

AYDIN KUŞADASI 1. NOLU TURİZM MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Aydın İli Kuşadası İlçesi Türkmen Mah 126 ada 18 parsel S.S. Tariş Tarım Satış Kooperatifler Birliği mülkiyetindeyken 05.04.2016 tarihinde Aydın Büyükşehir Belediyesince kamulaştırılmıştır. Parsel ilçe merkezini deniz kıyısı ile ayıran Atatürk Mahallesine cepheli konumda ve denize yaklaşık 50 mt mesafededir. Parselin yüzölçümü 9.431,79 m2 olup fiiliyatta otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Resim: Alanın uydu görüntüsü (2016)



Parsel 09.04.1987 tarihli ve 19426 sayılı resmi gazetede yayımlanan 18.3.1987 tarihli ve 1987/11608 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Turizm Merkezi İlan edilmiştir. Dolayısı ile plan onaylama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığındadır. Alana ilişkin en son plan Kültür ve Turizm Bakanlığınca 15.01.2010 tarihinde onaylanmış olup mevcut imar planında E:1.00 Hmax:21.50 m yapılanma koşulu ile Turizm Tesis Alanı olarak yer almaktadır. Parsel üzerinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun (AKVKBK) 23.03.2007 tarihli

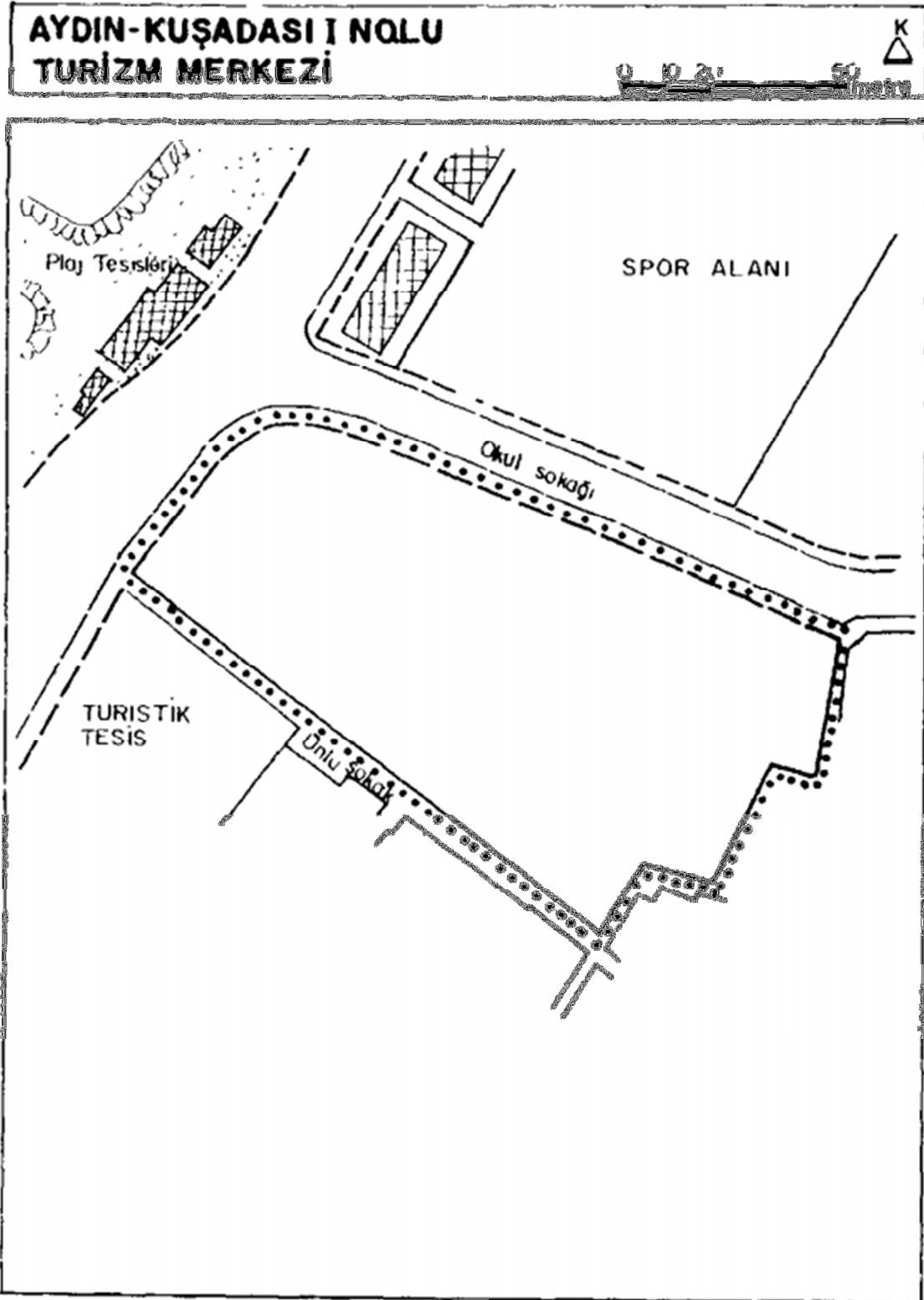
ve 781 sayılı kararı ile tescil edilen yapılar bulunmaktadır. Bu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı AKVKBK 11.06.2009 tarihli ve 2150 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.

