

AYDIN
KUŞADASI
HACİFEYZULLAH
MAHALLESİ

PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU

OCAK
2025

807 ADA 179 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



PLANLAMA &
DANIŞMANLIK

Kazımdırlık Mahallesi 296 Sokak Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR
T:+90 232 446 80 67 - F:+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1. PLANLAMA ALANI

Kuşadası 1865 yılında ilçe olmuştur, 1957 yılına kadar İzmir iline bu tarihten sonrada Aydın iline bağlanmıştır. İlçe, Ege denizi kıyısında Kuşadası adıyla anılan körfezin yamaçlarına kurulmuş ve güneye doğru daralan yarım hilal biçiminde gün geçtikçe genişlemiştir. Aydın ilinin batısında bulunan ilçe, doğusunda Ortaklar bucağı, güneydoğusunda Söke ve kuzeyinde İzmir-Selçuk ilçesi ile çevrilmiştir. Deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir.



Kuşadası İlçesinin Konumu

Aydına 60 km mesafede olan ilçe idari yönden de Aydın iline bağlıdır. İlçe nüfusunun büyük çoğunluğu turizm ile uğraşmakta bir kısmı ise tarım işiyle uğraşmaktadır. Turizmin hem ilçe insanının istihdamında, hem de ülke insanının istihdamında büyük rolü vardır.

Kuşadası ilçesinin arazi varlığı 34.020 hektardır. Bunun %61,5 i Orman ve fundalık, %27,9'luk bölümü ise diğer araziler (yerleşim yeri, kullanılmayan, taşlık, tarıma elverişsiz vb. alanlar) den oluşmaktadır. %10,5'lik bölümünü ise tarım arazileri oluşturmaktadır.

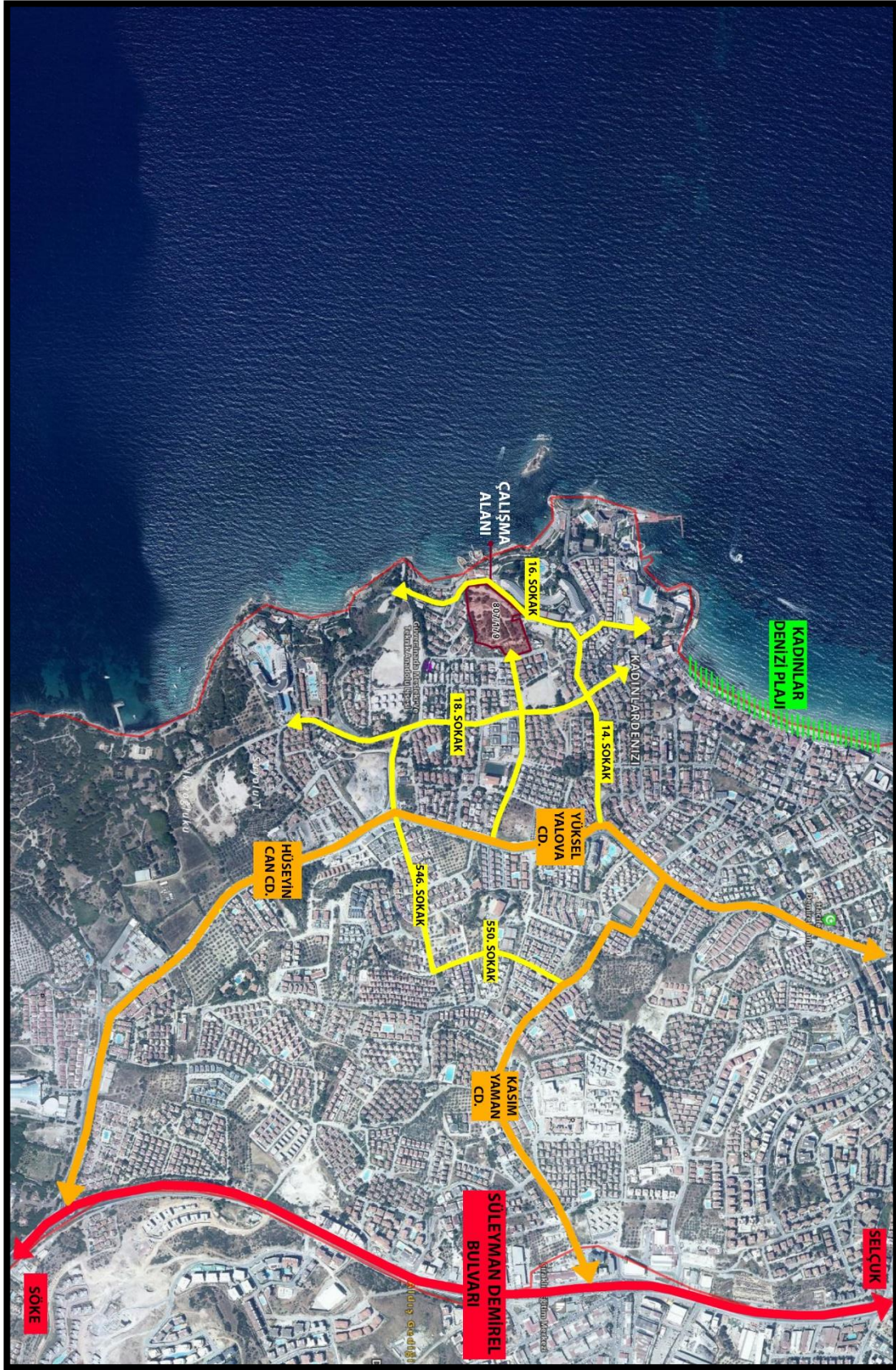
Plan değişikliğine konu alan, Kuşadası ilçe merkezine ise yaklaşık 3.7 km mesafededir. En yakın diğer kent merkezlerine ise Selçuk ilçesine yaklaşık 23.5 km, Söke ilçesine ise yaklaşık 22,1 km mesafededir.

Proje alanının yer aldığı Hacıfeyzullah Mahallesi Kuşadası ilçesinin merkez mahalleleri olarak bilinmektedir. Planlama alanının yakın çevresinde, ikincil konutlar bulunmakta olup, otel, market, okul, spor tesisleri ve hizmet binalarının da bulunduğu fonksiyonlar bu yerleşik dokunun içinde yer almaktadır.



Çalışma Alanı Yakın Çevresi Kullanım Kararları

Çalışma alanına Aydın'dan ulaşım, Kuşadası-Söke il yolu devamında, Süleyman Demirel Bulvarı üzerinden bağlanan Yüksel Yalova Caddesi veya Hüseyin Can Caddesi üzerinden bağlanan sokaklar ile ulaşım sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresi Ulaşım Analizi

2. MÜLKİYET DURUMU

- Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi'nde yer alan tapuya 807 ada 179 parsel numarası ile kayıtlı olan taşınmaz **19.340,47m²** yüzölçümüne sahip ve “**ARSA**” niteliğindedir.

ADA/PARSEL	TAPU ALANI (m ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
807 ADA 179 PARSEL	19.340,47 m ²	ARSA	TÜZEL KİŞİ

- Parselin 85 metre batısında Ege Denizi, yaklaşık 3.8 km kuzeyinde Kuşadası Otobüs Terminali, 2 km doğusunda Süleyman Demirel Bulvarı bulunmaktadır.
- 807 ada 179 parsel, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na 73.2 km mesafede yer almakta olup Aydın Otobüs Terminali'ne yaklaşık 67 km mesafededir.
- Söz konusu taşınmaz için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında **10.08.2020 tarihinde 213234 Yapı Kimlik Numarası (YKN)** ile riskli yapı tespiti yapılmış ve **11.08.2020 tarihinde tapuya** işlenmiştir.



Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü

YDIN		KUŞADASI LİHKAB (0912-134)				KORDINAT ÖZET ÇİZELGESİ (MEVZİ İMAR)		
UŞADASI						Nokta No	Y	X
ACİFEYZULLAH						24	27750.470	27090.420
3K-IVA IVB IVC IVD						25	27766.840	27068.060
97						26	27677.060	26983.750
79						27	27675.880	26999.810
Yüzölçümü		Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı		51	27861.500	27068.400
Adı	Alın Yüzölçümü	Tarih	No	Tarih	No	52	27846.510	27112.960
7	19338.93	30.06.2020	282	30.06.2020	01186	53	27812.480	27101.430
						60	27771.410	27084.820
						74	27737.420	26950.030
						75	27688.860	26945.080
						76	27679.100	26954.750
						79	27793.110	26966.150
						552	27758.280	27064.930
						553	27754.810	27085.290
						560	27840.550	27012.740
						561	27839.130	27020.650
						562	27836.850	27033.000
						563	27845.770	27038.760
						564	27856.510	27046.040
						565	27859.390	27059.280
						577	27824.450	26970.180
						578	27827.970	26989.030
						586	27801.880	26969.240
						587	27753.670	26952.230
						588	27715.440	26947.060
						589	27690.110	26947.360
						1164	27832.780	26999.360

KORDINAT ÖZET ÇİZELGESİ (MEVZİ İMAR)	
Nokta No	Y
24	27750.470
25	27766.840
26	27677.060
27	27675.880
51	27861.500
52	27846.510
53	27812.480
60	27771.410
74	27737.420
75	27688.860
76	27679.100
79	27793.110
552	27758.280
553	27754.810
560	27840.550
561	27839.130
562	27836.850
563	27845.770
564	27856.510
565	27859.390
577	27824.450
578	27827.970
586	27801.880
587	27753.670
588	27715.440
589	27690.110
1164	27832.780

KORDINAT ÖZET ÇİZELGESİ (MEVZİ İMAR)	
Nokta No	Y
24	27750.470
25	27766.840
26	27677.060
27	27675.880
51	27861.500
52	27846.510
53	27812.480
60	27771.410
74	27737.420
75	27688.860
76	27679.100
79	27793.110
552	27758.280
553	27754.810
560	27840.550
561	27839.130
562	27836.850
563	27845.770
564	27856.510
565	27859.390
577	27824.450
578	27827.970
586	27801.880
587	27753.670
588	27715.440
589	27690.110
1164	27832.780

KORDINAT ÖZET ÇİZELGESİ (MEVZİ İMAR)	
Nokta No	Y
24	27750.470
25	27766.840
26	27677.060
27	27675.880
51	27861.50

Aplikasyon Krokisi

3. JEOLJİK ETÜT RAPORU

644/648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7(1)(d) maddesi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanan Kuşadası kent bütününe yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre **planlama alanı (ÖA-2.1-B)** yani **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alan** olarak belirlenmiştir.

Önlemleri Alan 2.1-b (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar):

İnceleme sahasının büyük bölümü Neojen yaşlı sedimanter kayalardan oluşmaktadır. Tabanda çakıl taşları ile başlayan bu birim, kumtaşı-silt taşı kilaşı aralanması ile devam etmekte, üstte bej renkli killi kireçtaşları ile sonlanmaktadır. Birim, Üstteki killi kireçtaşları dışında yer yer tümüyle ayrılmış durumdadır. Yapılan sondaj çalışmalarında, RQD değeri, oldukça düşüktür. Jeofizik saha çalışmalarında, Neojen yaşlı sedimanter kayalar için kayma dalgası hızı 200~400 m/sn arasında bulunmuştur. Ayrılmış Neojen birimlerin laboratuvara gönderilen örnekler çoğunlukla CL-CI grubu düşük-orta plastisteli kil olarak analiz edilmiştir. Mühendislik deneylerinde içsel sürtünme açısı değeri 5~7 derece, kohezyon kuvveti ise 40~100 kPa olduğu belirlenmiştir. Neojen yaşlı sedimanter kayalar üzerinde açılan sondaj kuyularından yararlanılarak Slide 5 programı ile yapılan analizlerde, depremsiz koşullarda kaymaya karşı güvenlik sayısı $F_s=0,96\sim4,5$ arasında bulunmuştur. Yatay sismik katsayısının 0.2 alınması ile yapılan depremleri analizlerde ise kaymaya karşı güvenlik sayısı $F_s=0,38\sim1,38$ arasında bulunmuştur. Depremleri koşullarda $F_s<1$ olması nedeniyle, bölgedeki yamaçların kaymaya karşı güvenli olmadığı görülmektedir. Bölgede yazın kurak kışın ise yağışlı iklim koşullarından suyunu kaybeden killi seviyeler, yüzeyde oluşan kuruma çatlaklarından sızan su ve eğimin etkisi ile özellikle kontrolsüz kazılarda, kütle hareketlerine neden olmaktadır. Ayrıca, sedimanter seri içerisinde yer alan ayrılmış silt taşı seviyeleri, yüzey suların etkisi ile “borulanma”ya neden olmaktadır. Kütle hareketlerini tetikleyen diğer önemli bir faktör, bölgede yoğun ve hızlı bir yapılaşmanın

kontROLSÜZ olarak devam etmesi, gerekli önlemlerin alınmaması, site içlerinde inşa edilen yüzme havuzu ve benzeri yapıların tecritlerinin sağlıklı yapılmamasından dolayı meydana gelen kütle hareketleri, mevcut yapı stoğu için ciddi tehdit oluşturmaktadır. Bu nedenle ÖA-2.1-b olarak değerlendirilen bölgelerde;

-Kazı sonucu açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yapılaşma öncesinde gerçekleştirilecek zemin ve temel etütlerinde, yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek şev stabilitesi analizleri yapılmalı,

-Neojen yaşlı birimlerin zemin niteliğindeki ayrılmış kesimleri kazıklı iksa yöntemi ile yamaçlar duraylı hale getirilmeli,

-Ayrılmış Neojen birimlerin kalınlığının az olduğu yerlerde bina temelleri, sıyırma kazısı sonrasındaki ayrılmamış, nispeten kaya niteliğindeki kıltaşı-kumtaşı marn seviyelerine oturtulmalı,

-Etkin ve efektif bir drenaj sistemi ile yüzey suları bina temellerine gelmeden uzaklaştırılmalı, ve zemine su sızmasını önleyecek izolasyon sistemleri ile sızdırmazlık sağlanmalıdır.

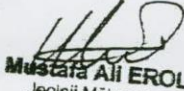
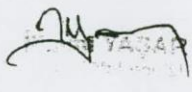
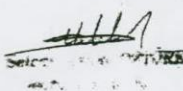
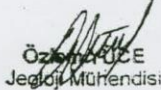
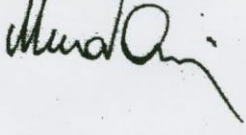
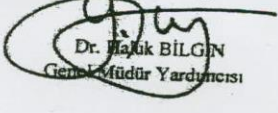
-Neojen birimlerin gözlemlendiği alanlarda, mevcut stabiliteyi bozmamak için,her türlü kontROLSÜZ kazıdan kaçınılmalıdır.

-Neojen birimlerde kazı öncesinde, çevredeki yol, bina, kendi ve komşu parsellerde stabiliteyi artırıcı gerekli önlemler alınmadan kesinlikle kazı aşamasına geçilmemelidir.

-Ayrılmış Neojen yaşlı birimlerin killi seviyelerinin şişme derecesinin düşük-orta yüksek olması nedeniyle, şişmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

-Temel ve zemin etütlerinde, üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, ayrışma zonu kalınlığı vb.) ile yamaç boyunca bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılmalı, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Bu bölümler zemin sınıfı açısından genellikle C grubu Z3 sınıfı olarak değerlendirilmiştir.

İL	AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	KUŞADASI	
BELDE		
KÖY/MAH		
MEVKİİ		
PAFTA	1/2000 ölçekli 79 adet halihazır harita paftasında sınırları belirtilen, Kuşadası ilçesi 8500hektar alan Mikrobölgeleme Etüt Raporu	 Mustafa Ali EROL Jeoloji Mühendisi
ADA		
PARSEL		
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi		
 Mustafa Ali EROL Jeoloji Mühendisi		
 Özgür ÖZCE Jeoloji Mühendisi		
 Mustafa Ali EROL Jeoloji Mühendisi		
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.		
16.03.2015		
Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk. 7. 		
17.03.2015  Dr. Majik BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı		
 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		
		

18.03.2015 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporu

B. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT PLANLAR

AYDIN MUĞLA DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

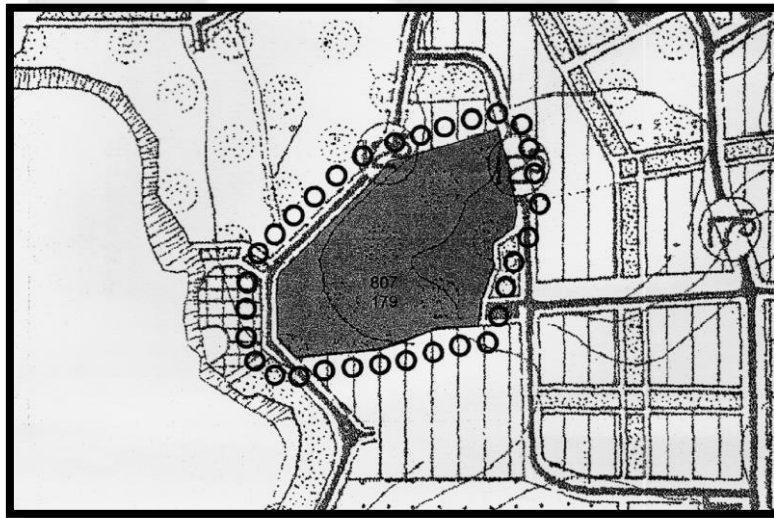
- 807 ada 179 parsel, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararında yer almaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Parselin Konumu

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

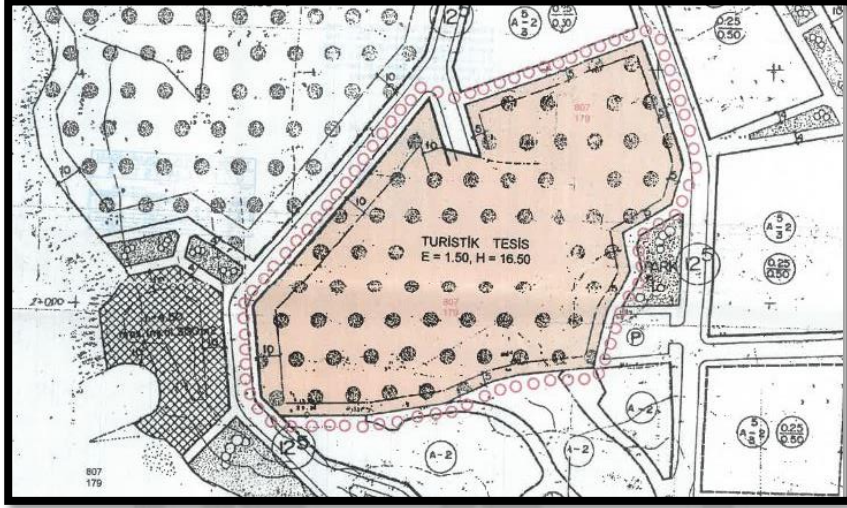
- 807 ada 179 parsel, 07.10.2011 tarih ve 10 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Kuşadası (Aydın) Nazım İmar Planı Değişikliği'nde "Turistik Tesis Alanı" plan kararında yer almaktadır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Parselin Konumu

1/1.000 ÖLÇEKLİ KUŞADASI UYGULAMA İMAR PLANI

- **01.12.2011 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kuşadası (Aydın) 807 Ada 179 Parsel İmar Planı Değişikliği'nde** parsel "Turizm Tesis Alanı" plan kararında yer almakta olup "E=1.50, H=16.50m" yapılaşma koşulu bulunmaktadır.



01.12.2011 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kuşadası (Aydın) 807 Ada 179 Parsel İmar Planı Değişikliğinde Parselin Konumu

01.12.2011 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kuşadası (Aydın) 807 Ada 179 Parsel İmar Planı Değişikliği Plan Notlarında;

"1. UYGULAMA AŞAMASINDA 807 ADA 179 NOLU İMAR PARSELİNİN TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ SINIRLARI AYNEN KORUNACAKTIR. YENİ TERK VE İHDAS YAPILAMAZ."

"PLANDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ KUŞADASI UYGULAMA İMAR PLANI "PLAN NOTLARI"NA UYULACAKTIR." Şeklinde belirtilmiştir.

C. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi'nde yer alan parsel 807 ada 179 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum görüşleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. ve 8. maddesi doğrultusunda alınmış olup **Plan Açıklama Raporu** eki **CD içerisinde yer almaktadır.**

D. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Türkiye'nin en önemli turizm yerleşimlerinden Kuşadası, güçlü tarihsel yapısı, doğal güzellikleri ve 20 km uzunluğundaki sahil şeridi ile Türkiye'deki deniz turizminde hem yerli hem yabancı turistler açısından çok değerlidir.

Planlama alanının yer aldığı Hacıfeyzullah Mahallesi, Kuşadası İlçesi'nin merkezinde yer almakta olup Kadınlar Denizi Plajı'na yaklaşık olarak 400 metre mesafede yer almaktadır. Hacıfeyzullah Mahallesi'nin kent merkezinde yer alması ve Kadınlar Denizi'ne yakın olması ile birlikte ulaşım elverişli olması turizm faaliyetleri açısından tercih edilmesine neden olmaktadır. Bu doğrultuda ilçedeki mevcut turizm tesisleri incelendiğinde **Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2023 yılı Haziran ayında yapmış olduğu değerlendirmeye göre Turizm İşletme Belgeli 64 adet Konaklama Tesisi ve Yatırım İşletme Belgeli 6 adet Konaklama Tesisi bulunmaktadır.**

HAZİRAN 2023	TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER				
İL-İLÇE	KONAKLAMA TESİS ADEDİ	DİĞER TESİS ADEDİ	TESİSLERİN GENEL TOPLAMI	KONAKLAMA TESİSİ ODA SAYISI	KONAKLAMA TESİSİ YATAK SAYISI
EFELER	8	0	9	525	1056
KUŞADASI	64	0	74	10358	10.358
DİDİM	18	0	20	3588	3588
NAZİLLİ	3	0	3	109	109
SULTANHİSAR	2	0	2	76	76
KARACASU	2	0	2	9	9
GERMENCİK	0	0	1		
ÇİNE	1	0	1	12	12
TOPLAM	98	0	112	14.677	15.208

HAZİRAN 2023	YATIRIM BELGELİ TESİSLER				
İL-İLÇE	KONAKLAMA TESİS ADEDİ	DİĞER TESİS ADEDİ	TESİSLERİN GENEL TOPLAMI	KONAKLAMA TESİSİ ODA SAYISI	KONAKLAMA TESİSİ YATAK SAYISI
EFELER	0			0	0
KUŞADASI	6		6	1.156	2.810
DİDİM	7		7	2.015	4.256
NAZİLLİ	1		1	39	78
SULTANHİSAR	0		0	0	0
SÖKE	0		0	0	0
TOPLAM	14	0	14	3.210	7.144
GEN. TOPLAM	112	0	126	17.887	22.352

Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Kuşadası İlçesi Konaklama Tesisleri

Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün verilerine göre; Kuşadası İlçesi diğer ilçelere kıyasla, **Konaklama Tesisi açısından en fazla tesisin yer aldığı ve kapasitesinin üstünde turizm faaliyetine** hizmet sağlamadığı görülmektedir. Ancak, özellikle yaz aylarında

ilçede oluşan yoğun turizm faaliyetleri diğer kullanımlar açısından **dengesizlik yaratmakta ve bölgede ticari sektörlerin talep karşısında yetersiz kalmasına neden olmaktadır.**

Nitekim mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 2011 yılından itibaren günümüze kadar “**Turizm Tesis Alanı**” plan kararında yer alan 807 ada 179 parsel, **turizm faaliyetlerindeki altyapı yetersizlikleri, sezonluk turizme bağlılık ve sektörel çeşitliliklerin yetersiz olması ile birlikte söz konusu parselin çevresinde yoğunluklu olarak “ikincil konut” yapılaşmasının bulunması, parselde turizm sektörünün fizibil olarak yürütülmesini engellemektedir.** Bu nedenle kentsel bütünlüğün sağlanması ve nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla sezonluk **turizme bağlı kalmaksızın alanda ticari faaliyetlerin geliştirilmesi gereklilik oluşturmaktadır.**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde “**Turizm Tesis Alanı**” plan kararında yer alan parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmıştır. **807 ada 179 parselde plan değişikliği yapılmasının temel gerekçeleri;**

1. Planlama alanının yakın çevresinde yoğunluklu olarak turizm tesislerinin bulunması, yoğunluklu olarak yerleşik konut ve ikincil konut alanlarının bulunması parselde turizm hizmeti açısından cazibesini yitirmesi ve yaz ayları başta olmak üzere bölge artan turizm faaliyetlerinin beraberinde getirdiği **ticari ihtiyaçların karşılanabileceği alanların yetersiz olması,**
2. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda kaynaklanan maddi hata sebebiyle **807 ada 179 parselin içerisinde yer alan 12.50 metrelik taşıt yolunun sürekliliğinin sağlanmayarak parsel içerisinde sonlanması,**
3. Söz konusu parselde **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği Riskli Yapı tespit edilmesi,** kapsamında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması üç ayrı başlık altında incelenmiştir.

Kuşadası İlçesi, konumu ve iklimsel olarak avantajlı bir bölgede yer alması yaz aylarında kullanıcılar açısından ilçenin turizm merkezi haline gelmesine neden olmaktadır. Ancak bu durum, ikincil konut yapılaşmasının fazla yer aldığı bölgede

özellikle yaz aylarında turizm faaliyetleri kapsamında yoğunluk artışına yol açmaktadır.

Günümüzdeki turizm anlayışı dikkate alındığında ise “Turizm Tesis Alanı” plan kararında yer alan parselin müstakil plaja sahip olmaması, çevresinde turizm tesislerinin ve ikincil konutların fazla olması bölgedeki “turizm yatırımı” cazibesinin yitirilmesine ve parselin turizm sektöründe çekim merkezi olmaktan uzaklaşmasına neden olmaktadır. Nitekim sezonluk olarak artış gösteren turizm faaliyetleri; mevcut ticari faaliyetlerin yetersiz kalmasına sebep olmakla birlikte kullanıcıların ihtiyaçlarına da cevap verememektedir.

Ayrıca **3194 sayılı İmar Kanunu’nun Ek Madde 8’de** yer alan “Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.” *Hükmü gereğince* söz konusu parselin merkezinden itibaren 500 metre yarıçap içerisinde kullanım kararları incelendiğinde yoğunluklu olarak konut alanları bulunması alanda donatıların da yetersiz kalmasına yol açmaktadır.



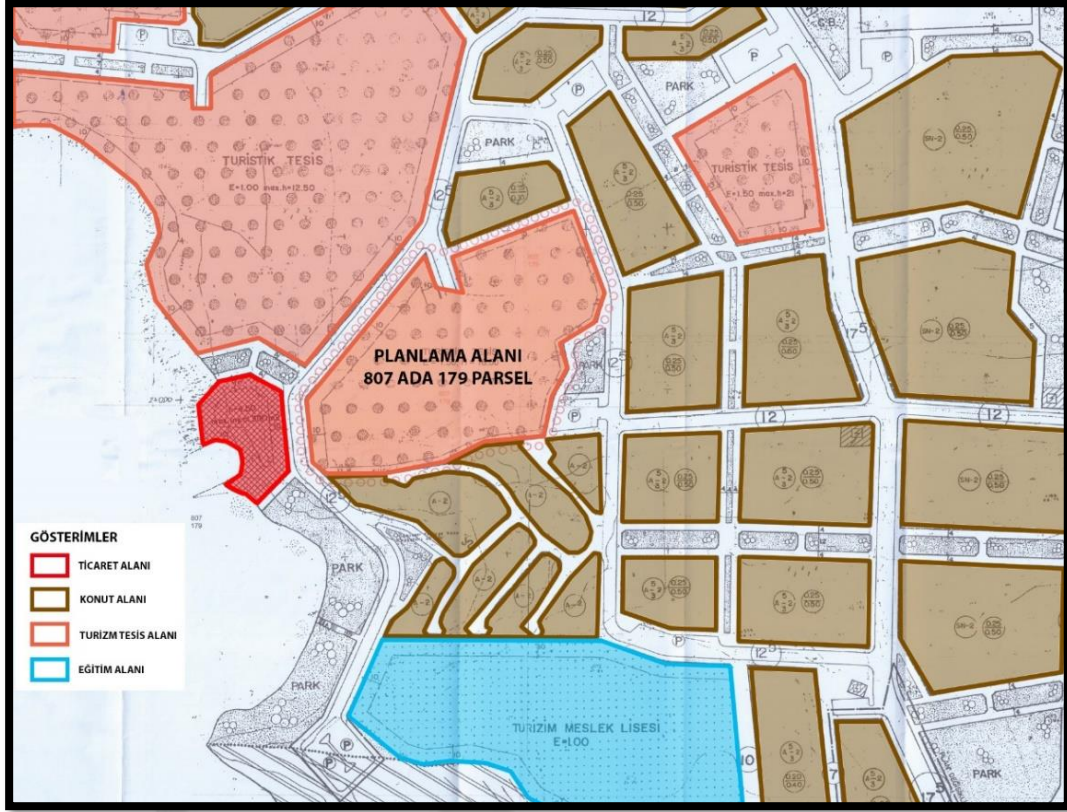
807 Ada 179 Parselin 500 Metre Yarıçap Mesafesi İçerisinde Yer Alan Kullanımlar

Bununla birlikte planlama alanı yakın çevresin mevcut konut alanları ortalama hane halkı (2.46, TÜİK 2024) dikkate alınarak hesap edildiğinde yaklaşık olarak 1351 kişinin yaşadığı öngörülmektedir. Yaklaşık olarak hesap edilen nüfus ile yaz aylarında turizm amaçlı kullanıcıların nüfusu eklenerek değerlendirildiğinde ticari kullanımların yetersiz kalmasına ve kullanıcıların ihtiyaçlarını gidermek için taşıt kullanımı zorunluluğu oluşmasına sebep olmaktadır. Dolayısıyla söz konusu alanda taşıt yükü artmakta olup trafik açısından da yoğunluk oluşmaktadır.

MEVCUT KONUT ALANI (m ²)	MEVCUT KONUT İNŞAAT HAKKI (m ²)	ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORTALAMA HANEHALKI (TÜİK)	ORTALAMA DAİRE SAYISI	ORTALAMA NÜFUS
105042	54946.3	100	2.46	549.463	1351.67

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **konut ve turizm tesisi** ağırlıklı olarak gelişen bölgede ticaret alanlarının bulunmadığı, böylece kent merkezinden

beklenen hizmetin alınması güçleşmekte olduğu turizm ile birlikte artan nüfusa hizmet edebilecek sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler kullanımları, yönetim binaları, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin hizmet alınabilecek alan kullanımları yetersiz kaldığı da açıkça görülmektedir.

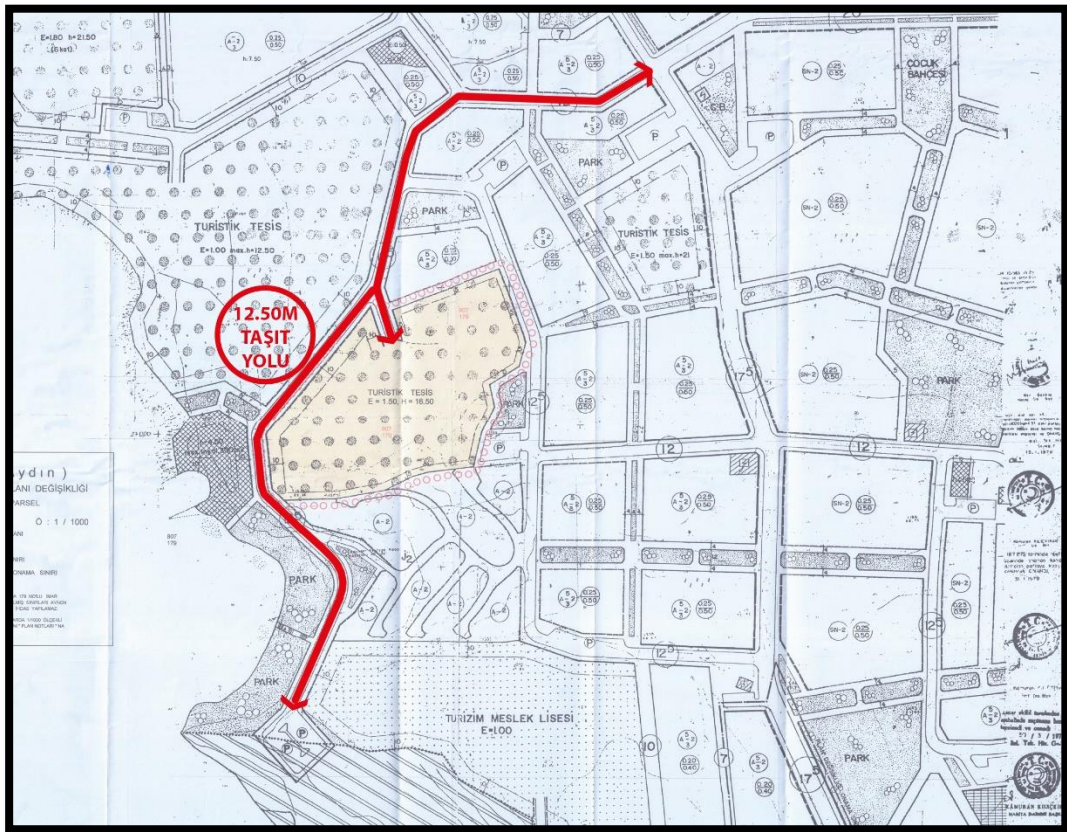


Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Parselin Yakın Çevresindeki Kullanım Kararları

Plan değişikliğine konu parselde turizm tesisi kullanım kararını korumak suretiyle bölgenin ihtiyaç duyduğu ticari faaliyetlerin yıl içerisinde dengeli ve sürdürülebilir şekilde olması hedeflenmiş olup sadece turizme bağlı olmayan aynı zamanda ticari faaliyetlerin gelişmesine de olanak sağlayan, "Ticaret+Turizm Alanı" plan kararı önerisi ile bölgenin kalkınmasına destek olmak amaçlanmaktadır.

Bununla birlikte, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 12.50 metre taşıt yolunun sürekliliği sağlanmayarak 807 ada 179 parsel sınırları içerisinde sonlandırılması ile söz konusu planda maddi hata oluşmuştur.

Şöyle ki parselle ilişkin mevcut 1/1000 ölçekli Kuşadası (Aydın) 807 Ada 179 Parsel İmar Planı Değişikliği'nde söz konusu taşıt yolunun parselin içerisinde sonlandırılması ile çıkmaz sokak oluşturulmuş olup ulaşımın sürekliliği sağlanamamıştır. Nitekim 12.50 metrelik taşıt yolu; ana artere bağlanması dolayısıyla "ikincil yol" ya da "bağlantı yolu" olarak nitelendirilen ve taşıt yoğunluğu bakımından da taşıt trafiğinin fazla olduğu ulaşım aksıdır. Bu doğrultuda taşıt yolunun sürekliliği sağlanmayarak parsel içerisinde sonlanmak suretiyle çıkmaz sokak oluşturması şehir içi ulaşımında, **trafik güvenliliği açısından risk oluşturmaktadır.**



Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan 12.50 Metrelik Taşıt Yolu'nun Konumu

Son olarak, plan yapımının gerekçelerinden biri ve dayanağı olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği taşınmaz üzerinde var olan yapı, âtıl durumda olup parsel malikleri tarafından kullanılmamaktadır. 213234 Yapı Kimlik Numarası ile 10.08.2020 tarihinde **Riskli**

Yapı olarak tespit edilmesi kapsamında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hedeflenmiştir.

E. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

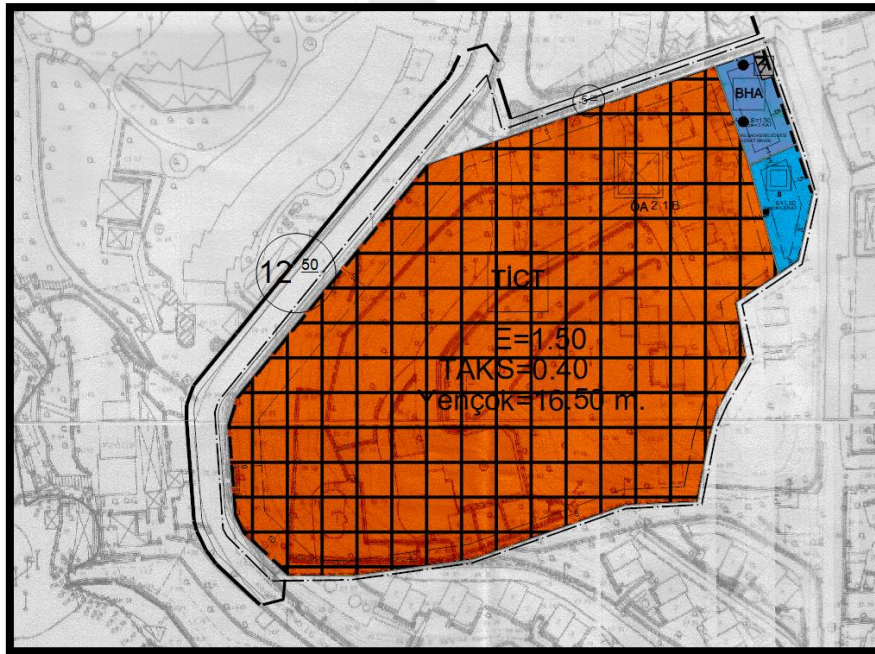
- 807 ada 179 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **"Turizm Tesis Alanı"** plan kararında yer almakta olup **"E=1.50 Hmax=16.50m"** yapılaşma koşulları koşulları bulunmaktadır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 807 ada 179 parselde;
- Planlama alanında turizm tesis alanı plan kararının korunması kaydıyla parselin yakın çevresindeki ticaret sektörüne ilişkin hizmet alınabilecek alan kullanımların yetersizliğini giderebilmek ve parselin kuzey-batı ve güney-batı cephesinde yer alan yer alan 12.50 metrelik taşıt yolunun mevcut taşıt yükünü veya trafik yoğunluğunu etkileyecek herhangi bir değişiklik yapılmadan sadece çıkmaz sokak oluşturan ve parsel sınırlarında yer alan kısmı düzenlenerek ulaşım bütünlüğü ve kent içi trafik güvenliği artırılması amacıyla plan değişikliği yapılmış olup **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19'a göre;**

"g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

- 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,*
 - 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,*
 - 3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane,*
 - 4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir."*
- Bununla birlikte "ğ) Ticaret+Konut, **Turizm+Ticaret**, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm,*

konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.” hükmü gereğince;

- “E=1.50, Yençok=16.50 metre” yapılaşma koşulunda değişiklik yapılmadan “TAKS:0.40” yapılaşma koşulunda “Ticaret+Turizm Alanı” plan kararı belirlenmiştir.
- **Bununla birlikte vasfı “arsa” niteliğinde olan ve imar hakkı bulunan 807 ada 179 parselde,**
- “E=1.50 Yençok=3 Kat” yapılaşma koşulunda “Belediye Hizmet Alanı” plan kararı ve “E=1.50 Yençok=3 Kat” yapılaşma koşulunda “Sağlık Tesis Alanı” plan kararı oluşturularak kamunun kullanımına donatı alanı bırakılmış olup Ticaret+Turizm Alanı plan kararını destekleyici nitelikte kullanım kararları ile kamu yararı oluşturulmuştur.
- 24.10.2025 tarih ve 102110 sayılı ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin yazısında belirtildiği üzere 4.00 m x 9.00 m = 36m² ebatında “Trafo Alanı” planlanmıştır.
- Sonuç olarak; plan değişikliği ile yalnızca turizm ve ticari işlemlere imkan verilmemiş, aynı zamanda belediye hizmet alanı, sağlık tesis alanı ve trafo alanı ayrılarak, toplumun sosyal, sağlık ve altyapı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik kamusal fayda oluşturulmuştur.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI			
MEVCUT İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI	
PLAN KARARI	Yüzölçümü (m ²)	PLAN KARARI	Yüzölçümü (m ²)
TURİZM TESİS ALANI	18.554	TİCARET + TURİZM ALANI	18.291
		BELEDİYE HİZMET ALANI	500
		SAĞLIK TESİSİ ALANI	500
		TRAFO ALANI	36
YOL (TAŞIT+YAYA)	786.47	YOL (TAŞIT+YAYA)	13.47

İHSAN TUTUM

PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak - İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

Meral CELEP
Yüksek Şehir Plancısı