

**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, KUŞADASI İLÇESİ,
TÜRKMEN MAHALLESİ,
1846 ADA 8 PARSEL, 444 ADA 120, 121, 143, 157
PARSELLER; 2531 ADA 3 VE 5 PARSELLER**

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



**YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygın Apt. No:4
İç Kapı No: 3 Efeler / AYDIN • Güzelhisar V.D. 904 079 0473
Tic. Sicil No:16722 • Mersis No:0904 0790 0001 0014

YAYINLANAN YILDIZ
ŞEHİR PLANCISI
ODA SİCİL NO: 5742

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

KUŞADASI İlçe Belediye Meclisinin
02.12.2024 tarih ve 41 sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2025
tarih 83 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır.
PİN: UIP: 091073630
RAFTA ADEDİ:



İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM.....	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	3
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	10



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Planlama alanı, Aydın ili, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde, tapununun 1846 ada, 18.987,92 m² yüzölçümlü 8 nolu, 444 ada, 3.000,00 m² yüzölçümlü 120 nolu, 715,00 m² yüzölçümlü 121 nolu, 1.916,22 m² yüzölçümlü 143 nolu, 3.223,84 m² yüzölçümlü 157 nolu parseller (birinci grup) 2531 ada, 1.582,13 m² yüzölçümlü 3 nolu ve 200,02 m² yüzölçümlü 5 nolu (ikinci grup) parsellerdir.

Planlama alanının birinci grubu Ege Denizi kıyısına paralel olarak kentsel gelişme makroformu bulunan Kuşadası kentinin kuzey bölümünde, batı yönünden Kuşadası Selçuk Karayoluna cepheli konumdadır. Kuştur Kavşağının 475 m. güneyinde bulunan alanın kıyıya kuş uçuşu mesafesi yaklaşık 750 m'dir. İkinci grup parseller ise bu alanın yaklaşık 1.2 km. güney doğusundadır.

Deniz turizminin önemli merkezlerinden olan Kuşadası kentinde nitelikli turizm tesisleri kıyıya yakın konumlarda kentin kuzeyinde Selçuk Karayolu ile kıyı arasında yer almaktadır.

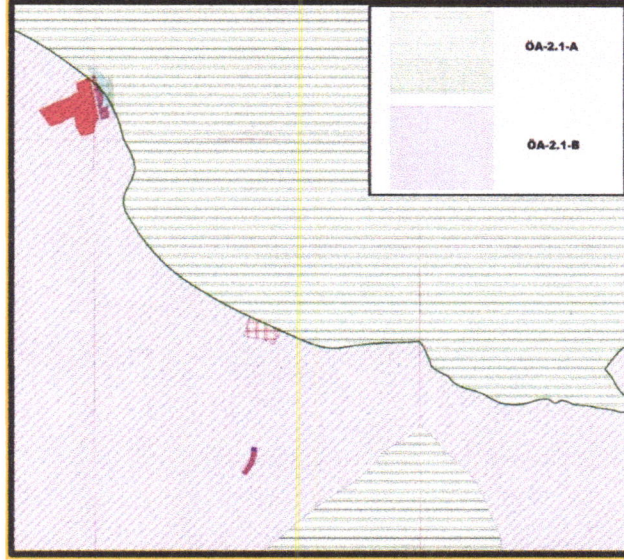


Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2. JEOLJİK- JEOTEKNİK DURUM

644/648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7(1)(d) maddesi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı **ÖA-2.1-B (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** ve **Ö.A-2.1-A (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar-Kaya Ortamlar)** olarak belirlenmiştir.



