

**YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**

**HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3**

EFELER/AYDIN

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ,

DAVUTLAR MAHALLESİ,

442 ADA

7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2

2,23 VE 24 PARSELLER

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygın Apt. No:4
İç Kapi No: 3 Efeler / AYDIN • Güzelhisar V.D. 904 079 0473
Tic. Sicil No:16722 • Mersis No:0904 0790 4730 0014

**YAVUZ SENEYİDİZ
ŞEHİR PLANCISI
ODA SİCİL NO: 5742**

**Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.12.2024
Tarih ve 358... Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: NİP 091078338

İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.MÜLKİYET BİLGİSİ.....	2
1.3.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM.....	3
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	6
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	11

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi Kiremitocağı Mevkii sınırları içerisinde 442 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 parselleri kapsamaktadır. Parsellerin toplam alansal büyüklüğü 93528.59 m²'dir. Parseller Adnan Kahveci Caddesi'nin batısında ve doğusunda konumlanır. Denizden uzaklığı yaklaşık 350 metredir. Davutlar Plajı ile Sevgi Plajı'nın birleştiği yerde yer alan Davutlar Balıkçı Barınağı'nın doğusunda yer alır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

1.2.MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi Kiremitocağı Mevkii sınırları içerisinde 442 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 parselleri kapsamaktadır. Parsellerin mülkiyet bilgisi özetlenmiştir.

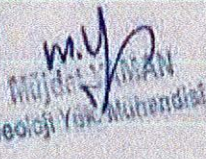
MÜLKİYET BİLGİSİ							
İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	M2	SAHİBİ
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	7	2564.66	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	8	3525.69	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	9	4253.11	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	10	4453.55	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	11	7796.11	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	12	7807.45	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	13	7796.11	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	14	5632.55	ŞEYH SAAT CAMİİ VAKFI
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	15	5367.74	ŞEYH SAAT CAMİİ VAKFI
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	16	7851.94	ŞEYH SAAT CAMİİ VAKFI
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	17	5526.97	ŞEYH SAAT CAMİİ VAKFI
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	18	7445.79	ŞEYH SAAT CAMİİ VAKFI
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	19	2500.86	SULTAN AHMED HAN-I BİN SULTAN MEHMED HAN VAKFI 11/15 AZİZİYE CAMİ VAKFI 4/15
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	20	5851.7	YEŞİL BAĞCILAR CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2 GİBYE CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	21	6029.99	YEŞİL BAĞCILAR CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2 GİBYE CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	22	6783.23	ŞEYH SAAT CAMİİ VAKFI
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	23	2829.94	YEŞİL BAĞCILAR CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2 GİBYE CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2
AYDIN	KUŞADASI	DAVUTLAR	KİREMİTOCAĞI	442	24	2869.21	YEŞİL BAĞCILAR CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2 GİBYE CAMİİ ŞERİFİNE MEŞRUT BAHRİBEY VAKFI 1/2

Şekil 2: Mülkiyet Bilgisi

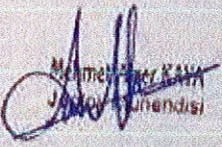
1.3.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı ilkeleri başlıklı 21 (6) maddesinde onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planlarının hazırlanamayacağı; 21(7) maddesinde ise imar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunlu olduğu ifade edilmiştir.

Planlama alanında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.04.2021 tarihinde Kuşadası ilçesi Güzelçamlı ve Davutlar Mahallelerine yönelik onaylanmış olan Nazım ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu göre planlama alanı “Ö.A-1.1 (Uygun Alanlar Kaya Ortamlar) olarak değerlendirilmiştir.

İLİ	AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis firmaya aittir.  Salih KARAKISA Jeofizik Yüksek Mühendisi  M. Y. Kalkan Jeoloji Yüksek Mühendisi
İLÇE	KUŞADASI	
MAH.	GÜZELÇAMLI VE DAVUTLAR	
PAFTA	12 Adet 1/5000 91 Adet 1/1000	
ADA	-	
PARSEL	-	

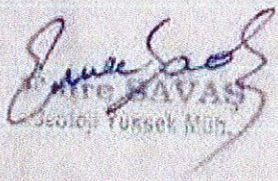
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


 Mehmet Ali KAYA
 Jeoloji Yüksek Mühendisi


 Havva BELLİSİZ
 Jeoloji Yüksek Mühendisi


 İknur OTLU
 Jeoloji Yüksek Mühendisi


 Erhan ÖZER
 Jeofizik Yüksek Mühendisi

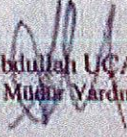

 Emre SAVAS
 Jeoloji Yüksek Müh.

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

27.04/2021

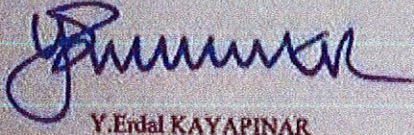

 Cahit KOCAMAN
 Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı Y.
 Dr. Ayşe CAĞLAYAN
 Şube Müdürü V.

27.04/2021


 H. Abdullah UÇAN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

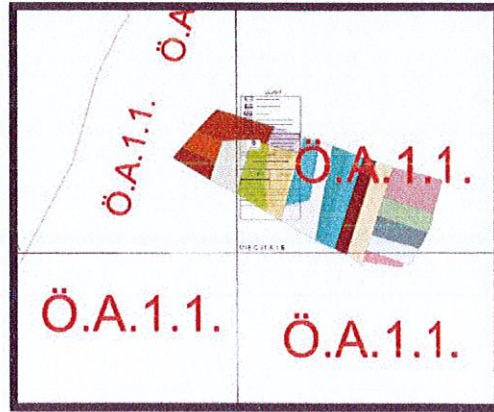
28.4/2021


 Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

Şekil 3: Onay Sayfası

Bu alanlarda;

- Zemin Etütlerinde, şişme problemine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon (Qal) ve Kuşadası Formasyonu (TMK) birimlerinde ani ve farklı ortamlara karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yüzey ve yeraltı suyu, atık suların temele zarar vermesini önleyici drenajı yapılarak zemin drenajları mutlaka yapılmalıdır.
- Kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında bulunan kuru ve akar dereler için planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalıdır. Bu doğrultuda plan uygulamasına geçilmelidir.
- Her türlü kazıdan önce, çalışma yapılan parselin yollarının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme,oturma,taşınma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Yapılan sıvılaşma analizlerinde inceleme alanını oluşturan zeminlerde, sıvılaşma riski olduğu belirlenmiştir. Zemin etütlerinde sıvılaşma riskine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılması gerekli görülmesi halinde alınabilecek zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi ve projelendirilmesi gereklidir.
- Yapılan sondajlarda yeraltı su seviyesi 1.00-18.00 metrede gözlemlenmiştir. Yeraltı su seviyesinin yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri veya mühendislik önlemlerinin projelendirilmesi gerekmektedir.

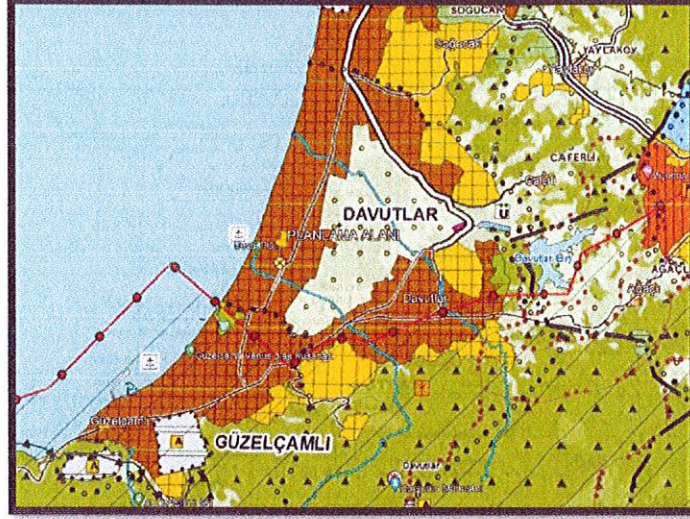


Şekil 4: Önlemleri Alan ve Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

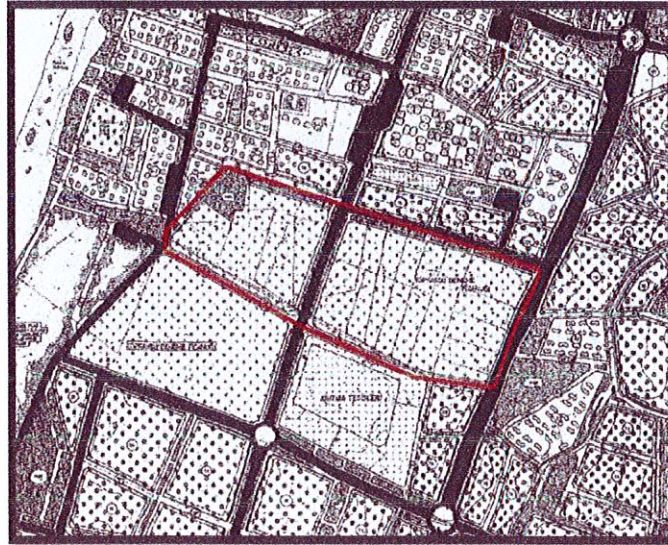
1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği önerilen alan, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, Kiremitocağı Mevkii, 442 ada 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 ve 24 parseller için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

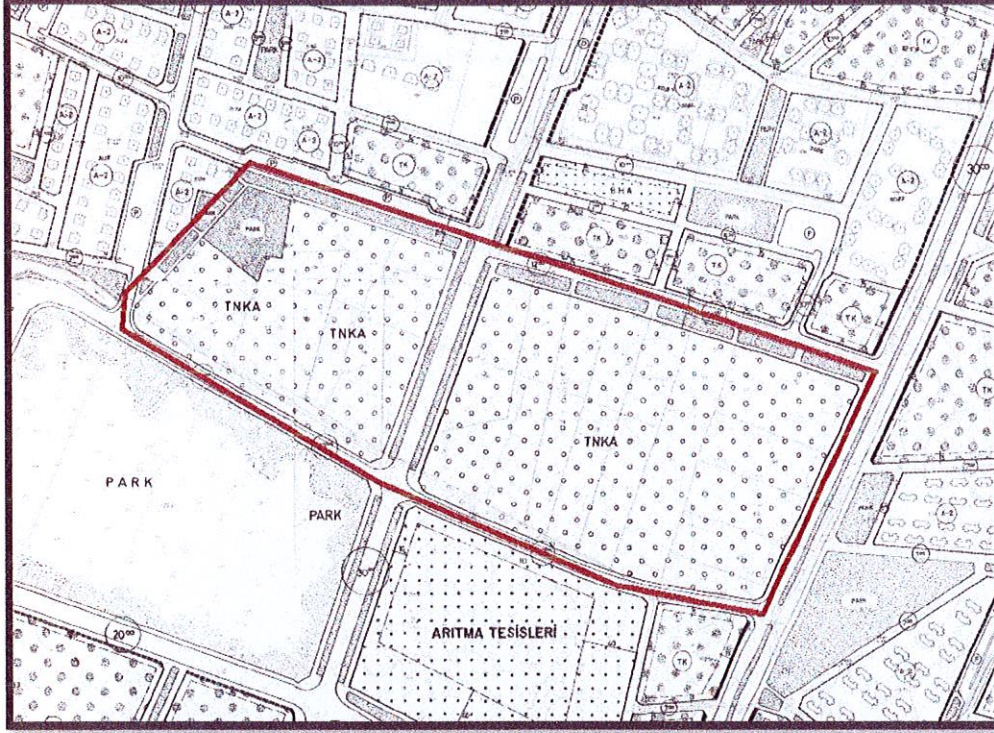
Plan değişikliği yapılması amaçlanan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, Kiremitocağı Mevkii, 442 ada 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 ve 24 parseller için yürürlükte bulunan Davutlar 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**” ve “**Yeşil Alanlar ve Yeşil Akslar**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 6: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılması amaçlanan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, Kiremitocağı Mevkii, 442 ada 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 ve 24 parseller için yürürlükte bulunan Davutlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Park Alanı" Kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 7: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

- AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı):** 27.03.2023 tarih ve 146573 sayılı yazısında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması durumunda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Planlama ve Tabiat Varlığı), Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Aydın Valiliği-Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Aydın Valiliği-İl Sağlık Müdürlüğü, Aydın Valiliği-İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Aydın Valiliği - Gençlik ve Spor Müdürlüğü, Aydın Valiliği - İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Aydın Valiliği-Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü, Aydın Valiliği-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Aydın Valiliği-İl Emniyet Müdürlüğü, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi-Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Enerya Gaz Dağıtım A.Ş., Türk Telekomünikasyon A.Ş., Devlet Su

İşleri-21. Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı-4. Bölge Müdürlüğü, Kuşadası Belediyesi'nin görüşlerinin alınması gerektiği,