Resim: 09.04.1987 tarihli ve 19426 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ek

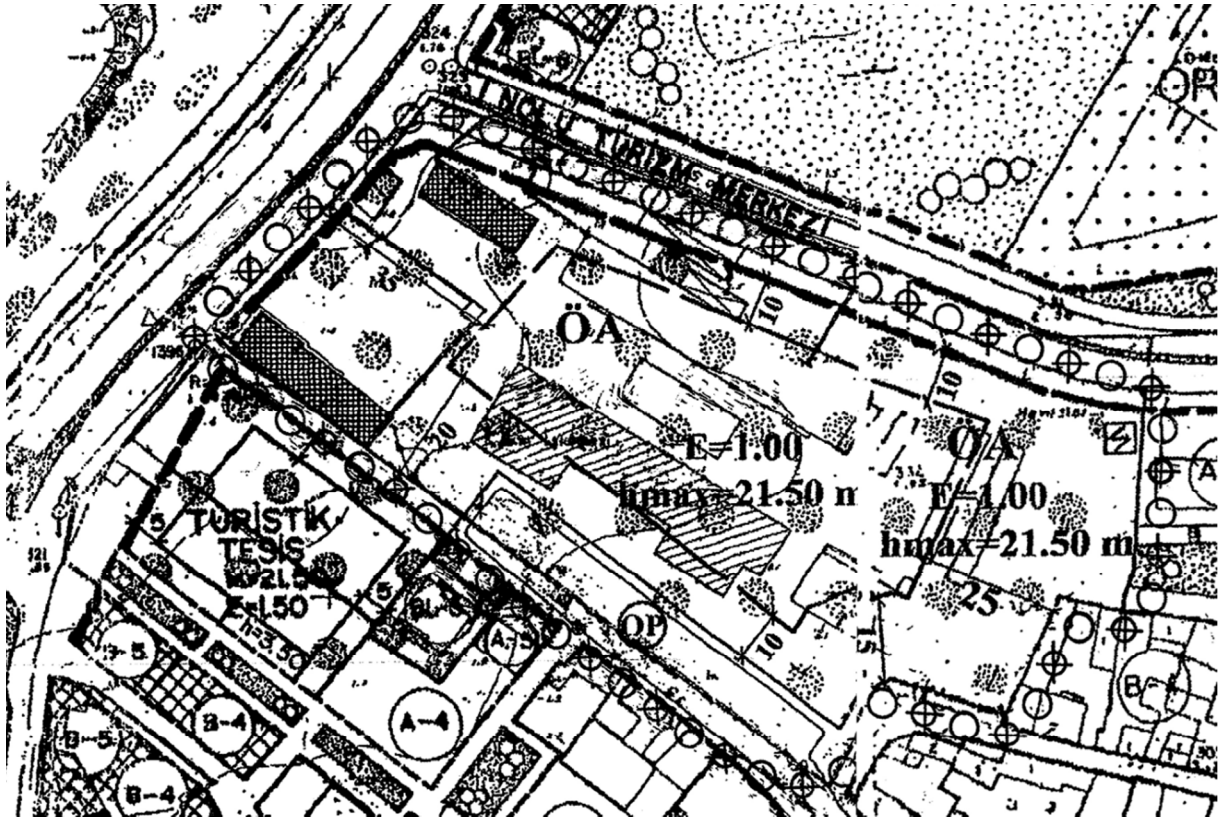
9 Nisan 1987 — Sayı : 19426

RESMÎ GAZETE

Sayfa : 7



Resim: Alanın Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı görüntüsü



Alana ilişkin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notları aşağıdaki gibidir:

- 1- 4957/2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun hükümleri geçerlidir.
- 2- Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan "İnşaat ruhsatı", "Turizm İşletme Belgesi" alınmadan "iskan ruhsatı" verilemez.
- 3- 1. Derece Deprem bölgesinde yer aldığından Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 4- Otopark zemin altında yapılabilir. Bu alan emsale dahil edilmez.
- 5- Uygulama Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülecek mimari projeye göre yapılacaktır.
- 6- İnşaat alanı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 7- Yeni yapılacak yapılarda yoldan çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Tescilli yapılara olan yaklaşma mesafesi mimari projesi ile belirlenecektir.
- 8- Parselde yapılacak her türlü kazı ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.
- 9- Jeolojik açıdan önemli alan olan planlama alanında
 - Alanın sıvılaşma riski taşıması ve taşıma gücünün düşük olması nedeniyle yapılaşmaya gidilmeden önce zemin iyileştirme yöntemleriyle (jet, grout, enjeksiyon, kazım sistemi v.b. yöntemler) alan iyileştirilmelidir.
