

AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ
GÜZELÇAMLI MAHALLESİ
440 ADA 4 NO.LU PARSEL



1/1.000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ACIKLAMA RAPORU

2020



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi



1. PLAN KARARLARI

Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı mahallesinde bulunan 440 ada 4 no.lu parseli kapsayan 1/1.000 Ölçekli Güzelçamlı Uygulama İmar Planı, Kuşadası Güzelçamlı Belediye Başkanlığı tarafından 13.10.1993 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planda değişiklik yapılmış olup; 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2019 tarih ve 381 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliğinde araştırma alanı "**Park Alanı, Otopark ve Yol**" olarak belirlenmiştir.

Güzelçamlı mahalle merkezinin kuzeydoğusunda yer alan parselin yakın çevresinde konut siteleri, ticaret ve turizm kullanımları yer almaktadır. Özelleştirme kapsam ve programında yer alan 440 ada 4 no.lu parselin etkin ve verimli kullanılabilmesi için alanda inceleme ve değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

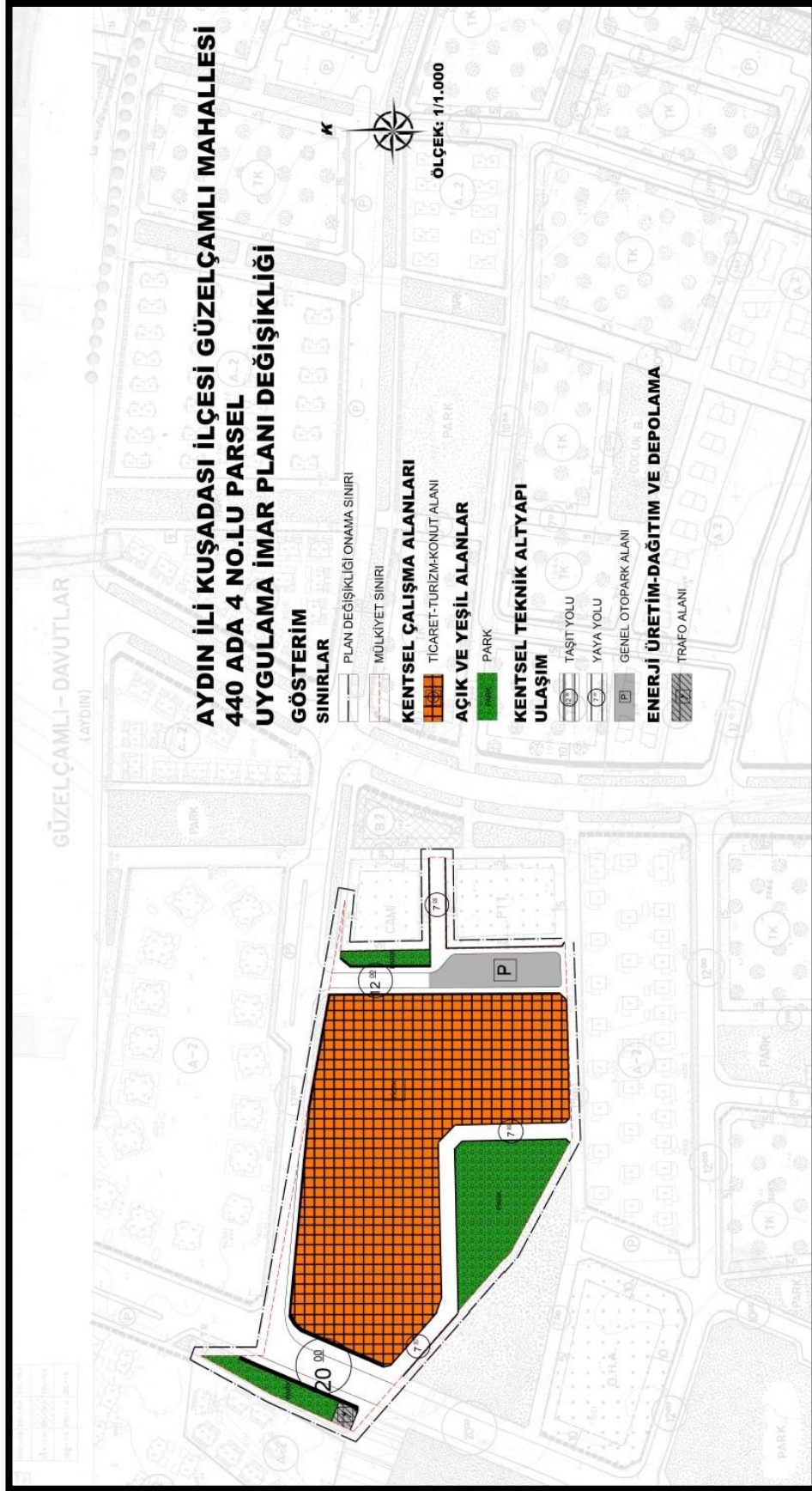
Söz konusu planlama alanında fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu, çevredeki kullanımlar göz önünde bulundurularak Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı mahallesi, 440 ada 4 no.lu parsel için *1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* hazırlanmıştır.

Bu bağlamda; Maliye Hazinesi adına kayıtlı Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Güzelçamlı mahallesi, 440 ada 4 no.lu parsel "**Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Trafo Alanı, Genel Otopark Alanı, Park ve Yol**" olarak planlanmıştır.



Parselin tapu alanı 23.24,8 m² olup hesap alanı 22.957,2 m²'dir. Dolayısıyla parselin tapu alanı ile hesap alanı arasında 282,88 m²'lik fark bulunmaktadır. Bu nedenle; planlama alanı 22.957,20 m² olarak alınmış olup planlama sonrasında alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM KONUT ALANI	14.147,42	61,63
TRAFO ALANI	116,65	0,51
PARK	3.399,35	14,81
GENEL OTOPARK ALANI	907,06	3,95
YOL	4.386,72	19,10
TOPLAM	22.957,20	100,00



ŞEKİL 1: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ GÜZELÇAMLI MAHALLESİ 440 ADA 4 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ GÜZELÇAMLI MAHALLESİ 440 ADA 4 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI;

3.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR İLE KONUT YAPILABİLEN ALANLARDIR.

3.2. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. KONUT KULLANIMI TOPLAM EMSALİN %90'INI GEÇEMEZ.

3.3. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS=0.15 KAKS=0.30 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M² OLUP KONUT SİTESİ YAPILMASI HALİNDE HER 300 M² İÇİN 1 KONUT YAPILABİLECEKTİR.

3.4. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30 YENÇOK=6.50 M (2 KAT) OLACAKTIR.

3.5. TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZM TEŞVİK KANUNU” İLE İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. TURİZM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

- OTEL YAPILMASI DURUMUNDA E=1.20 YENÇOK=15.80 M (5 KAT), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.
- MOTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUN E=0.40 YENÇOK=6.80 M (2 KAT), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.



- TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA İSE E=0.30 YENÇOK=6.80 M (2 KAT), MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²'DİR.

4. PARKLARDA; ENCÜMEN KARARIYLA,

- 1) AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 2) 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ,
- 3) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

5. 28.08.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ GÜZELÇAMLI MAHALLESİ 440 ADA 4 NO.LU PARSEL ALANIN 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLÖJİK AÇIDAN YERLEŞİME ÖNLEMLİ ALANLAR 1.1 (ÖA-1.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

6. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ GÜZELÇAMLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.