

Sayı : E-70577119-115.01.06-254927
Konu : Kuşadası, Türkmen Mah. 1846/8 Parsel,
444/120,121,143,157 Parseller ile 2531/3,4
Parsellerde Uygulama İmar Planı

20.03.2025

KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 19.12.2024 tarihli ve 69540995-000-E.4421/28007 sayılı yazı.

İlimiz, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120,121,143,157 parseller ile 2531 ada 3,4 parsellerde Konut Alanı, Park Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Trafo Alanı, İlkokul Alanı ve Anaokul Alanı amaçlı UİP-091073630 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Kuşadası Belediye Meclisi'nin 02.12.2024 tarih ve 411 sayılı kararı ile uygun bulunarak Kuşadası Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile değerlendirilmek üzere tarafımıza sunulmuştur.

Sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2025 tarihli ve 83 sayılı kararı ile tadilen onaylanmış olup plana ilişkin meclis kararı, plan paftası ve plan açıklama raporu ekte gönderilmiştir.

Bahse konu imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/1 maddesi kapsamında bir ay (30 gün) süreyle ilan edilerek, askıya çıkarılması ve askı süresi sonunda askıya çıkış ve askıdan iniş tutanaklarının, muhtarlık panosunda ve plan değişikliğine konu alanda tabela ile bilgilendirme yapıldığına dair belgelerin tarafımıza gönderilmesini rica ederim.

T.C.	
KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
Kayıt Sayısı	66803-
Beklenen	24.03.2025
HAVALE EDİLECEĞİ YER	

Serap ŞİMŞEK
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

Vildan AKOL
Yazı İşleri Müdürü

Ekler :

- 1 - Plan Paftaları (2 adet)
- 2 - Plan Açıklama Raporu (2 adet)
- 3 - 11.03.2025 tarih ve 83 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı (1 adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: bf4acbf0-c7c5-4bb5-a8de-7ce64133edcc

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Gizem KARACAOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: -



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.03.2025

Karar No:83

Konunun Özü: Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller, 2531 ada 3 ve 5 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

07.03.2025 tarih 252996 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerde, çocuk oyun alanının kaldırılarak otopark ve konut alanı olarak düzenlendiği ve çocuk oyun alanında eşdeğer alan ayrılmadığı gerekçesiyle Aydın 1.İdare Mahkemesi'nin 2010/1482 Esas ve 2012/286 Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini iptal etmesi nedeniyle plansız kalan bahse konu taşınmazlarda, mahkeme kararı doğrultusunda eşdeğer yeşil alan karşılanması amaçlı NİP-091027901 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 322 sayılı kararı ile onaylanmış olup; bu alana ilişkin konut alanı, ilkokul alanı, anaokulu alanı, park, trafo alanı, çocuk bahçesi ve oyun alanı kullanımlarının belirlenmesi amaçlı UIP-091073630 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliği teklifi dosyası Kuşadası Belediye Meclisi'nin 02.12.2024 tarih ve 411 sayılı kararı ile uygun görülerek Kuşadası Belediye Başkanlığı'nın 19.12.2024 tarih ve 69540995-000-E.4421/28007 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir. Bahse konu plan ve değişikliğine konu alanla ilgili yapılan incelemede;

