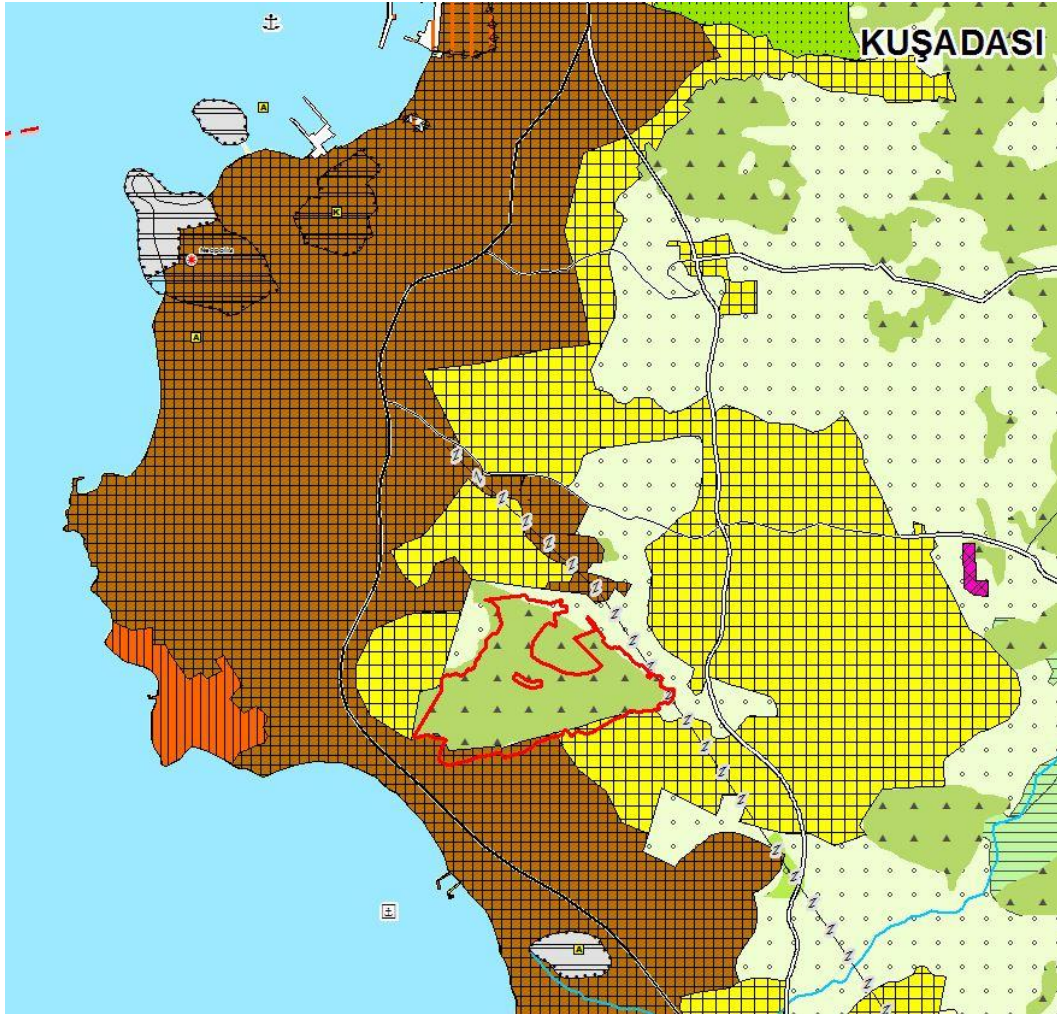


**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE  
DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 16.08.2022 tarihli ve 276652 sayılı yazısı ve ekleri ile Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi'nde mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan 317 ada 347 parselle ilişkin olarak hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ilgili mevzuatlar çerçevesinde değerlendirilerek Bakanlığımızca onaylanması istenilmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) kapsamında yapılan incelenme neticesinde talebe konu alanın ÇDP'de arazi kullanım kararları bakımından "orman alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.



Mevcut Durum

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Diğer yandan ÇDP'nin "7.2. *Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.*" hükmü uyarınca ölçeği gereği ÇDP üzerinden ölçü alınamamakta olup kullanımların kesin sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda belirlenmesi gerekmektedir.

Yapılan incelemede Orman Genel Müdürlüğü'nün 15.01.2017 tarihli ve E.2913972 sayılı yazısında; "söz konusu taşınmazın 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan yerlerden olduğu ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı yönünde görüşlerinin iletildiği" yönünde görüşleri iletilmiştir.

Aydın Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 08.12.2016 tarihli ve 6053713 sayılı yazısı ile de "talebe konu alanın kuru marjinal tarım arazisi (KTA) niteliğinde olduğu ve 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları hazırlanarak tarım dışı amaçla kullanımının 13.03.2013 tarihli ve 608-3829 sayılı yazıları ile uygun görüldüğü" yönünde görüşleri iletilmiştir.

Plan teklifi dosyasında yapılan incelemede plan teklifine konu alanda imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunun Aydın Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından 28.04.2022 tarihinde onaylandığı belirlenmiştir.