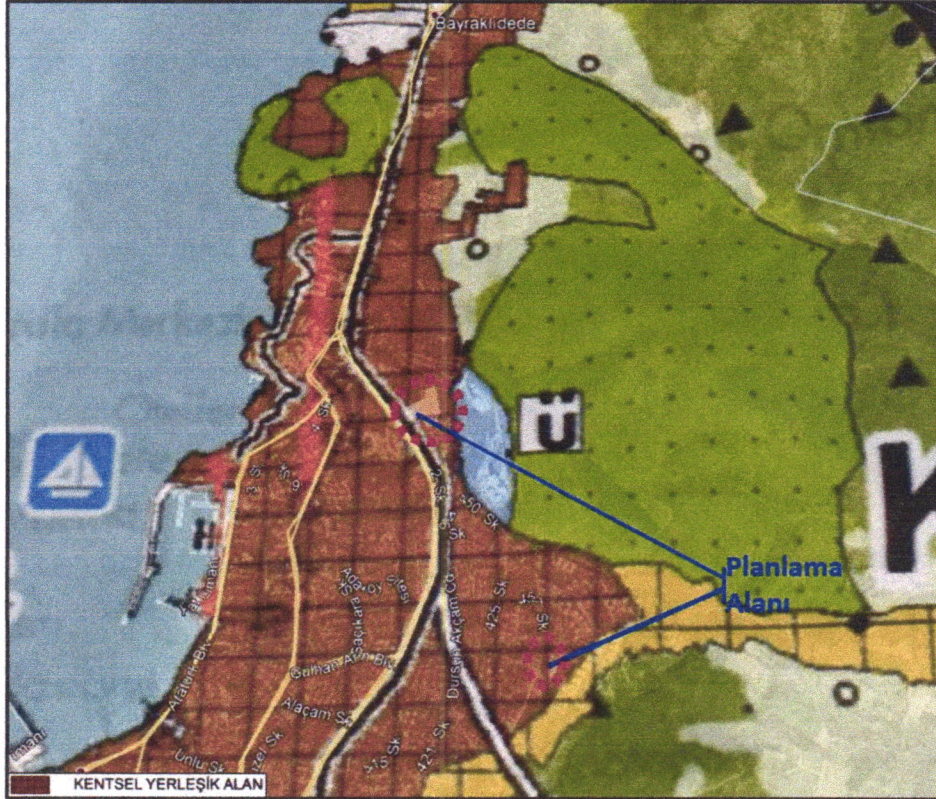


Şekil 2: Önlemler Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/1000 Uygulama İmar Planı ve değişikliği önerilen alan, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak arazi kullanım kararı bulunmaktadır.

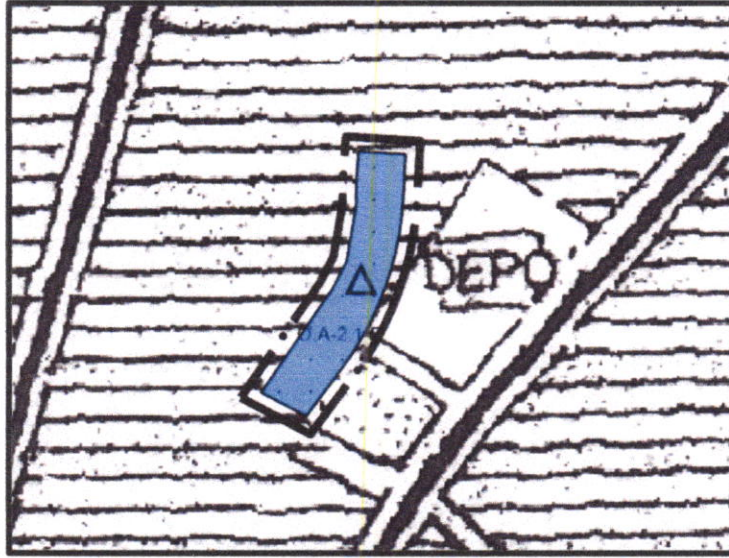
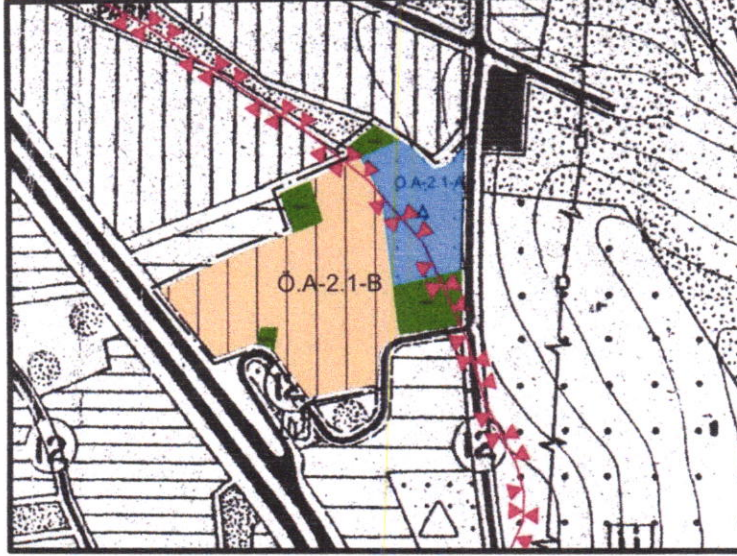


Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı için Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2023 tarih ve 322 karar nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2531 ada 3 ve 5 parseller için Eğitim Alanı, 1846 ada 8 parsel ve 444 ada 120,121,143,157 parseller için Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı ve Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı kararı yer almaktadır.



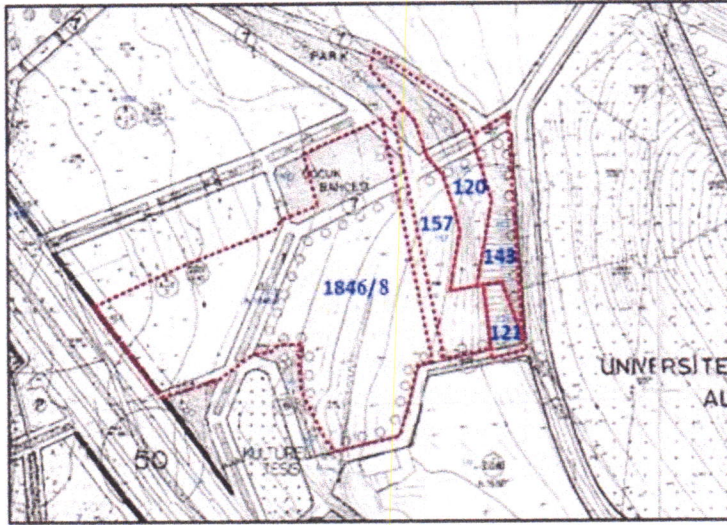
Şekil 4: Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

• Değişiklik Öncesi Uygulama İmar Planı

Aydın 1. İdare Mahkemesinin, mahkeme kararı öncesinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1846 ada, 8 nolu (eski 444 ada, 156 nolu) parselin karayolu cephesinde bir bölüm alanda 5/A-2/3 (Ayrık Nizam-2 Kat) yapı nizamında TAKS/KAKS:0.20/0.40 yoğunluk şartında konut amaçlı ile kısmen çocuk bahçesi- park ve yaya dolaşımına yönelik kullanım kararlarının belirlendiği, kalan bölümde ise 1/1000 ölçekli imar planı bulunmadığı görülmektedir.





