

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
CUMHURİYET MAHALLESİ, 1955 SOKAK, NO:1
KAT:3 DAİRE:10
EFELER/AYDIN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

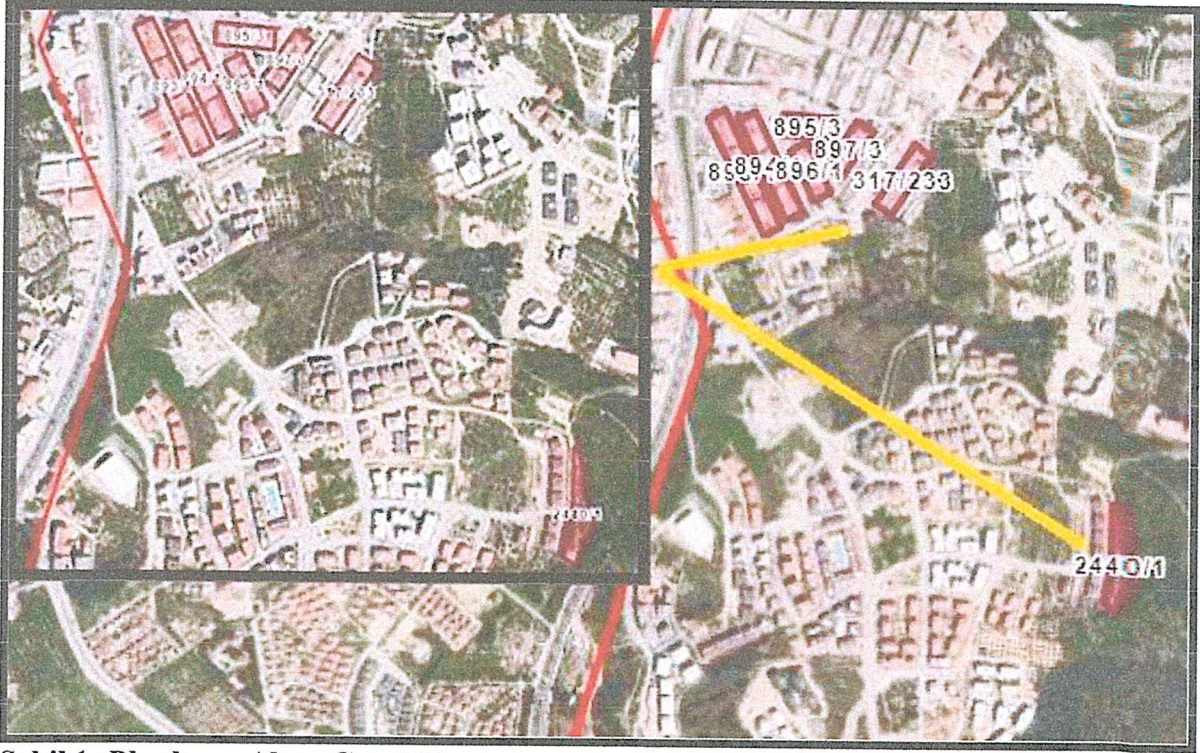
Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi 16/12/2021
Tarih ve 419 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 1. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Eğyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN:UIP: 09177392

AYDIN İLİ
KUŞADASI İLÇESİ
TÜRKMEN MAHALLESİ
MUHTELİF ALANLAR

1-PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

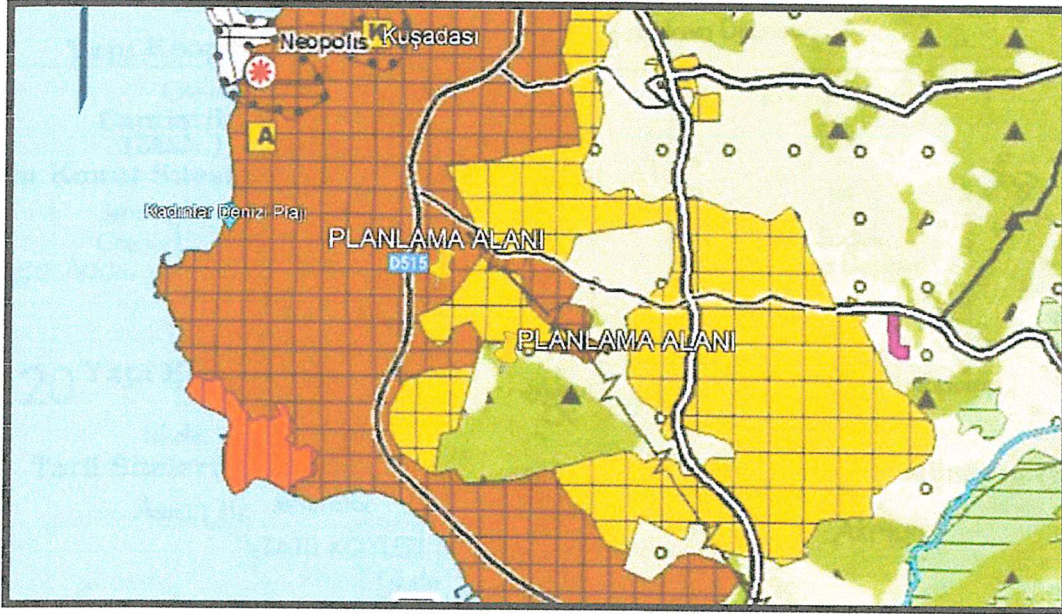
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi 2440 ada 1 parsel, 317 ada 233 parsel kuzeyi, 893 ada 1 parselin kuzeyi, 894 ada 1 parselin kuzeyi, 895 ada 3 parselin doğusu, 896 ada 1 parselin kuzeyi ve güneyi, 897 ada 3 parselin güneyinden oluşmaktadır. Söz konusu parseller Kuşadası kentsel yerleşme alanının doğu yönünde kentsel gelişme alanı ve orman alanı dahilinde, yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu

2. ALANIN PLAN HİYERARŞİSİNE GÖRE

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerilen alan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 317 ada 233 parselinin kuzeyi, 893 ada 1 parselin kuzeyi, 894 ada 1 parselin kuzeyi, 295 ada 3 parselin doğusu, 896 ada 1 parselin kuzeyi ve güneyindeki alanlar yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli alan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 19.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan değişiklik kapsamında "Kentsel Yerleşik" alanında yer alırken 2440 ada 1 nolu parsel "Tarım Alanı" kullanımında bulunmaktadır.



Şekil 2: Yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

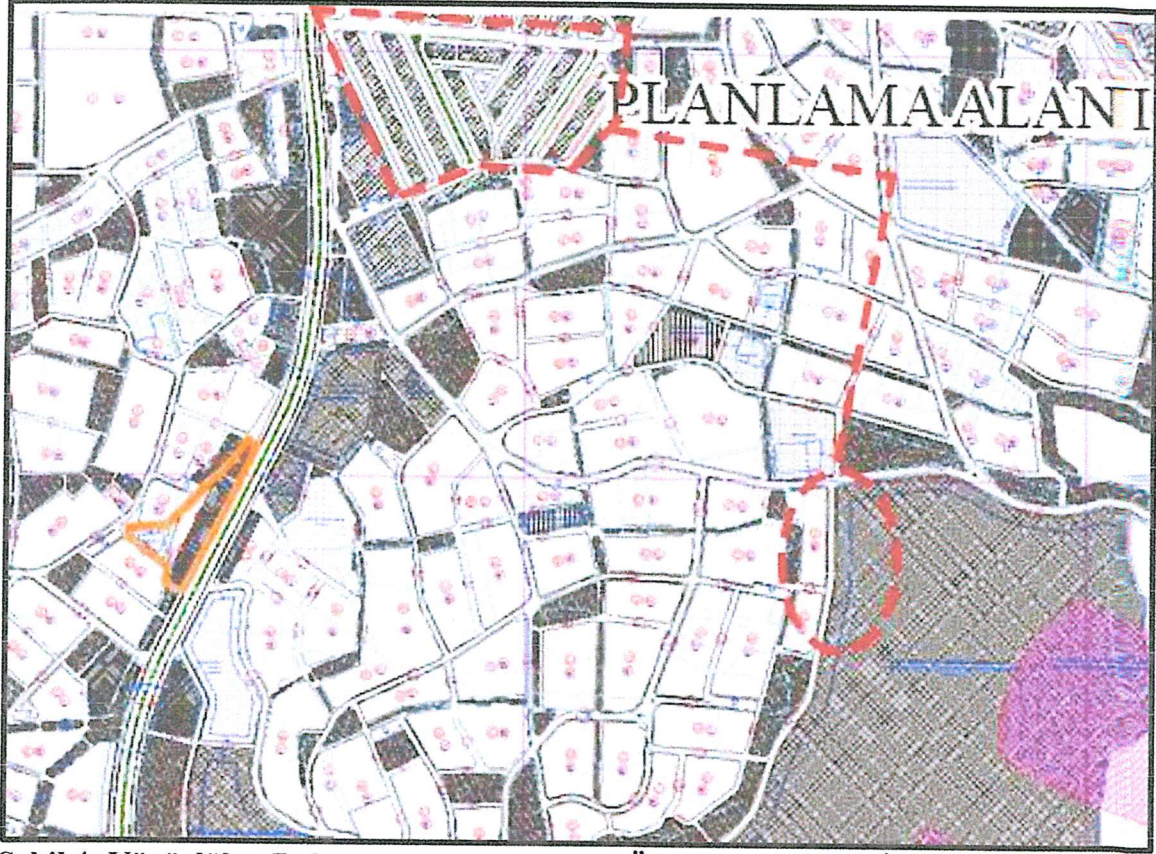
Plan hiyerarşisine göre, 317 ada 233 parsel kuzeyi, 893 ada 1 parselin kuzeyi, 894 ada 1 parselin kuzeyi, 895 ada 3 parselin doğusu, 896 ada 1 parselin kuzeyi ve güneyi, 897 ada 3 parselin güneyi bulanan alanları içeren planlama küçük sanayi sitesi içinde bulunan park alanlarında bulunmaktadır.