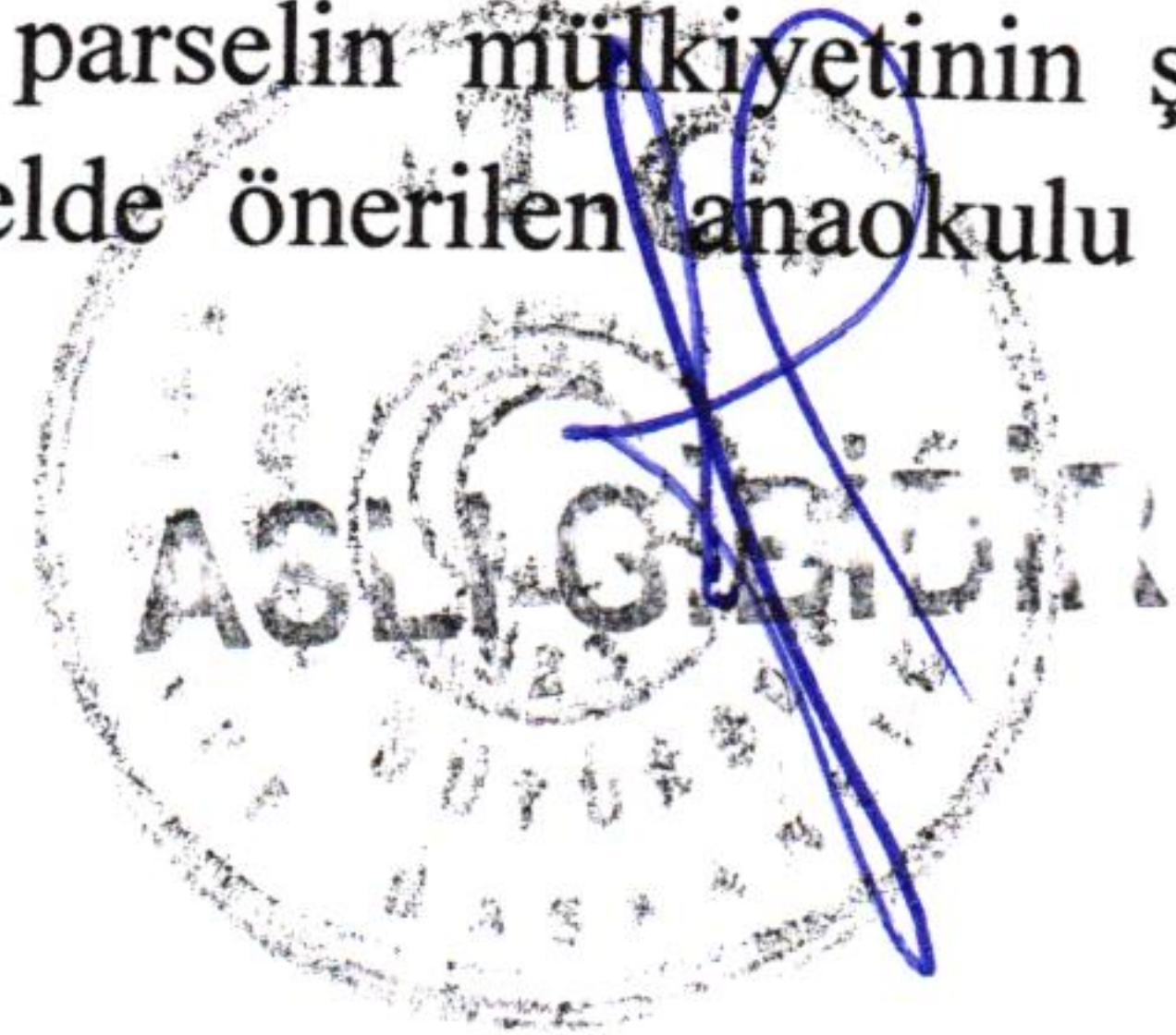
1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarih ve E-92276497-622.02-11864859 sayılı yazısı ile bahse konu alanın içerisinde yer alan 1846 ada 8 parsel 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2351 ada 3 ve 5 parsellere ilişkin "Kentsel Yerleşik Alan" içerisinde kaldığı, alanın herhangi bir doğal sit alanı içinde kalmadığı ve herhangi bir tescilli Tabiat Varlığı içermediği, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ve Aydın Müze Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi hükümleri kapsamında, Çevre Düzeni Planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiğinin belirtildiği,

2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarih ve E-13416472-502.99-4966 sayılı yazısı ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 15.01.2024 tarihinde yapılan incelemede bahse konu taşınmazların 6306 sayılı kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı, herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığının belirtildiği,

3. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.03.2025 tarih ve E.52623597-165.02.04-6438051 sayılı yazısında 28.02.2023 tarih ve 1916185 kayıt sayılı inceleme raporu kapsamında söz konusu taşınmazlar üzerinde 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 bulunmadığının belirtildiği,

4. Aydın İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 27.11.2024 tarih ve E.43811747-754-120422392 sayılı yazısı ile Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarih ve 111313061 sayılı 8300,89 m² ayrılan eğitim alanlarına yönelik 444 ada 157 parselin mülkiyetinin şahsa ait olduğu, bu kapsamda yapılacak çalışmaların ve 2531 ada 3 parselde önerilen anaokulu alanının

(Handwritten signatures and initials)



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.03.2025

Karar No:83

amacına uygun yapımına uygun olup olmadığının değerlendirilmesinin Aydın Valiliğince yapılması, uygunluğunun tespit edilmesi halinde sakınca olmadığına ilişkin yazısı kapsamında 2531 ada 3 parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesine tescil edilmesi şartıyla yapılacak plan değişikliğinde sakınca görülmediğinin belirtildiği,

5. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2022 tarih ve E-97314354-622.03-133223 sayılı yazısında bahse konu alanın içerisinde yer aldığı 1848 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellere ilişkin 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 hususunun plan notlarında belirtilmesi sureti ile sakınca bulunmadığının belirtildiği,

6. Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 24.01.2023 tarih ve E-56508284-622.02-60837 sayılı yazısında bahse konu alanında içerisinde yer aldığı 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143 ve 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerin bulunduğu alanda mevcut içme suyu ve kanalizasyon alt yapı tesisleri bulunmakta olup, yazı ekindeki mevcut hatların ve kanalizasyon proje çalışmasında gösterilen boru hatları ile sanat yapılarının durumlarının korunması ve çalışmalar sırasında belirtilmemiş başka sanat yapılarına rastlanması halinde idareye bilgi verilmesi ve söz konusu projelendirme sonucunda oluşabilecek atık suların bertarafı için Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması şartı ile Genel Müdürlüklerince uygun görüldüğünün belirtildiği,

7. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2022 tarih ve E-52131012-622.03-129959 sayılı yazısında bahse konu alanın içerisinde yer aldığı 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerin Başkanlıkları sorumluluklarında olan, yatırım programında mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında tesislerinin bulunmadığı,

8. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.02.2025 tarih ve 106073 sayılı yazısında bahse konu alanında içerisinde yer aldığı 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143 ve 157 parseller ile 2531 ada 3 ve 5 kapsayan planlama alanında kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketlerinden alınmak suretiyle 444 ada 157 parselin kuzeyinde yola cepheli 4*9=36 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo alanı ayrılması, plan çalışmasına konu sahada gelişme konut alanı, ilkokul alanı, anaokulu alanı, trafo alanı, park, çocuk bahçesi ve oyun alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılmasında sakınca bulunmadığının belirtildiği,

9. Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.02.2025 tarih ve 22025.2100.01/E.314 sayılı yazısında bahse konu alanın içerisinde yer aldığı 1848 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parselde yapılacak imar planı değişikliğinde Ek 1'de belirtilen hatların korunarak devam edilmesi koşuluyla sakınca bulunmadığının belirtildiği,

10. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporu kararlarının paftaya aktarıldığı,

11. Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan müellifi (A grubu) tarafından imzalandığı,

12. Gösterimlerin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olduğu,

13. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi gereği plan değişikliğine ilişkin Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun bulunduğu,





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.03.2025

Karar No:83

14. Bahse alana ilişkin önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliği Kuşadası Belediye Meclisi'nin 02.01.2024 tarih ve 26 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, 22.04.2024 tarih ve 109 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile de plan teklifi açıklama raporunda arazi kullanım dağılımları tablosunun toplam alanlarının hatalarının giderilmesi, yeşil alan dengesinin sağlanması, mahkeme tarafından iptal edilen planla belirlenen ilkokul alanının teklif planla azaltıldığı, bu kapsamda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşünün alınması amacıyla yeniden değerlendirilmesi için plan teklifinin iadesine kararı dikkate alınarak gerekli düzenlemelerin yapıldığı, 1846 ada 8 parsel üzerinde ruhsatlı yapıların bulunduğu, ancak plan iptali ile yapıların yapı kayıt belgesi aldığı, konut alanında ayrılan anaokulu alanında emsalin 0,30'dan 1,00'a çıkarılarak yapı yoğunluğunun ve inşaat alanı artışının sağlandığı, Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin görüş ekindeki hatların bir kısmının konut alanı kullanımı içerisinde yer aldığı, plan açıklama raporunda yer alan kurum görüşlerinin eski tarihli olduğu, tespit edilmiştir.

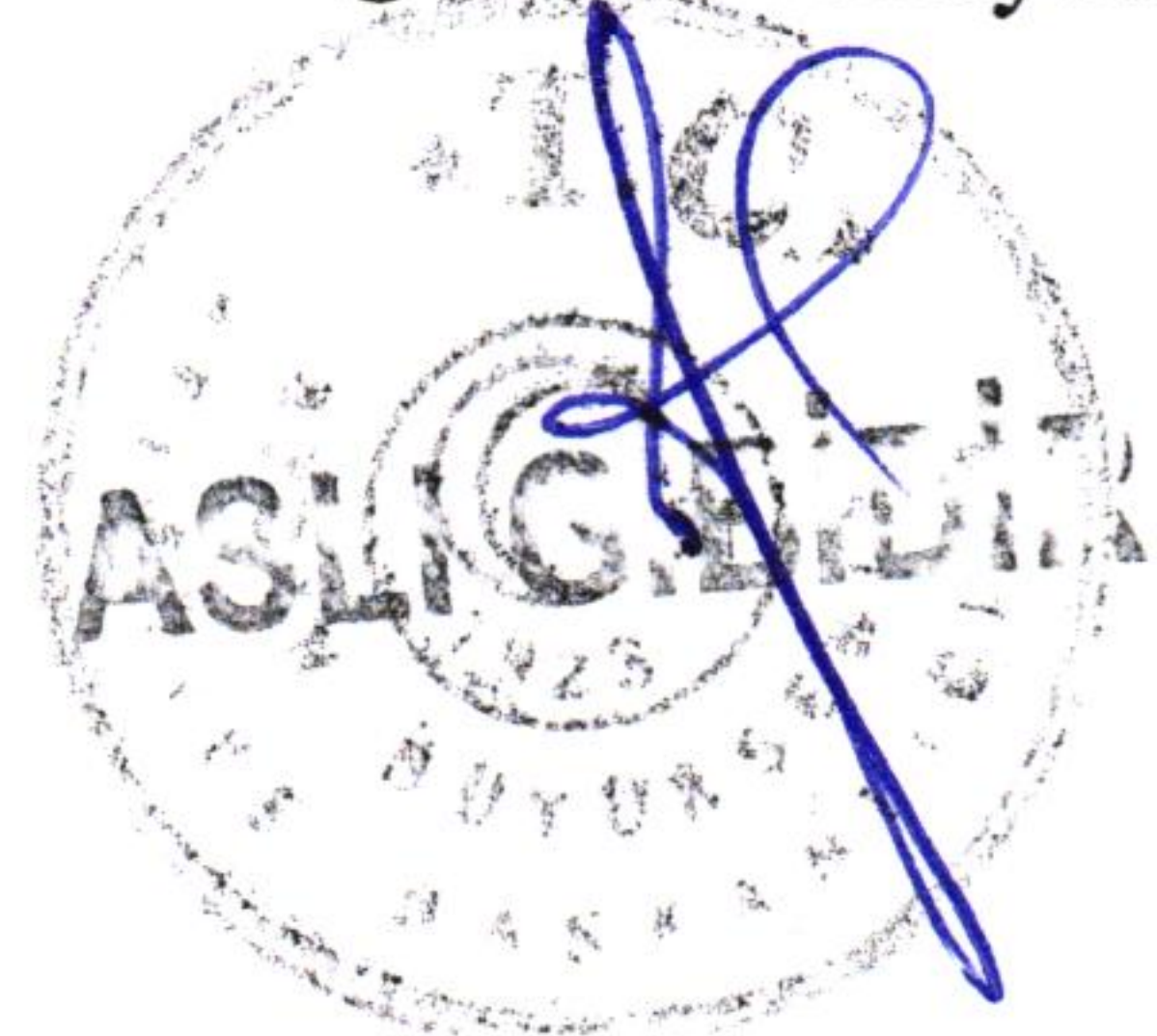
İlimiz, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerde ilişkin hazırlanan UİP-091073630 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliği teklifi hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

07.03.2025 tarih 252996 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 11.03.2025 tarihli Meclis toplantısının I. Oturumunda İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller ve 2531 ada 3 ve 5 parsellerde çocuk oyun alanının kaldırılarak otopark ve konut alanı olarak düzenlendiği ve çocuk oyun alanında eşdeğer alan ayrılmadığı gerekçesiyle Aydın 1.İdare Mahkemesi'nin 2010/1482 Esas ve 2012/286 Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini iptal etmesi nedeniyle plansız kalan bahse konu taşınmazlarda ve mahkeme kararı doğrultusunda eşdeğer yeşil alan karşılanması amaçlı NİP-091027901 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 322 sayılı kararı ile onaylanmış olup; bu alana ilişkin konut alanı, ilkokul alanı, anaokulu alanı, park, trafo alanı, çocuk bahçesi ve oyun alanı kullanımlarının belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliği teklifi dosyası Kuşadası Belediye Meclisi'nin 02.12.2024 tarih ve 411 sayılı kararı ile uygun görülerek Kuşadası Belediye Başkanlığı'nın 19.12.2024 tarih ve 69540995-000-E.4421/28007 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan UİP-091073630 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliğinde plan notlarına Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda "Yapılacak her türlü inşai faaliyette Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin olumlu görüşünün alınması zorunludur." hükmünün eklenmesi ve plan açıklama raporunun kurum görüşleri ve değişiklik çerçevesinde düzenlenmesi koşulu ile tadilen uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

(Handwritten signatures)



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.03.2025

Karar No:83

İş bu raporumuz hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine arz ederiz.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 11.03.2025 tarihli meclis toplantısının II. Oturumunda müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 1846 ada 8 parsel, 444 ada 120, 121, 143, 157 parseller, 2531 ada 3 ve 5 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Yiğit MENDERES
Meclis Başkanı V.

Derya OKTAY
Katip Üye

Gülsüm TEKEOĞLU
Katip Üye
-Katılmadı-

Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye

Yasemin GÜRSOY
Katip Üye

Hicran İZMİT
Katip Üye

TASDİK OLUNUR
11.03.2025
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI V.

