



TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
317 ADA 323 PARSELİN BİR KISMI, 293 PARSEL VE 166
PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2018

İÇİNDEKİLER

1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	4
2. PLANLAMA ALANI	6
3. ULAŞIM.....	7
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	8
4.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
4.4. PLANLARIN İPTALİ	11
5. DOĞAL YAPI.....	12
5.1. EŞYÜKSELTİ	12
5.2. EĞİM	13
5.3. BAKI.....	14
5.4. YERLEŞİME UYGUNLUK	15
6. DEMOGRAFİK YAPI.....	19
7. FİZİKSEL YAPI	20
7.1. MÜLKİYET.....	20
7.2. GÖZLEM PAFTASI	21
8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI.....	26
9. PLANLAMA ALANI İÇİN ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ VE İLGİLİ DİĞER BELGELER	28
10. SENTEZ.....	34
11. PLAN TEKLİFİ GEREKÇESİ	35
12. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN TEKLİFİ.....	36

Harita 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenleme Planı.....	8
Harita 2 : 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Harita 3: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
Harita 4: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....	12
Harita 5: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	13
Harita 6: Planlama Alanı Bakı Analizi.....	14
Harita 7: Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi	17
Harita 8: Planlama Çalışmasına Konu Parseller.....	20
Harita 9: Gözlem Paftası	21
Harita 10 : Fotoğraf Çekim Yönleri	24
Harita 11: İlkokul ve Ortaokul Alanları Erişim Mesafeleri	26
Harita 12: Lise ve BHA Erişim Mesafeleri	27
Harita 13: Dini Tesis Alanı ve Park- Çocuk Oyun Alanı Erişim Mesafeleri.....	27
Harita 14: Kurum Görüşleri Paftası	33
Harita 15: Çalışma Alanı Sentez Çalışması	35
Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Teklifi.....	37
Şema 1: İlin Konumu	4
Şema 2: İlçenin Konumu.....	4
Şema 3: Planlama Alanının Konumu	5
Şema 4: Çalışma Alanı Konumu ve Çevresi	5
Şema 5: Planlama Alanı Büyüklüğü	6
Şema 6: Kuşadası ve Çevresi Ulaşım İlişkileri	7
Tablo 1: Aydın İlçeleri 2017 Yılına Göre Nüfusları	19
Tablo 2: Kuşadası İlçesi Türkmen Mah. Yıllara Göre Nüfus	19
Tablo 3: Mülkiyet Durumu	20
Tablo 4: Plan Teklifine Göre Konut Alanları Büyüklükleri.....	38
Tablo 5: Plan Teklifine Göre Teknik Altyapı ve Donatı Alanları Büyüklükleri.....	38
Fotoğraf 1: 1 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü	22
Fotoğraf 2: 2 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü.....	22
Fotoğraf 3: 3 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü.....	22
Fotoğraf 4: 4 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü	23
Fotoğraf 5: 5 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü.....	23
Fotoğraf 6 : 6 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü.....	23
Fotoğraf 7: 7 Numaralı Bakış Açısına Göre Güney Yönü.....	23
Fotoğraf 8: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-13 Numaralı Bakış Açılarında Görünüş	25
Fotoğraf 9: 10-11-12 Numaralı Bakış Açılarında Görünüş	26

1. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ



Şema 1: İlin Konumu

Aydın İli Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer almaktadır.



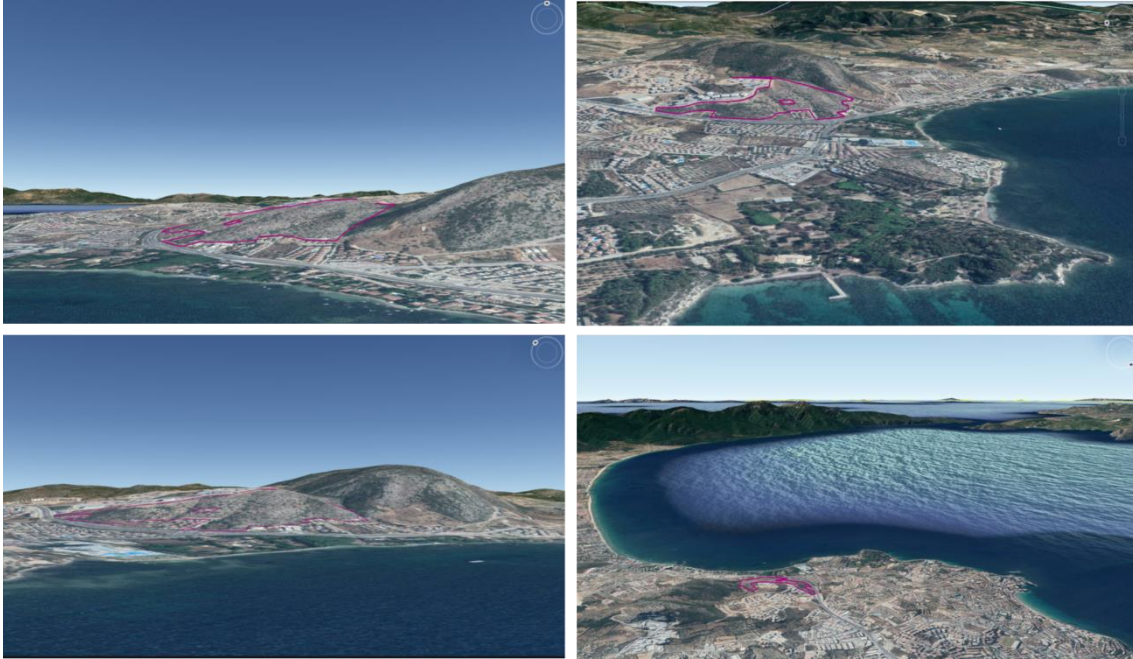
Şema 2: İlçenin Konumu

Aydın doğuda Denizli, güneyde Muğla, kuzeyde İzmir ile komşudur. Toplam nüfus bakımından Ege Bölgesi'nde İzmir ve Manisa'dan sonra en fazla nüfusa sahip ildir. Planlama alanının yer aldığı Kuşadası ilçesi Aydın ilinin en batısında yer almaktadır.



Şema 3: Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Kuşadası Merkez'in güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanının kuzey, batı ve güneyinde konut alanları doğusunda ise yerleşik olmayan alan bulunmaktadır.



Şema 4: Çalışma Alanı Konumu ve Çevresi

2. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, Aydın ili Kuşadası ilçesi Türkmen Mahallesi'nde yer alan toplam büyüklüğü 193.960 m² olan 317 ada 323 parselin bir kısmını, toplam büyüklüğü 446 m² olan 317 ada 293 parsel ve toplam büyüklüğü 431 m² olan 317 ada 166 parselin tamamını kapsamaktadır. Alanın en geniş kısmı 615 m iken en uzun kısmı 750 m'dir. Planlama alanı 193.258 m²'dir.

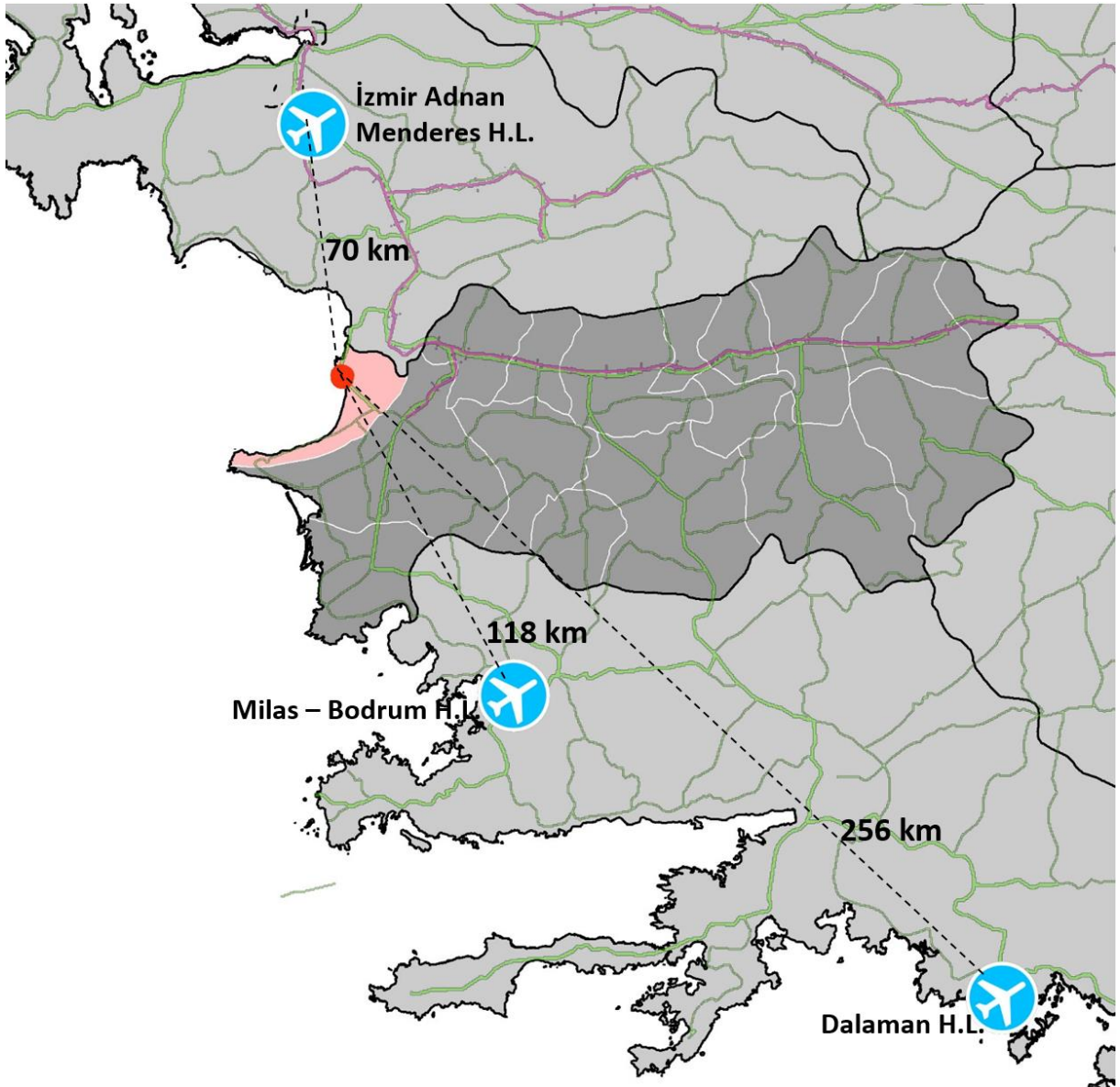


Şema 5: Planlama Alanı Büyüklüğü

3. ULAŞIM

Aydın'ın ilçelerinden biri olan Kuşadası, Aydın il merkezine 52 km ve İzmir il merkezine yaklaşık olarak 66 km uzaklıkta bulunur.

