



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

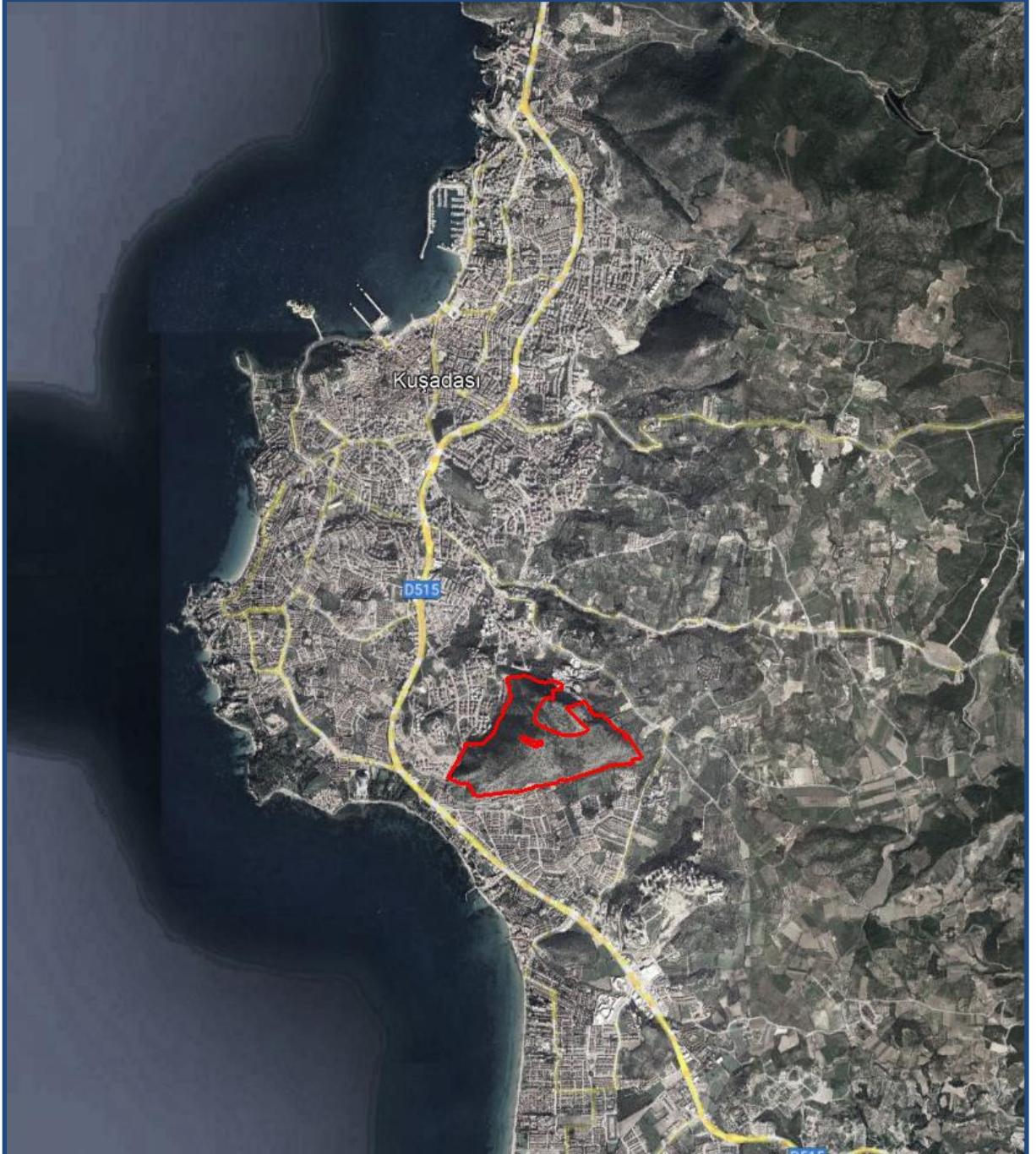
**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ,
TÜRKMEN MAHALLESİ,
317 ADA 347 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

A) PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlama alanı; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan 317 ada 347 parsel nolu taşınmazın bulunduğu yaklaşık 832.863,00 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Kuşadası İlçesi yerleşim merkezinin güneyinde, yerleşik alana bitişik konumda bulunan planlama alanı kent merkezinin yaklaşık 2 kilometre güneyinde, kent içerisinde ana ulaşım arteri olan Süleyman Demirel Bulvarına (D515 Karayolu) yaklaşık 300 metre mesafede bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu



Mevcut durumda üzerinde herhangi bir nitelikli yapılaşma bulunmayan planlama alanının kuzeyinde küçük bir bölümünde kısmen hafriyat alımı yapılmış, yine kuzey bölümünde iki farklı patika yol açılmış olup bunlar haricinde herhangi bir yapılaşma, arazi kullanımı veya faaliyet söz konusu değildir.

