



AYDIN İLİ
KUŞADASI İLÇESİ
CAMİKEBİR MAHALLESİ 50 ADA 12
NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Dosya No : 091732194
Plan No: : U.İ.P.09947834
Ölçek : 1/1000
Aydın İli Kuşadası İlçesi Camikebir Mahallesi 50 Ada 12 Parcele ilişkin -1- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri uyarınca re'sen onaylandı.

.../.../2022

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı	2
2. Planlama Alanının Konumu.....	2
3. Planlama Alanının Büyüklüğü Ve Mülkiyet Durumu	4
4. Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durumu	5
5. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	6
6. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	7
7. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	8
8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği	9

ŞEKİLLER

Şekil 1. Aydın İlinin Ülke İçerisindeki Konumu.....	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	4
Şekil 5. Planlama Alanın 2020 Uydu Görüntüsü	4
Şekil 6. Parselin yerleşime uygunluk haritasındaki yeri.....	6
Şekil 7. Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	6
Şekil 8. 08.02.1994/1.1 sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli NİP.....	7
Şekil 9. 11.10.2018/384 sayılı BBMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli NİP.....	7
Şekil 10. 08.02.1994 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 11. 04.03.2019/301,05/110 sayılı BMK ile Onaylanan Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.....	9

1. PLANLAMANNIN AMACI

Aydın ili Kuşadası ilçesi, Camikebir mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 50 ada 12 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 06.04.2020 tarih ve 82927 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

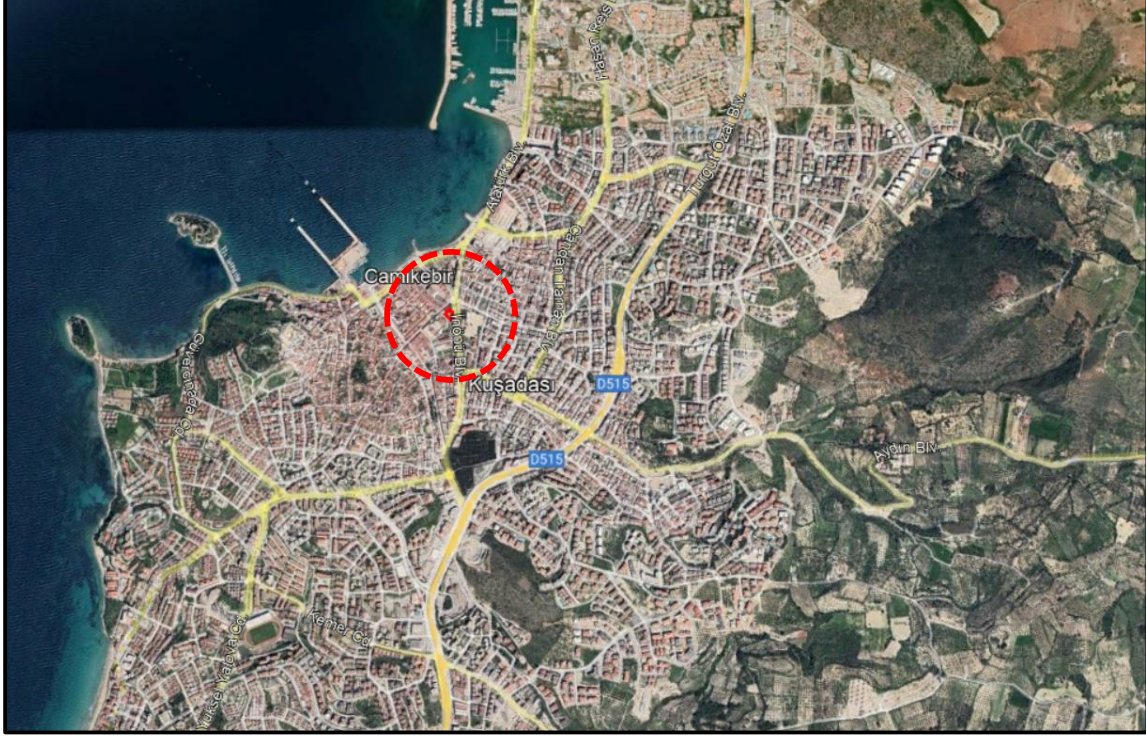
Aydın ili, Anadolu yarımadasında, Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey sınırında İzmir ve Manisa ili, doğu sınırında Denizli ili ile güneyinde Muğla iliyle komşuluğu bulunmaktadır. Şehrin batı sınırını ise Ege Denizi oluşturmaktadır. Kuşadası ilçesi, şehrin Ege kıyısında yer almakta olup Aydın il merkezine yaklaşık 50 km mesafede yer almaktadır. Aydın ilinin batısında yer almaktadır.