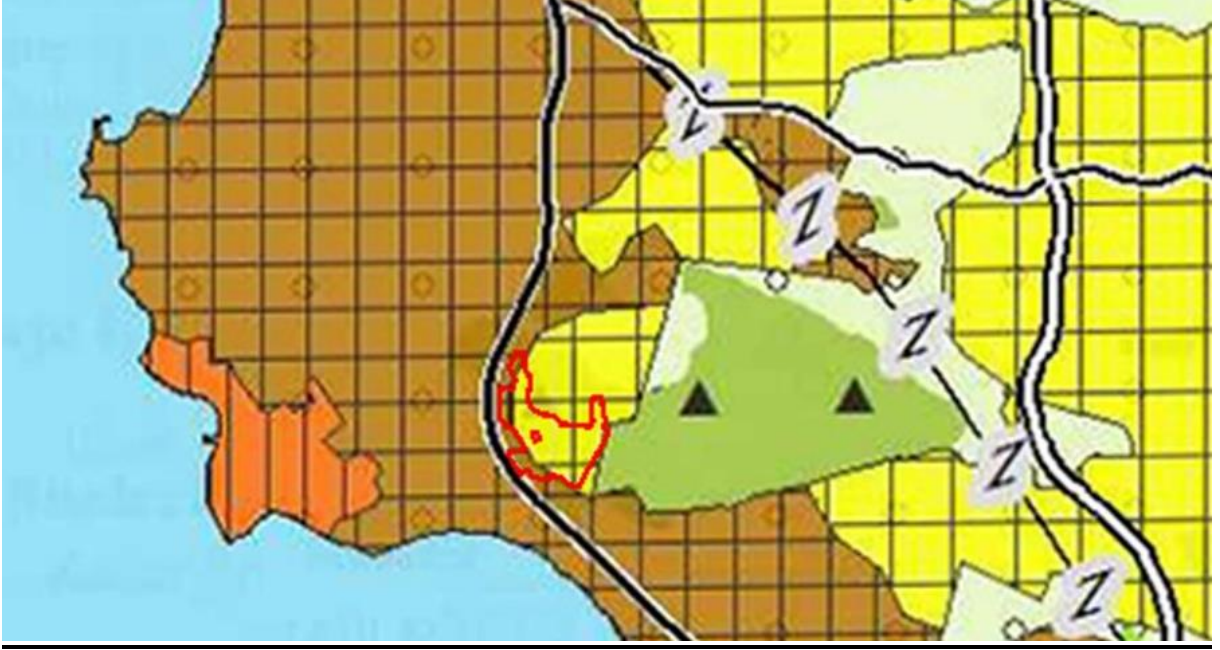
Çalışma Alanı, Selçuk- Kuşadası-Söke Devlet Yolunun Kuşadası şehir geçişi üzerinde yer almaktadır. Çalışma Alanına, Çamlık Tren istasyonu yaklaşık 13 km, Selçuk Tren İstasyonu yaklaşık 20 km, İzmir- Aydın Otoyolu yaklaşık 30 km mesafededir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı karayolu ile 70 km, Milas Bodrum Havalimanı 118 km, Dalaman Havalimanı 256 km mesafededir.



Şema 6: Kuşadası ve Çevresi Ulaşım İlişkileri

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1. Çevre Düzeni Planı



Harita 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenleme Planı

09.03.2011 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında Aydın ilinin 2025 yılı için yapılan projeksiyon toplam nüfusu 1.966.131 kişi olarak hesaplanmış olup kentsel nüfusu 1.706.806 kişi, kırsal nüfusu ise 259.325 kişidir.

Aydın ilinde Kuşadası ilçesinin Çevre Düzeni Planında 2025 yılı için belirlenen nüfusu 289.895 kişidir. Kuşadası merkez nüfusu 2000 yılında 47.661'dir. Yapılan projeksiyon sonucu 2025'te 285.060 olacağı öngörülmüştür.

Çevre Düzeni Planında, Aydın ilinin batısında kalan Kuşadası, Söke ve Didim ilçeleri arasında Söke merkezli etkileşim ve gelişme eğiliminin söz konusu olduğu ifade edilmektedir.

Proje alanı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Çalışma alanı 07.06.1991 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Kuşadası Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Nazım İmar Planında çalışma alanı “Belediye Özel Planlama Alanı” lejantında kalmaktadır. Plan notlarında Belediye Özel Planlama Alanında turizm, rekreasyon, ticaret ve sosyal-kültürel tesisler yer alabileceği belirtilmektedir.

Nazım İmar Planı incelendiğinde meskûn konut alanları için 450 ki/ha, 225 ki/ha ve 150 ki/ha olmak üzere üç farklı yoğunluk değerinin, gelişme konut alanları için ise 450 ki/ha, 225 ki/ha ve 110 ki/ha olmak üzere üç farklı yoğunluk değerinin verildiği görülmektedir.

1/5000 ölçekli plana açılan dava sonucunda planlama alanının içinde bulunduğu pafta 07.06.2017 tarihinde plan iptal edilmiştir.



Harita 2 : 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Çalışma Alanı, 08.02.1994 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planda çalışma alanında Belediye Özel Planlama Alanı (%57), Kültürel Tesis Alanı (%7.5), Park (%32), Konut (%0.3) ve yol (%3) fonksiyonları görülmektedir.

Belediye Özel Planlama Alan E=0.30 Yençok= 13.50 olarak planlanmış olup içerisinde Turizm Rekreasyon, Ticaret, Sosyal ve Kültürel Tesisler yer alabilir.

Planlama alanının çevresi ve kent merkezi ele alındığında uygulama İmar Planına verilen emsal değerleri çok değişken olup konut alanları 1.20, 0.90, 0.75, 0.60, 0.50, 0.40 ve 0,15 gibi değerler almaktadır.

1/1000 ölçekli plana açılan dava sonucunda planlama alanının içinde bulunduğu pafta 07.06.2017 tarihinde plan iptal edilmiştir.



Harita 3: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Çalışma alanının kuzeyinde ve güneyinde olmak üzere parsel bazında iki adet plan tadilatı bulunmaktadır. Bunlardan biri alanın kuzeyinde bulunan 2318 ada 1 parsel ve 2196 ada 8 parselleri etkileyen yol değişikliğidir. Bir diğeri ise alanın güneyinde ve kısmen içinde kalan 317 Ada 328 Parselin fonksiyonu 07.07.2011 tarihinde yapılan plan değişikliği ile Konut Alanından Akaryakıt İstasyonu fonksiyonuna geçirilmiştir.

4.4. Planların İptali

Alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olmasının zorunlu olduğu fakat 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Danıştay 6. Dairesi tarafından iptal edildiğinden Kuşadası İlçesinin Çevre Düzeni Planı bulunmadığı dolayısıyla 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yapılan değişikliklerin üst ölçekli plan bulunmadan yapıldığı ve üst ölçekli plan bulunmadan alt ölçekli planlarda değişiklik yapılamayacağı gerekçesiyle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda yapılan değişikliklerin hukuka aykırı olduğu iddialarıyla iptali istemiyle açılmıştır.

Söz konusu dava gerekçeleri:

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret" ve "Sosyo-Kültürel Tesisler" plan kararlarının sınırlarının belirtilmemiş olması,
- "Belediye Özel Planlama Alanı (Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesisler)" plan kararı için Uygulama İmar Planı paftalarında "E=0.20, Yençok=7.5 m.)" ve E=0.30. Yençok=13.50 m." şeklinde iki farklı yapılaşma koşulunun öngörüldüğü,
- "Ticaret Alanı" kararlarının alansal büyüklüğü ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında; planın "Ticaret" alanları açısından dengesini önemli ölçüde değiştirebilecek bir değere sahip olması ve kentin çeperinde bu büyüklükte bir "Ticaret Alanı" öngörülmüş olmasının da plan bütünlüğüne aykırı bulunduğu,
- Dava konusu imar planlarında söz konusu "Sosyo-Kültürel Tesisler" in ne olacağına ilişkin detaylı bir açıklama, analiz ya da gerekçe bulunmadığı,
- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının mevcutta yürürlükte olan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda, dava konusu alanda kentsel kullanım alanları öngörülmemiş plan kararları öngördüğü
- Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında dava konusu parsel için öngörülmüş olan "Belediye Özel Planlama Alanı" plan kararı ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında dava konusu parsel için öngörülmüş olan "E=0.30, Yençok=13.50 m. yapılaşma koşullu Belediye Özel Planlama Alanı (Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesisler)" plan kararlarının üst ölçekli plan kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına, plan bütünlüğüne ve kamu yararına bu sebeplerle de hukuka aykırı olduğu.

