklik, sığırcık, leylek, balıkçıl ve yırtıcı kuş türleri (şahin, atmaca) sıklıkla gözlenir.
- **Sürüngen ve amfibiler:** Akdeniz bukalemunu (*Chamaeleo chamaeleon*), kertenkele türleri, yılan türleri, kurbağa ve semenderler doğal habitatlarda yaygındır.
- **Tatlı su ve balık türleri:** Büyük Menderes Nehri ve yan kolları, sazan (*Cyprinus carpio*), kefal (*Mugil cephalus*), yayın balığı (*Silurus glanis*) ve tatlı su kefali (*Squalius cephalus*) gibi ekonomik değeri olan balık türlerini barındırır.
- **Böcek ve omurgasızlar:** Tarımsal üretim alanlarında tozlaşmaya katkı sağlayan arı türleri ve kelebekler yaygındır. Ayrıca sulak alan ekosistemlerinde yusufçuklar ve çeşitli sucul böcek türleri bulunmaktadır.

Germencik'in fauna çeşitliliği, hem doğal ekosistemlerin hem de tarımsal peyzajın oluşturduğu mozaik yapının bir sonucudur. Özellikle sulak alanlar ve tarım alanlarının dengeli kullanımı, bölgedeki yaban hayatın sürdürülebilirliği açısından önemlidir

3.1.3. Demografik Yapı

Planlama alanı, Aydın ili, Germencik ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe merkezindeki mahallelere göre kuzeyde Hıdırbeyli mahallesi, batıda Kızılcapınar mahallesi, doğuda Yedieylül mahallesi güneyde ise Camikebir mahallesi bulunmaktadır.

Aydın'ın 2024 yılı nüfusu 1.165.943 kişidir. Germencik Merkez Mahalleleri 2024 yılı nüfusu 44677 olup zaman içerisinde artış gösterdiği tespit edilmiştir (Tablo 5).

Tablo 5 Germencik (Merkez Mahalleler) 2013-2024 Yılları Arası Nüfus Değeri

Yıl	Nüfus
2013	43209
2021	43713
2024	44677

Kaynak: TÜİK,2024

Aydın ili nüfusu, 2016–2023 yılları arasında sürekli bir artış trendi izlemiştir. 2024 için paylaşılan tahmine göre de bu artış sürmektedir (Tablo 6).

Tablo 6 Nüfus Değişimi Tablosu (2016–2024)

Yıl	Aydın İli Nüfusu	Germencik İlçesi Nüfusu
2016	1.068.260	43.817
2017	1.080.839	43.809
2018	1.097.746	43.913
2019	1.110.972	43.968
2020	1.119.084	44.255
2021	1.134.031	43.713
2022	1.148.241	44.172
2023	1.161.702	44.793
2024	1.165.943	44.677

Kaynak: TÜİK, 2024

Germencik ilçesi için yıllık küçük dalgalanmalar görülebilse de genel olarak istikrarlı bir nüfus değeri gözlemlenmektedir: 2016'da 43.817 iken 2023'te 44.793'e ulaşmıştır. 2024 yılında ise 44.677 olarak kaydedilmiştir (Tablo 7).

Tablo 7 Germencik İlçesi – Yıllık Nüfus Artış Hızı (2016–2024)

Yıl	Nüfus	Yıllık Artış Hızı (%)
2016	43.817	—
2017	43.809	–0,02 %
2018	43.913	+0,24 %
2019	43.968	+0,13 %
2020	44.255	+0,65 %
2021	43.713	–1,24 %
2022	44.172	+1,04 %
2023	44.793	+1,41 %
2024	44.677	–0,26 %

Kaynak: TÜİK, 2024

Germencik'te 2016–2024 arasında genel olarak istikrarla düşük ancak pozitif bir nüfus artışı gözlemlenmiştir. 2021 yılında kısa süreli bir düşüş (%–1,24) yaşanmıştır. Bunu izleyen yıllarda tekrar olumlu bir büyüme trendine girilmiştir:

- 2022: %1,04
- 2023: %1,41
- 2024: %–0,26

3.1.3.1. Alana Göç – Alandan Dışa Göç

2016–2024 yılları arasındaki yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde Germencik ilçesinde hem pozitif hem de negatif yönlü dalgalanmalar olduğu görülmektedir. 2016 yılında 43.817 olan nüfus, 2017'de çok küçük bir azalışla 43.809'a gerilemiş, 2018 ve 2019 yıllarında ise sırasıyla %0,24 ve %0,13'lük artış oranları ile sınırlı bir büyüme göstermiştir. Bu dönemde nüfus artış hızının düşük seyretmesi, ilçeye yönelik göç girişlerinin sınırlı, dışa göçün ise kısmen etkili olduğunu düşündürmektedir.

2020 yılında %0,65'lik artış ile nüfus 44.255'e yükselmiş, ancak 2021 yılında %–1,24'lük dikkat çekici bir azalma yaşanmıştır. Bu düşüş, özellikle ekonomik koşullar, istihdam olanaklarının yetersizliği veya genç nüfusun eğitim/iş amacıyla büyük şehirlere göç etmesi ile açıklanabilir.

2022 ve 2023 yıllarında artış hızının yeniden pozitife dönmesi (%1,04 ve %1,41) ilçeye geri dönüşlerin veya yeni yerleşimlerin olduğunu göstermektedir. Bu artışta, tarım ve zeytincilik gibi yerel ekonomik faaliyetlerin yanı sıra ulaşım bağlantılarının gelişmesi ve Aydın merkezine yakınlık etkili olmuş olabilir. 2024 yılında ise %–0,26'lık hafif bir azalma kaydedilmiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Germencik'in nüfus eğilimleri istikrarlı bir büyüme trendi göstermemekte, ekonomik, sosyal ve demografik faktörlere bağlı olarak dalgalanmaktadır. Pozitif artış yıllarında göç girişlerinin, negatif artış yıllarında ise dışa göçün belirginleştiği anlaşılmaktadır. Bu durum, planlama süreçlerinde nüfus projeksiyonlarının gerçekçi verilere dayandırılması ve göçü dengeleyici sosyo-ekonomik politikaların geliştirilmesini gerekli kılmaktadır.

3.1.3.2. Nüfusun Yapısı ve Yoğunluğu

Germencik ilçesinin 2024 yılı toplam nüfusu 44 677 olup, bu nüfusun yaklaşık %49,8'i erkek (22 238 kişi), %50,2'si kadın (22 439 kişi) şeklinde dengelidir. İlçe merkezi, tüm nüfusu barındırmakta olup, belde ya da köy nüfusu ayrımı artık yapılmamaktadır.

Merkez Mahalleler – Yoğunluk ve Nüfus Dağılımı

İlçedeki en yoğun nüfusa sahip mahalle Ortaklar Mahallesi olup, toplam nüfusu 13 414'den fazladır—bu, ilçenin yaklaşık üçte biri nüfusu demektir. Ayrıca bazı önemli merkez mahallelerin nüfusları şöyledir:

- **Park Mahallesi**: 4 671 kişi
- **Camikebir Mahallesi**: 3 571 kişi

- **İstasyon Mahallesi**: 2 557 kişi
- **Neşetiye Mahallesi**: 2 203 kişi

Bu veriler, Germencik'in nüfus yoğunluğunun merkezde toplandığını ve hizmet yoğunluğunun bu bölgelerde odaklandığını doğrulamaktadır.

Kırsal ve Dağınık Mahalleler

Merkez mahallelerin dışında kalan mahallelerde nüfus daha homojen şekilde dağılmıştır; örneğin:

- **Mursallı Mahallesi**: 959 kişi (2022)
- **Yenimahalle**: 1 704 kişi (2024)
- **Bozköy Mahallesi**: 1 086 kişi (2022)

Bu mahallelerde nüfus daha düşük olmakla birlikte, sosyal yapının kırdan gelen dönüşlerle karma bir karaktere sahip olduğunu göstermektedir.

3.1.3.4. Nüfusun Mekâna Dağılımı

Çekirdek ve Çeper Mahallelerin Konumsal Yapısı

Germencik'te nüfus mekânsal olarak merkezde toplanmış durumda. Merkezi mahalleler (örneğin Ortaklar, Park, Camikebir ve İstasyon) hem ticari hem de hizmet alanlarına yakınlıkları nedeniyle yoğunluk açısından öncelikli konumda yer alıyor.

Yoğunluk ve Alansal Dağılım

Bir mahalle örneği üzerinden nüfus yoğunluğunu inceleyebiliriz:

- **Ortaklar Mahallesi**: Yaklaşık **8,6 km²** alan ve **13 414 kişi** nüfus – bu durumda yaklaşık **1 560 kişi/km²** yoğunluk söz konusudur.
- Diğer mahalleler, özellikle dağınık alana yayılanlar, çok daha düşük yoğunluklara sahiptir. Örneğin **Bozköy Mahallesi**, **21,87 km²** alan ve **1 100 kişi** nüfusla daha seyrek bir dağılım gösterir.

Stratejik ve Planlama Etkileri

Bu mekânsal nüfus dağılımı, imar planlamalarında stratejik öneme sahiptir:

- Yoğun nüfuslu merkez mahallelerde konut, ticaret, ulaşım ve altyapı planlamasının yoğunlaştırılmasını gerektirirken,
- Çeper ve kırsal mahallelerde tarımsal alanların korunması, ulaşım ağlarının dengeli genişletilmesi ve temel hizmetlerin erişilebilirliğinin sağlanması önceliklidir.

3.1.4. Ekonomik Yapı

3.1.4.1. Sektörel Yapı

Aydın ili bir tarım ve turizm kenti olarak bilinmektedir. Ekonomik hayatın temelini oluşturan tarımın ağırlığı sanayi ve ticaret sektöründe yoğun olarak kendini hissettirmektedir. Nüfusunun %55'i geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır. Aydın, ülkemizde üretilen bitkisel ürünlerden 29'unda Türkiye'de ilk 10 da yer alarak ülke tarımındaki önemini göstermektedir. Aydın ilinde en çok katma değer yaratan bitkisel ürünler; incir, zeytin, pamuk ve kestanedir. Aydın ili, incir, kestane, zeytin, Kereviz(sap), Tiritikale (yeşil ot) üretiminde Türkiye'de 1. sırada, enginar, pamuk ve çilek üretiminde 2. sırada, yerfıstığı ve mandalina (king) üretiminde ise üçüncü sıradadır [Aydın Ticaret Odası (AYTO), 2022].

Tarımdan sonraki ikinci önemli sektör turizmdir. Birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış, açık hava müzesi görünümündeki Aydın ili, 23 ören yerine, birçok tarihi, kültürel, turistik, doğal değerlere sahiptir. Turizmin her alanında potansiyele bulunan ve ülkemizin önemli turizm merkezlerinden olan Kuşadası ve Didim ilçelerine turistler konaklama amacıyla gelirken, doğal, arkeolojik ve folklorik değerlere sahip diğer ilçelerimize günü birlik ziyaretler yapmaktadır (AYTO, 2022).

Sanayileşme sürecine son dönemlerde gelişme gösterdiği Aydın ilinde bu süreç hızla gelişme göstermektedir. İlde faaliyet gösteren 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. (AYTO, 2022).

Aydın'da üretilen ürünlerin bir kısmı iç piyasada tüketilirken bir kısmı da ihraç edilmektedir. Yaş sebze ve meyveler, salamura zeytin, konserve, salça, işlenmiş incir gibi tarımsal ürünlerine ek olarak sanayi ürünleri kapsamında tarım makineleri, zeytinyağı makineleri, otomotiv yan sanayi ürünleri, beyaz eşya ürünleri, yer altı kaynaklarından feldspat, kuvars, mermer ile şişelenmiş içme suları dünyanın değişik ülkelerine ihraç edilmektedir. (AYTO, 2022) (Tablo 8; Grafik 1).

Tablo 8 Aydın İli Geneli Sektörel Dağılım

SEKTÖRLER	ORAN (%)
TARIM	33
SANAYİ	21
HİZMETLER	46
TOPLAM	**100**

Kaynak: AYTO,2022

Grafik 1 Aydın İli Sektörel Dağılım
Kaynak: Büro Çalışmaları, AYTO,2022

Germencik ilçesinde ekonomi temelde üç ana sektörden oluşmaktadır: **tarım sektörü, hayvancılık sektörü ve hizmet/ticaret sektörü**. İlçe, Aydın ilinin verimli Büyük Menderes Ovası üzerinde yer almakta olup, tarımsal üretim ilçenin ekonomik yapısında belirleyici rol oynamaktadır. Germencik, özellikle **incir, zeytin ve pamuk üretimi** ile hem il içinde hem de ülke genelinde tanınmaktadır. İlçenin sahip olduğu **jeotermal enerji kaynakları** da son yıllarda tarımsal seracılık, enerji üretimi ve termal turizm gibi alanlarda ekonomik çeşitlenmeye katkı sağlamaktadır.

İlçenin toplam yüzölçümünün önemli bir kısmı tarım alanı olarak kullanılmakta olup, zeytinlikler, incir bahçeleri ve pamuk ekim alanları öne çıkmaktadır. **İlçenin iklim koşulları ve toprak yapısı**, ürünlerde yüksek kalite ve verim elde edilmesini sağlamaktadır. Ayrıca tarıma dayalı sanayi tesisleri (incir işleme, zeytinyağı üretimi, paketleme tesisleri vb.) yerel ekonomide istihdam ve katma değer yaratmaktadır.

Hayvancılık sektörü, tarım kadar baskın olmamakla birlikte, ilçede küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmakta; süt, peynir ve et ürünleri yerel pazarda değerlendirilmekte ve çevre ilçelere satılmaktadır.

Hizmet sektörü ise ticaret, ulaşım, eğitim, sağlık ve turizm faaliyetleri ile desteklenmektedir. **D550/E87 karayolu ve demiryolu bağlantısı**, ilçeyi Aydın, İzmir, Söke ve Kuşadası gibi merkezlere bağlayarak lojistik avantaj sağlamaktadır. Bu ulaşım altyapısı sayesinde tarımsal ürünler hızlı bir şekilde iç ve dış pazarlara ulaştırılabilmektedir.

Son yıllarda jeotermal enerji yatırımları, tarımsal ürünlerin değer zincirine katılması ve turizm potansiyelinin geliştirilmesi yönündeki çalışmalar, Germencik'in ekonomik çeşitliliğini artırma yönünde önemli adımlar olarak değerlendirilmektedir.

Germencik, verimli Büyük Menderes Ovası üzerinde yer alan bir tarım merkezi olarak öne çıkmaktadır. İlçede tarım alanları toplam 255,8 km² ile arazinin yaklaşık %65'ini kapsar; başta zeytin, incir, pamuk ve susam olmak üzere çeşitli bitkisel ürünler üretilmekte, küçükbaş hayvancılık ve arıcılık da yaygındır. Tarıma dayalı gıda sanayisine yönelik işletmeler (zeytinyağı, tahin, helva, meyve paketleme vb.) bulunmakla birlikte, sanayi sektörü ilçede görece sınırlı kalmakta, tarım ekonomisi dolayısıyla önemli bir istihdam sağlamaktadır.

HIZLA gelişen jeotermal enerji alanında da Germencik, Türkiye'nin en büyük jeotermal santrali (47,4 MW) ile dikkat çekmektedir ve bu sektör istihdamın çeşitlenmesine katkı sunmaktadır. Dolayısıyla ilçede istihdam tarım, tarıma dayalı sanayi ve yenilenebilir enerji sektörleri arasında yoğunlaşmıştır. Sanayi ve hizmet sektörlerinin payı sınırlı olup, tarım dışı iş kollarının etkisi henüz bölge ölçeğinde baskın değildir.

Özetle:

- Tarım sektörü, büyük toprak varlığı ve tarımsal üretim hacmiyle Germencik'te istihdamın bel kemiğini oluşturuyor.
- Tarıma dayalı sanayi (gıda işleme) ilçenin ekonomisine katkı sunsa da, istihdam payı tarım kadar yüksek değil.
- Jeotermal enerji yatırımları istihdam profilini çeşitlendirmekte ancak genel olarak kalıcı istihdam hacmi sınırlı.

- Diğer sanayi ve hizmet sektörleri ilçe ekonomisinde daha küçük rollere sahiptir.

Planlama ve ekonomik kalkınma stratejilerinde, tarım verimliliğini artırıcı yatırımlar ve jeotermal-termodinamik uygulamaların yaygınlaştırılması, Germencik'in ekonomik sürdürülebilirliğini destekleyecek iki kritik alan olarak öne çıkmaktadır (Tablo 9; Grafik 2).

Tablo 9 Aydın İli Sktörel Dağılım

SEKTÖRLER	ORAN(%)
TARIM	33
SANAYİ	21
HİZMETLER	46
TOPLAM	**100**

Kaynak: AYTO, 2025

Grafik 2 Aydın İli Sektörel Dağılım
Kaynak: AYTO, 2025

3.1.4.2. Tarım

Germencik ilçesi sınırları içerisinde tarımsal alanlar; çayır mera, dikili tarım arazisi, doğal ve yarı doğal alanlar, orman alanları, su alanları ve yerleşim alanlarından oluşmaktadır. İlçede en yaygın arazi kullanımı olan dikili tarım arazisi, yaklaşık 130.500.000 m² ile toplam tarımsal alanın %57'sini kaplamaktadır. Su alanları ise yaklaşık 1.200.000 m² ile en az kaplanan tarım alanı türüdür (Tablo 10).

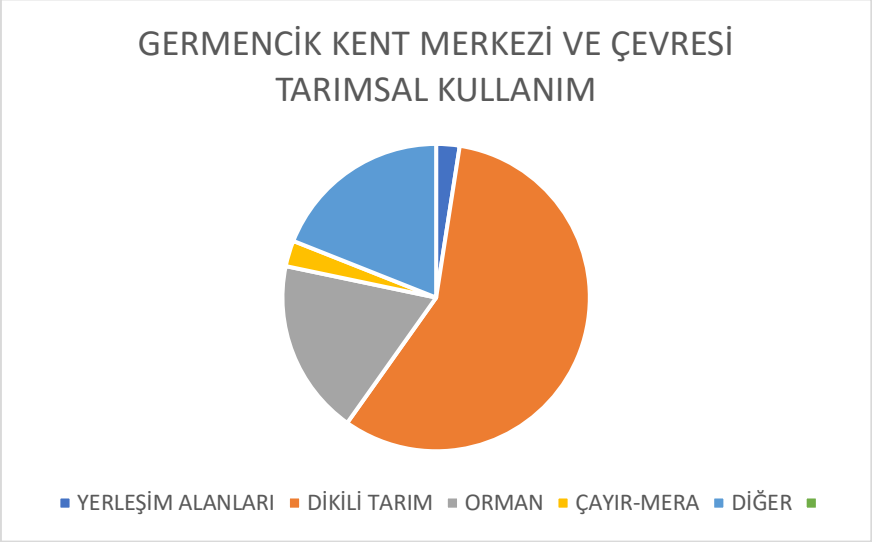
Tablo 10 Germencik ilçesi (Aydın ili) Tarımsal Kullanım

TARIMSAL KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ORAN (%)
ÇAYIR MERA ALANLARI	6200000	2.7
DİKİLİ TARIM ARAZİSİ	130500000	57
DOĞAL VE YARI DOĞAL ALANLAR	1350000	0.6
ORMAN ALANLARI	42000000	18.3
SU ALANLARI	1200000	0.52
YERLEŞİM ALANLARI	5600000	2.45
DİĞER	43200000	18.93
TOPLAM	229050000	100

Kaynak: Büro Çalışmaları; Kurum Görüşleri

Germencik ilçesi tarımsal yapısı, Ege Bölgesi'nin verimli toprakları ile desteklenmekte olup, başta zeytin, incir, pamuk ve sebze üretimi olmak üzere farklı tarım ürünleri açısından

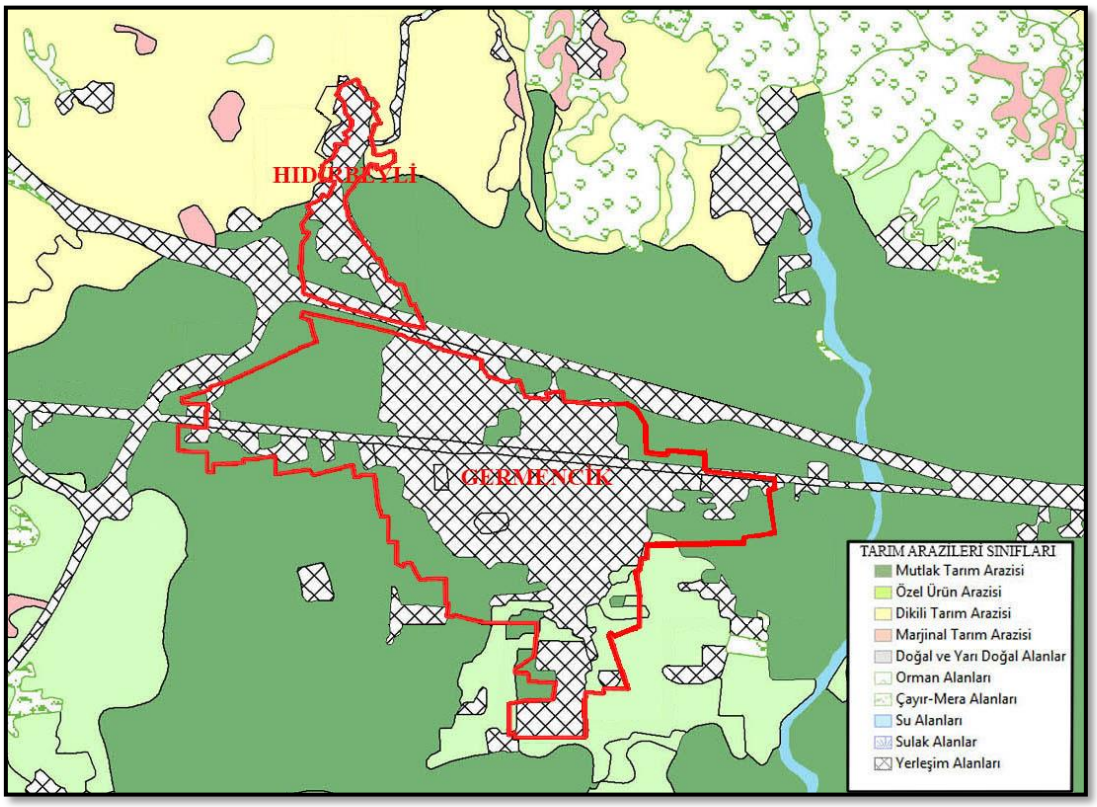
zengindir. İlçede seracılık faaliyetleri de gelişmektedir. Su alanları, sulama göletleri ve doğal su kaynakları, tarımın sürekliliği için kritik öneme sahiptir (Grafik 3).



Grafik 3 Germencik Kent Merkezi ve Çevresi Tarımsal Kullanım
Kaynak: Büro Çalışmaları; Kurum Görüşleri

Germencik ilçesinde tarım arazileri büyük olup toprak yapısı ve hidrojeolojik yapıya bağlı olarak tarımsal üretimdeki verim yüksektir. Bu kapsamda da tarıma dayalı sanayinin gelişmesi nedeniyle kırsal nüfusun kentsel nüfusa oranla fazla olmasına neden olmaktadır. İlçenin %70'inin tarım arazi olması nedeniyle ilçede ekonomik yapı tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Germencik'te tarım alanlarının %42'si dikili tarım arazisi, yaklaşık %31'i mutlak tarım arazisi, % 24 'ü özel ürün arazisi ve kalan tarım arazileri marjinal tarım alanlarıdır. Ayrıca Germencik ilçesinde 2005-2006 yılları arası İyi Tarım Uygulamaları Germencik Gümüşköy'deki domates, biber, fasulye yetiştirdiği seralarda başlamıştır (Aydın Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, 2018).

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilçe merkezinin planlı ve yapılaşmış kısımları dışındaki alanları mutlak tarım arazisi ve özle ürün arazisi olarak belirlemiştir. Planlama alanı içerisine Hdırbeyli mahallesinin güneyinde kalan kısımlar, Park ve Yeni Mahallelerin batısında kalan bölgelerde mutlak tarım arazileri yoğun olarak görülmektedir. Yeni mahallenin güney kısımlarında özel ürün arazileri kullanılmaktadır (Şekil 16).



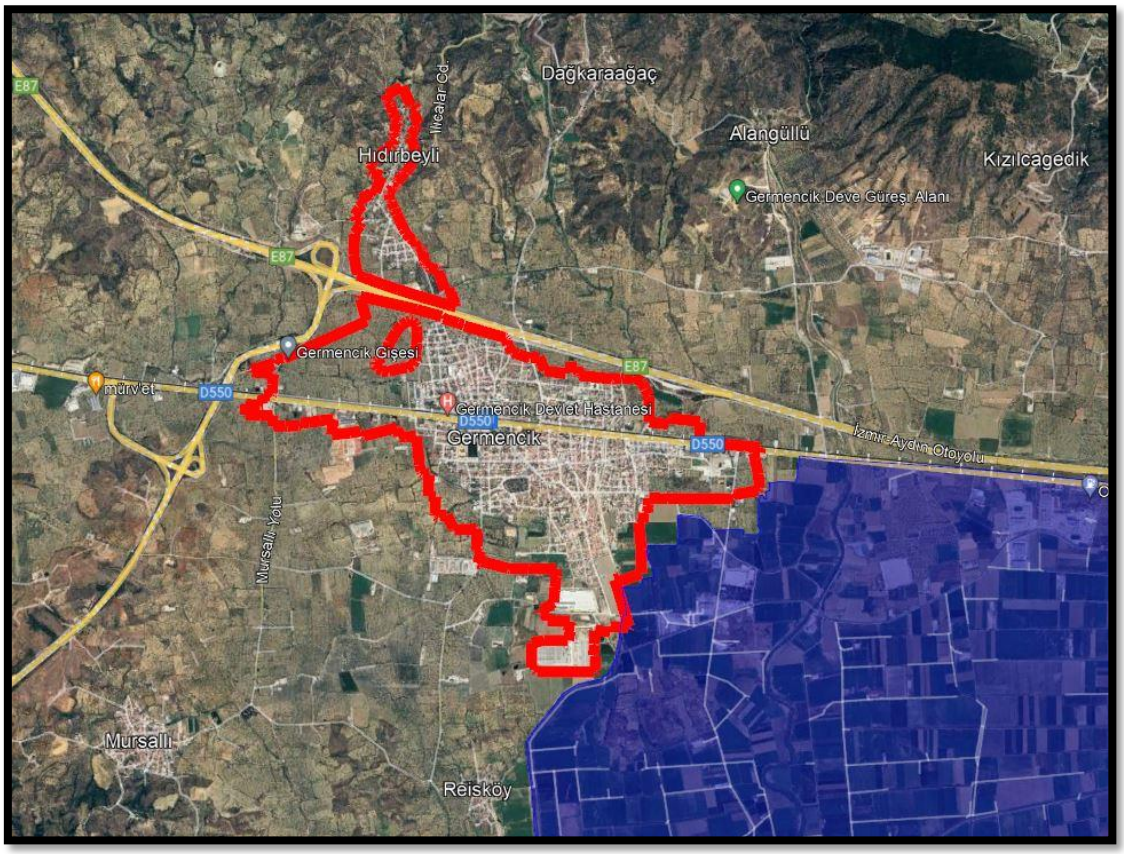
Şekil 16 Germencik Tarım Arazileri Sınıfları
Kaynak: Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, 2016

İlçenin tarıma dayalı ekonomisinde incir başlıca üründür. Aydın ilinde incir üretiminde en büyük üretim kapasitesine sahip ilçe Nazilli'den sonra Germencik'tir. Bunun yanı sıra zeytin, pamuk, susam meyan kökü de üretilir. İlçe sınırlarında yaklaşık 6 ha'lık arazi üzerinde Tariş İncir Birliği'ne ait işleme ve depolama tesisleri bulunmaktadır. İlçede incir üreticileri dışında depoculuk, işleme tesisleri, paketleme tesisleri ve diğer pazarlama kanalları yöre halkına istihdam olanağı sağlamaktadır. "Tariş Çırçır Fabrikası 22900 m^2 alanda,7000 m^2 kapalı alan kullanımlı, Hilmi Yıldırım Zeytinyağı Fabrikası 2906 m^2 alanda, 500m^2 kapalı alan kullanımlı, Tariş Zeytinyağı Fabrikası 14300 m^2 alanda, 1200 m^2 kapalı alan kullanımlı, Ağaoğlu Zeytinyağı Fabrikası 2730 m^2 alanda, 2000 m^2 kapalı alan kullanımlı, Sami İldeniz Zeytinyağı Fabrikası 6500 m^2 alanda, 1750 m^2 kapalı alan kullanımlı olarak bölgeye hizmet veren işletmelerden bazılarıdır. Ayrıca Germencik Belediyesi tarafından faaliyete geçirilen İNYA yöredeki çiftçi ve üreticiye destek vererek, bölgede üretilen zeytin ve incir mahsullerine dayalı ürünleri tüketiciyle buluşturmaktadır." (ABB,2022).

Aydın'ın ekonomisine büyük bir katkı sağlayan diğer önemli tarım ürünü zeytindir. Germencik zeytin üretimi yapılan ilçelerin başında gelmektedir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. Maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu'nun 13.03.2017 tarih ve 2017/10001 sayılı kararı ile Aydın ili sınırlarında içinde bulunan tarım alanlarından Aydın Ovası, Davutlar Ovası ve Karpuzlu Ovası "Büyük Ova Koruma Alanı" olarak belirlenmiştir. Aydın Ovası'nın sınırları 15 ilçe sınırları ile çakışmaktadır.

Germencik ilçesinin de 6143 ha büyüklüğündeki kısmı Aydın Ovası sınırları içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanının güneydoğusunda yaklaşık 91,5 ha büyüklüğündeki kısmı Büyük Ova Koruma Alanı'nın sınırları içerisinde yer almakta olup planlama alanı sınırları içerisinde Büyük Ova Koruma Alanı bulunmamaktadır (Şekil 17).

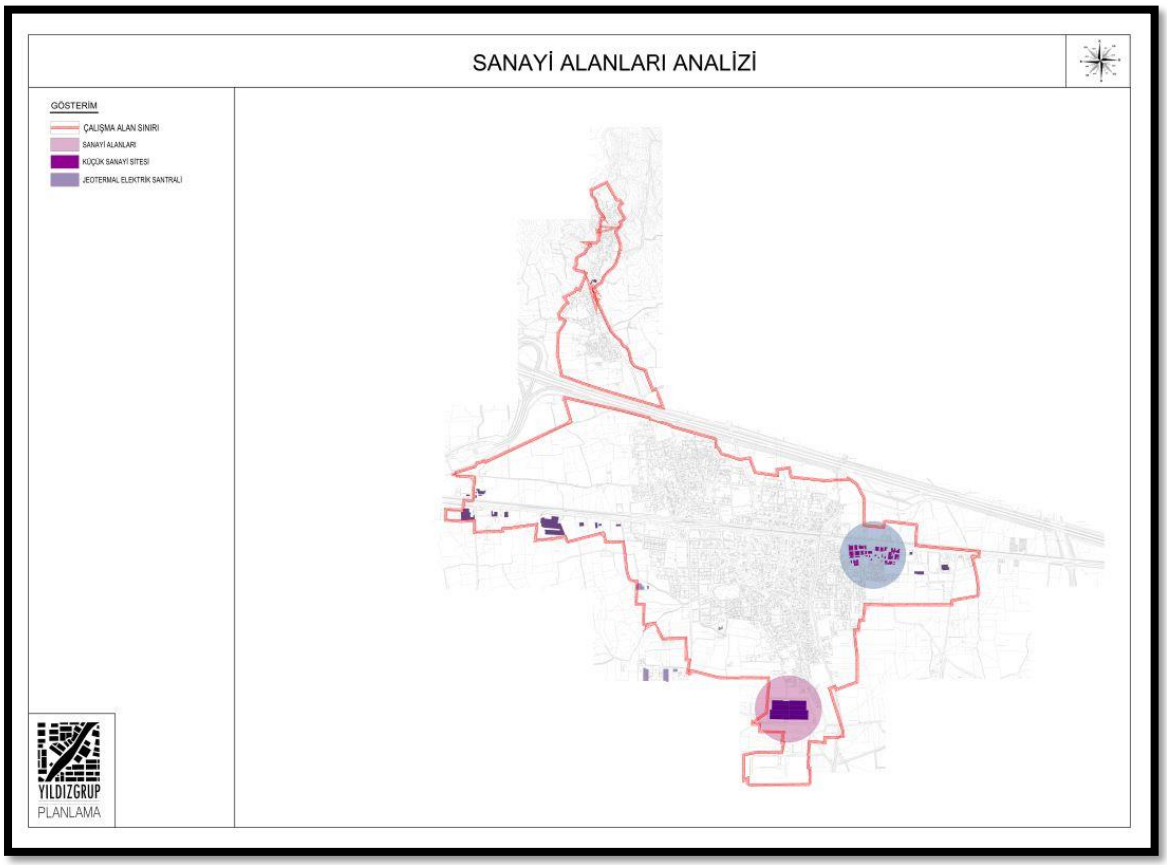


Şekil 17 Büyük Ova Koruma Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı
Kaynak: Büro Çalışmaları

3.1.4.3. Sanayi

Aydın ilinin sanayisi, ağırlıklı olarak tarım ürünlerinin işletilmesine yönelik sanayi tesislerinden, tekstil ürünleri imalatı, makine ve ekipman imalatı, madencilik ve taş ocakçılığı, otomotiv yan sanayi ve kimyevi maddeler imalatından oluşmaktadır.

Germencik ilçesi Gümüşköy Mahallesi sınırlarında, Ortaklar-Söke yolu üzerinde 1997 yılında kurulan 138 ha büyüklüğe sahip olan Ortaklar OSB alanı bulunmaktadır. 1997 yılında kurulan OSB'de 2006 yılında faaliyete geçen işletmeler 60.000 m^2'lik alanda kurulmuştur. Ayrıca Aydın-Germencik yolu üzerinde 7,54 ha büyüklüğünde Germencik Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Küçük sanayi sitesinde oto bakım, yedek parça vb. tesisler yer almaktadır (Şekil 18).



Şekil 18 Sanayi Alanları Analizi

Kaynak: Büro Çalışmaları

3.1.4.4. Hizmetler

Germencik, güçlü tarım potansiyeli sayesinde kendi ekonomisini oluştururken, bu ekonomiyi ticaret ve hizmetler sektörü ekseninde geliştirmektedir. Tarıma dayalı sanayi, gıda işleme tesisleri ve lojistik faaliyetler, ilçedeki hizmetler sektörünün ana omurgasını oluşturmaktadır. İzmir-Aydın Otoyolu ve ana karayolu üzerinde bulunması, lojistik ve ticaretin gelişimini hızlandırmaktadır. Bu durum, hizmetler sektörünün çeşitlenmesine ve büyümesine zemin hazırlamaktadır.

Aydın ilinde verimli tarım arazilerin bulunması, konum olarak ana ulaşım akslarının üzerinde bulunması, Ege Denizi'ne kıyısı olması nedenleriyle hem turizm hem de ticaret faaliyetlerin yüksek olmasına neden olmaktadır. "Aydın ilinin içinde bulunduğu TR32 Bölgesinde çalışanların %49,10'u hizmet sektöründedir. Aydın ilinde faaliyet gösteren işyerlerinin %18,91'i kısmı perakende ticaret, %8.12'si inşaat, %7,90'ı yiyecek ve içecek hizmetleri, %7,21'i kara taşımacılığı faaliyetinde bulunmaktadır." (ABB,2022).

Aydın turizm potansiyeli yüksek iller arasında yer almakta olup yaklaşık 150 km'lik sahil şeridine sahiptir. Kıyı şeridine sahip olan Kuşadası ve Didim kıyı turizmi merkezleri arasında yer almaktadır. Dilek Yarımadası Milli Parkı, Bafa Gölü, Milet, Nysa, Priene, Aphrodisias, Didyma Apollon ve Germencik ilçe sınırlarında bulunan Magnesia Antik kentleri bulunmaktadır (Tablo 11). Germencik'te yer alan termal kaynakları nedeniyle kış turizmi de bölgede görülmektedir. Ayrıca Aydın Müzesi, Yörük Ali Efe Etnografya Müzesi, Afrodisias

Müzesi ve Karacasu Etnografya Müzesi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı olarak hizmet verirken; Çine Kuva-i Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi, Nazilli Etnografya ve Kuşadası Zeytin ve Zeytincilik Müzesi Adnan Menderes Üniversitesi ve belediyelere bağlı olarak hizmet vermektedir.

Tablo 11 Aydın İli, Antik Kentleri

ANTİK KENT	İLÇE	ANTİK KENT	İLÇE
APHROSİAS	KARACASU	ALİNDA	KARPUZLU
ALABANDA	ÇİNE	ANAİNA	KUŞADASI
MAGNASİA	GERMENCİK	MİLETOS	DİDİM
DYDİMA/APOLLON	DİDİM	PRİENE	SÖKE
AMYZON	KOÇARLI	APOLLONİS	SULTANHİSAR
MASTAURA	NAZİLLİ	NYSA	SULTANHİSAR
GORDİON	KARACASU	NEOPOLİS	KUŞADASI
AKHARAKA	SULTANHİSAR	HARPASA	NAZİLLİ
ORTHOSİA	YENİPAZAR	TRAİLLES	EFELER
MAİNDROS	EFELER	GERGA	ÇİNE

Kaynak: ATB,2018

"Germencik ilçesinde Bozköy Mahallesinde 128 oda kapasiteli bir termal otel, ilçe merkezinde 11 oda ve 18 yatak kapasiteli öğretmenevi, Gümüşköy Mahallesi sınırlarında 51 oda ve 75 yatak kapasiteli termal otel, Ortaklar Mahallesinde 33 oda ve 66 yatak kapasiteli bir tesis bulunmaktadır." (ABB, 2022).

3.1.4.5. Maden

Germencik ilçesi, Aydın ilinin batısında, Büyük Menderes graben sistemi içerisinde yer almakta olup, jeolojik yapısı bakımından önemli doğal kaynak potansiyeline sahiptir. İlçe sınırları, özellikle jeotermal kaynak zenginliği ile öne çıkmakta, bunun yanı sıra çeşitli endüstriyel hammadde yataklarına da ev sahipliği yapmaktadır.

İlçede çıkarılan veya potansiyeli bilinen başlıca endüstriyel hammaddeler mermer, kuvars kumu, feldispat ve kireçtaşıdır. Bu hammaddeler genellikle inşaat sektörü, seramik ve cam sanayisinde kullanılmaktadır. Germencik ve çevresinde küçük ölçekli taş ocakları faaliyet göstermekte, bu ocaklar yerel ihtiyaçların yanı sıra bölgesel piyasalara da ürün sağlamaktadır.