 - Alanda yer altı suyunun 1.40x1.50 metrelerde bulunmasından dolayı bodrum kat yapılması önerilmez. Fakat projelendirmede bodrum kat yapılacaksa kazı sırasında alanda gerekli iksa yapıları ile güvenlik tedbirleri alınmalıdır.

10- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı genelgesine binaen Aydın Valiliği(Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) tarafından 14.07.2008 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporuna uyulacaktır.

11- Bu planda Belirtilmeyen hususlarda 12.02.1993 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Kuşadası İmar planı ve plan notları hükümleri geçerlidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden 25.10.2016 tarihli ve 89968 sayılı yazı ile elde edilen bu bilgiler ile Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden 08.09.2016 tarihli ve 3724 sayılı yazı ile elde edilen onaylı plana ilişkin bilgiler arasında küçük farklılıklar olduğu tespit edilmiş ancak farklılıkların sadece görsel farklılıklar olmasından ötürü göz ardı edilmiştir.

Parsel halihazırda turizm tesis alanı olarak kullanılmamakta, otopark olarak işletilmektedir. Alan Kuşadası sahilinin son boş alanı olarak gereken önem gösterilmeden atıl vaziyette kullanılırken Büyükşehir Belediyesince kamulaştırılmış ve halkın daha etkin kullanabileceği bir proje geliştirilmeye çalışılmıştır. Bununla birlikte mevcut turizm kullanım kararı ve plan notları, alanda yapılabilecek hizmet sunumunu kısıtlamış ve var olan potansiyelini engeller bir konumda yer almıştır.