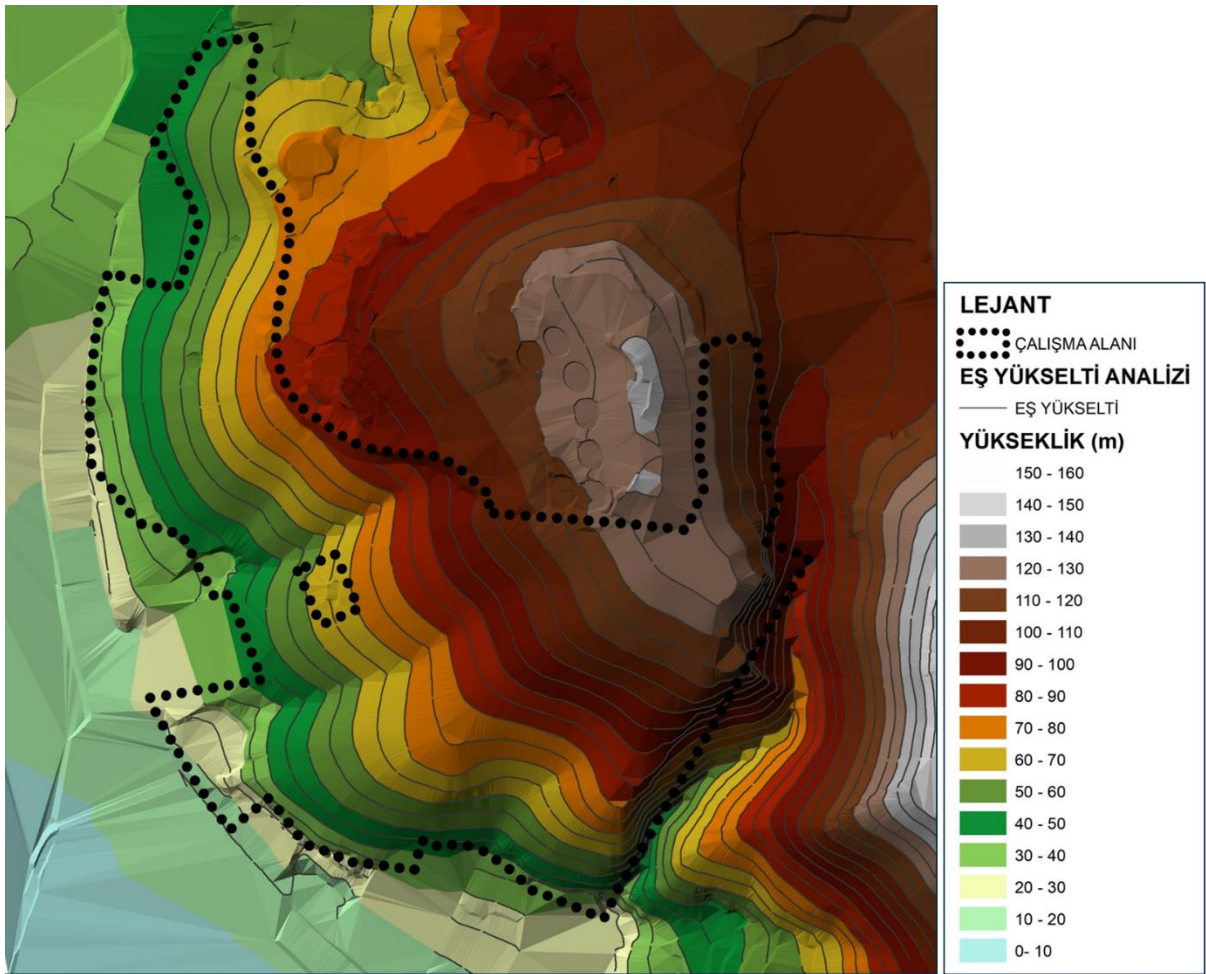
olarak sıralanmıştır ve 07.06.2017 tarihinde "Dava Konusu İşlemlerin İptaline" karar verilmiştir.

5. DOĞAL YAPI

Analiz aşamasında alanda yapılan çalışmaların en başında topoğrafya analizi, arazinin hangi yönlere doğru yükselip alçaldığını (sırt, vadi, tepe), yöneliş açısından hangi yönlerin hâkim olduğunu, eğim yüzdesine göre yerleşim açısından uygun olan ve olmayan bölgelerin belirlenmesi amacıyla yapılmaktadır.

5.1. Eşyüksekti

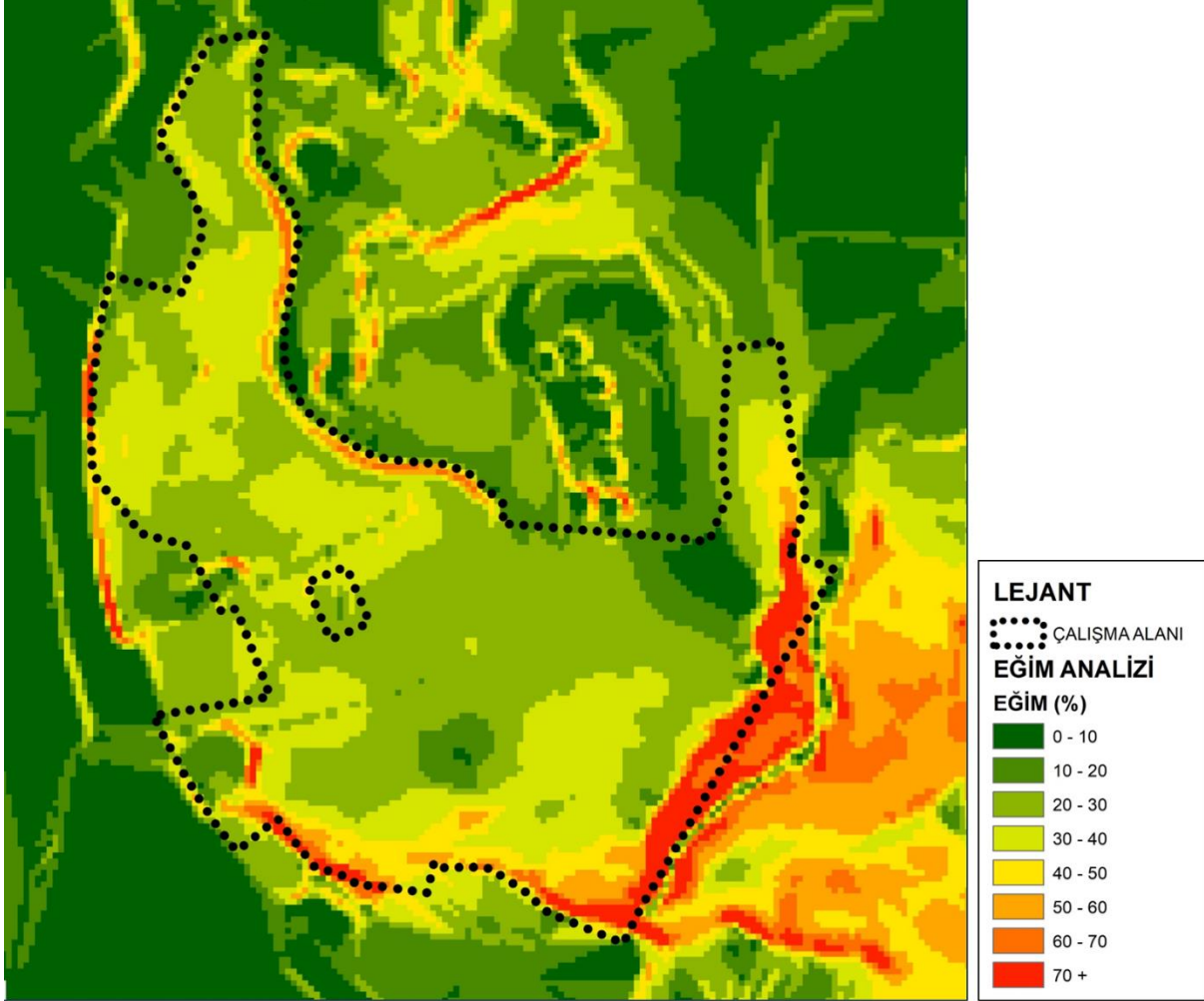
Çalışma alanında yapılan eş yüksekti analizine göre alanın güney batısından kuzey doğusuna gidildikçe 20 m kotundan 125 m kotuna doğru kademeli olarak çıkılmaktadır. Alanın en yüksek bölümü olan doğusunda 125 m kotuna ulaşılmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

5.2. Eğim

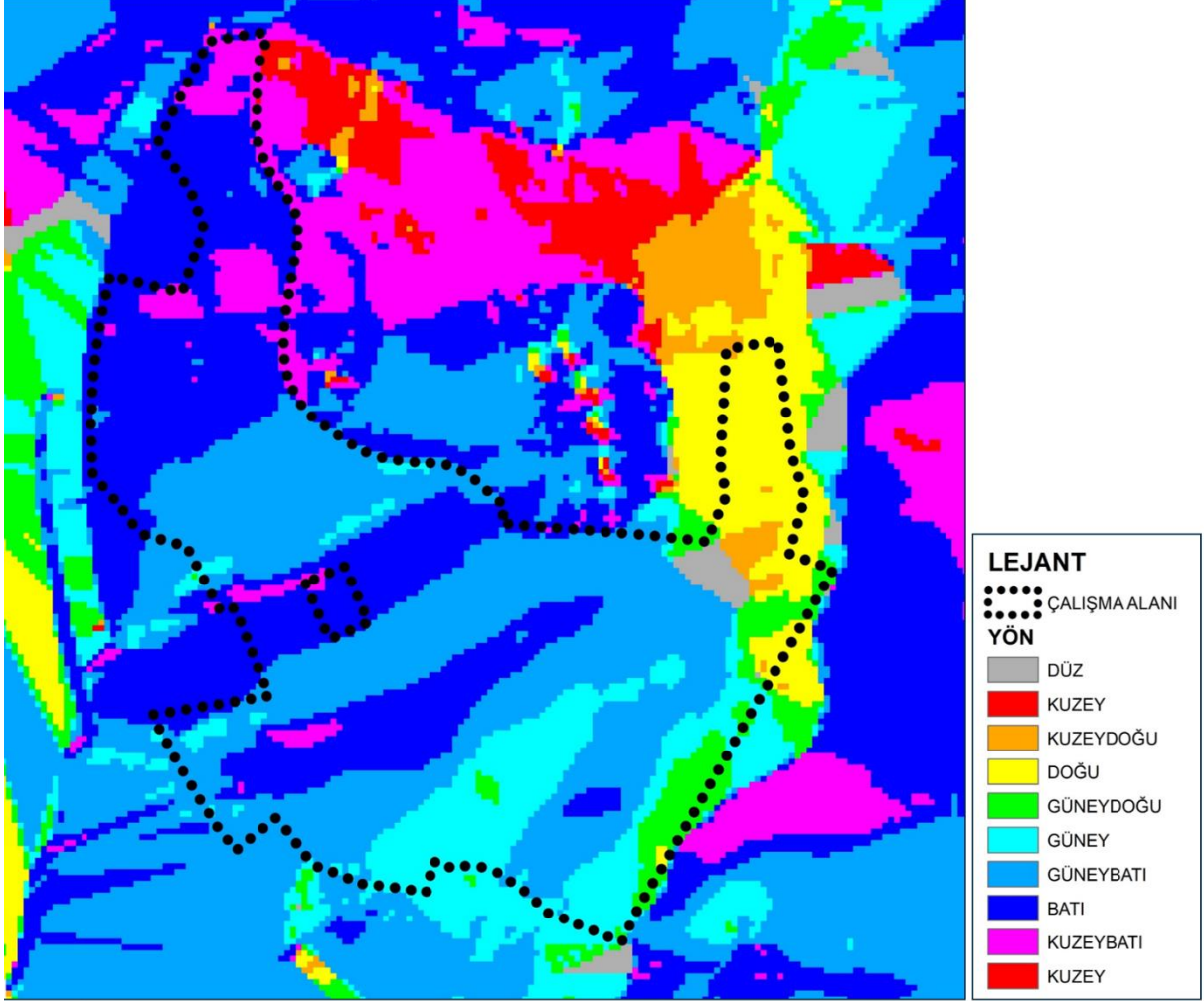
Eğim analizi %0-%10, %10-%20, %20-%30, %30-%40, %40-%50, %50-%60, %60-%70 ve %70 ve üzeri olmak üzere 8 kategoride incelenmiştir. Çalışma alanında eğim en az %0-10 arasında iken en fazla %70 olduğu görülmektedir. Alanın genelinde %20-30 ve %30-40 eğimin hâkim olduğu görülmektedir. Özellikle alandaki %60-70 ve %70 üstü eğim aralıklarına sahip bölgesinin planlama alanın güneydoğu ucunda olduğu göze çarpmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Eğim Analizi

5.3. Bakı

Çalışma alanında yapılan Bakı analizine göre alan güney, güney batı ve batı yönlerine yönelmektedir. Alanın kuzey doğu ucunun ise doğuya yönlendiği görülmektedir.