Aydın ili, Kuşadası ilçesinde bulunan planlama alanı, Kuşadası merkezde Camikebir mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe merkezinde merkezi iş alanının ve idari hizmet merkezinin olduğu bölgede kentin ulaşım açısından yüksek bir kısmında yer almaktadır. Söz konusu parsel, kentin ticaret merkezini çevreleyen ve bölgenin ana ulaşım bağlantılarından biri olan İnönü Bulvarı üzerinden hizmet almaktadır. Yakın çevresinde ticaret ve ofis alanları, belediyeye ait yapı ve alanlar, eğitim tesisi alanları ve diğer donatı alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Aydın İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 50 ada 12 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 522,917.090 ve X: 4,192,006.212 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde M-18-B-11-D-4-B paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

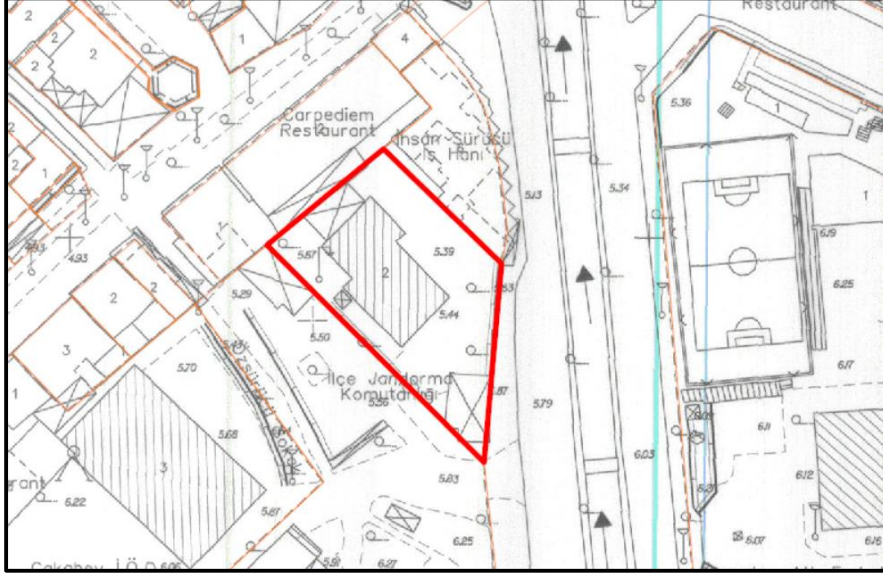


Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 50 ada 12 parsel sınırlarından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 1.068,40 m²'dir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerinde olup İçişleri Bakanlığı'na tahsis edilmiş iken anılan protokol kapsamında "rezerv yapı alanı" olarak belirlendiğinden tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'ne geçmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
50/12	Hazine	1.068,40
Toplam		1.068,40



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Planlamaya konu Jandarma Genel Komutanlığı'na tahsisli 50 ada 12 parsel üzerinde Jandarma ilçe hizmet binası bulunmaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanının 2020 Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Camikebir Mahallesi 50 ada 12 parsel üzerinde halihazırda 18.03.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Aydın İli, Kuşadası İlçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporu” bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanının Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) lejandına kaldığı görülmektedir. Buna göre;

Önemli Alan 5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında Alüvyon birimin yerlitsuyu ihtiva etmeyen bölümleri, bu kapsamda değerlendirilmiştir. Alüvyon birimden alınan numuneler üzerinde yapılan elek analiz sonuçlarına göre birimin çakıl-kum içeriği içeriği % 0,00-8,7 ve kil-silt içeriği % 72,1-88,3 arasında bulunmuş olup birim ince taneli zemin olarak tanımlanmıştır. Alüvyon Birimin kohezyonlu seviyelerinin; LL değeri % 30,4-42,61, PI değeri % 11,1-19,3 aralığında bulunmuştur. Elde edilen değerlere göre alüvyon birim “yumuşak-yarı sert-sert-çok sert kıvamlı”, “orta- sıkışabilir” ve “orta-düşük plastisiteli siltli kil” özelliğindedir.

Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killerin şişme derecesi, “orta-yüksek”, oturma değeri genel olarak kabul edilebilir değerlerin zaman zaman üzerinde içerisinde bulunmuş olup taşıma gücü değeri ise düşük sınırlardadır. Dolayısıyla bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

- 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.

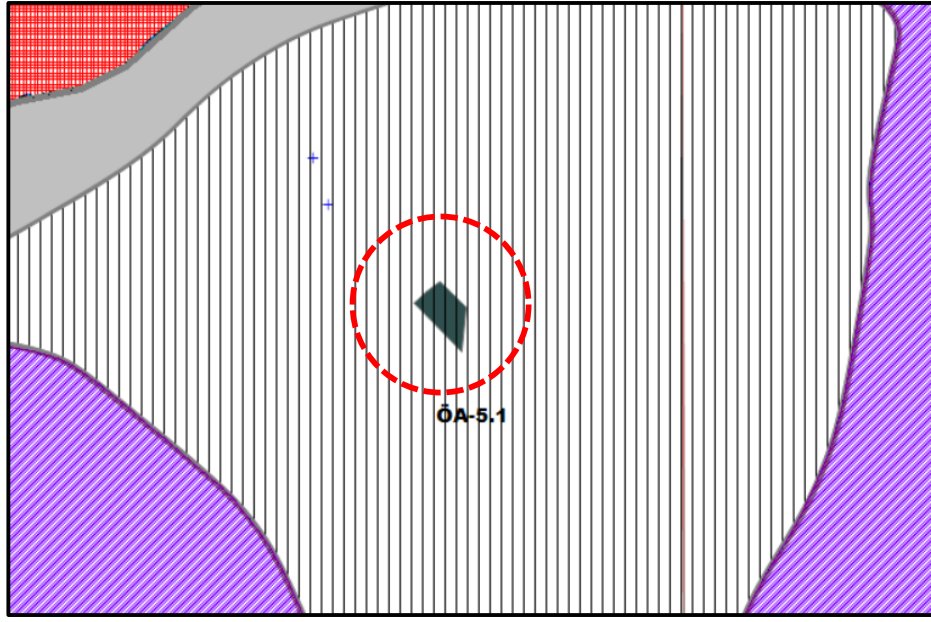
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Alüvyon birimi kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı mühendislik özelliği 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 taşıtırılmamalıdır.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- Ayrıca, inceleme alanında planlama öncesi, bu alan içerisindeki tüm dereler için su baskını tehlikesi açısından DSİ görüşü mutlaka alınmalı,planlama,DSİ görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.

- Yapılaşma öncesi yapılacak zemin etütlerinde yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek statik proje parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin mühendislik özelliklerine göre gerek duyulan oturma, şişme vb araştırmaları ile kumlu seviyelerle karşılaşılması durumunda sıvılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önemli alan 5.1 olarak gösterilen bölümlerde zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3 olarak verilmiştir.



Şekil 6. Parselin yerleşime uygunluk haritasındaki yeri

5. PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

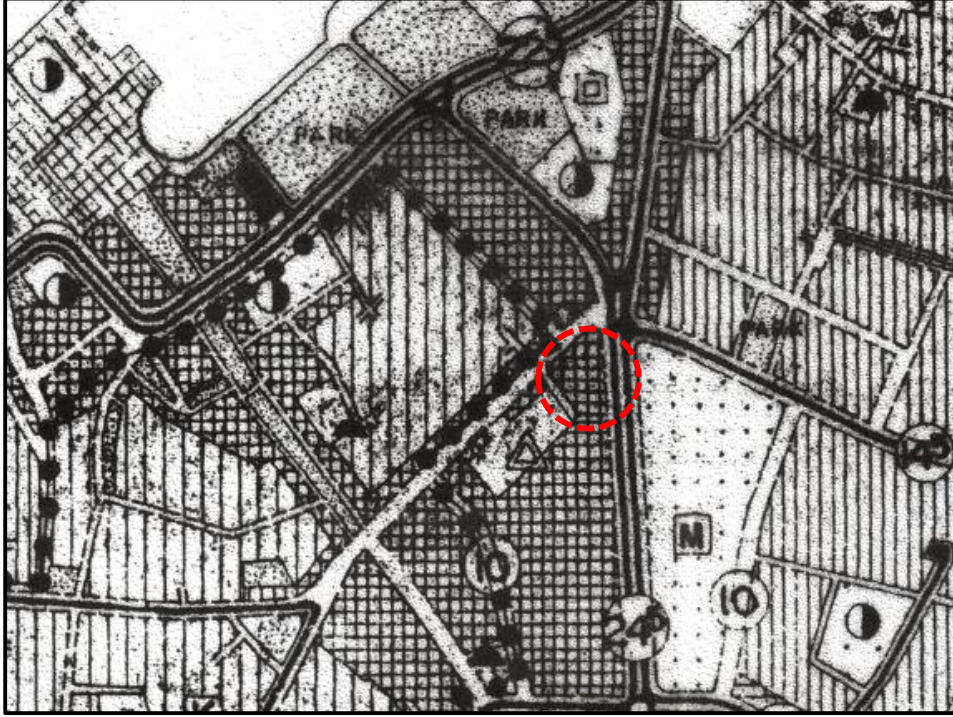
Planlama alanının mevcut 09.03.2011 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alan “Kentsel Yerleşik Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.



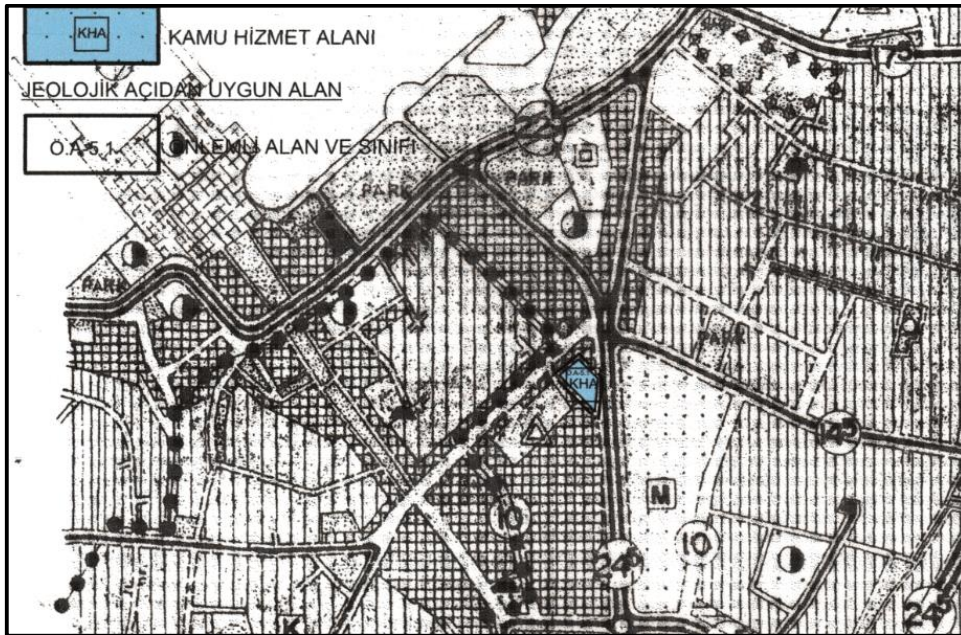
Şekil 7. Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Çalışma alanı 08.02.1994 tarih ve 1.1 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Kuşadası Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" kullanımında kalmakta iken, İlçe Jandarma Komutanlığı'nın talebi üzerine Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2018 tarih ve 384 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre "Kamu Hizmet Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.



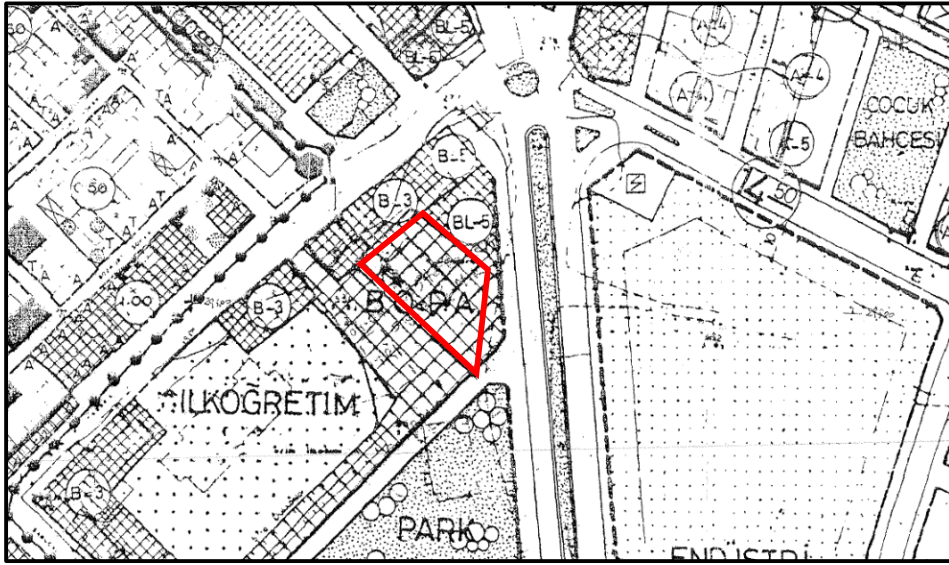
Şekil 8. 08.02.1994/1.1 sayılı BMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli NİP



