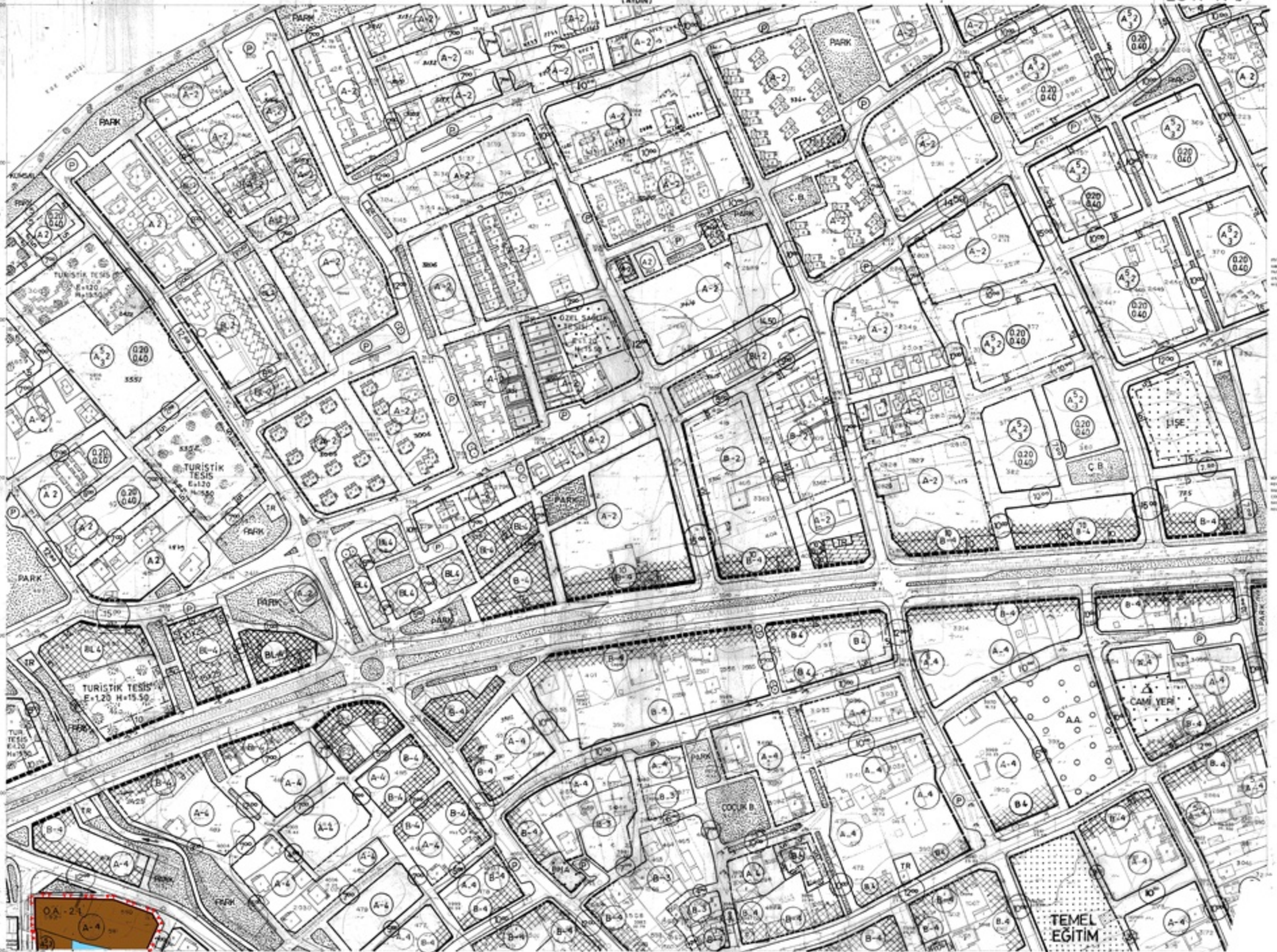


GÜZELÇAMLI
(AYDIN)

28 K-IV b

64



1:1000

NOT: Harita üzerindeki alanlar, her türlü değişiklikten sorumlu değildir. Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır.



Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır. Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır.

Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır. Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır.



Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır. Harita, 1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır.

