

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
TÜRKMEN MAHALLESİ,
1924 ADA 1 PARSEL
BATISINDA PARK ALANI
DÜZENLEMESİ VE
REGÜLATÖR ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK:1/1000**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin *10.06.2025*
Tarih ve *158* Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: *UİP: 091083951*

Gülcüoğlu Planlama LTD. ŞTİ.
Güzelhisar Mah. Yedieylül Cad. Kulay sitesi
Apt.No:75-D Efeler/AYDIN
gulcuoglumelis@gmail.com
Gsm: 0 554 287 39 52

İÇİNDEKİLER

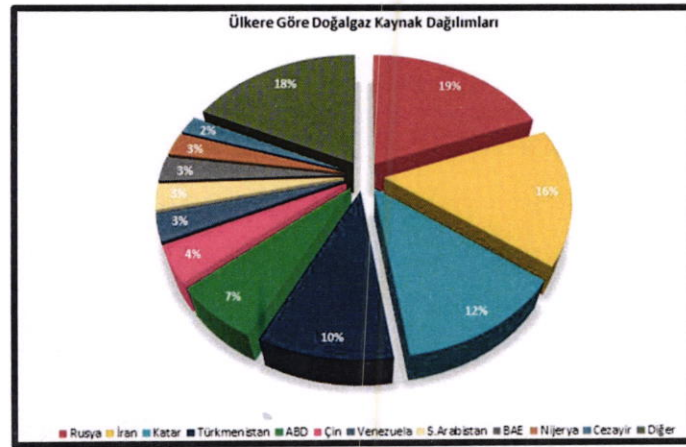
İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE'DE DOĞALGAZ ENERJİ DURUMU.....	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	5
3.2 Planlama Alanına Ulaşım	6
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
5. JEOLJİK YAPI.....	11
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	12
6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı.....	12
6.2. Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planları.....	12
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	13
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Doğalgaz yer kabuğunun içindeki fosil kaynaklı bir çeşit yanıcı gaz karışımıdır. Bir petrol türevidir. Yakıt olarak önem sıralamasında ham petrolden sonra ikinci sırayı alır. Doğalgazın büyük bölümü (%70-90'ı), Metan gazı (CH₄) adı verilen hidrokarbon bileşiğinden oluşur. Diğer bileşenleri; etan (C₂H₆), propan(C₃H₈), bütan (C₄H₁₀) gazlarıdır. İçeriğinde eser miktarda karbondioksit (CO₂), azot (N₂), helyum(He) ve hidrojen sülfür (H₂S) de bulunur. Doğalgaz konvansiyoneldir.

Doğalgazı oluşturan hidrokarbon bileşikleri, yeraltındaki petrolün de bileşenleridir. Doğalgaz geçmişte petrol üretimi esnasında ortaya çıkan yararsız bir atık olarak görülmüş ve petrol üretim tesislerinde yakılarak uzaklaştırılmıştır. Günümüzde ise değerli ve stratejik bir enerji kaynağı olarak sıklıkla evlerde ve endüstride kullanılmaktadır.

Dünyada, Rusya, İran, Katar, Türkmenistan ve ABD zengin doğal gaz rezervlerine sahiptir. 2019 yılında en yüksek üretime sahip ABD'yi Rusya, İran, Katar, Çin ve Kanada izlemiştir. 2019 yılı sonu itibariyle dünya doğal gaz rezervi 198,8 trilyon m³ olarak gerçekleşmiş ve aynı yıl içerisinde bu rezervlerden 4 trilyon m³ doğal gaz üretimi yapılmıştır.



Görsel 1: Ükelere Göre Doğalgaz Kaynak Dağılımları

Ülkemizin doğal gaz arz güvenliği konusunda kaynak çeşitliliğinin sağlanması, orta ve uzun vadede bir doğal gaz ticaret merkezi konumuna gelmesi için milli enerji politikaları doğrultusunda çalışmalar hız kesmeden devam etmektedir.

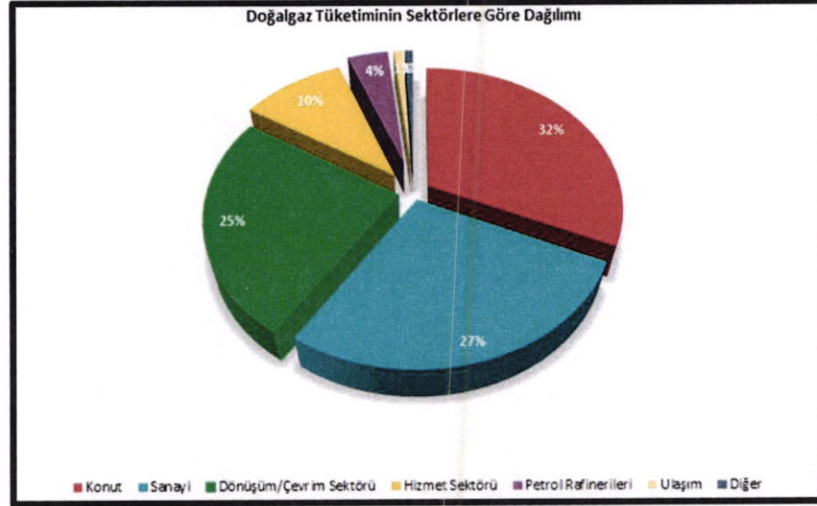
Doğalgazı en verimli ve en ucuz taşıma yöntemi boru hattı kullanımıdır. Bunun yanında doğalgaz basınçlı tanklarda sıvılaştırılmış olarak da taşınabilir. Sıvılaştırılmış doğalgazın (LNG) taşıma sırasında çok yüksek basınç altında ve düşük sıcaklıklarda tutulması zorunluluğu, bu taşıma yöntemini boru hattı yöntemine göre daha verimsiz kılmaktadır.