Harita 6: Planlama Alanı Bakı Analizi

5.4. Yerleşime Uygunluk

Aydın ili, Kuşadası İlçesi 8500 Ha alanın Mikrobölgeleme Etüt çalışması sonucu hazırlanan rapor ve paftalar 2015 yılında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Mikrobölgeleme Etüt çalışmasında 317 ada, 323 parseli kapsayan alanının büyük bir kısmının İnceleme Alanı Dışı (İAD) kalan kısmının Ö.A.2.1.B olduğu görülmektedir.

Ö.A.2.1.B.: Bu alanlar önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlardır.

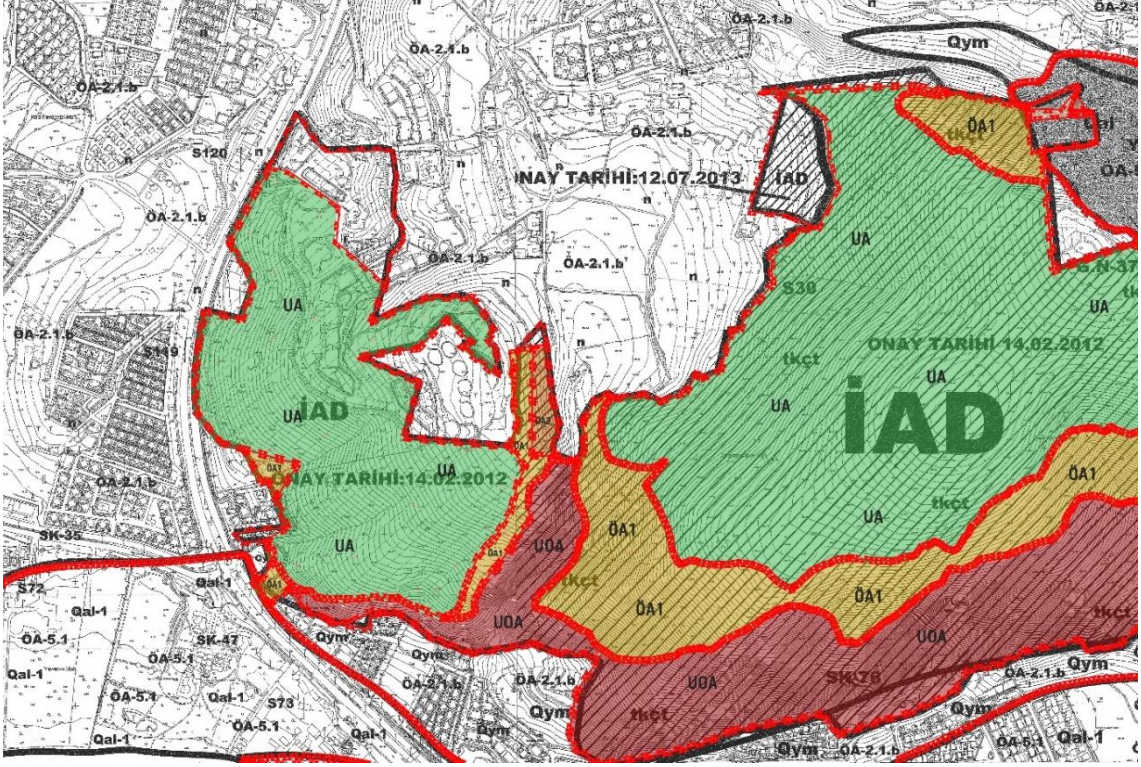
İnceleme Alanı Dışı (İAD): Bu alanlarla ilgili olarak açıklama raporunda “Daha önce çeşitli kurumlarca onaylanmış İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporları ”İnceleme Alanı Dışı-İAD-olarak değerlendirilmiştir” denilmiştir ve İAD olarak gösterilen alanlar için “Bu alanlar yürürlükteki mevzuat çerçevesinde hazırlanan ve ilgili kurumlar tarafından onaylanan raporları kapsamaktadır. Bu alanlar İAD olarak işaretlenmiş ve yeniden yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmamıştır.” denilmiştir.

2007 yılında T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mah. Kalafatdağı Mevkii 317 ada, 323 parsel (eski 287, 288 nolu parseller) ve 290 no’lu parselleri kapsayan Toplu Konut Alanının İmar Planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunduğu için 2015 yılına ait jeolojik etüt raporunda çalışma alanını kapsayan alan İnceleme Alanı Dışında tutulmuştur.

Çalışma alanında; Jeolojik, Morfolojik, Litolojik, Jeoteknik, Hidrojeolojik, Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.) özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

- İnceleme alanındaki eğimler %10-20, %20-30, %30-40 %40-50 ve %50-60 arasında değişmektedir. İnceleme alanında %10-30 arasındaki eğimler egemen durumdadır. %30-40 arası eğimler sınırlı olup yamaç kesimlerini oluşturmaktadır.
- İnceleme alanı ve yakın civarında Paleozoyik yaşlı Meryamana Formasyonu (Pzm), Üst Triyas-Liyas yaşlı Kayaköy Dolomiti, Kuvaterner yaşlı Alüvyal yelpaze çökelleri ve Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu çökelleri olmak üzere 4 ayrı birim ayırt edilmiştir. Alanda temel birim Üst Triyas-Liyas yaşlı Kayaköy Dolomiti olarak belirlenmiştir.
- İnceleme alanı ve yakın çevresinde, kütle ve kaya kopmaları vb. gibi geçmişten günümüze değin oluşan, oluşmaya devam eden ve oluşabilecek doğal afetler genel olarak gözlenmemiştir. Bu nedenle de heyelan, kaya düşmesi, çığ vb. doğal afet tehlikesi ve riski bulunmamaktadır. Ancak alanda topoğrafik eğimin fazla olduğu Uygun Olmayan Alan olarak belirlenen kısımlarda kaya düşmesi tehlikesi vardır.

- İnceleme alanının deniz seviyesinden 50-230 m yükseklikte bulunması nedeniyle, inceleme alanında yapılan 3.0- 4.5 metre derinlikteki 15 sondaj esnasında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.
- İnceleme alanını kapsayan Aydın ili, Kuşadası ilçesi "Bayındırlık ve İskân Bakanlığına ait ve Bakanlar Kurulunun 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı karar ile yürürlüğe girmiş olan "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında" I. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır. İnceleme alanını kapsayan Kuşadası D-B doğrultulu Büyük Menderes çöküntüsünün batı ucunda yer almaktadır.
- İnceleme alanı ve yakın çevresi 1. derecedeki deprem bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bu nedenle statik hesaplarında bu deprem kuşağı ile ilgili parametrelerin kullanılması gerekir. Etüt alanında yapılacak yapının projelendirilmesi aşamasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)" hükümlerinin aynen uygulanması gerekmektedir.
- Parsel bazında planlanan yapılara göre her bina altına yapılacak yeterli derinlikte zemin sondajları ile gerekli laboratuvar ve arazi deneyleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi, litolojik-yapısal-tektonik özellikleri, yeraltı suyu durumu, kaya-toprak zeminlerin mühendislik özellikleri, kaya-toprak zeminlerin temel olma özellikleri, dinamik özellikler ve deprem-afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası yapılmıştır. Bu bulgular ışığında inceleme alanı:
 - *Uygun Alanlar (UA)*,
 - *Önlemlenmiş Alanlar-1 (ÖA-1)*,
 - *Önlemlenmiş Alanlar-2 (ÖA-2)*
 - *Uygun Olmayan Alanlar (UOA)* olmak üzere 4 bölgeye ayrılmıştır.



Harita 7: Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Uygun Alanlar (UA): İnceleme alanında jeolojik açıdan temel zeminleri, Triyas yaşlı Kayaköy dolomitlerinin oluşturduğu; eğimlerin % 10-30 arasında olduğu alanlar Uygun Alanlar (UA) olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında Kalafat Dağının üst kesimindeki düzlük alanlar, batısındaki düz sırt alanlar ve KD ve güneydeki etek kesimleri uygun alanları oluşturmaktadır. İnceleme alanındaki bu kesimlerde eğimin düşük olması ve zeminin Triyas yaşlı Kayaköy dolomitlerden oluşması sebebiyle herhangi bir önlem alınmasına gerek kalmadan yapılaşmaya gidilebilir. Bu alanlarda jeoteknik açıdan taşıma gücü sorunu bulunmamaktadır. Bu alanlarda heyelan, kaya düşmesi, çığ ve taşkın benzeri herhangi bir doğal afet ve riski bulunmamaktadır.

Önlemlilik Alanlar-1 (ÖA-1): İnceleme alanında jeolojik açıdan temel zeminleri Orta Triyas-Liyas yaşlı Kayaköy dolomitlerinin oluşturduğu, eğimlerin %30-40 arasında olduğu alanlar Önlemlilik Alanlar-1 (ÖA-1) olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanındaki dolomit birimi genel olarak çok bozunmuş-orta derecede bozunmuş (W4-W3), çok çataklı-kırıklı özelliindedir. Bu nedenle topoğrafik eğimin fazla olduğu bu kısımlarda üst kotlarda çok sayıda, değişik ebatlarda, askıda, yarı gömülü veya serbest şekilde kaya blokları bulunmaktadır. Bu kısımlarda yeni yapılaşmaya gidilmesi durumunda yapıları tehdit edebilecek kaya bloklarının yerel imkanlar kullanılarak ıslah (kırma, beton harçlı duvar, çelik hasır, istinat vb.) işlemlerinin yapılması, açılacak kazı şevlerinde kaya şev stabilite (kinematik

analiz vb.) analizlerinin yapılarak çıkan sonuçlara göre gerekli önlemlerin (istinat yapısı vb.) alınması gerekmektedir.

Ayrıca inceleme alanındaki dolomit biriminde arazi gözlemleri sonucunda belirlenen karstik boşluklara parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde dikkat edilmelidir. Bu durum göz önünde bulundurularak planlamaya gidilmelidir.