TEMEL
EGİTİM

GÜZELÇAMLI

(AYDIN)

28 K-IV c

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, GÜZELÇAMLI MAHALLESİ, 28K-IVC ve 28K-IVB PAFTA
450 ADA 1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN KADEME HATTININ BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- YATAY SINIR
- YATAY SINIR
- YATAY SINIR

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KÜLTÜREL, TERCİH ALANI

KÜLTÜREL KONTROL ALANI

YATAY DÜZENLEME VE YÖNÜMLERİ

YATAY DÜZENLEME

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

O.A. - 1

ÖLÇEKLİ ALAN VE SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

ÖLÇEKLİ ALAN SINIR

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BİTÖRÜNDÜR.
3. AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 28.04.2021 TARİHLİ GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANMIŞ OUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
4. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK ALANI İHTİYACININ PARSEL SAHAŞI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHAŞI İÇERİSİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
5. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. GEÇİŞ YOLU ÜZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU ÜZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN ÖNGÖRÜĞÜ RÜHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANILMAZ HÜKÜMİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
7. ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARU YÖNETMELİĞİ KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
8. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUUVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
9. ONAYLI KUŞADASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
11. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 704735 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA, 1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,
1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU
PARSELLERE İLİŞKİN KADEME HATTININ
BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN <i>Kaşe/İmza</i>	<i>Kaşe/İmza</i>
Özge ÇİLOĞLU KELEŞ Şehir Plancısı	

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	3
2. PLANLAMA ALANININ AMACI	3
3. PLANLAMA SÜRECİ	3
3.1. KURUM GÖRÜŞLERİ	4
3.1.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12863142 sayılı yazısı	4
3.1.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt Ve Proje Şube Müdürlüğü'nün 265483 sayılı yazısı	5
3.1.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (Ukome)'nün 265498 sayılı yazısı	5
3.1.4. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 3141356 sayılı yazısı	5
3.1.5. Enerya'nın 2025.2100.01 sayılı yazısı	5
3.1.6. ADM'nin Kurum Görüşü	6
3.1.7. Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 136407 sayılı görüşü	6
3.1.8. KUŞADASI KAYMAKAMLIĞI Milli Emlak Müdürlüğü'nün 12.03.2025 tarih ve 12008211 sayılı görüşü	6
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER...	6
5. MÜLKİYET BİLGİSİ	7
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	7
6.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	8
7.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
8. PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT DURUMU	9
9. PLAN KARARLARI	9

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA, 1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Güzelçamlı Mahallesi, 450 Ada, 1, 2, 3, 11, 12, 14 ve 15 No'lu Parseller olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlı alan içerisinde yer almaktadır. 2 no'lu parsel Belediye Kütüphanesi, 1 ve 3 no'lu parseller Yerleşik Konut Alanı A-3/5-3 0.25/0.75 yapılaşma koşullarına, 11, 12, 14, 15 no'lu parseller ise Yerleşik Konut Alanı A-4 yapılaşma koşullarına sahiptir.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Güzelçamlı Mahallesi, Kuşadası ilçe merkezine 23 km, Söke'ye 30 km, Aydın şehir merkezine yaklaşık 90 km uzaklıktadır.

2. PLANLAMA ALANININ AMACI

Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut mülkiyet sınırları ile planda gösterilen kademe hattı sınırı birbiriyle örtüşmemektedir. Bu nedenle, kademe hattının parsel sınırları doğrultusunda yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Söz konusu düzenleme sonucunda konut alanlarında azalma meydana gelirken, belediye kütüphanesi alanı artmaktadır. Bu durum, planlama açısından ilave bir nüfus artışı yaratmamakta; aksine, mevcut nüfus yoğunluğunun azalmasına ve sosyal-kültürel alanların artmasına katkı sağlamaktadır.

3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama çalışması kapsamında imar planına esas jeolojik etüt ve halihazır haritalar mevcuttur. Aynı zamanda planlama konusu doğrultusunda imara esas kurum görüşleri tamamlanmıştır.

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3.1. Kurum Görüşleri

3.1.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12863142 sayılı yazısı

"Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı Mahallesi, 450 ada, 1,2, 3, 11, 12, 14 ve 15 parsel ve 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Önemli Doğa Alanı" lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının başlığı altında;

"Genel Hükümler"

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir.",

"7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler gözönüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.",

"7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planında önemli doğa alanları;"4.64. Önemli doğa alanları: Canlı türlerinin sağlıklı topluluklar oluşturmaları ve yaşam döngülerini devam ettirmeleri için gerekli tüm coğrafyaların, doğal özelliklerinin bozulmadan saklanması ilkesi doğrultusunda, doğadaki canlı türlerinin nesillerini sürdürebilmeleri için özel önem taşıyan, korunması gerekli coğrafyalardır. Bu kavram, canlı türleri ve doğal kaynaklarla birlikte yeryüzünün en özel doğal alanlarının korunmasını amaçlamaktadır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Çevre Düzeni Planında "8.9.2. Önemli Doğa Alanları" başlığı altında; "8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır. 8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur." hükümleri bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.[43] ... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar artıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci hükümleri ve maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLİ MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

uygulanmaz.[45]" hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur..." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

İlgi yazıda belirtilen ada/parsel bilgilerinin, Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması sonucunda, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığını içermediği görülmüştür." denmektedir.