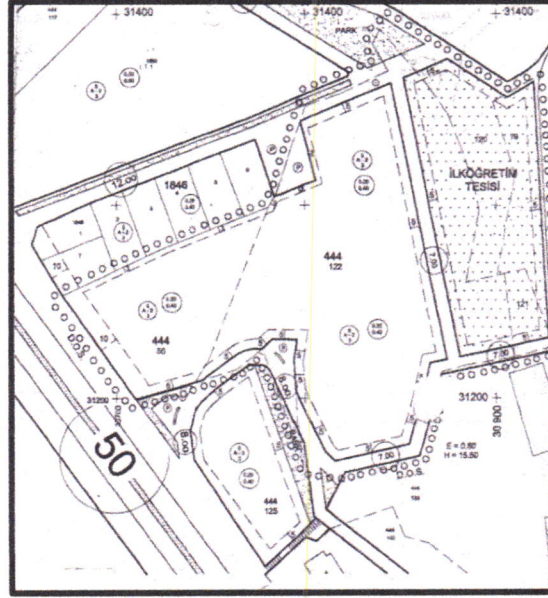
Şekil 5: Değişiklik Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

• İdare Mahkemesinin İptal Ettiği Uygulama İmar Planı

Kuşadası Belediye meclisinin 06.02.2008 tarih ve 2 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılarak 1846 ada 8 parselin tamamı konut alanına 444 ada 120,157,121 ve 143 nolu parseller ise ilköğretim alanı alanına dönüştürülmüştür.

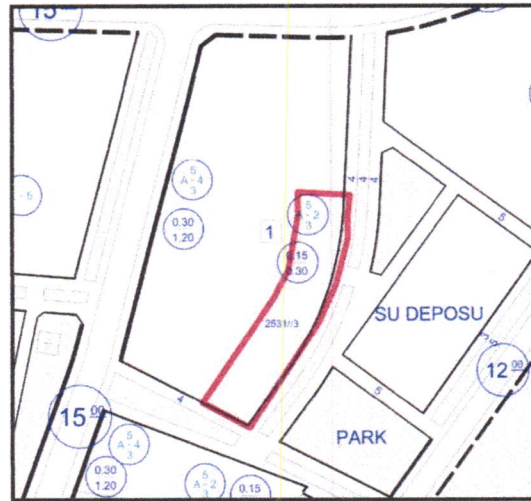
Ancak Söz konusu imar plan değişikliğini iptali talebiyle Aydın 1. İdare Mahkemesi'nde açılan davada mahkemenin 2010/1482 Esas 2012/286 K. Sayılı kararı ile imar plan değişikliğinin iptal edilmesine karar verilmiştir. İptal gerekçesi olarak da "plan değişikliği tarihinde yürürlükte bulunan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/2 maddesine aykırı olarak uyuşmazlığa konu alanda yapılan dava konusu plan değişikliği ile çocuk oyun alanının kaldırılarak otopark ve konut alanına dönüştürüldüğü, ancak bu alana eşdeğer alan ayrılmamış olduğu" dolayısıyla plan değişikliğinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve imar mevzuatına uygun olmadığı belirtilmiştir. Dava dosyasına sunulan 25.08.2011 ve 22.11.2011 tarihli bilirkişi raporlarında yapılan plan değişikliğinde üst ölçekli planlara aykırılık bulunmadığı, nüfus yoğunluğu artışına neden olmadığı planın onanmasından sonra İl Tarım Müdürlüğü'nden gerekli iznin alındığı, çocuk oyun alanının kaldırılarak otopark ve konut alanına dönüştürüldüğü ancak bu alana eşdeğer alanın ayrılmamış olduğu, bu durumun plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 27.maddesine aykırı olduğu" şeklinde görüşlere yer verilmiştir.





Şekil 6: Aydın 1. İdare Mahkemesince İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mahkeme kararından önce taşınmaza 09.03.2009 tarih ve 55 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiş olduğu binaların yapımlarının tamamlanmış olduğu, yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazın çevresinde bulunan konut imarlı yapı adaları imar uygulamasını tamamlamış, imar parseline dönüşmüş ve tamamına yakını yapılaşmış durumdadır. Bahse konu mahkeme kararı kesinleşmiştir. Dolayısıyla Belirtilen parsellerin bulunduğu alan plansız durumda kalmıştır. Taşınmazlar plansız kaldığından imar mevzuatı gereği ve Danıştayın yerleşik kararları gereğince iptal gerekçeleri dikkate alınarak yeni bir imar planı yapılması zorunlu hale gelmiştir.