Doğalgazın kaynağından alınıp son kullanılacağı yere kadar taşınmasında kullanılan boru, birleştirme parçası ve ekipmanların tümüne birden doğalgaz tesisatı denir. Tesisatta hesaplamalar basınç kaybı ve hız faktörleri göz önüne alınarak tesisat elemanları ve boru çapları belirlenmektedir.

Doğalgazın konut alanlarında dağıtımını sağlamak amacıyla Regülatör kullanılmaktadır. **Regülatör**; gaz regülasyonların da kullanılan ve bina içlerinde istenilen bölümlerde doğalgazın basıncının düşürülmesi maksadıyla kullanılan ürünlerdir. Dolayısıyla Türkmen Mahallesinde yapılacak doğalgaz alt yapı çalışmalarının gereği olarak, özellikle doğal gaz dağıtım aşamasında teknik gerekliliktir. Söz konusu plan değişikliği ile Türkmen Mahallesine yapılan doğalgazın mahalleye dağıtımı için **Regülatör Alanı** belirlenmiş olup, 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. TÜRKİYE'DE DOĞALGAZ ENERJİ DURUMU

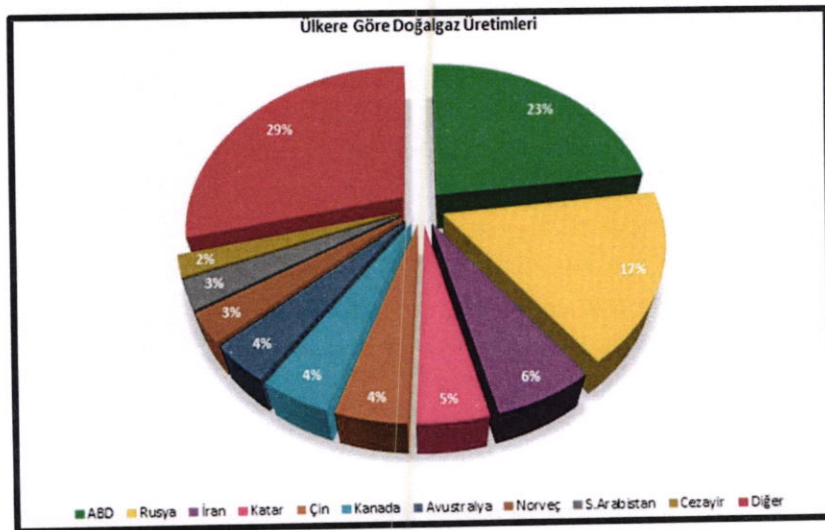
Doğal gaz yer altında yalnız başına bulunabileceği gibi petrol ile birlikte de bulunabilir. Doğal gaz yoğun olarak elektrik üretiminde, konutlarda, sanayide ve hizmet sektöründe kullanılmaktadır.



Görsel 2: Doğalgaz Tüketiminin Sektörlere Göre Dağılımı

Türkiye'de 2019 yılında yaklaşık 45,3 milyar m³ doğal gaz tüketilmiş ve toplam 483 milyon m³ üretim yapılmıştır. Kalan üretilbilir rezerv yaklaşık 3,36 milyar m³'tür. Ülkemizde 2018 ve 2019 yıllarında doğal gaz amaçlı gerçekleştirilen sondajlar neticesinde keşfedilen yeni sahalarla birlikte son iki yılda doğal gaz üretimi yükselişe geçmiş ve üretimde önceki yıllara göre 2018 yılında %20, 2019 yılında ise yaklaşık %11 artış sağlanmıştır.

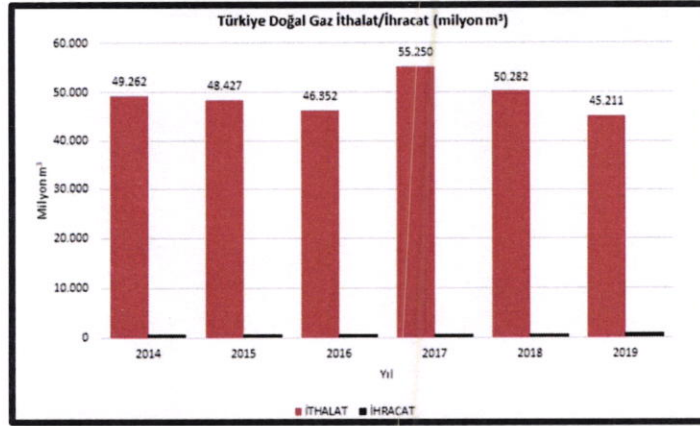
2019 yılında yaklaşık 45,21 milyar m³ doğal gaz ithalatı yapılmıştır. LNG ithalatı 2019 yılında yapılan toplam doğal gaz ithalatının %28'ini oluşturmuştur. Aynı yıl sadece Yunanistan'a 762 milyon m³ doğal gaz ihraç edilmiştir.



Görsel 3: Ülkelere Göre Doğalgaz Üretimleri

Dünyada doğal gaz piyasası petrol piyasasına paralel olarak hareket etmektedir. Petrol fiyatlarının en düşük seviyelerini gördüğü 2020 yılında doğal gaz fiyatları da oldukça düşük seviyededir.

**AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ TÜRKMEN MAHALLESİ 1924 ADA 1 PARSEL BATISINDA PARK ALANI DÜZENLEMESİ VE
REGÜLATÖR ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



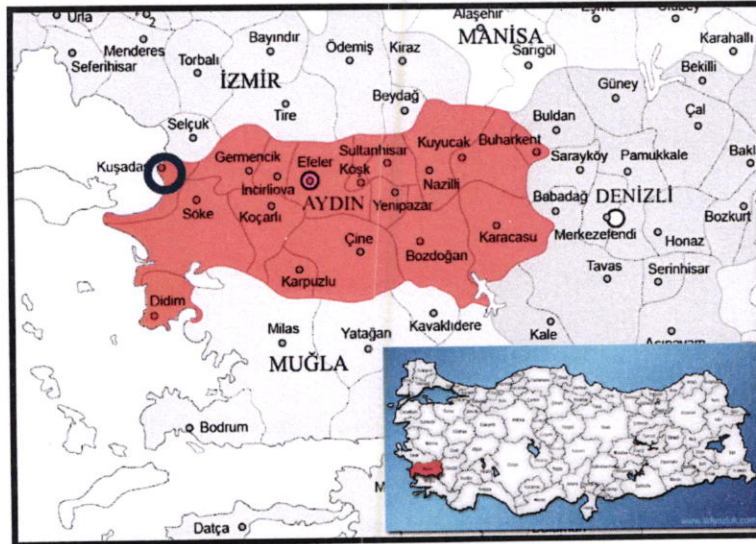
Görsel 4: Türkiye Doğal Gaz İthalat/İhracat (milyon m³)

Her geçen gün artan petrol ve doğal gaz ihtiyacının mümkün olduğunca yerli kaynaklardan karşılanması yönündeki faaliyetler kapsamında, ülkemizin yeterince aranmamış basenlerinde ve özellikle Karadeniz ve Akdeniz'deki deniz alanlarında yapılan çalışmalar büyük bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda deniz sondaj teknolojisindeki gelişmelerin, su derinliklerinin fazla (1.000-2.500 m) olduğu alanlarda arama ve üretim imkânlarını ortaya çıkarması ile denizlerimizde sismik veri toplama ve sondaj faaliyetleri ile hidrokarbon aramacılığı hız kazanmıştır. Bu kapsamda gerek satın alma gerekse yerli imalat yoluyla 2 adet sismik arama ile 3 adet sondaj gemisi temin edilmiştir.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

3.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde, tapunun 20K - II paftasında, 1924 ada 1 parselin batısında yer alan, 4. Sokak üzerinden ulaşılan 1238.12 m² yüzölçümlü park alanı üzerinde yer alacaktır. ENERYA'nın talebi üzerine Regülatör Alanı yapılabilmesi için 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Görsel 5: Aydın İli İlçe Haritası

