



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

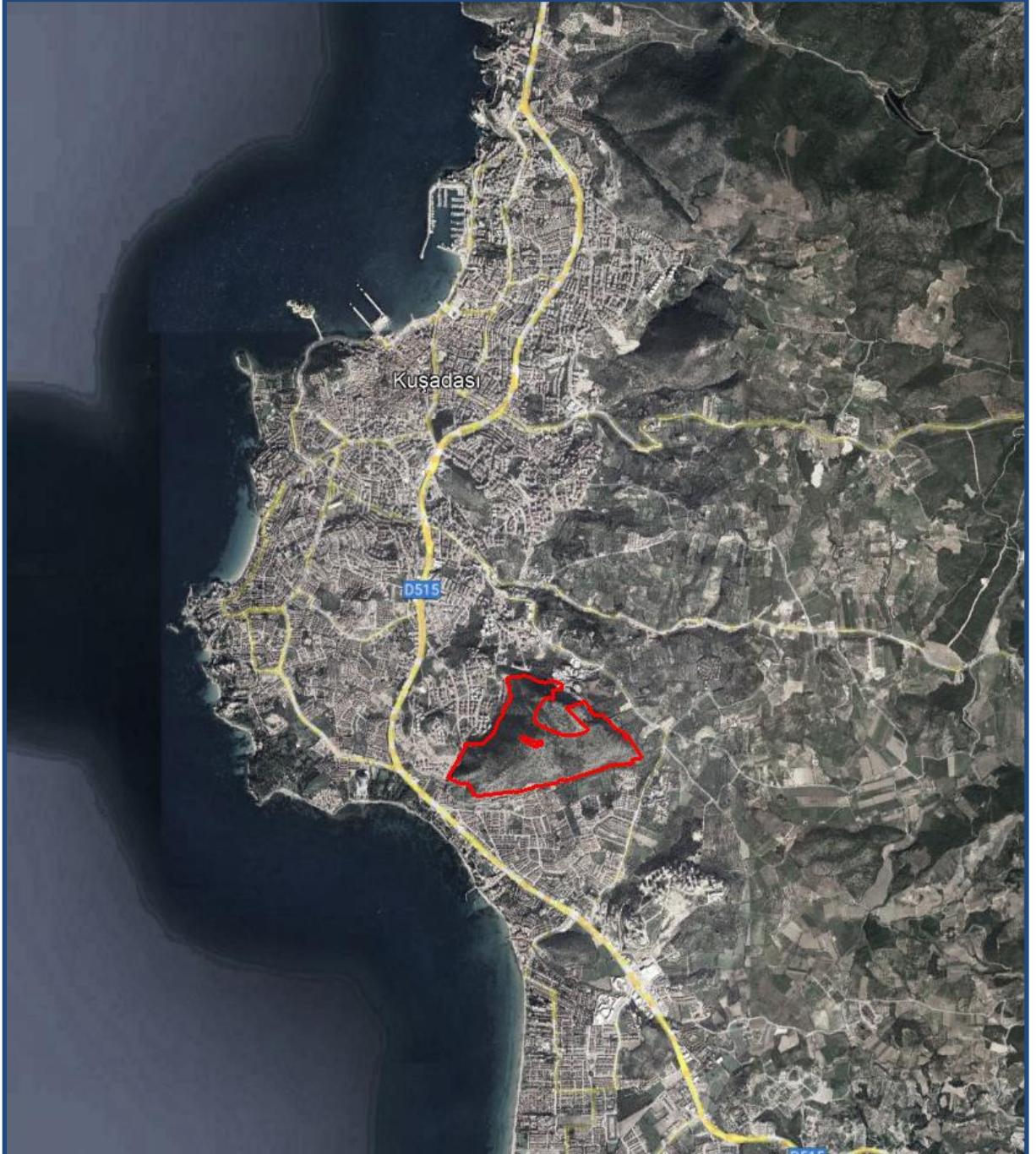
**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ,
TÜRKMEN MAHALLESİ,
317 ADA 347 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

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.