Şekil 7: Oluşturulan Anaokulu Alanının Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Anaokulu ve park oluşturulan alan yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Taks/Kaks=0.15/0.30 ve Ayırık Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Öneri imar planı ile iptal sebebi yani kaldırılan yeşil alanların tekrar kent sistemine dâhil edilip yeniden planlı hale getirilmesi amaçlanmıştır. Yeni öneri imar planı ile taşınmazın konut olarak planlanan yapılaşma koşulları A-2 0.20/0.40 olarak belirlenmiştir.

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin imar plan değişiklikleri başlıklı 26/3-b bendinde “ 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. Dava konusu olan 2455 m²'lik çocuk bahçesi alanı yerine planlanan 516.16 m²'lik otopark alanı park alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca parselin güney doğusunda bulunan yaklaşık 1782 m²'lik konut imarlı 2531 ada 3 parsel, 2531 ada 5 parsel imar plan değişikliği ile anaokulu ve park alanına dönüştürülmüştür. Toplam çocuk bahçesi alanı ise 2730.71 m² olarak ayrılmış olup Böylece mahkeme kararında belirtilen imar planı değişikliğinin iptal gerekçesi ortadan kaldırılmıştır.

2531 ada 3 parsel 1582.13 m²'lik anaokulu alanı olarak ayrılmıştır. Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alanı şahıs ve hazine mülkiyetinde olan 444 ada 120,157,121 ve 143 parsellerin tevhidini ile oluşacak 6718.76 m²'lik ilkököl alanı olarak önerilmiştir. İlköğretim Alanı ve Anaokulu Alanları için EMSAL=1.00 iken İlköğretim Alanında Yençok=17.50, Anaokulu Alanındaysa Yençok=9.50m olmak üzere plan işlenmiştir. Aynı zamanda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü doğrultusunda bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla trafo alanı da plana işlenmiştir. Plan değişikliği sonrası alan büyüklükleri Tablo 1'de yer almaktadır.

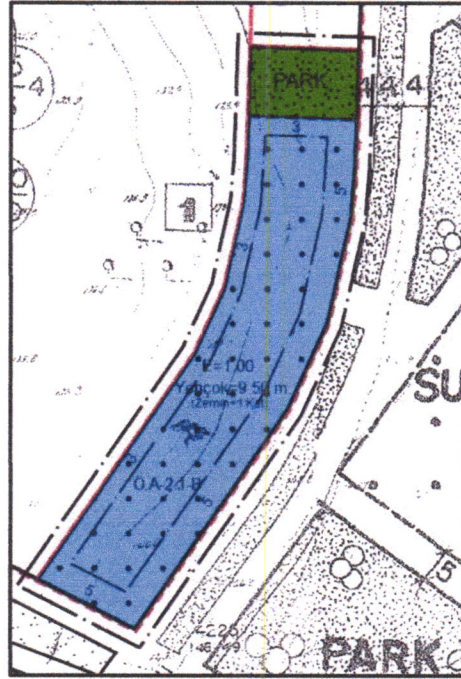
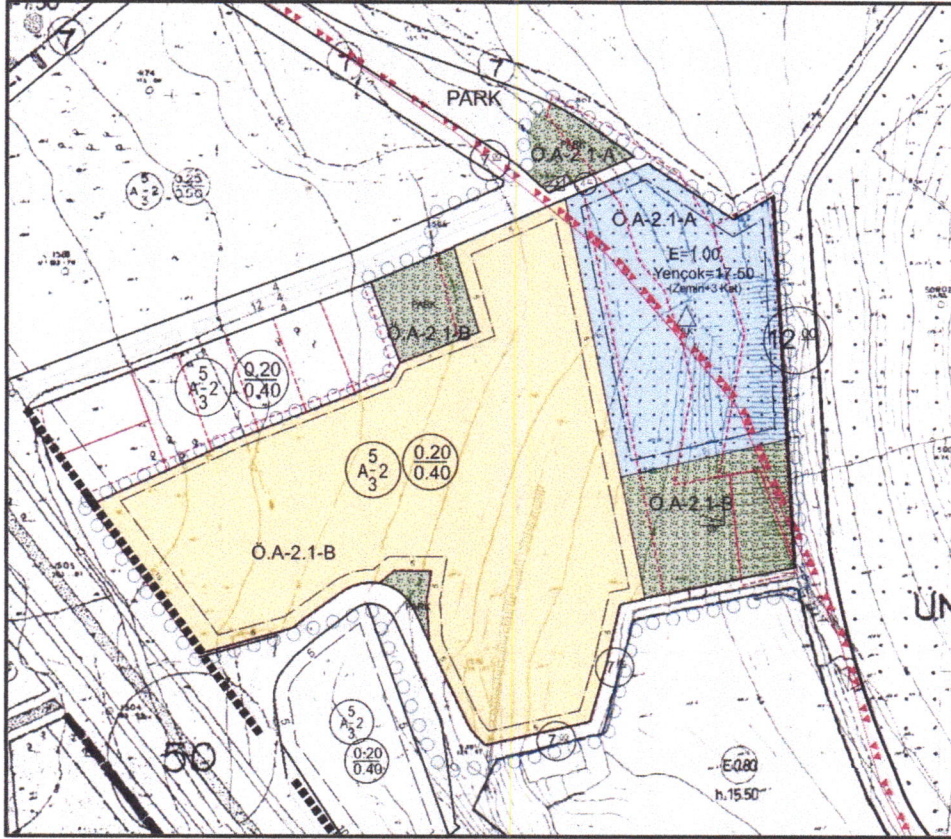
Tablo 1: Mevcut Plan, Mahkeme Tarafından İptal Edilen Plan, Öneri Plan Arazi Kullanım Dağılımları