3.1.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt Ve Proje Şube Müdürlüğü'nün 265483 sayılı yazısı

"Bahsi geçen parsellere cephe Daire Başkanlığımız sorumluluğunda Zeus Caddesi bulunmaktadır. Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki caddeye ait çekme mesafeleri, kaldırım mesafeleri, yol kotları ve tretuvar kotları korunarak, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması" şeklindedir.

3.1.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (Ukome)'nün 265498 sayılı yazısı

"Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır. Bahse konu alanda yapılması planlanan imar plan değişikliği ile ilgili nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması" şeklindedir.

3.1.4. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 3141356 sayılı yazısı

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Güzelçamlı Mahallesi, belirtilen alan üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklindedir.

3.1.5. Enerya'nın 2025.2100.01 sayılı yazısı

"İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Güzelçamlı Mahallesi, 450 Ada 1, 3, 11, 12, 14 ve 15 Parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanında, 450 Ada 2 Parselin ise Belediye

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kütüphanesi alanında kaldığını, mevcut planda 1 ve 2 parselin içinden Kademe Hattı geçtiğini, Kademe Hattının mülkiyet sınırları baz alınarak düzenlemesine yönelik imar planı değişikliği yapılması talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

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

3.1.6. ADM’nin Kurum Görüşü

“Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile mülkiyeti gerçek ve/veya tüzel kişilere ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında, kademe hattı sınırının mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklindedir.

3.1.7. Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü’nün 136407 sayılı görüşü

“Bahse konu alanda söz konusu parsellerin çevre yollarında içme suyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmaktadır. Söz konusu hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Ayrıca proje çalışması sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” şeklindedir.

3.1.8. KUŞADASI KAYMAKAMLIĞI Milli Emlak Müdürlüğü’nün 12.03.2025 tarih ve 12008211 sayılı görüşü

“İlçemiz Güzelçamlı Mahallesi 450 ada da kademe hattı ile kadastral mülkiyetin uyumsuz olması sebebiyle inşai faaliyet yapılamadığı, bu nedenle bahse konu adada yapılması planlanan plan değişikliği hakkında kurum görüşümüzün gönderilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Buna göre, 450 ada 2 parsel numaralı mülkiyeti hazineye ait taşınmazı kapsayan mevcut imar planı ve öneri imar planı incelenmiş olup, kadastral mülkiyetin uyumsuzluğunu ortadan kaldırmak için yapılan plan değişikliğinde Hazine hak ve menfati açısından sakınca bulunmadığı belirlenmiştir.” şeklindedir.

İlgili tüm kurum görüşleri alınmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı kapsamında, imar planı çalışmasını engelleyici veya plan kararlarını etkileyici nitelikte herhangi bir durum bulunmamaktadır. Konuya ilişkin olarak **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 7047335 sayılı yazısı ile** imar planına esas kurum görüşü alınmış olup, planlama

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLİ MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

sürecine ilişkin gerekli kültürel ve tarihi değerlendirme tamamlanmıştır. Alınan görüş "Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Güzelçamli Mahallesinde bulunan ve tapunun 450 ada, 1, 2, 3, 11, 12, 14 ve 15 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 23.07.2025 tarihli ve 3590302 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazlara yönelik anılan imar planlarının yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

Aynı zamanda **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 302231 sayılı yazısında** da belirtildiği üzere, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 09.07.2025 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası; "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.(...) " hükmü ve 12. fıkrası; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığımızca yetki devri yapılmamış ise planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir." şeklindedir.

5. MÜLKİYET BİLGİSİ

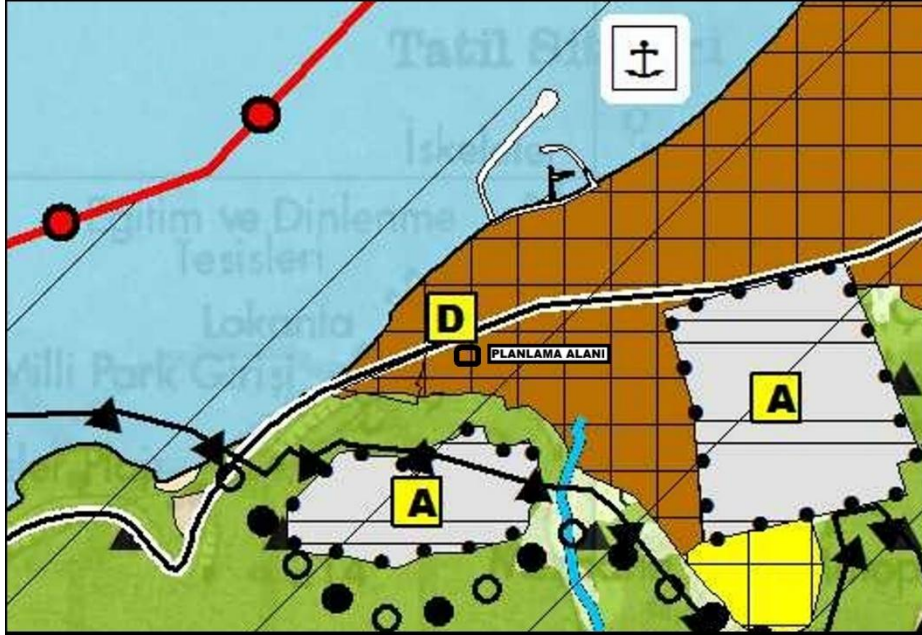
Planlama alanı, mülkiyet bilgisine ihtiyaç duyulmaksızın, Kamu Adına Resen Yaptırılacak İmar Planı veya Plan Değişiklikleri kapsamında değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, planlama süreci ilgili mevzuat çerçevesinde kamu kararı gözetilerek yürütülmektedir.