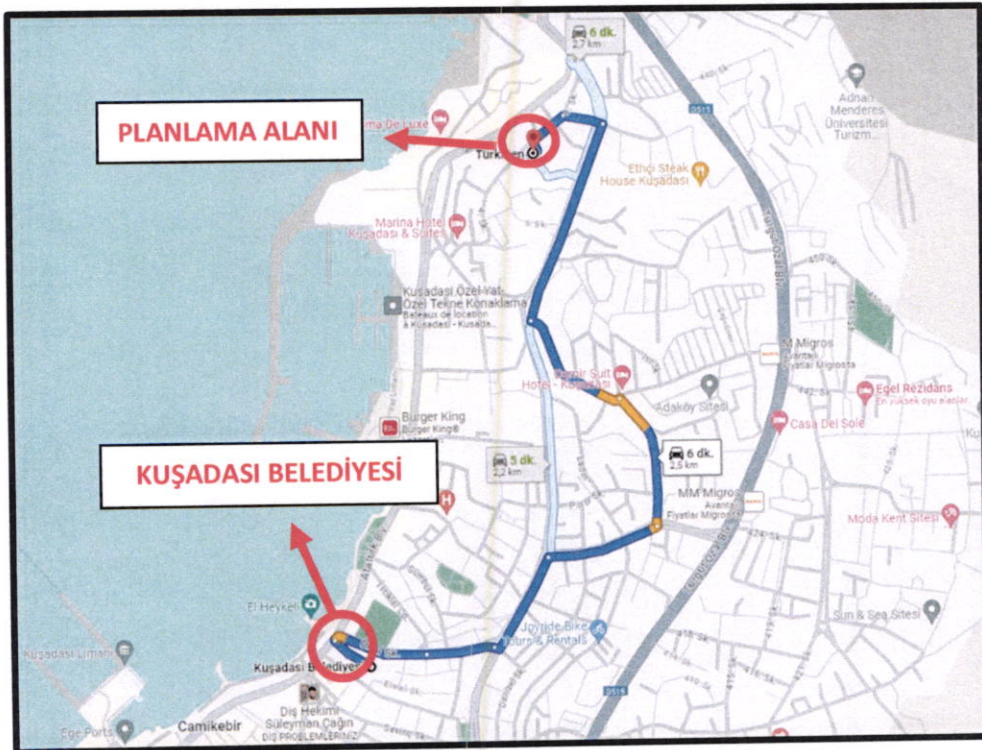
Planlama alanı Aydın İli, Kuşadası İlçesinde, Türkmen Mahallesinde yer almaktadır. Türkmen Mahallesinde bulunan konut, iş yeri ve diğer yapılara doğalgaz ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla altyapısını hazırlamak ve doğalgazın mahalleye dağıtımının sağlanmasını planlanmaktadır.



Görsel 6: Planlama Alanı Kuşadası İlçesindeki Konumu

3.2 Planlama Alanına Ulaşım

Planlama Alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı imar planı dâhilinde olup, yerleşik alan içerisinde kalmaktadır. Kuşadası Belediyesi kent merkezi olarak kabul edilirse, planlama alanı kuş uçuşu yaklaşık 1.35km mesafededir. 4. Sokak üzerinden ulaşılan park alanı üzerinde yer alan Regülatör Alanının ulaşım bağlantıları bulunmaktadır. Onanlı Nazım ve Uygulama İmar Planı ile planlama alanının kuzeyinde 14.50m araç yolu ve batısında ve doğusunda 4.00m yaya yolu bulunmaktadır. Planlama alanının ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



Görsel 7: Planlama Alanı Konum ve Ulaşım Bağlantıları

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 214864 sayılı yazısında “ İlgili yazıda, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 Ada, 1 Parsel batısındaki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istenmiş olup, daha önce Kurum görüşü istenilen Bölge Regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesi güncellendiği, bu bölgenin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği projenize uygun başka alan bulunmadığından, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi için, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için kurum görüşümüzün bildirilmesi bahsedilmektedir. Bahse konu yazı ve eki 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” şeklinde görüş bildirmiştir.

ASKİ – Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı – Emlak Şube Müdürlüğü’nün 104248 sayılı yazısında; “26.02.2024 tarih ve 90708 sayılı yazımız ile Doğal Gaz Dağıtım Programı’nız kapsamındaki bölgelerde, bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için planlama faaliyetlerine esas kurum görüşümüz verilmişti. İlgili yazıda, geçen süreçte Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 ada 1 parselin batısındaki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istendiğinden bahisle daha önce kurum görüşümüz istenilen Bölge Regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesi güncellendiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda ekte belirtilen Bölge Regülatörü için bölgenin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği projeye uygun başka alan bulunmadığından, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürebilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanda mevcutta altyapılarımız bulunmakta olup korunması ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Ayrıca Genel Müdürlüğümüzce hazırlanan Kanalizasyon proje çalışmamız bulunmaktadır. Ekte gönderilen projelerde gösterilen boru hatlarımız ile sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerekmektedir. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan başka bir yapıya rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” şeklinde görüş bildirmiştir.

ADM’nin 8629 sayılı 02.08.2024 tarihli yazısında; “İlgi (a) yazınızda özetle, Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 ada, 1 parselin batısında ekteki paftada yeri işaretli alanda tesis edilmek istenen bölge regülatörü için imar planına esas ilgi (b)’de kayıtlı yazımız ile kurum görüşümüzün alındığı belirtilmekte olup Kuşadası Belediyesince söz konusu regülatör alanı için eşdeğer alan olan olarak kullanılan park alanında değişiklik yapıldığı bildirilmektedir. Bu kapsamda ilgi (a) yazınıza konu planlama alanında park alanı ve regülatör alanı amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; regülatör tesis edilmek istenen alanın yakın çevresinden, Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ’a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin geçtiği 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 alanda, Park Alanı ve Regülatör Alanı amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirmiştir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI - Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü - Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 5398859 sayılı yazısında "İlgi (b) yazıda; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan 1924 ada, 1 parsel numarasına kayıtlı taşınmazın batısında yer alan tescil harici alanda bölge regülatörü için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik kurum görüşümüzün verildiği ancak aynı alanda Kuşadası Belediyesi tarafından revize istenmesi nedeniyle bölge regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesine esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yönelik yeniden kurum görüşü istendiği belirtilmiştir.