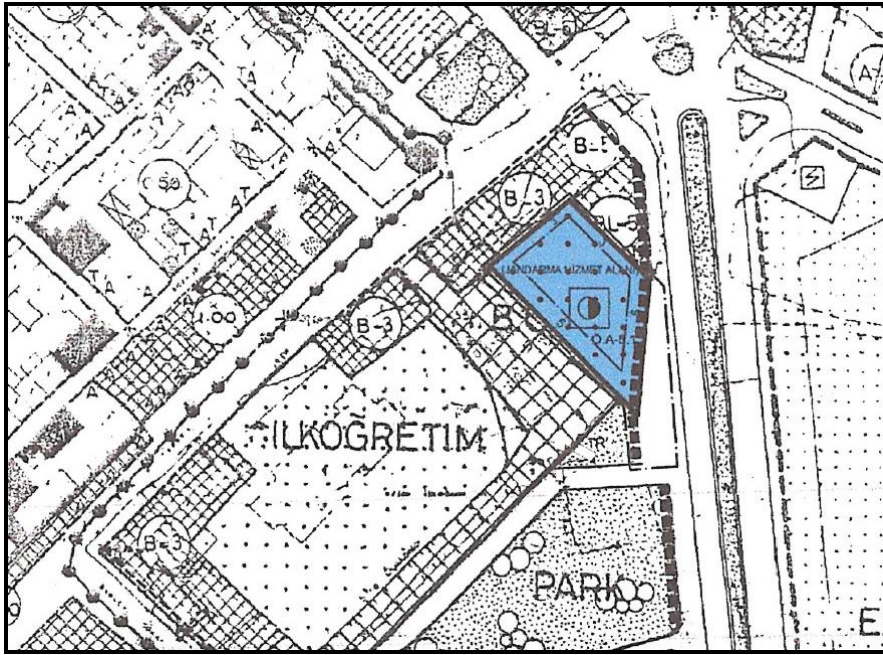
Şekil 9. 11.10.2018/384 sayılı BBMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli NİP

7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanı, 08.02.1994 onaylı mevcut Uygulama İmar Planındaki kararlara göre “Belediye Özel Planlama Alanları (B.Ö.P.A.) (Belediye Özel Planlama Alanlarında Belediyesinin tercihinine göre Turizm, Rekreasyon, Ticaret ya da Sosyo-Kültürel tesisler yapılabilir. Parklar ve Spor Alanları yer alabilir.) fonksiyonunda kalmakta iken, İlçe Jandarma Komutanlığı talebi üzerine yeniden düzenlenen üst ölçekli plan kararlarına uyum amacıyla, Kuşadası Belediye Meclisi’nin 04.03.2019 tarihli ve 301,05/110 sayılı kararı ve Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.05.2019 tarihli ve 168 sayılı kararı ile uygun bulunan uygulama imar planı değişikliği ile “Resmi Kurum Alanı (Jandarma Hizmet Alanı)” kullanımına dönüştürülmüştür. Parselin çevresi ise “Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri” plan kararlarından oluşmaktadır.