Maden potansiyeli açısından ilçede metalik maden yataklarına dair geniş ölçekli işletme faaliyetleri bulunmamaktadır. Ancak, Aydın genelinde olduğu gibi, Germencik'te de alüvyon kökenli yapı malzemeleri (kum, çakıl) çıkarımı yapılmaktadır.

3.1.4.6. Enerji Kaynakları

Germencik ilçesi, Aydın ilinin batısında, Büyük Menderes graben sistemi üzerinde yer almakta olup, enerji kaynakları açısından Türkiye'nin önde gelen jeotermal bölgelerinden biridir. İlçe sınırlarında, yüksek sıcaklıkta (140-230°C aralığında) jeotermal akışkan potansiyeline sahip çok sayıda kaynak bulunmakta ve bu kaynaklar hem elektrik üretimi hem de sera ısıtma, termal turizm gibi alanlarda değerlendirilmektedir. Germencik-Ömerbeyli, Gümüşköy ve Reisköy sahaları Türkiye'nin en yüksek kapasiteye sahip jeotermal enerji alanları arasındadır. İlçede faaliyet gösteren jeotermal enerji santralleri (JES), ülke genelinde kurulu jeotermal kapasitenin önemli bir bölümünü oluşturmakta olup, yıllık üretim miktarı ile bölge ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

Güneş enerjisi potansiyeli açısından da Germencik, Ege Bölgesi'nin genel ortalamalarına sahip olup, yıllık ortalama güneşlenme süresi yaklaşık 2.800 saat ve yıllık ortalama güneş radyasyonu 4,2 kWh/m²-gün düzeyindedir. Bu değerler, özellikle küçük ölçekli çatı üstü güneş enerjisi sistemleri için elverişli koşullar sunmaktadır. Rüzgâr enerjisi potansiyeli ise kıyı bölgelerine kıyasla daha sınırlıdır. Ancak, yüksek kotlu kesimlerde yapılacak ölçümlerle küçük ölçekli rüzgâr türbinlerinin yerel enerji ihtiyacına katkı sağlayabileceği öngörülmektedir. İlçede enerji üretimi ağırlıklı olarak jeotermal kaynaklara dayansa da, tarımsal faaliyetlerden elde edilen bitkisel atıklar (zeytin posası, pamuk sapı vb.) ve hayvansal atıkların biyogaz üretiminde değerlendirilmesi yönünde potansiyel bulunmaktadır.

3.1.4.7. Ekonomi Politikaları

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından 2017 yılında yayımlanan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE-2017)" kapsamında, bölgelerin gelişmişlik düzeyleri ve eğilimlerini tespit etmek amacıyla 8 ana başlık ve alt boyutlarda kullanılan 52 değişken belirlenmiştir. Bu değişkenler; demografi, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali göstergeler, erişilebilirlik **ve** yaşam kalitesi kategorilerinden oluşmaktadır.

Değişkenlerin seçiminde, illerin ekonomik ve sosyal gelişmişlik düzeyinin doğru biçimde ölçülmesi, bireysel refah üzerindeki etkiler, verilerin sürekliliği ve istatistiksel anlamlılık dikkate alınmıştır. Araştırma sonucunda iller, gelişmişlik düzeyine göre 6 kademede sınıflandırılmıştır. Buna göre, birinci kademede 9 il, ikinci kademede 15 il, üçüncü kademede 13 il, dördüncü kademede 14 il, beşinci kademede 14 il ve altıncı kademede 16 il yer almıştır. SEGE-2017 verilerine göre Aydın ili, 81 il içerisinde 23. sırada yer almakta olup, 3. kademe gelişmişlik grubunda bulunmaktadır. Mülga Kalkınma Bakanlığı tarafından belirlenen 6 kademeli yeni teşvik sistemi kapsamında da Aydın ili 3. bölge teşviklerinden yararlanmaktadır.

Germencik ilçesinin sosyo-ekonomik gelişiminde, Aydın'ın tarımsal üretim gücü, turizm potansiyeli ve karayolu-demiryolu erişim olanakları önemli rol oynamaktadır. İlçe, tarım ve tarıma dayalı sanayi alanında öne çıkmakta; özellikle zeytin, incir ve pamuk üretimi ile markalaşmış bir kimlik taşımaktadır. Germencik'te ayrıca jeotermal enerji kaynakları**,** tarımsal sulama, seracılık ve yenilenebilir enerji yatırımlarına katkı sağlamaktadır.

Aydın'ın ve dolayısıyla Germencik'in ekonomik gelişmesinde etkili olan faktörler arasında; elverişli tarım arazilerinin bolluğu, tarımsal ürün çeşitliliği, nitelikli işgücü potansiyeli, İzmir ve Kuşadası gibi turizm merkezlerine yakınlık, ulaşım ağlarına entegrasyon **ve** jeotermal kaynak zenginliği yer almaktadır. Ayrıca, tarımsal kooperatifleşme **ve** ürün işleme tesislerinin yaygınlaşması**,** ilçe ekonomisini destekleyen önemli unsurlardandır.

Gelişimin önündeki başlıca kısıtlar arasında, sanayi çeşitliliğinin sınırlı olması**,** yüksek katma değerli üretim eksikliği**,** girişimcilik kültürünün istenilen düzeyde olmaması **ve** yatırımcıların finansman erişimindeki zorluklar sayılabilir. Buna rağmen, Germencik'in özellikle tarımsal sanayi ve yenilenebilir enerji sektörlerinde gelişme potansiyeli yüksektir. İlçede gelecekte gelişmesi beklenen sektörler arasında tarıma dayalı sanayi, gıda işleme, paketleme ve depolama, yenilenebilir enerji yatırımları (jeotermal, güneş) ile tarımsal turizm ve kırsal turizm öne çıkmaktadır.

3.1.5. Planlama Alanı Mevcut Kullanım Durumu

3.1.5.1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

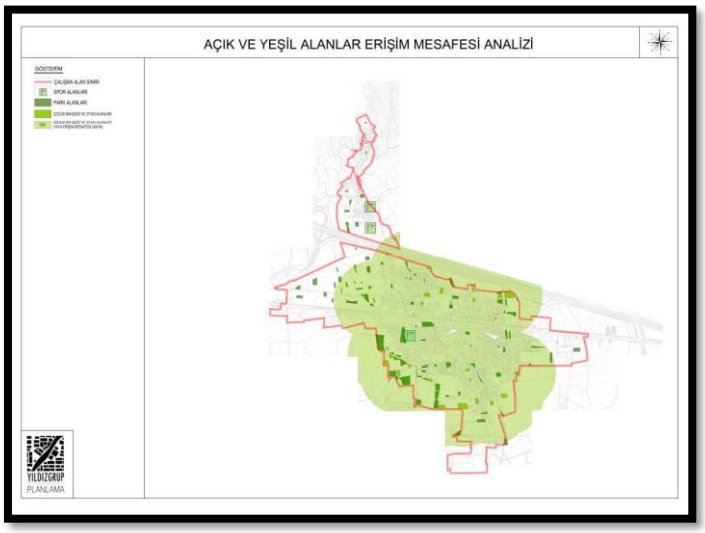
İlçe merkezinde faal durumda bulunan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı anaokulu tesisi Çocuklar Gülsün Diye Anaokulu 'dur. Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilkokul tesisleri sırasıyla; Hıdırbeyli İlkokulu, Hürriyet İlkokulu, Yedieylül İlkokulu, Şehit Cafer İlkokulu'dur. Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ortaokul tesisleri sırasıyla; Şehit Cafer Ortaokulu, Himmet Çondur Cumhutiyet Ortaokulu, Gazi Mustafa Kemal Ortaokulu'dur. Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı liseler sırasıyla; Germencik Anadolu, Germencik Çok Programlı Anadolu lisesidir. Aynı zamanda ilçede Germencik Halk Eğitim Merkezi, Sabancı Öğretmen evi ve Akşam Sanatokulu ile Mesleki Eğitim Merkezi yer almaktadır. Ayrıca ilçede Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi, Sürücü Kursu ve Özel Eğitim Kursları bulunmaktadır.

İlçede 1 adet anaokulu tesisi bulunup yaya erişim mesafesi açısından (500m yarıçap) değerlendirildiğinde ilçe merkezinin tamamına göre yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır. İlçede 7 adet ilkokul tesisi bulunup erişim mesafeleri gelişme konut alanlarının kullanıma açılması ile yetersiz olacaktır. Anaokulu ve ilkokul alanının yaya erişim mesafeleri kapsamında yetersiz sayılmasının yanı sıra Germencik merkezde yer alan 3 lise alanının yaya erişim mesafesi açısından mevzuata uygun olduğu ve yeterli sayıldığı ortaya çıkmıştır.

İlçe merkezinde sağlık tesislerinden Germencik İlçe Devlet Hastanesi yer almaktadır. İlçe merkezinde 1 No'lu ve 2 No'lu olmak üzere iki adet Aile Sağlık Merkezleri bulunmaktadır.

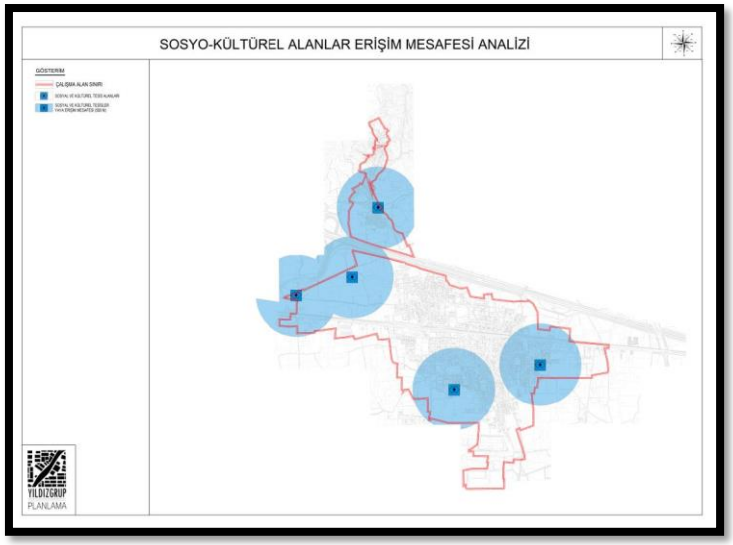
İlçe merkezinin kuzeyi ve güneyinde (gelişme konut alanları ve ilçe merkezinin batısında) dini tesislerin yaya erişim mesafesi açısından yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Germencik ilçe merkezinde yer alan Germencik Belediye Parkı, Kent Meydanı ve 19 Mayıs Gençlik Parkı ilçede yer alan önemli yeşil alanlardandır. İlçede yeşil alanlar homojen dağılmamakta aynı zamanda merkeze yaklaştıkça sayıca ve alansal büyüklük olarak azalmaktadır. Park alanı Hıdırbeyli Mahallesinde yaya erişim mesafesi açısından yetersiz olup, çocuk bahçesi ve oyun alanları ilçe merkezi genelinde yaya erişim mesafesini sağlamamaktadır (Şekil 19).



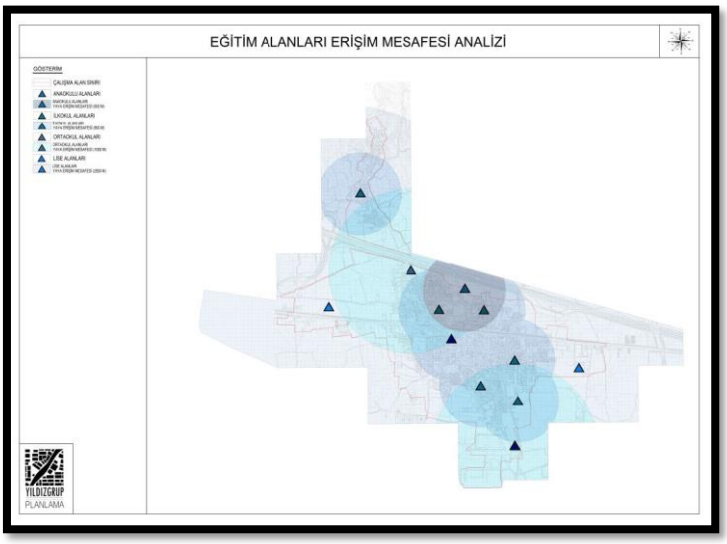
Şekil 19 Açık ve Yeşil Alanlar Erişim Mesafesi Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Germencik İlçe Merkezinde imar planına işlenmiş olan 5 adet sosyal tesis alanı bulunmakta ve bu 5 adet tesisin erişim mesafeleri mevzuat kapsamında incelendiğinde bu tesislerin üçünün Hıdırbeyli mahallesinde yer alması nedeniyle ilçe geneline bakıldığında yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır (Şekil 20).



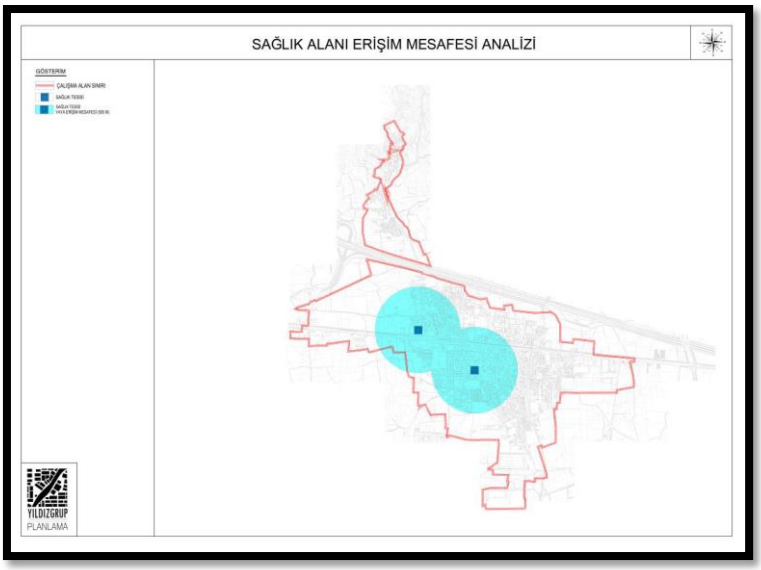
Şekil 20 Sosyo-Kültürel Alanlar Erişim Mesafesi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Belediye Hizmet Alanları ilçede kent merkezinde ve çeperlerinde bulunmaktadır. Diğer resmi kurum alanları Aydın – Germencik Karayolunun güneyinde ilçe merkezi girişinde bulunan İlçe Jandarma Komutanlığı ve İlçe Emniyet Müdürlüğü, Kaymakamlık, İlçe Tarım kooperatifleridir. Ayrıca ilçe merkezinin doğusunda Aydın Germencik Yamantürk Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır (Şekil 21).



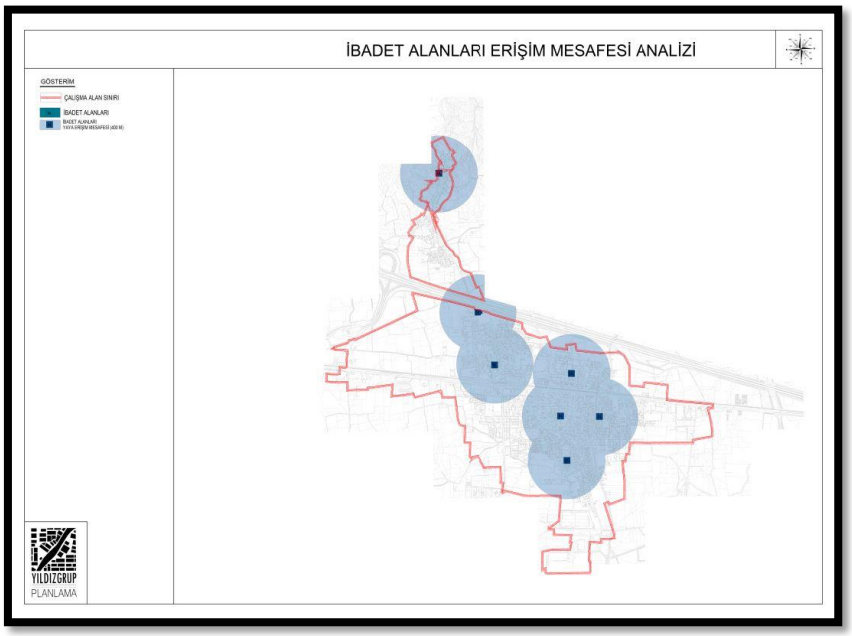
Şekil 21 Eğitim Alanları Erişim Mesafesi Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Germencik İlçe Merkezinde imar planına işlenmiş olan 2 adet sağlık tesis alanı bulunmakta ve bu 2 adet tesisin erişim mesafeleri mevzuat kapsamında incelendiğinde bu tesislerin merkezde yer alması nedeniyle ilçe geneline bakıldığında yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır (Şekil 22).



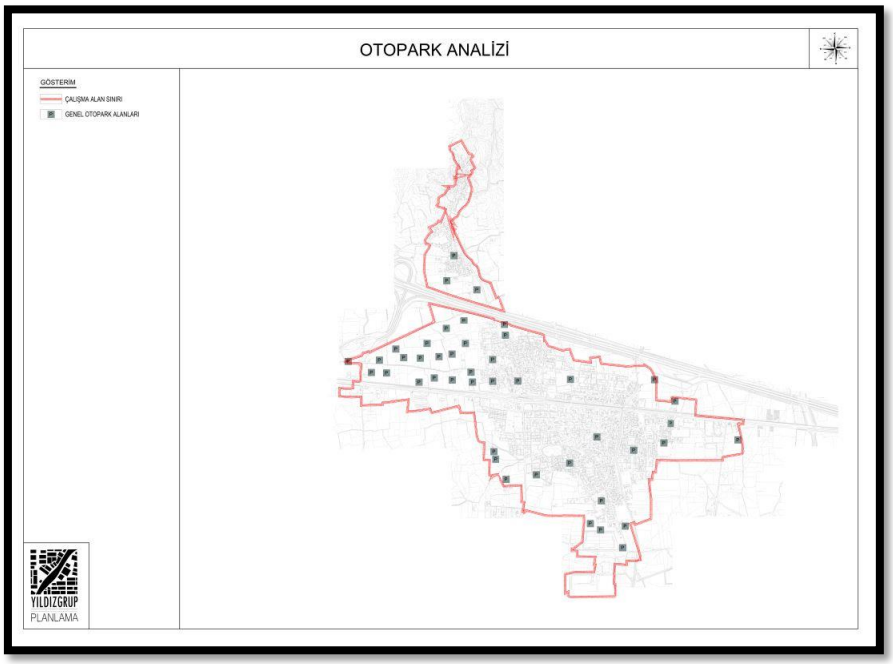
Şekil 22 Sağlık Alanları Erişim Mesafesi Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Germencik İlçe Merkezinde imar planına işlenmiş olan 7 adet ibadet tesis alanı bulunmakta ve bu 7 adet tesisin erişim mesafeleri mevzuat kapsamında incelendiğinde bu tesislerin ilçe geneline bakıldığında yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır (Şekil 23).



Şekil 23 İbadet Alanları Erişim Mesafesi Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Germencik İlçe Merkezinde imar planına işlenmiş olan otopark alanları analizi yapılmıştır. Yoğunlaşma kent merkezinin batısında bulunmaktadır. (Şekil 24).



Şekil 24 Otopark Sağlık Alanları Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

3.1.5.2. Teknik Altyapı Alanları

Aydın ilinde içme ve kullanma suyu çoğunlukla su kuyularından sağlanmakla birlikte İkizdere Barajı'ndan (9.864.006 m3 /yıl) su temini sağlanmaktadır. Aydın'da içme ve kullanma suyu şebekesi şebekelerinden temin edilen su miktarının %84'ü kuyu, %10'u baraj, %6'sı akarsulardan sağlanmaktadır. Bahsi geçen su kuyularının adedi 328, Germencik ilçesinde su kuyusu adedi ise 7'dir. Ayrıca Germencik sınırlarında toplam 50 adet su deposu bulunmaktadır. İl genelinde 65 adet içme suyu arıtma tesis tablosu var iken Germencik ilçesinde 3 adet ime suyu arıtma tesisi bulunmaktadır. Germencik ilçesindeki arıtma tesislerinden Uzunkum Mahallesinde arsenik, Çamköy Mahallesinde demir-mangan ve Meşeli'de demir-mangan-amonyum paket arıtması yapılmaktadır. (Tablo 12).

Tablo 12 Aydın İli İçme Suyu Arıtma Tesisleri Tablosu

İLÇE	ARITMA TESİS SAYISI
KOÇARLI	16
SÖKE	11
ÇİNE	7
KARPUZLU	6
YENİPAZAR	2
NAZİLLİ	7
EFELER	7
İNCİRLİOVA	1
GERMENCİK	**3**
BOZDOĞAN	2
SULTANHİSAR	1

Kaynak: ABB,2022

Germencik ilçesindeki sulama projeleri; Oyuk Barajı ve Ortaklar Ovası Sulaması Projesi (2309 Ha), Germencik Ömer Beyli Gölet'i Sulaması (73 Ha)'dır. İşletmede olan Hıdırbeyli Gölet'i (273 Ha) olarak karşımıza çıkmaktadır. "2018 yılı verilerine göre Germencik'te basınçlı sulama tipi olan yağmurlama sistemini 18 işletme 335 Da'lık alanda kullanırken, damla sulama sistemini 62 işletme 800 Da'lık alanda yapmaktadır." (ABB, 2022).

Aydın'da kanalizasyon şebekesi hizmeti alan 1.097.746 kişi bulunmaktadır. Aydı nüfusunun %89'una kanalizasyon hizmeti verilmektedir (TÜİK Coğrafi İstatistik Portalı, 2023) Elde edilen verilere göre Germencik ilçesinin kanalizasyon kullanımının nüfusa oran % 71 ile il Aydın il ortalamalarının altında olduğu görülmektedir (Tablo 13).

Tablo 13 Aydın İli Kanalizasyon Kullanımı ve Nüfus İlişkisi

İLÇE	KANALİZASYON KULLANIMININ NÜFUSA ORANI	İLÇE	KANALİZASYON KULLANIMININ NÜFUSA ORANI
BOZDOĞAN	37.1	KOÇARLI	33.71
BUHARKENT	58.62	KÖŞK	44.51
ÇİNE	47.22	KUŞADASI	95.58
DİDİM	95.2	KUYUCAK	65.97
EFELER	91.7	NAZİLLİ	87.74
GERMENCİK	**71.81**	SÖKE	91.21
İNCİRLİOVA	78.52	SULTANHİSAR	73.2
KARACASU	47.7	YENİPAZAR	51.6
KARPUZLU	18.11		

Kaynak: ABB,2019

Germencik Ortaklar Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan atık su arıtma tesisinde 2000 m^3/ gün atık su arıtılarak Naipli Çayına deşarj edilmektedir. İlçe merkezinde arıtılan atık su 5.000 m^3/ gündür. Arıtılan atık sular DSİ kanalına deşarj edilmektedir.

Germencik ilçesi Aydın İzmir Karayolu ve İzmir- Denizli Karayolu aksları arasında yer almanın yanı sıra Demiryolu Hattı ilçe merkezinden geçmektedir. Bu açıdan ulaşım altyapısı güçlü sayılmaktadır.

3.1.5.3. Arazi Kullanım

Germencik ilçe sınırlarının yaklaşık % 56'sı zeytinlik, %3'ü dikili tarım arazileri, %17 ise diğer tarım arazileri, %4'lük kısmı makilik ve fundalık, % 14'ü ise orman alanlarından oluşmaktadır. Kırsal ve kentsel yerleşme alanlarının ilçe sınırındaki kullanımlardaki oranı yaklaşık %4'tür. Yerleşme alanları dışında ilçede ticaret, sanayi, park, sosyo kültürel tesisiler, enerji üretim tesisiler ve belediye hizmet alanları ilçe genelinde bulunmaktadır.

Yerleşim yerlerinin şekillenmesinde önceki bölümlerde bahsi geçen önemli ulaşım aksları (Karayolu-Demiryolu), imar planı kararları, Germencik ilçesinin verimli tarım toprakları üzerine kurulması nedeniyle tarımsal dokunun korunması etkili eşiklerden olmuştur. Verimli tarım arazilerinin ilçe merkezinde de varlığını sürdürmesi, kırsal doku ile kentsel dokunun birlikteliğinin devam etmesine neden olmuştur. Beraberinde ilçe merkezinde de müştemilat yapılarının kullanımının oldukça fazla olduğu, incir ve zeytin bahçeleri yer almaktadır.

Germencik ilçesinde;

Aydın- İzmir Karayolu, yol boyu ticaret gelişimi demiryolunun karşı tarafında Aydın istikametinde,

Batı girişinde büyük alanlı sanayi alanları (Tariş'e ait depolar ve zeytinyağı fabrikası, tuğla fabrikası gibi tesisler),

İlçe merkezi çıkışında küçük alan kullanımı bulunan sanayi siteleri,

Aydın-İzmir Karayolu üzerinde resmi kurum alanları (Kaymakamlık, jandarma mal müdürlüğü) konumlanmıştır.

Kent merkezindeki dokuya bakıldığında; zemin kat kullanımlarında ticaret üst katlar konut olarak kullanılan yapılara rastlanılmaktadır.

İlçe merkezinde konut kullanımının daha ağırlıklıdır. Fakat yerleşim yerinin güneyindeki sanayi ve ticaret kullanımları bulunmaktadır ve bu alanlar sayı ve büyüklük açısından fazladır. İlçe merkezinde yer alan TEDAŞ tesisleri de büyük alan kaplayan alanlar arasında yer almaktadır. Bunun yanında son yıllarda yapılan jeotermal enerji üretim tesisleri en çok bu bölgede yer seçmişlerdir.

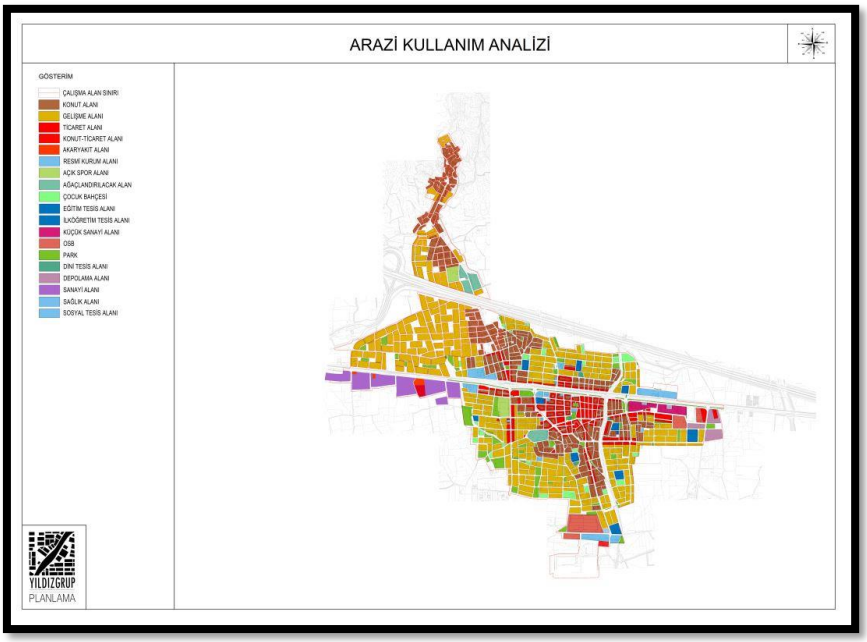
Hıdırbeyli Mahallesi, Germencik ilçe merkezi ile hem imar planı hem de mevcut yapılaşmalar açısından birleşmiş durumdadır. Hıdırbeyli Mahallesi yerleşim merkezi kırsal karakterdeki özelliğini korumakta iken gelişme konut alanlarında bu özelliğini kaybetmiştir.

İlçe genelinde konut dokusu içerisinde tarımsal ürünlerin depolandığı tesisler yer almaktadır. Germencik İlçe Merkezindeki Yapıların Kullanımlarına Göre Dağılımı (Tablo 14).

Tablo 14 Mevcut Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ADET	KULLANIM TÜRÜ	ADET
AKARYAKIT	7	KONUT	5066
ASKERİ YAPI	1	KÜÇÜK SANAYİ	196
DEPO	32	MÜŞTEMİLAT	11098
DEPO+ KONUT	12	RESMİ KURUM	34
SOSYAL TESİS	2	SAĞLIK TESİSİ	4
CEMİİ	9	SANAYİ TESİSİ	68
EĞİTİM TESİSLERİ	11	SERA	58
GAR	6	SPOR TESİSİ	7
HARABE	135	TİCARET	138
İNŞAAT	42	TİCARET+KONUT	187
JES	9	TRAFO	31
TOPLAM		**17154**	

Kaynak: ABB,2022



Şekil 25 Arazi Kullanım Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

İlçe merkezinde bulunan yapıların 11098 adet ile yaklaşık %64'ünün müştemilat yapılarından oluştuğu, 5006 adet ile yaklaşık %30'unun konut yapılarından, kalan yaklaşık %6'lık kısmının ise sanayi, ticaret, ticaret konut gibi karma yapılardan, depo ve sosyal donatı tesislerinden oluştuğu tespit edilmiştir. İlçe merkezinde 135 adet harabe yapı ve 42 inşaat halinde yapı bulunmaktadır (ABB,2022).

3.1.5.4. Mülkiyet Durumu, Arazi Sahipliliği ve İmar Uygulamaları

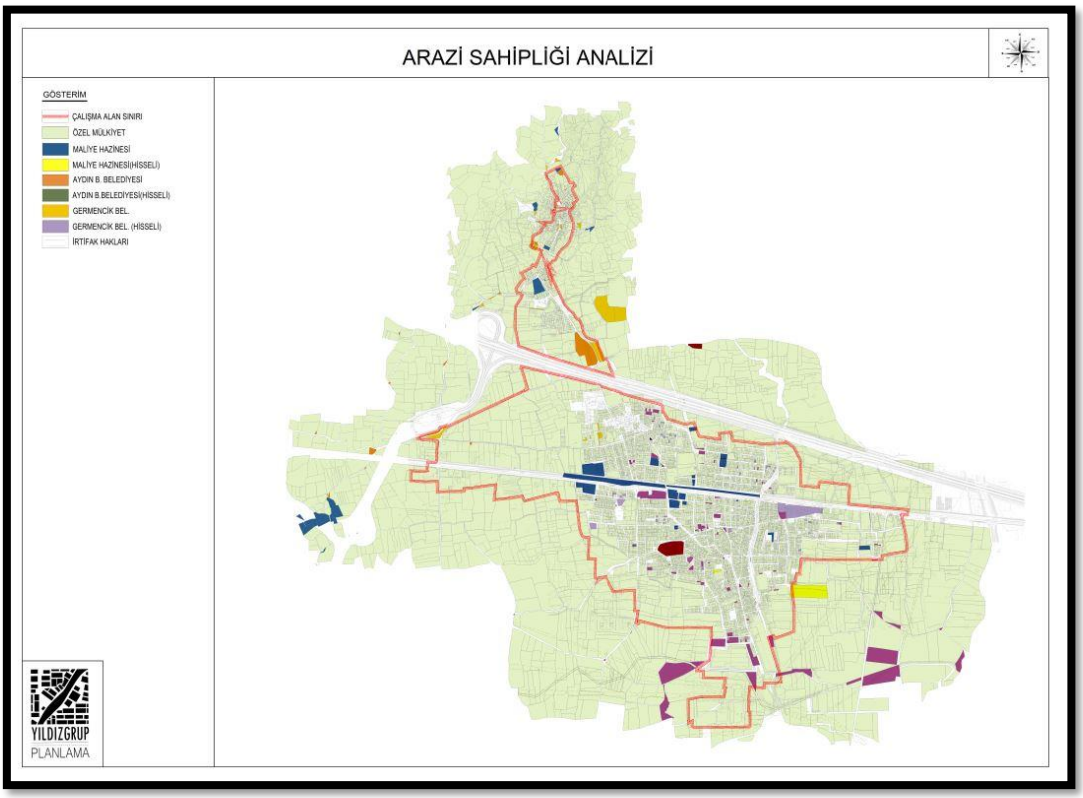
Germencik İlçe merkezinde mülkiyet durumu ve arazi sahipliği bakımından taşınmazların büyük bir kısmı özel mülkiyet olup Maliye Hazinesi, Aydın Büyükşehir Belediyesi ve Germencik Belediyesi'ne ait kamu mülkiyetinde olan taşınmazlar da bulunmaktadır. kamu mülkiyetindeki arazilerin % 49'unun Germencik Belediyesi'ne ait olduğu ve belediyenin bu alanlarda tam mülkiyete sahip olduğu, % 29'unun tam mülk sahipliği ile Maliye Hazinesine ait olduğu, Aydın Büyükşehir Belediyesinin 22 adet taşınmazla Germencik'te bulunan kamu arazilerinin % 6 sına sahip olduğu görülmektedir (Tablo 15; Harita 26).

Maliye hazinesine ait taşınmazların karayolu kenarında yoğunlaştığı ve bu yolların kamulaştırılması sonucu mülkiyetine geçtiği anlaşılmakta iken Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetlerinin mezarlık alanları ve ASKİ altyapı tesislerinde bulunduğu görülmektedir. TEDAŞ'a ait elektrik dağıtım hatları üzerinde irtifak hakları mülkiyetlere işlenmiştir. Özel mülkiyette parselasyonu tamamlanmış olan ilçe merkezi ve çevresindeki taşınmazlarda parsel büyüklüklerinin 100 m^2 ve altında olduğu görülmektedir (ABB,2022).

Tablo 15 Germencik Kamu Mülkiyetindeki Taşınmazlar

KURUM	ADET	ALAN (m2)	ORAN (%)
AYDIN BÜYÜŞEHİR BELEDİYESİ	22	32.839	6
GERMENCİK BELEDİYESİ (TAM)	226	254.639	49
MALİYE HAZİNESİ (TAM)	49	150.219	29
GERMENCİK BELEDİYESİ (HİSSELİ)	49	44.888	9
MALİYE HAZİNESİ (HİSSELİ)	4	34.245	7
TOPLAM	350	516.83	100

Kaynak: Germencik Belediyesi,2023



Şekil 26 Arazi Sahipliği Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Belediyesi Verileri- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Planlamaya konu edilecek 516 ha içerisinde 238 ha alan için imar uygulaması yapılmıştır. Bu uygulamaların çoğunluğu yerleşik alanı kapsamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunun 15. ve 16. maddelerine istinaden tevhid, ifraz gibi arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu oluşan parseller daha yoğun görülmektedir. Uygulama etaplarının daha çok ada bazında tanımlandığı, DOP-KOP dengesinin gözetilmediği, büyük alan kapsayan donatı alanlarının uygulama dışında bırakıldığı görülmektedir (ABB, 2022), (Tablo 16).

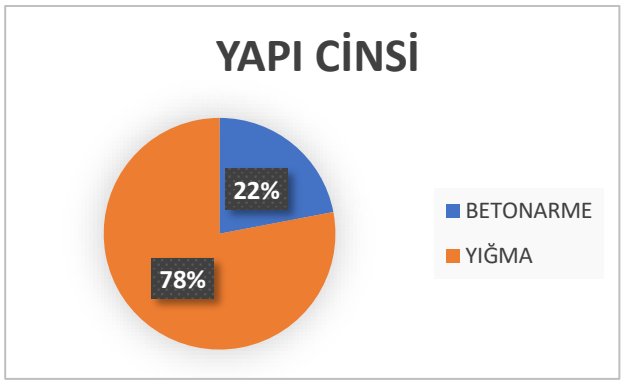
Tablo 16 Germencik İmar Uygulaması Yapılan Alanlar

KURUM	ALAN (ha)
Germencik Analiz Alanı	1089
Planlamaya Esas Alan	516
İmar Uygulaması Yapılmış Alan	238
İmar Uygulaması Yapılmayan Alan	278

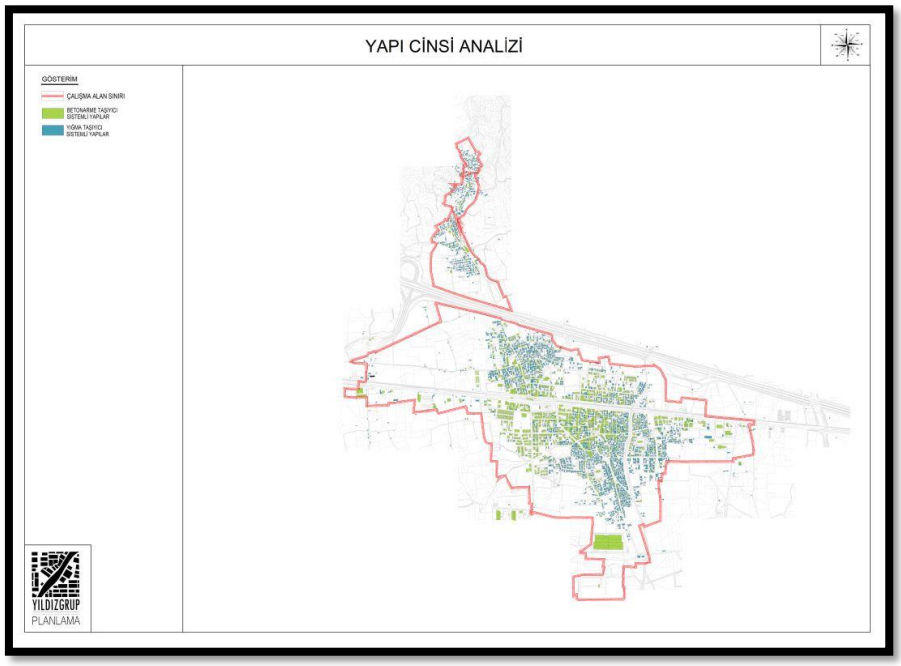
Kaynak: Germencik Belediyesi,2023

3.1.5.5. Yapı Cinsleri, Nitelikleri ve Kat Adetleri

Germencik ilçe merkezinde yapılan yapı sistemleri analizine göre müştemilat ve sundurma olarak kullanılan binalar ayrı tutulmak üzere toplam 5572 adet yapının yaklaşık %22'sinin betonarme % 78'inin yığma yapı sistemi ile yapıldığı tespit edilmiştir. Yığma yapıların çoğunluğunu tek katlı yapılar oluşturmaktadır. İlçe merkezinin güneyinde ve kuzey batısında yoğunlaşan yığma yapılarda sundurma kullanımları da daha fazladır (Grafik 4; Şekil 27).