İlgi (a) ile dağıtımı yapılan yazımızdan anlaşılaacağı üzere; Müdürlüğümüzün 27.12.2023 tarih ve 2453873 kayıt sayılı raporunda 1924 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın batısında yer alan tescil harici alanda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gereken taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olduğundan söz konusu alanda bölge regülatörü yeri değişmeden eşdeğer alan için park alanı düzenlenmesine esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması isteminde 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş bildirmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10121415 sayılı yazısında; " İlgi yazınızda, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 ada 1 parsel nolu taşınmazın batısında Bölge Regülatör Alanı belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas olmak üzere Müdürlüğümüzün görüşü istenmiştir.

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" lejantında kaldığı görülmüştür.

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. 7.18. 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 alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. 7.19. Bu planda gösterilenler dışında, kentsel yerleşme alanları içinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının, alt ölçekli planlarda dengeli ve fonksiyonel olarak dağılımı, 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen standartlara göre sağlanacaktır. " ve "4.56. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişmeyi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen bölgelerdir. 4.57. Turizm Merkezleri: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölümlerdir." şeklinde tanımlanmakta olup bu**

sahalarda yapılacak planları onama yetkisi 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesinin "Bakanlık; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye yetkilidir." hükümleri yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının " Kentsel Yerleşme Alanları " başlığı altında; "8.1.1.4, Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, bu planda kabul edilen nüfusun gereksinimi olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen standartlar çerçevesinde sağlanacaktır. " hükümleri bulunmaktadır.

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..." hükümleri bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.Maddesinde; "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." ve 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. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz 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 alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamına kalmamaktadır.

Söz konusu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca, Bilgi ve gereğini rica ederim." şeklinde görüş bildirmiştir.

ENERYA'nın E.1529 sayılı 08.07.2024 tarihli yazısında "İlgi yazımızda, Doğal Gaz Dağıtım Programı kapsamındaki bölgelerde, söz konusu bölgelerin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği uygun başka alan bulunmadığından, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için planlama faaliyetlerine esas kurum görüşünüz sorulmuştur.

Gelinen süreçte Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 Ada, 1 Parsel batısındaki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istenmiş olup, daha önce Kurum görüşü istenilen Bölge Regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesi güncellenmiştir.

Bölge Regülatörü çelik borularla 19 bar'dan taşınan doğal gazı, 4 bar'a düşürerek polietilen şebekeye vermek üzere düzenlenmiş ünitelerdir. 1,2 metre genişlik ve 2,4 metre uzunluğa sahip bu üniteler, doğal gaz dağıtım şebekesi hidrolik model simülatörleri tarafından bölge tüketimine göre dengeli bir şekilde dağıtılmaktadır.

Ek'te belirtilen Bölge Regülatörü için Kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmuş olup, bu bölgenin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği projemize uygun başka alan bulunmadığından, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi için, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için planlama faaliyetlerine esas kurum görüşünüzün bildirilmesi hususunda gereğini arz ederiz." şeklinde görüş bildirilmesi istenmiştir.

KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI – Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün E.560/22705 sayılı 07.10.2024 tarihli yazısında "İlgi yazınızda belirtilen alanlara bölge regülatörü konulması açısından Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemekle birlikte, nihai kararın Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilmesi uygundur. Konuya ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 07.10.2024 tarihinde yazılı olarak bilgilendirme yapılmıştır." şeklinde görüş bildirmiştir.

KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI – İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E.1067/6596 sayılı 15.03.2024 tarihli yazısında "Bahse konu taşınmazlarda ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşleri alınarak plan müellifi tarafından hazırlanacak olan Regülatör Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik dosyası tarafımıza iletilmesi halinde Belediye Meclisimizde değerlendirilecektir." şeklinde görüş bildirmiştir.

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI - Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 214471 sayılı yazısında; "İlgi yazıda, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 Ada, 1 Parsel batısındaki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istenmiş olup, daha önce Kurum görüşü istenilen Bölge Regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesi güncellenmiş olup, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi için, 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için planlama faaliyetlerine esas kurum görüşümüzün bildirilmesi 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, inşaata başlanmaması gerektiği** hususu da plan notlarında belirtilmelidir.

Ayrıca, 2918 sayılı Trafik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine de uyulması gerekmektedir. Bahse konu parselde yapılması düşünülen imar planı değişikliğiyle ilgili olarak, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda” **şeklinde görüş bildirmiştir.**

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 77606 sayı yazısında; “İlgi yazımızda, Doğal Gaz Dağıtım Programı kapsamındaki bölgelerde, söz konusu bölgelerin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği uygun başka alan bulunmadığından, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için planlama faaliyetlerine esas kurum görüşünüz sorulmuştur.

