



TASARIM PLANLAMA

Cumhuriyet Mahallesi, Candan Tarhan Bulvarı, No:15, Daire:15
Kuşadası/AYDIN

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/12/2021

Tarih ve ...420 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar

Kanununun 5. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı

Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. maddesinin

b bendi ile onaylanmıştır.

PIN: ...NIP: 09396780

AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAH. 428 ADA, 1 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMSAL NİTELİĞİ

Plan değişikliğine konu olan alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, tapunun 428 ada, 6374,02 m² alan büyüklüğüne sahip olan 1 nolu parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel Kuşadası, Türkmen Mahallesi, Zincirli Kuyu mevki sınırları içerisinde, kentsel yerleşme alanında bulunmaktadır. Alanın batısında D515 Karayolu, güneyinde Aydın Bulvarı yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

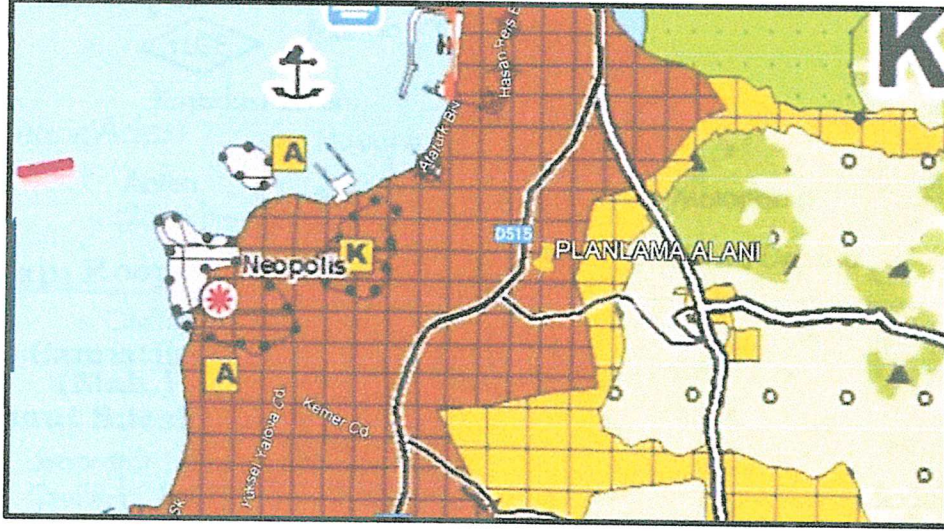
1.2. JEOLJİK- JEOTEKNİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmış olan Nazım ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı (ÖA-2.1-B) yani **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenmiştir.

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

a. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

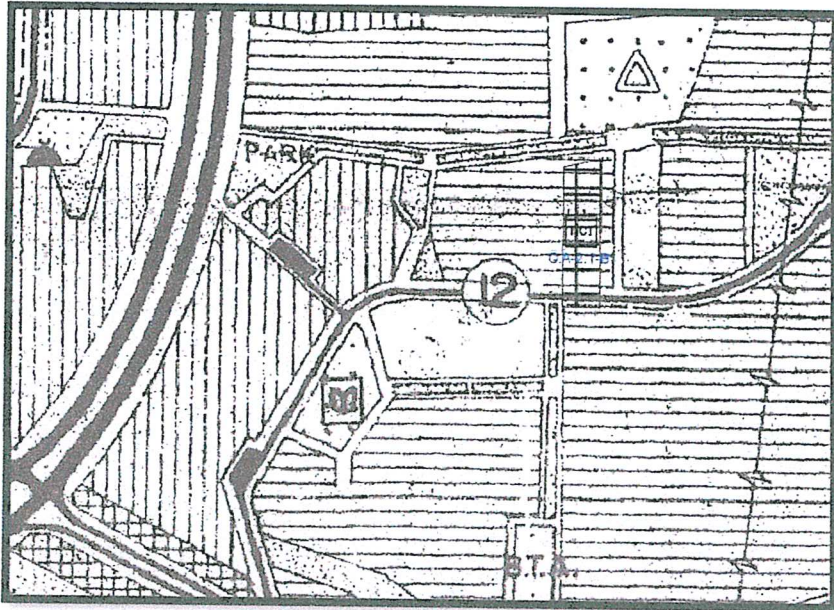
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerilen alan yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme” alanında yer almaktadır. Bu plan verilerine göre, 2025 yılı plan dönemi sonunda Kuşadası ilçe merkezi kentsel nüfusu 293.500 kişi olarak kabul edilmiştir.



Şekil 2: Yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (AYDIN-M 18)

b. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

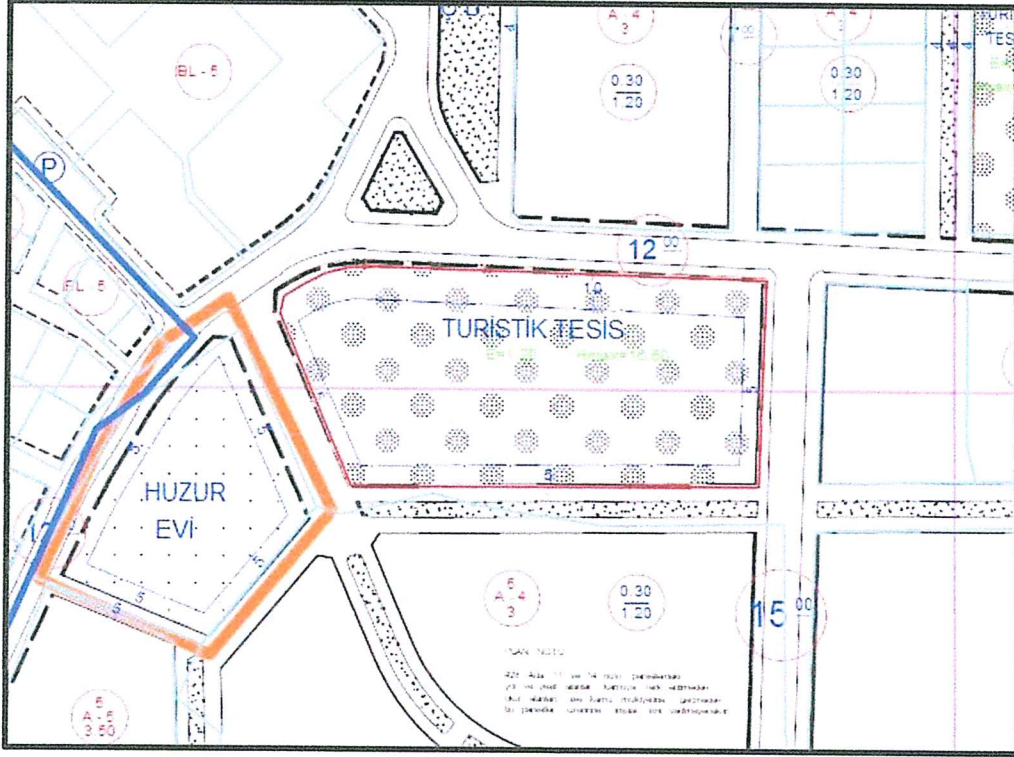
Plan hiyerarşisine göre, 428 ada, 1 nolu parseli içeren planlama alanı, üst ölçek planın alt ölçeğindeki yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Kuşadası Nazım İmar Planında Turizm Alanı kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Yürürlükte Bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği (19-18 KL)

c. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

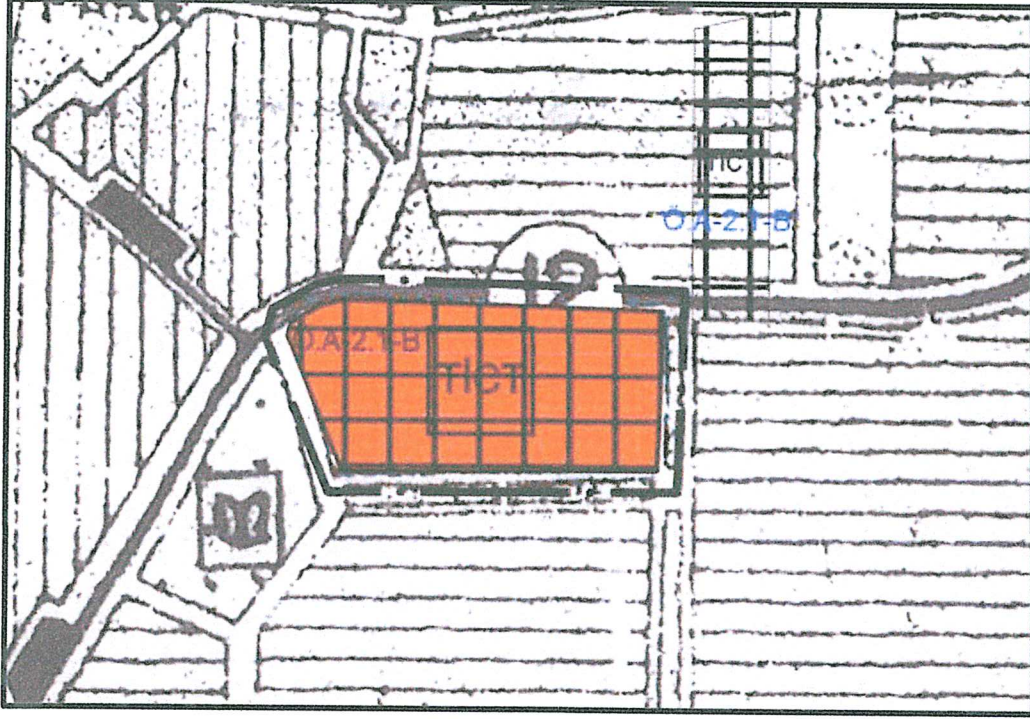
Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, planlama alanında $E=1.20$ $H_{max}=16.50$ şartlarında; 12 m.'lik yol cephesinden 10, diğer cephelerden 5 m. olmak üzere yapı yaklaşma mesafesi verilen Turistik Tesis kullanımı getirilmiştir.



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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisine konu olan 428 ada, 1 nolu parseldeki bölgenin ihtiyaç duyduğu ticaret faaliyetlerinin yapılabilmesine imkân sağlamak üzere 1/5000 ölçekli Kuşadası Nazım İmar Planında parseldeki "Turistik Tesis" alan kullanımının "Ticaret+Turizm" olarak dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Böylelikle ulaşılabilirlik imkânları da yüksek olan bölgede ticari faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesine yönelik çözüm üretilmesi amaçlanmaktadır. Bu imar planı değişikliğinin nesnel ve teknik gerekçesini oluşturmaktadır.



Şekil 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri imar planı değişikliğinin üst ölçek **plan** ana kararlarına uygun olduğu, 1/5000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Ayşe Nur KÜÇÜK
Şehir Plancısı
Oda Sicil No:7713

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