

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 04.08.2025 tarih ve 247 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Türkmen Mahallesi, 963 ada 8 parselin güneyinde “Regülatör Alanı ve Park” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2025 tarihli ve 293 sayılı kararıyla onaylanmıştır.09.12.2025 tarih ve 297036 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UIP-091103053 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 33/1 maddeleri gereğince İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün ilan panosunda ve Kuşadası Belediyesinin Resmi İnternet Sitesinde 23.12.2025 tarihinde bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır.

23/12/2025

Özge Elmalı
Şehir Plancısı

Firdevs Özge ÖNER
Şehir Plancısı

Ahmet TAŞKAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

20 K-III



**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
TÜRKMEN MAHALLESİ,
963 ADA 8 PARSEL
GÜNEYİNDE PARK
ALANLARI – YAYA YOLU
DÜZENLEMESİ VE
REGÜLATÖR ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK:1/1000**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.11.2025

Tarih ve 293 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: WIP-09/103053

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

İÇİNDEKİLER

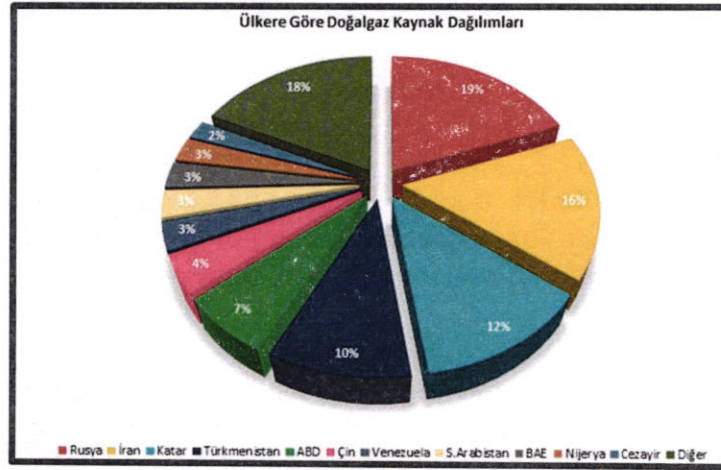
İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE’DE DOĞALGAZ ENERJİ DURUMU.....	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	5
3.2 Planlama Alanına Ulaşım	6
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
5. JEOLJİK YAPI.....	11
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	12
6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – 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 bileşiminden 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 bileşikler, 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: Ülkelere 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.

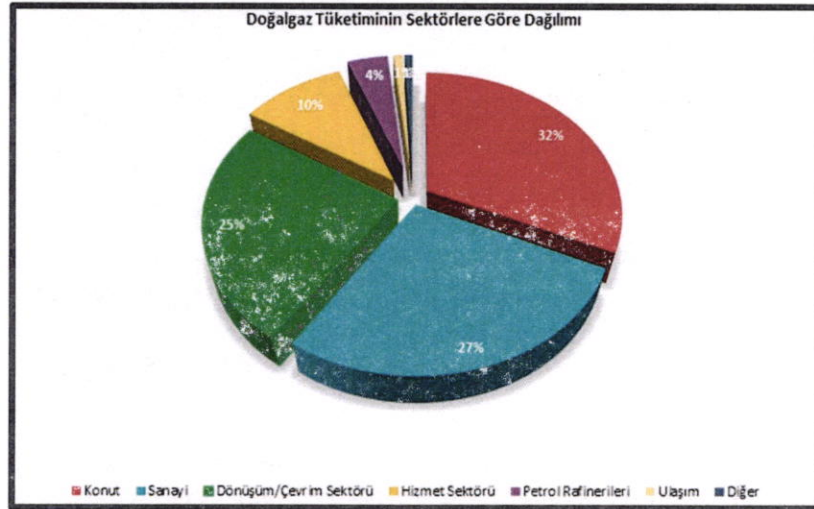
Doğalgazı en verimli ve en ucuz taşıma yöntemi boru hattı kullanımıdır. Bunun yanında doğalgaz basınçlı tanklarda sıvılaştırılmış olarak da taşınabilir. Sıvılaştırılmış doğalgazın (LNG) taşıma sırasında çok yüksek basınç altında ve düşük sıcaklıklarda tutulması zorunluluğu, bu taşıma yöntemini boru hattı 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 dağıtımını için **Regülatör Alanı** belirlenmiş olup, 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. TÜRKİYE'DE DOĞALGAZ ENERJİ DURUMU