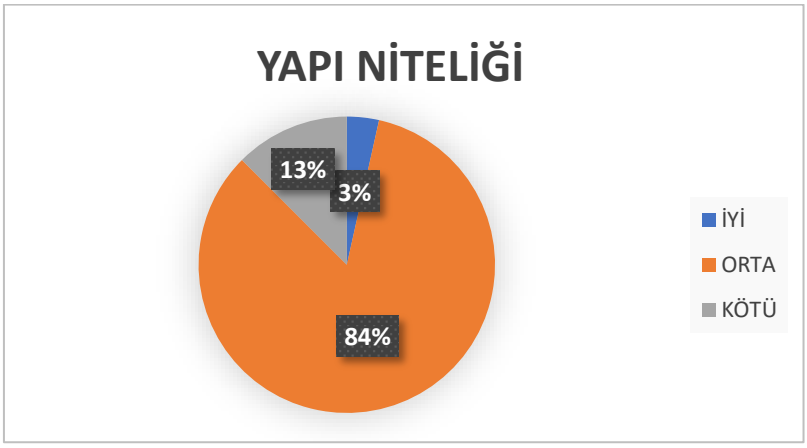


Grafik 4 Germencik Yapı Cinsi
Kaynak: ABB,2022

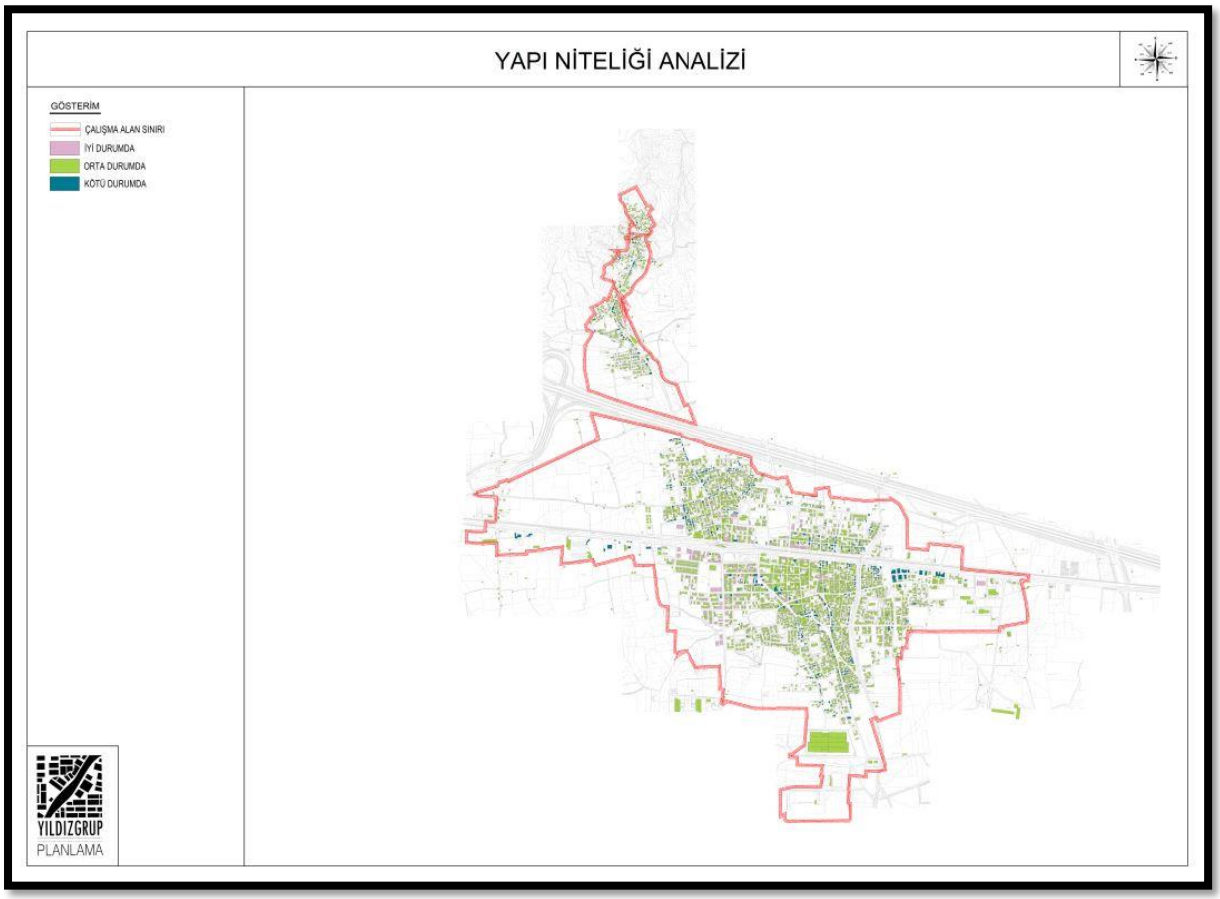


Şekil 27 Yapı Cinsi Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

Yapıların nitelikleri incelendiğinde % 84'ünün orta kalitede binalardan oluştuğu, % 12,5 inin kötü durumda olduğu ve % 3,5'inin ise iyi durumda olduğu gözlemlenmektedir. İyi durumda olan yapıların gelişme konut alanlarında yapılan yeni yapıları oluşturduğu görülmektedir (Grafik 5; Şekil 28).



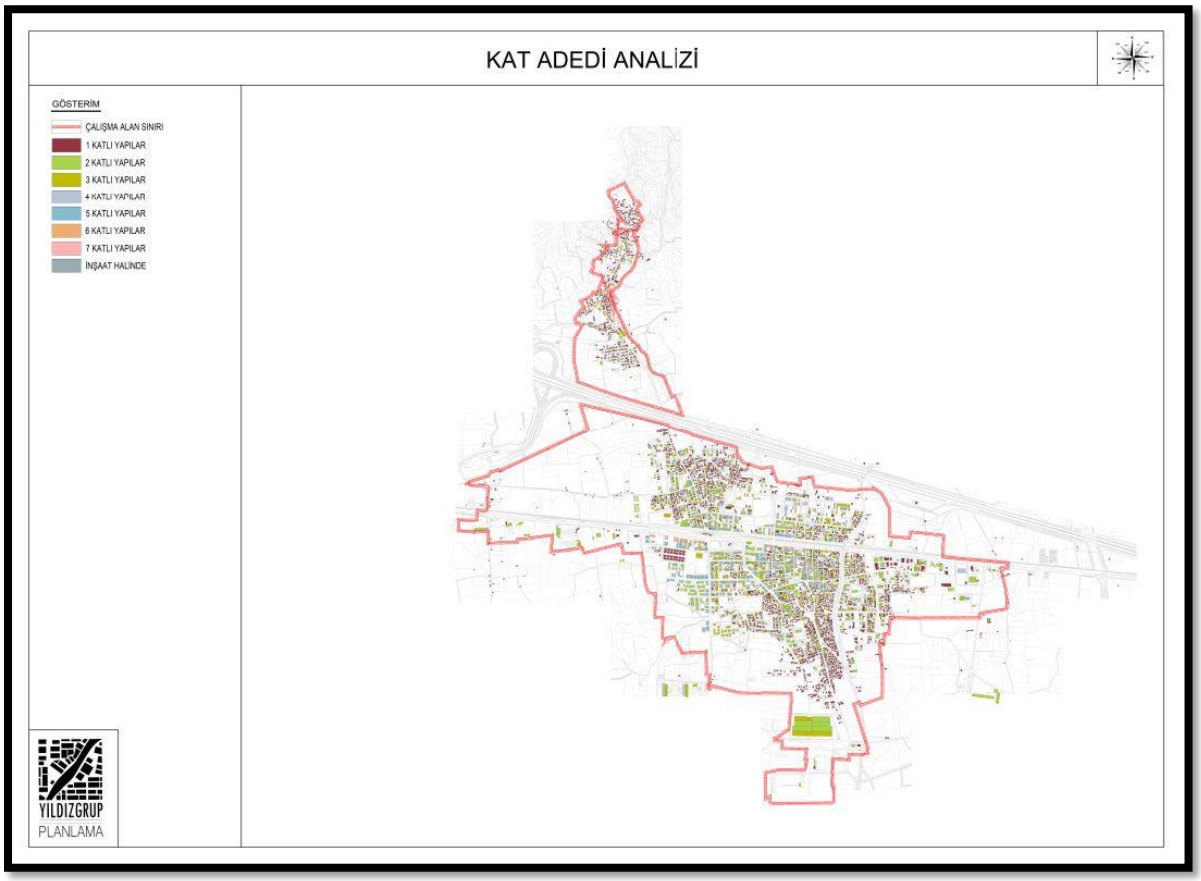
Grafik 5 Germencik İlçe Merkezi Yapı Niteliği Dağılımı
Kaynak: ABB,2022



Şekil 28 Yapı Niteliği Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

İlçe merkezinde kat adetlerinin 1- 5 kat arasında değiştiği görülmektedir. 1 katlı yapılar 3385 ile toplam yapıların %60'ını oluşturmaktadır. İlçe merkezinin doğusu, güneyi ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. 2 katlı yapılar 1210 adet ile toplam yapıların %21'ini, 3 katlı yapılar 557 adet ile toplam yapıların % 10 unu, 4 katlı yapılar 242adetile toplam yapıların

%4'ünü oluşturmaktadır. 5 katlı 152, 6 katlı 39 ve 7 katlı 12 yapı bulunmaktadır. 49 adet inşaat halinde olan yapı tespit edilmiştir (Şekil 29).



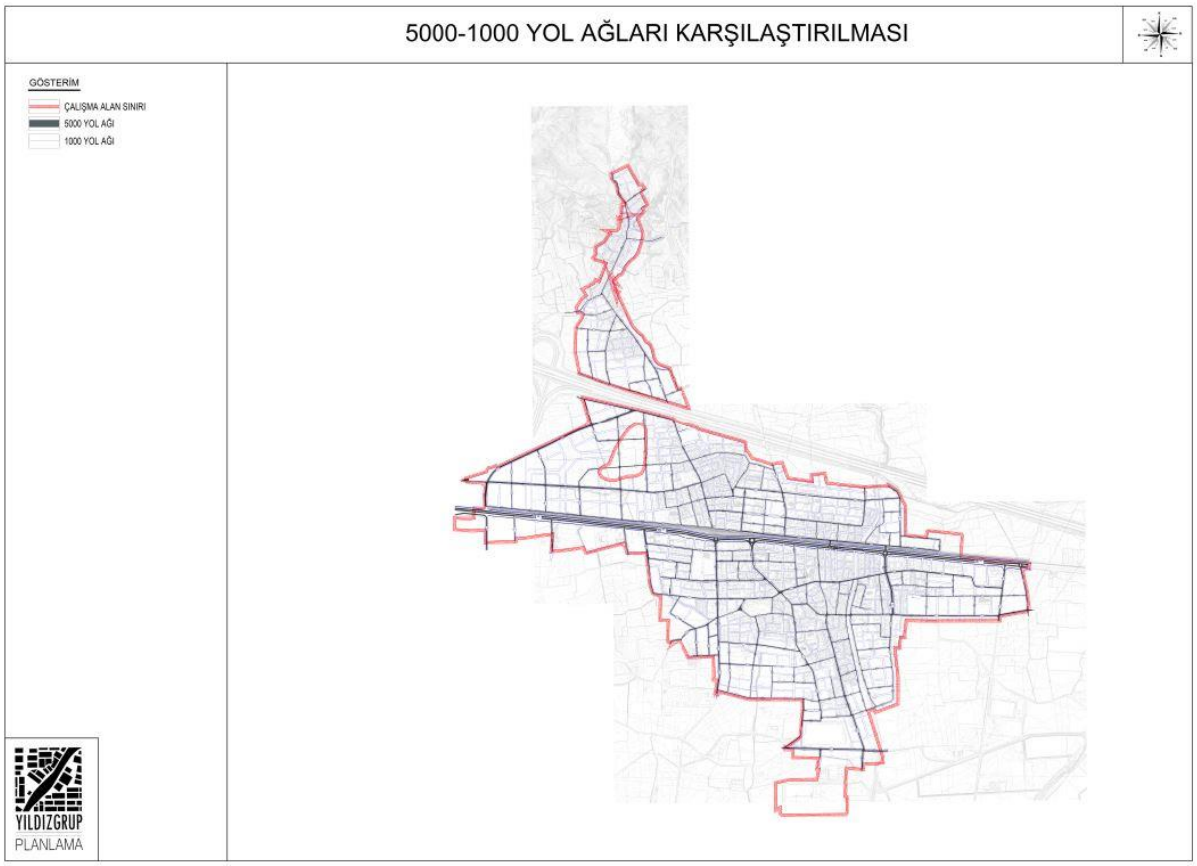
Şekil 29 Kat Adedi Analizi
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

İlçe merkezi genelinde yatay bir yapılaşma düzeni görülmektedir. Çok katlı yapı yapma eğilimi ve/veya baskısı bulunmamaktadır. İlçe merkezi merkez dokusunda kat adetleri imar planı koşullarına da bağlı olarak yükselme eğilimindedir. He ne kadar kat adetleri ile ilgili bir plan bütünlüğü bulunmasa da kent siluetini bozucu nitelikte çok katlı yapılara rastlanılmamaktadır. Aynı ada içerisinde farklı katlarda yapılaşma koşulları olan alanlarda kent silüetinin bozmaktadır.

3.2. Üst Ölçek Planlara Ait Analizler (1/5000)

3.2.1. Ulaşım Ağı

16.06.2022 tarih 198 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile yürürlükte olan ana ulaşım ağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda korunmuştur (Şekil 30).



Şekil 30 5000-1000 Ulaşım Ağı Karşılaştırması
Kaynak: Büro Çalışmaları- Germencik Nazım İmar Planı, 2022

3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Sentez Çalışması

3.3.1. Nüfus Projeksiyonları

Aydın İli, Germencik İlçesi Kent Merkezi ve Çevresi (Hıdırbeyli Mahallesi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda 2045 yılı hedef yılı kabul edilmiştir.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Plan Açıklama Raporu 66. Sayfada "Nazım imar planı çalışmasında Germencik kent merkezinde mevcut uygulama imar planlarına ait sınırlar aşılmamıştır. İlkesel olarak uygulama imar planında sağlanmış imar haklarında herhangi bir artışa gidilmeyerek mevcut plan kapasitesi korunmuştur". 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, yürürlükte bulunan plan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden nüfus kapasitesi belirlenmiştir (Tablo 17).

Tablo 17 Germencik Mevcut Uygulama İmar Planı Kapasitesi (Nüfus)

GERMENCİK MEVCUT PLAN KAPASİTESİ (NÜFUS)					
KULLANIM	**ALAN**	**EMSAL**	**DAİRE B**	**HANE HALKI**	**NÜFUS**
AYRIK_2 KAT_KONUT	470453	0.80	150	3.12	7828
AYRIK_2 KAT_KONUT	349380	0.60	150	3.12	4360
AYRIK_3 KAT_KONUT	8102	0.60	150	3.12	101
AYRIK_3 KAT_KONUT	27102	0.90	150	3.12	507
AYRIK_3 KAT_KONUT	337895	1.20	150	3.12	8434
AYRIK_4 KAT_KONUT	156863	1.60	150	3.12	5220
AYRIK_5 KAT_KONUT	134811	2.00	150	3.12	5608
BİTİŞİK_2 KAT_KONUT	282340	1.60	150	3.12	9396
BİTİŞİK_3 KAT_KONUT	227774	2.40	150	3.12	11370
BİTİŞİK_4 KAT_KONUT	51261	3.20	150	3.12	3412
BİTİŞİK_5 KAT_KONUT	3790	4.00	150	3.12	315
BLOK_5 KAT_KONUT	112770	2.00	150	3.12	4691
BLOK_4 KAT_KONUT	13218	1.60	150	3.12	440
SERBEST_5 KAT_KONUT	2795	4.00	150	3.12	233
SERBEST_2 KAT_KONUT	72407	1.60	150	3.12	2410
SERBEST_3 KAT_KONUT	7205	2.40	150	3.12	360
TİCK_AYRIK_2 KAT	9154	0.40	150	3.12	76
TİCK_AYRIK_4 KAT	2672	1.20	150	3.12	67
TİCK_AYRIK_5 KAT	21357	1.60	150	3.12	711
TİCK_BİTİŞİK_2 KAT	14615	0.80	150	3.12	243
TİCK_SERBEST_2 KAT	7295	0.80	150	3.12	121
TİCK_BİTİŞİK_3 KAT	56073	1.60	150	3.12	1866
TİCK_BİTİŞİK_4 KAT	43299	2.40	150	3.12	2161
TİCK_BİTİŞİK_5 KAT	119372	3.20	150	3.12	7945
TİCK_BİTİŞİK_6 KAT	12292	4.00	150	3.12	1023
				TOPLAM NÜFUS=	**78900**

Kaynak: Büro Çalışmaları

6360 sayılı kanun kapsamında Aydın İli Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçmiştir. Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu çalışmaları sırasında mevcut plan kapasitesi 1/1000 ölçekli raster uygulama imar planları üzerinden hesaplanmış olup, Germencik Belediyesi Meclis Kararları ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçmeden önce yapılan plan değişiklikleri bu kapasite nüfusuna arşivlerinde bulunmadığı için dahil edilmemiştir. Bu planlar üzerinden yapılan hesaplamalar sonucunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapasitesi her ne kadar 64.000 kişi olarak hesaplanmış olsa da Germencik Belediyesi tarafından alınan geçmiş tarihli Belediye Meclis Kararları kapsamında planlama çalışmalarına esas olarak verilen mevcut imar planı kapasitesinin 78.900 kişiye çıktığı tespit edilmiştir. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda 78.900 kişi değil 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile belirlenen nüfus kapasitesi kabul edilmiştir.

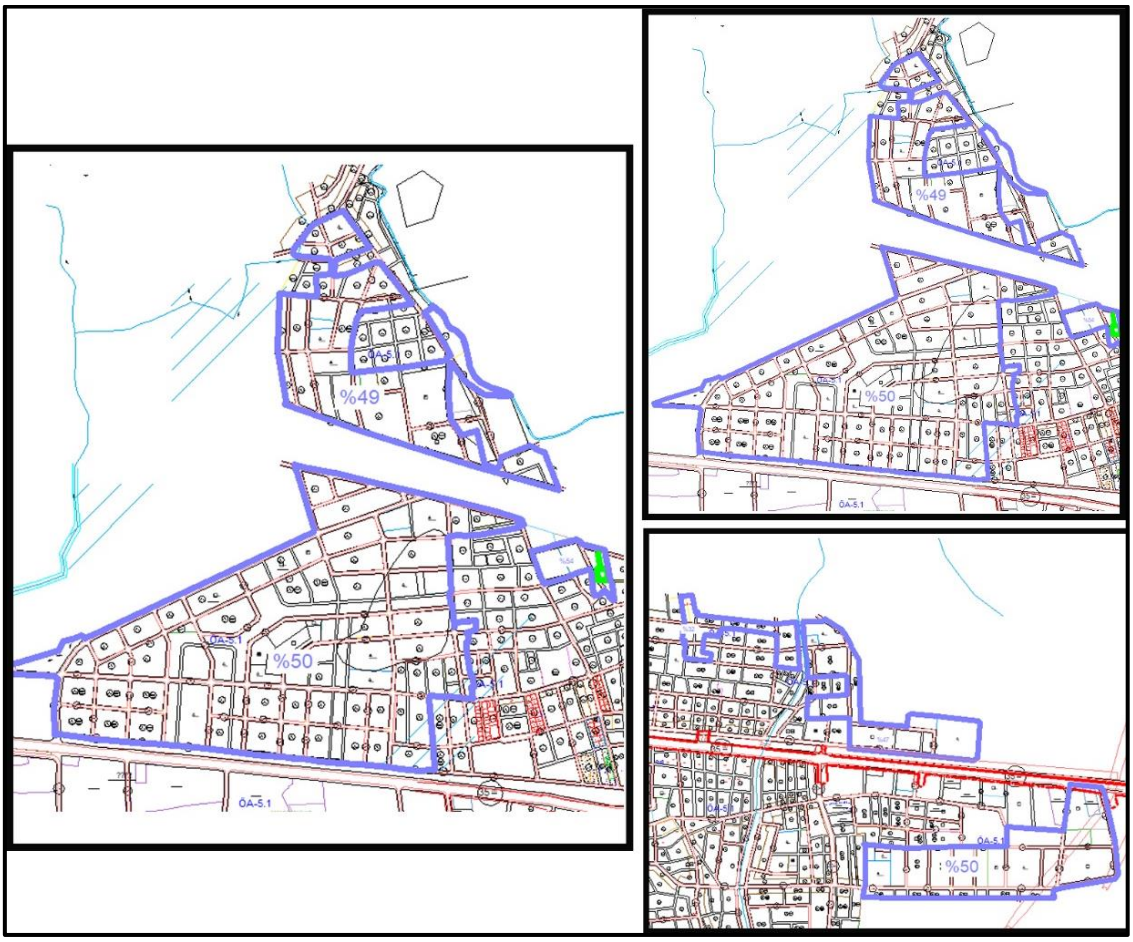
3.3.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Plan Açıklama Raporu sayfa 59'da yer alan "Germencik ilçesi meri imar planı ve plan kararları, uygulanması yönünden incelendiğinde, toplam yaklaşık 525 ha'lık planlı alandan, 352,4 ha büyüklüğündeki tapuya tescilli mülkiyetlerin yaklaşık 193,3 ha'lık alanın yani %54,9'luk kısmının gerçekleştiği, yaklaşık %45,1'ini oluşturan 159,1 ha büyüklüğündeki planlı alanın ise gerçekleşmediği görülmüştür." Açıklaması kapsamında gerçekleşme oranının **%54.9** olmak üzere ele alındığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda "Onaylı imar planına göre fiziksel gerçekleşme oranının düşük olması, planlı olan ancak yapılaşmaya geçilmemiş alanların mevcut imar hakları korunarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları doğrultusunda, teknik altyapı ve sosyal donatı alanları yeniden düzenlenerek iyileştirilmiştir." cümlesi doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve büyüklüklerinin gerçekleşme oranı ile belirlendiği tespit edilmiştir.

Yürürlükte bulunan Mevcut Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları parselasyon durumu da dikkate alınarak öneri revizyon plana işlenmiştir. Meskûn dokuda parselasyonunu tamamlanmış alanlarda nüfusa göre donatı alanı ayrılmaya çalışıldığında kamulaştırma maliyeti çıkmaktadır. Bu durumun önüne geçmek amacıyla meskûn doku içerindeki uygulama görmeyen alanlara içerisinde de donatı alanları ayrılmıştır. Aynı zamanda gelişme konut alanlarında uygulamasını tamamlamış alanlar tekrar DOP'a dahil edilmemiştir (Şekil 31; Şekil 32).

Şekil 31 Uygulama Görmeyen Meskûn Dokuda Donatı Alanları
Kaynak: Büro Çalışmaları

Planlama alanında gelişme konut alanlarında ise Düzenleme Ortaklık Payı oranının %45 üzerinde olması nedeniyle donatı alanları dağılımı ve alan büyüklükleri, DOP oranının %50'yi geçmeyeceği şekilde belirlenmiştir.



Şekil 32 DOP Oranları
Kaynak: Büro Çalışmaları

3.3.3. Meri İmar Planı Gerçekleşme Durumu

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Plan Açıklama Raporu sayfa 59'da yer alan "Germencik ilçesi meri imar planı ve plan kararları, uygulanması yönünden incelendiğinde, toplam yaklaşık 525 ha'lık planlı alandan, 352,4 ha büyüklüğündeki tapuya tescilli mülkiyetlerin yaklaşık 193,3 ha'lık alanın yani %54,9'luk kısmının gerçekleştiği, yaklaşık %45,1'ini oluşturan 159,1 ha büyüklüğündeki planlı alanın ise gerçekleşmediği görülmüştür." Açıklaması kapsamında gerçekleşme oranının **%54.9** olmak üzere ele alındığı tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda da üst ölçek planda belirlenen meri imar planı gerçekleşme durumu kabul edilmiştir.

3.3.4. Çevre Sorunları

İlçede gözlemlenen başlıca çevresel sorunlar şunlardır:

1. **Jeotermal Santrallerin Etkileri:**

Arsenik akışı ve toprak çökmeleri gibi ciddi etkiler gözlemlenmiştir.

Tarlalarda çatlaklar ve yeraltı suyu kirlenmesi riski bulunmaktadır.

2. **Yeraltı Suyu Aşırı Kullanımı:**

Ova boyunca ruhsatsız kuyu açımı ve kontrolsüz su çekimi, çatlak oluşumuna neden olmaktadır. Yeraltı suyu beslenemediğinde çözülmeler ve toprak altı boşluklar ortaya çıkmaktadır.

3. **Su Kirliliği:**

Menderes Havzası ve kollarında endüstriyel ve evsel atık suların dere ve çaylara karışması, ciddi kirlenme sorunlarına yol açmaktadır. Organik ve inorganik kirlilik dikkat çekmektedir.

4. **Altyapı ve Tarımsal Yapı Baskısı:**

Tarım alanlarının sanayi ve altyapı yatırımlarıyla parçalara ayrılması, ekosistem üzerindeki baskıyı artırıyor. Özellikle küçük sanayi alanlarının ve jeotermal tesislerin tarıma yakınlığı sorun yaratmakta.

3.3.5. Çevresel Kaynaklar / Çevre Değerleri ve Kentin Çevreye Etkileri

İlçe merkezinde, İstasyon Mahallesi'nde Germencik Belediyesi tarafından yaptırılan park ve düğün salonu kompleksi, sosyal yaşamın merkezlerinden biridir

Mesire Alanları

- *Dağyeni Mesire Alanı*: Belediye tarafından planlanan ve yakın zamanda hizmete açılması planlanan bu alan, yeşil ve doğal bir ortam sunarak sosyal buluşma noktası haline gelmesi hedefleniyor.
- *Turanlar Mesire Alanı*: İlçe rehberlerinde yer alan diğer doğal dinlenme ve sosyal alanlardan biridir.

Antik Kentler ve Kültürel Değerler
Germencik ilçesinde yer alan iki önemli antik kent, hem kültürel hem de çevresel değer taşıyor:

- *Magnesia Antik Kenti*: Menderes Nehri taşkın yatağı içinde yer alır ve alüvyon birikimi nedeniyle zengin doğa-tarih dokusu sunar.
- *Nysa Antik Kenti*: Roma ve Helenistik dönemlere ait kalıntılarla çevre dostu bir doğa-kültür koridoru oluşturur. Gymnasium, tiyatro, agora gibi yapılarıyla çevresel peyzajına uyum sağlar.

3.3.5.1. Sit Alanları, Taşınmaz Kültür Varlıkları

Germencik ilçesi sınırları içerisinde; 9 adet arkeolojik sit alanı, 1 adet kentsel sit alanı, 1 adet tarihi sit alanı, 1 adet arkeolojik ve kentsel sit alanı olmak üzere toplam 12 adet sit alanı bulunmaktadır.

Germencik ilçesinde ayrıca; 1 adet anıt ve abide, 9 adet arkeolojik sit alanı, 1 adet kentsel sit alanı, 1 adet tarihi sit alanı, 1 adet arkeolojik ve kentsel sit alanı, 4 adet idari yapı, 12 adet kültürel yapı, 3 adet askeri yapı, 5 adet endüstriyel ve ticari yapı, 7 adet dinsel yapı, 14 adet mezarlık, 38 adet sivil mimarlık örneği ve 2 adet kalıntı olmak üzere toplam 99 adet taşınmaz kültür varlığı mevcuttur.

3.3.5.2. Sulak Alanlar (Germencik)

Sulak alanlar; doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu olabilen, denizlerin gel-git hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan, başta su kuşları olmak üzere birçok canlı türü için yaşama alanı oluşturan ekosistemlerdir.

Germencik ilçesi sınırlarında büyük ölçekli göl veya lagün bulunmamakla birlikte, ilçe toprakları **Büyük Menderes Nehri ve kollarının oluşturduğu sulak ekosistemler** ile doğrudan ilişkilidir. İlçenin güneybatısında yer alan **Büyük Menderes Nehri** ve çevresindeki taşkın düzlükleri, mevsimsel olarak su tutan alanlar ile tarımsal sulama kanalları, yerel ölçekte sulak alan işlevi görmektedir.

- **Büyük Menderes Taşkın Düzlükleri**: Özellikle kış ve ilkbahar aylarında taşkın riski nedeniyle su tutan bu alanlar, sazlık ve kamış toplulukları ile kuş göç rotasında yer alan durak noktaları oluşturur.
- **Sulama Göletleri ve Kanalları**: DSİ ve yerel sulama birlikleri tarafından işletilen göletler (ör. Gümüşköy Göleti, Bozköy Göleti) hem tarımsal sulama hem de habitat desteği açısından önemlidir.
- **Yer Altı Suyu Beslemeli Bataklık Alanlar**: Pamuk, mısır ve zeytin tarımı yapılan bölgelerde taban suyu yüksekliği nedeniyle oluşan mevsimsel bataklık ve nemli alanlar, amfibi ve sucul bitkiler açısından önem taşır.

3.3.5.3. Çevredeki Etkinliği Olan Sektörel Yatırım ve Kaynakların Kente Etkisi

Germencik ilçesi, Aydın ilinin batısında, tarım ve tarıma dayalı sanayi faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı, aynı zamanda jeotermal enerji kaynakları açısından zengin bir yerleşimdir. İlçe; verimli Büyük Menderes Ovası toprakları, zeytin ve incir başta olmak üzere yüksek katma değerli tarımsal ürünleri, jeotermal enerji potansiyeli, sanayi tesisleri, turizm alanları ve güçlü ulaşım bağlantıları ile Aydın ili ekonomisinde önemli bir konuma sahiptir.

İlçede tarımsal üretim, ekonominin temel belirleyicisidir. **İncir** (özellikle Sarılop türü) üretimi ve işlenmesi ile **zeytin ve zeytinyağı üretimi** Germencik'in markalaşmış tarımsal faaliyetleri arasında yer almaktadır. İlçede bulunan tarım işletmeleri, ürünlerin hem iç piyasaya hem de ihracata sunulmasında önemli bir rol oynamaktadır. Ayrıca tarıma dayalı sanayi tesisleri (incir işleme fabrikaları, zeytinyağı sıkım tesisleri, paketleme ve depolama üniteleri) istihdam yaratmakta ve ilçenin ekonomik canlılığını desteklemektedir.

Germencik, **jeotermal enerji kaynakları** bakımından Aydın ilinin önde gelen ilçelerinden biridir. İlçe sınırlarında faaliyet gösteren jeotermal enerji santralleri, hem elektrik üretimi hem de sera ısıtma faaliyetleri için kullanılmakta olup, yenilenebilir enerji sektöründe bölgesel ölçekte önemli bir üretim merkezi konumundadır. Jeotermal potansiyel, tarımsal üretimde modern seracılık uygulamalarının gelişmesine de katkı sağlamaktadır.

Sanayi alanında ilçe, **Aydın–İzmir karayolu** üzerindeki konumu sayesinde lojistik avantajlara sahiptir. İlçede küçük ölçekli sanayi siteleri, tarımsal ürün işleme tesisleri, un ve

yem fabrikaları faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra, Ortaklar Mahallesi ve çevresi, hem ticari hem de sanayi faaliyetleri açısından gelişim potansiyeline sahiptir.

Turizm sektörü de Germencik'in ekonomik yapısında etkili olmaktadır. İlçede yer alan **Mastaura Antik Kenti**, **Alangüllü Kaplıcaları**, **Park Aqua Termal Tesisleri** ve doğa turizmine elverişli kırsal alanlar, yerli ve yabancı ziyaretçileri çekmektedir. Jeotermal kaplıcalar ve sağlık turizmi potansiyeli, ilerleyen yıllarda turizm gelirlerinin artmasına katkı sağlayabilecek önemli bir unsurdur.

Eğitim alanında, Germencik'te ilçe halkına hizmet veren ortaöğretim kurumlarının yanı sıra **Adnan Menderes Üniversitesi'ne bağlı meslek yüksekokulları** da bölgesel iş gücü niteliğini artırmaktadır. Özellikle tarım, gıda teknolojisi ve turizm alanındaki eğitim programları, yerel ekonomiye nitelikli insan kaynağı sağlamaktadır.

Bölgedeki yatırım potansiyelini artıran unsurlar arasında;

Jeotermal enerji yatırımları,

Tarıma dayalı sanayi ve ihracat,

Sağlık ve termal turizm,

Ulaşım ağlarının (karayolu ve demiryolu) sağladığı lojistik kolaylık,

İzmir, Kuşadası, Söke ve Aydın merkez pazarlarına yakınlık ön plana çıkmaktadır.

Germencik'in sektörel gelişimi, hem mevcut tarımsal altyapının güçlendirilmesi hem de sanayi ve turizm yatırımlarının çeşitlendirilmesi ile sürdürülebilir şekilde büyüme potansiyeline sahiptir. İlçenin coğrafi konumu, doğal kaynakları ve üretim kapasitesi, Aydın ili ekonomisinde stratejik bir rol üstlenmesini sağlamaktadır.

3.3.5.4. Planlama Alanının Kent İçindeki Yeri ve İşlevi, Planlama Alanıyla Etkileşim

Planlama alanı; **Aydın ili, Germencik ilçe merkezi** sınırları içerisinde yer almaktadır. Germencik ilçesi; batısında İzmir ili Tire ve Bayındır ilçeleri, doğusunda Aydın il merkezine bağlı İncirliova ilçesi, güneyinde Söke ve Koçarlı ilçeleri, kuzeyinde ise İzmir ili Torbalı ve Selçuk ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin kuzeydoğusunda Aydın Dağları, güneyinde ise Büyük Menderes Ovası yer almakta olup, tarımsal üretim açısından elverişli düzlükler ile jeotermal kaynak potansiyeli dikkat çekmektedir.

Germencik, Aydın ilinin batısında, İzmir–Aydın devlet karayolu (D550/E87) ve İzmir–Aydın demiryolu hattı üzerinde stratejik bir ulaşım aksı üzerinde konumlanmıştır. İlçe, deniz seviyesinden ortalama **90 metre** yükseklikte olup, toplam yüzölçümü yaklaşık **440 km²**'dir. Aydın il merkezine **yaklaşık 25 km**, İzmir il merkezine ise **85 km** mesafededir.

Yerleşim tarihi açısından Germencik ve çevresi, antik dönemden günümüze kesintisiz yerleşime sahne olmuştur. İlçe toprakları içerisinde ve yakın çevresinde **Magnezia ad Maeandrum** (Magnesia), **Tralleis** ve **Nysa** gibi antik kentler yer almakta olup, bu durum bölgenin tarihsel ve kültürel önemini artırmaktadır. Arkeolojik veriler, bölgedeki yerleşim geçmişinin M.Ö. 3. binyıla kadar uzandığını göstermektedir.

Osmanlı döneminde Germencik, başlangıçta köy statüsünde iken, Aydın–İzmir demiryolu hattının 19. yüzyılda açılması ile birlikte hızlı bir gelişme sürecine girmiştir. Tarımsal üretim, özellikle **incir ve zeytin** ticareti, ilçenin ekonomik ve mekânsal gelişiminde belirleyici olmuştur. 20. yüzyılın ilk yarısında bucak merkezi olarak idari statü kazanan Germencik, 1948 yılında ilçe statüsüne yükseltilmiştir.

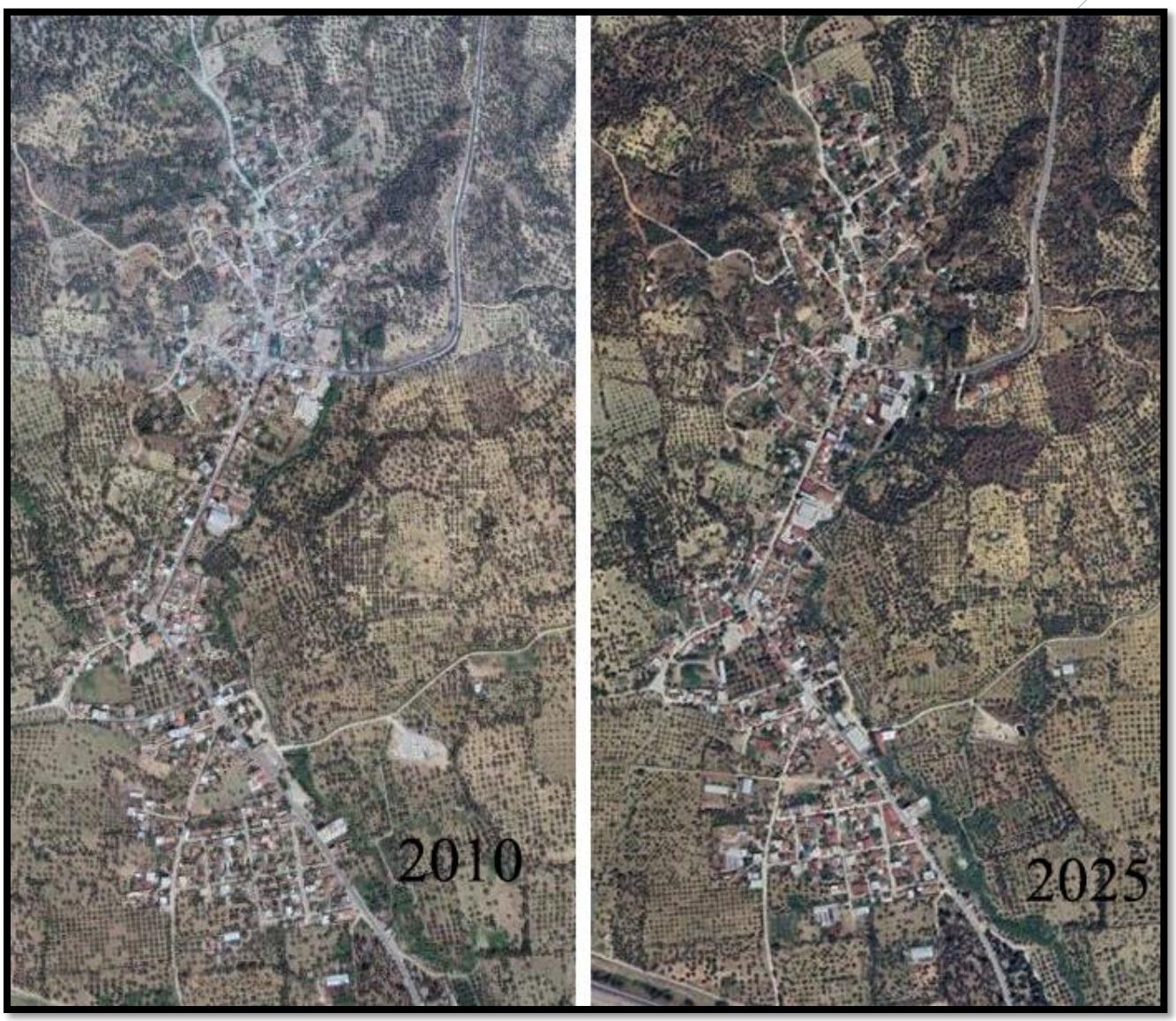
İlçenin gelişimi, **tarım, tarıma dayalı sanayi, jeotermal enerji yatırımları ve ulaşım avantajları** ile desteklenmektedir. Planlama alanı, ilçe merkezinin ticari ve idari çekirdeğini oluşturmakta olup, çevre mahallelerle güçlü ekonomik, sosyal ve ulaşım bağlantılarına sahiptir. Germencik'in, Aydın–İzmir ulaşım koridoru üzerinde yer alması, planlama alanının hem bölgesel hem de kentsel ölçekte stratejik bir konuma sahip olmasını sağlamaktadır.