ARAZİ KULLANIM TABLOSU							
KULLANIM TÜRÜ	MAHKEME ÖNCESİ MEVCUT PLAN		MAHKEME TARAFINDAN İPTAL EDİLEN PLAN		ÖNERİ PLAN		
	ALAN(m2)	ORAN (%)	ALAN (m2)	ORAN (%)	ALAN(m2)	ORAN (%)	
EĞİTİM TESİS ALANI	ANAOKUL	0.00	0.00	0.00	1582.13	4.58	
	İLKOKUL	0.00	0.00	8229.30	23.82	6718.76	19.45
PARK ALANI		2757.25	7.98	841.65	2.44	2486.58	7.20
ÇOCUK BAHÇESİ		2455.27	7.11	0.00	0.00	2730.71	7.90
OTOPARK		0.00	0.00	921.85	2.67	0.00	0.00
GELİŞME KONUT ALANI		6866.34	19.88	20768.41	60.12	18736.34	54.24
TRAFO ALANI		0.00	0.00	0.00	0.00	39.67	0.11
PLANSIZ ALAN		17631.67	51.04	0.00	0.00	0.00	0.00
YOL		4835.46	14.00	3784.78	10.96	2251.79	6.52
TOPLAM ALAN		34545.99	100.00	34545.99	100.00	34545.99	100.00

Eğitim Tesisleri Alanı; toplam alan içerisinde mahkeme öncesi mevcut planda 0%, mahkeme tarafından iptal edilen planda 23.82%, öneri planda ise 24.03% orana sahip olup mevcut plana göre artış göstermiştir. Park Alanı ve Çocuk Bahçesi Alanlarının; toplam alan içerisinde mahkeme öncesi mevcut planda 15.09%, mahkeme tarafından iptal edilen planda 2.44%, öneri planda ise 15.10% orana sahip olup artış göstermiştir. Otopark Alanı; toplam alan içerisinde mahkeme öncesi mevcut planda 0%, mahkeme tarafından iptal edilen planda 2.67%, öneri planda ise 0% orana sahiptir. Gelişme Konut Alanı; toplam alan içerisinde mahkeme



öncesi mevcut planda 19.88%, mahkeme tarafından iptal edilen planda 60.12%, öneri planda ise 54.24% orana sahiptir. Plansız Alan; toplam alan içerisinde mahkeme öncesi mevcut planda 51.04%, mahkeme tarafından iptal edilen planda 0%, öneri planda ise 0% orana sahiptir. (bkz Tablo 1).



Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği



Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri uygulama imar planı ve değişikliğinin **plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu** değerlendirilmiştir.



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GÖRÜŞÜ



Sayı : YPM-SPY
Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü Hk. (Kuşadası-Türkmen Mah.)

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYR. DEĞ. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

Adnan Menderes Mah. Enver Paşa Bulv.
My Misland 2. Etap Sitesi D Blok No:28
Efeler/AYDIN

İlgi : a) 30/01/2025 tarihli ve 2025/55 sayılı yazınız.
b) 23/10/2023 tarihli ve 40832 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızda özetle; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 ada, 8 parsel, 444 ada, 120, 121, 143 ve 157 parseller ile 2531 ada, 3 ve 5 parselleri kapsayan planlama alanlarına ilişkin ilgi (b)'de kayıtlı yazımız ile imar planına esas nihai Şirket görüşümüzün alındığı belirtilerek söz konusu planlama alanlarına ait taslak planda değişiklik yapıldığı bildirilmekte olup ilgi (a) yazı ekindeki taslak plan üzerinden yapılmak istenen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğine esas nihai Şirket görüşümüzün verilmesi talep edilmektedir.

İlgi (a) yazımız ekinde yer alan taslak plan üzerinde yapılan incelemede; 1846 ada, 8 parselin kuzeyinde yaklaşık 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında 1 adet trafo alanının ayrıldığı, ancak "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmediği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; plan çalışmasına konu sahalarda, Gelişme Konut Alanı, İlkokul Alanı, Anaokul Alanı, Trafo Alanı, Park Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı ile Yaya Yolu amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Not: Kurum görüşümüzün geçerlilik süresi 2 yıldır. İşbu görüş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde verilmiş olup bahse konu alanda yapılacak herhangi bir faaliyet kapsamında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre yürütülecek iş ve işlemler (bağlantı izni, bağlantı görüşü vb.) için bağlayıcı değildir.

e-İmza
İlker ÜNLÜ
Planlama ve Proje Müdürü

e-İmza
Volkan CAN
Stratejik Planlama Yöneticisi

Ek :
Taslak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği (2 Sayfa)

Hizmete Özel

Elektronik Doğrulama İçin : <https://dogrulamadirektori.com.tr/en/Visyon/Sorgula/BolgeDogrulama.aspx?cD=BSNA6JZCLR>

Asmîlik bilgi için nitelik : Arzu PALAZA
E-posta : arzu.palaza@admelektrik.com.tr

Adm Elektrik Dağıtım - Adalet Mah. Hasan Görülü Bul. 17/A, Merkezefendi, 20040 Denizli - Türkiye
T 0258 296 7000
www.admelektrik.com.tr



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 1846 ADA 8 PARSEL, 444 ADA 120, 157, 121, 143, 2531/3 VE 5 PARSELLER 1/1000 UİP VE DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AYDIN VALİLİĞİ- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-92276497-622.02-11864859
Konu : Kuşadası Türkmen 1846 / 8., 444/120, 157,
121, 143, 2531/3 ve 5 parsel hk.

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE
Adnan Menderes Mahallesi, Enver Paşa Bulvarı
My Misland 2. Etap Sitesi, Efeler / AYDIN

İlgi : 30.01.2025 tarihli ve 56 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Aydın İli, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 157, 121, 143 parsel ve 2531 ada 3 ve 5 parselin "Gelişme Konut Alanı", "Eğitim Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması düşünüldüğü belirtilmiş olup imar planı değişikliğine esas Kurum Görüşümüz istenmiştir.

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." tanımı yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "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 kentinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt 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.

3194 sayılı İmar Kanununa 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. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." hükümleri bulunmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4433829f-98c8-47b6-AA0C-099AF2807269

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Bilgi için İlçim OBA

Telefon: 0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

Şehir Plancısı

e-posta: aydin@csb.gov.tr kep. aydin@csb.gov.tr

KEP Adresi: aydin@vrevesehircilik@hs01.kep.tr

1 / 2



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



Mekansal 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 değiştirecek 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 taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 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 Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmazlarda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen hususlar dikkate alınarak değerlendirilmesi ve yapılacak her türlü iş ve işlemin Çevre Düzeni Planı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Halit ERGİN

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4433829F-98C8-47B6-AA0C-099AF2807269

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon: 0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr kep.aydin@evresesircilik@ts01.kep.tr

KEP Adresi: aydin@evresesircilik@ts01.kep.tr

Bilgi için İklim OBA
Şehir Plancısı



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI- KENTSEL DÖNÜŞÜM
BAŞKANLIĞI- AYDIN KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



Sayı : E-13416472-502.99-4966

Konu : Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mah.,
Riskli Yapı-Görüş Hk.

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE

İlgi : 18.12.2023 tarihli ve 2023/497 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, tapunun 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 157, 121, 143 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerinde bulunan taşınmazlara ilişkin imar planı işlemleri yapılacağı belirtilerek, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 15.01.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda 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 hangilerininin 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, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda ise bahse konu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Taha AL
Kentsel Dönüşüm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4BF8A1F3-D466-42A7-AB38-4F330EA444D3

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon:0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr kep: aydin@cevrevesehircilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi: aydin@cevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Durmuş Murat

AKKAS

İnşaat Mühendisi



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 1846 ADA 8 PARSEL, 444 ADA 120,157,143 PARSELLER; 2531 ADA 3 VE 5 PARSELLER 1/1000 ÜP VE DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM AŞ.



Sayı : 2025.2100.01
Konu :Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120,157,121,143 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parseller

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.

İlgi :30/01/2025 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 157, 143 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parseller düzenlenmesi amaçlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği için tarafımızca yazılan 14.12.2022 tarih ve 22210002003259 sayılı görüşün 2 yılı geçmiş olması sebebiyle kurum görüşümüze yeniden ihtiyaç duyulduğunu, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120,121,143,157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parseller için Aydın Büyükşehir Belediye Meclisince 14.09.2023 tarih ve 322 karar no ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmış olup 1/1000 ölçekli planda da Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/1482 Esas 2012/286 K. Sayılı kararı ile imar plan değişikliğinin iptal edilmesine neden olan kaldırılan yeşil alanların tekrar kent sistemine dâhil edilip yeniden planlı hale getirilmesi amaçlandığını, böylece mahkeme kararında belirtilen imar planı değişikliğinin iptal gerekçesi ortadan kaldırıldığını, bu kapsamda yapılacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Ekte belirtilen hatlarımızın korunarak devam edilmesi koşuluyla Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla.

e-İmzalıdır
Şükrü DAĞDELEN
Aydın Etüt Proje ve Yapım Müdürü

e-İmzalıdır
Osman ERSÖZ
Aydın İl Müdürü

Ek:Doğal Gaz Hatları (1 sayfa)

Doğrulamak için:<http://ebelge.ahiatciholding.com.tr/belgedogrulama.aspx?eD=854302527N>
Adres :Adnan Menderes Mah. Erver Paşa Bulvarı No:1/1 Efeler / AYDIN
Telefon :444 8 429
Faks : (0256) 218 02 61
Web :<http://www.enerya.com.tr/tr>

Bilgi için
Mustafa Kaymaz
Uzman

Pin : 29062



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 1846 ADA 8 PARSEL, 444 ADA 120, 121, 143 PARSELLER; 2531 ADA 3 VE 5 PARSELLER 1/1000 UİP VE DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI- FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ



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

Sayı : E-52131012-754-129959
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ HK. (AYDIN
KUŞADASI 1846 ADA 8 PARSEL)

09.12.2022

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE
ADNAN MENDERES MAHALLESİ ENVER PAŞA BULVARI MY MİSLAND 2.ETAP SİTESİ D/28
EFELER/AYDIN

İlgi : 06.12.2022 tarihli ve 2022/221 sayılı yazımız

İlgi yazıda; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 157, 121, 143 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parseller için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 'Tercihli Yerleşme Alanları (Konut + Turistik)' dahilinde, "Gelişme Alanı", "Eğitim Tesis Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararı ve Kuşadası 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Alanı", "Çocuk Bahçesi", "Park Alanı" kullanım kararları görüldüğü, bahsi geçen planlama alanına dair daha önce plan değişikliği hazırlanmış olduğu, Aydın İ. İdare Mahkemesi'nde açılan davada mahkemenin 2010/1482 Esas 2012/286 K. Sayılı kararı ile imar plan değişikliğinin çocuk oyun alanının kaldırılarak otopark ve konut alanına dönüştürüldüğü, ancak bu alana eşdeğer alan ayrılmamış olduğu gerekçesi iptal edilmesine karar verildiği, bu parsellerde yeniden planlama çalışması yapıldığı, mevcut açık ve yeşil alanların alan büyüklüğü korunarak bahsi geçen parsellerin "Gelişme Konut Alanı", "Eğitim Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesi amaçlandığı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmak istendiğinden ve kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazınız incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Ufuk Serdar ÖZMEN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: OxuRtH-auqrPe-1og87v-G05zVz-4E1WJzAg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icsisleri-belediye-ebys>

Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Evren Barış ÖZBEK
Belediye İşçisi
Telefon No:



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI- ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-97314354-805.02.02.02-133223
Konu : Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1846
Ada 8 Parsel, 444 Ada 120, 157, 121, 143
Parseller, 2531 Ada 3 ve 5 Parseller

28.12.2022

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE
Adnan Menderes Mahallesi Enver Paşa Bulvarı My Misland 2.etap Sitesi D/28 Efeler/AYDIN

İlgi : a) 06.12.2022 tarih ve 2022/220 sayılı dilekçeniz.
b) 26.12.2022 tarih ve 2022/266 sayılı dilekçeniz.

İlimiz, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1846 Ada 8 Parsel, 444 Ada 120, 157, 121, 143 Parseller için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Tercihli Yerleşme Alanları (Konut+Turistik) dahilinde, "Gelişme Alanı", Eğitim Tesis Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Alanı", "Çocuk Bahçesi", "Park Alanı" kullanım kararları görüldüğü, mevcut açık ve yeşil alanların alan büyüklüğü korunarak bahsi geçen parsellerin "Gelişme Konut Alanı", Eğitim Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine esas 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılması için Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

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, inşaat başlanmaması gerektiği hususu da plan notlarında belirtilmelidir.

Bahse konu parseller için yapılması düşünülen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinin ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğinin, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmak suretiyle hazırlanması, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah ILGAZ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: js/bk8-twb5Cy-zt+RpE-GwWdcQ-hv1G1/11 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-aydn>

Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Devrim ÖZER
Memur
Telefon No:



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ, 1846 ADA 8 PARSEL, 444 ADA 120, 121, 143 VE 157 PARSELLER; 2531 ADA 3 VE 5 PARSELLER 1/1000 ÜP VE DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-52623597-165.02.04-6438051
Konu : AYDIN KUŞADASI, TÜRKMEN MAH.
1846 ADA, 8 PARSEL, 444 ADA
120, 157, 121, 143 PARSEL, 2531 ADA 3, 5
PARSEL KURUM GÖRÜŞÜ HK.
(09.06.1070)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Yıldızgrup Planlama Gayrimenkul Değerleme İnşaat Tic. LTD. Şti'nin 30.01.2025 tarihli ve 2025/57 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan ve tapunun 1846 ada, 8 parsel, 444 ada, 120, 121, 143 ve 157 parsel, 2531 ada, 3 ve 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlarda yapılacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki Müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan ve tapunun 1846 ada, 8 parsel, 444 ada, 120, 121, 143 ve 157 parsel, 2531 ada, 3 ve 5 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 28.02.2023 tarihli ve 1916185 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca söz konusu 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 planı değişikliklerinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları 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.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ömer KALIN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: C84F0C94-7BF4-426B-AA11-8B5EE4306108

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Veysi Paşa Köprüsü Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi No: 3

Telefon No: (256) 213 77 37 Fax No: (256) 213 45 11

E-Posta: aydinkurul@kth.gov.tr

KeP Adresi: aydinkurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem ÖZÜLKÜ

Şehir Plancısı

Telefon No: (256) 213 77 37-

116



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN



AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı : E-56508284-622.02-60837
Konu : Kurum Görüşü

24.01.2023

Sayın Yıldızgrup Planlama
Adnan Menderes Mahallesi
Enver Paşa Blv. No:23 D/28
Efeler/AYDIN