Gelinen süreçte Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1924 Ada, 1 Parsel batısındaki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istenmiş olup, daha önce Kurum görüşü istenilen Bölge Regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesi güncellenmiştir.

Bölge Regülatörü çelik borularla 19 bar'dan taşınan doğal gazı, 4 bar'a düşürerek polietilen şebekeye vermek üzere düzenlenmiş ünitelerdir. 1,2 metre genişlik ve 2,4 metre uzunluğa sahip bu üniteler, doğal gaz dağıtım şebekesi hidrolik model simülatörleri tarafından bölge tüketimine göre dengeli bir şekilde dağıtılmaktadır.

Ek'te belirtilen Bölge Regülatörü için Kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmuş olup, bu bölgenin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği projemize uygun başka alan bulunmadığından, kamu yararı gözetilerek bölgenin gaz arzının sürdürülebilmesi için, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için planlama faaliyetlerine esas kurum görüşünüzün bildirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.” **şeklinde belirtilmektedir.**

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde 1924 ada 1 parsel batısında yapılacak olan Park Alanı Düzenlemesi ve Regülatör Alanı için Uygulama İmar Planı Değişikliği düzenlenmiştir.

5. JEOLJİK YAPI

Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme sahasının büyük bölümü Neojen yaşlı sedimanter kayalardan oluşmaktadır. Tabanda çakıllar ile başlayan bu birim, kumtaşı-silttaşı kilaşı aralanması ile devam etmekte, üstte bej renkli killi kireçtaşları ile sonlanmaktadır. Birim, Üstteki killi kireçtaşları dışında yer yer tümüyle ayrılmış durumdadır.

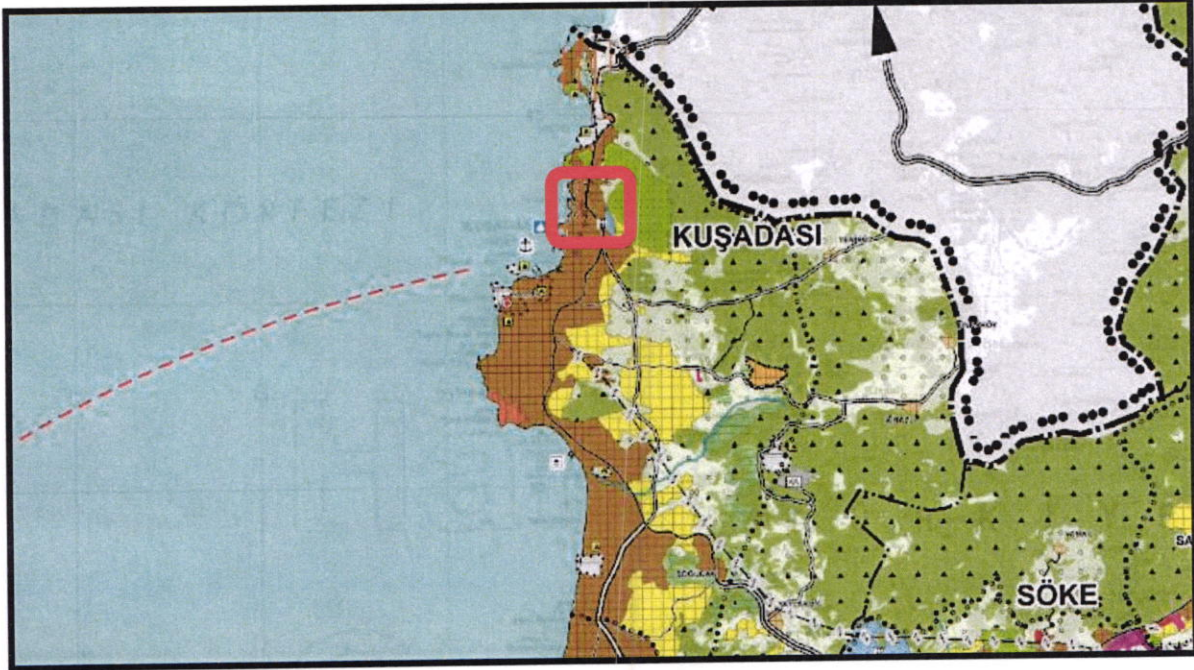
Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1-B olarak değerlendirilmiştir.