6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerilen alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Yerleşik Alan**" ve "**Önemli Doğa Alanı**" lejantında kaldığı görülmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 2 no'lu parsel "**Belediye Kütüphanesi**" 1, 3, 11, 12, 14, 15 no'lu parseller ise "**Mevcut Konut Alanı**" fonksiyonlarına sahiptir.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA, 1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

6.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Görsel 2: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



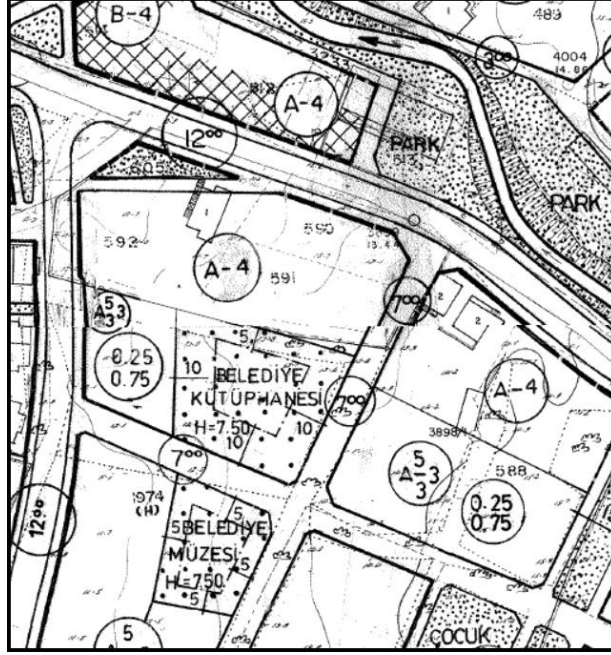
Görsel 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanının yakın çevresinde yerleşik konut alanları, belediye müzesi ve park alanları yer almaktadır.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

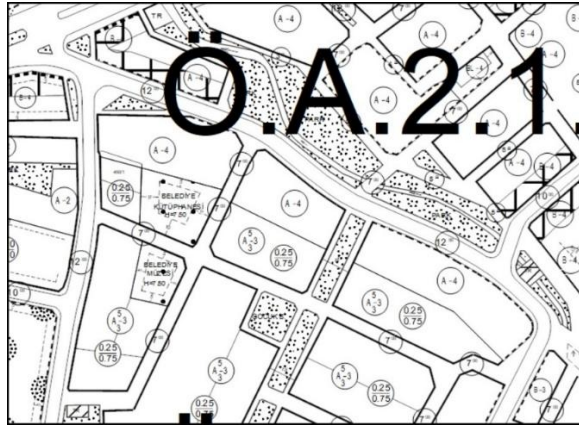
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Görsel 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının Jeolojik etüt durumu; Aydın ili, Kuşadası ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından **28.04.2021** tarihli Genelge gereğince onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı, **Ö.A. – 2.1.** kapsamında kalmaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durum

9. PLAN KARARLARI

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Güzelçamlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 450 ada 1, 3, 11, 12, 14 ve 15 no'lu parseller, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Yerleşik Konut Alanı**, 450 ada 2

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ,
28KIVB VE 28KIVC PAFTA, 450 ADA,1, 2, 3, 11, 12, 14 VE 15 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN
KADEME HATTININ BELİRLENMESİ AMAÇLI
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları şu şekildedir.

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 28.04.2021 TARİHLİ GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANMIŞ OLUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
4. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK ALANI İHTİYACININ PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
5. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHI, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
7. ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
8. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
9. ONAYLI KUŞADASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
11. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 7047335 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.

HAZIRLAYAN <i>Kaşe/İmza</i>	<i>Kaşe/İmza</i>
Özge ÇİLOĞLU KELEŞ Şehir Plancısı	