Bu hususları ortadan kaldırmak amacıyla tescilli yapılarla daha iyi etkileşim sağlayacak, kentlinin ve misafirlerin günlük ihtiyaçlarını giderecek, sosyal ve kültürel etkinliklere ev sahipliği yapacak, Büyükşehir Belediyesinin idari hizmetlerini sunabileceği ilçe merkezinde, yoğun trafiğe sahip bölgede otopark imkanlarını arttıracak kullanımlara uygun bir kentsel alan lejantının getirilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Yapılan düzenleme ile alanın mevcut yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri korunarak kullanım kararı **TİCARET** alanı olarak değiştirilmiş ve plan notları da aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

- 1- Planlama alanı, Aydın Kuşadası I Nolu Turizm Merkezini kapsamaktadır.
- 2- Bu plan 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 3- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Elektrik Kuvveti Akım Tesisler Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 4- Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- 5- Aydın Valiliği (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) tarafından 14.07.2008 tarihinde onaylanan İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanan 'Revizyon İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Jeolojik Etüt Raporu' hükümleri geçerlidir.
- 6- Jeolojik açıdan önemli alan (Ö.A 5.1) olan planlama alanında:
 - a. Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan

- temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- b. Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- c. Alüvyon birimi kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı mühendislik özelliği gösteren jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taştırılmamalıdır.
- 7- Uygulama Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülecek mimari projeye göre yapılacaktır.
- 8- İnşaat alanı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 9- Yeni yapılacak yapılarda yoldan çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Tescilli yapılara olan yaklaşma mesafesi mimari projesi ile belirlenecektir.
- 10- Parselde yapılacak her türlü kazı ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.
- 11- Kadastro ile imar planı hatları arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2-3 metreye kadar olan uyumsuzlukları plan değişikliğine gidilmeden düzeltmeye belediyesi yetkilidir.
- 12- AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 21.02.2018 tarih ve 9528 sayılı görüşü doğrultusunda mevcut bina tipi trafo korunacaktır.
- 13- Ticaret alanı (T1):
Bu alanlarda sosyo-kültürel tesis alanları, belediye hizmet binası, restoran, kafe, ticari birimler, teknik altyapı ve otopark kullanımları yer alacaktır.
Emsal: 1.00 Yençok:21.50 m (5 kat) olacaktır.
- 14- Bu planda belirtilmeyen hususlarda 12.02.1993 tarihinde onaylanan 1/000 ölçekli Uygulama İmar planı hükümleri geçerlidir.

Mevcut imar planları; raster ortamında olması ve yapılışının üzerinden geçen süre içerisinde oluşan bozulmalar ile net ölçü alınamayacak şekilde olup plana göre oluşan kadastro ile uyumsuzluklar barındırmaktadır. Bu doğrultuda plan hatları belirlenirken mevcut plana göre oluşturulan kadastral hatlar referans alınmış ancak küçük farklılıkların plan değişikliğine ihtiyaç oluşturulmaması için buna ilişkin plan notu belirlenmiştir.

Yapılan düzenleme kapsamında daha önce şematik olarak gösterilen ancak zamanla yeri kesinleşen ve parsel olarak tescillenen trafo alanı planlara işlenmiştir. Mevcut plan kapsamında yapılan parsel uygulamaları sonucunda daha önceleri parselden terk edilen ancak plan değişikliği sonucu ihdasen oluşturulan 126 ada 20 parsel de bulunmakta olup alanın turizm bölgesi olmasından dolayı ihdas maliye hazinesi adına çıkmıştır. Ancak parselin mülkiyetinin Belediyeye devri ve 19 parselle birleştirilmesi işlemlerinde mutabakata varılmış çalışmalar yürütülmeye devam edilmektedir.

Resim: Alanın kadastral durumu



Hazırlanan plan değişikliği belediye mülkiyetinde yer alan parselin halka daha iyi ve çeşitli hizmet sunumunun sağlanabilmesi amacı ile kullanım kararını değiştirmek üzerine olup plan değişikliği ilgili mevzuat hükümlerin uygun olarak hazırlanmıştır.

Resim: Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