3.3.4. Gelişme Eğilimleri/ Sorunlar/ Olanaklar

Bu bölümde; planlama alanının bulunduğu Aydın ili ve Germencik ilçesinin fiziksel gelişme, yer seçimi ve talepleri ile ilgili bilgiler verilmektedir.

3.3.4.1. Fiziki Gelişme

Germencik (merkez mahalleler) gelişme eğiliminin çalışma alanı içerisindeki dağılımı açısından incelendiğinde; kentsel yerleşme alanının batı yönüne ve kuzey doğu yönüne doğru gelişmektedir. Ticari olarak gelişme ise planlama bölgesinde de karayolu boyunca doğu-batı yönlerine doğru olduğu tespit edilmiştir (Şekil 33; Şekil 34).



Şekil 33 Yıllara Göre Uydu Görüntüsündeki Değişim (2010-2025)
Kaynak: Büro Çalışmaları; Googleearth, 2025

Şekil 34 Yıllara Göre Uydu Görüntüsündeki Değişim (2010-2025)
Kaynak: Büro Çalışmaları; Googleearth, 2025

3.3.4.2. Yer Seçimi/Yerleşme Talepler

Mevcut imar planı kapasitesinin plan döneminde oluşması beklenen nüfusa yeterli olmadığı Yerleşmede yeni kentsel gelişme alanları önerilmiştir.

BÖLÜM 4. REVİZYON GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI

4.1. Kurum Görüşleri

Bu bölümde; planlama alanına yönelik yönetimsel veriler kapsamında, kamu kurum ve kuruluşlarının uygulamaları, yatırım programları, projeler ve mahkeme kararları ile ilgili bilgiler verilmektedir.

T.C. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2024 tarih ve 199041 sayılı yazısında ;

" Bahse konu Kent Merkezi ve Hıdırbeyli Yerleşim alanları incelenmiş olup, sorumluluğumuzda bulunan yollarımıza herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Denilmektedir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM

ADM Elektrik Dağıtım'ın *BSPAZD1CYR* barkodlu kurum görüşünde;

"İlgi (a) yazınızda aktarılanlar ile ilgi (b), (c) ve (d) yazılarımızda belirtilenler de dikkate alınarak ilgi (a) yazı ekinde yer alan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu üzerinde yapılan incelemede; • İlgi (c) yazımız ile paylaşılan mevcut enerji nakil hatlarına ilişkin sayısal veri ile mevcut imar planında işli olan enerji nakil hatları ve koruma kuşakları birlikte değerlendirilerek taslak revizyon imar planına mevcut enerji nakil hattı güzergahlarının ve koruma kuşaklarının işlendiği, • İlgi (b) ve ilgi (d) yazılarımız doğrultusunda planlama alanında toplam 77 adet trafo alanının planlandığı ve bu trafo alanlarının alansal büyüklükleri ve mekânsal konumlarının Şirketimizce uygun olduğu, tespit edilmiştir. Ayrıca planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri isabet ettiğinden, planın plan notlarına:

• "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması zorunludur." hükmünün,

• "TEDAŞ'a ait Şirketimiz sorumluluğundaki elektrik dağıtım hatlarının geçtiği güzergahlardaki yapı adalarında ve/veya parsellerde ilgili kurumdan yapı ruhsatına esas kurum görüşünün alınması zorunludur." hükmünün,

• "Germencik ilçesi, Hürriyet Mahallesi, 346 ada, 1 parselde bulunan Germencik TR6 isimli trafo binasına ilişkin ilgili Elektrik Dağıtım Şirketinin yatırım planları kapsamında ekonomik ömrünü tamamlayıp yer değişikliği değerlendirilinceye kadar mevcut mekânsal konumunun, mülkiyetinin ve işletmesinin korunması zorunludur. Ayrıca bölgede yapılacak imar uygulamasına Hürriyet Mahallesi 346 ada, 1 parsel de dahil edilerek tapuya Germencik ilçesi, Hürriyet Mahallesi, 121 ada, 77 parsel olarak kayıtlı taşınmazda planlanan 229,66 m2 alansal büyüklükteki trafo alanına, 346 ada, 1 parselde bulunan mülkiyet hakkı transferi yapılacaktır. Yapılan imar uygulaması sonrası yeni oluşacak trafo parseli TEDAŞ adına tescil edilecektir." hükmünün, eklenmesi gerekmektedir."

Denilmektedir.

T.C. AYDIN VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Aydın Valiliği İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 493618 sayılı kurum görüşünde;

"Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede, Hıdırbeyli Mahallesi için Mülga İmar ve İskan Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğ) teknik elemanları tarafından düzenlenen 18.05.1973 tarihli jeolojik etüt raporu ve 26.09.1974 tarihli imar planına esas jelojik etüt raporuyla tespiti yapılan afete maruz alan sınırları tarafımızca sayısallaştırılmış olup bahse konu raporlar ve ekleriyle birlikte sayısallaştırılan afete maruz bölge sınırları yazımız ekinde gönderilmiştir. Söz konusu planlamalarda sayısallaştırılan afete maruz bölge sınırlarının dikkate alınması hususunda"

Denilmektedir.

T.C. AYDIN VALİLİĞİ AİLE VE SOSYAL HİZMETLER İL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Aydın Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 5781677 sayılı kurum görüşünde;

"Bu kapsamda Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı çocuk, genç, kadın, erkek, engelli, yaşlı bireyler ve ailelerine koruyucu, önleyici, rehberlik ve danışmanlık odaklı sosyal hizmetlerin erişim kolaylığı esasıyla diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliği içerisinde çalışmalar yürütülmektedir. İlgili alanda imar değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamakta olup, planlamada başta engelli bireyler olmak üzere, çocuk ve yaşlılar için uygun erişim alanların planlanmasında belirtilen hususlara dikkate alınarak çalışma yapılması hususunda;"

Denilmektedir.

T.C. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ZABITA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Zabıta Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2023 tarih ve 136647 sayılı kurum görüşünde;

"Bahse konu planlar hazırlamak İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının görev ve yetkisinde olmakla birlikte, belirtilen alan içerisinde kalan mevcut akaryakıt istasyonlarının faaliyetine devam etmesi yeni kurulacak akaryakıt istasyonları için ise aynı güzergah üzerinde kendisinden önce ve kendisinden sonra 1 km mesafede başka bir akaryakıt istasyonu bulunmaması şartının göz önünde bulundurulması hususunda;"

Denilmektedir.

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. EGE İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ (Dg2)

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. EGE İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ (Dg2)'nün 2895220 sayılı kurum görüşünde;

“Bu bağlamda, söz konusu taşınmaz içerisinde yapılacak imar çalışmalarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir:

1) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar, idari binalar, sosyal tesisler gibi yapılar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + ilave her kat için 0.5 metre" olacak şekilde belirlenmesi,

2) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksına minimum yaklaşım mesafesi ; "10 metre + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olacak şekilde belirlenmesi,

3) “Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşma mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi”

4) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksımıza mesafesi; 30-66 kV (66 kV dahil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dahil) için de en az 40 metre olması,

5) Yönetmeliğimizin "Doğal gaz boru hatları emniyet şeridi içinde boru hattı aksından itibaren; 30 metre uzaklığa kadar elle kazı dışında hafriyat, sondaj, artezyen ve su kuyusu BOTAŞ'tan izin alınmaksızın yapılamaz." hükmü gereğince doğal gaz boru hattımızın aksından itibaren 30 metrelik sınırlar içerisinde yapılacak her türlü kazı işlemine başlamadan en az 5 (beş) iş günü öncesinde İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek (Tel: 0 232 887 17 20) çalışmaların görevlendirilecek teknik emniyet personelimiz nezaret ve kontrolünde yürütülmesi,

6) DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,

7) DGİBH güzergâh şeridi üzerinde boru hattına zarar verecek şekilde her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi,

8) DGİBH güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca DGİBH güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması,

9) Boru hatlarımızın derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle, ihtiyaç duyulan bölgelerdeki projelendirmenize esas boru hattımızın derinlik ve koordinatlarının İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek, teknik personelimiz tarafından özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, mevcut trafo merkezinin boru hattımıza mesafesinin, yazımızda 4. Maddede zikredilen emniyet mesafelerini sağlamasından dolayı, Trafo merkezi ile boru hattı mesafesi arasında BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği açısından Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, Boru hattı sayısal veri paylaşımı, BOTAŞ Doğal Gaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı tarafından yürütüldüğü için bahse konu talebin ilgili Daire Başkanlığımıza yapılması gerekmektedir."

Denilmektedir.

T.C. AYDIN VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 4519311 sayılı kurum görüşünde;

"Talebe konu alanın konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alan 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır. Planlama sürecinin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuatı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'na ve mer'i mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda;"

Denilmektedir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2025 tarih ve 5841939 sayılı kurum görüşünde;

"Konu ile ilgili gerekli incelemeler yapılmıştır. Camikebir Mahallesi 44 ada 96 parselde bulu nan kanal Kurumumuz tarafından işletmeye açılmış olan Mursallı Pompaj sulamasına ait MP-1 ana kanalıdır.Bu kanal sulama sezonunda aktif olarak kullanılmaktadır.Mursallı Pompaj sula masına ait MP-1 ana kanalının sulama faaliyetlerine devam edebilmesi için mevcut durumunun korunarak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına "Su Kanalı Ko ruma Kuşağı" olarak işlenmesinde herhangi bir sakınca görülmemektedir."

Denilmektedir.

ENERYA GAZ DAĞITIM A.Ş.

Enerya Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 2025.2100.01 sayılı kurum görüşünde; "Söz konusu BR yeri incelenmiş olup Kurumumuzca uygundur. Bu hususta gereğini bilgilerinize arz ederiz."

Denilmektedir.

T.C. AYDIN VALİLİĞİ GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Aydın Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğ'nün 8995153 sayılı kurum görüşünde;

"ilgi ekindeki yazınıza istinaden Germencik ilçesindeki mevcut jeotermal enerji santrallerine ait boru hatlarının içindeki akışkanın ısısının dışarı yansımaması için yalıtımın doğru bir şekilde yapılması, basınca dayanıklı boru kullanılması ve boru hattının geçtiği yerler, kuyu ile santral arasındaki en kısa mesafe tercih edeilmesi ve herhangi can ve mal güvenliğine aykırı durum oluşmaması şartlarıyla bahse konu jeotermal boru hattının kapalı spor tesisi alanının (Camikebir Mahallesi 47 ada 66 parsel) bahçe mesafesi üzerinde yer almasında müdürlüğümüzce bir sakınca olmadığı hususunu;"

Denilmiştir.

T.C. AYDIN VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

T.C Aydın Valiliği İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün 3261020 sayılı kurum görüşünde;

"Söz konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde Kalmamaktadır 2634 Sayılı Kanun açısından taşınmazda projenin gercekleştirilmesinde sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak olan proje ile ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden mutlak suretle görüş alınması gerekmektedir ."

Denilmektedir.

T.C. AYDIN VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Aydın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 129 sayılı kurum görüşünde;

"Germencik Belediye Başkanlığının Müdürlüğümüze Göndermiş olduğu, 13.12.2022 tarih ve 12738 sayılı yazılarında, Germencik ilçesi kent merkezi ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon çalışması yapılma isteğinin belirtilmesi üzerine, 21.12.2022 tarihinde, mahalline gidilerek yapılan incelemede, Planlanmak istenen alanın belirtilen adreste ve konumda bulunduğu, Planlanacak tesislerin, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 250. maddesine göre hazırlanan, "Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatname "de belirtilen, insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışıklandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması, Açılacak fossebtiklerin, Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan, "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait " yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi, Yeterli yeşil alan ve oyun parkı, yaya ve bisiklet yolları bırakılması, Ambulans hizmetlerinin sunulmasının uygun olması, Kullanılacak, İçme ve kullanma sularının "Insani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik"e uygun temin edilmesi, Oluşacak, evsel ve katı atıkların, "Katı Atıkların Kontrolü " yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla, belirtilen alanda ve amaçla planlama yapılmasında, mevzuatımız açısından bir sakınca olmayacağını belirtir, inceleme ve kanaat raporudur. 21.12.2022"

Denilmektedir.

T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.03.2025 tarih ve 1763017 sayılı kurum görüşünde;

"İlgi (d) yazınız ekindeki Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiştir. Buna göre:

1) Karayolu güzergahı ile karayoluna bağlanan taşıt yollarının karayolu projesi ve kamulaştırma planımıza uygun şekilde İmar Planına işlendiği,

2) Yedieylül Mahallesi, 199 ada, 233 parsel (Eski 53 parsel) numaralı parselin "Hükümet Konağı" olarak planlandığı, çekme mesafesinin 13 m olarak önerildiği, yapılan arşiv incelemesinde ilgili kesime ait 20.07.1982 tarihinde yapılan ilk İmar Planında söz konusu parselin "Cezaevi" olarak planlandığı ve bu planda yapı yaklaşma mesafesinin 13m olarak belirlendiği, 2018 yılında yapılan "Emniyet Müdürlüğü" amaçlı İmar Planı değişikliği kapsamında da 13 m yapı yaklaşma mesafesinin korunduğu ve İdaremizce uygun görüş bildirildiği anlaşıldığından 199 ada 233 parselde çekme mesafesinin 13 m olarak kalmasının uygun olduğu,

3) 199 Ada 233 parselin bitişiğinde bulunan ve "İlçe Jandarma Komutanlığı" olarak planlanan alanda çekme mesafesinin 15 m olarak önerilmesinin uygun olmadığı, tespit edilmiştir.

Ayrıca, ilgi (ç) yazımızda da belirtildiği gibi mevcutta var olan ve 15 Mayıs 1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmi Gazete'de (Değişiklik 06.01.1998 tarihli, 23222 sayılı Resmi Gazete'de) yayınlanarak yürürlüğe giren, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ten önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunan tesisler için Karayolları Genel Müdürlüğünün 10.11.2011 tarihli ve 2011/30 Sayılı İç Genelgesinin, "Belediye Sınırları içindeki Tesislerin Kazanılmış Haklar Yönünden Değerlendirilmesi" başlıklı maddesinde: "Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Kuruluşumuzun yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolundaki mevcut tesisler ile inşaatına başlanmış ancak süresi içinde tamamlanmamış tesisler için yapı izninin verildiği tarihteki Yönetmelik hükümlerini sağlamaları kaydıyla geçiş yolları yönünden kazanılmış hak değerlendirmesinin belediyeler tarafından yapılması gerekmektedir" maddesi doğrultusunda gerekli değerlendirme ilgili belediye başkanlığına aittir. Yine bahsi geçen iç genelgenin aynı maddesinde: "Daha önce yapı izni aldığı halde süresi içinde inşaatına başlanılmayan (yapı kullanma ve işletme izni olmayan) yapı ve tesisler için geçiş yolları açısından kazanılmış hak bulunmamaktadır. Bu gibi yapı ve tesislere Geçiş Yolu İzin belgesi verilebilmesi için halen yürürlükteki Yönetmelik hükümlerinin sağlanması gerekmektedir" denildiğinden İmar Planı teklifiniz kapsamında önerilmiş olan ancak fiilen yerinde bulunmayan tesisler için inşaata başlanılmadan önce Geçiş Yolu İzin belgesine esas Bölge Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir. Dolayısıyla, "İlçe Jandarma Komutanlığı" olarak planlanan alanda çekme mesafesinin 25 m olarak revize edilmesi şartıyla "Germencik Kent Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu"

teklifinin yazımız ekinde yer alan ve EBAYS sistemine yüklenen son şekli İdaremizce uygun görülmektedir."

Denilmektedir.

T.C. GERMENCİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Germencik Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarih ve 4947 sayılı kurum görüşünde;

"Yedieylül Mahallesi 199 ada 233 parselde bulunan taşınmaza yeni hükümet konağı yapılmas planlandığından lejantının "HÜKÜMET KONAĞI" olarak revize edilmesi, Camikebir Mahall esi 62 ada 31
parselde bulunan mevcut hükümet konağının lejantının ise "İLÇE NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ" o larak revize edilmesi hususunda;"

Denilmektedir.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI KENTSEL DÖNÜŞÜM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 1936 sayılı kurum görüşünde;

"Kayıtlarımızda yapılan inceleme neticesinde, ilgi dilekçeye konu taşınmazların, 6306 sayılı AfetRiski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen herha ngi bir RiskliAlan ya da belirlenen Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalmadığı görülmüşt ür."

Denilmektedir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUAM BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Aydın Kültür Varlıklarını Koruam Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 6970432 sayılı kurum görüşünde;

"Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 27.06.2025 tarih ve 18677 sayılı karar ekte gönderilmektedir.

Ek

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

09.03.446

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2025-453
Karar Tarihi ve No : 27.06.2025- 18677

Toplantı Yeri
AYDIN

Aydın İli, Germencik İlçesi, Kent Merkezi ve çevresinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmalarının başlayacağından bahisle konuya ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesine istinaden kurum görüşümüzün talep edildiği Germencik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.07.2022 tarih ve 10017 sayılı yazısı, plan onama sınırları bütününde yapılan arazi incelemeleri ve tescil irdelemeleri neticesinde tescilli yapılar, koruma alanları ve arkeolojik sit alanlarının iletildiği Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.09.2023 tarih ve 4166538 sayılı yazısı, söz konusu öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu planının iletilerek kurum görüşünün talep edildiği Germencik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.11.2023 tarih ve 19289 sayılı yazısı, iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun uygun bulunduğu Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2023 tarih ve 16118 sayılı kararı, günümüze karar geçen süre içerisinde taslak plan revizyonu üzerinde yapılan güncellemeler neticesinde plan onama sınırları içerisinde yer alan tescilli parseller ve koruma alanlarına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu paftalarının uygunluğuna ilişkin kurum görüşümüzün yenilenmesine ihtiyaç duyulduğundan ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesine istinaden kurum görüşümüzün talep edildiği Germencik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.05.2025 tarih ve 3410362 evrak kayıt numaralı yazısı, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Uzmanlarınca hazırlanan 25.06.2025 tarihli inceleme raporu okundu, ekler ve konuya ilişkin tüm bilgi ve belgeler incelendi.

Aydın İli, Germencik İlçesi, Camikebir Mahallesinde bulunan, tescilli Zafer Tepesi Mezarlığının Kurulumuzun 22.06.2023 tarih ve 15464 sayılı kararı ile belirlenen korunma alanı sınırlarının mezarlığın bahçe duvarları sınırları ile uyumlu olmadığından, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Uzmanlarınca tescilli mezarlığın yerinde incelenerek hazırlanacak öneri korunma alanı sınırlarının Kurulumuza iletilmesi gerektiğine,

Aydın İli, Germencik İlçesi, Kent Merkezi ve çevresini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmadığı ve plan onama sınırları içerisinde kalan Hıdırbeyli Mahallesinde bulunan, tescilli Hıdırbeyli Mezarlığının Kurulumuzun 15.10.2015 tarih ve 4258 sayılı kararı ile belirlenen korunma alanı sınırlarının plana hatalı olarak işlendiği tespit edildiğinden uygun olmadığına, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Hıdırbeyli ve Zafer Tepesi Mezarlıklarının korunma alanı sınırlarının son halinin işlenerek ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak ilgili Belediyesince hazırlanarak Kurulumuza iletilmesinden sonra konunun yeniden değerlendirilmesi gerektiğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Ömer KALIN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

BAŞKAN
Prof. Dr. Celal ŞİMŞEK
(BULUNMADI)

BAŞKAN YARDIMCISI
Mustafa Vahdet HIDIR
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Tolga BOZKURT
(İMZA)

ÜYE
Doç. Dr. Filiz KARAKUŞ
(BULUNMADI)

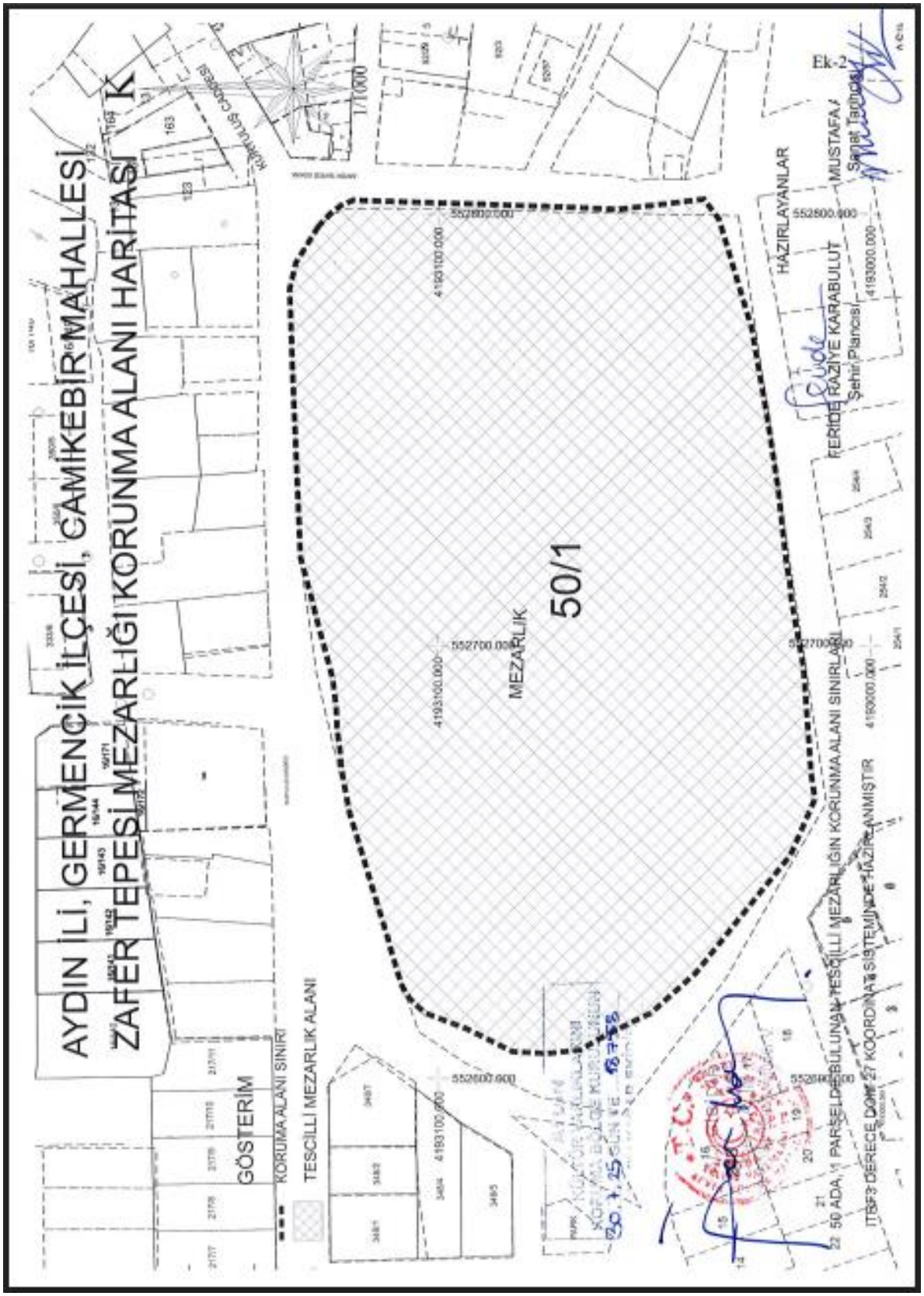
ÜYE
Hüseyin TOPRAK
(İMZA)

ÜYE
Çağatay AKAR
(İMZA)

ÜYE
Derya AK DEPECİK
(İMZA)

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

ÜYE
Aysu KAYA
Germencik Beld. Başk. Tems.
(İMZA)


AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, CAMİKEBİR MAHALLESİ
ZAFER TEPESİ MEZARLIĞI KORUNMA ALANI HARİTASI
Ek-2
1/1000
MEZARLIK
50/1
HAZIRLAYANLAR
MUSTAFA
FERİDE RAZİYE KARABULUT
Şehir Plancısı
Şehir Tabiatçısı
552800.000
552700.000
4193100.000
4193000.000
GÖSTERİM
KORUMA ALANI SINIRI
TESCİLLİ MEZARLIK ALANI
TESCİLLİ MEZARLIĞIN KORUNMA ALANI SINIRLARI
50 ADA, 1 PARSELDE BULUNAN TESCİLLİ MEZARLIĞIN KORUNMA ALANI SINIRLARI
ITRF-3 DERECE DOM 27 KOORDİNAT SİSTEMİNDE HAZIRLANMIŞTIR

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 7418816 sayılı kurum görüşünde;

"İlgi yazıda bahsedilen iletim hattı ile kastedilenin ne olduğu anlaşılmamakla birlikte şayet kastedilen jeotermal su iletim hattı ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde buna ve bu hattın koruma mesafesine ilişkin doğrudan bir gösterim şekli bulunmadığı, bu doğrultuda bu kullanım için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan "Ek-1a Ortak Gösterimler" tablosunda "Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar" başlığı altında bulunan "Yer Altı Su Kaynakları Koruma Alanları" ya da yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Ek-1d İlave Uygulama İmar Planı Gösterimleri" içerisinde yer alan "Jeotermal Koruma Kuşağı" gösteriminin kullanılabileceği, ancak bunlar dışında ilgili mevzuat hükümlerince bu veya başka bir koruma mesafesini kapsayan kullanımdan bahsediliyorsa Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan "Ek-1a Ortak Gösterimler" tablosunda "Özel Kanunlarla Belirlenen Alan ve Sınırları" başlığı altında bulunan "Diğer Özel Kanunlarla Belirlenen Alan" gösterimi kullanılabileceği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/k maddesinde "Teknik altyapı alanları: 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 kullanışlarına verilen genel isimdir." hükmü yer almakta olup, ilgi yazıda "teknik altyapı alanı" olarak planlanmak istenen kuyular için, kullanım kararı ve tesislerin faaliyeti göz önünde bulundurularak ilgili mevzuat çerçevesinde ve tüm kuruluşların görüşlerinin alınması suretiyle teknik altyapı alanı olarak ya da "Ek-1d İlave Uygulama İmar Planı Gösterimleri" içerisinde yer alan "Korunacak Alanlar" başlığı altında "Jeotermal Kaynak" gösterimi ile gösteriminin mümkün olduğu,

Öte yandan iletim hatlarının yer aldığı yapı adalarında, ilgili özel kanunlarında herhangi bir hüküm bulunmuyorsa, plan ve yapılaşma izinleri bakımından yetki ve sorumluluğun ilgili yerel idarelerine ait olduğu,

Bu çerçevede jeotermal tesis iletim hattı ve kuyulara ilişkin iş ve işlemlerin ilgili kurum/kuruluşlarca belirlenmiş/belirlenecek mevzuat hükümlerince düzenlenen koşullar çerçevesinde; ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak uygun görüşler çerçevesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen gösterimlere göre ve yapılaşma koşullarının ise üst ölçekli planlarda belirtilen koşullar ile imar mevzuatına uygun olarak idaresince belirlenmesi gerektiği hususunda;"

Denilmektedir.

T.C. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI

T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 16.12.202 tarih ve 1907633 sayılı kurum görüşünde;

"konuya yönelik olarak ilgi (b) yönerge kapsamında MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) ortamında ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanlar içerisinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir."

Denilmektedir.

T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (DENİZLİ) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'NÜN 1627638 sayılı kurum görüşünde;

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Aydın İli, Germencik İlçesi, sınırları ilgi yazı ekinde belirtilmiş olan alan üzerinden Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan 154 kV Germencik-Aydın E.İ.Hattı, 154 kV (Gürmat Jeotermal) Brş.N.-Germencik E.İ.Hattı, 154 kV Germencik TM İrtibatları E.İ.Hattı, 380 kV (Yeniköy-Uzundere) Brş.N.-Germencik E.İ.Hattı, 380 kV (Işıklar-Yatağan) Brş.N.-Germencik E.İ.Hattı, 380/154 kV Germencik TM geçmektedir. Mevcut durum, harita üzerine işlenmiştir (* .NCZ formatında, ITRF-96 koordinat sisteminde*).

30 Kasım 2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" nin 44. ve 46. maddeleri gereğince, işletmedeki 380 kV'luk Enerji Nakil Hatları iletkenlerinin en büyük salgı halindeki durumunda, üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletkenler arasındaki düşey emniyet mesafesi en az 8,7 m; Enerji Nakil Hatları iletkenlerinin en büyük salınım konumunda binalar ile iletkenler arasındaki yatay emniyet mesafesi de en az 5,00 m olarak; 154 kV'luk Enerji Nakil Hatları iletkenlerinin en büyük salgı halindeki durumunda, üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı ve üzerine herkes tarafından çıkılamayan eğik damlı yapılar ile iletkenler arasındaki düşey emniyet mesafesi en az 5,0 m; Enerji Nakil Hatları iletkenlerinin en büyük salınım konumunda binalar ile iletkenler arasındaki yatay emniyet mesafesi de en az 4,00 m olarak öngörülmüştür.

Bu itibarla, yukarıda anılan Trafo Merkezinin kamulaştırma alanının korunması, Trafo Merkezi planlama çalışmalarında; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Trafo Alanı olarak planlara işlenmesi, E.İ.Hatlarımızın güzergahının, direk alanlarının ve Teşekkülümüze ait irtifak alanlarının korunması kaydı ile, söz konusu enerji iletim hatlarımızın altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında:

- "Planlamalarda, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne Uyulacaktır" ibaresinin,
- "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği hususunun"

plan notlarına alınması ve uygulamanın belirtilen hususlar çerçevesinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

Aksi halde meydana gelebilecek can ve mal kayıplarından Teşekkülümüzün sorumlu olmayacağının ve konu ile ilgili olarak Teşekkülümüzün tüm yasal haklarının saklı olduğunun bilinmesi hususunda;"

Denilmektedir.

T.C. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 29.02.2024 tarih ve 198283 sayılı kurum görüşünde;

"Yerinde yapılan incelemelerde; jeotermal boru hatlarının imalatlarının tamamlandığı, beton mesnetler üzerinde boru hatlarının yol üstünden geçirildiği, jeotermal boru hatlarının bazı yerlerde yolları dik kestiği, bazı yerlerde de yolun içerisinden yola paralel olarak geçirildiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda jeotermal boru hatları;

- Yaya ve taşıt yollarından geçmeyecek şekilde planlanmalı (**yaya ve taşıt yolları daraltılmamalı**),
- Jeotermal boru hatlarının üzerinden geçirildiği beton mesnetlerin taşıt yollarında kalmayacak şekilde planlanmalı,
- Boru hatları otopark alanlarına giriş ve çıkışları engel olmayacak şekilde planlanmalı,
- Boru hatlarının trafikte can ve mal güvenliğini tehlikeye düşürmeyecek şekilde planlama yapılmalıdır.

Bahse konu alanlarda yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca** yapılması hususunda,"

Denilmektedir.

T.C. AYDIN YATIRIM İZLEME VEKOORDİNASYON BAŞKANLIĞI DOĞAL KAYNAKLAR RUHSAT VE KÜLTÜR VALRIKLARI MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 77460 sayılı kurum görüşünde;

"5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunun ve Uygulama Yönetmeliğinde, jeotermal akışkan taşıyan boru hatlarının kurulması ve işletilmesi ile ilgili bir madde yer almamaktadır. Boru hatları imal edilirken, boru içindeki akışkanın ısısının dışarı yansımaması için yalıtım yapılmakta, basınca dayanıklı boru kullanılmaktadır. Boru hattının geçtiği yerler, kuyu ile santral arasındaki en kısa mesafe tercih edilmesi ile beraber, boru hattı güzergahının mülkiyet durumu, yol, kanal, arsa, tarla geçişleri dikkate alınarak imalat yapılmaktadır. Boru hatları için herhangi bir emniyet mesafesi konulmamaktadır. Bilinen bu güne kadar oluşmuş herhangi can ve mal güvenliğine aykırı durum oluşmamıştır."

Denilmektedir.

4.2. TARİHSEL ARAŞTIRMALAR

4.2.1. Tarihsel Süreç

Germencik ilçesi, Aydın ilinin verimli Büyük Menderes Ovası üzerinde konumlanmıştır. İlçenin kuruluşu 1902 yılında "Değirmencik" adıyla bir yerleşim merkezi olarak başlamış, zaman içinde "Germencik" adını alarak modern idari yapısına kavuşmuştur.

Tarih boyunca özellikle Magnesia Antik Kenti ile öne çıkan Germencik'in coğrafi ve kültürel önemi büyüktür. Magnesia, Tekin Köyü civarında yer alan antik bir kenttir. Tarihi kaynaklar Thessalia'dan gelen Magnetler tarafından kurulduğunu belirtir. Kent, Pers, Bergama ve Roma hâkimiyetine girmiş; Roma döneminde "Asia" eyaletinin önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. M.Ö. III. yüzyılda sikkeler üzerinde Asia'nın yedi kenti arasında anılmıştır.

2022 yılında devam eden arkeolojik kazılarda, Zeus Tapınağı'na ait yaklaşık 600 mimari blok toprağın altından çıkarılarak restore sürecine geçilmiştir. Kazı çalışmaları Ankara Üniversitesi öncülüğünde yürütülmektedir.

Günümüzde ilçenin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayalıdır. Başta incir ve zeytin olmak üzere; pamuk, susam ve meyan kökü gibi ürünler yoğun olarak yetiştirilmektedir. İlçede ayrıca tahin, helva, zeytinyağı ve tuğla üretimi yapan sanayi tesisleri de mevcuttur. Mevcut arazi kullanım bilgilerine göre; yaklaşık 374 km² yüzölçümünün 255,8 km² tarım alanı, 106 km² orman, 6,65 km² mera/çayır ve 0,52 km² göl veya bataklık alanı bulunmaktadır. Nüfus 2022 itibariyle 44.172'dir.

Germencik'te ayrıca, incir sezonlarında bahçelerde kullanılan, geçici meskenlere "incir damı" denilen geleneksel yapı örnekleri mevcuttur. Bunlar geçici mevsimlik barınak işlevi görmekte olup, 1960'lara dek yaygın biçimde inşa edilmiş, günümüzde bir kısmı hâlâ kullanılmaktadır.

Ayrıca, ilçede Kaplıca turizmi potansiyeli de mevcuttur. Alangüllü, Çamur ve Gümüş kaplıcaları gibi termal kaynaklar turizm açısından değerlidir.

Bu veriler ışığında Germencik; antik yerleşim geçmişi, tarımsal üretim gücü, kültürel bariyerleri, termal kaynakları ve tarihi kalıntılarıyla, hem arkeolojik hem de kültürel kimliği güçlü, stratejik bir yerleşimdir.

Tablo 18 Germencik İlçesi Tarihsel Süreci

Dönem ve Yıl	Tarihsel Süreç
Neolitik Çağ	İlçe ve çevresinde bu döneme ait yerleşim izlerine rastlanmıştır. Menderes Ovası'ndaki verimli topraklar ilk tarımsal faaliyetlere ev sahipliği yapmıştır.
Bronz Çağ	Kültürel gelişim başlamış, çevredeki höyüklerde döneme ait seramik ve taş alet buluntuları ortaya çıkmıştır.
Demir Çağ	Bölge, antik Aydın (Tralleis) ve Magnesia kentlerinin hinterlandı içinde kalmış, tarım ve hayvancılık gelişmiştir.
M.Ö. 7.–M.Ö. 1. yüzyıl	Lidya, Pers ve Helenistik dönemlerde bölge önemli tarım üretim alanı olmuştur.
M.S. 1.–4. yüzyıl	Roma İmparatorluğu döneminde yollar ve tarımsal sulama sistemleri gelişmiştir.
Doğu Roma (Bizans) Dönemi	Bölge, Bizans egemenliği altında köy yerleşmeleri ile gelişmiş, dini yapılar ve kırsal üretim merkezleri oluşmuştur.
13. yüzyıl	Anadolu Selçuklu ve Beylikler dönemi etkisi görülmüştür.
1426 yılı	Osmanlı hâkimiyetine girmiştir.
19. yüzyıl	Aydın Demiryolu hattının inşası ile Germencik önemli bir tarım ve ticaret merkezi haline gelmiştir.
1919 yılı	Yunan işgali başlamıştır.
1922 yılı	Türk ordusunun Büyük Taarruz zaferi sonrası ilçe kurtarılmıştır.
1923 sonrası	Cumhuriyet Döneminde tarım ve incir üretimi ile ekonomik gelişim devam etmiştir.

Kaynak: Büro Çalışması

4.2.2. Tarihsel Gelişim / Kentin Morfolojik Gelişimi

Germencik, Büyük Menderes Ovası'nın verimli tarım toprakları, bol su kaynakları ve ulaşım ağları üzerindeki konumu nedeniyle tarih boyunca yerleşim için tercih edilen bir bölge olmuştur. Antik dönemde Magnesia ad Maeandrum ve çevresindeki tarım hinterlandının önemli bir parçası olan Germencik, Lidya, Pers, Helenistik ve Roma dönemlerinde tarımsal üretim ve ticaret merkezi niteliği taşımıştır.

Bizans döneminde kırsal yerleşme dokusu gelişmiş, Osmanlı hâkimiyeti ile birlikte yerleşme alanı yeni cami, pazar ve hamam gibi unsurlarla genişlemiştir. Cumhuriyet döneminde ilçe statüsü kazanan Germencik, demiryolu ve karayolu bağlantılarının sağladığı ulaşım avantajı sayesinde ticaret ve tarım ürünlerinin pazarlanmasında bölgesel bir merkez haline gelmiştir.

Kent gelişimi, başlangıçta tarımsal üretim alanlarına yakın çekirdek yerleşme etrafında yoğunlaşmış, zamanla güneydeki düz alanlara doğru yayılım göstermiştir. D-550 (İzmir–Aydın) karayolu çevresinde gelişen ticari yapılar, yerleşmenin lineer bir aks boyunca büyümesine neden olmuştur. Konut alanları ise bu aksın kuzey ve güneyinde dengeli şekilde yer seçmiştir.

4.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Bu bölümde; planlama alanına yönelik korumaya ilişkin veriler kapsamında, sit sınırlarının biçimlenme süresi, kurul kararları, korumaya katılım, sit alanının alan bütününde ve bölgedeki yeri ve önemi vb. ile ilgili bilgiler verilmektedir.