Talebe ilişkin olarak ayrıca;

- Aydın Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 13.01.2017 tarihli ve 366 sayılı yazısında; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanının "Orman Alanı, Tarım Arazisi, Kentsel Yerleşik Alan ve Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kaldığı, ÇDP Plan Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği,
- Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı) 08.12.2016 tarihli ve 30190 sayılı yazısında; söz konusu alanın Kuşadası İlçe merkezinin yakınında kentin ihtiyaç duyacağı kentsel donatı alanlarını sunabilecek büyüklükte olduğu, öncelik kent bütünü revizyonlarla birlikte değerlendirilmesi ve kentin konut-ticaret kapasitesini arttırmaktan çok kentin genel olarak yaşam kalitesini arttırmak için kullanılması gerektiği,

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Ancak planlama çalışmalarının bütünde değil parsel özelinde yürütülmesi halinde; öncelikle sosyal donatı alanları olmak üzere mevcut nazım imar planlarında yer alan kullanımlar kapsamında planlama çalışmalarının yürütülmesi ve ilave konut kullanımlarının önerilmemesi ve mevcut yapılaşma yoğunluklarının korunarak kent silüetini olumsuz etkilemeyecek yüksekliklerin belirlenmesi gerektiği,

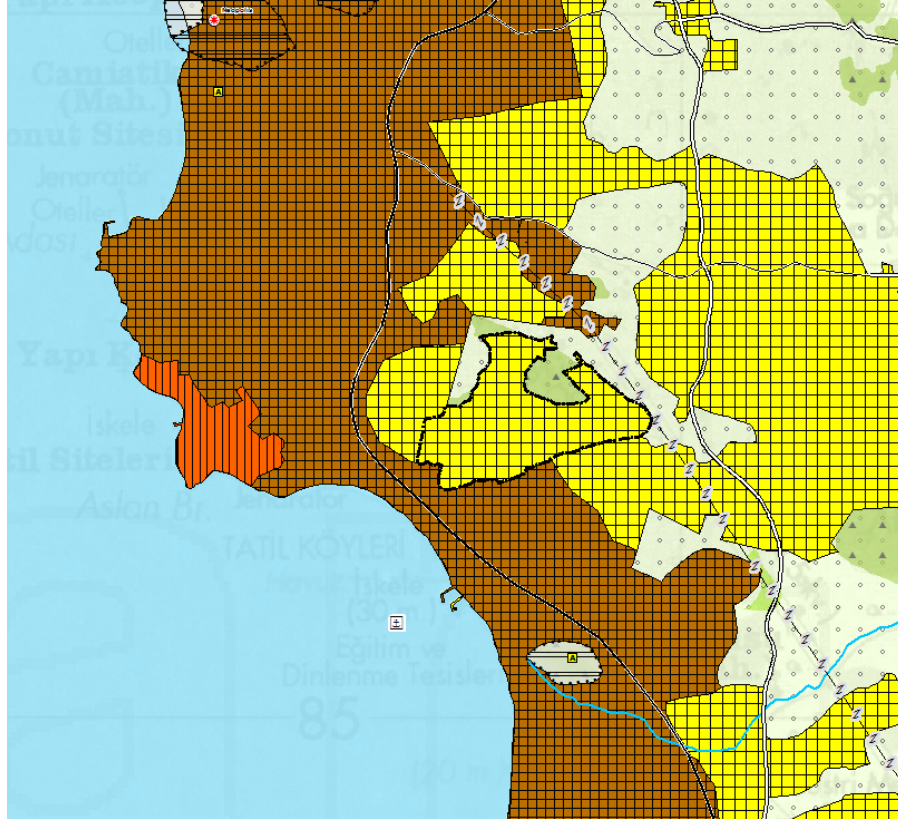
İlave olarak belediye hizmetlerinin sunulabilmesi için uygun büyüklükte ve sıklıkta alanların bırakılması hizmet sunumunun etkin ve yerinde yapılabilmesi için gerekli olduğu,

- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2016 tarihli ve E.311817 sayılı yazısında; planlama yapılacak olan alanın karayolu sorumluluk ağı içerisinde yer alan Selçuk-Kuşadası-Söke Devlet Yolunun Kuşadası şehir geçişine rastlayan km:17+800-18+500 arasındaki kesiminde, muhtelif noktalarda karayoluna cephe teşkil ettiği, ilgili kesime ait proje paftaları ile kamulaştırma sınırının sayısal halinin gönderildiği, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulması gerektiği,
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.01.2017 tarihli ve 177 sayılı yazısında; Söz konusu taşınmaz ve çevresinde beş farklı sit alanı bulunduğu tespit edildiği, Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 08.01.1999 tarihli ve 8268 sayılı kararı, 27.03.2014 tarihli ve 2611 sayılı kararı, 30.05.2014 tarihli ve 2820 sayılı kararı ile 30.05.2014 tarihli ve 2820 sayılı kararı ile tescil edilen I. Derece Arkeolojik ile I. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanlarının planlama sınırları dışarısında bırakılması ve bu taşınmazlar üzerinde yapılacak her türlü fiziki ve inşai uygulama öncesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması, sit sınırı dışında yapılacak her türlü fiziki ve inşai uygulama sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan kültür varlıklarına rastlanması halinde, çalışmaların durdurularak ilgili Müdürlüğe bilgi verilmesi gerektiği,
- Aydın Büyükşehir Belediyesi (Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı), Mülga Aydın Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü yazılarında ise kurum ve kuruluşları açısından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.

## ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "kentsel yerleşik alanlar" ile "kentsel gelişme alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP'nin "7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükmünde düzenlenmiş olup gelişme konut alanı, ticaret alanı, eğitim alanı, sosyal tesis alanı, sağlık alanı, ibadet alanı, park ve yeşil alan, teknik altyapı alanı ve belediye hizmet alanı kullanımları ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlarda yer alabilmektedir.

Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 16.08.2022 tarihli ve 276652 sayılı yazısı ve ekleri ile iletilen talebine istinaden Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi'nde mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan 317 ada 347 parselin "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği