

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 05.01.2026 tarih ve 28 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Hacıfeyzullah Mahallesi, 952 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil harici alana ilişkin “Ada Kenarı ve Park Alanı Düzenlenmesi” ve “Trafo Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2026 tarihli ve 71 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 16.03.2026 tarih ve 315196 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UİP-091118418 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 26.03.2026 tarihinde bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır.

26/03/2026

Melis TEKCAN
Şehir Plancısı

Aleyna KARACA
Şehir Plancısı

F. Özge ÖNER
İmar ve Şehircilik Müdürü V.V.

Sayı : E-70577119-115.01.06-315196
Konu : Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah
Mahallesi 952 Ada 1 Parsel Hk.

16.03.2026

KUŞADASI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 15.01.2026 tarihli ve 69540995-804.01-E.176/994 sayılı yazınız.
b) 29.01.2026 tarihli ve 69540995-804.01-E.424/2170 sayılı yazınız.

Kuşadası Belediye Meclisi'nin 05.01.2026 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunarak ilgi yazı ile tarafımıza sunulan, İlimiz, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi'nde yer alan 952 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil harici alana ilişkin hazırlanan UIP-091118418 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.03.2026 tarihli ve 71 sayılı kararı ile tadilen onaylanmış olup, plana ilişkin meclis kararı, plan değişikliği paftaları ve açıklama raporları ekte gönderilmiştir.

Bahse konu imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve Mekansal 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	
Belgenin	Kayıt Sayısı
	Kayıt Tarihi
	Kayıt Saati
HAVALE EDİLECEĞİ YER	
İmar ve Şeh. Mcd.	

Serap ŞİMŞEK
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

Vildan AKOL
Yazı İşleri Müdürü

Ekler :

- 1 - 09.03.2026 tarih ve 71 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı (3 sayfa)
- 2 - Plan Paftaları ve Plan Açıklama Raporu (3 takım)
- 3 - CD (1 adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5f3007ad-464f-42ec-9621-10e5e31d7fa2

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



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:71

Konunun Özü: Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi 952 ada 1 parsel ve güneyindeki alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

03.02.2026 tarih 308397 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tercihli Yerleşme Alanı - 150kişi/ha yoğunluğunda yerleşik alan kullanımında 952 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil harici alanda “Adakenarı ve Park Alanı” düzenlenmesi ve “Trafo Alanı” belirlenmesi amaçlı UİP-091118418 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Kuşadası Belediye Meclisi’nin 05.01.2026 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Kuşadası Belediye Başkanlığı’nın 15.01.2026 tarih ve 69540995-804.01-E.176/994 sayılı ve 29.01.2026 tarih ve 69540995-804.01-E.424/2170 sayılı yazıları ile değerlendirilmek üzere tarafımıza sunulmuştur.

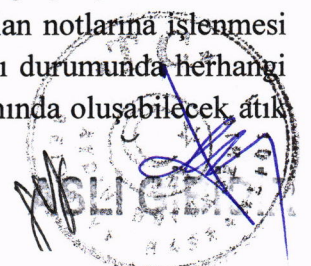
1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 22.07.2025 tarih ve E-92276497-622.02-13078321 sayılı yazısı ile planlamaya konu alanın “Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımında kaldığı, Çevre Düzeni Plan Hükümlerinin 7.2 ve 7.18 maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Ek 8. maddesi hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. madde hükümleri belirtilmiş herhangi bir doğal sit alanı içinde kalmadığı ve herhangi bir tescilli Tabiat Varlığı içermediği, 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmadığı, plan değişikliğinin 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 gerçekleştirilmesinin belirtildiği,

2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün 22.07.2025 tarih ve E-13416472-502.99-311010 sayılı yazısında bahse konu parselde 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin bulunmadığının belirtildiği,

3. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 21.08.2025 tarih ve E.52623597-165.02.04-7169732 sayılı yazısında planlamaya konu parsellerin de içerisinde yer aldığı Hacıfeyzullah Mahallesi 952 ada 1 parsel numaralı taşınmazda kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı, yapılan yüzey incelemesinde herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı ve parçasına rastlanmamış olup söz konusu taşınmazda imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığının belirtildiği,

4. Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü’nün 01.09.2025 tarih ve E-56508284-045.01-143137 sayılı yazısında bahse konu alanda içme suyu hattı bulunduğu, kanalizasyon hattı bulunmadığı, yol kenarından Basma ve Derin deşarj hattı geçtiği ve hattın vana odası bulunduğu, hatların eksen alınarak sağ 3 metre, sol 3 metre olacak şekilde koruma alanları belirlendiği, Vana Odasının söz konusu proje çalışması sırasında durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi, plan ve plan notlarına işlenmesi gerektiği, çalışma sırasında yazıda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdareye bilgi verilmesi gerektiği, söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık

1





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:71

suların bertarafı mevcutta kanalizasyon hattı bulunan yerlerde Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerektiğinin belirtildiği,

5. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 10.07.2025 tarih ve E-52131012-045.01-271382 sayılı yazısında 397 ada 31, 32, 33, 34 parsellerin batısındaki Meşrutiyet Caddesi'nin sorumluluk sahalarında bulunduğu, 952 ada 1 parsel ve çevresinde sorumluluklarında olan, yatırım programlarında mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesislerinin bulunmadığının belirtildiği,

6. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.06.2025 tarih ve E-97314354-045.01-267274 sayılı yazısında yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmasının zorunlu olduğu, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer alması gerektiğinin belirtildiği,

7. TEİAŞ Genel Müdürlüğü 21 Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 30.06.2025 tarih ve E-98234473-045.01-3179714 sayılı yazısında Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, belirtilen alan üzerinde teşekküllerine ait ve Bölge Müdürlüklerinin sorumluluğunda herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtildiği,

8. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 20.02.2025 tarih ve 105495 sayılı yazısında bahse konu alanda ekte belirtilen koordinatlar dikkate alınarak yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² olacak şekilde 1 adet trafo alanı ayrılması ve plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmesi şartıyla plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığının belirtildiği, planın görüşe uygun düzenlendiği,

9. Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 26.06.2025 tarih ve 2025.2100.01/E.1400 sayılı yazısında iletilen projenin incelendiği, proje alanında hatlarının olduğu, hatların korunarak projeye devam edilmesi koşulu ile sakınca bulunmadığının belirtildiği,

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

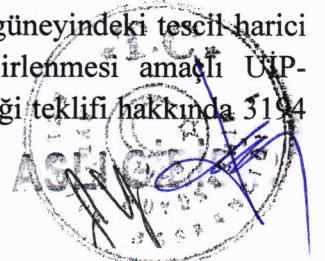
11. Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan müellifi (A grubu) tarafından imzalandığı,

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

13. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-Madde 8'de belirtildiği üzere ihtiyaç analizini içeren Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerleme Raporunun sunulduğu,

14. Mülkiyet hattının mevcut plan ile uyuşmadığı, mülkiyet sınırının dışına taşan ve yol ve kaldırımda kalan mevcut yapıların bulunduğu, plan açıklama raporunda kat irtifakı kurulan bir parselde bazı binaların neden mülkiyetin dışına taşıdığına ve plan değişikliği gerekçesinin ne olduğuna ilişkin bir açıklamanın yer almadığı, plan teklifi ile mevcut yapılara göre konut alanının yeniden düzenlendiği, konut alanı büyüklüğünün yaklaşık 112 metrekare azaltıldığı, park alanının yaklaşık 68 metrekare arttırıldığı, yaklaşık 43 metrekare trafo alanı ayrıldığı, bahse konu parselde yaklaşık 272 metrekare terke konu alan olduğu ancak bu terkin bedelsiz yapılmasına ilişkin bir plan notu yer almadığı, tespit edilmiştir.

İlimiz, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi 952 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil harici alanda "Adakenarı ve Park Alanı" düzenlenmesi ve "Trafo Alanı" belirlenmesi amaçlı UİP-091118418 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hakkında 3194



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:71

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.

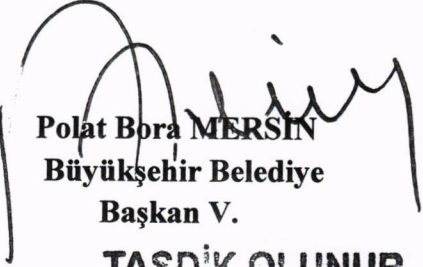
03.02.2026 tarih 308397 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 12.02.2026 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi 952 ada 1 parsel ve güneyindeki tescil harici alanda "Adakenarı ve Park Alanı" düzenlenmesi ve "Trafo Alanı" belirlenmesi amaçlı UİP-091118418 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Kuşadası Belediye Meclisi'nin 05.01.2026 tarih ve 28 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Kuşadası Belediye Başkanlığı'nın 15.01.2026 tarih ve 69540995-804.01-E.176/994 sayılı ve 29.01.2026 tarih ve 69540995-804.01-E.424/2170 sayılı yazıları ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-091118418 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin konut alanı kullanımı azaltıldığı, park alanı artırıldığı, mevcut yapılara göre düzenleme yapılması gerekçeleri göz önüne alınarak, kamu zararının önüne geçilmesi amacı ile "Terke konu alanların bedelsiz olarak kamuya devri sağlanmadan 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hiçbir işlem yapılamaz." plan notunun eklenmesi şartı ile tadilen uygun olduğuna komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir. İş bu rapor hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz ederiz.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 09.03.2026 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi 952 ada 1 parsel ve güneyindeki alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.


Polat Bora MERSİN
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

TASDİK OLUNUR

09.03.2026

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKAN V

Derya OKTAY
Katip Üye



Gülsüm TEKEOĞLU
Katip Üye



Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Yasemin GÜRSOY
Katip Üye



Hicran İZMİT
Katip Üye



AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFO ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13LI VE 13LIV PAFTA 952 ADA 1 NO'LU
PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ
BELİRLENMESİNE, GÜNEYİNDE YER
ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR
HATLARININ DÜZENLEMESİNE
VE TRAFO ALANI BELİRLENMESİNE
YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN Kaşe/İmza	Kaşe/İmza
Özge ÇİLOĞLU KELEŞ Şehir Plancısı	

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ AMACI.....	3
3. PLANLAMA SÜRECİ	4
3.1. KURUM GÖRÜŞLERİ	4
3.1.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13078612 sayılı kurum görüşü	4
3.1.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü'nün 271382 sayılı kurum görüşü	5
3.1.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (UKOME)'nün 267277 sayılı kurum görüşü	5
3.1.4. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 3141356 sayılı kurum görüşü	5
3.1.5. Enerya'nın 2025.2100.01 sayılı kurum görüşü	6
3.1.6. ADM'nin 10362 Pin Kodlu Kurum Görüşü	6
3.1.7. ASKİ'nin 11.07.2025 tarih ve 137817 sayılı Kurum Görüşü	6
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER... 7	7
5. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	7
6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	8
6.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	9
7.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
8. PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT DURUMU	9
9. PLAN KARARLARI.....	10

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, **952 Ada, 1 No'lu Parsel ile güneyinde yer alan Park Alanı** olup, yürürlükte yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde yer almaktadır. 1 no'lu parsel Yerleşik Konut Alanı SN-2 0.25/0.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Hacıfeyzullah Mahallesi, Söke'ye yaklaşık 15 km, Aydın şehir merkezine yaklaşık 90 km uzaklıktadır.

2. PLANLAMA ALANININ AMACI

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 952 Ada 1 no'lu parsel ile güneyinde yer alan Park Alanını kapsayan alan, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sahası içerisinde yer almaktadır. Bahse konu alanda ada kenarı sınırları ile mevcut yapılaşma alanı arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut Yerleşik Konut Alanı ile konut alanların yapılaşma sınırları birbiriyle örtüşmemektedir. Bu nedenle, **ada kenar hattının mevcut yapılaşma doğrultusunda yeniden**

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda **yerleşik konut alanı ile park alanı sınırları revize edilmiştir.**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan değişiklik doğrultusunda, mevcutta SN-2 0.25/0.50 olan yapılaşma koşulu A-2 0.25/0.50 olarak revize edilmektedir. Ayrıca, ADM'nin imar planına esas görüşü dikkate alınarak Trafik Alanı belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama çalışması kapsamında imar planına esas jeolojik etüt ve onaylı imar planı paftaları mevcuttur. Aynı zamanda planlama konusu doğrultusunda imara esas kurum görüşleri tamamlanmıştır.

3.1. Kurum Görüşleri

3.1.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13078321 sayılı kurum görüşü

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu alanın "Kentsel Yerleşik Alan" 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 kentinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafik vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri yer almaktadır.

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. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." hükümleri bulunmaktadır.

Mekansal 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 yapılamaz. 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

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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 alan 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 alan **5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır**" denmektedir..

3.1.2. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü'nün 271382 sayılı kurum görüşü

"952 ada 1 parsel ve çevresinde 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" şeklindedir.

3.1.3. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (UKOME)'nün 267274 sayılı kurum görüşü

"Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 952 Ada 1 no'lu parsel ile güneyinde yer alan Park Alanını kapsayan alanda, ada kenarı sınırları ile parsel sınırları(mülkiyet sınırları) arasında uyumsuzluk bulunduğu belirtilerek, ada kenarı hatları ile parsel(mülkiyet) sınırları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır. Bahse konu alanda yapılması planlanan imar plan değişikliği ile ilgili nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda" şeklindedir.

3.1.4. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 3179714 sayılı kurum görüşü

"Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, belirtilen alan üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklindedir.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİKO ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

3.1.5. Enerya'nın 2025.2100.01 sayılı kurum görüşü

"Taraflarımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, proje alanında hatlarımızın olduğu tespit edilmiş ve hatlarımızın korunarak projeye devam edilmesi koşulu ile Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklindedir.

3.1.6. ADM'nin Kurum Görüşü

"İlgi (a) yazınızda özetle; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 952 ada, 1 parsel ve yakın çevresini kapsayan alana ilişkin taslak planların ilgi (b) yazımızda belirtilenler doğrultusunda düzenlendiği bildirilmekte olup söz konusu planlama alanına yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas nihai Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazınız ekinde yer alan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında 1 adet trafo alanının ayrıldığı tespit edilmiştir. Ancak taslak planda ayrılan söz konusu trafo alanının taşıt yoluna cephesi olması gerektiğinden Ek-2'de yer alan paftadaki köşe koordinat noktaları dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi ve hazırlanan imar planının plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında, Konut Alanı, Park, Trafo Alanı ve Yaya Yolu amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

3.1.7. Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 143137 sayılı Kurum Görüşü

"Bahse konu alanda içme suyu hattımız bulunmamaktadır. Kanalizasyon hattımız bulunmaktadır. Ayrıca yol kenarından Basma ve Derin deşarj hattı geçmekte olup hattın vana odası bulunmaktadır. Ekli krokide gösterilen hatların eksen alınarak sağ 3 metre, sol 3 metre olacak şekilde koruma alanları belirtilmiştir, Vana Odasının söz konusu proje çalışması sırasında durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup, plan ve plan notlarına işlenmesi gerekmektedir. Çalışma sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı mevcut kanalizasyon hattı bulunan yerlerde Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir." şeklindedir.

İlgili tüm kurum görüşleri alınmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı kapsamında, imar planı çalışmasını engelleyici veya plan kararlarını etkileyici nitelikte herhangi bir durum bulunmamaktadır. Konuya ilişkin olarak imar planına esas kurum görüşü alınmış olup, planlama sürecine ilişkin gerekli kültürel ve tarihi değerlendirme tamamlanmıştır. **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 7169732 sayılı kurum görüşüne göre;** "Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesinde bulunan, tapunun 952 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesinde bulunan, tapunun 952 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklindedir.

Aynı zamanda **Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 311010 sayılı görüşünde** "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 22.07.2025 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir **riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı**, ayrıca anılan taşınmazda herhangi bir **riskli yapı tespitinin de bulunmadığı** tespit edilmiştir.

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 onaylamaya yetkilidir.(...) " hükmü ve 12. fıkrası; " Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare 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 gerekmektedir." şeklindedir.

5. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı, mülkiyet bilgisine ihtiyaç duyulmaksızın, Kamu Adına Resen Yaptırılacak İmar Planı veya Plan Değişiklikleri kapsamında değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, planlama süreci ilgili mevzuat çerçevesinde kamu yararı gözetilerek yürütülmektedir.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerilen alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı ve Park Alanı" kullanımına ayrıldığı görülmektedir.

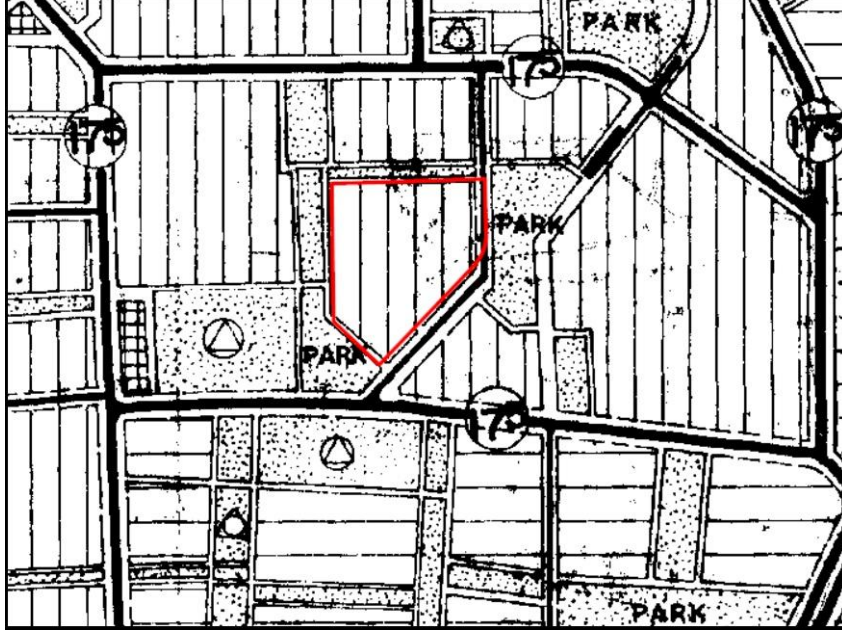
6.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Görsel 2: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

6.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



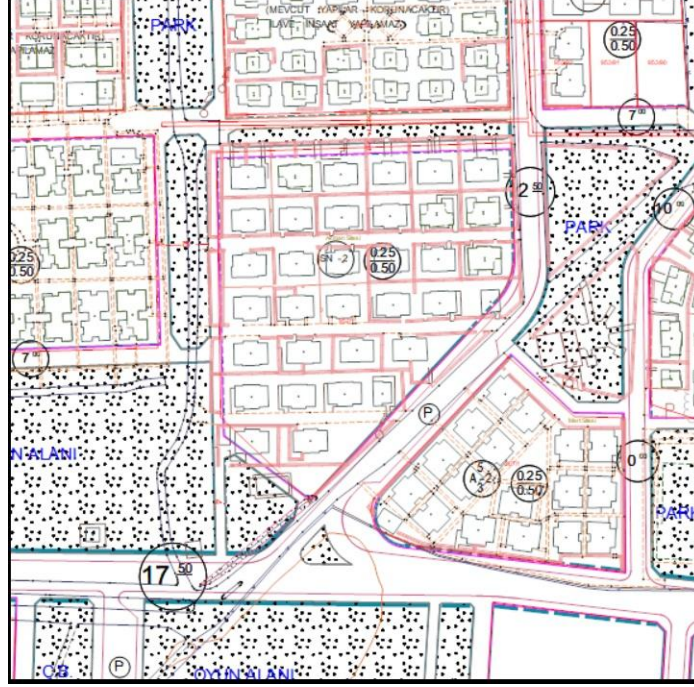
Görsel 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanının yakın çevresinde Park Alanları, Çocuk Bahçesi ve Yerleşik Konut Alanları mevcuttur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**SN-2 0.25/0.50 yapılaşma koşulunda Yerleşik Konut Alanı ve Park Alanı**” olarak planlandığı görülmektedir.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