Önlemler Alanlar-2 (ÖA-2): İnceleme alanında jeolojik açıdan temel zeminleri Kuvaterner yaşlı alüvyal yelpaze ve yamaç molozlarının oluşturduğu, eğimlerin %30-40 arasında olduğu alanlar Önlemler Alanlar (ÖA-2) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda topoğrafik eğim fazla olduğundan olası stabilite sorunları ve olası oturma sorunu, parsel bazındaki zemin etütlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA): Bu kısımlarda, eğim değeri ile birlikte daha çok arazi gözlemlerinde varılan sonuçlara göre değerlendirme yapılmıştır. İnceleme alanında eğim değerlerinin %40-60 olduğu kesimler Uygun Olmayan Alan (UOA) olarak belirlenmiştir. Dolomit birimi genel olarak çok bozunmuş-orta derecede bozunmuş (W4-W3), çok çataklılıkta özellikle olduğundan bu alanlarda, kaya düşmesi tehlikesi ve süreksizliklere bağlı düzlemsel kaymalar beklenmektedir. Ayrıca alanda K-G yönlü kuru dere ve şevleri Uygun Olmayan Alan olarak tanımlanmıştır.

6. DEMOGRAFİK YAPI

Aydın ilinin ilçelerinin 2017 yılına ait nüfus dağılımları aşağıdaki tablodaki gibidir. Buna göre Kuşadası ildeki en yüksek toplam nüfusa sahip ilçe 4. İlçedir.

Tablo 1: Aydın İlçeleri 2017 Yılına Göre Nüfusları

YERLEŞİMLER	NÜFUSLAR
Bozdoğan	33,670
Buharkent	12,655
Çine	49,515
Didim	79,464
Efeler	287,518
Germencik	43,809
İncirliova	50,340
Karacasu	18,646
Karpuzlu	11,170
Koçarlı	23,139
Köşk	27,437
Kuşadası	109,058
Kuyucak	26,898
Nazilli	155,320
Söke	118,855
Sultanhisar	20,749
Yenipazar	12,596

Planlama alanının sınırları içinde bulunduğu Kuşadası ilçesi Türkmen mahallesinin Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine” bakıldığında nüfusları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Buna göre mahallenin 2007’den 2017 yılına kadar nüfusunun arttığı görülmektedir.

Tablo 2: Kuşadası İlçesi Türkmen Mah. Yıllara Göre Nüfus

	2007	2010	2014	2017
Türkmen Mahallesi	10,803	11,863	12,983	13,441

Projeksiyon nüfuslar ise 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 2025 yılı Aydın ili için 1,966,131 kişi olarak belirlenmiştir. Bununla beraber yapılan projeksiyonda Kuşadası ilçe nüfusu 285,060 kişi olarak hesaplanmıştır.

7. FİZİKSEL YAPI

7.1. Mülkiyet

Planlama alanı, Aydın ili Kuşadası İlçesi Türkmen Mahallesinde yer alan 317 ada 323 parselin bir kısmını, 317 ada 293 parsel ve 317 ada 166 parselin tamamını kapsamaktadır.

317 ada 323 parsel toplam 193.960 m² büyüklüktedir. Bu parsel, Maliye Bakanlığı ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 13.03.2008 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Protokolü kapsamında 17.08.2009 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir. İlgili parselde 17.08.2017 tarihinde imar uygulaması yapılmıştır.

317 ada 293 parsel 446 m² büyüklüğündedir ve tamamı şahıs mülkiyetindedir. 317 ada 166 parsel 431 m² büyüklüğündedir ve tamamı şahıs mülkiyetindedir

Tablo 3: Mülkiyet Durumu

Alan Adı	Alan (m2)	Malik
317/323	193.960 m ²	TOKİ
317/293	446 m ²	ŞAHİS
317/166	431 m ²	ŞAHİS



Harita 8: Planlama Çalışmasına Konu Parseller

7.2. Gözlem Paftası

Planlama alanının daha iyi anlaşılabilmesi için, planlama alanı çevresi ve planlama alanı için gözlem paftaları hazırlanmıştır.

Harita 9'da alan çevresindeki konut alanlarının gözlemlere dayanarak bölgelemesi ve fotoğrafları bulunmaktadır. Buna göre çalışma alanı çevresinde yeni yapılaşan 4-5 katlı yapılar, 4-5 katlı meskûn konut alanları, 2 katlı kapalı siteler ve 2 katlı meskûn konut alanları olmak üzere 4 farklı kategoride konut alanı olduğu görülmüştür.

İlçenin güneyinde çalışma konut alanının çevresinde genel olarak 2 katlı konut alanları ve kapalı siteler çoğunluktadır. İzmir-söke karayolu üzerinde çalışma alanının kuzeyinde kalan hem meskûn hem de yeni gelişme konut alanlarının 4-5- katlı olduğu görülmektedir.

İzmir-Söke karayolu üzerinde bulunan çalışma alanının çevresinde konumlanan akaryakıt istasyonları ve Sanayi Alanı dikkat çekmektedir. Ayrıca çalışma alanı çevresinde sosyal donatı eksikliği gözlemlenmiştir.



Harita 9: Gözlem Paftası

Planlama alanının çevresine ilişkin güncel durumu belirtmek amacıyla fotoğraflar aşağıda gösterilmiştir. Fotoğrafların çekim yönleri yukarıdaki Harita 9'daki gibidir.



Fotoğraf 1: 1 Numaralı Bakış Açısına Göre Kuzey Yönü



Fotoğraf 2: 2 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü



Fotoğraf 3: 3 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü



Fotoğraf 4: 4 Numaralı Bakış Açısına Göre Batı Yönü



Fotoğraf 5: 5 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü



Fotoğraf 6 : 6 Numaralı Bakış Açısına Göre Doğu Yönü

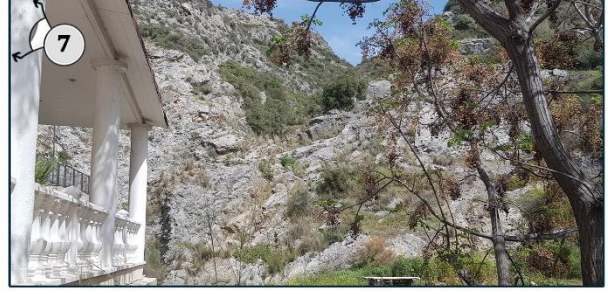


Fotoğraf 7: 7 Numaralı Bakış Açısına Göre Güney Yönü

Planlama alanının fiziksel yapısını anlayabilmek için aşağıdaki fotoğraf paftası hazırlanmış ve Harita 10'da fotoğraf çekim yönleri gösterilmiştir.



Harita 10 : Fotoğraf Çekim Yönleri



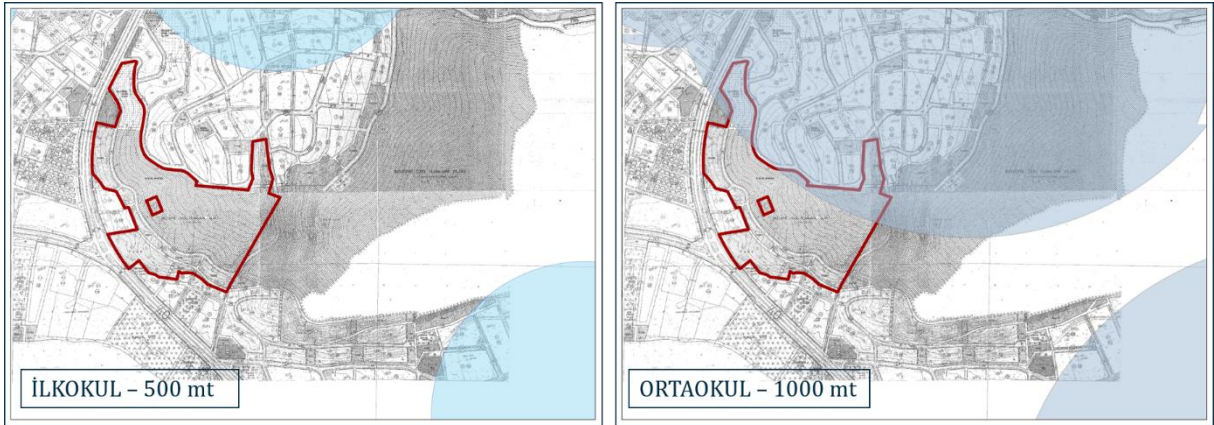
Fotoğraf 8: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-13 Numaralı Bakış Açılarından Görünüş



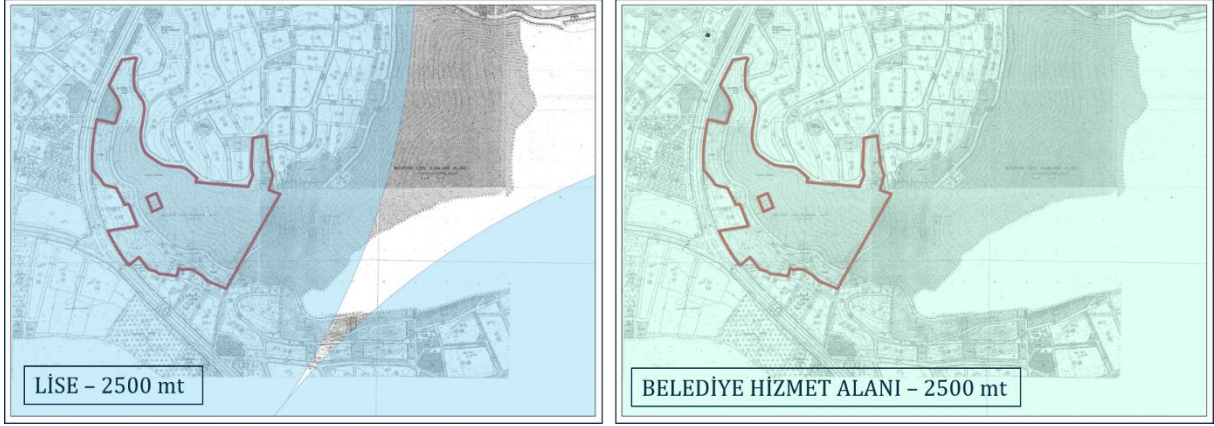
Fotoğraf 9: 10-11-12 Numaralı Bakış Açılarında Görüşler

8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

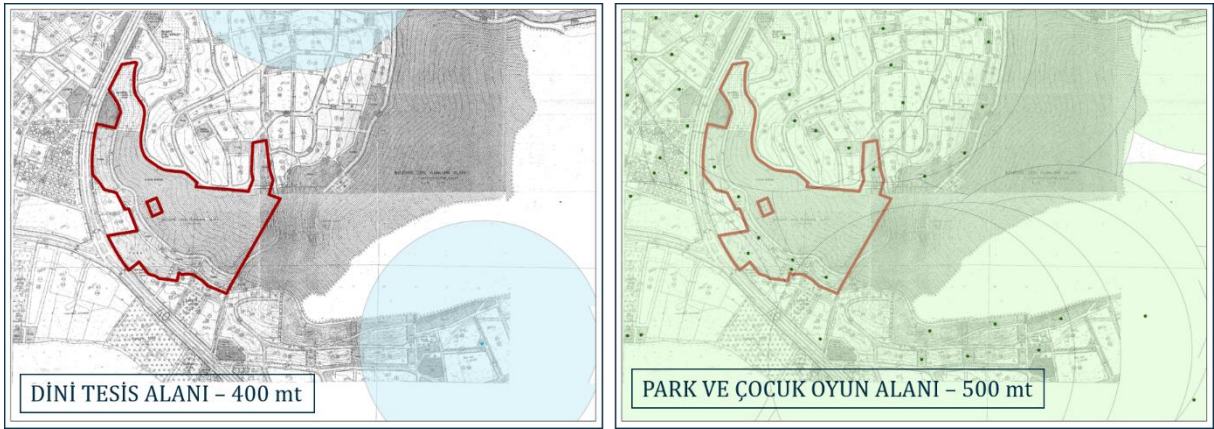
Mevcut İmar Planında; planlama alanının dışında kalan alanlarda yer alan donatı alanlarının erişim mesafeleri değerlendirilmiştir.