Planlama Alanı için; 18.03.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

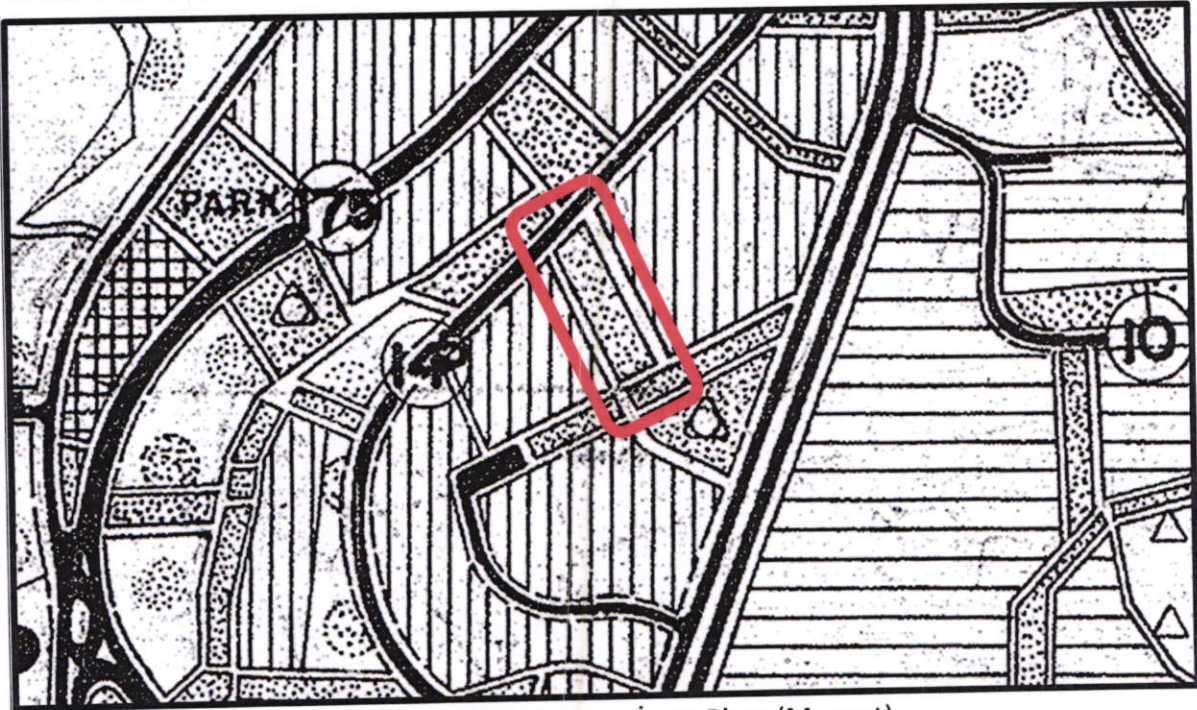
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" lejantında kalmaktadır.



Görsel 8: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

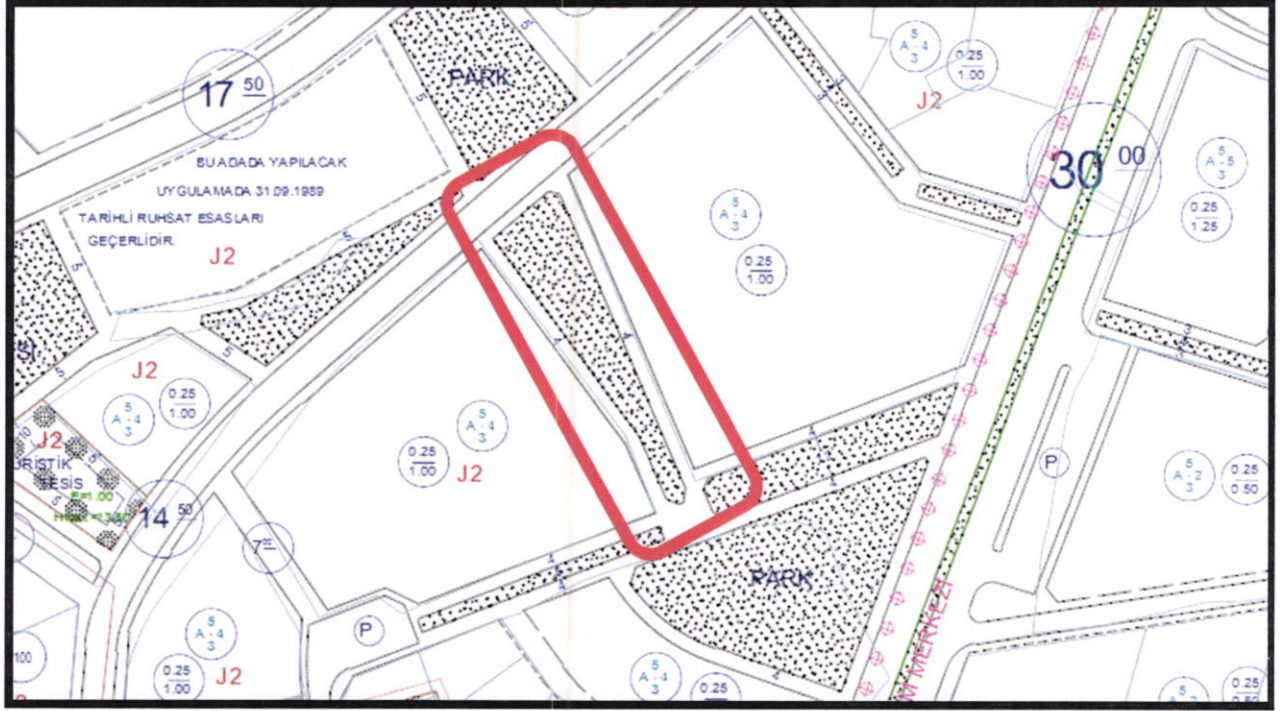
6.2. Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planları

Planlama alanı 1/5000 nazım imar planları içerisinde "Park Alanı" nda yer almaktadır.