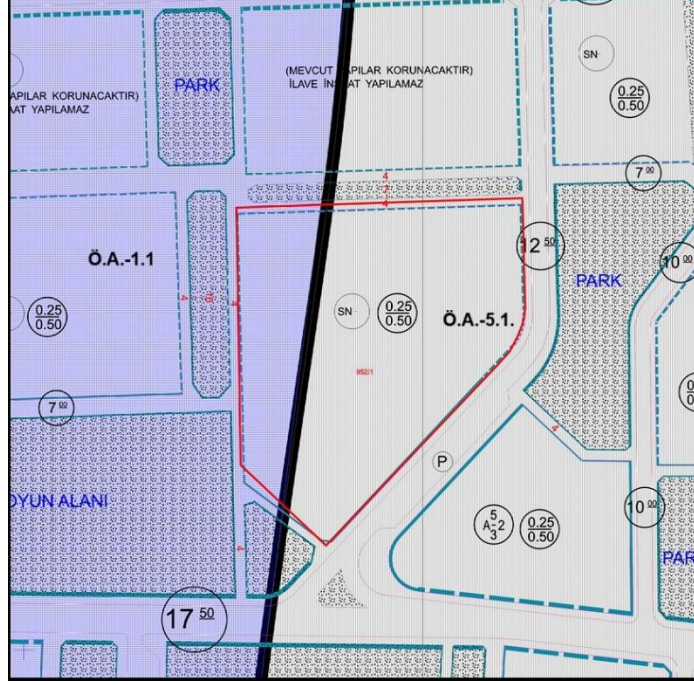


Görsel 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının Jeolojik etüt durumu; Aydın ili, Kuşadası ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından **18.03.2015** tarihli Genelge gereğince onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı, **Ö.A. – 5.1.** ve **Ö.A. – 1.1.** kapsamında kalmaktadır.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Görsel 5: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durum

9. PLAN KARARLARI

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **952 ada 1 no'lu parsel ile güneyinde yer alan Park Alanı**, yürürlükte olan **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda** yer almaktadır. 952 ada 1 parsel **Yerleşik Konut Alanı SN-2 0.25/0.50** yapılaşma koşullarında bulunmaktadır.

Söz konusu alanda yapılan incelemelerde, mevcut ada kenar sınırları ile yapıların konumlanması arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir. Plan bütünlüğünü sağlamak ve mülkiyet hakları ile uyumu temin etmek amacıyla, **koruma-kullanma dengesini sağlayarak** öneri plan hazırlanmıştır.

Bu plan değişikliği kapsamında, ada kenarı sınırının mevcut yapılaşma sınırları esas alınarak yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Söz konusu düzenleme ile birlikte, park alanının kullanım alanı artırılmış ve kentsel donatı alanlarının daha etkin kullanılabilmesi hedeflenmiştir.

İmar planına esas kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanan öneri plan çalışması sonucunda, konut alanı miktarında azalma meydana gelmiş, buna karşılık yeşil alan miktarında artış sağlanmıştır. Böylelikle, hem kamusal fayda gözetilmiş hem de planlama alanında çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

**AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Görsel 6: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Mevcut Fonksiyonlar	Alan Büyüklüğü	Öneri Fonksiyonlar	Alan Büyüklüğü
- Konut Alanı (SN-2) (0.25/0.50)	11578 m ²	- Konut Alanı (A-2) (0.25/0.50)	11467 m ²
- Park Alanı	757 m ²	- Park Alanı	825 m ²
- Trafo Alanı	-	- Trafo Alanı	43 m ²
TOPLAM ALAN	12335 m ²	TOPLAM ALAN	12335 m ²

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları şu şekildedir.

AYDIN İLİ,
KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
13L_I VE 13L_IV PAFTA, 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE,
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.03.2015 TARİHLİ GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANMIŞ OLUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
4. PLANLAMA ALANINDA OTOYOL ALANI İHTİYACININ PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOYOL YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
5. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHI, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
7. ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
8. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
9. ONAYLI KUŞADASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
11. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 7169732 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.
12. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 143137 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN İÇME SUYU VE KANALİZASYON HATLARI İLE İLGİLİ PROJE VE YÖNETMELİKLER İLE BİRLİKTE DİĞER TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.

HAZIRLAYAN Kaşe/İmza	Kaşe/İmza
Özge ÇİLOĞLU KELEŞ Şehir Plancısı	



AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 13L-IV VE 13L-IV PAFTA 952 ADA 1 NO'LU PARSELİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİNE, GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANIYLA ADA KENAR HATLARININ DÜZENLEMESİNE VE TRAFİK ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

PARK ALANI

YERLEŞİK KONUT ALANI

TRAFO ALANI

YAPILAŞMA KOŞULLARI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALAN VE SINIRI

ÖNEMLİ ALAN SINIRI

PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.03.2015 TARİHLİ GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANMIŞ OLUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
4. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK ALANI İHTİYAĞININ PARSEL SAHAŞI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHAŞI İÇERİSİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
5. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHI, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
7. ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
8. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
9. ONAYLI KUŞADASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
11. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 7169732 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.
12. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 143137 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN İÇME SUYU VE KANALİZASYON HATLARI İLE İLGİLİ PROJE VE YÖNETMELİKLER İLE BİRLİKTE DİĞER TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.