



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
YAT LİMANI TURİZM MERKEZİ
TÜRKMEN MAH. 2549 ADA 3 VE 4 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAATİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygın Apt. No:4
İç Kapi No: 3 Efeler / AYDIN • Güzelhisar V.D. NO:4 / 1475
Tic. Sicil No:16722 • Mersis No:0904 07000000000000000000

YAVUZ SEYİT YILDIZ
ŞEHİR PLANCISI
ODA NO: 1920

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

I. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMSAL NİTELİĞİ

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biridir. Aydın ilini batı yönünden Ege Denizi, kuzey yönünden İzmir ve kısmen Manisa, doğu yönünden Denizli, güney yönünden Muğla illeri çevrelemektedir.

Aydın il sınırları coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Aydın ilinin denizden olan yüksekliği 64 metredir. Aydın ilinin deniz kıyı uzunluğu, yaklaşık olarak 247 km ve deniz kıyısı dışında kalan il sınırının uzunluğu ise yaklaşık olarak 578 km'dir. Aydın ilinin alansal büyüklüğü ise yaklaşık 8070 km² olarak ölçülmüştür.

Aydın ili istatistiki bölgeler açısından, Düzey-1 bazında İzmir Alt Bölgesi, Aydın Alt Bölgesi ve Manisa Alt Bölgesini kapsayan TR3-Ege Bölgesinde; Muğla ve Denizli illeri ile birlikte TR-32 Düzey-2 Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Karayolu Ulaşımı: Aydın ili ulusal karayolu ağı içinde önemli bir yere sahiptir. Anadolu'nun batı kesimlerinin güney illeri ile bağlantısının yanı sıra, İç Anadolu bölgesi illerinin güneybatı sahillerine erişim Aydın ili içinden geçen karayolu ile sağlanmaktadır. Aydın iline komşu konumda yer alan önemli metropollerden biri olan İzmir il merkezi ile karayolu bağlantısı iki ana aks üzerinden, benzer şekilde Muğla ili ile iki ana aks üzerinden, Denizli ili ile bir ana aks üzerinden sağlanmaktadır.

Aydın il merkezinin karayolu üzerinden ülke içindeki önemli il merkezlerine, komşu illere uzaklığı Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre tablo 1'de gösterilmiştir. Aydın ili önemli il merkezlerinden İstanbul'a 680 km mesafe ile en uzak mesafede olup, en yakın önemli il merkezlerinden İzmir'e 128 km uzaklıktadır. Komşu illerden ise Muğla'ya 98 km uzaklık ile en yakın mesafede olup, en uzak Manisa iline 136 km uzaklıktadır.

Tablo 1: Aydın İlinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

İL	UZAKLIK (km)
ANKARA	596
İSTANBUL	680
İZMİR	128
DENİZLİ	124
MUĞLA	98
MANİSA	136

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2024

Demiryolu Ulaşımı: Aydın il merkezinde bulunan demiryolu hattı, ülkemizdeki ilk demiryolu projesi olma özelliğine sahiptir. Yapım çalışmalarına 1856 yılında başlanıp 1866 yılında tamamlanmıştır. İzmir-Aydın Demiryolu hattı 130 km olarak projelendirilmiştir. Osmanlı Döneminde inşa edilen hat, demiryolu projelerinin hız kazandığı Cumhuriyetin ilk yıllarında

(1935) Denizli-Karakuyu üzerinden Afyon'a ve bu şekilde Anadolu'nun diğer illerine bağlantı sağlamıştır.

Aydın'ın ilçelerinden Karacasu, Bozdoğan, Yenipazar, Çine, Karpuzlu, Koçarlı, Didim ve Kuşadası demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. Diğer ilçeler demiryolu güzergahında yer almaktadır. Aydın il sınırları içinde yer alan demiryolu hatları yük ve yolcu taşımacılığında aktif olarak kullanılmaktadır. Aydın il sınırları yer alan demiryolu hatlarında düzenli olarak gerçekleşen tren seferleri İzmir (Basmane)-Denizli, Denizli-Söke, Nazilli-Söke ve Aydın-Söke arasında gerçekleştirilmektedir.