Planlama alanında yer alan bazı korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki tescilli parsellerin ve yapıların, mevcut mülkiyet yapısı ve kadastro durumundan kaynaklı olarak bir kısmının kaldırım alanında kaldığı tespit edilmiştir. Bu alanlarda ada kenarları korunan cephe çizgisi olmak üzere gösterilmiştir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescilli yapıların korunmasına yönelik esaslar doğrultusunda, uygulama aşamasında bu varlıkların korunması esas olup, yol veya kaldırım düzenlemesi bu yapıların bulunduğu alanlarda gerçekleştirilmez. Bu nedenle söz konusu tescilli parsellerin plan üzerinde bir kısmının yol/kaldırım alanında kalıyor olması uygulamaya esas teşkil etmeyecektir. Bu durum plan notları ile de güvence altına alınmıştır.

4.3.1. TESCİLLİ ANIT YAPI

1- Aydın ili, Germencik İlçesi, Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parselde yer alan "Mezarlık Alanı" Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 30.07.2025 tarih ve 18758 sayılı karar ile tescillenmiştir. Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Anıt Yapı" olmak üzere işlenmiştir (Şekil 35; Şekil 36; Şekil 37).

Ek-1

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

09.03.446

Toplantı Tarihi ve No : 30.07.2025-455
Karar Tarihi ve No : 30.07.2025- 18758

Toplantı Yeri
AYDIN

Aydın İli, Germencik İlçesi, Camikebir Mahallesinde, sit dışında bulunan, tapunun 50 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, mülkiyeti Aydın Büyükşehir Belediyesine ait, Kurulumuzun 22.06.2023 tarih ve 15464 sayılı kararı ile tescilli Zafertepesi Mezarlığının "…Kurulumuzun 22.06.2023 tarih ve 15464 sayılı kararı ile belirlenen korunma alanı sınırlarının mezarlığın bahçe duvarları sınırları ile uyumlu olmadığından, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Uzmanlarınca tescilli mezarlığın yerinde incelenerek hazırlanacak öneri korunma alanı sınırlarının Kurulumuza iletilmesi…" dendiği Kurulumuzun 27.06.2025 tarih ve 18677 sayılı kararı, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Uzmanlarınca hazırlanan 29.07.2025 tarihli inceleme raporu okundu, ekler ve konuya ilişkin tüm bilgi ve belgeler incelendi.

Aydın İli, Germencik İlçesi, Camikebir Mahallesinde sit dışında bulunan, tapunun 50 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, mülkiyeti Aydın Büyükşehir Belediyesine ait, tescilli Zafertepesi Mezarlığına ilişkin kararımız eki koruma alanı haritasının uygun olduğuna, tescilli parsel ve korunma alanı sınırları içerisinde yürütülecek her türlü uygulama öncesinde Kurulumuzdan izin alınmasına karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Emir KAMIN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

BAŞKAN
Prof. Dr. Celal ŞİMŞEK
(BULUNMADI)

BAŞKAN YARDIMCISI
Mustafa Vahdet HIDIR
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. Tolga BOZKURT
(İMZA)

ÜYE
Doç. Dr. Filiz KARAKUŞ
(İMZA)

ÜYE
Hüseyin TOPRAK
(İMZA)

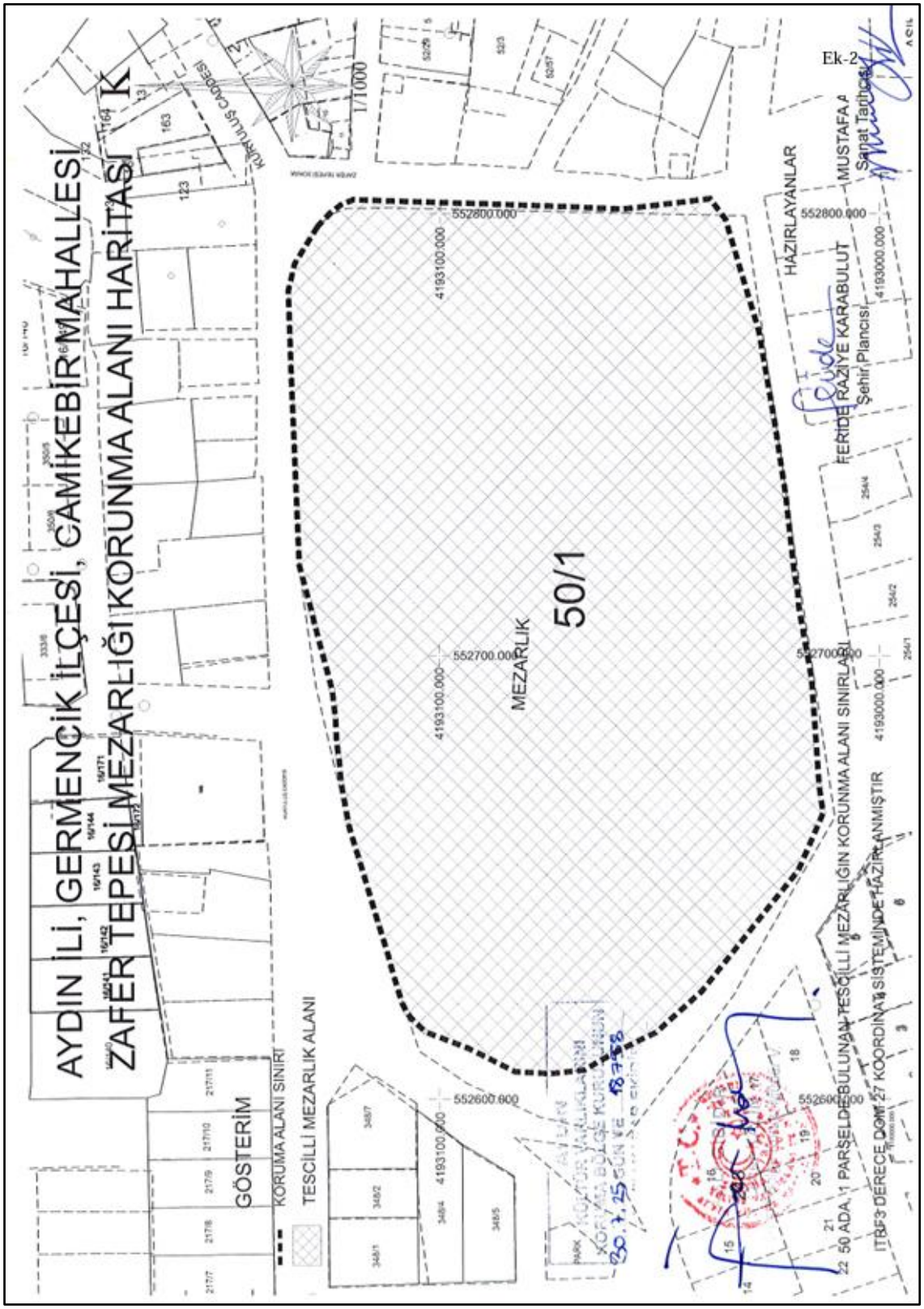
ÜYE
Çağatay AKAR
(İMZA)

ÜYE
Derya AK DEPECİK
(İMZA)

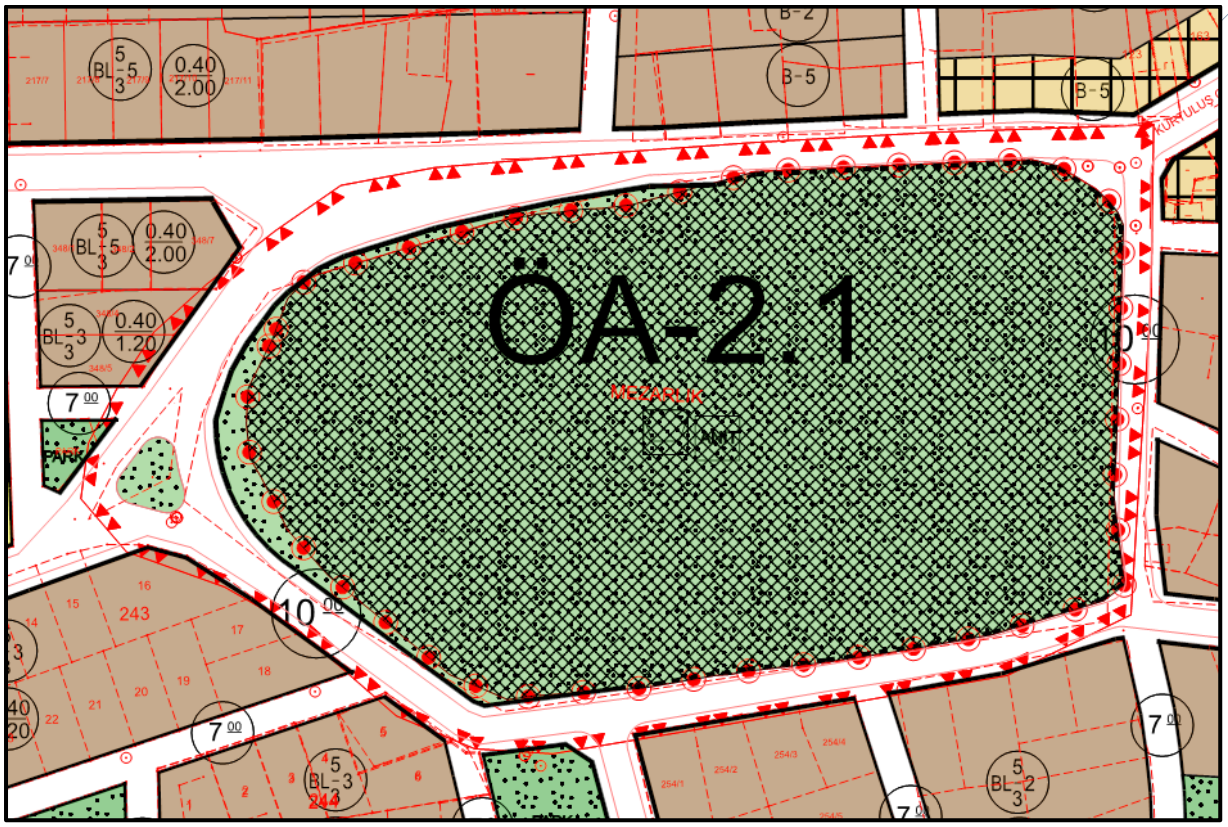
ÜYE
Hakan ÖZKAN
Aydın Büyükşehir Beld. Başk. Tems.
(İMZA)

ÜYE
Aysu KAYA
Germencik Beld. Başk. Tems.
(İMZA)

Şekil 35 Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel İçin 30.07.2025 Tarih ve 18758 Sayılı Koruma Alanı Kararı

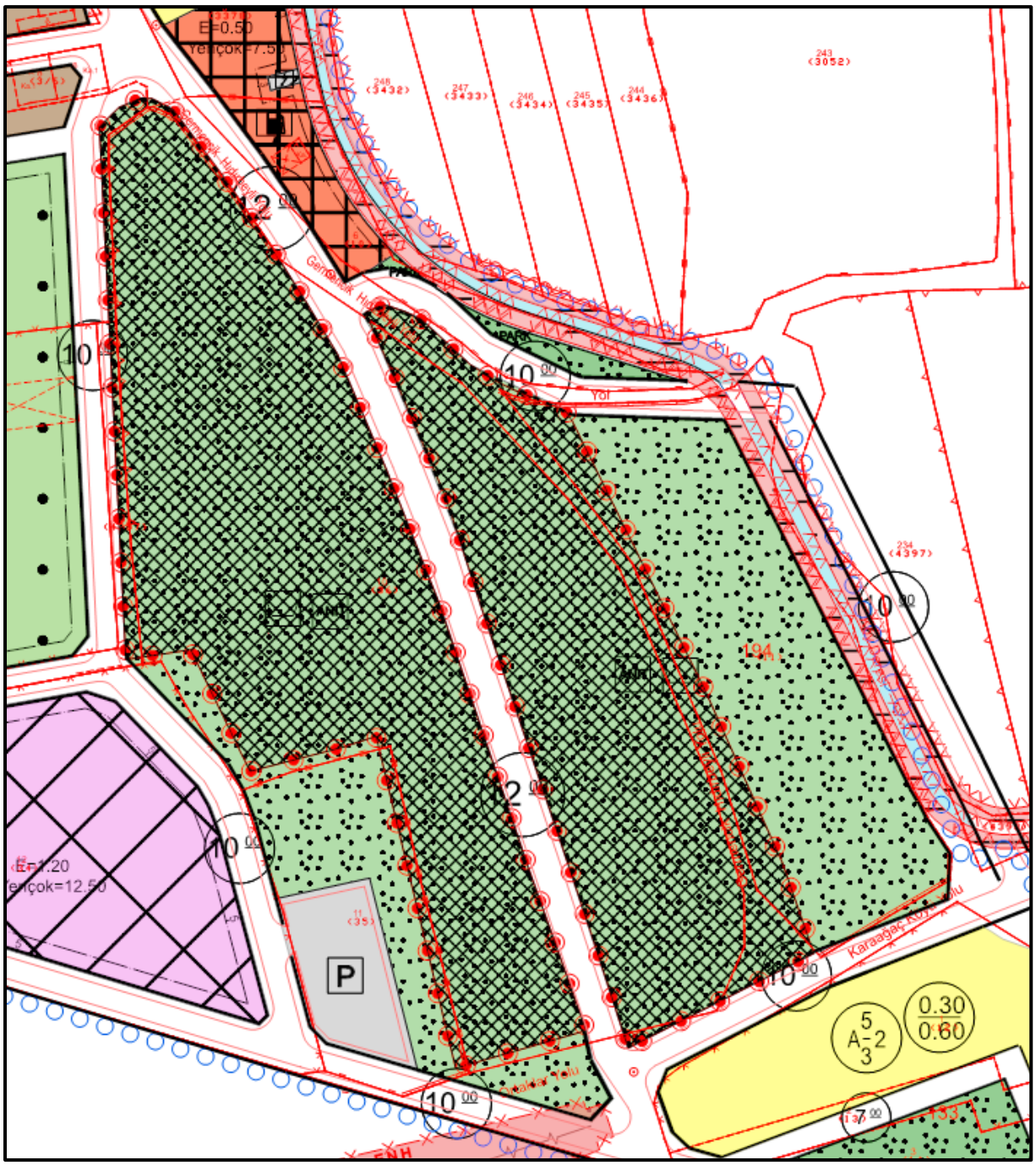


Şekil 36 Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel İçin 30.07.2025 Tarih ve 18758 Sayılı Koruma Alanı Kararı



Şekil 37 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Camikebir Mahallesi, 50 Ada 1 Parsel (Tescili Anıt Yapı)

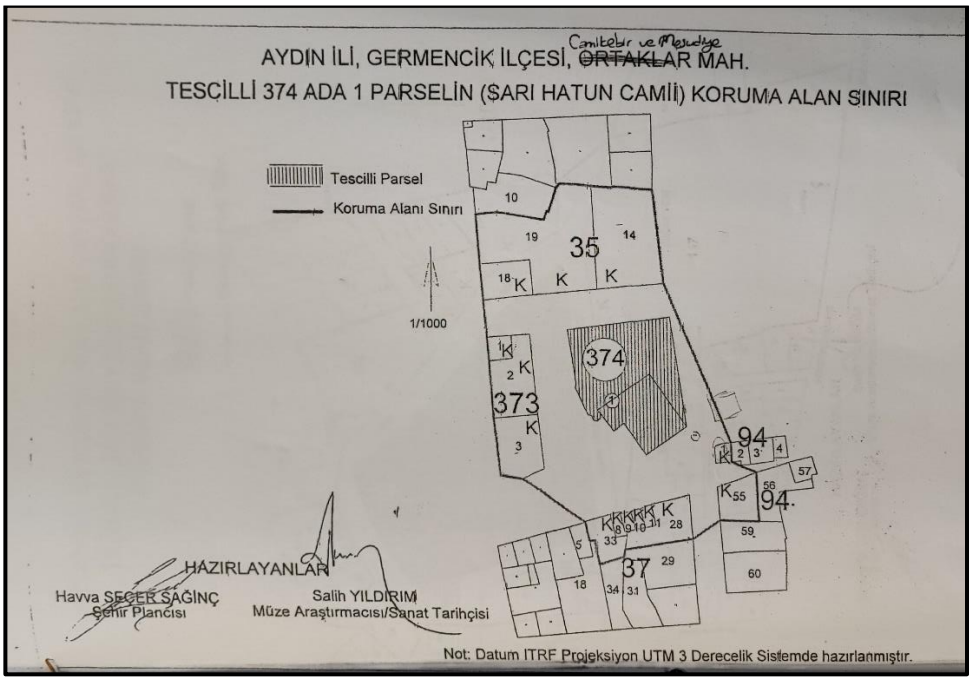
2- Aydın ili, Germencik İlçesi, Hıdırbeyli Mezarlığı Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenmiştir. Hıdırbeyli Mezarlığı Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Anıt Yapı" olmak üzere işlenmiştir (Şekil 38).



Şekil 38: Uygulama İmar Planı Revizyonunda Hıdırbeyli Mezalığı (Tescili Anıt Yapı)

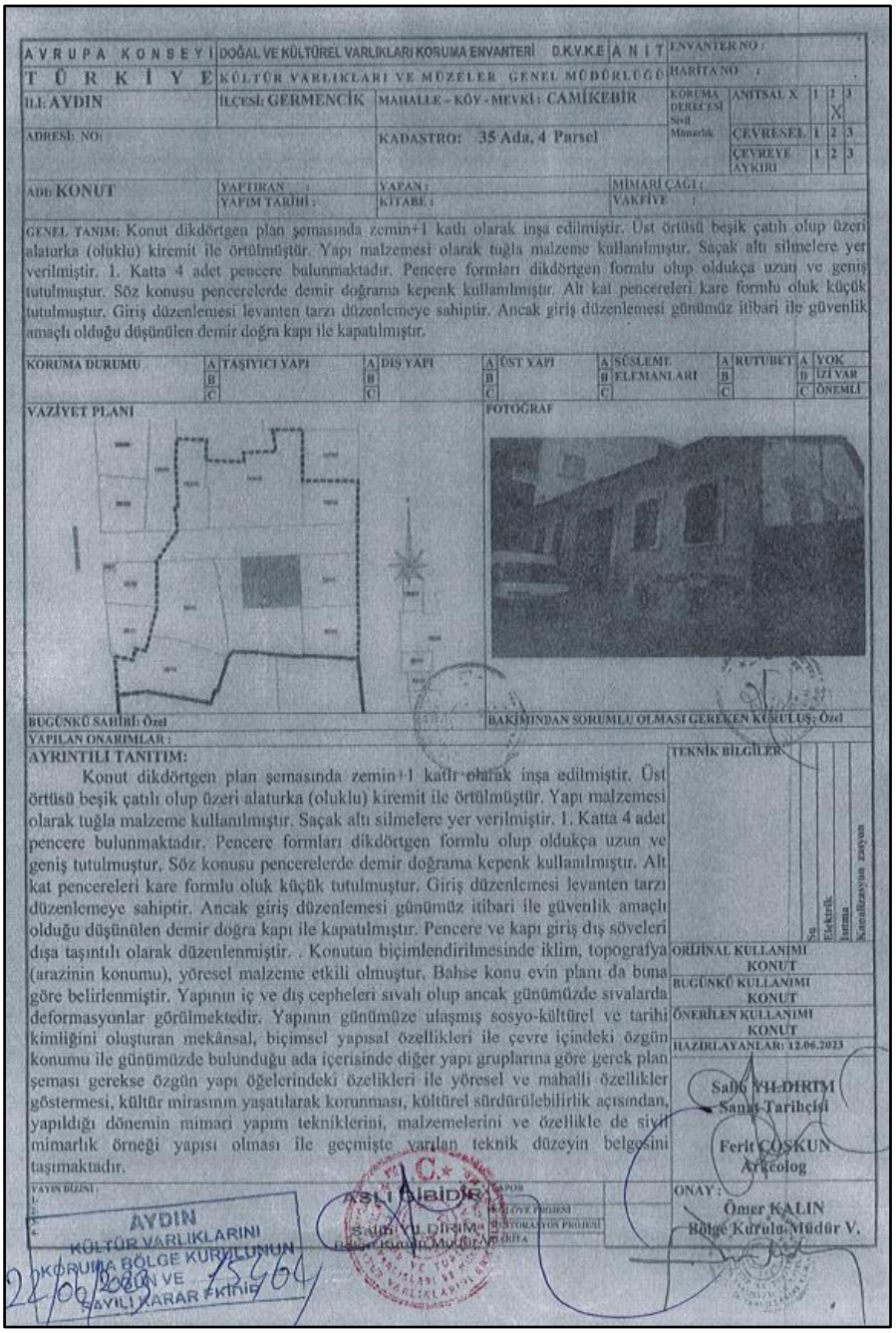
4.3.2. TESCİLLİ PARSEL VE TESCİLLİ BİNA

1- Aydın ili, Germencik İlçesi, Camikebir Mahallesi, 374 Ada 1 Parselde yer alan "Camii" Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenmiştir. Camikebir Mahallesi, 374 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Parsel" ve "Tescilli Bina" olmak üzere işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 39).



Şekil 39 Camikebir Mahallesi 374 Ada 1 Parsel Onaylanan Tescil

2- Aydın ili, Germencik İlçesi, Camikebir Mahallesi, 35 Ada 4 Parselde yer alan Konut Yapısı Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 22.06.2023 tarih ve 15464 sayılı karar ile tescillenmiştir. Camikebir Mahallesi, 35 Ada 4 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Bina" ve "Tescilli Parsel" olmak üzere işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 40; Şekil 41; Şekil 42).


AVRUPA KONSEYİ | DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E | ANIT | ENVANTER NO:
TÜRKİYE | KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | HARİTA NO:
İLİ: AYDIN | İLÇESİ: GERMENCİK | MAHALLE – KÖY – MEVKİ: CAMİKEBİR | KORUMA DERECESİ Sivil Mimarlık | ANITSAL X 1 2 3 X | ÇEVRESEL 1 2 3 | ÇEVREYE AYKIRI 1 2 3
ADRESİ: NO: | KADASTRO: 35 Ada, 4 Parsel
ADI: KONUT | YAPTIRAN: | YAPIM TARİHİ: | YAPAN: | KİTABE: | MİMARİ ÇAĞI: | VAKFİYE:

GENEL TANIM: Konut dikdörtgen plan şemasında zemin+1 katlı olarak inşa edilmiştir. Üst örtüsü beşik çatılı olup üzeri alaturka (oluklu) kiremit ile örtülmüştür. Yapı malzemesi olarak tuğla malzeme kullanılmıştır. Saçak altı silmelere yer verilmiştir. 1. Katta 4 adet pencere bulunmaktadır. Pencere formları dikdörtgen formlu olup oldukça uzun ve geniş tutulmuştur. Söz konusu pencerelerde demir doğrama kepenk kullanılmıştır. Alt kat pencereleri kare formlu oluk küçük tutulmuştur. Giriş düzenlemesi levanten tarzı düzenlemeye sahiptir. Ancak giriş düzenlemesi günümüz itibari ile güvenlik amaçlı olduğu düşünülen demir doğra kapı ile kapatılmıştır.

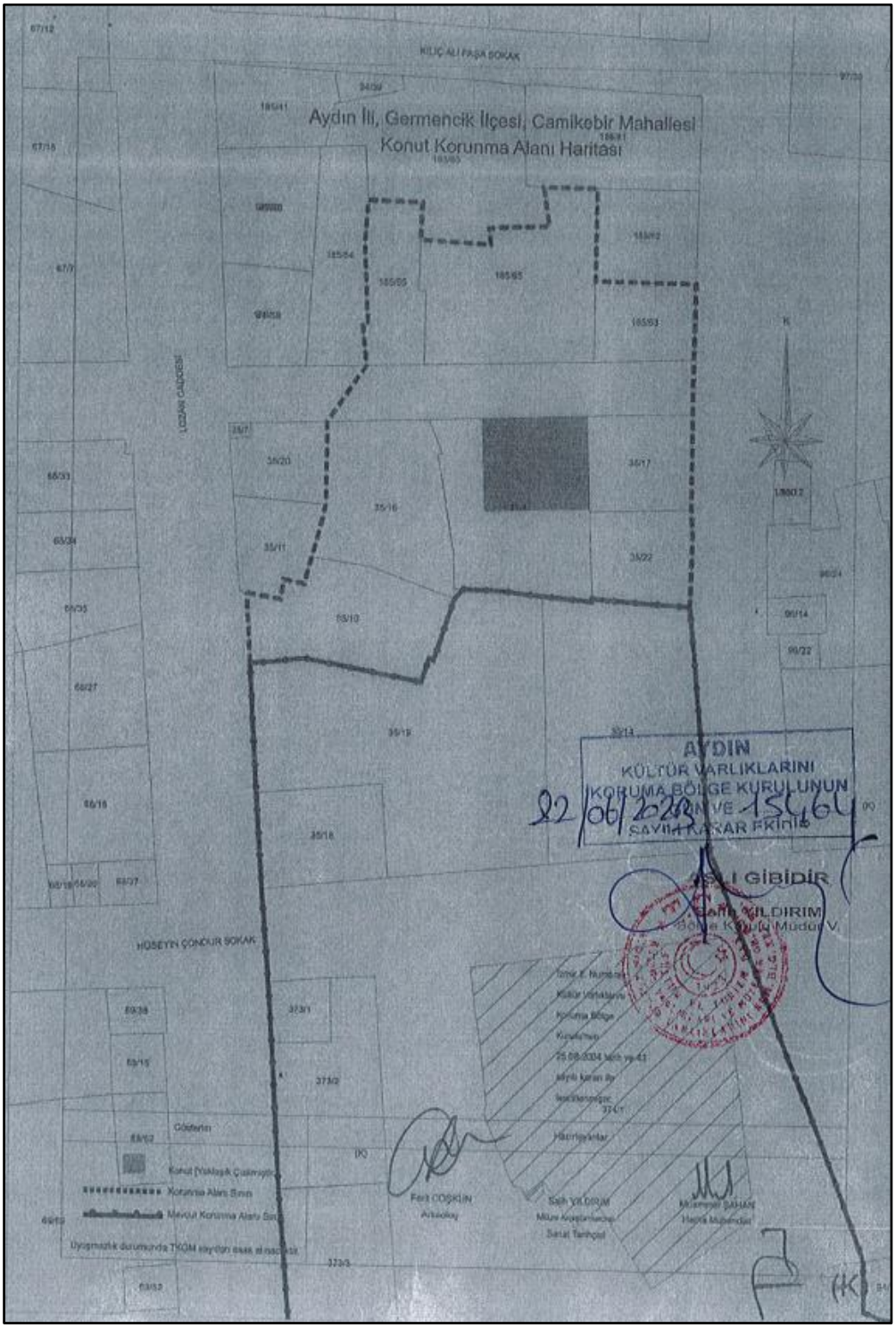
KORUMA DURUMU	TAŞIYICI YAPI	DIŞ YAPI	ÜST YAPI	SÜSLEME ELEMANLARI	RUTUBET	YOK / İZİ VAR / ÖNEMLİ
	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C

VAZİYET PLANI | FOTOĞRAF

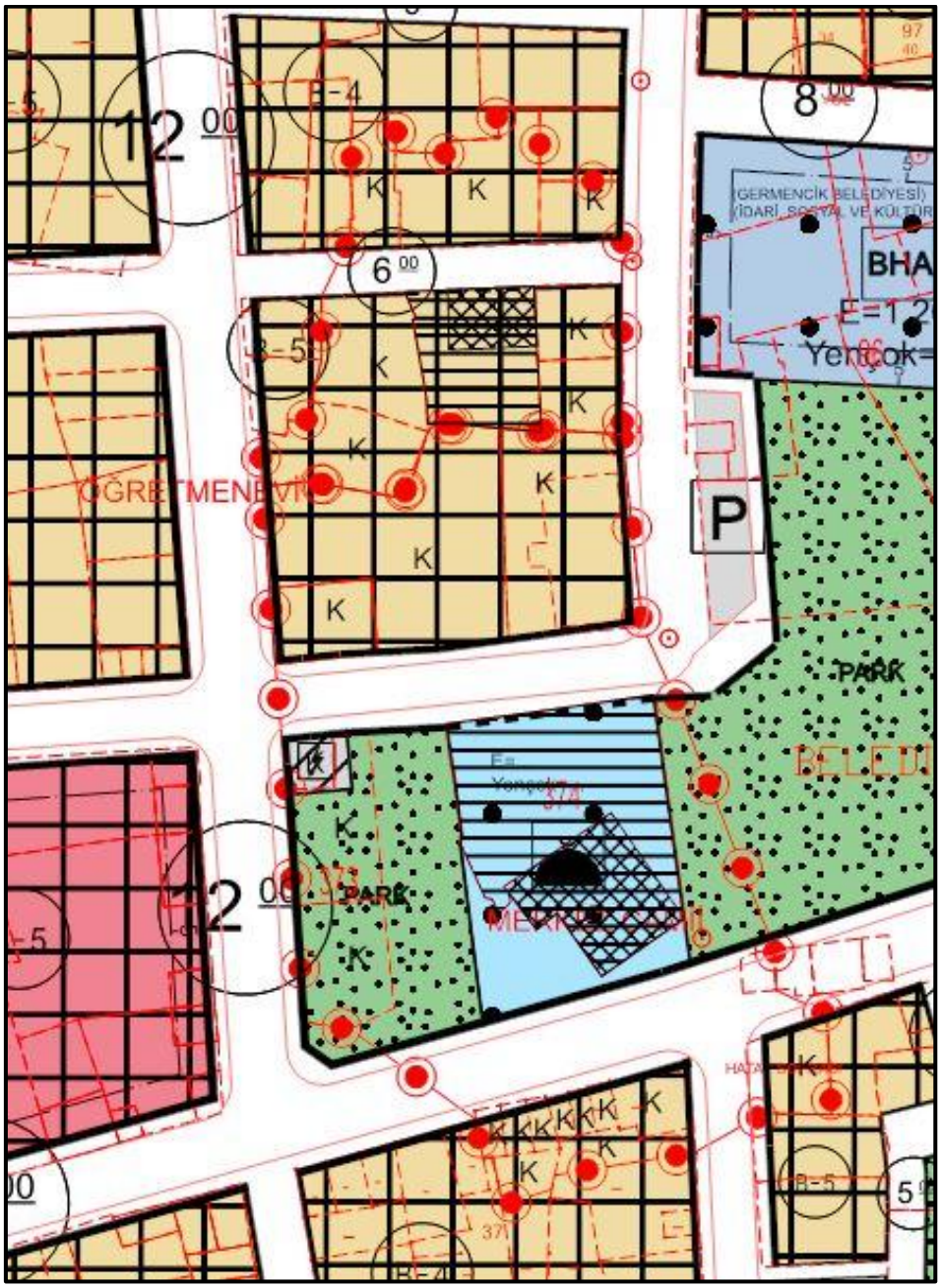
BUGÜNKÜ SAHİBİ: Özel | BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ: Özel
YAPILAN ONARIMLAR:
AYRINTILI TANITIM:
Konut dikdörtgen plan şemasında zemin+1 katlı olarak inşa edilmiştir. Üst örtüsü beşik çatılı olup üzeri alaturka (oluklu) kiremit ile örtülmüştür. Yapı malzemesi olarak tuğla malzeme kullanılmıştır. Saçak altı silmelere yer verilmiştir. 1. Katta 4 adet pencere bulunmaktadır. Pencere formları dikdörtgen formlu olup oldukça uzun ve geniş tutulmuştur. Söz konusu pencerelerde demir doğrama kepenk kullanılmıştır. Alt kat pencereleri kare formlu oluk küçük tutulmuştur. Giriş düzenlemesi levanten tarzı düzenlemeye sahiptir. Ancak giriş düzenlemesi günümüz itibari ile güvenlik amaçlı olduğu düşünülen demir doğra kapı ile kapatılmıştır. Pencere ve kapı giriş dış söveleri dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. . Konutun biçimlendirilmesinde iklim, topografya (arazinin konumu), yöresel malzeme etkili olmuştur. Bahse konu evin planı da buna göre belirlenmiştir. Yapının iç ve dış cepheleri sıvalı olup ancak günümüzde sıvalarda deformasyonlar görülmektedir. Yapının günümüze ulaşmış sosyo-kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mekânsal, biçimsel yapısal özellikleri ile çevre içindeki özgün konumu ile günümüzde bulunduğu ada içerisinde diğer yapı gruplarına göre gerek plan şeması gerekse özgün yapı öğelerindeki özelikleri ile yöresel ve mahalli özellikler göstermesi, kültür mirasının yaşatılarak korunması, kültürel sürdürülebilirlik açısından, yapıldığı dönemin mimari yapım tekniklerini, malzemelerini ve özellikle de sivil mimarlık örneği yapısı olması ile geçmişte varılan teknik düzeyin belgesini taşımaktadır.

TEKNİK BİLGİLER: Su | Elektrik | Isınma | Kanalizasyon | Asansör
ORİJİNAL KULLANIMI: KONUT
BUGÜNKÜ KULLANIMI: KONUT
ÖNERİLEN KULLANIMI: KONUT
HAZIRLAYANLAR: 12.06.2023
Salih YILDIRIM – Sanat Tarihçisi
Ferit COŞKUN – Arkeolog
ONAY: Ömer KALIN – Bölge Kurulu Müdür V.
YAYIN İZİNİ: 1. 2. 3. 4.
AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 22/06/2023 GÜN VE 15464 SAYILI KARARI EKİNİ
T.C. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARI VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ ASLI GİBİDİR
Salih YILDIRIM Bölge Kurulu Müdür V.

Şekil 40 Camikebir Mahallesi 35 Ada 4 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil

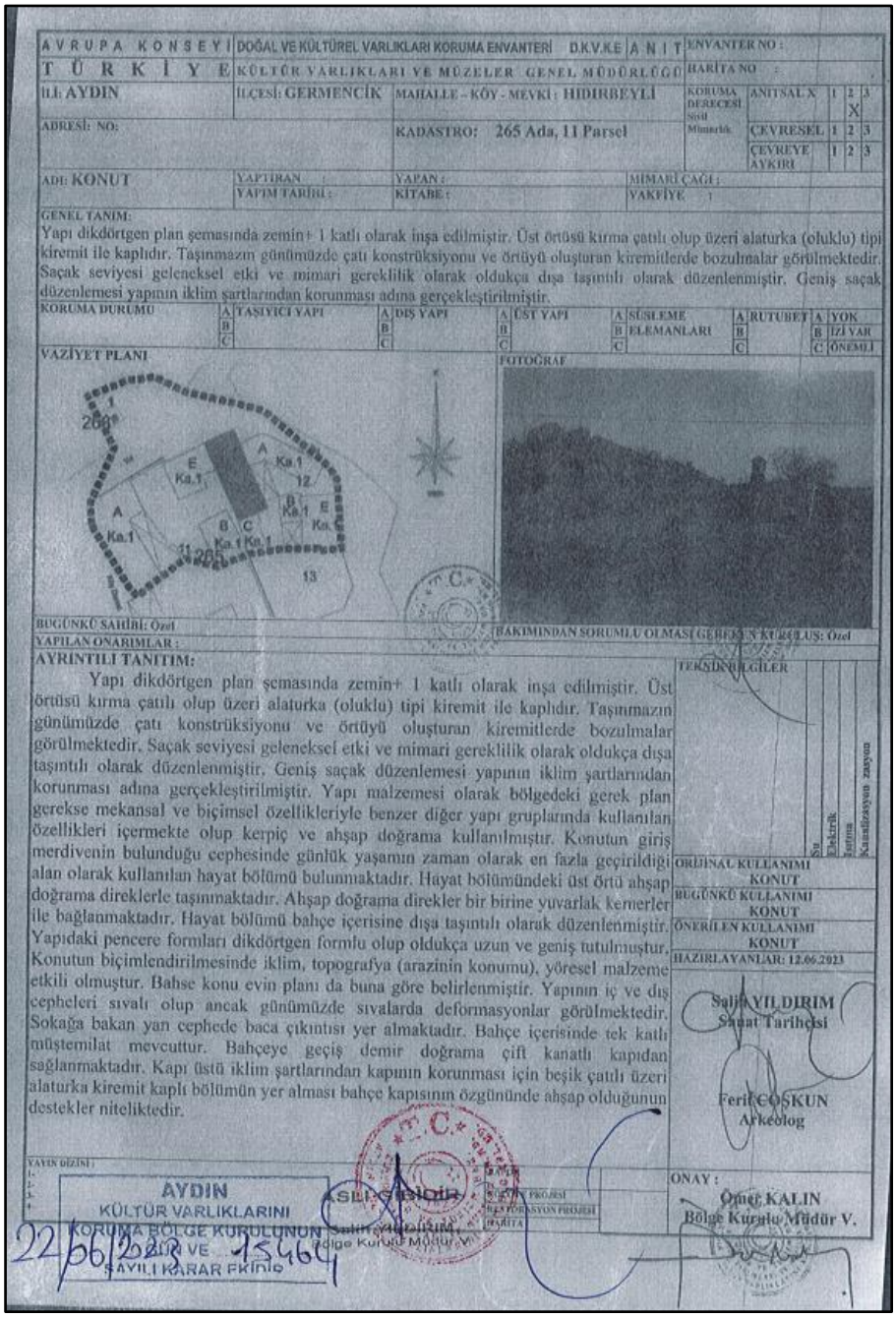


Şekil 41 Camikebir Mahallesi 35 Ada 4 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil



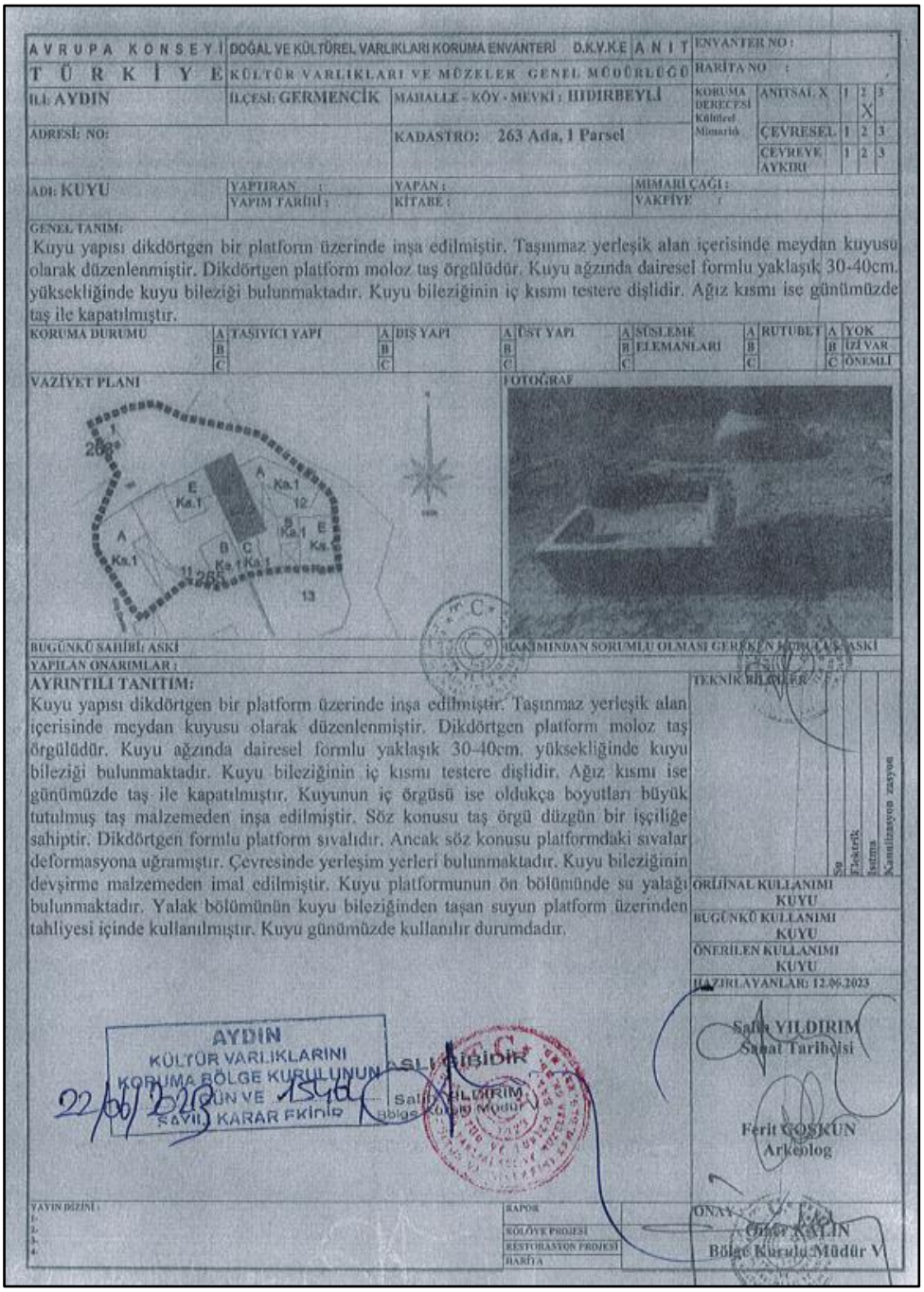
Şekil 42 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Camikebir Mahallesi 35 Ada 4 Parsel (Tescilli Bina) ve Camikebir Mahallesi 374 Ada 1 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanları

3- Aydın ili, Germencik İlçesi, Hıdırbeyli Mahallesi, 265 Ada 11 Parselde yer alan Konut Yapısı Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 22.06.2023 tarih ve 15464 sayılı karar ile tescillenmiştir. Hıdırbeyli Mahallesi, 265 Ada 11 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Bina" ve "Tescilli Parsel" olmak üzere işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 35; Şekil 36; Şekil 37).

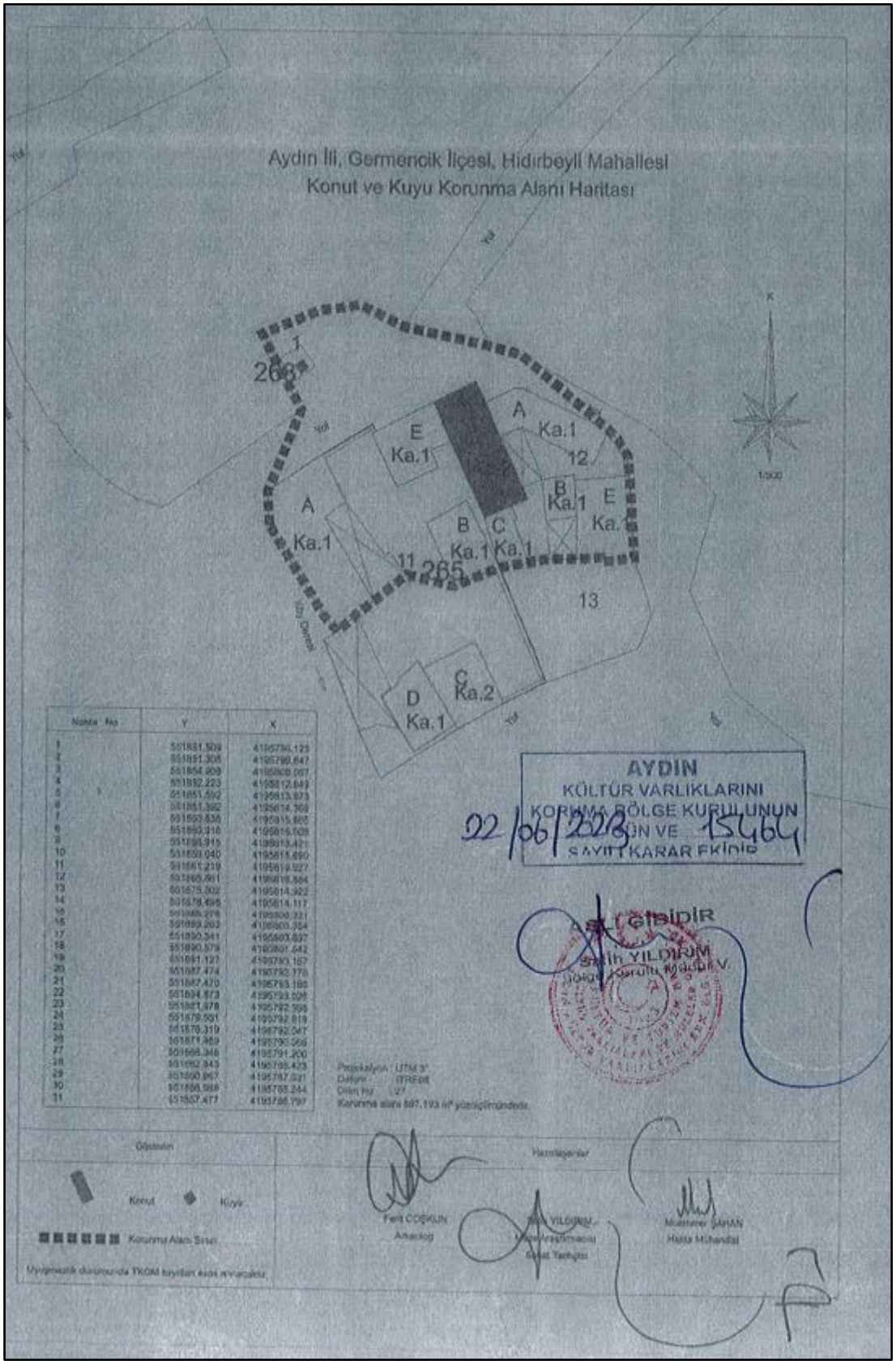

AVRUPA KONSEYİ | DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E | A N İ T
T Ü R K İ Y E | KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ENVANTER NO :
HARİTA NO :
İLİ: AYDIN | İLÇESİ: GERMENCİK | MAHALLE - KÖY - MEVKİ : HIDIRBEYLİ
KORUMA DERECESİ Sicil Müdürlük | ANİTSAL X 1 2 X 3 | ÇEVRESEL 1 2 3 | ÇEVREYE AYKIRI 1 2 3
ADRESİ: NO:
KADASTRO: 265 Ada, 11 Parsel
ADI: KONUT | YAPTIRAN : | YAPAN : | MİMARİ ÇAĞI :
YAPIM TARİHİ : | KİTABE : | VAKFİYE :
GENEL TANIM:
Yapı dikdörtgen plan şemasında zemin+ 1 katlı olarak inşa edilmiştir. Üst örtüsü kırma çatılı olup üzeri alaturka (oluklu) tipi kiremit ile kaplıdır. Taşınmazın günümüzde çatı konstrüksiyonu ve örtüyü oluşturan kiremitlerde bozulmalar görülmektedir. Saçak seviyesi geleneksel etki ve mimari gereklilik olarak oldukça dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. Geniş saçak düzenlemesi yapının iklim şartlarından korunması adına gerçekleştirilmiştir.
KORUMA DURUMU | A TAŞIYICI YAPI | A DIŞ YAPI | A ÜST YAPI | A SÜSLEME ELEMANLARI | A RUTUBET | A YOK
B | B | B | B | B | B İZİ VAR
C | C | C | C | C | C ÖNEMLİ
VAZİYET PLANI
FOTOĞRAF
BUGÜNKÜ SAHİBİ: Özel
BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ: Özel
YAPILAN ONARIMLAR :
AYRINTILI TANITIM:
Yapı dikdörtgen plan şemasında zemin+ 1 katlı olarak inşa edilmiştir. Üst örtüsü kırma çatılı olup üzeri alaturka (oluklu) tipi kiremit ile kaplıdır. Taşınmazın günümüzde çatı konstrüksiyonu ve örtüyü oluşturan kiremitlerde bozulmalar görülmektedir. Saçak seviyesi geleneksel etki ve mimari gereklilik olarak oldukça dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. Geniş saçak düzenlemesi yapının iklim şartlarından korunması adına gerçekleştirilmiştir. Yapı malzemesi olarak bölgedeki gerek plan gerekse mekansal ve biçimsel özellikleriyle benzer diğer yapı gruplarında kullanılan özellikleri içermekte olup kerpiç ve ahşap doğrama kullanılmıştır. Konutun giriş merdivenin bulunduğu cephesinde günlük yaşamın zaman olarak en fazla geçirildiği alan olarak kullanılan hayat bölümü bulunmaktadır. Hayat bölümündeki üst örtü ahşap doğrama direklerle taşınmaktadır. Ahşap doğrama direkler bir birine yuvarlak kemerler ile bağlanmaktadır. Hayat bölümü bahçe içerisine dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. Yapıdaki pencere formları dikdörtgen formlu olup oldukça uzun ve geniş tutulmuştur. Konutun biçimlendirilmesinde iklim, topografya (arazinin konumu), yöresel malzeme etkili olmuştur. Bahse konu evin planı da buna göre belirlenmiştir. Yapının iç ve dış cepheleri sıvalı olup ancak günümüzde sıvalarda deformasyonlar görülmektedir. Sokağa bakan yan cephede baca çıkıntısı yer almaktadır. Bahçe içerisinde tek katlı müştemilat mevcuttur. Bahçeye geçiş demir doğrama çift kanatlı kapıdan sağlanmaktadır. Kapı üstü iklim şartlarından kapının korunması için beşik çatılı üzeri alaturka kiremit kaplı bölümün yer alması bahçe kapısının özgününde ahşap olduğunun destekler niteliktedir.
TEKNİK BİLGİLER: Su, Elektrik, Isıtma, Kanalizasyon, zayıflı
ORİJİNAL KULLANIMI: KONUT
BUGÜNKÜ KULLANIMI: KONUT
ÖNERİLEN KULLANIMI: KONUT
HAZIRLAYANLAR: 12.06.2023
Salih YILDIRIM Sanat Tarihçisi
Ferit COŞKUN Arkeolog
YAYIN DİZİNİ :
ONAY : Ömer KALIN Bölge Kurulu Müdür V.
AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 22/06/2023 TARİH VE 15464 SAYILI KARAR EKİDİR
ASLI GİBİDİR Salih YILDIRIM Bölge Kurulu Müdür V.

Şekil 43 Hıdırbeyli Mahallesi 265 Ada 11 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil

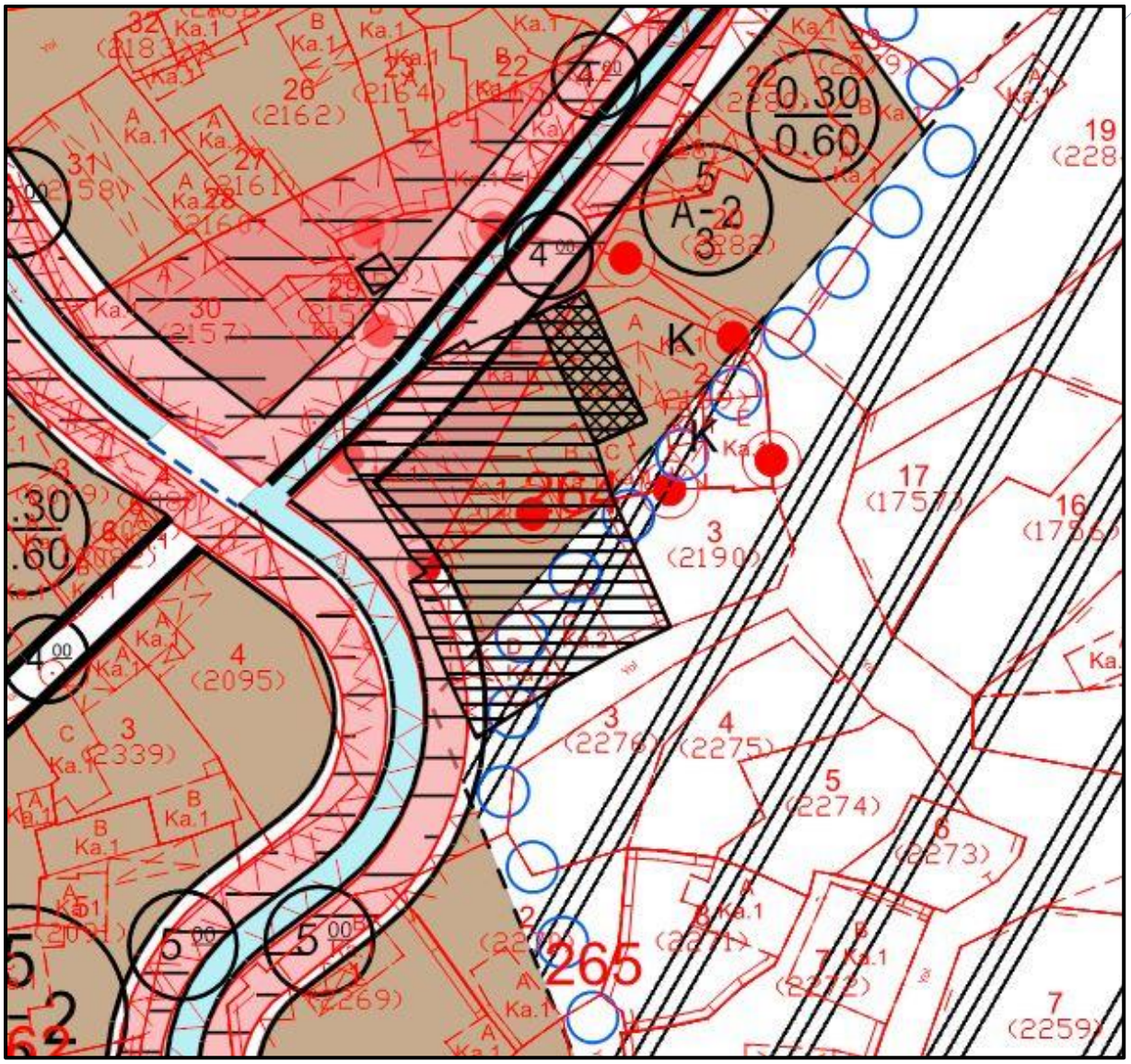
4- Aydın ili, Germencik İlçesi, Hıdırbeyli Mahallesi, 263 Ada 1 Parsel Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 22.06.2023 tarih ve 15464 sayılı karar ile tescillenmiştir. Hıdırbeyli Mahallesi, 263 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Parsel" olmak üzere işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 44; Şekil 45; Şekil 46).


AVRUPA KONSEYİ DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E ANIT
TÜRKİYE KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ENVANTER NO:
HARİTA NO:
İLİ: AYDIN
İLÇESİ: GERMENCİK
MAHALLE - KÖY - MEVKİ: HIDIRBEYLİ
KORUMA DERECESİ Kültürel Mimarlık
ANITSAL X 1 2 X 3
ÇEVRESEL 1 2 3
ÇEVREVE AYKIRI 1 2 3
ADRESİ: NO:
KADASTRO: 263 Ada, 1 Parsel
ADI: KUYU
YAPTIRAN:
YAPIM TARİHİ:
YAPAN:
KİTABE:
MİMARİ ÇAĞI:
VAKFİYE:
GENEL TANIM:
Kuyu yapısı dikdörtgen bir platform üzerinde inşa edilmiştir. Taşınmaz yerleşik alan içerisinde meydan kuyusu olarak düzenlenmiştir. Dikdörtgen platform moloz taş örgülüdür. Kuyu ağzında dairesel formlu yaklaşık 30-40cm. yüksekliğinde kuyu bileziği bulunmaktadır. Kuyu bileziğinin iç kısmı testere dişlidir. Ağız kısmı ise günümüzde taş ile kapatılmıştır.
KORUMA DURUMU
A B C TAŞIYICI YAPI
A B C DIŞ YAPI
A B C ÜST YAPI
A B C SÜSLEME ELEMANLARI
A B C RUTUBET
A B C YOK İZİ VAR ÖNEMLİ
VAZİYET PLANI
FOTOĞRAF
BUGÜNKÜ SAHİBİ: ASKİ
YAPILAN ONARIMLAR:
AYRINTILI TANITIM:
Kuyu yapısı dikdörtgen bir platform üzerinde inşa edilmiştir. Taşınmaz yerleşik alan içerisinde meydan kuyusu olarak düzenlenmiştir. Dikdörtgen platform moloz taş örgülüdür. Kuyu ağzında dairesel formlu yaklaşık 30-40cm. yüksekliğinde kuyu bileziği bulunmaktadır. Kuyu bileziğinin iç kısmı testere dişlidir. Ağız kısmı ise günümüzde taş ile kapatılmıştır. Kuyunun iç örgüsü ise oldukça boyutları büyük tutulmuş taş malzemeden inşa edilmiştir. Söz konusu taş örgü düzgün bir işçiliğe sahiptir. Dikdörtgen formlu platform sıvalıdır. Ancak söz konusu platformdaki sıvalar deformasyona uğramıştır. Çevresinde yerleşim yerleri bulunmaktadır. Kuyu bileziğinin devşirme malzemeden imal edilmiştir. Kuyu platformunun ön bölümünde su yalağı bulunmaktadır. Yalak bölümünün kuyu bileziğinden taşan suyun platform üzerinden tahliyesi içinde kullanılmıştır. Kuyu günümüzde kullanılır durumdadır.
TEKNİK BİLGİLER
Su
Elektrik
Isıtma
Kanalizasyon zayıat
ORİJİNAL KULLANIMI KUYU
BUGÜNKÜ KULLANIMI KUYU
ÖNERİLEN KULLANIMI KUYU
HAZIRLAYANLAR: 12.06.2023
Salih YILDIRIM Sanat Tarihçisi
Ferit GÖSKÜN Arkeolog
AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN ASLI GİBİDİR
22/06/2023 GÜN VE 15464 SAYILI KARAR EKİNİR
Salih YILDIRIM Bölge Müdür V.
YAYIN BİZİNİ:
RAPOR
KOLÖVE PROJESİ
RESTORASYON PROJESİ
HARİTA
ONAY
Ömer KALIN Bölge Kurulu Müdür V.

Şekil 44 Hıdırbeyli Mahallesi 263 Ada 1 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil

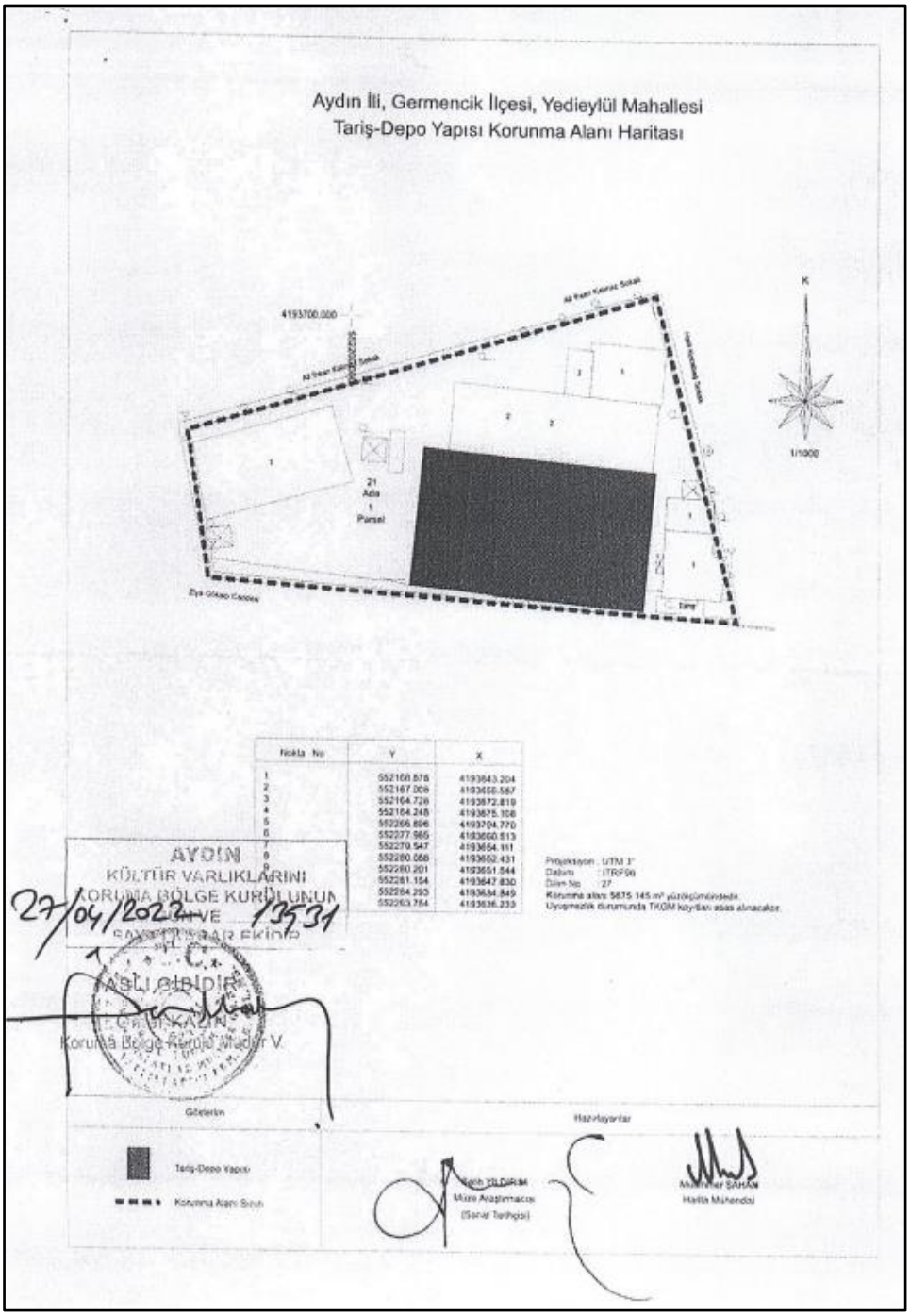


Şekil 45 Hıdırbeyli Mahallesi 265 Ada 11 Parsel ve Hıdırbeyli Mahallesi 263 Ada 1 Parsel İçin 22.06.2023 Tarih ve 15464 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil

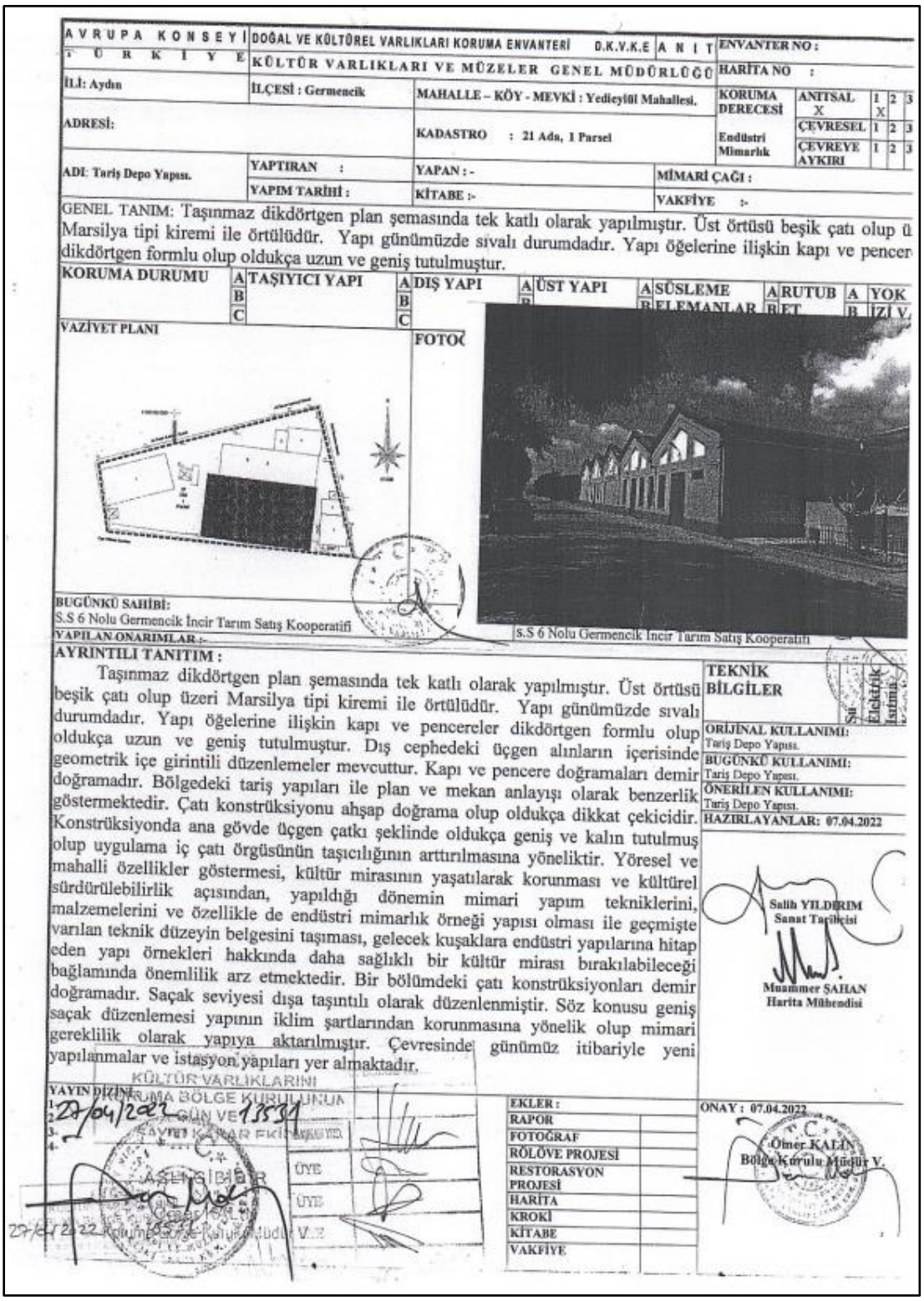


Şekil 46 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Hıdırbeyli Mahallesi 265 Ada 11 Parsel (Tescilli Bina) ve Hıdırbeyli Mahallesi 263 Ada 1 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanları

5- Aydın ili, Germencik İlçesi, Yedieylül Mahallesi, 21 Ada 1 Parsel "Tariş-Depo Yapısı" Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.04.2022 tarih ve 13531 sayılı karar ile tescillenmiştir. Yedieylül Mahallesi, 21 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Bina" ve "Tescilli Parsel" olmak üzere Tariş Depo Yapısı işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 47; Şekil 48).



Şekil 47 Yedieylül Mahallesi 21 Ada 1 Parsel İçin 27.04.2022 Tarih ve 13531 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil



AVRUPA KONSEYİ TÜRKİYE | DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E | ANIT | ENVANTER NO :
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | HARİTA NO :

İLİ: Aydın | İLÇESİ : Germencik | MAHALLE – KÖY - MEVKİ : Yedieylül Mahallesi. | KORUMA DERECESİ: ANITSAL X (1 X 2 3); ÇEVRESEL (1 2 3)
ADRESİ: | KADASTRO : 21 Ada, 1 Parsel | Endüstri Mimarlık: ÇEVREYE AYKIRI (1 2 3)
ADI: Tariş Depo Yapısı. | YAPTIRAN : | YAPAN : - | MİMARİ ÇAĞI :
YAPIM TARİHİ : | KİTABE :- | VAKFİYE :-

GENEL TANIM: Taşınmaz dikdörtgen plan şemasında tek katlı olarak yapılmıştır. Üst örtüsü beşik çatı olup ü Marsilya tipi kiremi ile örtülüdür. Yapı günümüzde sıvalı durumdadır. Yapı öğelerine ilişkin kapı ve pencer dikdörtgen formlu olup oldukça uzun ve geniş tutulmuştur.

KORUMA DURUMU A B C | TAŞIYICI YAPI A B C | DIŞ YAPI A B C | ÜST YAPI A B | SÜSLEME ELEMANLAR A B | RUTUBET A B | YOK İZİ V.

VAZİYET PLANI | FOTOĞ

BUGÜNKÜ SAHİBİ: S.S 6 Nolu Germencik İncir Tarım Satış Kooperatifi
YAPILAN ONARIMLAR :-
S.S 6 Nolu Germencik İncir Tarım Satış Kooperatifi

AYRINTILI TANITIM :
Taşınmaz dikdörtgen plan şemasında tek katlı olarak yapılmıştır. Üst örtüsü beşik çatı olup üzeri Marsilya tipi kiremi ile örtülüdür. Yapı günümüzde sıvalı durumdadır. Yapı öğelerine ilişkin kapı ve pencereler dikdörtgen formlu olup oldukça uzun ve geniş tutulmuştur. Dış cephedeki üçgen alınların içerisinde geometrik içe girintili düzenlemeler mevcuttur. Kapı ve pencere doğramaları demir doğramadır. Bölgedeki tariş yapıları ile plan ve mekan anlayışı olarak benzerlik göstermektedir. Çatı konstrüksiyonu ahşap doğrama olup oldukça dikkat çekicidir. Konstrüksiyonda ana gövde üçgen çatkı şeklinde oldukça geniş ve kalın tutulmuş olup uygulama iç çatı örgüsünün taşıcılığının arttırılmasına yöneliktir. Yöresel ve mahalli özellikler göstermesi, kültür mirasının yaşatılarak korunması ve kültürel sürdürülebilirlik açısından, yapıldığı dönemin mimari yapım tekniklerini, malzemelerini ve özellikle de endüstri mimarlık örneği yapısı olması ile geçmişte varılan teknik düzeyin belgesini taşıması, gelecek kuşaklara endüstri yapılarına hitap eden yapı örnekleri hakkında daha sağlıklı bir kültür mirası bırakılabileceği bağlamında önemlilik arz etmektedir. Bir bölümdeki çatı konstrüksiyonları demir doğramadır. Saçak seviyesi dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu geniş saçak düzenlemesi yapının iklim şartlarından korunmasına yönelik olup mimari gereklilik olarak yapıya aktarılmıştır. Çevresinde günümüz itibariyle yeni yapılanmalar ve istasyon yapıları yer almaktadır.

TEKNİK BİLGİLER: Su | Elektrik | Isıtma
ORİJİNAL KULLANIMI: Tariş Depo Yapısı.
BUGÜNKÜ KULLANIMI: Tariş Depo Yapısı.
ÖNERİLEN KULLANIMI: Tariş Depo Yapısı.
HAZIRLAYANLAR: 07.04.2022

Salih YILDIRIM
Sanat Tarihçisi
Muammer ŞAHAN
Harita Mühendisi

YAYIN DİZİNİ
1. 27/04/2022 GÜN VE 13531 SAYILI KARAR EKİ
2.
3.
4.
ÜYE
ÜYE
27/04/2022

EKLER :
RAPOR
FOTOĞRAF
RÖLÖVE PROJESİ
RESTORASYON PROJESİ
HARİTA
KROKİ
KİTABE
VAKFİYE

ONAY : 07.04.2022
Ömer KALIN
Bölge Kurulu Müdür V.

Şekil 48 Yedieylül Mahallesi 21 Ada 1 Parsel İçin 27.04.2022 Tarih ve 13531 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil

6- Aydın ili, Germencik İlçesi, Yedieylül Mahallesi, 15 Ada 1 Parsel üzerindeki "İstasyon Yapısı" Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 21.06.2017 tarih ve 6668 sayılı karar ile tescillenmiştir. Yedieylül Mahallesi, 15 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Bina" olmak üzere İstasyon Yapısı işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 49; Şekil 50; Şekil 51).

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

KARAR

TOPLANTI TARİHİ VE NO: 21.06.2017-161 09.03.165

KARAR TARİHİ VE NO: 21.06.2017-6668 Toplantı Yeri AYDIN

Aydın İli, Germencik İlçesi, Yedieylül Mahallesinde bulunan ve tapunun 15 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerindeki İstasyon Yapısının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik kapsamında tescil değerlendirmesine ilişkin, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Uzmanlarının 08.06.2017 tarihli raporu okundu. Ekler ve konuya ilişkin tüm bilgi ve belgeler incelendi. Yapılan Görüşmeler sonucunda,

Aydın İli, Germencik İlçesi, Yedieylül Mahallesinde bulunan ve tapunun 15 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerindeki İstasyon Yapısının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" özelliği gösterdiğinden tescilinin uygun olduğuna, yapı grubunun I. Grup yapı, İstasyon Yapısının ön ve arka cephelerde parsel sınırı yan cephelerden itibaren ise 30m. alanın koruma alanı olarak belirlenmesine, tescilli yapı ve koruma alanında kalan parsellerde yapılacak her türlü uygulama öncesinde Kurulumuzdan görüş alınmasına, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararındaki proje hazırlama esaslarında belirtilen hükümler kapsamında hazırlanacak rölöve, restitüsyon, restorasyon ve çevre düzenleme projelerinin Kurulumuza iletilmesi gerektiğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Mehmet YILMAZ
Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN
Prof. Dr. Celal ŞİMŞEK
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Bahadır DİKMEN
İMZA

ÜYE
Yrd. Doç. Dr. Saim CİRTİL
İMZA

ÜYE
Dr. Levent ÜNVERDİ
İMZA

ÜYE
Tahsin Cengiz KAMAN
İMZA

ÜYE
Hakan ÖZKAN
Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İMZA

ÜYE
Çağrı EKİNCİ
Germencik Belediye Başkanlığı
İMZA

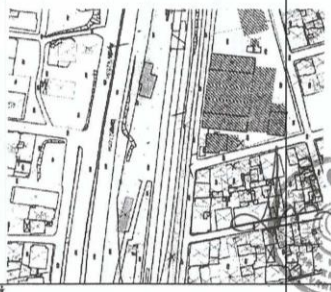
Şekil 49 Yedieylül Mahallesi 15 Ada 1 Parsel İçin 21.06.2017 Tarih ve 6668 Sayılı Kurul Kararı

AVRUPA KONSEYİ TÜRKİYE	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	ANIT	ENVANTER NO : HARİTA NO :
İLİ: AYDIN	İLÇESİ: GERMENCİK	MAHALLE - KÖY - MEVKİ: YEDİEYLÜL	KORUMA DERECESİ Kültürel I. Grup Yapı: ANITSAL X (1 2 3); ÇEVRESEL (1 2 3); ÇEVREYE AYKIRI (1 2 3)
ADRESİ:		KADASTRO: 15 Ada, 1 Parsel	
ADI: İSTASYON YAPISI	YAPTIRAN : YAPIM TARİHİ :	YAPAN : KİTABE :	MİMARİ ÇAĞI : VAKFİYE :

GENEL TANIM:

KORUMA DURUMU: A B C — TAŞIYICI YAPI: A B C — DIŞ YA

VAZİYET PLANI



BUGÜNKÜ SAHİBİ

YAPILAN ONARIMLAR :

AYRINTILI TANITIM: Yapı dikdörtgen plan şemasında inşa edilmiştir. Üst örtüsü beşik çatılı olup üzeri Marsilya tipi kiremit ile kaplıdır. Taşınmaz plan ve mekan anlayışı kullanılan malzeme ve teknik olarak bakıldığında bölgedeki benzer istasyon yapıları benzerlik göstermektedir. Kapı ve pencere formları dikdörtgen formlu olup kullanım fonksiyonuna bağlı olarak mimari gereklilik açısından da oldukça uzun ve geniş tutulmuştur. Dış cephe yapı öğelerindeki alınlarda dikdörtgen formlu panolara yer verilmiştir. Söz konusu uygulama taşınmazın dış cephe özelliğinde hareketlilik kazandırılmıştır. Taşınmazın dış cephe köşelerinde kare ve dikdörtgen formlu köşe plasterleri yer almaktadır. Köşe plasterleri dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. İç ve dış cephe sıvalı olarak düzenlenmiştir. Ancak günümüzde sıvalarda deformasyonlar görülmektedir. Çatı mahyaları dışa taşıntılıdır. Dış cepheden izlenebildiği kadarıyla tuğla malzemeden inşa edilen kare formlu baca mevcuttur. Taban döşemeleri ile yapı öğesi kapı ahşap doğramadır. Döşemelerde iklim ve kullanılmamazlığa bağlı olarak bozulmalar yer almaktadır. Yapı günümüzde kullanılmamaktadır. Yapının günümüze ulaşan mimari öğelerinde yapının kullanılmaması, ikim şartlarına bağlı bozulmalar, kullanılan malzemenin yaşlanması ve yıpranmasından kaynaklanan sorunlar doğrultusunda yıkılma ve deformasyonlar görülmektedir. Yapının özgün bünyesinde mevcut olmayan ve değişik dönemlerde yapılan eklemeler, özgün bünyesinde bulunan ancak bugün izlenemeyen elemanlar ile özgün bünyesinde bulunan bugünde izlenen ancak dönemler içerisinde değişmiş yapı elemanları gözlemlenebilmektedir. Kültürel sürdürülebilirlik açısından yapıldığı dönemin mimari yapım tekniklerini, malzemesini ve geçmişte varılan teknik düzeyin belgesini taşımaktadır. İç mekana geçişi sağlayan dikdörtgen formlu kapı üzerinde iklim şartlarından korunmasına yönelik eli belindelerle destekli tente mevcuttur. Giriş kapısın önünde iki sıra basamak bulunmaktadır. Oldukça uzun ve geniş tutulan pencerelerde demir doğrama korkuluklar yer alır. Yapıdan gelen izler doğrultusunda pencere malzemesi ahşap doğramadır. Pencere lentoları dışa taşıntılıdır. Taşınmaz çevresinde ağaç dokusu, tariş yapıları ve demir yolu hattı bulunmaktadır.