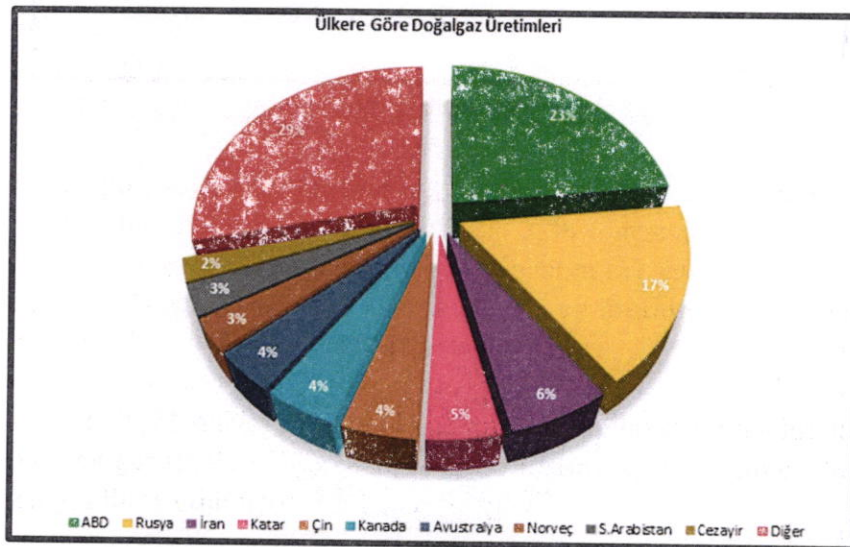
Doğal gaz yer altında yalnız başına bulunabileceği gibi petrol ile birlikte de bulunabilir. Doğal gaz yoğun olarak elektrik üretiminde, konutlarda, sanayide ve hizmet sektöründe kullanılmaktadır.



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 üretilebilir 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.

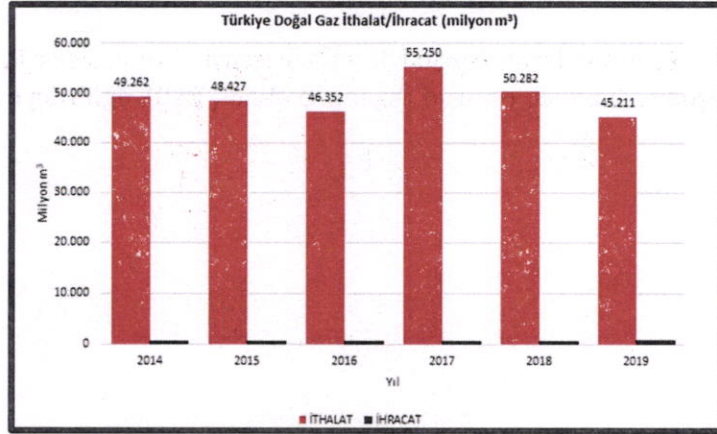
2019 yılında yaklaşık 45,21 milyar m³ doğal gaz ithalatı yapılmıştır. LNG ithalatı 2019 yılında yapılan toplam doğal gaz ithalatının %28'ini oluşturmuştur. Aynı yıl sadece Yunanistan'a 762 milyon m³ doğal gaz ihraç edilmiştir.



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 düşüktedir.

AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ TÜRKMEN MAHALLESİ 963 ADA 8 PARSEL GÜNEYİNDE PARK ALANLARI – YAYA YOLU
DÜZENLEMESİ VE REGÜLATÖR ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



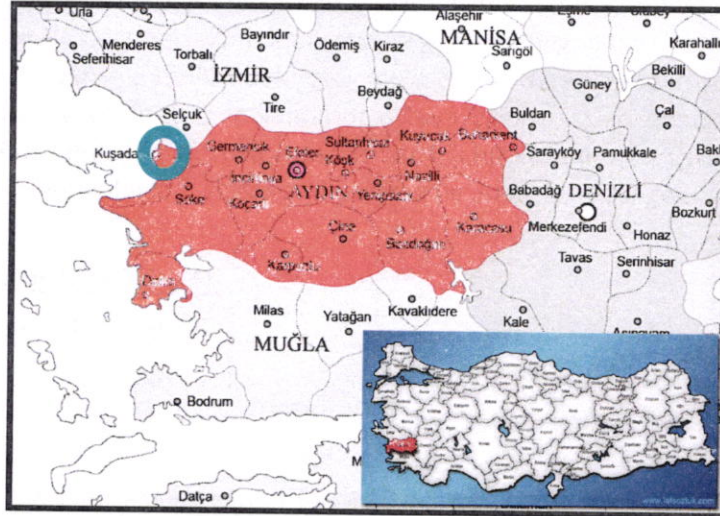
Görsel 4: Türkiye Doğal Gaz İthalat/İhracat (milyon m³)

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-III paftasında, 963 ada 8 parselin güneyinde yer alan, Saçıkara Sokak üzerinden ulaşılan 2053.50 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 İlçesi, 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.

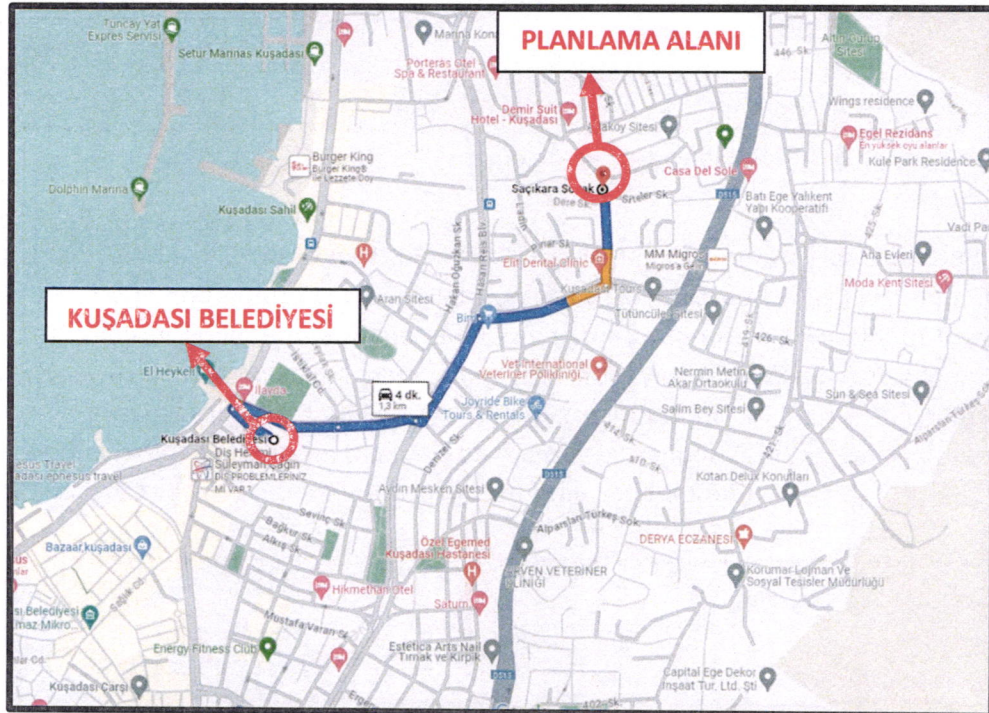
AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ TÜRKMEN MAHALLESİ 963 ADA 8 PARSEL GÜNEYİNDE PARK ALANLARI – YAYA YOLU DÜZENLEMESİ VE REGÜLATÖR ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 6: Planlama Alanı Kuşadası İlçesindeki Konumu

3.2 Planlama Alanına Ulaşım

Planlama Alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahalle 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 olarak yaklaşık 955m mesafededir. Saçıkara Sokak üzerinden ulaşılan park alanı üzerinde yer alan Regülatör Alanının ulaşım bağlantıları bulunmaktadır. Onanlı Nazım ve Uygulama İmar Planı ile batısında 12.00m genişliğinde araç yolu, güneyinde, doğusunda 4.00m, kuzeyinde 5.00m genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır. Planlama alanının ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



Görsel 7: Planlama Alanı Konum ve Ulaşım Bağlantıları

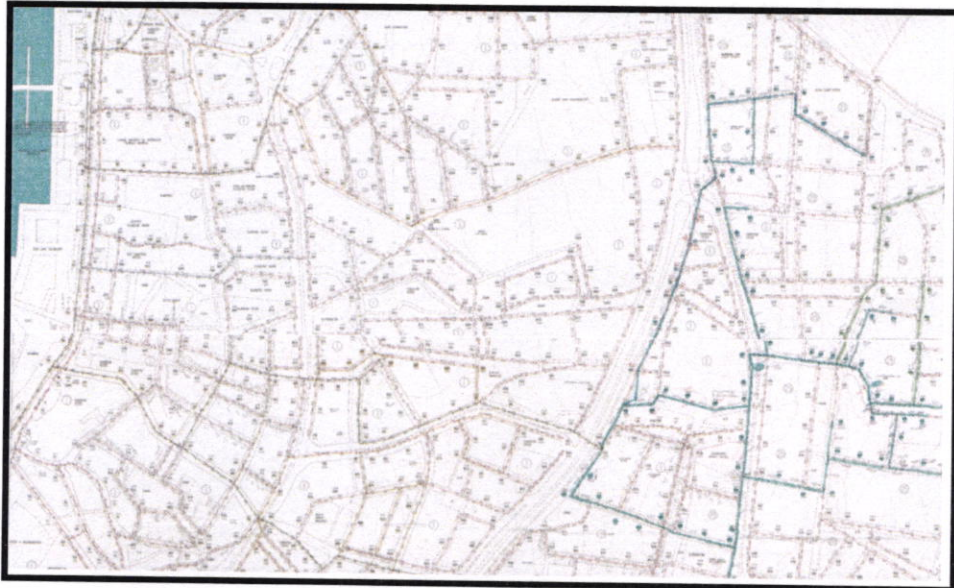
4. KURUM GÖRÜŞLERİ

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 220257 sayılı 22.08.2024 tarihli yazısında “İlgi yazıda; belirtilen Şirketiniz, Doğal Gaz Dağıtım Programı kapsamındaki bölgeler içinde yer alan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 963 Ada 8 parsel güneyindeki Bölge Regülatörü için ekte sunmuş olduğunuz krokideki gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmak istendiği 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” şeklinde görüş bildirmiştir.

ASKİ – Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı – Emlak Şube Müdürlüğü’nün E-56508284-045.01-110794 sayılı yazısında “İlgi (a) yazı ile Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan tapunun 963 ada 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyindeki Bölge Regülatörü için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında kurum görüşümüz talep edilmiş olup ilgi (b) yazı ile talebimiz iletilmişti. İlgi (c) yazınız ile geline süreçte Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 963 ada 8 parsel güneyindeki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istendiği, daha önce kurum görüşü istenilen bölge regülatörü yeri değiştirilmeden, eş değer alan için park alanı düzenlemesi güncellendiği bildirilmiş olup söz konusu bölge regülatörü için tekrar kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanda içmesuyu, yağmur suyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmakta olup sayısal verileri bulunmamaktadır. Ayrıca Genel Müdürlüğümüzce hazırlanan İçmesuyu ve Kanalizasyon Proje çalışmamız bulunmakta olup projeler yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu alanda mevcutta bulunan boru hatlarımızın ve bağlantılı yapıların durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi ve planlama aşamasında hatların plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Çalışma aşamasında olası bir kazı çalışmasında İdaremiz personeli ile koordineli çalışılmalıdır. Yazımızda belirtilmeyen herhangi başka bir yapıya rastlanması durumunda bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi 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. Plan notlarına ve plan raporuna eklenmiştir.



Görsel 8: ASKİ Kanalizasyon Hatları Kurum Görüşleri Eki

ADM'nin 9460 sayılı 13.09.2024 tarihli yazısında "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 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 5587541 sayılı 23.08.2024 tarihli yazısında "İlgi yazıda; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 963 Ada, 8 Parsel güneyindeki Bölge Regülatörü alanında, Kuşadası Belediyesi tarafından revize istendiği, daha önce Kurum görüşü istenilen Bölge Regülatörü yeri değiştirilmeden, eşdeğer alan için park alanı düzenlemesi güncellendiği; bu bölgenin teknik altyapı ihtiyacının karşılanabileceği projeye 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 istenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan, tapunun 963 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyinde yer alan mevcut alanın kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

İlgi (a) ile dağıtımı yapılan yazıdan anlaşılabileceği üzere; Müdürlüğümüzün 27.12.2023 tarih ve 2453868 kayıt sayılı raporunda 963 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyinde yer alan mevcut 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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.

ENERYA'NIN E.1856 sayılı 19.08.2024 tarihli yazısında "İlgi yazınızda, 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 verilmiştir.

Gelinen süreçte Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 963 Ada, 8 Parsel güneyindeki 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 simülasyonları 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” şeklinde görüş bildirilmesi istenmiştir.

KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI – Park ve Bahçeler Müdürlüğü’nün 12298604-000-E.546 sayılı 04.10.2024 tarihli yazısında ‘Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.’nin ekte sunulan yazısına istinaden, bahsi geçen alanlara bölge regülatörü konulması açısından Park ve Bahçeler Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte, nihai kararın Müdürlüğünüz tarafından verilmesi hususunda” şeklinde görüş bildirmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün E-92276497-622.02-10282100 sayılı yazısında “ İlgili (b) dilekçe ile özetle; Müdürlüğümüzce ilgili (a) yazı ile görüş verilen plan değişikliğine ilişkin Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 963 ada, 8 parsel güneyindeki bölge regülatörü alanında bölge regülatörü yeri değiştirilmeden eşdeğer park alanı için düzenleme yapılması gerektiği belirtilerek konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiştir.

İlgili (b) dilekçede plan değişikliğine konu alana ilişkin konum bilgileri (kml, koordinat bilgileri) bulunmamakta olup Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 963 ada, 8 parsel, 961 ada, 3 parsel, 962 ada 3-4 parsel ve 2326 ada 1 parsel arasında kalan alan 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

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 göz önüne 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 bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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...16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait

alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz. "hükümleri ve Mekânsal 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. İlgili yazınızda belirtilen taşınmazlara ait konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında bulunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları 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 Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan plan değişikliklerinin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde yer alan hükümler kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş bildirmiştir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı - Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-13416472-502.99-110208 sayılı yazısında; "İlgili yazınız ile; Doğal Gaz Dağıtım Programı kapsamındaki Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi, 963 ada 8 parselin güneyindeki alanda bölge regülatörü imalatının gerçekleştirilmesi gerektiği ve bunun için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 19.09.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan

içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespiti de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında görüşün Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünden istenmesi gerekmektedir.

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 "* hükmü onaylamaya yetkilidir.(...) ve 12. fıkrası "*Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya idareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya idare 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, belirlenmiş olan rezerv yapı alanlarına ilişkin bilgilerin ise Başkanlığımızda bulunması sebebiyle ayrıca görüş talep edilmesi durumunda bahse konu talebinizin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması hususunda" şeklinde belirtilmiştir.

KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI – İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E.1067/6596 sayılı 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 E-97314354-045.01-220134 sayılı yazısında " Doğal Gaz Dağıtım Programı kapsamında, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 963 Ada 8 Parsel güneyindeki Bölge Regülatörü alanının, Kuşadası Belediyesi tarafından revize edilmesi istendiği belirtilerek daha önce kurum görüşü istenilen Bölge Regülatörünün yeri değiştirilmeden eşdeğer alan için park alanı düzenlenmesi güncellenerek, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılabilmesi için Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, ilgi yazı ekinde gönderilen Açıklama Raporundaki, Alan Kullanımı Tablosunda, "Yaya Yolu Genişlik; Mevcut Alan Tablosunda 8.00m (Düzensiz Genişlik) iken, Öneri Alan Tablosunda 4.00m" olarak düzenlendiği, Alan Kullanımı Tablosunda "Yaya Yolu Genişlik" alanları yazılmadığı için alanının ne kadar azaltıldığı tespit edilememiştir. Bahse konu alanda yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle ilgili nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda" şeklinde görüş bildirmiştir.

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde 963 ada 8 parsel güneyinde yapılacak olan Park Alanı – Yaya Yolu Düzenlemesi ve Regülatör Alanı için Uygulama İmar Planı Değişikliği düzenlenmiştir.

5. JEOLJİK YAPI

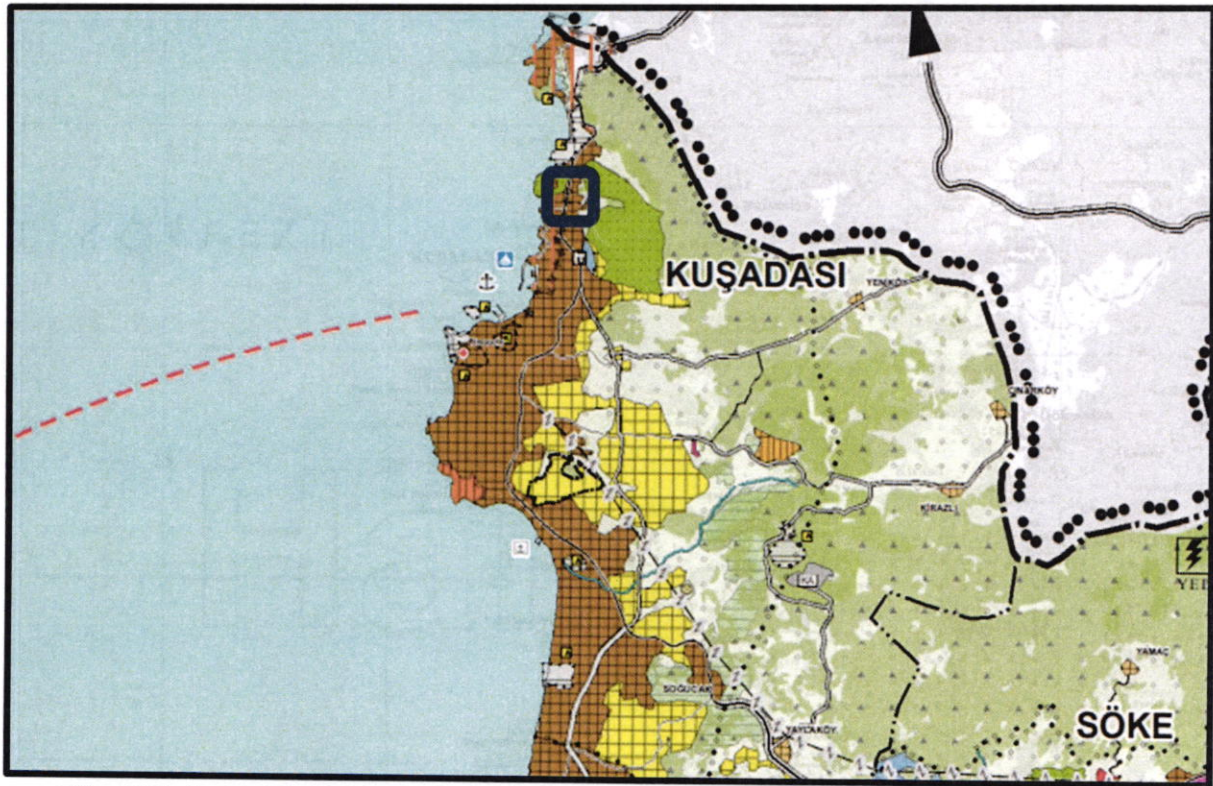
Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme sahasının büyük bölümü Neojen yaşlı sedimanter kayalardan oluşmaktadır. Tabanda çakıltılarıyla başlayan bu birim, kumtaşı-silttaşı kilitaşı ardalanması 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

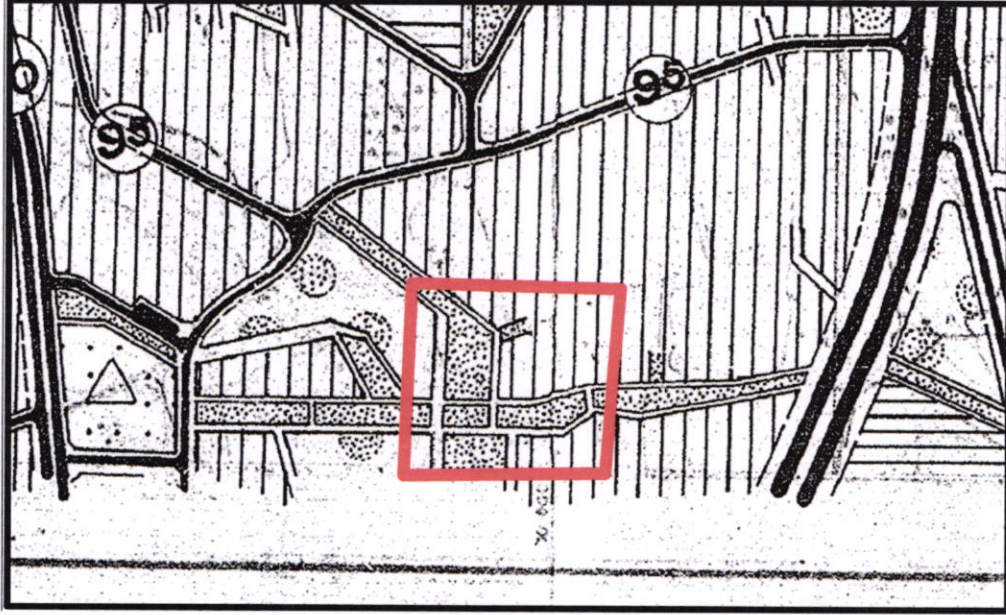
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre saha, yerleşik alan olarak belirlenmiştir.



Görsel 9: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

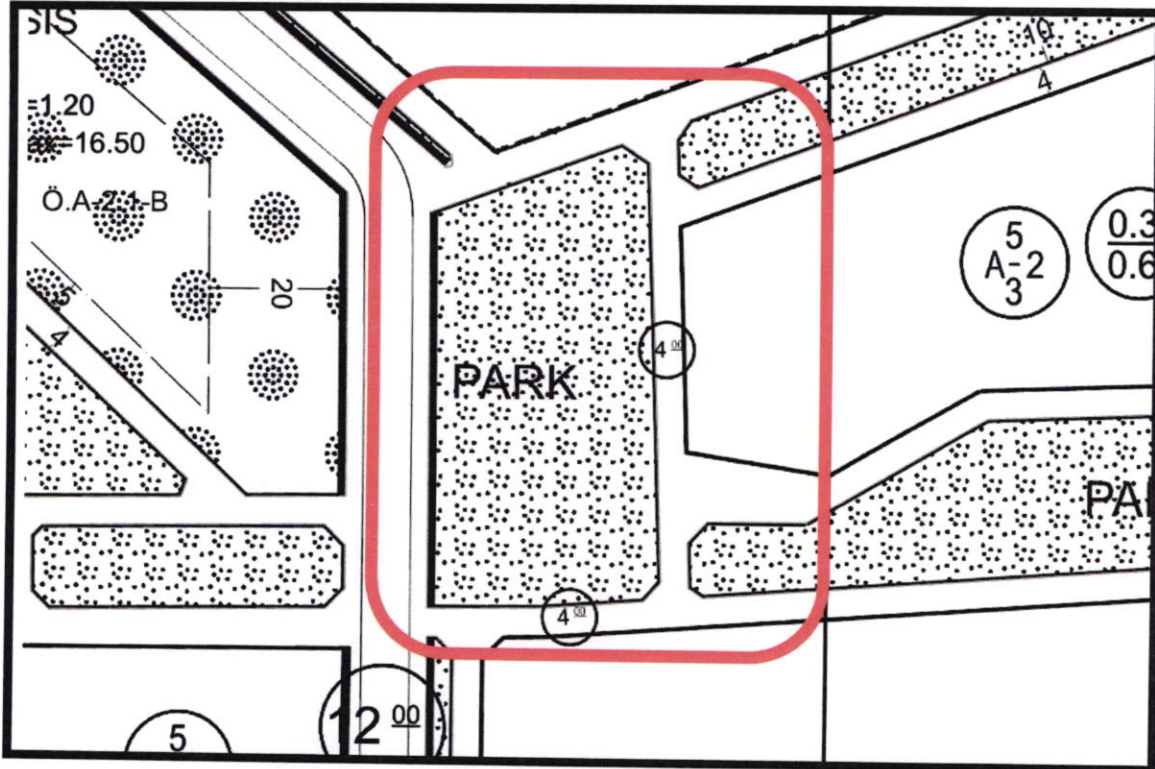
6.2. Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planları

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



Görsel 10: 1/5000 Nazım İmar Planı (Mevcut)

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

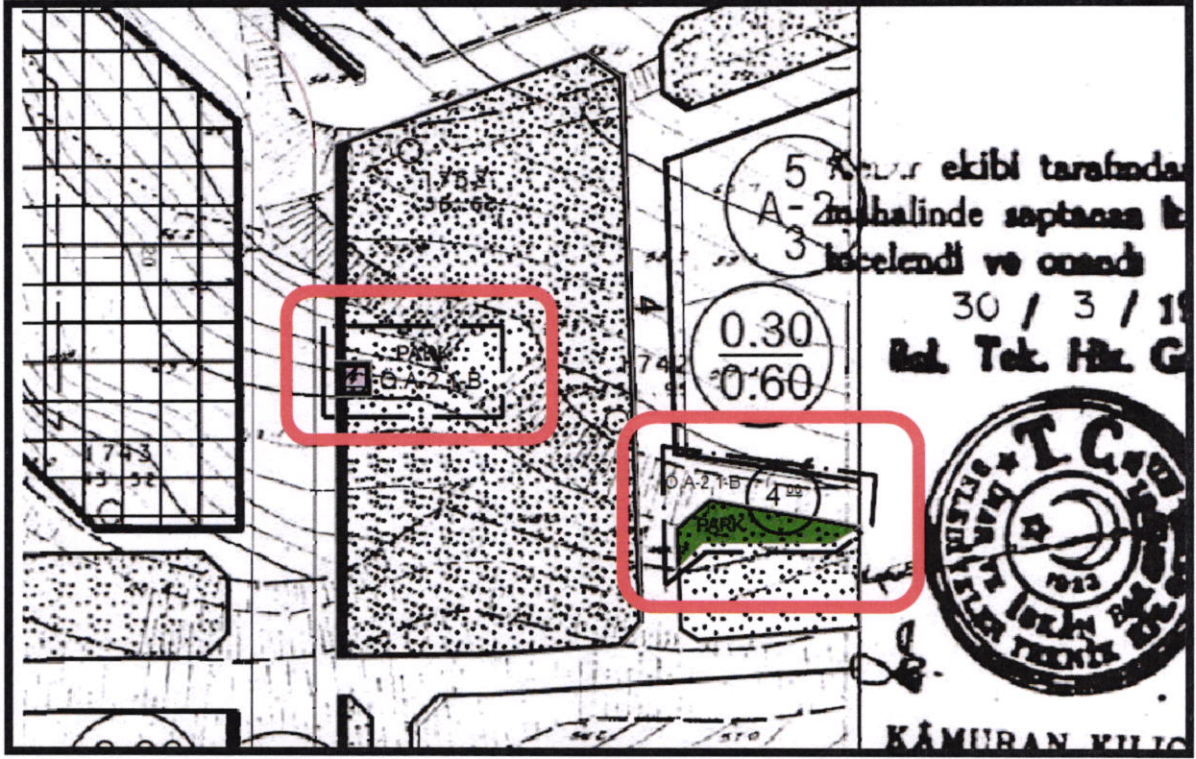


Görsel 11: 1/1000 Uygulama İmar Planı (Mevcut)

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu Türkmen Mahallesi'nde doğal gaz ihtiyacını karşılamak amacıyla **Regülatör Alanı - Park Alanı ve Yaya Yolu Düzenlenerek** yapılabilmesi için Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Görsel 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Öneri)

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğine göre plan notları;

1. KUŞADASI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
3. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 110794 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAK OLUP, MEVCUTTA BULUNAN BORU HATLARININ VE BAĞLANTILI YAPILARIN DURUMLARININ MUHAFAZA EDİLMESİ, HERHANGİ BİR ZARAR VERİLMEMESİ, AYRICA OLASI BİR KAZI ÇALIŞMASINDA ASKİ PERSONELİ İLE KOORDİNELİ ÇALIŞILMASI ZORUNLUDUR.
4. 18.03.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

**AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ TÜRKMEN MAHALLESİ 963 ADA 8 PARSEL GÜNEYİNDE PARK ALANLARI – YAYA YOLU
DÜZENLEMESİ VE REGÜLATÖR ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğine göre Alan Kullanımı:

Alan Kullanımı	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Park Alanı - I	2081.00 m ²	2065.00 m ²
Park Alanı - II	- m ²	72.40 m ²
Regülatör Alanı	- m ²	16.00 m ²
Yaya Yolu Genişlik	8.00m (Düzensiz Genişlik)	4.00m

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.

Fatıma ELLEZ

Şehir Plancısı

Limanreis Mah. Ata Sk. No:14

Tel: 0538 851 851 / 0538 851 851 / ZMİR

Başvuru No: 2020/13304