Havayolu Ulaşımı: Aydın kentinde var olan tek havaalanı, planlama alanının doğusunda, Aydın kenti yerleşik alanının güneydoğusunda konumlanan Çıldır Havaalanı'dır. Günümüzde eğitim amaçlı kullanılmakta olan Çıldır Havaalanı henüz sivil havacılık amaçlı kullanılmamaktadır. Aydın kentinde yaşayanların havayolu ulaşımı, 95 km. uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Denizyolu Ulaşımı: Aydın il sınırları içerisinde bulunan en önemli liman Kuşadası Limanı'dır. Kuşadası'nda bulunan liman faaliyetleri yolcu ve yat limanı olmak üzere iki bölümden oluşmakta olup diğer bir liman ise Didim ilçesinde bulunmaktadır. Denize kıyısı bulunmayan Sultanhisar ilçesine en yakın liman Kuşadası Limanı'dır.

Planlama alanındaki Aydın ili Kuşadası ilçesi Türkmen Mah. 2549 ada 3 ve 4 parseller Kuşadası Ticaret Merkezi olarak tanımlanabilecek alan içinde ve ticaret faaliyetlerinin en yoğun yürütüldüğü, kıyıya paralel olarak uzanan Turgut Özal Bulvarına cepheli konumdadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, YAT LİMANI TURİZM MERKEZİ, TÜRKMEN MAH. 2549 ADA, 3 VE 4
PARSELLER
1/1000 UİP PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 2: 3 ve 4 nolu Parselde Mevcut Durum



Şekil 3: 13.09.2019 Tarih ve 30887 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan Aydın-Kuşadası Yat Limanı Turizm Merkezi Sınır Değişikliğine Ait Karar Eki

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, YAT LİMANI TURİZM MERKEZİ, TÜRKMEN MAH. 2549 ADA, 3 VE 4
PARSELLER
1/1000 UİP PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanını oluşturan 2549 ada, 3 ve 4 nolu parsel 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 3. maddesi gereğince 13.09.2019 Tarih ve 30887 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 12.09.2019 tarihli ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile yeniden belirlenen Kuşadası Yat Limanı Turizm Merkezi sınırları içindedir. Bu nedenle 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu nedeniyle imar planı onaylama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığındadır.

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Bayraklıdede Mevkii, 2549 ada, 3 nolu parselde ait mülkiyetin malikleri 1/4 hisse payı ile Hakan Erol, 1/4 hisse payı ile Harun Yener ve 1/2 hisse payı ile Güner Aydın'dan oluşmaktadır.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Bayraklıdede Mevkii, 2549 ada, 4 nolu parselde ait mülkiyetin malikleri;

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

4 / 10

400659721	(SN:33567448) HATİCE ERYİĞİT : MEHMET Kızı	-	4/2400	2.85	1709.94	İmar (TSM) 23-10-2017 20465	-
400659722	(SN:33567449) SEBAHAT ERYİĞİT : MEHMET Oğlu	-	4/2400	2.85	1709.94	İmar (TSM) 23-10-2017 20465	-
405331019	(SN:4746002) YAMAN OTELCİLİK TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	183/2400	130.38	1709.94	Satış 01-12-2017 23721	-
669773774	(SN:8383786) ADAHAN TURİZM İNŞAAT EĞİTİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11/12	1567.44	1709.94	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-06-2022 20229	-
743378983	(SN:137646621) ZÜMRÜT BOZKURT : KAZIM Kızı	-	3/12800	0.40	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378985	(SN:137646622) İNCİ ERDİNÇ : KAZIM Kızı	-	3/12800	0.40	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378986	(SN:137646620) MUSTAFA URUŞ : KAZIM Oğlu	-	3/12800	0.40	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378987	(SN:33587952) HALİL AYGEN : HASAN Oğlu	-	1/3200	0.53	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378988	(SN:150902725) MUSTAFA AYGEN : HASAN Oğlu	-	1/3200	0.53	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378989	(SN:99790296) EMİNE MİNE AYGEN : HASAN Kızı	-	1/3200	0.53	1709.94	İntikal 17-04-2023	-

5 / 10





AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, YAT LİMANI TURİZM MERKEZİ, TÜRKMEN MAH. 2549 ADA, 3 VE 4
PARSELLER
1/1000 UİP PLAN AÇIKLAMA RAPORU

						12630	
743378990	(SN:33710754) GÜLER URUŞ : MEHMET Kızı	-	3/16000	0.32	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378991	(SN:159636871) MUSTAFA URUŞ : ALİ FUAT Oğlu	-	3/20000	0.26	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378992	(SN:167332937) KAZIM URUŞ : ALİ FUAT Oğlu	-	3/20000	0.26	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378993	(SN:52458532) SEVAL SEVİNÇ : ALİ FUAT Kızı	-	3/20000	0.26	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378994	(SN:33740058) GÜLAY SÜRAL : ALİ FUAT Kızı	-	3/20000	0.26	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378995	(SN:35005441) SANİYE AVŞAR : ALİ FUAT Kızı	-	3/20000	0.26	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378996	(SN:178519303) ÖZCAN BEYTEKİN : MUSTAFA Kızı	-	3/12800	0.40	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378997	(SN:159586763) ÖZGÜL KONUK : MUSTAFA Kızı	-	3/12800	0.40	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378998	(SN:41211632) NURHAYAT ÖZE : İSMAIL Kızı	-	3/51200	0.10	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743378999	(SN:168770949) HATİCE İNCE : HALİM Kızı	-	9/204800	0.08	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379000	(SN:33740579) BELGİN ÖZE : HALİM	-	9/204800	0.08	1709.94	İntikal	-

6 / 10

	Kızı					17-04-2023 12630	
743379001	(SN:92828231) MÜŞERREF ÇELİKBILEK : HALİM Kızı	-	9/204800	0.08	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379003	(SN:40711833) MUSTAFA ÖZE : HALİM Oğlu	-	9/204800	0.08	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379004	(SN:170244971) CEYHUN BATUM : EKREM Oğlu	-	1/12800	0.13	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379005	(SN:174667674) CANDAN ÇAĞLAR OĞLU : EKREM Kızı	-	1/12800	0.13	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379006	(SN:170339367) NEFİSE RAMAZANOĞULLARI : EKREM Kızı	-	1/12800	0.13	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379007	(SN:137758212) HAYRİTTİN ERDOĞAN : SALİH Oğlu	-	3/51200	0.10	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379008	(SN:176349909) SALİH ERDOĞAN : HAYRİTTİN Oğlu	-	9/102400	0.15	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-
743379009	(SN:189728745) AHMET ERDOĞAN : HAYRİTTİN Oğlu	-	9/102400	0.15	1709.94	İntikal 17-04-2023 12630	-

3. JEOLojİK- JEOTEKNİK DURUM

Aydın ili, Kuşadası İlçesi 8500 ha. Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapor sonuçlarına göre planlama alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında (ÖA-2.1-b) simgesi ile gösterilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1-b(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar):

İnceleme sahasının büyük bölümü Neojen yaşlı sedimanter kayalardan oluşmaktadır. Tabanda çakıl taşları 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. Yapılan sondaj çalışmalarında, RQD değeri, oldukça düşüktür. Jeofizik saha çalışmalarında, Neojen yaşlı sedimanter kayalar için kayma dalgası hızı 200~400 m/sn arasında bulunmuştur. Ayrılmış Neojen birimlerin laboratuvara gönderilen örnekler çoğunlukla CL-CI grubu düşük-orta plastisteli kil olarak analiz edilmiştir. Mühendislik deneylerinde içsel sürtünme açısı değeri 5~7 derece, kohezyon kuvveti ise 40~100 kPa olduğu belirlenmiştir.

Neojen yaşlı sedimanter kayalar üzerinde açılan sondaj kuyularından yararlanılarak Slide 5 programı ile yapılan analizlerde, depresiz koşullarda kaymaya karşı güvenlik Sayısı $F_s=0,96\sim4,5$ arasında bulunmuştur. Yatay sismik katsayının 0.2 alınması ile yapılan depremleri analizlerde ise kaymaya karşı güvenlik sayısı $F_s=0,38\sim1,38$ arasında bulunmuştur. Depremleri koşullarda $F_s<1$ olması nedeniyle, bölgedeki yamaçların kaymaya karşı güvenli olmadığı görülmektedir. Bölgede yazın kurak kışın ise yağışlı iklim koşullarında suyunu kaybeden killi seviyeler, yüzeyde oluşan kuruma çatlaklarından sızan su ve eğimin etkisi ile özellikle kontrolsüz kazılarda, kütle hareketlerine neden olmaktadır. Ayrıca, sedimanter seri içerisinde yer alan ayrılmış silttaşı seviyeleri, yüzey suların etkisi ile "borulanma" ya neden olmaktadır. Kütle hareketlerini tetikleyen diğer önemli bir faktör, bölgede yoğun ve hızlı bir yapılaşmanın kontrolsüz olarak devam etmesi, gerekli önlemlerin alınmaması, site içerisinde inşa edilen yüzme havuzu ve benzeri yapıların tecritlerinin sağlıklı yapılmaması nedeniyle meydana gelen kütle hareketleri, mevcut yapı stoğu için ciddi tehdit oluşturmaktadır. Bu nedenle ÖA-2.1-b olarak değerlendirilen bölgelerde;