TEKNİK BİLGİLER: Su, Elektrik, Isıtma, Kanalizasyon

ORİJİNAL KULLANIMI: İSTASYON YAPISI

BUGÜNKÜ KULLANIMI: İSTASYON YAPISI

ÖNERİLEN KULLANIMI: İSTASYON YAPISI

HAZIRLAYANLAR: 08.06.2017

Salih YILDIRIM
Sanat Tarihçisi

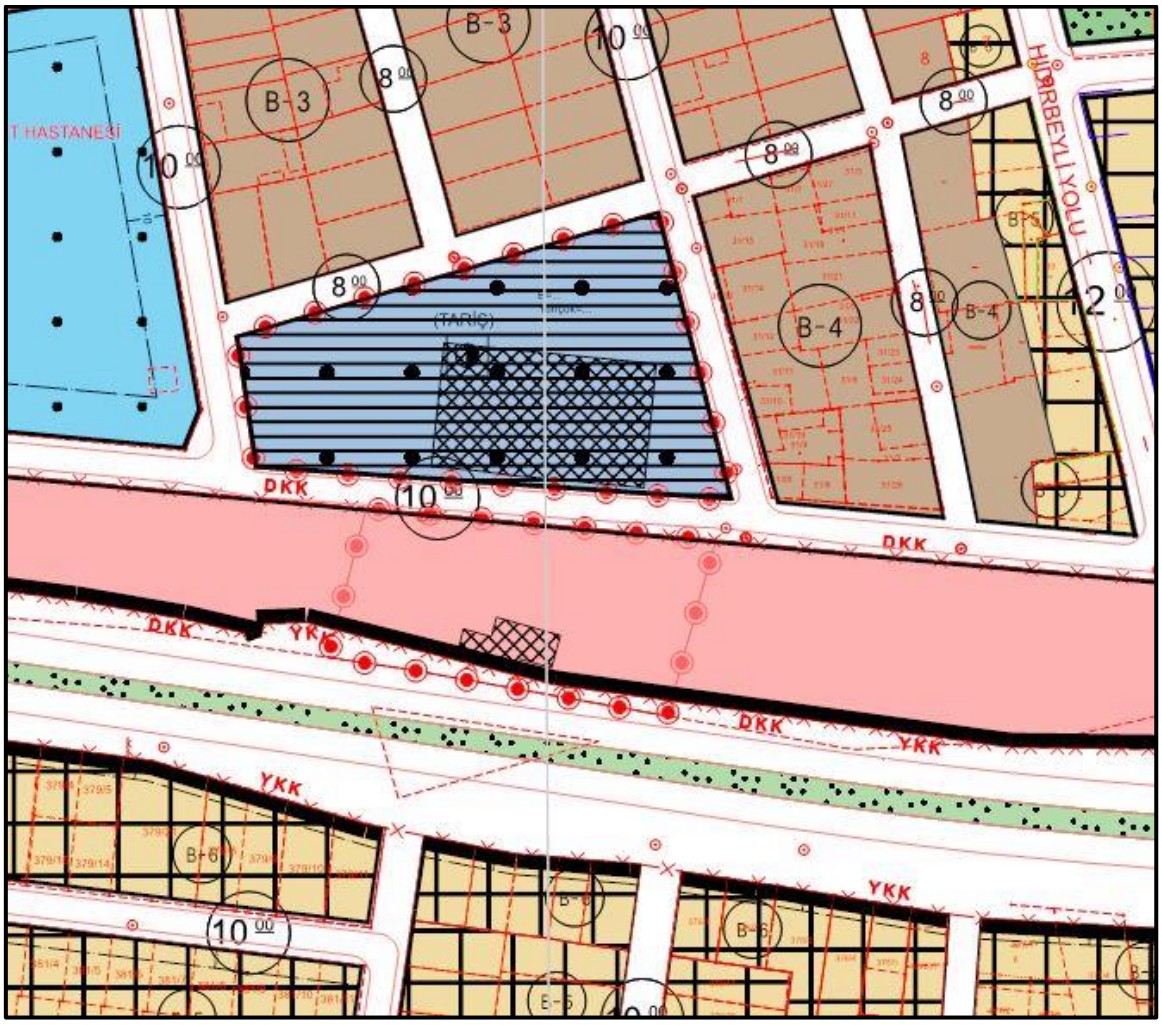
Haydar COŞAR
Çevre Yüksek Mühendisi

YAYIN DİZİNİ :
1-
2-
3-
4-

RAPOR
RÖLÖVE PROJESİ
RESTORASYON PROJESİ
HARİTA
KROKİ
KİTABE

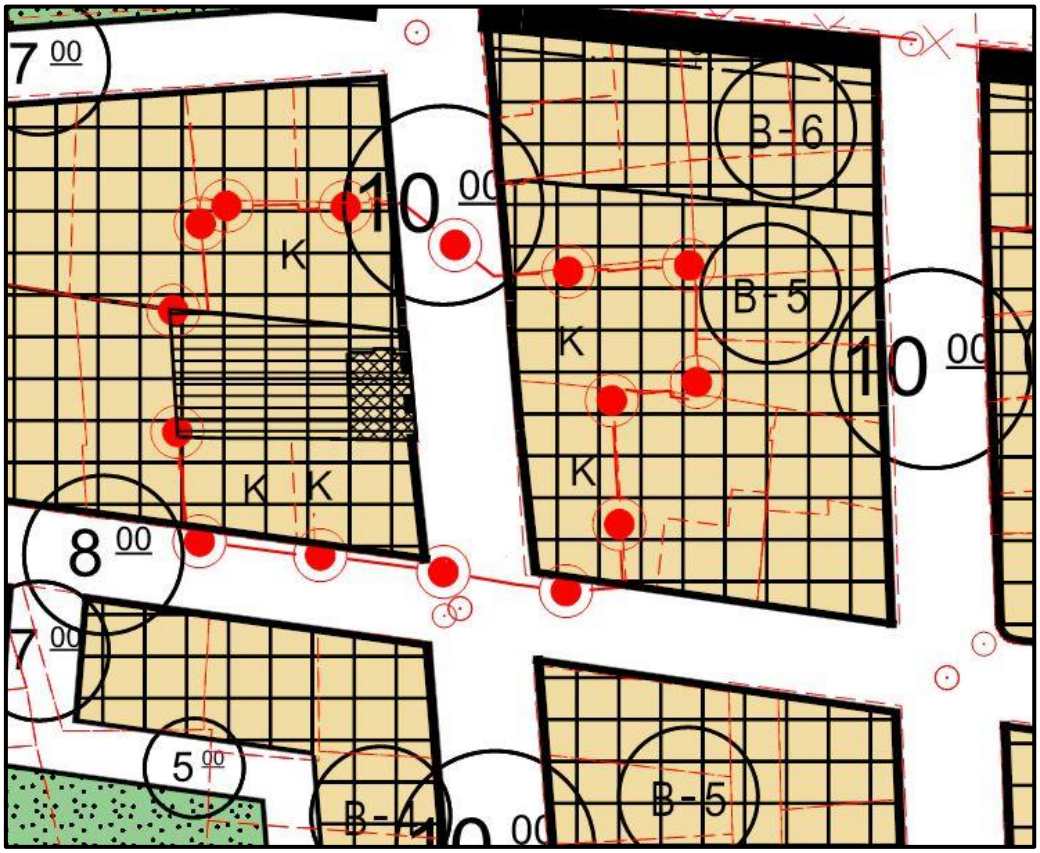
ONAY :
Mehmet YILMAZ
Bölge Kurulu Müdürü

Şekil 50 Yedieylül Mahallesi 15 Ada 1 Parsel İçin 21.06.2017 Tarih ve 6668 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil



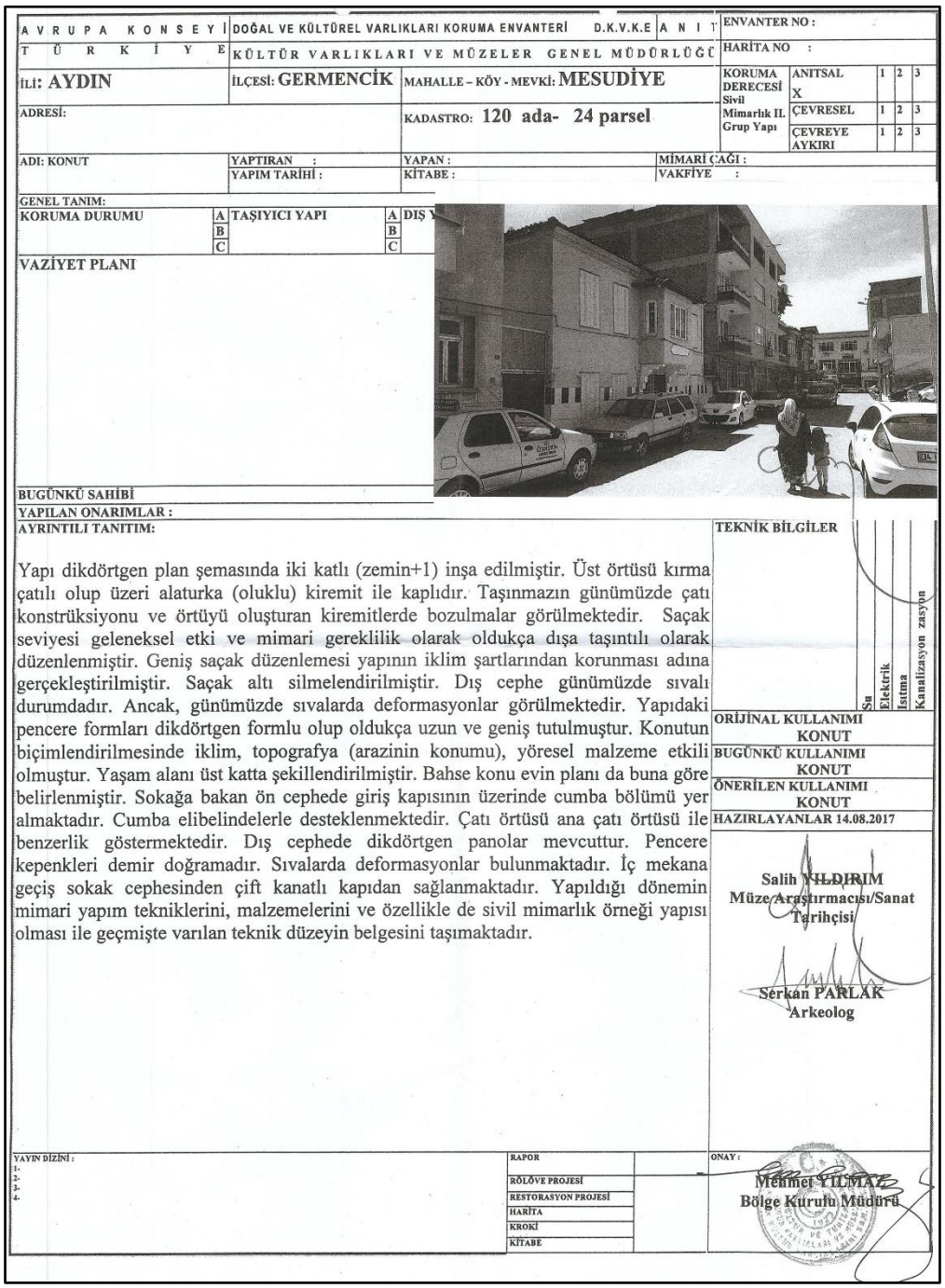
Şekil 51 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Yedieylül Mahallesi 21 Ada 1 Parsel (Tescilli Bina) ve Yedieylül Mahallesi 15 Ada 1 Parsel (Tescilli Bina) ile Korunma Alanları

7- Aydın ili, Germencik İlçesi, Mesudiye Mahallesi, 98 Ada 9 Parsel Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenmiştir. Mesudiye Mahallesi, 98 Ada 9 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Parsel" ve "Tescilli Bina" olmak üzere plana işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 52).



Şekil 52 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Mesudiye Mahallesi 98 Ada 9 Parsel (Tescilli Parsel-Tescilli Bina) ile Korunma Alanı

8- Aydın ili, Germencik İlçesi, Mesudiye Mahallesi, 120 Ada 24 Parsel Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenmiştir. Mesudiye Mahallesi, 120 Ada 24 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Parsel" ve "Tescilli Bina" olmak üzere plana işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 53; Şekil 54).

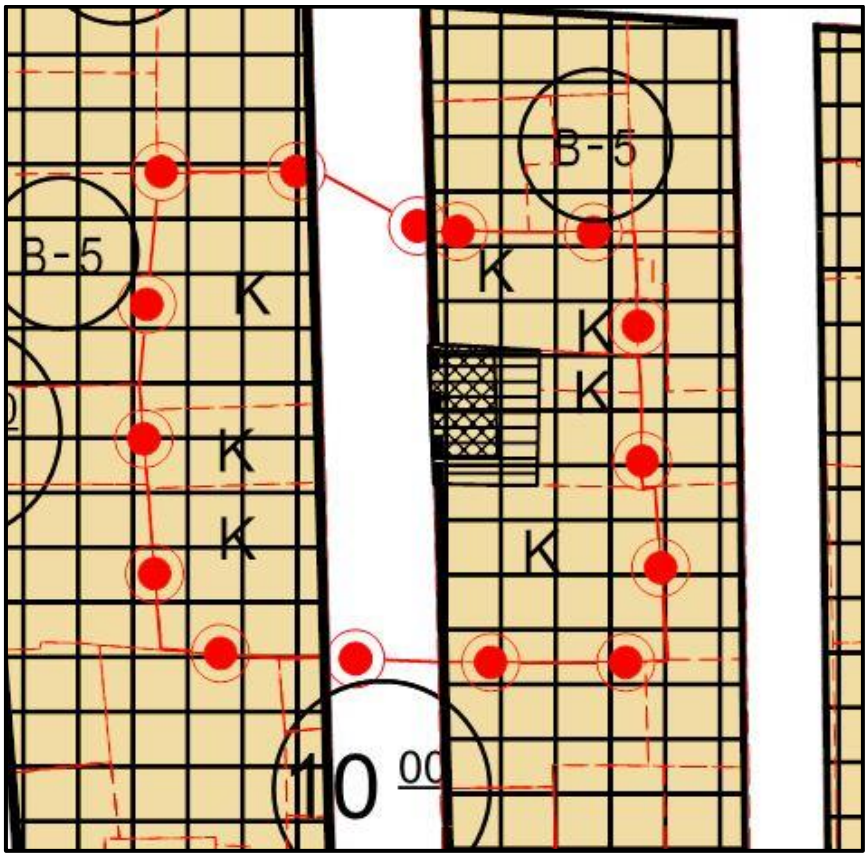


AVRUPA KONSEYİ / TÜRKİYE
DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E ANITI
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ENVANTER NO :
HARİTA NO :
İLİ: AYDIN
İLÇESİ: GERMENCİK
MAHALLE – KÖY - MEVKİ: MESUDİYE
ADRESİ:
KADASTRO: 120 ada- 24 parsel
KORUMA DERECESİ Sivil Mimarlık II. Grup Yapı
ANITSAL X | 1 | 2 | 3
ÇEVRESEL | 1 | 2 | 3
ÇEVREYE AYKIRI | 1 | 2 | 3
ADI: KONUT
YAPTIRAN :
YAPIM TARİHİ :
YAPAN :
KİTABE :
MİMARİ ÇAĞI :
VAKFİYE :
GENEL TANIM:
KORUMA DURUMU A B C
TAŞIYICI YAPI A B C
DIŞ Y
VAZİYET PLANI
BUGÜNKÜ SAHİBİ
YAPILAN ONARIMLAR :
AYRINTILI TANITIM:

Yapı dikdörtgen plan şemasında iki katlı (zemin+1) inşa edilmiştir. Üst örtüsü kırma çatılı olup üzeri alaturka (oluklu) kiremit ile kaplıdır. Taşınmazın günümüzde çatı konstrüksiyonu ve örtüyü oluşturan kiremitlerde bozulmalar görülmektedir. Saçak seviyesi geleneksel etki ve mimari gereklilik olarak oldukça dışa taşıntılı olarak düzenlenmiştir. Geniş saçak düzenlemesi yapının iklim şartlarından korunması adına gerçekleştirilmiştir. Saçak altı silmelendirilmiştir. Dış cephe günümüzde sıvalı durumdadır. Ancak, günümüzde sıvalarda deformasyonlar görülmektedir. Yapıdaki pencere formları dikdörtgen formlu olup oldukça uzun ve geniş tutulmuştur. Konutun biçimlendirilmesinde iklim, topografya (arazinin konumu), yöresel malzeme etkili olmuştur. Yaşam alanı üst katta şekillendirilmiştir. Bahse konu evin planı da buna göre belirlenmiştir. Sokağa bakan ön cephede giriş kapısının üzerinde cumba bölümü yer almaktadır. Cumba elibelindelerle desteklenmektedir. Çatı örtüsü ana çatı örtüsü ile benzerlik göstermektedir. Dış cephede dikdörtgen panolar mevcuttur. Pencere kepenkleri demir doğramadır. Sıvalarda deformasyonlar bulunmaktadır. İç mekana geçiş sokak cephesinden çift kanatlı kapıdan sağlanmaktadır. Yapıldığı dönemin mimari yapım tekniklerini, malzemelerini ve özellikle de sivil mimarlık örneği yapısı olması ile geçmişte varılan teknik düzeyin belgesini taşımaktadır.

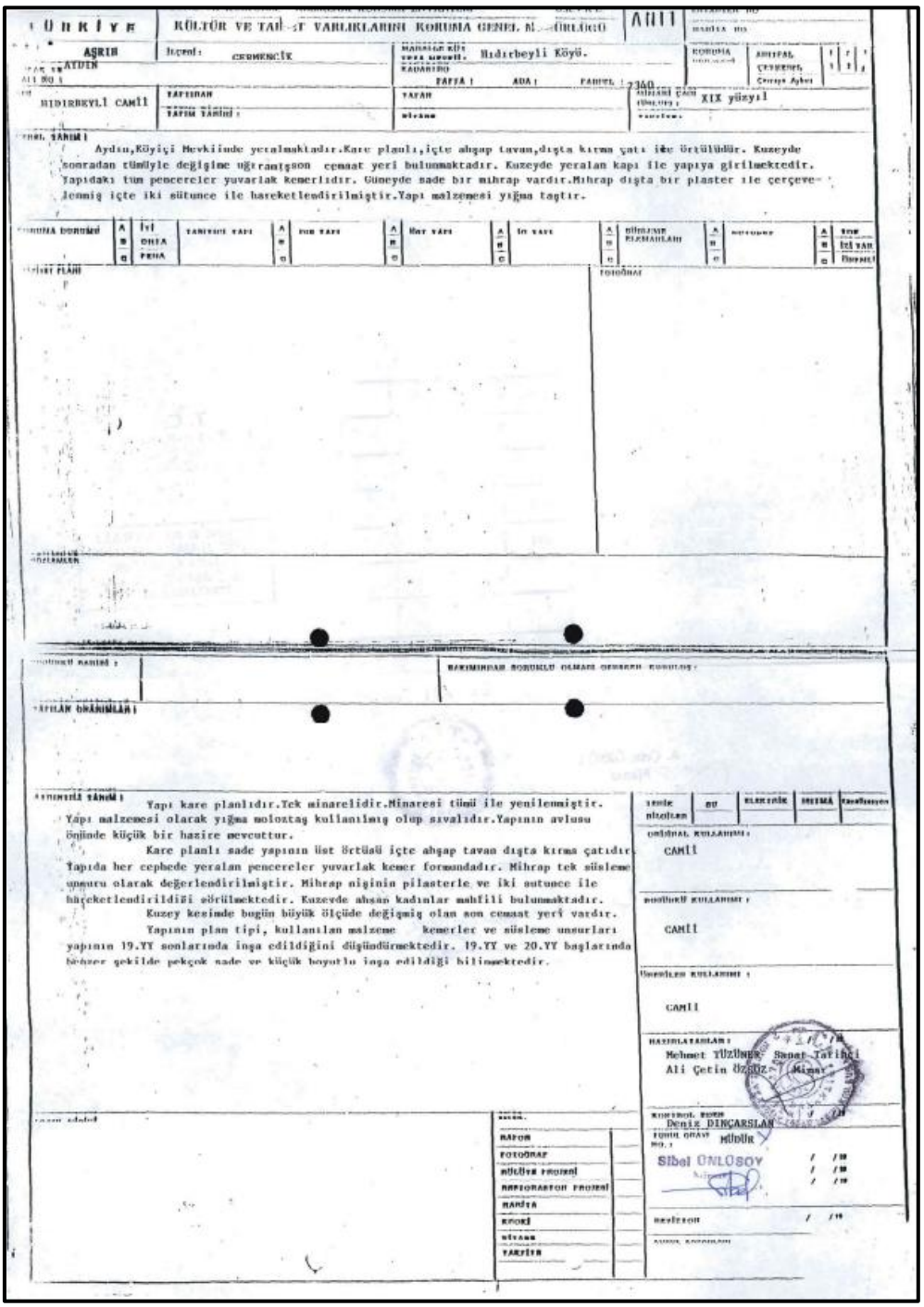
TEKNİK BİLGİLER
Su
Elektrik
Isıtma
Kanalizasyon zasyon
ORİJİNAL KULLANIMI KONUT
BUGÜNKÜ KULLANIMI KONUT
ÖNERİLEN KULLANIMI KONUT
HAZIRLAYANLAR 14.08.2017
Salih YILDIRIM
Müze Araştırmacısı/Sanat Tarihçisi
Serkan PARLAK
Arkeolog
YAYIN DİZİNİ :
1-
2-
3-
4-
RAPOR
RÖLÖVE PROJESİ
RESTORASYON PROJESİ
HARİTA
KROKİ
KİTABE
ONAY :
Mehmet YILMAZ
Bölge Kurulu Müdürü

Şekil 53 Mesudiye Mahallesi 120 Ada 24 Parsel Onaylanan Tescil

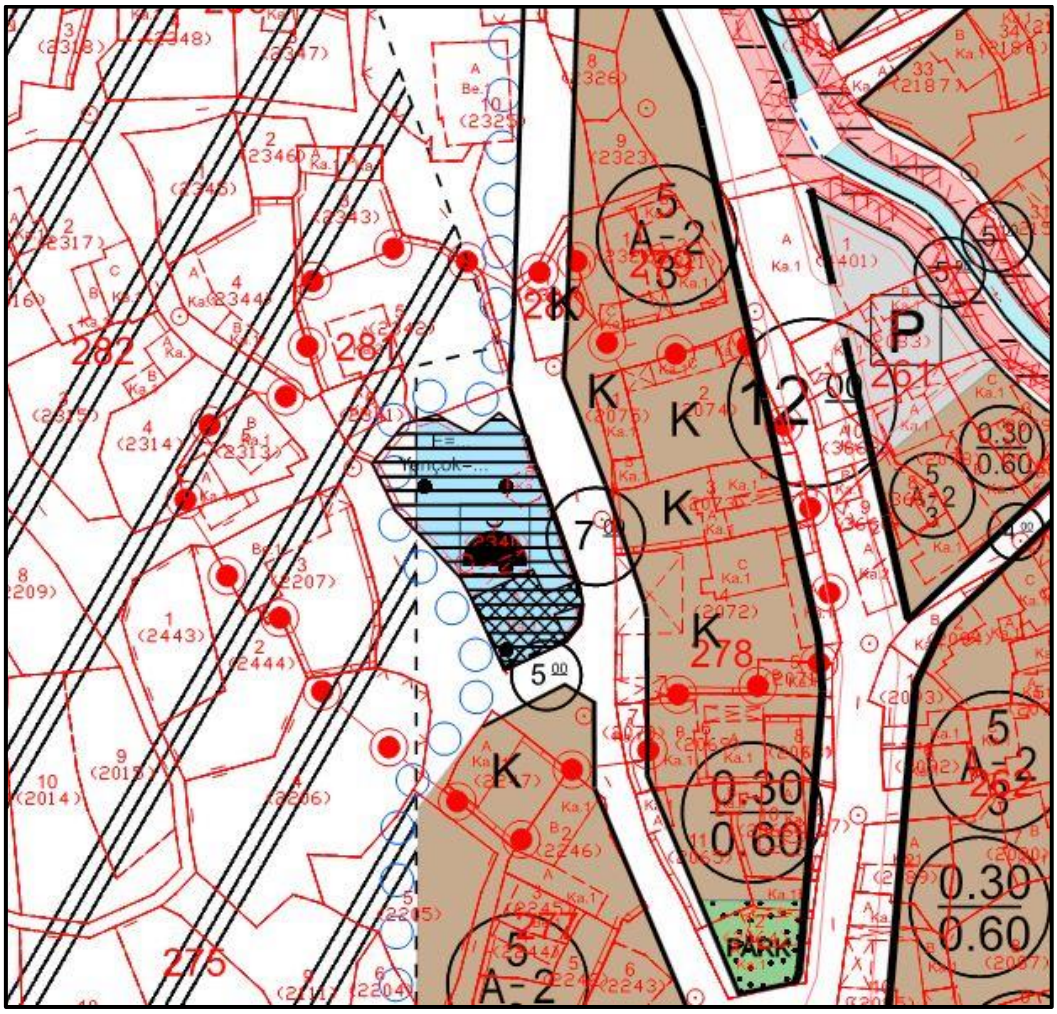


Şekil 54 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Mesudiye Mahallesi 120 Ada 24 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanı

9- Aydın ili, Germencik İlçesi, Hıdırbeyli Mahallesi, 2340 Parsel İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından 21.08.2022 tarih ve 10867 sayılı karar tescillenmiştir. Hıdırbeyli Mahallesi, 2340 Parsel Uygulama İmar Planı Revizyonuna "Tescilli Parsel" olmak üzere plana işlenmiştir. Ayrıca kararda belirtilen Korunma Alanı da plana işlenmiş olup korunma alanı içine giren diğer parsellere "K" sembolü ile belirtilmiştir (Şekil 55; Şekil 56).



Şekil 55 Hıdırbeyli Mahallesi 2340 Parsel İçin 21.08.2022 Tarih ve 10867 Sayılı Karar ile Onaylanan Tescil



Şekil 56 Uygulama İmar Planı Revizyonunda Hıdırbeyli Mahallesi 2340 Parsel (Tescilli Parsel) ile Korunma Alanı

4.4. Revizyon Gerekçeleri

Germencik İlçesi kent merkezi ve çevresi (Hıdırbeyli Mahallesi) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kararları, üst ölçekten gelen ve plan hiyerarşisi gereğince uymakla yükümlü olunan; Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, 16.06.2022 tarih 198 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ve bu plana ilişkin yapılan araştırma-değerlendirme-analiz ve sentez çalışmalarının bütünü dikkate alınıp yetersiz olduğu düşünülen alanlarda ek analiz ve kurum görüşleri alınarak hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu planlama çalışması kapsamında, bölge içerisinde tespit edilen ihtiyaçlar, talepler, yatırımlar, ulaşım ve altyapıdaki değişiklik ve gelişmelere cevap vermede uygulama aşamasında yetersiz kaldığı, mevzuatta yapılan değişikliklerden kaynaklı düzenlemeler ve üst ölçekle uyumlu olan alt ölçek planların üretilmesi amaçlanarak hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu planlama çalışmasında Germencik ilçe kent merkezi ve yakın çevresi (Hıdırbeyli Mahallesi) için mevcut uygulama imar planlarına ait sınırlar ve haklar planlama ilkeleri kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan kararları doğrultusunda plan oluşturulmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları doğrultusunda, meri imar planı kullanımları dikkate alınarak teknik altyapı ve sosyal donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.

Onaylı Nazım İmar Planı doğrultusunda Uygulama İmar Planı Revizyonunda donatı alanlarının ayrılmış olup erişim mesafelerine göre problemli olan bölgelerde müdahaleler yapılmıştır. Yürüme mesafeleri dikkate alınarak düzenlenmiştir.

4.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planlama Kararları

4.5.1. Araç ve Yaya Ulaşım Ağına Yönelik Kararlar

Ulaşım kararları açısından Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşleri etkili olmuş, Aydın İzmir Yolu'na bağlantı noktaları ve kuzeydeki Yedieylül, İstasyon ve Hıdırbeyli Mahallelerine geçiş iki noktadan sağlanabilmiştir.

Öneri uygulama imar planı revizyonunda, mevcut plan kararlarından kaynaklanan aynı bölge içerisindeki farklı yol genişliklerinin giderilmesine yönelik olarak yol aksları sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşımla yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca yol genişlikleri belirlenirken, ilgili alanlardaki parsel derinlik ve genişlikleri ile karşılıklı iki yapı adasının terk ve ihdas durumları dikkate alınmış olup, bu yaklaşım düzenli bir parselasyon yapısının sürdürülmesi ve yol profillerinin dengeli biçimde oluşturulması amacıyla tercih edilmiştir (Şekil 57).

Şekil 57 Yol Genişlikleri
Kaynak: Büro Çalışmaları

- **Araç Yolları**

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri kapsamında yol projesine ve nazım imar planına uygun olarak karayolu giriş çıkışları düzenlenmiştir. Karayolu koruma kuşağı ve demiryolu koruma kuşağı birbirine uyumlu hale getirilmiştir.Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün görüşünde engelli bireyler başta olmak üzere çocuk ve yaşlılar için uygun erişim alanları dikkate alınarak yol aksları belirlenmiştir. Üst ölçek plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak araç yolları plana işlenmiştir. Üst ölçek plandan gelen araç yolları harici kent merkezi ve çevresindeki araç yolları 10m ve 20m genişliğe sahip olmak üzere belirlenmiştir. Hıdırbeyli mahallesinde ise harabe yapılaşmaların olduğu alanlarda 10m.olmak üzere belirlenmiştir.

- **Otoparklar**

Planlama alanı içinde bölge otoparkı ve genel otopark ihtiyacının ortaya çıktığı bölgeler, ticaret alanları, pazar yeri, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları gibi toplumun kullanımına açık alanlardır. Bu alanlarda, gün içinde kullanıcılardan kaynaklı oluşan otopark gereksinimini karşılamak amacıyla bu tür tesis alanlarının bulunduğu bölgelerde genel otopark düzenlemeleri yapılmıştır. Aynı zamanda konut alanı yoğunluğunun olduğu alanlarda cep otoparkı ve genel otopark alanı önerileri geliştirilmiştir.

- **Yaya Yolları**

Planlama alanında yaya erişimini kolaylaştırıcı yeşil alanlar ve bisiklet yolları ile güçlendirilen bütüncül bir yaya ulaşım üstüne çalışılmıştır.

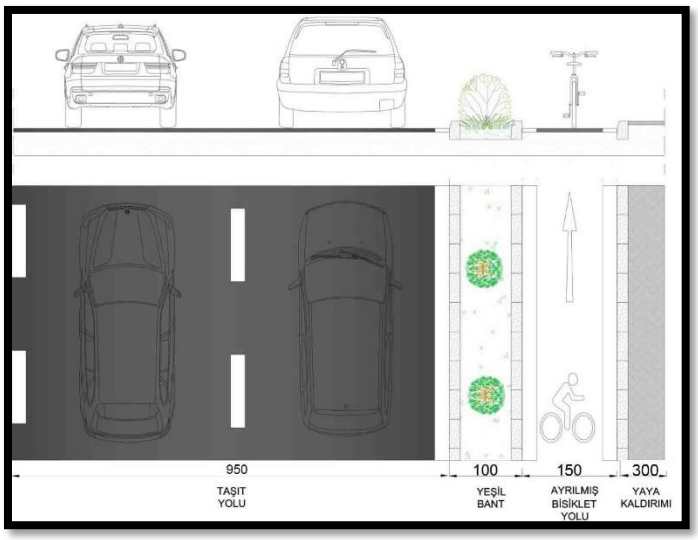
- **Bisiklet Aksları**

Sağlıklı yaşam ve sürdürülebilir ketler için alternatif ulaşım türü bisiklet kullanımı; ekonomik, çevresel, sosyal faydalar ve kamu sağlığının artırılması amaçlarıyla teşvik edilmektedir.

Bisiklet yollarına ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın ilgili birimleri, kamu kurumları, üniversiteler ve sivil toplum kuruluşlarının ortak çalışması ile 12.12.2019 tarih ve 30976 sayılı Resmi Gazete'de "Bisiklet Yolları Yönetmeliği" revize edilerek yürürlüğe girmiştir. Aynı zamanda uygulanacak bisiklet yolu güzergâhının imar planlarında yer alması hususunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde gösterim şekli belirlenmiştir.

Germencik ilçesinde, planlama alanı içerisinde topografyanın uygun olduğu alanlarda, imar yollarında güzergâhlarda bisiklet aksı önerilmiştir. Bu çerçevede planlama alanına erişim sağlayan ve devamlılığı olan akslar revizyon aşamasında genel olarak korunmuş bir kısmına bisiklet yolları eklenmiştir (Şekil 58).

Onaylı Nazım İmar Planında şematik olarak gösterilen bisiklet yolları uygulama imar planında planlama alanında karayolunun kuzeyi, planlama alanının batısında gelişme konut alanlarını çevreleyen ve planlama alanının güney batısında gelişme alanlarını çevreleyen olmak üzere iki adet bisiklet yolu güzergahı belirlenmiştir. Bahsi geçen bisiklet yolları; 15m. taşıt yolundan 3 m. kaldırım ve 1,5 m. genişliğinde bisiklet yolu ve 1 metre yaya yolu amaçlı pasif yeşil alan, 12m. taşıt yolundan 2m. kaldırım ve 1.5m. genişliğinde bisiklet yolu ve 1 metre yaya yolu amaçlı pasif yeşil alan, aynı zamanda 10m yaya yolundan 2m. kaldırım, 1.5 m. bisiklet yolu ve 1m yeşil alan oluşturulmuştur. Yapılacak olan bisiklet yollarında, bina girişleri, kavşak geçişlerinde bisiklet yolları yönetmeliğinde belirtilen hususlar doğrultusunda yapılması zorunludur. Uygulama imar planında belirtilen bina ve kavşak geçişleri şematiktir.



Şekil 58 15 Metre İçin Yol Profili

- **Bisiklet Parkı**

Bisiklet yolları çevresinde kuzey ve güneyinde olmak üzere, kaldırım üzerinde parklanmaya sebebiyet vermemek amacıyla ikişer adet bisiklet parkı alanı oluşturulmuştur.

4.5.2. Konut Alanlarına Yönelik Kararlar

4.5.2.1. Yerleşik Konut Alanlarına Yönelik Kararlar

Mevcut konut alanı yapılaşma koşulları belirlenirken Onaylı Germencik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Genel olarak yapılaşma koşullarından bahsedecek olursak; Hıdırbeyli Mahallesinde Aydın İzmir Otobanının kuzeyinde ayrık nizam, 2 katlı yapılaşmalarla beraber 12m. Genişliğe sahip yol çevresindeki yerleşik konut alanları yeni yapılaşmalar olması sebebi ile Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşullarına sahip olacak şekilde plana işlenmiştir. 35m. yol genişliğine sahip karayolunun kuzeyinde mevcut plan doğrultusunda yoğunlukla bitişik nizam, 4 kat ve ayrık nizam, 4 katlı yapılaşmalar planda yer almaktadır. 35.m yol genişliğine sahip karayolunun güneyi ve planlama alanının batısında yer alan yerleşik konut alanlarında mevcut plan ve kadastro dikkate alınarak Ayrık Nizam, 3-4-5 katlı yapılaşmalar yer almaktadır. Mevcut onaylı planda yer alan, planlama alanının güneyindeki serbest nizamlı yapılaşmalar, ayrık ve bitişik nizam 2 kat olmak üzere ele alınmıştır. 35m. Yol genişliğine sahip karayolunun güneyi ve planlama alanının güney ve doğusunda ise ayrık nizam, 3 kat ve bitişik nizam, 3 katlı yapılaşmalar plana işlenmiştir. Ayrıca Hıdırbeyli Mahallesi Otobanın kuzeyinde Ayrık Nizam 2 Kat konut adalarında Emsal=0.60, Ayrık Nizam 3 Kat konut adalarında Emsal=0.90 olmak üzere ele alınmıştır. Bu duruma sebep olarak bu alandaki yapılaşmaların daha çok kırsal özellik göstermesi ele alınabilmektedir.

Kat adedi ve benzeri yapılaşma koşulları belirlenirken yol genişlikleri ile ulaşım aksları esas alınmıştır. Bu kapsamda, aynı yol aksı üzerinde farklı yapılaşma koşullarının oluşmamasına özen gösterilmiş olup, söz konusu düzenleme kentsel ulaşım bütünlüğünün sağlanması, yapılaşma–ulaşım ilişkisinin dengelenmesi ve çevresel konfor koşullarının artırılması gerekçelerine dayanmaktadır. Bununla birlikte, bazı bölgelerde mevcut plan koşulları ile üst ölçekli plan kararlarından kaynaklanan zorunlu farklılıkların devam ettiği alanlar yer almaktadır.

Aynı ada içerisinde yer alan farklı yapılaşma koşulları bulunan konut alanları, mevcut kadastro ve yapılaşma koşullarına uyularak kademe hattı ile plan üzerinde ayrılmıştır. Bahsi geçen bu alanlar için plan hükümlerinde yer alan "İmar planı hatları ile kadastro arası uyumsuzluklar ve kademe hattı ile kadastro arası uyumsuzluklar söz konusu olduğunda 2.5 metreye kadar olan düzenlemelerde belediyesi yetkili olup imar planı değişikliği gerekmez." maddesi geçerlidir.

Planlama alanında mülkiyetler açısından Blok Nizam yapılaşmaya uygun alanlardaki yapılaşma koşulları Blok Nizam olmak üzere ele alınmıştır. "Blok nizam yapılaşmaya sahip adalarda imar durumu aşamasında parsel derinlik ve genişliklerinin yeterliği olması şartıyla ayrık nizam yapılaşmaya izin verilmesi hususunda belediyesi yetkilidir" plan hükmü getirilmiştir.

4.5.2.1. Gelişme Konut Alanları Yönelik Kararlar

Gelişme konut alanı yapılaşma koşulları belirlenirken Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan yoğunluk kararları ve Mevcut Germencik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Genel olarak yapılaşma koşullarından bahsedecek olursak; Hıdırbeyli Mahallesinde Aydın İzmir Otobanının kuzeyinde ve güneyinde 3. Derece arkeolojik sit alanı çevresinde Ayrık Nizam, 2 Kat yapılaşma koşulları önerilmiş olup 35m. yol genişliğine sahip karayolunun kuzeyinde ise Emsal=2.00, Yençok=15.50 yapılaşma koşullarına sahip konut alanları

önerilmiştir. 35.m yol genişliğine sahip karayolunun güneyindeki gelişme konut alanlarında mevcut plana ve kadastro dikkate alınarak Ayrık Nizam, 3-4-5, Blok Nizam 2-3-4-5 katlı yapılaşmalar önerilmiştir. Planlama alanının güneyinde yer alan yerleşik konut alanı çevresinde ve planlama alanı çeperinde ise Ayrık nizam, 2 kat yapılaşmalar önerilmiş olup 35m. Karayolunun kuzeyi ve planlama alanının çeperinde Ayrık nizam, 2 ve 4 katlı yapılaşmalar yer alırken karayolu kenarı ve yakın çevresinde Ayrık nizam, 5 kat ve Blok Nizam, 4-5 katlı yapılaşmalar önerilmiştir.

Ayrıca Hıdırbeyli Mahallesi Otobanın kuzeyinde Ayrık Nizam 2 Kat konut adalarında Emsal=0.60, Ayrık Nizam 3 Kat konut adalarında Emsal=0.90 olmak üzere ele alınmıştır. Bu duruma sebep olarak bu alandaki yapılaşmaların daha çok kırsal özellik göstermesi ele alınabilmektedir.