İlgi : 08.12.2022 tarihli ve 2022/220 sayılı yazınızı

İlgi dilekçede Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde yer alan, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 157, 121, 143 parseller, 2531 ada 3 ve 5 parseller yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında "Tercihli yerleşme Alanları (konut+turistlik)", dahilinde "Gelişme Alanı", "Eğitim Tesis Alanı" ve "Park alanı" kullanım kararı ve Kuşadası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında "Konut Alanı", "Çocuk Bahçesi", "Park Alanı" kullanım kararları görülmektedir. Bu parsellerde yeniden planlama çalışması yapılmaktadır. Mevcut açık ve yeşil alanların alan büyüklüğü korunarak bahsi geçen parsellerin "Gelişme Konut alanı", "Eğitim Alanı" ve "Park alanı" olarak düzenlenmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğine esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu alanda içmesuyu ve kanalizasyon hattımız bulunmakta olup, altyapı tesislerimize yük getirmeyecek şekilde planlama yapılması uygun görülmektedir. Yapılacak düzenleme de altyapı tesislerimizin deplasmanı söz konusu olursa çalışmayı yapan kişi ve kurumlar tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ekte sunulan Kuşadası İlçesi İçme suyu ve kanalizasyon proje çalışmalarımız bulunmaktadır. Projelerde gösterilen boru hatlarımızın ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerekmektedir. Arıtma tesisi ile sonlanan kanalizasyon hattımıza mevcut olduğu zaman atık su bağlantısı yapılabilmesi için, Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğümüzün Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğinde belirtilen kriterler sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, söz konusu alanda İmar Planı değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekte olup, planlama ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmüştür.

Bilgilerinize rica ederim.

Cengiz SUNE
Emlak İstimlak Daire Başkanı

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile mızalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8Ujgen-Vq3jPO-9ynCctU-bxZouG-C/JDzuqt Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehvs>

Güzelhisar Mah., İstiklal Cad. No:4, Efeler/Aydın
Telefon No: 4447009 Dahili: 3060 - 3059 Faks No: (256)215 24 09
e-Posta: emlak@aydinaski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.aydinaski.gov.tr/>
Kep Adresi: aydinsuvekanalizasyon@hs01.kep.tr

Bilgi için: Güzin Selda SÖZEN
Mimar
Telefon No:



1



AYDIN VALİLİĞİ- İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-43811747-754-114855861

20.09.2024

Konu : Kuşadası Türkmem Mah. 1846 ve 444 Ada
İmar Planı Değişikliği

Sayın Yavuz ŞENYILDIZ

Adnan Menderes Mahallesi Enver paşa Bulvarı My Misland 2. Etap Sitesi D/28

İlgi : a) 10.06.2024 tarihli ve (DYS Kayıt Sayısı: 104158141) sayılı dilekçeniz.

b) Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarihli ve 111313061 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçenizde; Aydın İli Kuşadası İlçesi Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120,157,121,143 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerde yapılacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Konuyla ilgili Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş ve ilgi (b) yazılarında; "Aydın İli Kuşadası İlçesi Türkmen Mahallesi, 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120,157,121,143 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parseller için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 14.09.2023 tarih ve 322 karar no'yla Aydın Büyükşehir Belediye Meclisince onaylandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliği önerisinde mahkeme öncesi mevcut plan ve mahkeme tarafından iptal edilen planlardaki arazi kullanımlarının alansal büyüklüklerinin öneri planda azaltış göstermemesi amacıyla 2531 ada 5 parsel (yeşil alanın azalışının önüne geçmek amacıyla) park alanı olmak üzere düzenlenirken 2531 ada 3 parsel 1582,13 m² alan büyüklüğüne sahip anaokulu alanı olarak düzenlenmiştir. Planlama alanındaki ilkokul alanı 6718,76 m², toplam eğitim alanları 8300,89 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Bu şekilde planlama alanındaki sosyal ve teknik alanları korunmuştur. (EK-5). Bir önceki görüşte olduğu gibi 2531 ada 3parsel tapu sahibi tarafından Milli Eğitim Bakanlığı- Aydın İl Millî Eğitim Müdürlüğüne hibe dilecek olup "anaokulu alanı" olarak planlanmasına ilişkin Bakanlığımızın görüşü ilgi (c) yazı ile tekrardan talep edilmektedir.

444 ada 120,157,121,143 parsellerin bulunduğu bölgede ayrılan eğitim alanına isbat eden 444 ada 157 parselde kayıtlı taşınmazın mülkiyetinin şahsa ait olduğu, bu kapsamda eğitim alanında mülkiyet problemlerinin çözümüne ilişkin gerekli çalışmaların Valiliğince yapılması, anaokulu alanı olarak önerilen 2531 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın anaokul yapımına uygun olup olmadığının Valiliğinizce araştırılması, uygunluğunun tespit edilmesi halinde Bakanlığımızca imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca görülmemektedir." kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Mehmet ATAY
İl Millî Eğitim Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1CA4EA32-4858-4DDD-B7F2-E58C7FF5EEA0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

MERKEZ / AYDIN

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için Betül KIRAN
Bilgisayar İşletmeni



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<https://ebelediye.kusadası.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/> adresinden Doğrulama Kodu : AF4F6C09 Belge No: null ile doğrulayabilirsiniz.