Kuzeybatı, batı ve güney sınırlarının büyük bölümü konut yapılaşmaları ile çevrili olan planlama alanının doğu ve kuzeydoğu sınırlarında yoğun bir yapılaşma gözlemlenmemiş olup alanın güneyinde sık ve müstakil konut yapıları yoğun olarak yer alırken kuzeybatı ve bölümlerinde ise çok katlı, ada bazında konut yapılaşmalarının gerçekleştiği görülmektedir.

Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu



Planlama alanının güneyinde yer alan konut yapılaşmalarının tamamının 2 katlı müstakil konut siteleri şeklinde, batı ve kuzeybatısında yer alan çok katlı yapılaşmaların ise genellikle 4 katlı olarak gerçekleştiği tespit edilmiş olup alanın yakın çevresinde imar planları ile ayrılmış olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında ise neredeyse hiç birinde yapılaşma olmadığı ve yine imar planı ile önerilmiş olan ulaşım bağlantılarının da büyük oranda açılmış olduğu gözlemlenmiştir.

Merkezden tüm yönlerde doğru yükseltinin azalmakta olduğu planlama alanında yüksekliğin 227 metre ile 60 metre arasında değiştiği ve alanın merkezinde kısmen daha az eğimli olan bölgelerin ortalama % 0 ile % 10 arasında eğimli yapıda olduğu, çeperlerde bulunan yamaçların ise % 30 ve daha fazla eğimli yapıda olduğu hesaplanmıştır.

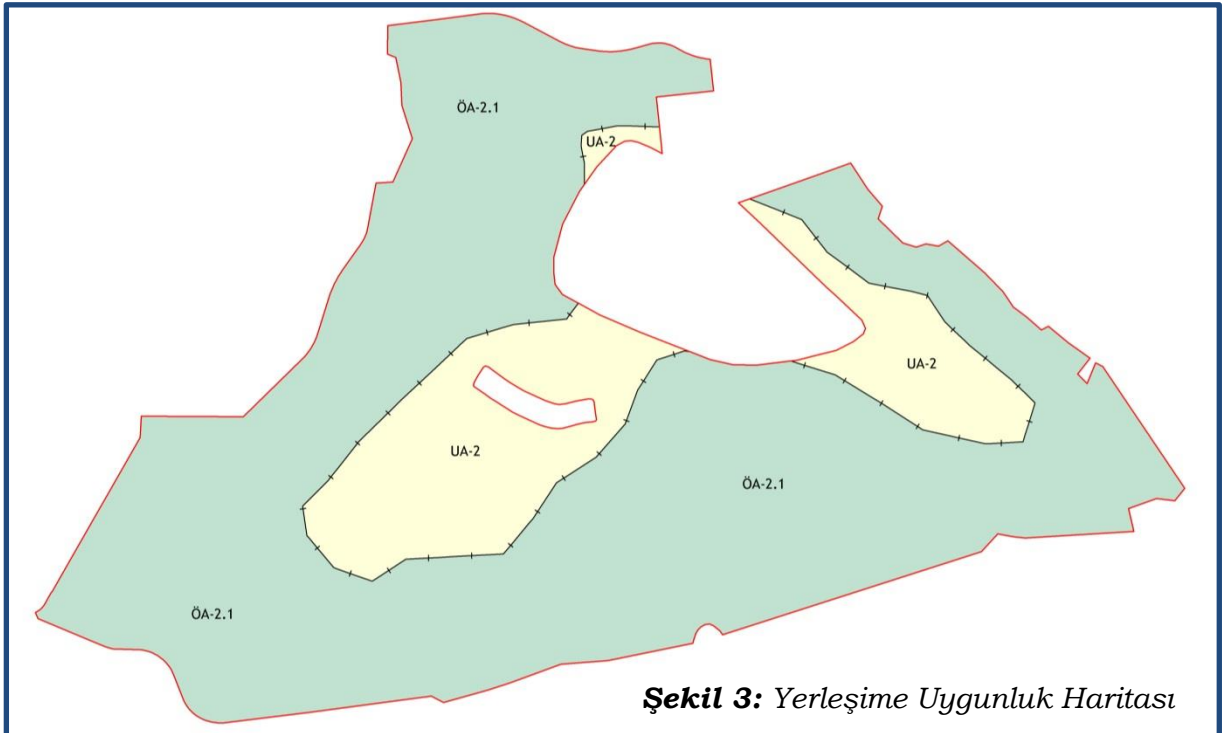
B) İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında yürütülecek imar planlama çalışmalarına esas tüm kurum görüşleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından talep ve temin edilmiş olup temin edilen kurum görüşlerine göre planlama çalışmalarına engel teşkil edecek herhangi bir kurum görüşü bulunmamaktadır.

C) İMAR PLANINA JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına yönelik imar planına esas jeolojik - jeolojik etüt raporu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olup Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 28.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı **“Uygun Alanlar ve Kaya Ortamlar (U.A-2)”** ve **“Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)”** olmak üzere iki farklı grupta değerlendirilmiştir.