Kat adedi ve benzeri yapılaşma koşulları belirlenirken yol genişlikleri ile ulaşım aksları esas alınmıştır. Bu kapsamda, aynı yol aksı üzerinde farklı yapılaşma koşullarının oluşmamasına özen gösterilmiş olup, söz konusu düzenleme kentsel ulaşım bütünlüğünün sağlanması, yapılaşma–ulaşım ilişkisinin dengelenmesi ve çevresel konfor koşullarının artırılması gerekçelerine dayanmaktadır. Bununla birlikte, bazı bölgelerde mevcut plan koşulları ile üst ölçekli plan kararlarından kaynaklanan zorunlu farklılıkların devam ettiği alanlar yer almaktadır.

Aynı ada içerisinde yer alan farklı yapılaşma koşulları bulunan konut alanları, mevcut kadastro ve yapılaşma koşullarına uyularak kademe hattı ile plan üzerinde ayrılmıştır. Bahsi geçen bu alanlar için plan hükümlerinde yer alan "İmar planı hatları ile kadastro arası uyumsuzluklar ve kademe hattı ile kadastro arası uyumsuzluklar söz konusu olduğunda 2,5 metreye kadar olan düzenlemelerde belediyesi yetkili olup imar planı değişikliği gerekmez." maddesi geçerlidir.

Planlama alanında mülkiyetler açısından Blok Nizam yapılaşmaya uygun alanlardaki yapılaşma koşulları Blok Nizam olmak üzere ele alınmıştır. "Blok nizam yapılaşmaya sahip adalarda imar durumu aşamasında parsel derinlik ve genişliklerinin yeterliği olması şartıyla ayrık nizam yapılaşmaya izin verilmesi hususunda belediyesi yetkilidir" plan hükmü getirilmiştir. Bu plan notunu kapsayan alanlarda mevcut durumda ikiz ayrık olacak şekilde yapılaşmalar görülmektedir. Mevzuat kapsamında yapılaşma koşulu olarak ikiz ayrık gösterimi olmaması ve yerinde yapılaşanlar ve sonrasında yapılaşma halinde hakların korunması ve mekânda görsel silüet açısından bu düzenlemeye gidilmiştir.

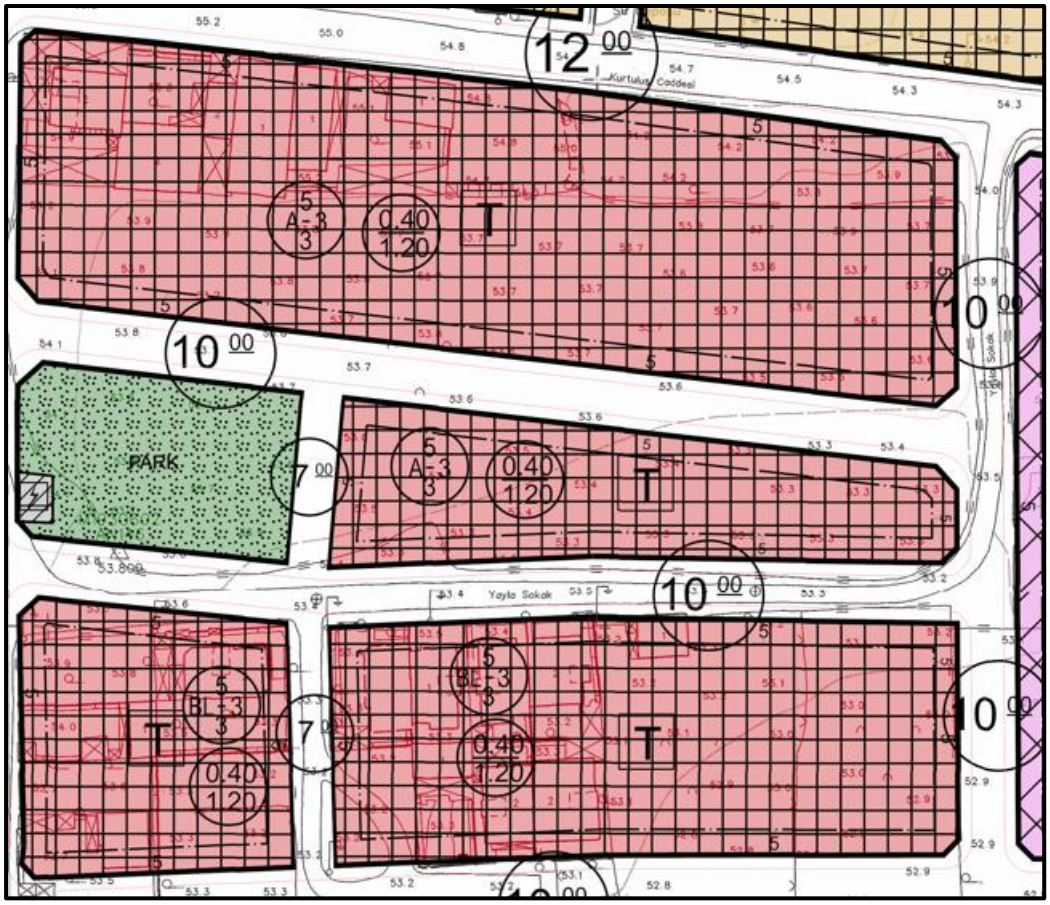
Gelişme konut alanlarını çevreleyen yol genişlikleri, ulaşım sisteminin sürekliliğinin sağlanması amacıyla asgari 10 metre olmak üzere belirlenmeye çalışılmış olup, söz konusu yaklaşım kentsel ulaşım standardının korunması, araç ve yaya dolaşımının güvenli biçimde gerçekleştirilebilmesi ve gelişme alanlarında düzenli bir kentsel doku oluşturulması gerekçelerine dayanmaktadır.

Emsal ve yençok değerleri ile yapılaşma koşulu belirlenen gelişme konut alanlarında, yapılaşma tek ada parsel şeklinde, site düzenine uygun olarak gerçekleştirilecektir. Bu uygulama, gelişme alanlarında plan bütünlüğünün korunması, ortak kullanım ve açık alan standartlarının sağlanması ile düzenli ve bütünleşik bir kentsel doku oluşturulması amacıyla tercih edilmiştir.

4.5.3. Ticaret Alanlarına Yönelik Kararlar

Mevcut onaylı plan ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınarak planlama alanının doğusunda ticaret alanı ve toptan ticaret alanı belirlenmiştir. Aynı zamanda Hıdırbeyli mahallesi sınırları içerisinde 35m. karayolunun kuzey batısında yer alan meydan ile aynı karayolunun güneyinde yer alan meydan çevresinde ticaret alanları önerilmiştir.

Planlama bölgesinde, kent merkezinin güneyinde ve karayoluna yakın kısımda ticaret alanı fonksiyonunun bulunmaması nedeniyle bu bölgede ticaret alanı ihtiyacı oluştuğundan, söz konusu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları emsal=1.20 ve 3 kat olarak düzenlenmiştir (Şekil 59).



Şekil 59 Ticaret Alanı
Kaynak: Büro Çalışmaları

4.5.4. Ticaret-Konut Alanlarına Yönelik Kararlar

Germencik kent merkezi merkez dokusunda, ana ulaşım akslarına cepheli adalarda; özellikle zemin katların ticaret olarak kullanıldığı veya onaylı imar planına göre ticaret yolu olarak önerilen alanlardır.

Yapılan uygulama imar planı çalışmasında bu alanlar ticaret- konut alanı kullanımı olarak belirlenmiştir. Mevcut imar planlarına göre atanan nüfus hesabında bu alanlarda zemin kat kullanımı ticaret diğer katlar konut alanı olarak nüfus hesabına dâhil edilmiştir.

Germencik kent merkezinin kuzey batısında Aydın İzmir yolunun kuzeyinde imar uygulaması görmeyen ve yeniden düzenlenen karma kullanımlı ticaret-konut kullanımlı alanlar olarak belirlenmiştir. Germencik kent merkezinin prestijli konut alanları ile yeni çekim alanı olarak tasarlanan karma kullanım alanları, kesintiye uğramayan yeşil alan ve donatı kuşakları ile ilçenin sosyo-ekonomik açıdan hareketlenmesini sağlayacaktır.

Ticaret Konut alanlarında aynı ada içerisinde yer alan farklı yapılaşma koşulları bulunan konut alanları, mevcut kadastro ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak kademe hattı ile plan üzerinde ayrılmıştır. Karayolu kenarında kademe hattı yol kenarından 18m, diğer alanlarda ise 20m derinlik ele alınarak plana işlenmiştir. Fakat bahsi geçen adalar içerisinde mevcut yapılaşmasını tamamlamış parseller bulunması nedeni ile bu alanlar için plan hükümlerinde yer alan "İmar planı hatları ile kadastro arası uyumsuzluklar ve kademe hattı ile kadastro arası uyumsuzluklar söz konusu olduğunda 2,5 metreye kadar olan düzenlemelerde belediyesi yetkili olup imar planı değişikliği gerekmez." maddesi geçerlidir.

Ticaret- konut fonksiyonları ile tanımlanan alanlarda yapılaşma koşulları; konut/ticaret oranı mevcut imar planı kararlarına göre uygulama imar planlarında belirlenecektir. Bu alanlarda konut kullanımlarına ilişkin yapılaşma kararlarında uygulama imar planlarında belirlenen yapılaşma koşulları aşılmayacaktır. Ticaret konut taramaları şematik olup parsellerin zemin katlarının ticaret kullanımında olduğunu ifade etmektedir. Üst katların tamamı konut yapılabilir.

4.5.5. Ticaret-Turizm Alanlarına Yönelik Kararlar

Planlama alanının kuzey batısında bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak; Ayrık Nizam- 4 Kat- Emsal=1.60 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret- Turizm Alanı önerisi getirilmiştir.

4.5.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarına Yönelik Kararlar

Akaryakıt ve Servis İstasyonları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve mülkiyet ve Karayolları Kamulaştırma Sınırı dikkate alınarak plana işlenmiş olup çekme mesafeleri ruhsatlandırmalarına uygun olmak üzere ruhsatlı ve faaliyete devam eden akaryakıt istasyonları belirlenmiştir.

4.5.7. Sanayi Alanlarına Yönelik Kararlar

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planı ile mülkiyet ve karayolu kamulaştırma sınırı kapsamında sanayi alanları plana işlenmiştir. Planlama alanının doğusunda ve güneyinde sanayi alanlarının gelişmesinin önünün açılması ve aynı zamanda teknolojinin gerektirdiği yüksekliği kullanabilmesi amacıyla Emsal=1.00 ve

Yençok=Serbest olmak üzere belirlenmiştir. Planlama alanının batısında ise mevcut imar planından gelen yapılaşma koşulları korunmuştur.

4.5.8. İmalathane Tesis Alanlarına Yönelik Kararlar

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planı, mülkiyetler dikkate alınarak imalathane tesis alanları belirlenmiştir.

Aynı zamanda imalathane kullanımında yer alan ve jeotermal kaynak sembolü ile işaretlenmiş imar adalarında yapı ruhsatı alınması şartı ile jeotermal kuyular ve bu kuyuların gerekli tamamlayıcı üniteleri dışında herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilemez. Plan notu eklenmiştir.

4.5.9. Depolama Alanlarına Yönelik Kararlar

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planı ile mülkiyet ve karayolu kamulaştırma sınırı kapsamında depolama alanları plana işlenmiştir. Planlama alanının batısında yer alan depolama alanlarında mevcut imar planından gelen yapılaşma koşulları korunmuştur.

4.5.10. Sosyal Donatı Alanlarına Yönelik Kararlar

İmar planı revizyonu için yapılan araştırma ve değerlendirme çalışmaları kapsamında Germencik ilçe merkezinde mevcut arazi kullanımda ve onaylı imar planlarında bulunan sosyal donatı alanları ve teknik alt yapı alanları tespit edilmiş, onaylı imar planlarına göre ilçe merkezi nüfusunun ihtiyacı olan donatı miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar, meri plan kapasitesi ve Nazım İmar Planı kararlarına göre belirlenmiştir (Tablo 19).

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda da sosyal ve teknik altyapı alanları üst ölçek planda belirlenen 54.9 gerçekleşme oranı ele alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda gerçekleşen nüfus 38849 kişi olmak üzere tespit edilmiştir. Yürürlükte bulunan Mevcut Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları parselasyon durumu da dikkate alınarak öneri revizyon plana işlenmiştir. Meskûn dokuda parselasyonunu tamamlanmış alanlarda nüfusa göre donatı alanı ayrılmaya çalışıldığında kamulaştırma maliyeti çıkmaktadır. Bu durumun önüne geçmek amacıyla meskûn doku içerindeki uygulama görmeyen alanlara içerisinde de donatı alanları ayrılmıştır. Planlama alanında gelişme konut alanlarında ise Düzenleme Ortaklık Payı oranının %45 üzerinde olması nedeniyle donatı alanları dağılımı ve alan büyüklükleri, DOP oranının %50'yi geçmeyeceği şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının yapılaşma koşulları, alanın tamamında bütüncül bir uygulamanın sağlanması amacıyla aynı şekilde belirlenmiş olup, söz konusu düzenleme plan bütünlüğünün korunması ve benzer fonksiyon alanlarında eşit yapılaşma esaslarının sağlanması gerekçesine dayanmaktadır.

Tablo 19 Sosyal ve Teknik Altyapı Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ		MERİ PLAN (NÜFUS 78900)		PLANLAMA ALANI (NÜFUS 64000)	
		KİŞİ BAŞI ORAN	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KİŞİ BAŞI ORAN	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
EĞİTİM TESİS	ANAOKUL	0.04	2778	0.34	21549
	İLKOKUL	0.54	42234	0.79	50264
	ORTAOKUL	0.30	23882	0.55	35145
	LİSE	0.30	23709	1.15	73864
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	4.04	318740	6.10	390235
	MEYDAN				
	SPOR TESİSİ				
	ÇOCUK BAHÇESİ				
SAĞLIK TESİSİ		0.22	16978	0.80	50940
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS		0.22	17253	0.42	26638
İBADET YERİ		0.14	10782	0.26	16773
TEKNİK ALTYAPI		1.70	134093	2.30	147145
		MERİ PLAN NÜFUSU	78900	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	64000

Kaynak: Büro Çalışmaları

- **Eğitim Tesis Alanları**

Onaylı nazım ve meri imar planı ve 1/5000 revizyon imar planı değişikliğinde bulunan mevcut eğitim tesisleri korunmuş; İlçe merkezinde eğitim tesislerinin dağılımı erişim mesafeleri açısından yeterli olarak değerlendirilmektedir. Hıdırbeyli Mahallesinin güneyinde bulunan ve yeniden düzenlenen gelişme konut alanlarındaki eğitim tesisleri korunurken, ayrıca eksik kalan alanlarda eğitim alanları önerilmiştir. Aynı zamanda gelişme konut alanları çevresi ve uygulama görmeyen mülkiyetlerin bulunduğu meskûn dokuda eğitim alanlarından anaokulu, ilkokul vb. eğitim alanları ayrılmıştır. Bu donatılar bir yeşil kuşak boyunca konumlandırılarak yaya ve bisiklet yollarının bu donatılara ulaşımının kolaylaşmasını sağlayan bir eğitim donatı hattı oluşturulmuştur.

- **Sağlık Tesis Alanları**

İlçe merkezinde 16144 m^2'lik alanda kurulu tüm ilçe ve çevre mahallelere hizmet eden Aydın Atatürk Devlet Hastanesi'ne bağlı Germencik İlçe Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Mevcut imar planı çekme mesafesi korunmuştur.

Nazım imar planı, 1/5000 revizyon imar planı değişikliği ve meri imar planında belirlenen sağlık tesis alanları yapılan revizyon imar planı ile korunmuştur. Bunlar harici önerilen sağlık tesis alanları yeniden düzenlenen gelişme konut alanları ve meskûn dokuda uygulama görmeyen parseller içerisinde planlanmıştır.

- **Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları**

Germencik ilçe merkezinde nazım imar planı ve uygulama imar planında bulunan sosyal ve kültürel tesis alanları korunmuştur olup öneri planla birlikte önerilen sosyal ve kültürel tesis alanları yeniden düzenlenen gelişme konut alanları ve meskûn dokuda uygulama görmeyen parseller içerisinde planlanmıştır.

- **İbadet Yeri Alanları**

Germencik ilçe merkezinde planlı ve mevcut 6 adet cami bulunmaktadır. Erişim mesafeleri açısından genel olarak sorun teşkil etmeyecek biçimde dağılım gösteren bu tesisler revizyon uygulama imar planında korunmuştur.

İlçe merkezinin batısında Park Mahallesi sınırlarında bir ibadet alanı ve ilçe merkezinin batısına bir ibadet alanı ilave olarak planlanmıştır. Ayrıca Hıdırbeyli Mahallesinde mevcut arazi kullanımında bulunan ancak onaylı imar planlarına işli olan Yeni Cami, ibadet alanı olarak uygulama imar planı revizyonuna işlenmiştir. Yeniden düzenlenen cami alanları gelişme konut alanları içerisinde planlanmıştır. Emsal değeri olarak ibadet harici yapılaşmaların önüne geçilmesi amacıyla 0.50 değeri ele alınmıştır.

- **Diğer Donatı Alanları**

Onaylı nazım ve uygulama imar planında bulunan resmi kurum ve belediye hizmet alanları yapılan revizyon imar planı çalışmasında plana işlenmiştir. Resmi kurum alanları aynen korunmuş ve kullanımları plan üzerinde gösterilmiştir. Belediye hizmet alanları onaylı imar planına uygun olarak muhafaza edilmiştir.

Onaylı imar planında bulunan teknik altyapı alanları revizyon uygulama imar planında da gösterilmektedir.

4.5.11. Açık ve Yeşil Alanlara Yönelik Kararlar

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve yürürlükte bulunan meri imar planında yer alan park alanları parselasyon ve DOP oranı durumuna göre ele alınmıştır. Germencik ilçe merkezinde bulunan ve aktif olarak kullanılan park alanları korunmuştur. Meri imar planlarında önerilen park alanlarının parçacıl olarak planlandığı görülmektedir. Bu nedenle bisiklet yolu ve çevresinde park alanları, yaya ve bisiklet yolu sirkülasyonunu kesintisiz sağlayacak şekilde bütüncül olarak planlanmıştır. Aynı zamanda mevcut spor tesis alanları korunmuş, öneri planda 35.m karayolunun kuzeyi ve güneyinde olmak üzere 2 adet meydan 1/5000 revizyon imar planına ve 1/5000 revizyon imar planı değişikliğine göre korunmuştur.

Aynı zamanda 29.02.2024 tarih ve 198283 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazısında yer alan "Jeotermal boru hatları; yaya ve taşıt yollarından geçmeyecek şekilde planlanmalı" görüşü kapsamında planlama alanının güneyinde yer alan jeotermal boru hatları çevresi park alanı ve veya pasif yeşil alan olmak üzere çevrilmiştir. Planlama alanının kuzeyinde ise 1/5000 ölçekli onaylı Nazım Plandan gelen taşıt yolları olması nedeniyle park veya pasif yeşil olarak jeotermal boru hattı çevresi işlenememiştir.

4.5.12. Enerji Üretim-Dağıtım Alanlarına Yönelik Kararlar

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirtilen enerji nakil hatlarının uygulama imar planı revizyonunda gösterilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin kurum görüşünde belirtilen enerji nakil hatları ve trafo alanları plana işlenmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin görüşünde planlama alanı içerisinde 5x5 m ebatlarında trafo alanı bırakılması gerektiğinin bildirildiği, BR-1, BR-2 ve BR-3 olarak belirtilen alanın regülatör alanı olarak plana işlenmiştir.

4.5.13. Su-Atıksu ve Atık Sistemleri Alanlarına Yönelik Kararlar

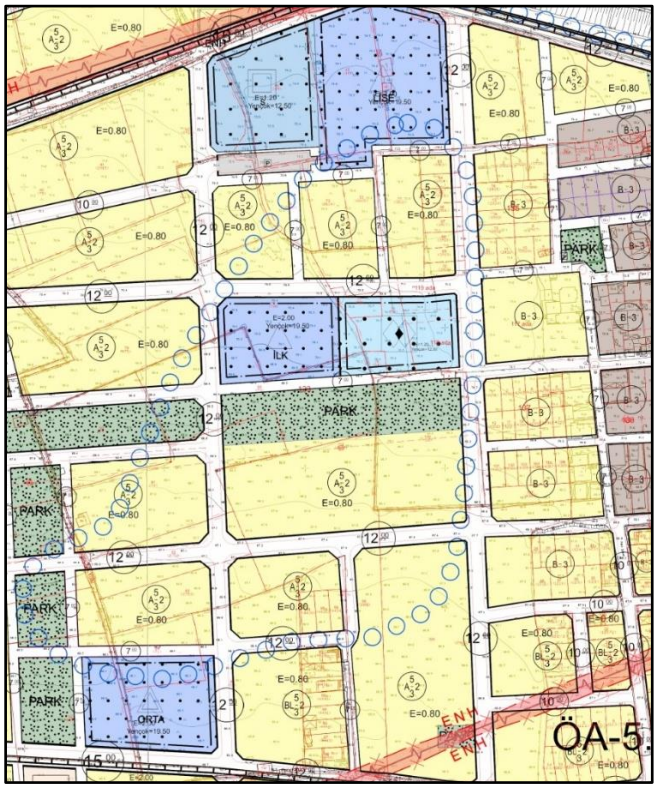
Teknik altyapı alanları atık su tesisi olarak kullanılabilir

4.5.14. Korunacak Alanlara Yönelik Kararlar

Germencik İlçesi, Kent Merkezi ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonuna tescil kararı bulunan bina, parsel ve anıt yapılar işlenmiştir.

3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.07.2023 tarih ve 15537 sayılı kararı ile belirlenen Hıdırbeyli mahallesinde bulunan 198 ada 9,11,12 parseller, 123 ada 43,45,49,74,78,79,80,81,85,98,99,100 ve 109 parselde yer alan taşınmazların bir bölümü 123 ada 1,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,75,76,77,82,83,84,94,95,96,97,110 parselde yer alan taşınmazların tamamı için belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revziyonu kapsamı dışında tutularak Koruma Amaçlı İmar Planı olmak üzere planlanacaktır. 5216 sayılı Büyükşehir kanunu uyarınca Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanacaktır (Şekil 60; Tablo 20).



Şekil 60 Germencik İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Kaynak: Büro Çalışmaları

Tablo 20: Sit Alanı İçi Alan Dağılımı

SİT ALANI İÇİ ALAN DAĞILIMI		
ALAN ADI	ORAN	DURUM (M2)
GELİŞME KONUT ALANI	50.86%	39742.00
PARK ALANI	11.28%	8813.00
İLKOKUL ALANI	6.60%	5158.00
ORTAOKUL ALANI	1.59%	1239.00
LİSE ALANI	1.55%	1211.00
SOSYAL TESİS ALANI	6.00%	4687.00
YOL	22.13%	17295.00
TOPLAM ALAN	100.00%	78145.00

Kaynak: Büro Çalışmaları

4.5.15. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlara Yönelik Kararlar

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirtilen enerji nakil hatları, ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin kurum görüşünde belirtilen enerji nakil hatları yapı sınırlaması getirilerek korunacak alanlar içerisinde yer almakta olup plana işlenmiştir. Karayolu koruma kuşağı ve demiryolu koruma kuşağı birbirine uyumlu hale getirilmiştir. Demiryolları koruma kuşağı ise 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak gösterilmiş ve bu sınırlarda yapı sınırlaması getirilerek korunacak alanlar içerisinde yer almaktadır.

4.6. Plan Nüfusu

Öneri plan nüfusu emsal- hane halkı büyüklüğü ve daire büyüklükleri kapsamında hesaplandığında 64047 olmak üzere karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 21: Nüfus Dağılımı

YAPI NİZAMI VE KAT ADEDİ		ALAN	EMSAL	DAİRE B	HANE HALKI	NÜFUS
TİCK_AYRIK VE BLOK NİZAM_3 KAT		40213.00	0.80	170	3.07	581
TİCK_AYRIK VE BLOK NİZAM_4 KAT		33474.00	1.20	170	3.07	725
TİCK_AYRIK VE BLOK NİZAM_5 KAT		48446.00	1.60	170	3.07	1400
TİCK_BİTİŞİK NİZAM_2 KAT		28523.00	0.80	200	3.07	350
TİCK_BİTİŞİK NİZAM_3 KAT		22246.00	1.60	200	3.07	546
TİCK_BİTİŞİK NİZAM_4 KAT		31166.00	2.40	200	3.07	1148
TİCK_BİTİŞİK NİZAM_5 KAT		130580.00	3.20	200	3.07	6414
TİCK_BİTİŞİK NİZAM_6 KAT		14419.00	4.00	200	3.07	885
						12050
YAPI NİZAMI VE KAT ADEDİ		**ALAN**	**EMSAL**	**DAİRE B**	**HANE HALKI**	**NÜFUS**
AYRIK/BLOK NİZAM-2 KAT		242053.00	0.60	150	3.07	2972
AYRIK/BLOK NİZAM-2 KAT		346511.00	0.80	150	3.07	5674
AYRIK/BLOK NİZAM- 3 KAT		43032.00	0.90	150	3.07	793
AYRIK/BLOK NİZAM- 3 KAT		370492.00	1.20	150	3.07	9099
AYRIK/BLOK NİZAM- 4 KAT		144609.00	1.60	150	3.07	4735
AYRIK/BLOK NİZAM- 5 KAT		232557.00	2.00	150	3.07	9519
BİTİŞİK NİZAM- 2 KAT		162357.00	1.60	150	3.07	5317
BİTİŞİK NİZAM- 3 KAT		174998.00	2.40	150	3.07	8596
BİTİŞİK NİZAM- 4 KAT		65499.00	3.20	150	3.07	4290
BİTİŞİK NİZAM- 5 KAT		7648.00	4.00	150	3.07	626
						51621
YAPI NİZAMI VE KAT ADEDİ		**ALAN**	**EMSAL**	**DAİRE B**	**HANE HALKI**	**NÜFUS**
SİT İÇİ KONUT ALANI NÜFUS	AYRIK NİZAM, 2 KAT	30452	0.60	150	3.08	**375**
					TOPLAM	**64047**

Kaynak: Büro Çalışmaları

4.7. Arazi Kullanım Kararları ve Alansal Büyüklükleri

Bu kapsamda tüm üst ölçekli planlar, alınan kurum görüşleri, yapılan analizler, yürürlükteki plan hakları ve mevcut yerinde oluşan yapılaşmaların incelenmesi ile getirilen ve hakların korunması gözetilerek hazırlanan revizyon imar planına ait kullanımların alansal dağılımı gösterilmektedir (Tablo 22).

Tablo 22 Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
ALAN ADI	**ORAN**	**ALAN**
ACIK SPOR TES	0.14%	7207.69
ANAOKULU	0.49%	24682.93
BAKIM AKARYAKIT	0.50%	25105.48
BHA	0.62%	31129.51
CAMI	0.33%	16772.82
DEPOLAMA	0.61%	30562.03
GELISME KONUT	15.94%	798199.208
ILKOKUL ALANI	0.90%	45105.67
IMALATHANE	1.23%	61688.41
KAPALI SPOR TES	0.37%	18472.95
KONUT	19.80%	991557.99
KONUT TICARET	6.96%	348567.16
KULTUREL TESIS	0.20%	4983.208
LISE ALANI	1.45%	72652.87
MEYDAN	0.18%	8814.88
MEZARLIK	1.09%	55153.4
ORTAOKUL ALANI	0.68%	33905.88
OTOPARK	0.82%	40858.86
OZEL EGITIM	0.38%	19049.25
PARK	5.12%	256518.77
RESMI KURUM	0.71%	35535.53
SAGLIK TESISI	1.02%	50939.45
SANAYI TESIS	4.16%	208473.08
SOSYAL TESIS	0.24%	16967.902
SU YUZEYI	0.47%	23536.09
TEKNIK ALTYAPI	2.86%	143304.41
TICARET	0.55%	27485.85
TICARET TURIZM	0.33%	16442.81
TOPTAN TICARET	0.37%	18300.62
YUKSEKOGRETIM	0.23%	11513.49
REGULATOR ALANI	0%	99.97
PASIF YESIL	0.40%	20438.95
BISIKLET PARKI	0.11%	5455.22
TRAFO ALANI	0.07%	3740.72
SEMT SPOR ALANI	0.31%	15433.26
YOL	0.27%	1403332.36
TOPLAM (SİT ALANI HARİÇ)	100.00%	4891988.68

Kaynak: Büro Çalışmaları

BÖLÜM 5. PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- GERMENCİK İLÇESİ KENT MERKEZİ VE ÇEVRESİ (HIDIRBEYLİ MAHALLESİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ BAŞTA OLMAK ÜZERE KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE STANDARTLAR İLE ONAYLI ÜST ÖLÇEK PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PLANIN UYGULAMASINDA; PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA YAPILAN KANUN, YÖNETMELİK VE TÜZÜK DEĞİŞİKLİKLERİ VEYA YENİ HUKUKİ METİNLER, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.
- PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA DEVAM EDEN TARAMA VE ÇİZGİLER BİLGİ MAHİYETİNDEDİR.
- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 102 MADDESİNİN 1. FIKRASI (D) BENDİNE 28.09.2011 TARİH VE 102632 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI- MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 10.11.2018 TARİHLİ ONAYLANMIŞ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- KANUNLARLA GERMENCİK BELEDİYESİNE VERİLEN HAKLAR SAKLI OLUP BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- İMAR PLANI HATLARI İLE KADASTRO ARASI UYUMSUZLUKLAR VE KADEME HATTI İLE KADASTRO ARASI UYUMSUZLUKLAR SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA 2.5 METREYE KADAR OLAN DÜZENLEMELERDE BELEDİYESİ YETKİLİ OLUP İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEZ.
- BU PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN TİCARET KONUT (TİCK) TARAMALARI ŞEMATİK OLUP PARSELLERİN ZEMİN KATLARININ TİCARET KULLANIMINDA OLDUĞUNU İFADE EDER. ÜST KATLARIN TAMAMI KONUT YAPILABİLİR.
- YERLEŞİK KONUT ADALARINDA MALİKLERİNİN TALEBİ ÜZERİNE, BİRBİRİNE KOMŞU (BİTİŞİK) PARSELLERDE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK İÇİN, PARSELLERİN BİRBİRLERİ İLE OLAN GİRİNTİLİ ÇIKINTILI SINIRLARININ DÜZELTİLMESİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİT

İŞLEMLERİNDE, ASGARİ İFRAZ ŞARTLARINA UYULMADAN, PLAN TADİLATINA GEREK KALMAKSIZIN İZİN VERMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK HİÇBİR KOŞULDA SINIR DÜZELTMESİNE KONU PARSEL SAYISI DEĞİŞTİRİLEMEZ.

- BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA SAHİP ADALARDA İMAR DURUMU AŞAMASINDA PARSEL DERİNLİK VE GENİŞLİKLERİNİN YETERLİĞİ OLMASI ŞATRIYLA AYRIK NİZAM YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMESİ HUSUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İMAR PLANI KAPSAMINDA ÖNERİLMİŞ OLAN ANCAK FİİLEN YERİNDE BULUNMAYAN TESİSLER İÇİN İNŞAATA BAŞLANILMADAN ÖNCE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİNE ESAS KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURULMASI GEREKMEKTEDİR.
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- TEİAŞ E.İ HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- AYDIN VALİLİĞİ, İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ' NÜN E-58612703-129 SAYILI GÖRÜŞ YAZINDA YER ALAN;
- MESKENLERİN HAİZ OLACAKLARI SAĞLIK ŞARTLARINA AİT TALİMATNAMEDE BELİRİLEN İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VERMEYECEK MALZEMELERDEN YAPILMASI, RUTUBETE KARŞI TEDBİLER ALINARAK İNŞA EDİLMESİ, YETERLİ HAVALANDIRMA, IŞIKLANDIRMA SAĞLANMASI, YANGIN VE GÜVENLİK TEDBİRLERİNİN ALINMASI,
- LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İNŞA EDİLMESİ,
- KULLANILACAK, İÇME VE KULLANMA SULARININ, İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYGUN TEMİN EDİLMESİ,
- OLUŞACAK EVSEL VE KATI ATIKLARIN, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK BERTERAF EDİLMESİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- BİTİŞİK NİZAMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞSE, MEVCUT TEŞEKKÜLÜN DE DİKKATE ALINMASI ŞARTIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ ADA KİTLE ETÜDÜ İLE BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BİSİKLET YOLLARI: PLANLAMA ALANINDA BİSİKLET YOLLARI GÖSTERİMİ ŞEMATİK OLUP, BİSİKLET YOLLARININ YAPIM AŞAMASINDA BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ VE EKLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR
- TEDAŞ'A AİT, ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. SORUMLULUĞUNDAKİ ELEKTRİK DAĞITIM HATLARININ GEÇTİĞİ GÜZERGAHLARDAKİ YAPI ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN YAPI RUHSATINA ESAS KURUM GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- GERMENCİK İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ, 346 ADA, 1 PARSELDE BULUNAN GERMENCİK TR6 İSİMLİ TRAFO BİNASINA İLİŞKİN İLGİLİ

ELEKTRİK DAĞITIM ŞİRKETİNİN YATIRIM PLANLARI KAPSAMINDA EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYIP YER DEĞİŞİKLİĞİ DEĞERLENDİRİLİNCEYE KADAR MEVCUT MEKÂNSAL KONUMUNUN, MÜLKİYETİNİN VE İŞLETMESİNİN KORUNMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BÖLGEDE YAPILACAK İMAR UYGULAMASINA HÜRRİYET MAHALLESİ 346 ADA, 1 PARSEL DE DAHİL EDİLEREK TAPUYA GERMENCİK İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ, 121 ADA, 77 PARSEL OLARAK KAYITLI TAŞINMAZDA PLANLANAN 229,66 M2 ALANSAL BÜYÜKLÜKTEKİ TRAFO ALANINA, 346 ADA, 1 PARSELDE BULUNAN MÜLKİYET HAKKI TRANSFERİ YAPILACAKTIR. YAPILAN İMAR UYGULAMASI SONRASI YENİ OLUŞACAK TRAFO PARSELİ TEDAŞ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.

- TESCİLLİ PARSELİN KORUMA ALANINDA KALAN PARSELLER (K) SEMBOLÜ İLE BELİRTİLMİŞ OLUP, TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI VE KORUMA ALANLARINDA; 2863 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. YİNE BU ALANLARDA TESİS EDİLECEK HER TÜRLÜ İŞLEMDE AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- PLANLAMA ALANINDA TESCİLLİ YAPI VE PARSELLERİN YOL/KALDIRIM ALANINDA KALDIĞI DURUMLAR, MÜLKİYET VE MEVCUT FİZİKSEL DURUM KAYNAKLIDIR. BU YAPILARIN PLAN ÜZERİNDE YOL/KALDIRIMDA GÖSTERİLMESİ UYGULAMA AÇISINDAN GEÇERLİ OLMAYIP, TESCİLLİ VARLIKLAR 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KORUNACAK VE UYGULAMADA MEVCUT DURUM ESAS ALINACAKTIR.
- JEOTERMAL BORU HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA YİKOB GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- JEOTERMAL BORU HATLARININ YER ALTINA TAŞINMASI ESAS OLUP YER ALTINA ALINMA İŞLEMİ TAMAMLANMAYAN ALANLARDA HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.
- YERİNDE YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ VE FAALİYETİ DEVAM EDEN AKARYAKIT ALANLARININ HAKKI SAKLIDIR.
- AFETE MARUZ BÖLGEDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA AFAD GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- TİCARİ ALANLAR İLE KARMA KULLANIM ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
- İMAR PLANLARINDA KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE TABİİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİ KORUNMAK ŞARTI İLE PARSEL BAHÇELERİNDE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM İMAR UYGULAMALARINDA; ENGELLİ BİREYLER BAŞTA OLMAK ÜZERE ÇOCUK, YAŞLI VE TÜM KULLANICI GRUPLARIN SOSYAL HİZMETLERE ERİŞİMİNİ KOLAYLAŞTIRACAK UYGUN MEKANSAL DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- İMALATHANE KULLANIMINDA YER ALAN VE JEOTERMAL KAYNAK SEMBOLÜ İLE İŞARETLENMİŞ İMAR ADALARINDA YAPI RUHSATI ALINMASI ŞARTI İLE JEOTERMAL KUYULAR VE BU KUYULARIN GEREKLİ

TAMAMLAYICI ÜNİTELERİ DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.

- AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 127326 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MEVCUT YAĞMUR SUYU HATLARI KORUNACAK, Ø400 VE Ø600 ÇAPLI HAT EKSENLERİNİN YANINDA 1.5 M GENİŞLİĞİNDE KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.
- TAŞKIN ALAN SINIRI İÇERİSİNDE DERE ISLAH ÇALIŞMASI YAPILMADAN İMAR UYGULAMASI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
- DEREYE CEPHESİ OLAN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR İNŞAİ FAALİYETE BAŞLANAMAZ.
- DEVLET DEMİRYOLLARINA KOMŞU PARSELLERDE DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ- TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
- EMSAL VE YENÇOK DEĞERLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU BELİRLENEN GELİŞME KONUT ADALARINDA, YAPILAŞMA TEK ADA PARSEL ŞEKLİNDE, SİTE DÜZENİNE UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

KAYNAKÇA

Aydın 2040 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu (AİNİP), 2018. https://aydin.bel.tr/Content/assests/Videolar/2312019143104.pdf.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Germencik Kent Merkezi ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, 2023.

Aydın, Efeler Meteoroloji İlçe Müdürlüğü, 2023.

Germencik Belediyesi, 1/1000 Ölçekli Onaylı İmar Planları, 2023.

Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Açıklama Raporu (ÇDP), 2023. https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/icerikler/amd-plan-aciklama-raporu_09.08.2018-20180816161600.pdf.

Aydın Ticaret Odası (AYTO), 2023. https://www.ayto.org.tr/tr/kurumsal/102#:~:text=Ayd%C4%B1n%20ili%20bir%20tar%C4%B1m%20ve,i%20ge%C3%A7imini%20tar%C4%B1m%20sekt%C3%B6r%C3%BCnden%20sa%C4%9Flamaktad%C4%B1r.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü (MGM), 2023.

https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=A&m=AYDIN.

Millî Savunma Bakanlığı Haritalar Genel Müdürlüğü (MSB), 2023 https://www.harita.gov.tr/urunler/indirilebilir-il-haritalari/18.

TÜİK, 2023. https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=112&locale=tr.

https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/il-maden-haritalari.

https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Uzakliklar/ilcedenIlceyeMesafe.aspx.

https://www.atlasbig.com/tr/aydin-germencikin-mahalleleri#google_vignette
https://aydinataturkdh.saglik.gov.tr/