Harita 11: İlkokul ve Ortaokul Alanları Erişim Mesafeleri



Harita 12: Lise ve BHA Erişim Mesafeleri



Harita 13: Dini Tesis Alanı ve Park- Çocuk Oyun Alanı Erişim Mesafeleri

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde * belirtilen erişim mesafelerine göre yapılan analizler sonucunda planlama alanında erişim mesafeleri bağlamında “Sağlık Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Anaokulu (Kreş) ve İlkokul Alanı” fonksiyonlarına erişim sağlanamamaktadır. Planlama alanı Lise, Park ve BHA fonksiyonlarının erişim mesafesi içerisindedir. Planlama alanı Ortaokul fonksiyonunun ise kısmen erişim mesafesi içerisindedir.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12*

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

9. PLANLAMA ALANI İÇİN ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ VE İLGİLİ DİĞER BELGELER

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün göndermiş olduğu 16.01.2017 tarihli yazısında; 323 parselin, tapununun 288 ve 287 parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuş olduğu ve bu parselde gerekli incelemelerin yapılarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun kapsamında bugüne kadar tespit ve tescili yapılmış, kurumun yetki çerçevesinde kalan herhangi bir sit veya kültür varlığı koruma alanı içerisinde kalmadığı görüşü belirtilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.01.2017 tarihli yazısında kurumun Çevre Düzeni planını incelediği ve 317 ada 323 nolu parselin "Kentsel Gelişme Alanı" sınırları içerisinde kaldığı tespiti belirtilmiştir. Buna göre Çevre Düzeni Planının" 4.Tanımlar" başlığı altında '4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." ifadesi yer almakta olup bahsi geçen 317 ada 323 nolu parsel için "8. 1.1. Kentsel Yerleşim Alanları" ile ilgili uygulama hükümleri geçerli olduğu bildirilmiştir.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında "7.16. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir."

"7.52. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir."

Aydın ili Kuşadası İlçesi Kalafatdağı Mevkiinde bulunan 317 ada 290 nolu parsel ile 317 ada 323 nolu parsellere ilişkin bilgiler Genel Müdürlükçe internet sitesinde yer alan Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile Müdürlük arşivinde mevcut sit paftaları ile karşılaştırılması neticesinde, bahse konu parselin, 2863 sayılı kanun kapsamında Doğal Sit Alanı içerisinde yer almadığı ve herhangi bir tabiat varlığı içermediği tespit edilmediği, diğer taraftan ilde özel çevre koruma bölgesi bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2017 tarihli yazısında, İlgili Daire Başkanlığı'nca bildirilecek görüş, talep, proje, yatırım kararı ve konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün yazısında, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın yazısında bulunan hususlarla birlikte, gerekli bilgi ve belge, talep, öneri, proje ve yatırımlar, ilgili İdareye iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Millî Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2017 tarihli yazısında, sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde yer alan mevcut okul alanlarının yüz ölçümlerinde küçülme yapılmayarak korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alan ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması ayrıca eğitim alanlarının eğiminin az olması, üzerinden enerji nakil hattı geçmemesi, fay hattı, bataklık, taşkın sahası, toprak kayması, dere yatağı, baz istasyonu, akaryakıt istasyonları yakınında ve yüksek yangın riski olan yerlerden seçilmemesi, gürültü ve çevre kirliliğinden uzak olan yerlerden seçilerek, yatırım yapılabilir olması ve mülkiyet sınırları içerisinde başka kullanımların, enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte; ayrılan okul alanlarının 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği Düzenleme Ortak Payından karşılanması için imar planı notları bölümünde konuya ilişkin düzenlemelerin getirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca yukarıda belirtilen hususlarla birlikte imar planı yapım çalışmalarında değerlendirilmek üzere gerekli bilgi, belge, talep, öneri, proje ve yatırımların bildirilmesi talep edilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın 30.12.2016 tarihli yazısında, kurumun 317 Ada 323 Parselle ilgili bir yatırımının ve planının olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 15.01.2017 tarihli yazısında; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Kalafatdağı Mevkii 317 Ada 290 ve 323 Parseller ile ilgili Aydın Orman İşletme Müdürlüğünce düzenlenen inceleme raporu ve ekleri sunulmuştur.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Kalafatdağı Mevkii 317 Ada 290 ve 323 Parsel nolu taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre Orman sayılmayan yerlerden olduğu ve 2/B madde uygulamasına göre 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Aydın Orman İşletme Müdürlüğü'nün 20.12.2016 tarihli yazısında, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Kalafatdağı Mevkiinde 317 ada 290 ve 323 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazla ilgili Kurumun görüşünün talep edildiği ilgi sayılı emir ile İşletme Müdürlüğüne Komisyon marifeti ile incelendiği, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 317 ada 290 ve 323 Parsel nolu taşınmazlar 6831 sayılı Orman Kanununa göre Orman sayılmayan yerlerden olduğu ve 2/B madde uygulamasına göre 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edildiği bildirilmiştir.

T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 11.01.2017 tarihli 317 ada 323 parsel ile ilişkin istenen görüş yazısında ilgili parselde maden sahasının bulunmadığı bildirmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2016 tarihli yazısında, planlama yapılacak olan alan, karayolu sorumluluk ağı içerisindeki Selçuk- Kuşadası-Söke Devlet Yolunun Kuşadası şehir geçişine rastlayan km: 17+800-18+500 arasındaki kesiminde, muhtelif noktalarda karayoluna cephe teşkil ettiği belirtilip ilgili kesime ait proje paftaları ile kamulaştırma sınırının sayısal hali ek olarak gönderilmiştir.

Karayolu kenarında yapılacak olan İmar Planı çalışmaları sırasında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik "in Kavşak Mesafesi başlıklı 37. maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. Maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddeleri göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir. Buna göre; Devlet Yolumuzun kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200 m'lik mesafeyi sağlanması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması, parsellerin yolumuza bitişik cephe genişliğinin 30 m alması zorunluluğu bildirilmiştir.

Bununla birlikte, trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi ve anayola her noktadan bağlantının önlenmesi amacıyla mevcut kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalı, yapılmasının zorunlu olması halinde bağlantı noktaları arasında en az 300 m mesafe bırakılmalı ve bu noktalar için Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması ve yola cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce yine Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınacak şekilde sözü geçen alanda İmar Planı çalışması yapılmasında Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü açısından sakınca bulunmadığı fakat İmar Planı hazırlandıktan sonra tekrar görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 19.12.2016 tarihli yazısında, planlanacak alanlarda nüfus artışı olması halinde yeterli sağlık alanlarının bırakılması şartıyla herhangi bir görüş ve talep bulunmadığı bildirilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Harita ve Coğrafi Bilgi Sistemi Müdürlüğü'nün 20.12.2016 tarihli yazısında, kurumca yapılan incelemeler neticesinde planlama alanı olan 317 ada 323 parsel sınırlarından herhangi bir Elektrik İletim Hattı bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 09.12.2016 tarihli yazısında, planlamaya esas alanın Bakanlıkça yer seçimi kararı verilen Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi Bölgesi alanlarının dışında olduğu tespit edildiği; sanayi alanları ve sanayi tesisleri ile ilgili bir sorun oluşturmaması, akaryakıt depolama ve ikmal istasyonları, LPG depolama ve ikmal istasyonları, CNG ve LNG geçiş güzergâhları, depolama ve ikmal istasyonları ile ilgili tüm standartlara, yönetmeliklere ve mer'i mevzuata uygun olmak şartı ile belirlenen parsellerde planlama izni verilmesinde Bakanlık mevzuatına göre herhangi bir sakınca bulunmadığı iletilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Daire Başkanlığı'nın 29.12.2016 tarihli yazısında, yeni açılacak olan cadde ve sokaklara yangın hidrandı konması hususunda görüş bildirilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Aydın Bölge Müdürlüğü'nün yazısında, 317 ada, 290 ve 323 nolu parseller üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne ait tasarruf bulunmadığı, ancak söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan tesis ve konutların ileride doğabilecek enerji ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 200 m çaplı alanda her biri 5X10=50,00 m² alanında beton köşk trafo bina yeri ayrılması kaydıyla planlama yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 08.12.2016 tarihli yazısında, 317 ada 323 parselde herhangi bir proje sahasında kalmadığı, herhangi bir taşkın probleminin bulunmadığı ve yeraltı suyu etki alanında kalmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.12.2016 tarihli yazısında, imar planı yapılacak bölge içerisinde yerleşim alanı oluşturulması halinde, nüfus artış oranı dikkate

alınarak yeterli "Sağlık Tesis Alanı" bırakılması ve ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının bilgilerinin Müdürlüğe iletilmesi şartıyla imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.12.2016 tarihli yazısında, 1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planında Belediye Özel Planlama Alanında kalmakta olup içerisinde Turizm Rekreasyon, Ticaret, Sosyal ve Kültürel Tesisler yer alabilir ve Mevcut /1000 ölçekli uygulama imar planında ise $E=0.30$ $H_{max}= 13.50$ Belediye Özel Planlama Alanı olarak planlanmış ve aynı kullanımların yer aldığı ayrıca plan kapsamında anılan parselde kısmen yol, park otopark gibi kullanımlarda yer aldığı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu alanlar; Kuşadası İlçe merkezinin yakınında kentin ihtiyaç duyacağı kentsel donatı alanlarını sunabilecek büyüklükte olup, öncelik kent bütünü revizyonlarla birlikte değerlendirilmeli ve kentin konut-ticaret kapasitesini arttırmaktan çok kentin genel olarak yaşam kalitesini arttırmak için kullanılması gerektiği belirtilmiştir. Ancak planlama çalışmalarının bütünde değil anılan parseller özelinde yürütülmesi halinde; öncelikle sosyal donatı alanları olmak üzere mevcut nazım imar planlarında yer alan kullanımlar kapsamında planlama çalışmaları yürütülmesi gerektiği, alanda ilave konut alanı kullanımları önerilmemesi gerektiği bildirilmiştir. Alt ölçek planlar hazırlanırken mevcut yapılaşma yoğunlukları korunmalı, kent silüetini olumsuz etkilemeyecek yükseklikler belirlenmemesi gerektiği bildirilmiştir. İlçede daha önce kent bütününden bağımsız olarak yapılan toplu konut alanlarında yıllardır süre gelen olumsuzluklar da göz önüne alınarak belirtilen bu hususlara uyulması; İlave olarak alanda belediye hizmetlerinin sunulabilmesi için uygun büyüklükte ve sıklıkta alanların bırakılması hizmet sunumunun etkin ve yerinde yapılabilmesi için gerekli olduğu belirtilmiştir.