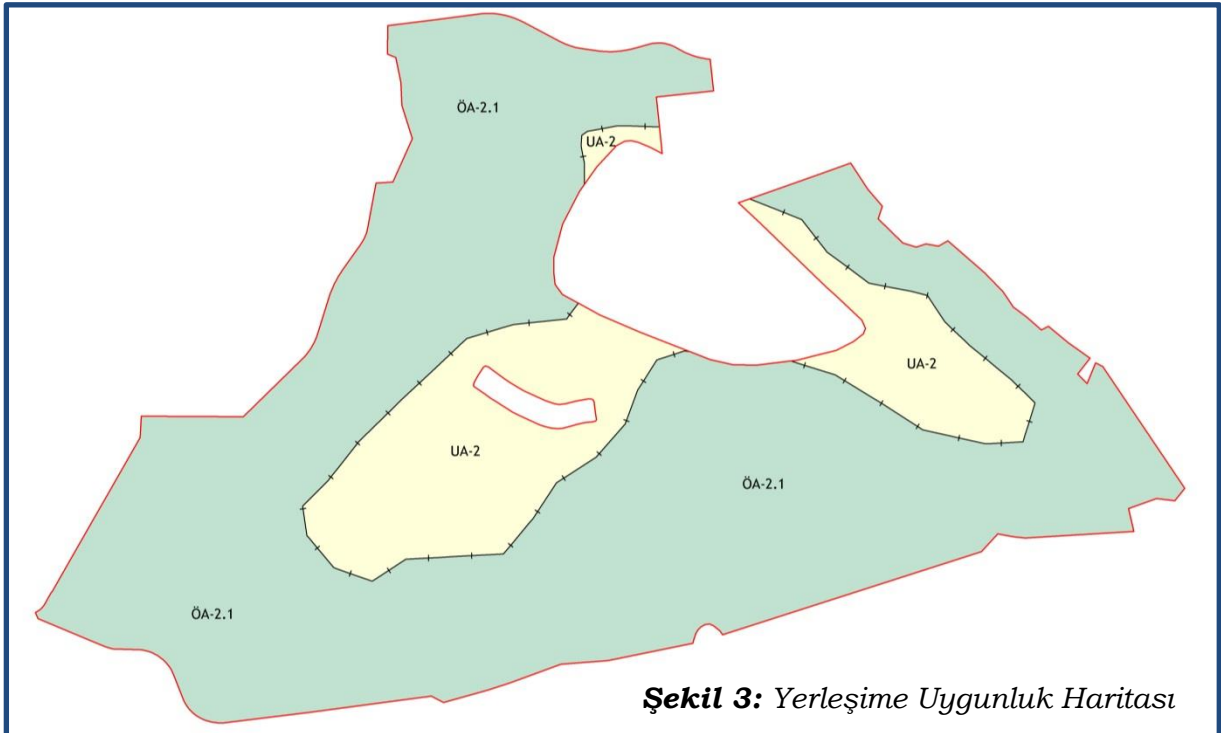
B) İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

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.



B) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR PLANI

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan 900.717 m² yüzölçümüne sahip 317 ada 347 parselin batı ve güney bölümünde, mevcut imar planı onama sınırları içerisinde kalan yaklaşık 60.493 m² büyüklüğündeki bölümü “Gelişme Konut Alanı” “Park Alanı” ve “Belediye Özel Proje Alanı” ile “Yol Alanı” olarak tanımlanmış olup kalan 840.224 m² büyüklüğündeki bölümü ise plansız konumda bulunmaktadır.

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 1/5.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planı kapsamında planlama alanının bitişiğinde mevcut 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.

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 26 ha. büyüklüğünde orta yoğun gelişme konut alanı ayrılmış konut bölgelerinin ticari aktivitelerinin karşılanması amacıyla da toplamı 0.65 ha büyüklüğünde olan 3 ayrı Ticaret Alanı tasarlanmıştır.

Planlama alanı ve bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarının karşılanmasını teminen yürürlükte olan mevzuatlar ile belirlenmiş olan standartlar sağlanmak ve asgari yürüme mesafeleri de göz önünde bulundurulmak suretiyle planlama alanı içerisinde;

- Toplamları 3,15 ha. büyüklüğünde 4 ayrı Eğitim Alanı, planlama alanı ile birlikte kentin de ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ve ana ulaşım bağlantısı üzerinde, 0,8 ha. büyüklüğünde 1 adet Sağlık Alanı, 0,55 ha. büyüklüğünde 1 adet Sosyal Tesis Alanı, 0,35 ha. büyüklüğünde 1 adet Cami Alanı önerilmiş, toplam 38,82 ha. büyüklüğünde Park Alanı ayrılmış

- Bölgede ihtiyaç duyulacak İdari ve Teknik yapılarının yapılmasını veya alan ihtiyaçlarının karşılanmasını teminen de 1,1 ha. büyüklüğünde 2 adet Belediye Hizmet Alanı ile 0,85 ha büyüklüğünde 1 adet Teknik Altyapı Alanı önerilmiştir.

Buna göre planlama çalışmaları kapsamında yürürlükte olan mevzuatlar ile belirlenmiş olan standartların oldukça üzerinde bir oranda tüm kentsel sosyal ve teknik alanları ayrılmış ve sadece planlama alanı değil yakın çevrenin ve kent bütünüün ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının yer seçimi ve tasarımı yapılmıştır.