2440 ada 1 parsel ise 07.06.2017 tarih ve 2017/773 sayılı mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmiştir. Planın iptal edilmesiyle 2440 ada 1 parsel plansız alan konumuna düşmüştür.



Şekil 3: Yürürlükte Bulunan Kuşadası 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanında ve plansız alan konumunda bulunmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükte Bulunan Kuşadası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. JEOLojİK DURUM

Aydın İli, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiş “Türkiye Deprem Haritası ve Parametre Değerleri Hakkında Karar” da yayımlanmış deprem haritası üzerinde incelendiğinde ivme değerine göre yüksek yer ivmesine sahip alan (yüksek tehlike) olarak değerlendirilmektedir. Proje kapsamında depremi tetikleyecek herhangi bir faaliyet gerçekleştirilmesi söz konusu değildir.

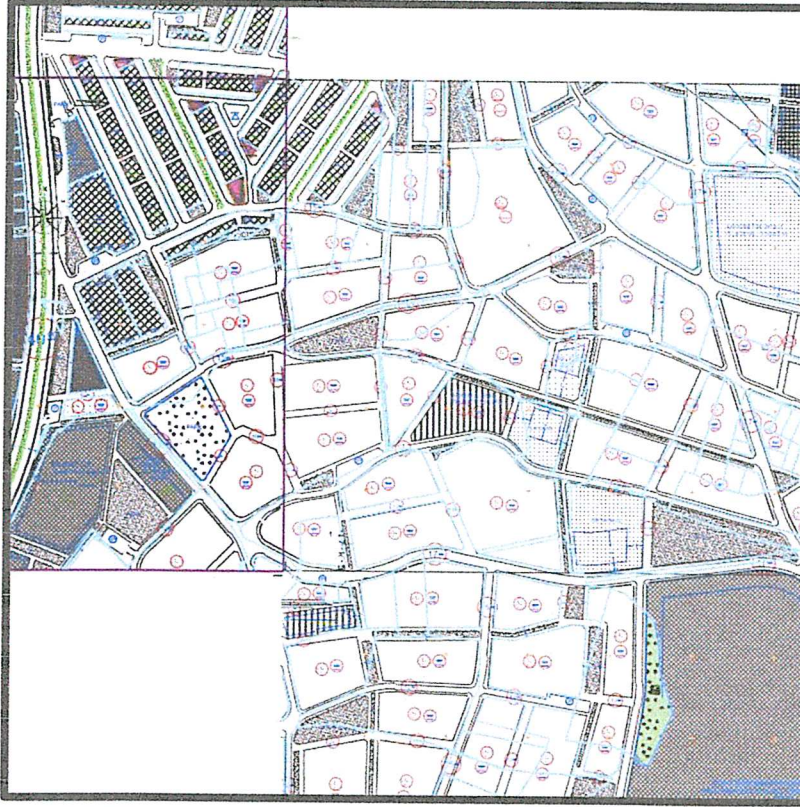
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önemli Alan 2.1 (Ö.A- 2.1- B): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.

Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve hükümlerine uyulması zorunludur.

4. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu olan 2440 ada 1 parsel, 317 ada 233 parsel kuzeyi, 893 ada 1 parselin kuzeyi, 894 ada 1 parselin kuzeyi, 895 ada 3 parselin doğusu, 896 ada 1 parselin kuzeyi ve güneyi, 897 ada 3 parselin güneyinde bulunan alanlar, park alanı olarak kullanılmamakta, bitişiğinde bulunan sanayi dükkanlarını depo alanları olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle yapılacak olan imar planı değişikliği ile toplamda 1374 m² alan büyüklüğündeki park alanlarının ticaret alanına dönüştürülmesiyle, fiilen işgal edilen alanların kullanım hakkı tamamen kamu eline geçecektir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi ile oluşturulan ticaret alanlarında, Yençok=4.00 m. bina yüksekliğine sahip, yapılaşma nizamı olarak kitle önerisinde bulunulmuştur.

Ayrıca ticaret alanına dönüştürülen park alanlarına eş değer alan olarak, 07.06.2017 tarih ve 2017/773 sayılı mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilen alanda, yaklaşık 4066 m² rekreasyon alanı oluşturulmuştur.



Şekil 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bu kapsamda zorunlu nesnel ve teknik gerekçelere dayanan önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde plan ana kararlarına, sürekliliğine ve bütünlüğüne uyulduğu, planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Memnune BAHÇİVAN
Şehir Plancısı- Plan Müellifi
Oda Sicil No:1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.03.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN KUŞADASI KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR
3. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI KUŞADASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

MEMNUNE BAĞÇIVAN
ŞEHİR PLANCISI-1000
Çağışanlar 35020
Tel: 0546 652 57 47
E-mail: memnunebagciwan@gmail.com