Şekil 10. 08.02.1994 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



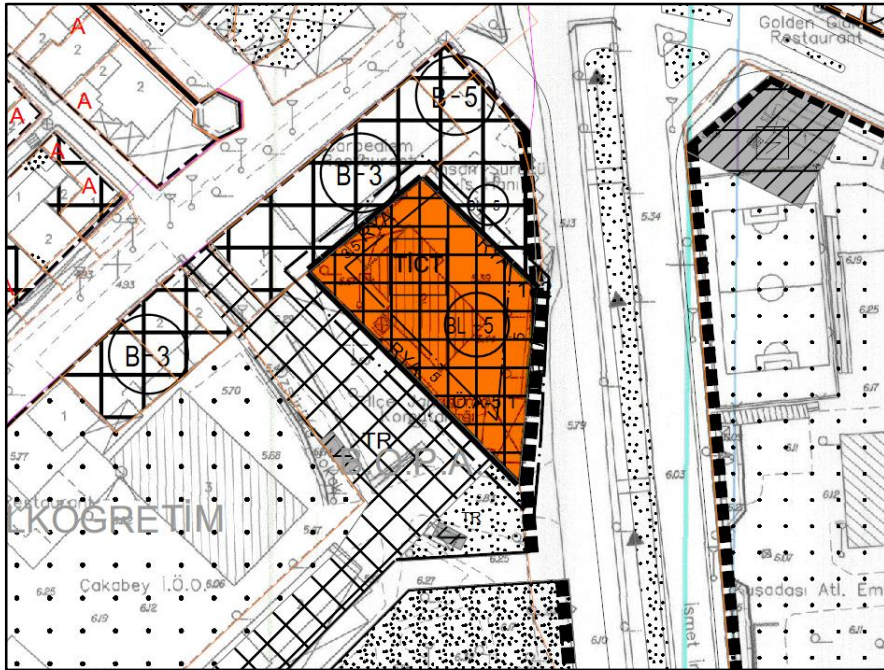
Şekil 11. 04.03.2019/301,05/110 sayılı BMK ile Onaylanan Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın çevre alan kullanımları incelendiğinde, merkezi iş alanları kullanımlarına özgü ticaret alanları, ofis kullanımları, ticari rekreasyon alanları, idari hizmet binaları ve diğer kentsel kullanımlar yer almaktadır. Meri planda “Resmi Kurum Alanı (Jandarma Hizmet Alanı)” için herhangi bir yapılaşma koşulu veya kat yüksekliği sınırının belirlenmediği, çevresi plan kararları incelendiğinde ise ticaret alanlarında bitişik ve blok nizam 3 ve 5 kat yapılaşma koşullarının bulunduğu, konut alanlarında ise ayırık nizam 4-5 kat yapılaşma koşullarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü parsel büyüklüğü olan 1.068,40 m²'dir. Planlama alanı, Jandarma Genel Komutanlığı'nın söz konusu alanda hizmet binası ihtiyacı kalmadığından bahisle anılan Protokole konu edilmiştir. JGK'nin alanda hizmet binası ihtiyacının ortadan kalkmasıyla, planlama alanının “Resmi Kurum Alanı” kullanımına dönüştürülmesine dayanak olan komutanlığın talebi de ortadan kalkmıştır. Bu çerçevede, bahsedilen somut durum ve daha önce belirtilen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri ile JGK talebiyle onaylanan değişiklik öncesi “Belediye Özel Planlama Alanlarında Belediyesinin tercihinə göre Turizm, Rekreasyon, Ticaret ya da Sosyo-Kültürel tesisler yapılabilir. Parklar ve Spor Alanları yer alabilir.” şeklindeki önceki plan kararları da göz önüne alınarak, “Ticaret-Turizm Alanı” fonksiyonu önerilmiştir. Ticaret-Turizm Alanlarının yapılaşma koşulları çevresindeki ticaret alanlarıyla uygun olarak “Blok Nizam 5 Kat (BL-5)” olarak belirlenmiştir.



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Meri Plan			Öneri Plan		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı (Jandarma Hizmet Alanı)	-	1.068,40	Ticaret-Turizm Alanı	-	1.068,40
Toplam		1.068,40	Toplam		1.068,40

Ayrıca, plan değişikliğine konu alan, daha önce 04.03.2019/301,05/110 sayılı BMK ile “Kamu Hizmet Alanı” olarak değiştirilmeden önce “Belediye Özel Proje Alanı (B.Ö.P.A.)” olduğu ve öneri plan ile alanda kalıcı nüfus önerilmediğinden; diğer yandan plan değişikliği ile kaldırılan resmi kurum alanı, 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda” nüfusa göre ayrılması gereken donatı alanları kapsamında çıkarıldığı için, yerine yeni bir donatı alanı önerilmemiştir.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 1.068,40 m² “Ticaret-Turizm Alanı, Blok Nizam 5 Kat (BL-5)” kararları getirilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. YİNE PLANDA BELİRTİLMEYEN TÜM HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TİCARET-TURİZM ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BLOK NİZAM 5 KAT (BL-5) OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.