- Kazı sonucu açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesinde gerçekleştirilecek zemin ve temel etütlerinde, yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek şev stabilitesi analizleri yapılmalı, -Neojen yaşlı birimlerin zemin niteliğindeki ayrılmış kesimleri kazıklı iksa yöntemi ile yamaçlar duraylı hale getirilmeli,
- Ayrılmış Neojen birimlerin kalınlığının az olduğu yerlerde bina temelleri, sıyırma kazısı sonrasındaki ayrılmamış, nispeten kaya niteliğindeki kilaşı-kumtaşı marn seviyelerine oturtulmalı, -Etkin ve efektif bir drenaj sistemi ile yüzey suları bina temellerine gelmeden uzaklaştırılmalı ve zemine su sızmasını önleyecek izolasyon sistemleri ile sızdırmazlık sağlanmalıdır.
- Neojen birimlerin gözlemlendiği alanlarda, mevcut stabiliteyi bozmamak için, her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır. -Neojen birimlerde kazı öncesinde, çevredeki yol, bina, kendi ve komşu

parsellerde stabiliteyi artırıcı gerekli önlemler alınmadan kesinlikle kazı aşamasına geçilmemelidir.

-Ayrışmış Neojen yaşlı birimlerin killi seviyelerinin şişme derecesinin düşük-orta yüksek olması nedeniyle, şişmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

-Temel ve zemin etütlerinde, üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği, ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme,oturma,taşıma gücü, ayrışma zonu kalınlığı v.d) ile yamaç boyunca bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılmalı, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Bu bölümler zemin sınıfı açısından genellikle C grubu Z3 sınıfı olarak değerlendirilmiştir.

İL	AYDIN
İLÇE	KUŞADASI
BELDE	
KÖY/MAH.	
SEYKİ	
PAFTA	1/2000 ölçekli 79 adet halihazır harita paftasında sınırları belirlenen, Kuşadası ilçesi 8500hektar alan Mikrobölgeleme Etüt Raporu
ADA	
PARSEL	

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mübaşir mühendis/tarıma aittir.

MUSTAFA ARI EROL
Jeoloji Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Sami ERCAN
Jeoloji Mühendisi

Özgür ERGİ
Jeoloji Mühendisi

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgece gereğince onaylanmıştır.

16.03.2015

Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk. 7.

17.03.2015

Dr. Balık BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

18.3.2015

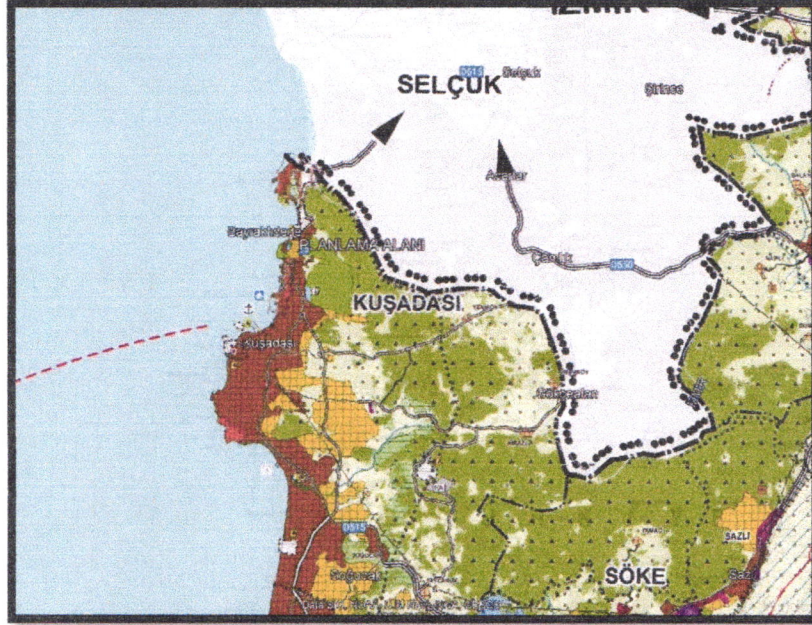
Yusuf KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 4: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

a. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

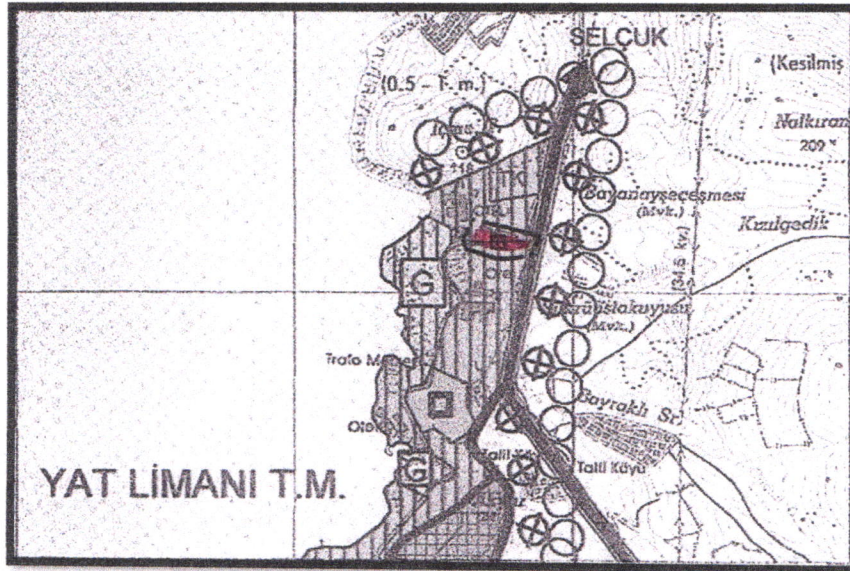
1/1.000 uygulama imar planı önerilen planlama alanı; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mah. 2549 ada 3 ve 4 parseller için yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 5: Alanın Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (AYDIN-M18)

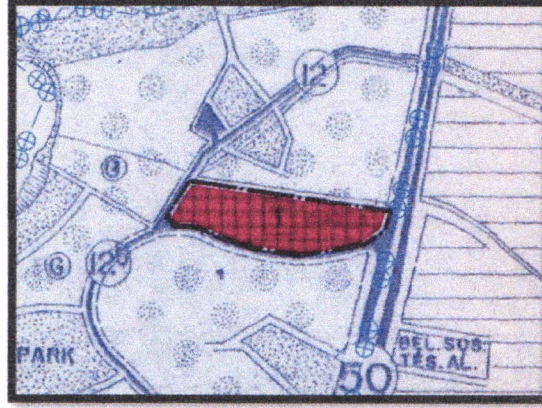
b. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/1.000 uygulama imar planı önerilen planlama alanı; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mah. 2549 ada 3 ve 4 parseller için yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ticaret Alanı" kullanım kararı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.



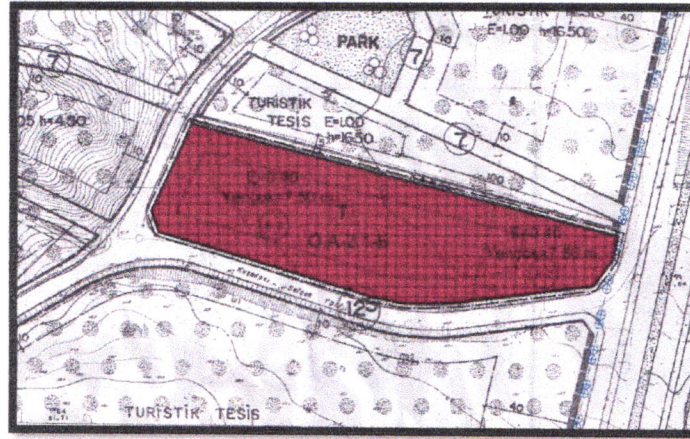
Şekil 6: Alanın Mevcut 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (AYDIN-M18-b1)
c. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/1.000 uygulama imar planı önerilen planlama alanı; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mah. 2549 ada 3 ve 4 parselleri için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" kullanım kararı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.



Şekil 7: Alanın Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (21-20-KL)
d. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1.000 uygulama imar planı planlama alanı; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mah. 2549 ada 3 ve 4 parselleri için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0,40 Yençok=7,50 m. Ayrık Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı kullanım kararı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.



Şekil 8: Alanın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (21 KII)

4. KURUM GÖRÜŞÜ

Kuşadası Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 09.12.2024 tarih 27252 sayılı görüşünde "Yapılan incelemede bahse konu taşınmazların Turistik Tesis Alanı kullanım kararından Ticaret Alanı kullanımına dönüştürülmesi amaçlı yapılan plan değişikliğine dava açılması sonucu, Aydın 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/174 Esas, 2024/201 kararıyla plan değişikliklerine ilişkin açıklama raporlarında alanda Ticaret Alanı ihtiyacını

ortaya kolan analitik ve bilimsel tespit ve değerlendirmelere yer verilmemiş olduğu” gerekçesiyle planın iptal edildiği, mahkeme ile iptal edilen plan kararının eski plan koşullarına dönülmesiyle alanın yeniden turizm alanı olarak planlanacağı, bu kapsamda kurumumuzca sakınca bulunmadığının değerlendirildiği” belirtilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı- Planlama Şube Müdürlüğü’nün 250823 sayılı yazısında “Yapılacak imar planı değişikliği çalışmasında Aydın 2. İdare Mahkemesi 2023/174 E. 2024/201 K. sayılı karar doğrultusunda işlem yapılması, 1/25.000 ölçekli planın nazım imar planı olmadığı çevre düzeni planı olduğu ancak Mekânsal Yapım Yönetmeliği kapsamında 1/25.000 ölçekli planların çevre düzeni plan ölçeğinde yer almadığı konunun bu kapsamda Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi gerektiği tarafımızca mütalaa edildiği” belirtilmiştir.

5. MAHKEME KARARI

Aydın 2. İdare mahkemesi 2023/174 esas no 2024/201 karar nolu dava özetinde “Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2549 ada 1-2 ve 4 nolu parselde hissedar malik olan davacı şirket tarafından; “Turizm Tesis Alanı” plan kararı getirilen, 2549 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara “Ticaret Alanı” plan kararı getirilmesine ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu’nun 09.08.2021 tarih 2021/11-13 sayılı ve 17.01.2022 tarihli ve 2022/01-04 sayılı karar doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı’na onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği ile 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin tamamı ile Kuşadası Belediyesi tarafından düzenlenen 02.01.2023 tarih 2023/2 sayılı imar durum belgesinin; imar adasındaki taşınmaz maliklerinin tamamının müracaatı olmadan, parsel bazında plan değişikliği yapıldığı, ada bazındaki bütünlüğün bozulduğu, ihtiyaç bulunmadığı, turizm tesis alanında ticari alana çevirmenin şehircilik ve planlama ilkeleri yönünden bir zaruret olmadığı, ticari alandan ziyade havuzlu villa yapılmak istendiği, kamu yararı bulunmadığı, hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek iptalinin istendiği” belirtilmiştir.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2549 ada ve 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara dair Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun, 09.08.2021 tarih ve 2021/11-13 sayılı ve 17.01.2022 tarihli 2020/01-04 sayılı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği ile 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin kısmının iptaline, dava konusu Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2549 ada ve 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara dair 02.01.2023 tarih 2023/2 sayılı İmar Durumu Belgesine İlişkin kısım yönünden davanın reddine karar verilmiştir.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanındaki Aydın ili Kuşadası ilçesi Türkmen Mah 2549 ada 3 ve 4 numaralı parseller ticaret ve turizm tesis (konaklama) faaliyetlerinin en yoğun yürütüldüğü kıyıya paralel olarak güzergâhı bulunan Turgut Özal Bulvarına ve kıyıya cepheli konumdadır.

Üst ölçek Çevre Düzeni Planı verilerine göre; Kuşadası, Türkiye’ye deniz yoluyla çok sayıda turistin giriş ve çıkış yaptığı önemli bir liman kentidir. İzmir Adnan Menderes Hava Limanı’na yakın olması; yüksek tonajlı gemilerin yanaşabildiği uluslararası bir limana ve yine

uluslararası bir yat limanına sahip olması Kuşadası'nı turizm yönünden çok önemli bir nokta haline getirmiştir.

İlçe, Kuzeyde Selçuk ve Pamucak, güneyde Dilek yarımadası ile sınırlanan Kuşadası; Efes, Meryemana, Milet, Didim, Pamukkale, Marmaris, Bodrum gibi önemli turistik merkezlerin odağında bulunmaktadır. Yat limanı, çok sayıda plaj, otel, motel, kamping, tatil köyü ve eğlence yerleriyle turizm açısından Türkiye'nin önemli ve gelişmiş merkezlerinden birisidir.