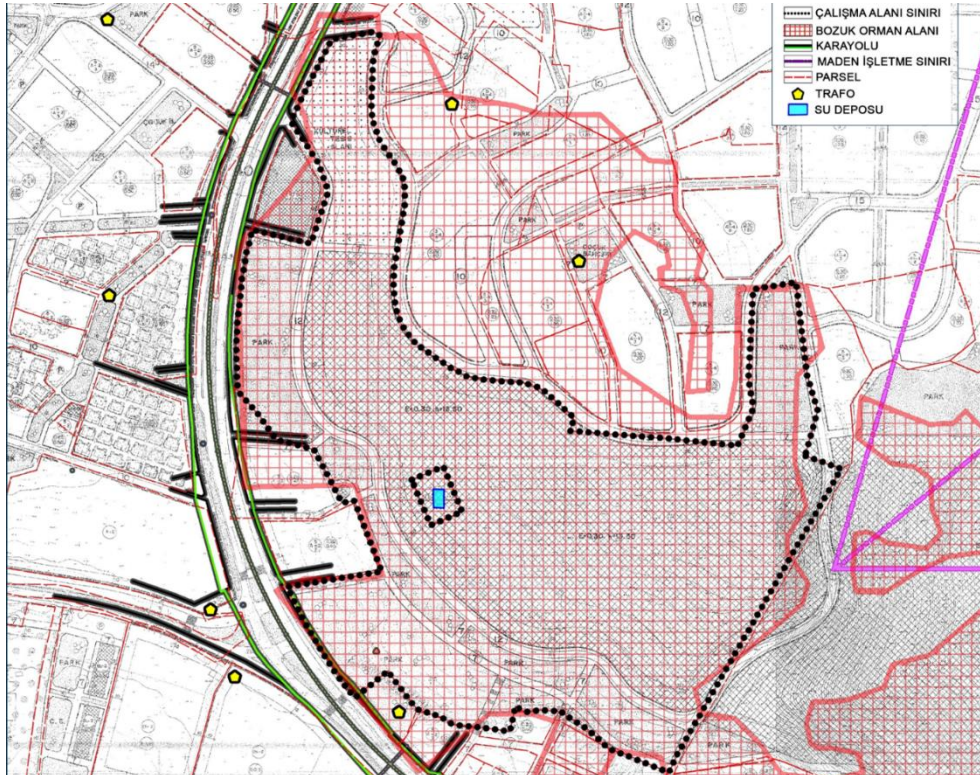
Yukarıda belirtilen konulara dikkat edilmesi ve hazırlanan plan taslakları üzerinden tekrardan görüş sorulması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün yazısında, Aydın ili Kuşadası İlçesi Türkmen Mahallesi, 317 ada 290 ve 323 (eski 167, 287) parsel numaralarında kayıtlı, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) niteliğindeki taşınmazların, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanarak tarım dışı amaçlı kullanımları uygun görüldüğü belirtilmiştir.

BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın yazısında, söz konusu 317 ada 323 parselde planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın ili İl Sağlık Müdürlüğü'nün yazısında ilgili parsellerle ilgili olarak, planlanan konut ve tesislerin Umumi Hıfzısıhha Kanunu'nun 250. Maddesine göre "Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatname"de belirtilen, insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışıklıdırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması, açılacak fosseptiklerin, Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan, "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait " yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi, kullanılacak, içme ve kullanma sularının "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik"e uygun temin edilmesi, yeterli yeşil alan ve oyun parkı bırakılması, evsel ve katı atıkların, " Katı Atıkların Kontrolü " yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartlarının yerine getirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı'nın yazısına göre planlama çalışması yapılırken Cami Alanının bölgenin ihtiyaca cevap verebilmesi ve kible açısına göre planlanması, alanın cami yapısının sığacak şekilde değerlendirilmesi, planlanan nüfus yoğunluğuna uygun "Cami Alanı" olarak planlanacak alanlarda hizmet etki alanı göz önünde tutulması, plan notlarına "Cami Alanında Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır." ibaresinin eklenmesi ve "Cami alanında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşmalar yapılabilir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.



Harita 14: Kurum Görüşleri Paftası

10. SENTEZ

Planlama bölgesi, meri Çevre Düzeni Planında, alan “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında yer almaktadır. Planlama alanı iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım Uygulama Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı “Belediye Özel Tesis Alanı, Park ve Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

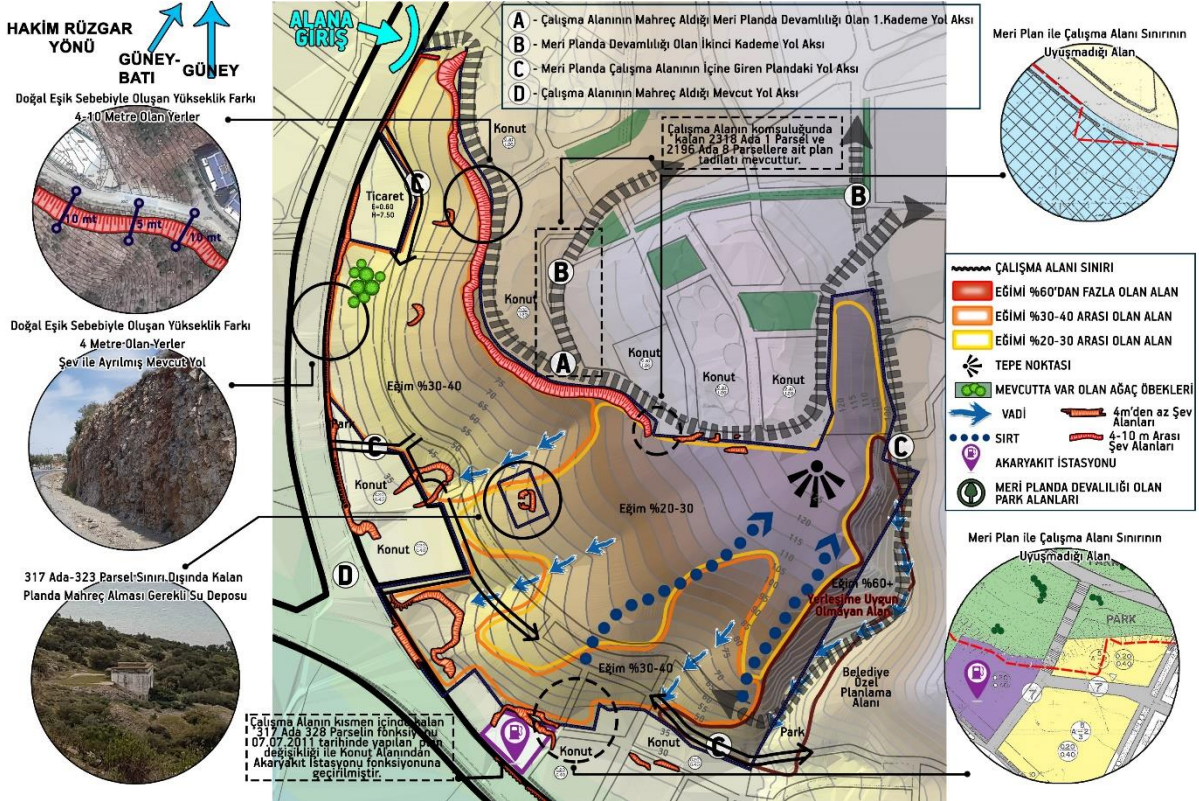
Yapılan analizler ve elde edilen kurum görüşleri doğrultusunda yerleşilebilirlik ön planda tutularak bir sentez çalışması elde edilmiştir. Planlama alanını çevreleyen yapay ve doğal eşikler mevcuttur. Yapay eşikler alanın batı sınırında komşu olan İzmir-Söke karayolu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen ulaşım akslarıdır. Karayolları Genel Müdürlüğünden alınan kurum görüşünde belirtildiği üzere karayoluna mevcut kavşaklardan başka bağlantılar yapılmaması, yapılması zorunlu durumlarda bağlantılar arası en az 300 metre mesafe olması zorunluluğu belirtilmiştir. Bu durumda alana karayolundan mevcut girişler dışında giriş verilememektedir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan çevre yollar ile entegrasyonun sağlanması ve mevcut ulaşım şemasının bütünlüğünün bozulmaması gerekmektedir.

Uygulama İmar Planında ve Nazım İmar Planında kuzeyinde ve batısında çevre konut alanlarıyla bağlantısını sağlayabilecek 3. kademe yollar mevcuttur. Alanı çevreleyen doğal eşikler ise eğim ve şevlerden oluşmaktadır. Çalışma alanının doğusunda parsel sınırı boyunca %70 eğime sahip topografik eşik ve alanın kuzey ile güney sınırları boyunca ise 4 ile 10 metre arasında değişen kot farklarına sahip şevler bulunmaktadır.

Eğim özelliklerine bakıldığında alanın genelde %20-30 ve %30-40 eğim değerine sahip olduğu ve bu eğimin güney batıdan kuzey doğuya doğru arttığı görülmektedir. Ayrıca çalışma alanı yer yer vadilere ve sırtlara sahiptir; bununla beraber alanın en yüksek noktası olan 125 metre kotunda bir manzara noktasına sahiptir.

Ayrıca alanın içinde yoldan mahreç alması gereken üzerinde su deposu bulunan bir parsel mevcuttur.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında hem çalışma alanı içerisinde hem de çevresinde bulunan park alanları ile planda yeşil alan sürekliliği yakalanmış olup, bu durum çalışma alanı için bir potansiyel oluşturmaktadır.



