



**AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ**

1044 ADA 1, 3 VE 1045 ADA 1 NO.LU PARSELLER



1/1.000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

2024



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi





1. PLAN KARARLARI

Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı mahallesinde bulunan 1044 ada 1,3 ve 1045 ada 1 no.lu parselleri kapsayan imar planı değişikliği, 03.02.2021 tarih ve 3496 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmış olup, 21.06.2021 tarih ve 4100 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kesinleşen Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Güzelçamlı Mahallesi, 440 Ada, 4 No.lu Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 29/05/2024 tarihli ve E:2024/1015, K:2024/1222 sayılı kararı ve 12/06/2024 tarihli ve E:2024/1235, K:2024/1368 sayılı kararları ile iptal edilmiştir. Bu sebeple alan plansız durumdadır.

Bu itibarla imar planlarına yönelik, analiz, araştırma, inceleme ve değerlendirme çalışmaları ile mevcut durum tespiti yapılarak, planlama alanının konumu ve genel özellikleri tapu ve kadastro bilgileri, nüfus ve imar planı bilgileri yakın çevre kullanım kararları ve yapılaşma koşulları jeolojik durum gibi konularda tüm bilgiler incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda, yakın çevredeki imar bütünlüğü, üst ölçekli plan kararları, ulaşım bağlantıları, yapı yoğunluğu ve çevredeki yapılaşma koşulları gibi unsurlar dikkate alınmış ve kamu yararı gözetilmiştir. Ayrıca, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 12.06.2024 tarihli ve 2024/1235 E.2024/1368 sayılı iptal kararı da göz önünde bulundurularak, yeniden düzenlenen Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı mahallesinde bulunan 1044 ada 1,3 ve 1045 ada 1 no.lu parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Bu bağlamda; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı mahallesi 1044 ada 1, 3 ve 1045 ada 1 no.lu parseller ile park, yol ve otopark alanları **"Ticaret-Turizm Alanı, Trafo Alanı, Genel Otopark Alanı, Park ve Yol"** olarak planlanmıştır.