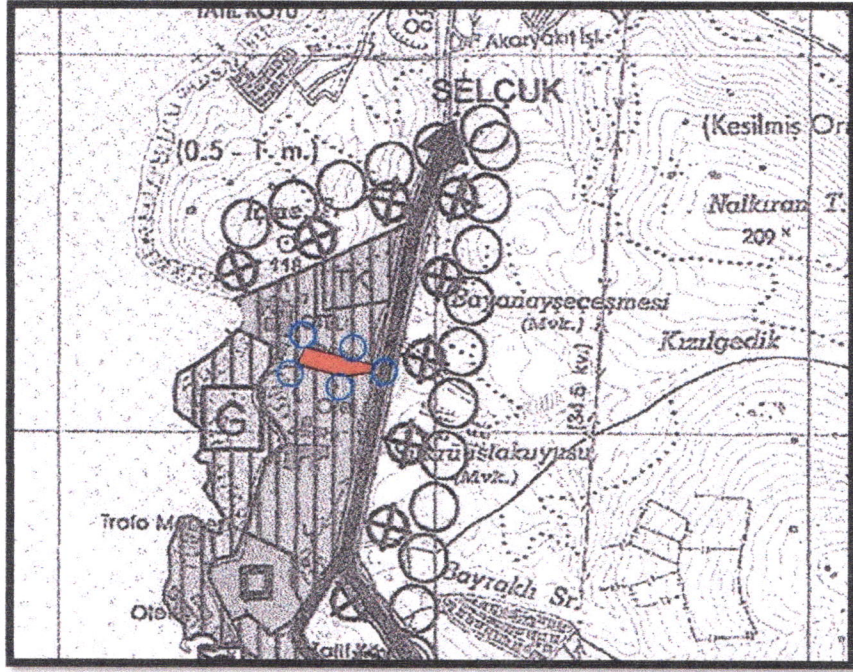
Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2549 ada ve 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara dair Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun, 09.08.2021 tarih ve 2021/11-13 sayılı ve 17.01.2022 tarihli 2020/01-04 sayılı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin kısmının iptaline, dava konusu Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2549 ada ve 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlara dair 02.01.2023 tarih 2023/2 sayılı İmar Durumu Belgesine İlişkin kısım yönünden davanın reddine karar verilmiştir.

Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mah. 2549 ada 3 ve 4 parseller için yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Ticaret Alanı**" kullanım kararı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Ticaret Alanı**" kullanım kararı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0,40 Yençok=7,50 m. Ayırık Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahip "**Ticaret Alanı**" kullanım kararı mahkeme kararı ile iptal edilerek plansız durumda bulunmaktadır.

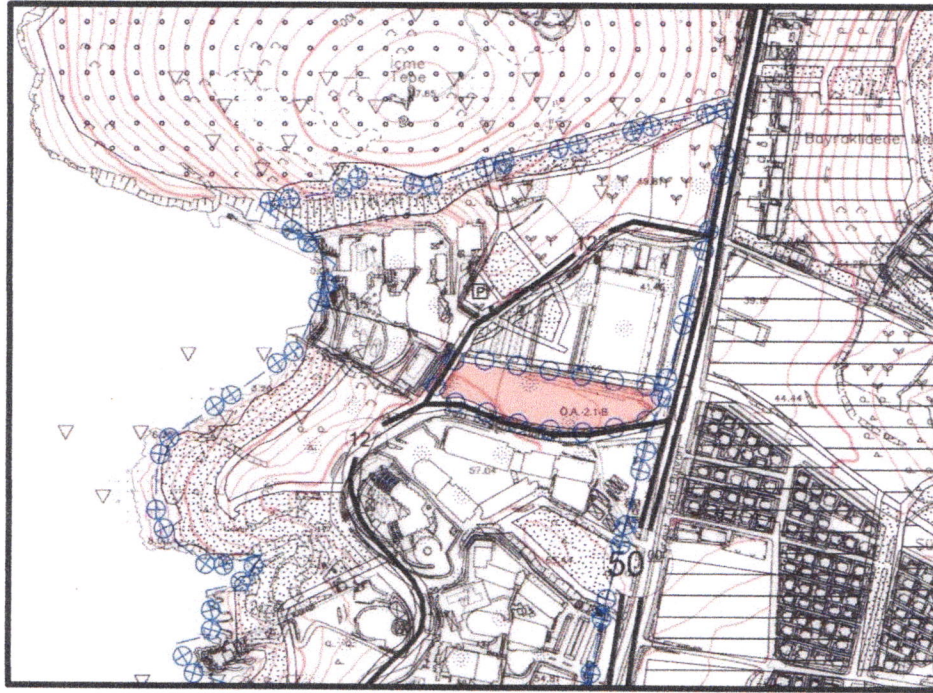
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 31 4. fıkrasına göre "İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." İfadesine göre çok sayıda küçük paya sahip hissedarın olduğu ve bunlardan bir kısmına dava sürecinde dahi ulaşılamadığı, dava süresince tebligatlar incelendiğinde yurt dışındaki maliklerin tebligata cevap vermesi ve tüm maliklere ulaşılamadığı için mahkeme birkaç defa ertelendiği göz önüne alınmalıdır. Mahkeme kararı incelendiğinde; 2549 ada 4 parsel numaralı taşınmaz sahiplerinin muvaffaklarının tamamlanması yönünde bir ifade bulunmamaktadır.