Harita 15: Çalışma Alanı Sentez Çalışması

11. PLAN TEKLİFİ GEREKÇESİ

Aydın- Denizli- Muğla Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında da belirtildiği gibi Kuşadası'nda nüfus artmakta ve 2025 yılı için yapılan projeksiyon nüfusu 2017 yılı toplam nüfusunun iki katı olarak öngörülmüştür. Ayrıca Kuşadası'nda talebi yaratan sahip olduğu tarihi ve doğal güzellikler sayesinde ilçede mülk edinme talebi oluşturmaktadır.

Planlamaya konu olan alan çevresiyle beraber değerlendirildiğinde analiz çalışmaları sonucu bölgenin hızlı bir gelişme gösterdiği anlaşılmaktadır. Ayrıca planlama alanı çevresindeki Çevre Düzeni Planında gelişme konut alanı olarak tanımlanan alanlarda da yoğun konut inşaa faaliyetleri, Planlama alanının önemini ve Kuşadası'nda yeni konut alanlarına olan talebi ortaya koymaktadır. Planlama çalışmalarıyla Çevre Düzeni Planında gelişme konut alanı olarak tanımlanan çalışma alanının planlanarak konut talebinin karşılanması amaçlanmaktadır.

Ayrıca planlama alanının bulunduğu paftalar açılan dava gerekçesi ile iptal edilmiş ve planlama alanı plansız kalmıştır. Kalafatdağı Mevkiinde açılacak kalker ocağına enerji temin etmek için ön izin belgesi verilmesi istemiyle başvuran davacı tarafından; bu başvurunun reddine dayanak teşkil eden 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptali istemiyle dava açılmıştır. Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanlarında iki farklı yapılaşma koşulunun verilmesi, Sosyo-Kültürel Tesislerin ne olacağına ilişkin açıklamanın bulunmaması, dava konusu parsel için öngörülmüş olan "Belediye Özel Planlama Alanı" plan kararı ile dava

konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında dava konusu parsel için öngörölmüş olan "E=0.30, Hmaks= 13.50 m. yapılaşma koşullu Belediye Özel Planlama Alanı" plan kararlarının üst ölçekli plan kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına, plan bütünlüğüne ve kamu yararına bu sebeplerle de hukuka aykırı olduğu gerekçeleriyle açılan dava sonucu meri planların iptaline 07.06.2017 tarihinde karar verilmiştir. İptal kararı sebebiyle plansız kalan ilgili parsellerin yeniden planlanarak plansızlık durumunun sonlandırılması plan çalışmalarının bir diğer gerekçesidir.

Bunlara ek olarak, mevcut arazi kullanım durumu, iptal edilen 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı incelendiğinde ilçede ve çalışma alanı çevresinde sosyal donatı eksikliği olduğu görölmektedir. Yaşam kalitesini etkileyen sosyal donatı alanlarının yeterliliği ve erişilebilirliği konusu önemli bir husustur ve planlama çalışmasıyla donatı eksikliklerinin giderilmesi hedeflenmektedir.

Planlama Alanı, Maliye Bakanlığı ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 13.03.2008 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Protokolü kapsamında 17.08.2009 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

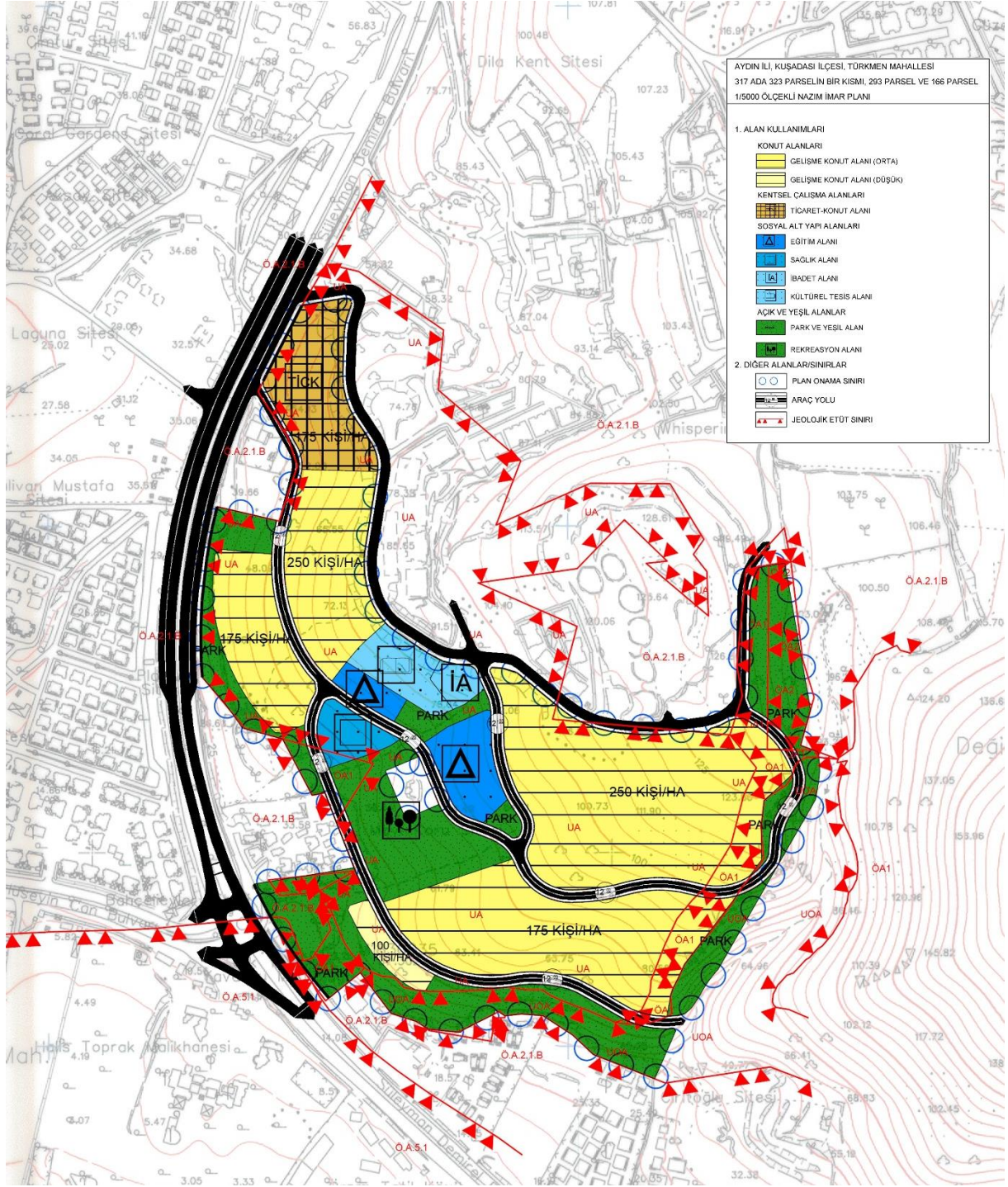
12. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN TEKLİFİ

Yapılan değerlendirmeler sonucu, planlama alanı çevresinde eksik olduğu anlaşılan sosyal donatı alanları ihtiyacının karşılanabilmesi için alanın yaklaşık %50'si rekreasyon ve park alanları başta olmak üzere sadece alanın kendisine değil çevresine de hizmet edecek donatı alanlarına ayrılmıştır.

Donatı alanlarının yer seçimlerinde gerek topografya gerek planlama alanının çevresinin donatı ihtiyacı ele alınarak bütüncül planlanmıştır. Erişim mesafelerindeki eksiklerde göz önünde tutularak kentsel donatı ihtiyaçlarının yürüme mesafesinde karşılanması ve rekreasyon ile park alanlarının, erişilebilir ve manzara noktalarına sahip alanlarda birbirleriyle bağlantılı olarak yer seçmesi sağlanmıştır.

Donatı alanlarında süreklilik sağlanarak yeşil alanlarla birlikte düşünölmüş ve alanın üst kotunda planlanarak komşu konut alanlarının kolay erişimine olanak sağlanmıştır. Planlama alanı içerisinde mevcutta bulunan su deposuna mahreç sağlanmış, çevresinde yapılaşmanın yer almaması ve vadi tabanlarının korunması için açık ve yeşil alan fonksiyonları getirilmiştir.

Planlama gerekçeleri düşünölererek, Kuşadası ilçesinin ihtiyacı doğrultusunda konut çeşitliliğinin sağlanması amaçlanmıştır. Çevre konut alanları göz önünde tutularak konut alanı yoğunlukları, kademeli olacak şekilde belirlenmiştir.



Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Teklifi

Planlama alanı toplam 193,258 m²'dir. Planlama alanında orta ve düşük yoğunlukta olmak üzere iki farklı gelişme konut alanı ve ticaret+konut alanı planlanmıştır. Nazım İmar Planı Teklifinde en üst kotta yer alan orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında 250 Ki/Ha, daha aşağıdaki kotlarda yer alan orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında 175 Ki/Ha, düşük yoğunluklu gelişme konut alanlarında ise 100 Ki/Ha ve Ticaret+Konut alanında 175 Ki/Ha nüfus yoğunluğu planlanmıştır. Aşağıdaki Tablo 4'te plan teklifindeki konut alanları büyüklükleri yer almaktadır. Bu alanlar planlama alanının %52.5'ini oluşturmaktadır.

Tablo 4: Plan Teklifine Göre Konut Alanları Büyüklükleri

Alan Adı	Durum (m2)	YÜZDE
K3 DÜŞÜK YOĞUNLUKLU G.K.A. (100 KI/HA)	2,325	1.2%
K2 ORTA YOĞUNLUKLU G.K.A.(175 KI/HA)	36,390	18.8%
K1 ORTA YOĞUNLUKLU G.K.A. (250 KI/HA)	52,024	26.9%
KONUT+TICARET (175 KI/HA)	10,810	5.6%
TOPLAM	101,548	52.5%

Planlama Alanının %47.5'i teknik altyapı ve donatı alanı olarak ayrılmıştır. Aşağıdaki tablo 5'te teknik altyapı ve donatı alanları büyüklüklerinin dağılımı verilmiştir. Planlama alanında 2,937 m² Sağlık Tesisi Alanı, 6,761 m² Eğitim Tesis Alanı, 1,523 m² İbadet Alanı, 4,222 m² Kültürel Tesis Alanı, 41,692 m² park, 11,777 m² rekreasyon ve 22,797 m² yol alanı planlanmıştır.

Tablo 5: Plan Teklifine Göre Teknik Altyapı ve Donatı Alanları Büyüklükleri

Alan Adı	Durum (m2)	YÜZDE
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2,937	1.5%
EĞİTİM TESİS ALANI	6,761	3.5%
İBADET ALANI	1,523	0.8%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	4,222	2.2%
PARK	41,692	21.6%
REKREASYON	11,777	6.1%
YOL	22,797	11.8%
TOPLAM	91,710	47.5%