

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR
MAHALLESİ 345 ADA 19 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2025

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

BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI STUDIO MİMARLIK ŞEHİR
PLANLAMA VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kültür Mah. 1377 Sok. Aydınlar Apt. No: 3/A Konak - İZMİR
Kordon V.D. 5590495242
Mersis No: 0559049524290010
Tic. Sic. No: 142065

BAŞAK KAVAL
YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI
0 505 477 11 42

KIYI STUDIO

MİMARİ / İMAR PLANI / 3D / İÇ DEKORASYON / İNŞAAT



Alsancak Ofis: Kültür Mahallesi 1377
Sokak No:3/A Konak/İZMİR



@kiyistudio

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



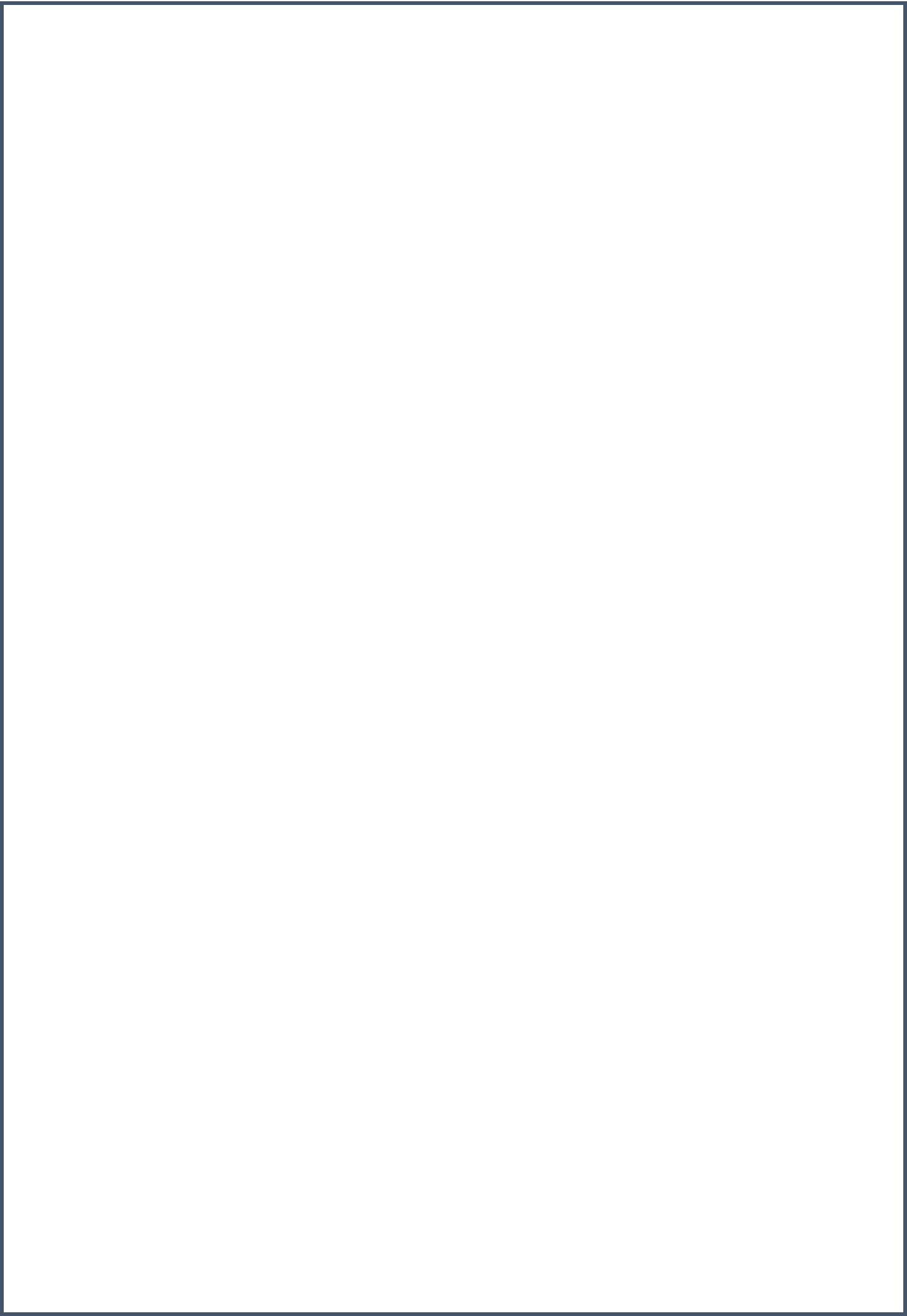
ZRDD3Z8C

MD Tarihi: 17.01.2025

Proje Kayıt No: 35-2024-348

Üye: BAŞAK KAVAL (3999)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için Odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.



**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU	2
2. MEVCUT PLANLAR.....	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU	4
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
5. ALANA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI	7
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	7
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	8

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesiinde bulunan 345 Ada 19 Parselin bir kısmını kapsamaktadır.



Görsel 1: Alana İlişkin Uydu Fotoğrafı

Tablo1: Parselin Tapu Bilgileri

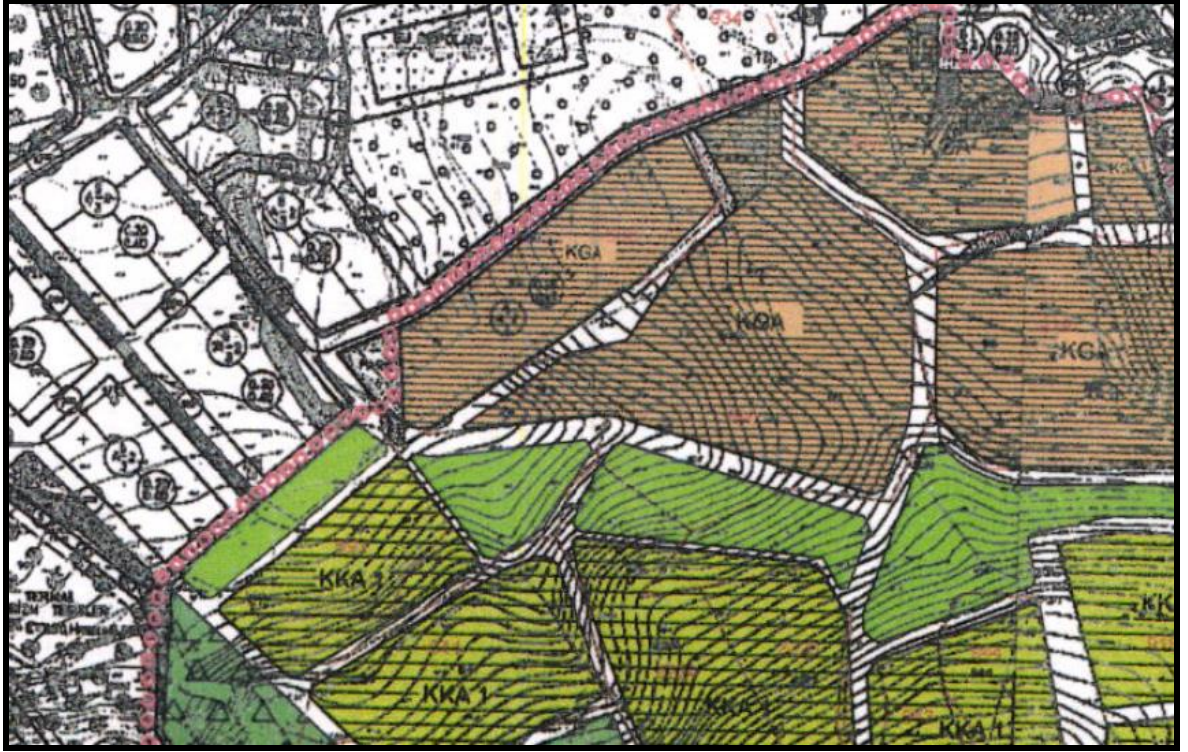
ADA	PARSEL	M2	NİTELİK
345	19	5643,37	ARSA

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2. MEVCUT PLANLAR

Bahse konu taşınmaza ilişkin yapılan incelemede; Uygulama İmar Planının 06.09.2006 tarihli BMK ile onaylandığı, Nazım İmar Planının ise 02.09.2009 tarihli BMK ile onaylandığı ve İlave Nazım İmar Planında konut alanı kullanım kararı getirildiği tespit edilmiştir. 25.01.2007 tarihinde parsel, 2006 yılında onaylanan uygulama imar planına göre imar uygulaması görmüştür.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

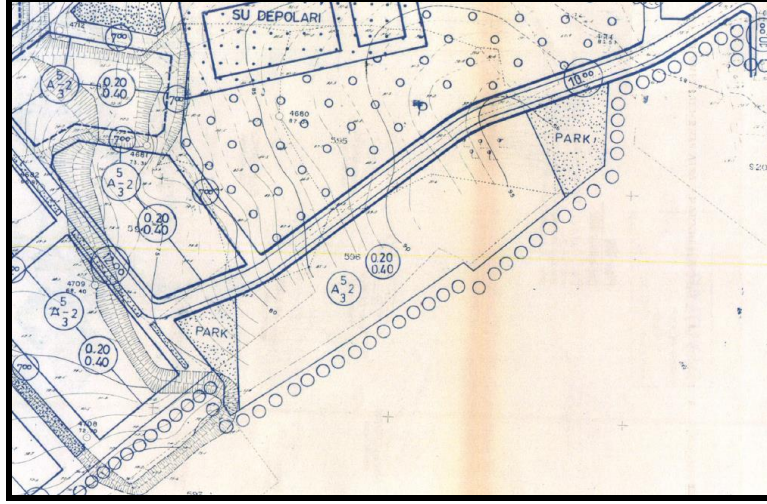


Görsel 2: 02.09.2009 Tarihli BMK İle Onaylanan 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

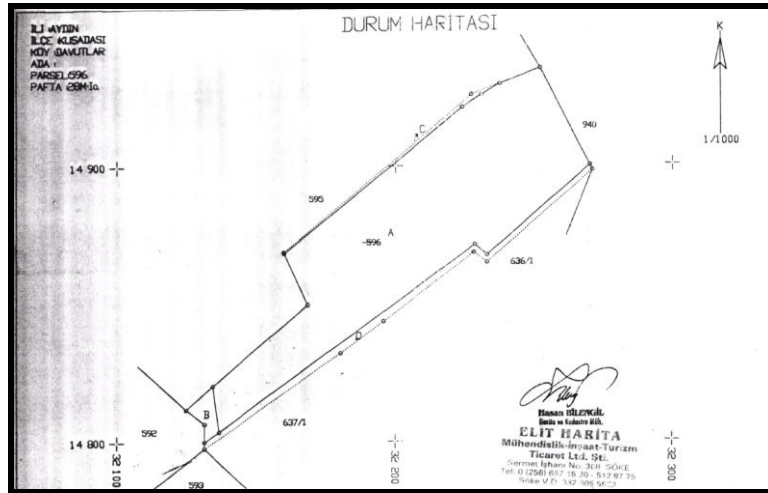
İlgili alan, yürürlükte bulunan uygulama imar planında “Konut Alanı” olarak planlıdır.



Görsel 3: 06.09.2006 tarihli BMK ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 345 Ada 19 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planında mülkiyet ve imar adasının uyumsuzluğu tespit edilmiştir. Kadastral mülkiyette “D olarak” işaretlenen alan 2007 yılında 3194 sayılı imar kanunun 15 ve 16. Maddelerince yola terk edilmiştir. Yapılan yola terk işleminden sonra 22A yenileme çalışmaları yapılmış olup; 3194 sayılı imar kanunun 15 ve 16 maddelerince yola terk edilmiş alanın (D olarak belirtilen) kadastro paftalarında yol olarak gözükmemesi sebebiyle sorunun ada kenarı düzenlenmesi amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile çözümlenmesi gerekmektedir.



Görsel 4: Kadastro Durum Haritası

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

✓ **Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı' nın E-97314354-045.01-229109 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “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 belirtilmesi ve bahse konu parsellerde yapılması düşünülen imar planı değişikliğiyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması” denilmiştir.

✓ **Enerva Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 2024.2100.01 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “...kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

✓ **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. 23.10.2024 Tarih ve 86256 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Söz konusu planlama alanı üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.” denilmiştir.

✓ **Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı' nın E-52131012-045-228000 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı...” denilmiştir.

✓ **Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı' nın E-70577119-115.01.02-238780 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Uygulama imar planının 06.09.2006 tarihli BMK ile onaylandığı, nazım imar planının ise 02.09.2009 tarihli BMK ile onaylanan ilave nazım imar planında konut alanı kullanım kararı getirildiği belirtilmiş olup, ekte sunulduğu” denilmiştir.

✓ **Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın E-56508284-045.01-112640 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Planlama yapılacak olan alanda içerisinde, İdaremize ait içme suyu hattımız, kanalizasyon hattımız, arıtma tesisleri, kuyu bulunmamaktadır. Ancak alanın kuzeyinde 1430 ada 1 ve 2 parsellerde aktif su depolarımız bulunmakta olup su

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

depolarını etkilemeyecek şekilde imar plan değişikliği yapılması göz önünde bulundurulmalıdır. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Söz konusu projelendirme sonrasında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Planlama sonrası yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.” denilmiştir.

✓ **Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün E-92276497-622.02-10734276 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün 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 Müdürlüğü’nün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmazlarda yapılması düşünülen imar planının, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hükümleri kapsamında ilgili idaresi tarafından mer’i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi; yapılacak iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi...” denilmiştir.

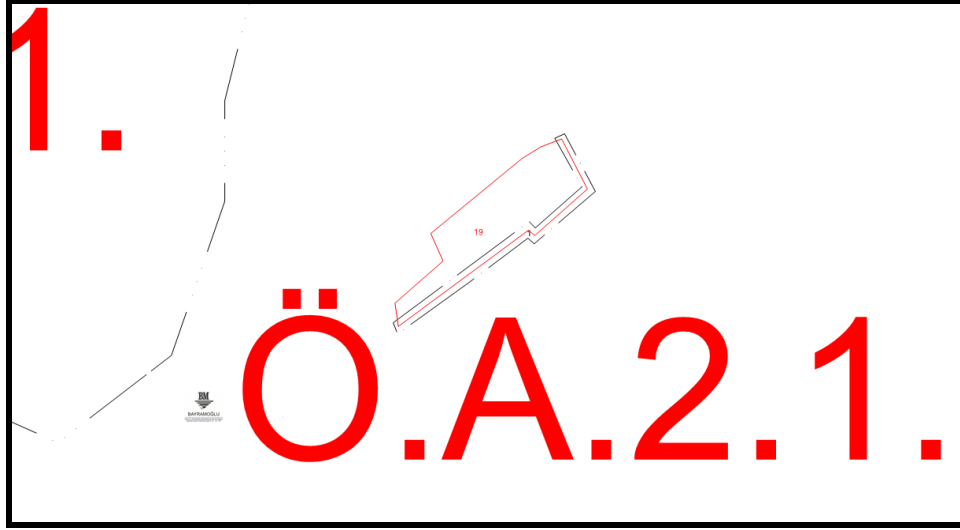
✓ **Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü E-13416472-502.99-164485 Sayılı Görüşü**

Söz konusu görüşte; “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 05.12.2024 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...” denilmiştir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

5. ALANA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI

Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarihinde onayladığı jeolojik jeoteknik etüt raporu mevcuttur. İlgili parsel bu etüt çalışmasında **"ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar"** olarak görülmektedir. Etüt raporuna ilişkin detaylar ekte sunulmaktadır.



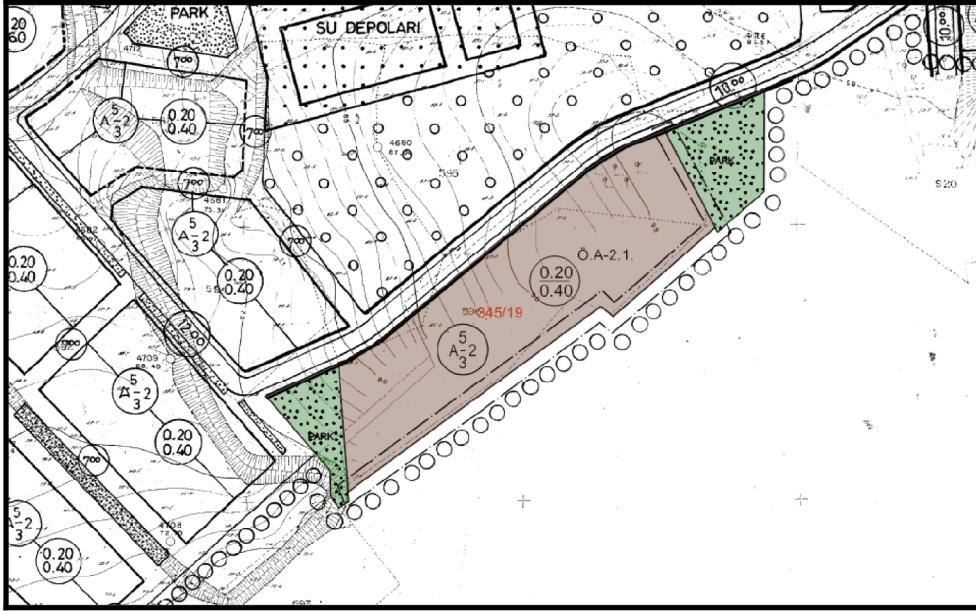
Görsel 5: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik - Jeoteknik Etüt Çalışması

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İlgili planlama alanında tüm hususlar dikkate alınarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına göre hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği önerisinde, 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planında tespit edilen mülkiyet ile imar adasının uyumsuzluğu ve 3194 sayılı imar kanunun 15 ve 16 maddelerince yola terk edilmiş alanın kadastro paftalarında yol olarak gözükmemesi sebebiyle oluşan sorun ada kenarı düzenlenmesi ile çözülmüştür.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ 345 ADA 19
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Görsel 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tablo2: Fonksiyonların Alansal Dağılımı

FONKSİYON	MEVCUT M2	ÖNERİ M2
KONUT ALANI	6943 M2	6415 M2
PARK ALANI	1752 M2	1797 M2

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

BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI STUDIO MİMARLIK ŞEHİR
PLANLAMA VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kültür Mah.1377 Sok.Aydiner Apt.No 3/A Konak - İZMİR
Kordon V.D. 5590495242
Mersis No:0559049524200016
Tic.Sic.No:142085