Bu kapsamda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile; mahkeme kararından önce sahip olunan "Otel Alanı" kullanım kararı E=1.00 Yençok=16.50 m. yapılaşma koşulları olacak şekilde eski plan kararlarına dönülmesi amaçlanmaktadır.

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, YAT LİMANI TURİZM MERKEZİ, TÜRKMEN MAH. 2549 ADA, 3 VE 4
PARSELLER
1/1000 UİP PLAN AÇIKLAMA RAPORU

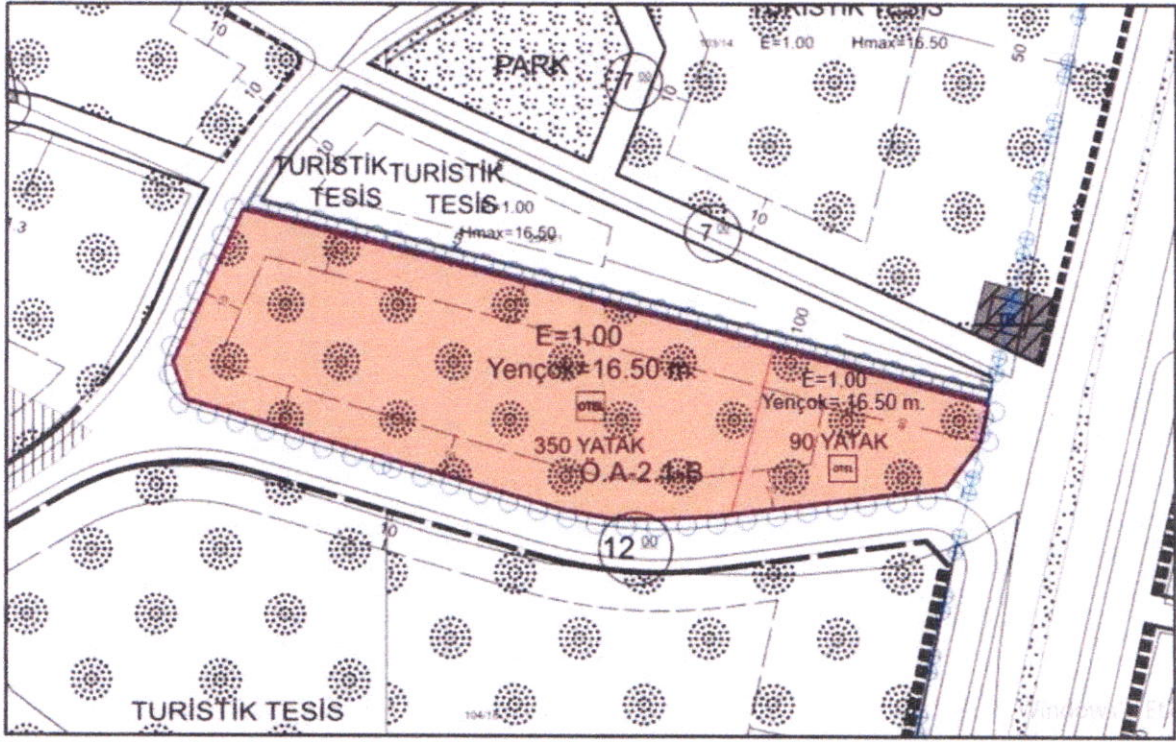


Şekil 9: Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (AYDIN-M18-b1)



Şekil 10: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, YAT LİMANI TURİZM MERKEZİ, TÜRKMEN MAH. 2549 ADA, 3 VE 4
PARSELLER
1/1000 UİP PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 11: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı