

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN
MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL VE 1980 ADA 6

PARSEL

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

NİSAN 2025

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920


BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI STUDIO MİMARLIK ŞEHİR
PLANLAMA VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kültür Mah.1377 Sok.Aydiner Apt.No:3/A Konak - İZMİR
Kordon V.D. 5590495242
Mersis No:0869049524200016
Tic.Sic.No:142085

BAŞAK KAVAL
YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI
0 505 477 11 42

KIYI STUDIO

MİMARİ / İMAR PLANI / 3D / İÇ DEKORASYON / İNŞAAT



Alsancak Ofis: Kültür Mahallesi 1377
Sokak No:3/A Konak/İZMİR



@kiyistudio
www.kiyistudio.com

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



TVF86NSO

MD Tarihi: 18.03.2025
Proje Kayıt No: 35-2025-107
Üye: BAŞAK KAVAL (3999)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU	2
2. MEVCUT PLANLAR.....	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU	4
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
5. ALANA İLİŞKİN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI	8
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	9

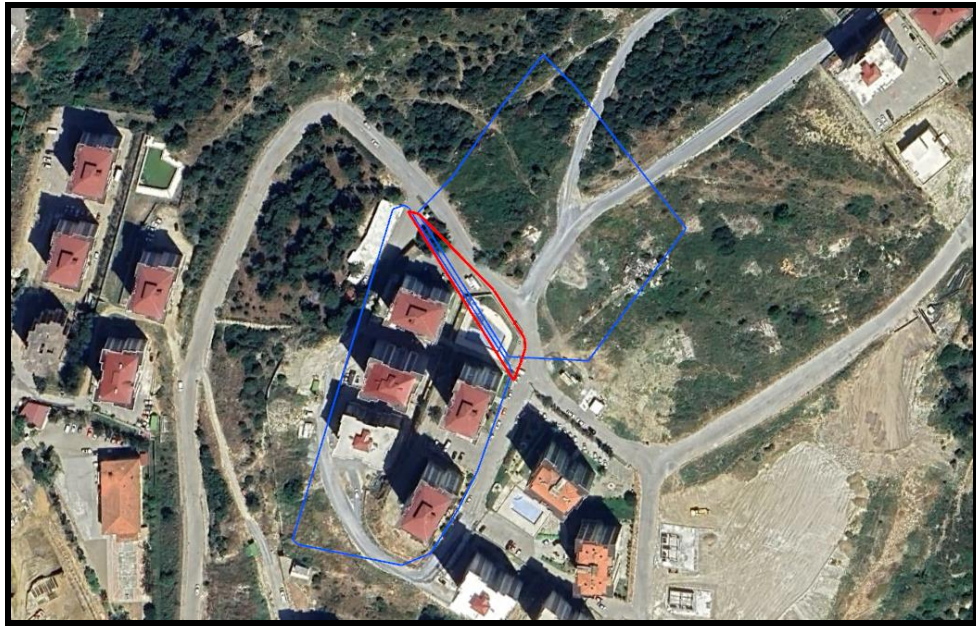
**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 323 Ada 90 Parsel ve 1980 Ada 6 Parseli kapsamaktadır. Parseller özel mülkiyete tabi olup, 1980 Ada 6 parsel üzerinde konut yapılaşması mevcuttur.



Görsel 1: Alana İlişkin Uydu Fotoğrafı



Görsel 2: Alana İlişkin Uydu Fotoğrafı

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

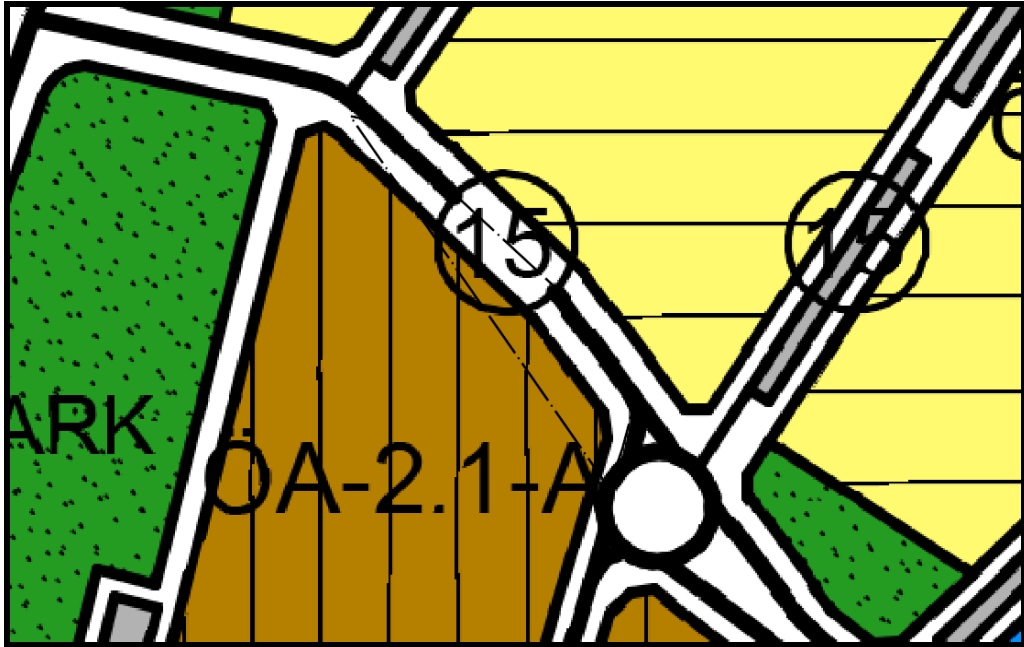
Tablo 1: Parsellerin Tapu Bilgileri

ADA	PARSEL	ALAN M2	NİTELİK
323	90	11.357	ARSA
1980	6	10.880,38	ARSA

2. MEVCUT PLANLAR

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İlgili alan, yürürlükte bulunan nazım imar planında Yerleşik Konut Alanı olarak planlıdır.



Görsel 3: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı' nın E-97314354-045.01-238964 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; “Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiği hususunda da plan notlarında belirtilmelidir.” denilmiştir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü E-56508284-045.01-119120 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; “Yapılan inceleme ve zeminde yapılan ekte sunulan ölçüm göz önünde bulundurularak yapılacak planlama çalışmalarında projelerin çalışma yapılması gerekmektedir. Mevcut hatların ve proje aşamasında olan hatların korunması ve sayısal verisi bulunmayan hatların zarar görmemesi için planlama ve imalat çalışmaları sırasında Kuşadası İlçesi ASKİ Şefliği personeli ile koordineli çalışılması işbu yazı ile belirtilmemiş ve ASKİ Genel Müdürlüğü sorumluluğunda bulunan sanat yapıları ile karşılaştırılması durumunda zarar verilmeden idaremize haber verilmesi gerekmektedir. Söz konusu projelendirme sonrasında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Planlama sonrası yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.” denilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.’nin 2024.2100.01 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; “...kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.01.2025 Tarih ve E-92276497-622.02-11590279 Sayılı Görüşü

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

Söz konusu taşınmazlarda yapılması düşünülen imar planının, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi; yapılacak iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi... ” denilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-13416472-502.99-164790 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 25.12.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı belirtmiştir.” denilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 07.01.2025 Tarih ve 97517 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; “Söz konusu planlama alanı üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.” denilmiştir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Aydın
Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.12.2024 Tarih ve E-
52623597-165.02.04-6095224 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Müdürlüğümüzün 18.11.2024 tarihli ve 3053009 sayılı inceleme raporunda tapunun 323 ada, 90 parsel ile 1980 ada 6 parsel numarasına taşınmazda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olduğundan söz konusu taşınmazlarda nazım imar planı ve uygulama imar planı değişikliklerinin yapılması isteminde 2863 sayılı kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir. ” denilmiştir.

**Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama
Şube Müdürlüğü'nün E-70577119-115.99-240688 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Taşıt yolunun kaydırılmadan, yürürlükteki imar planlarına göre ada hatlarının değiştirilmeden Türkmen Mahallesi 323 ada 90 parselin konut alanında kalan kısmının park alanı olarak belirlenmesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Uygulama imar planı” başlıklı 24. Madde'nin 3. Bendi “Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükmüne istinaden söz konusu alanın yeşil alan olarak belirlenmesinin nazım imar planı değişikliği gerektirmediği mütalaa edilmiştir. ” denilmiştir.

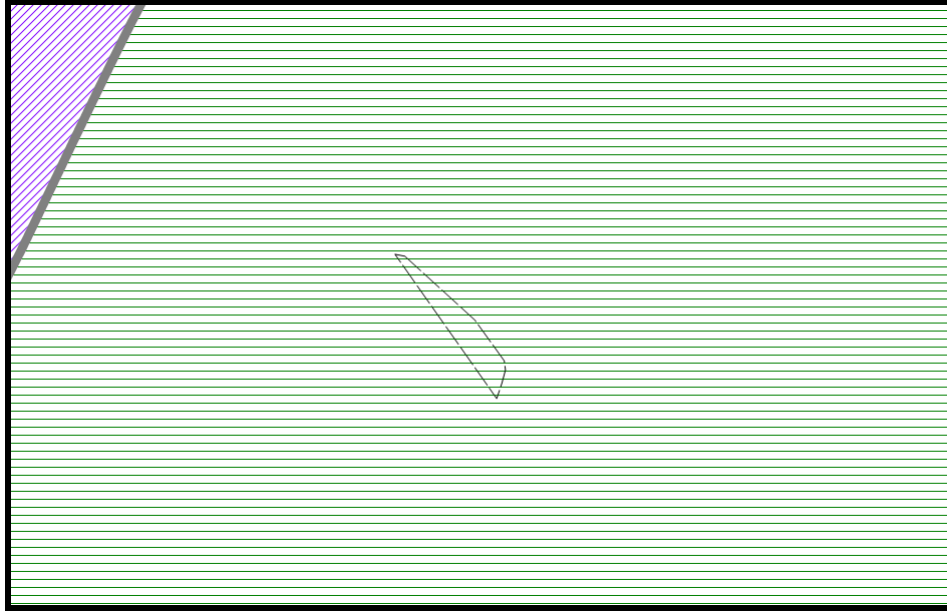
**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı' nın E-52131012-045.01-240523 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; “...*Daire Başkanlığımız sorumluluğunda yol tesisimiz bulunmamaktadır.*” denilmiştir.

5. ALANA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI

Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2015 tarihinde onayladığı Kuşadası ilçesine ait imar plana esas mikro bölgeleme etüt raporu mevcuttur. İlgili parsel bu etüt çalışmasında "**ÖA-2.1-A Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak görülmektedir. Etüt raporuna ilişkin detaylar ekte sunulmaktadır.



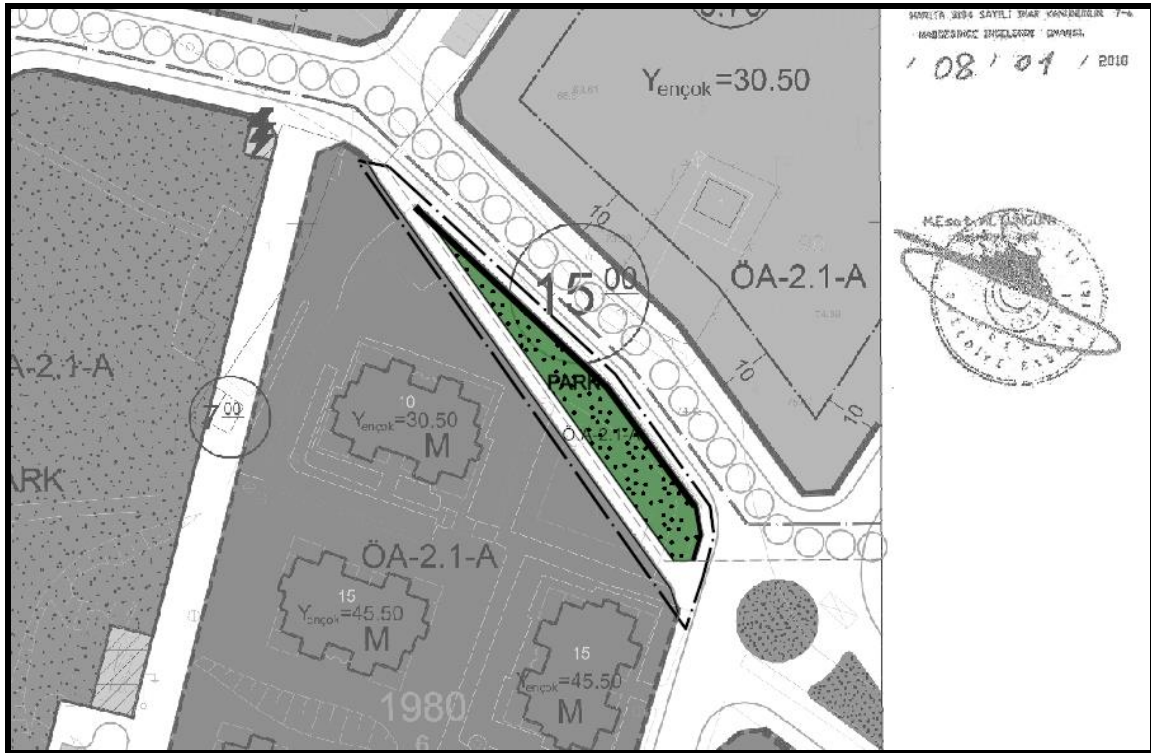
Görsel 5: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik - Jeoteknik Etüt Çalışması

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

323 ada 90 parsel ve 1980 ada 6 parsel şuyulu durumda olup; 323 ada 90 parsel, mevcut durumda Konut Alanı olarak planlı fakat yapılaşma koşulları farklı iki ayrı adada bulunmaktadır. 323 ada 90 parselin yaklaşık 524 m²'sinin 1980 ada 6 parselde kalması ve 1980 ada 6 parselin yapılaşmasını tamamlamış olmasından dolayı bu parsellerde 18. Madde uygulanamaması sorununun çözülmesi amaçlı, tüm hususlar dikkate alınarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına göre hazırlanan uygulama imar planı değişikliği önerisinde, 323 ada 90 parselin tek bir adada sağlıklı bir şekilde yapılaşması için yol hattının 1980 ada 6 parsel tarafında kalan kısmı **Park Alanı** olarak planlanmıştır. Park Alanı ve Konut Alanı arasında 3 metrelik yaya yolu planlanmıştır.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Görsel 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 323 ADA 90 PARSEL
VE 1980 ADA 6 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Tablo 2: Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

Fonksiyon	Mevcut m ²	Öneri m ²
Park	0	475
Konut Alanı	739	0
Yaya Yolu	0	264

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920




BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
STUDIO MİMARLIK ŞEHİR
MİMARLIK VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kordon V.D. 5597495242
Sok. Aydınlar Apt. No: 3/A Konak - İZMİR
Tic. Sic. No: 0559049524200016
Tic. Sic. No: 142985