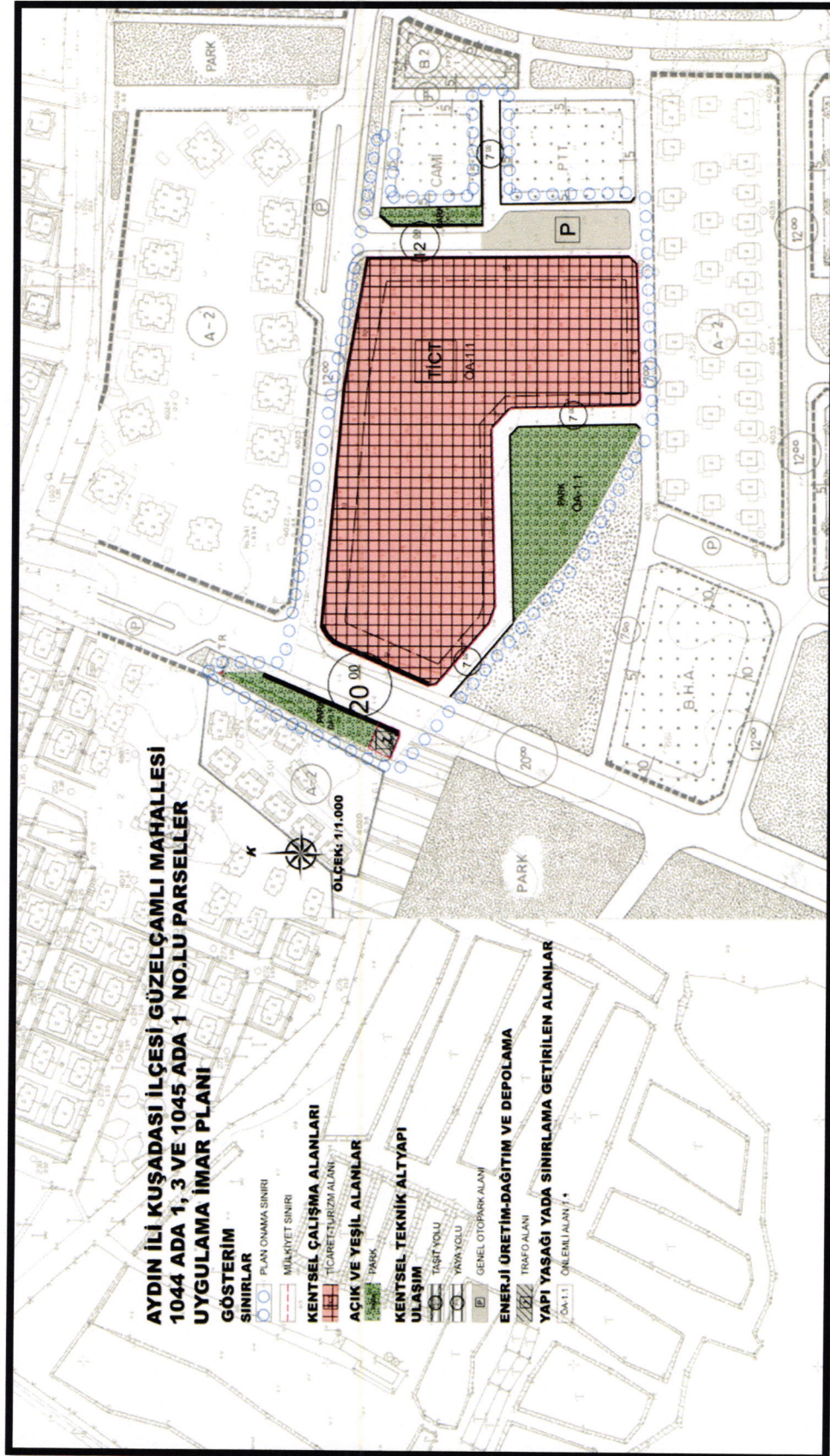




Planlama alanı içerisinde bulunan 1044 ada 1 no.lu parselin tapu alanı 0,41m², 1044 ada 3 no.lu parselin tapu alanı 116,24 m² ve 1045 ada 1 no.lu parselin tapu alanı 14.147,42 m²dir. Planlama alanının bütünlüğünün sağlanması amacı ile park, yol ve otopark alanları da planlama sınırına dahil edilmiş olup toplam planlama alanı **22.959,31 m²** dir. Planlama sonrasında alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM ALANI	14.148,54	61,62
TRAFO ALANI	116,66	0,51
PARK	3.399,62	14,81
GENEL OTOPARK ALANI	907,59	3,95
YOL	4.386,90	19,11
TOPLAM	22.959,31	100,00





ŞEKİL 1: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI





2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ GÜZELÇAMLI MAHALLESİ 1044 ADA 1, 3 VE 1045 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE PARK YOL VE OTOPARK ALANLARINI KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ GÜZELÇAMLI MAHALLESİ 1044 ADA 1, 3 VE 1045 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE PARK YOL VE OTOPARK ALANLARINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. TİCARET-TURİZM ALANLARI:

3.1. İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

3.2. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

3.3. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30 YENÇOK= 2 KAT (6.80 M) OLACAKTIR.

3.4. TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZM TEŞVİK KANUNU” İLE İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.5. TURİZM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

3.5.1. OTEL YAPILMASI DURUMUNDA E=1.20 YENÇOK= 5 KAT (15.80 M) (1.00 M TESİSAT KATI HARİÇ), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²,

3.5.2. MOTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA E=0.40 YENÇOK= 2 KAT (6.80 M), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²,

3.5.3. TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA İSE E=0.30 YENÇOK=2 KAT (6.80 M), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²’DİR.

3.6. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.





4. PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

4.1 AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

4.2 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARI ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,

4.3 TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,

4.4 2500 M2 ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (1) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

4.5 PARK ALANLARINDAKİ GENEL TUVALETLERDEN EN AZ BİR KADIN VE BİR ERKEK TUVALETİNİN VE BU ALANLARDAKİ YÜRÜYÜŞ YOLLARI İLE PEYZAJ ÖGELERİNİN TÜRK STANDARDLARI ENSTİTÜSÜ (TSE) ERİŞİLEBİLİRLİK STANDARDLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE TASARLANMASI VE İNŞA EDİLMESİ, 2500 M² VE ÜZERİ HER BİR PARK ALANININ EN AZ % 4'ÜNÜN ENGELLİ ÇOCUKLARIN DA KULLANIMINA İMKÂN SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜM ÇOCUKLARIN BİRLİKTE KULLANABİLECEĞİ ENGELSİZ/ERİŞİLEBİLİR ÇOCUK OYUN ALANI OLARAK TASARLANMASI VE BU KISIMLARDAKİ





ZEMİN KAPLAMALARI, ÇOCUK OYUN EKİPMANLARI VE PEYZAJ ÖGELERİNİN ERİŞİLEBİLİRLİK MEVZUATINA VE STANDARDLARINA UYGUN OLMASI ZORUNLUDUR.

5. 28.08.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ GÜZELÇAMLI MAHALLESİ 440 ADA 4 NO.LU PARSEL ALANIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK AÇIDAN YERLEŞİME ÖNLEMLİ ALANLAR 1.1 (ÖA-1.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

6. PLANLAMA ALANINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ" YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

8. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. YOL VE TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEÇİŞ YOLLARI YÖNÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

10. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

11. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ GÜZELÇAMLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

REF PLANLAMA MİMARLIK
İNŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Osmanaga Mah. Kırsıyıcı Sk. Özata Apt.
No: 7/3 Kat: 7/3 İSTANBUL
Tel: 0216 335 21 75-78 T.C. Sic. No: 75496-5
Kdıkoy V.D.: 7340943346
Mersis No: 0734094434600001