Görsel 9: 1/5000 Nazım İmar Planı (Mevcut)

Planlama alanı 1/1000 uygulama imar planları içerisinde Park alanında yer almaktadır.

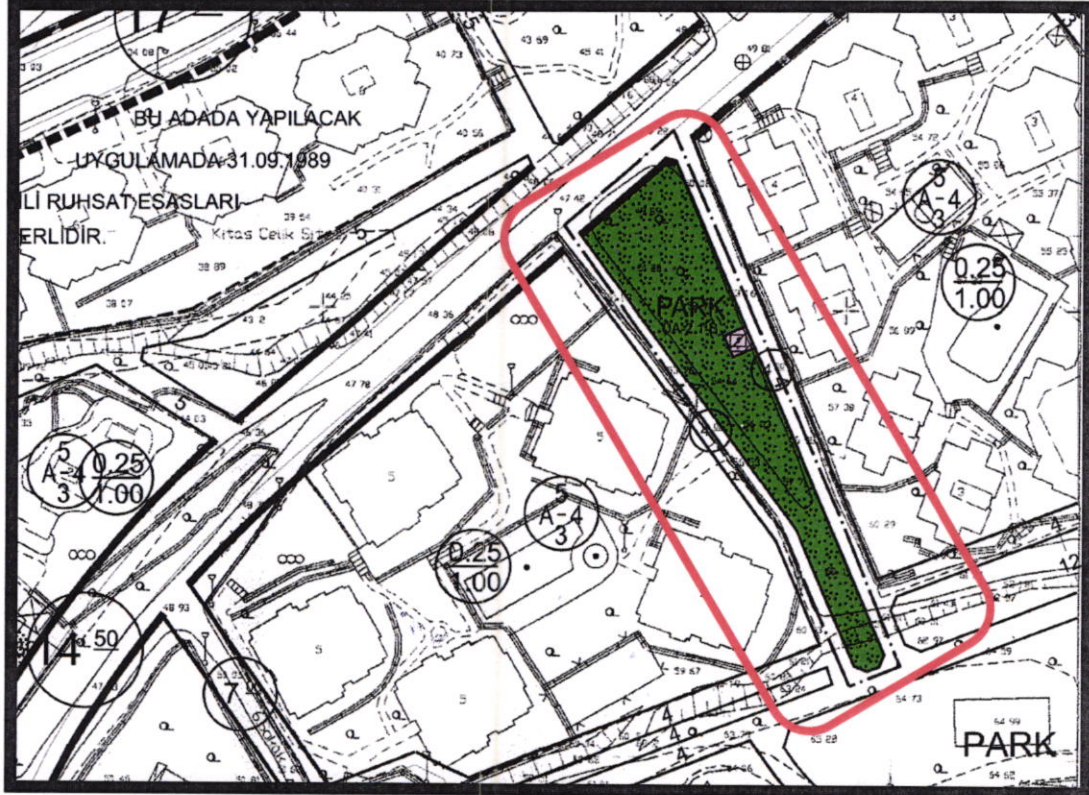


Görsel 10: 1/1000 Uygulama İmar Planı (Mevcut)

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu Türkmen Mahallesinde doğal gaz ihtiyacını karşılamak amacıyla **Park Alanı Düzenlenerek Regülatör Alanı** yapılabilmesi için Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Görsel 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Öneri)

AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ TÜRKMEN MAHALLESİ 1924 ADA 1 PARSEL BATISINDA PARK ALANI DÜZENLEMESİ VE
REGÜLATÖR ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğine göre plan notları;

- 1- KUŞADASI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILICAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANMAYACAKTIR.
- 3- MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
- 4- 18.03.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğine göre alan kullanımı:

Alan Kullanımı	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Park Alanı	1238.12 m ²	1273.24 m ²
Regülatör Alanı	-	25.00 m ²

Tablo 1: 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları (Öneri)

Hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanunu, Çevre Düzeni Planı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına göre hazırlanmıştır.

GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK SAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü Melis GÜLCÜOĞLU YÖRÜK
Tic. Sic. No: 27151 Diploma No: 2.81.29.24
Güzelnisari Mah. Yedigöller Cd. Kulay Apt. Sitesi No: 75/D
GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
Tic. Sic. No: 415 050 3661 Efeler / AYDIN

Fatima ELLİZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Atı
Tel: 0538 857 0937
Balçova V.D. 2015