C) PLANLAMA KARARLARI

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 347 parselin plansız konumda olan 832.863 m² büyüklüğündeki bölümünün bölge ve yakın çevresinde ihtiyaç duyulan tüm kentsel ve sosyal teknik altyapı alanları ile birlikte gelişme konut alanları ile değerlendirilmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı kapsamında planlama alanının bitişiğinde mevcut uygulama ve nazım imar planları ile önerilmiş olan bölgesel ulaşım bağlantıları ile kullanım kararları korunmuş ve ayrıca yeni ulaşım bağlantıları da mevcut ulaşım hiyerarşisi göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Buna göre planlama alanı içerisinde ana ulaşım bağlantısı 15 metre genişlikte önerilmiş olan taşıt yolu ile sağlanmış olup alt kademe taşıt ulaşımı ise 12 metre genişlikte önerilmiş taşıt yolları ile sağlanmıştır. Konut adaları ve kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişim sağlayan yaya dolaşımı ise 10 ve 7 metre genişlikte tasarlanan yaya yolları ile sağlanmıştır.

Önerilen konut alanlarının ihtiyacı olan tüm kentsel ve sosyal teknik alanları yürüme mesafesi sınırları ve yürürlükte olan mevzuatlar göz önünde bulundurularak ayrılmış, bu alanlara ilave olarak kentin ve yakın çevrenin ihtiyaç duyacağı düşünülen diğer kentsel kullanım alanları da oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde toplam 260.000,00 m² gelişme konut alanı ayrılmış ve konut alanları için E:0.60, Yençok= 3 Kat yapılaşma koşulları önerilmiştir.

Önerilen konut alanları içinde yapılabilecek en fazla inşaat alanı 156.000,00 m² olarak hesaplanmış olup ortalama konut büyüklüğü 125 m² ve hane halkı sayısı da 2,81 (TÜİK – 2021) kişi kabulüyle planlama alanı nüfusu yaklaşık **3.507** kişi olarak kabul edilmiştir.

Önerilen nüfus için yürürlükte olan mevzuatlar ile belirlenmiş olan standartlar sağlanmak ve asgari yürüme mesafeleri de göz önünde bulundurulmak suretiyle planlama alanı içerisinde;

- Konut bölgelerinin ticari aktivitelerinin karşılanması maksadıyla toplamları 6.500 m² büyüklüğünde olan 3 ayrı Ticaret Alanı ayrılmış ve bu alanlar için E: 0.60, Yençok= 2 Kat yapılaşma koşulları önerilmiş,

- 3.500 m² büyüklüğünde (1,00 m²/kişi) 1 adet Anaokulu, 9.000 m² büyüklüğünde (2,57 m²/kişi) 1 adet İlkokul, 9.000 m² büyüklüğünde (2,57 m²/kişi) 1 adet Ortaokul, 10.000 m² büyüklüğünde (2,85 m²/kişi) 1 adet Lise olmak üzere toplam 31.500 m² (8,98 m²/kişi) Eğitim Tesisleri Alanı önerilmiş,

- Planlama alanı ile birlikte kentin ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ve ana ulaşım bağlantısı üzerinde, 8.000 m² büyüklüğünde (2,28 m²/kişi) 1 Sağlık Tesisleri Alanı ayrılmış,

- 5.500 m² büyüklüğünde (1,57 m²/kişi) 1 adet Sosyal Tesis Alanı ile 3.500 m² büyüklüğünde (1,00 m²/kişi) 1 adet Cami Alanı önerilmiş, toplam 388.250 m² büyüklüğünde (110,71 m²/kişi) Park Alanı ayrılmış,

- Planlama alanı içerisinde gereksinim duyulan farklı bölgelerde toplamaları 3.000 m² büyüklüğünde olan (0,86 m²/kişi) 6 ayrı Trafo Alanı ayrılmış ve 8.500 m² büyüklüğünde (2,42 m²/kişi) Teknik Altyapı Alanı önerilmiş, Belediyeler tarafından getirilmesi muhtemel hizmetlerin sağlanmasını teminen de toplamaları 11.000 m² büyüklüğünde olan (3,14 m²/kişi) 2 adet Belediye Hizmet Alanı ayrılmıştır.

Tablo 1: Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

ALAN KULLANIMI	Alan (m ²)	Oran (%)	Oran (Kişi/m ²)	Standart (Kişi/m ²)
Gelişme Konut Alanı	260,000.00	31.08	74.14	-
Ticaret Alanı	6,500.00	0.78	1.85	-
Belediye Hizmet Alanı	11,000.00	1.32	3.14	-
Sağlık Tesisleri Alanı	8,000.00	0.96	2.28	1.50
Sosyal Tesisler Alanı	5,500.00	0.66	1.57	1.25
Anaokulu	3,500.00	0.42	1.00	0.60
İlkokul	9,000.00	1.08	2.57	2.00
Ortaokul	9,000.00	1.08	2.57	2.00
Lise	10,000.00	1.20	2.85	2.00
Cami	3,500.00	0.42	1.00	0.75
Park Alanı	388,250.00	46.42	110.71	10,00
Teknik Altyapı Alanı	8,500.00	1.02	2.42	1.50
Trafo Alanı	3,000.00	0.36	0.86	-
Yol	113,670.00	13.59	32.41	-
TOPLAM	836,420.00	100.00	238.51	-