- **İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ:** 8666519 sayılı yazısında planlama alanının tarım dışı kullanılması müdürlüğümüz tarafından uygun görülmüş olup planlama alanına dair verilen izin 2 yıl süre ile geçerli olduğu,
- **ÇEVRE,ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (Planlama ve Tabiat Varlığı):** 15.03.2023 tarih 5957899 sayılı ve 15.03.2023 tarihli yazısında, parsellerin konum bilgilerinin Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Tabiat Varlıklarını Koruma Bilgi Sisteminde (TVKBS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediğinin görüldüğü, ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerektiği,
Söz konusu taşınmazlarda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin, İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri kapsamında ilgili dairesi tarafından mer'î mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi; yapılacak iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiğini,
- **AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ:** 3993893 sayılı yazısında planlama alanına yönelik yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı ancak taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerektiği,
- **AYDIN YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI (İdari ve Amali İşler Müdürlüğü):** 21.03.2023 tarih ve 63492 sayılı yazısında plan yapılacak alanda Başkanlığımızın herhangi bir yatırım programı ve taşınmazı bulunmaması nedeniyle sakınca bulunmadığı,
- **AYDIN İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ:** 212555009 sayılı yazısı ekinde gönderilen raporda planlanacak tesisin Umumi Hıfzısıha Kanunu'nun 250. Maddesine göre hazırlanan Meskenlerin Haiz Olacakları Şartlarına Ait Talimatnamede belirtilen tedbirlerin alınması gerektiği, açılacak fosseptiklerin Sağlık Bakanlığının 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara ait Yönetmelik hükümlerine uygun inşa edilmesi, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak temin edilmesi, yeterli yeşil alan ve oyun parkının bulunması, ambulans hizmetleri verilmesine uygun olması ve oluşacak evsel ve katı atıkların Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla sakınca olmadığı,

- **AYDIN VALİLİĞİ - İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ:** 08.03.2023 tarih ve 511707 sayılı yazısında bahsi geçen parseller için 7269 Sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış afete maruz bölge kararı bulunmamakta olup, yapılacak işlemlerde bir sakınca olmadığı,
- **AYDIN VALİLİĞİ – GENÇLİK VE SPOR MÜDÜRLÜĞÜ:** 5314259 sayılı yazısında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinde “İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde bulundurularak kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur” hükmünün yer aldığı, yine aynı yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 5. Maddesinde Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir” hükmü doğrultusunda planlama alanına açık ve kapalı spor alanlarının yapılması şartıyla uygun görüldüğü,
- **AYDIN VALİLİĞİ – İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ:** 24.04.2023 tarih 74877139 sayılı yazısında bir sakınca bulunmadığı,
- **AYDIN VALİLİĞİ-AİLE VE SOSYAL HİZMETLER İL MÜDÜRLÜĞÜ:** 6975707 sayılı yazısında planlamada başta engelli bireyler olmak üzere, çocuk ve yaşlılar için uygun erişim alanlarının planlanmasında belirtilen hususlar dikkate alınarak çalışmaların yapılması gerektiğini ve bir sakınca olmadığını;
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ: 3559700 sayılı yazısında taşınmazların 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup, taşınmazları kapsayan alanda yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı Ancak 2863 sayılı yasanın kültür varlıkları açısından kurum görüşünün Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi,
- **AYDIN VALİLİĞİ-İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ:** 07.04.2023 tarih 2023040516371006317 sayılı yazısında taşınmazın bulunduğu alanda herhangi bir askeri alan, demiryolu, havayolu, stratejik öneme sahip fabrika ve imalathane olmadığını ve sakınca bulunmadığını,
- **AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ:** 15.06.2023 tarih 70913 sayılı yazısında boru hatlarımızın ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerektiği ve Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekle birlikte plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi gerektiğini,
- **AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI:** 22.05.2023 tarih 444623 sayılı yazısında taşınmazların, sorumluluğunda bulunan 12 metrelik Adnan Kahveci Caddesine ve 30 metrelik Adnan Kahveci Caddesine cepheleri bulunduğu ve yol tesislerine herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve Büyükşehir

Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması gerektiğini,

- **AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI:** 18.05.2023 tarih 154760 sayılı yazısında Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiği hususu da plan notlarında belirtilmesi gerektiği ve nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiğini,
- **AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI:** 12.04.2023 tarih 149516 sayılı yazısında Yapılan incelemede ilgi yazıda bahsedilen bazı parsellerin mevcut planda "Aritma tesisi" ve "Park Alanı" olarak belirtildiği tespit edilmiş olup, ASKİ Genel Müdürlüğü ve Belediyemiz ilgili Daire Başkanlıklarına görüş sorulması gerektiğini,
- **AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-DEPREM RİSK YÖNETİM VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI:** 17.04.2023 tarih 150216 sayılı yazısında Planlama alanında 2021 yılında yapılan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında yerleşime uygunluk değerlendirmesinde, zemin sıvılaşmanın yüksek olması nedeniyle "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından; Önemli Alan 1.1(Ö. A1.1)" olarak tanımlanmış ve inceleme alanı için hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 yerleşime uygunluk haritalarında Ö. A1.1 olarak işaretlenmiştir. Bu neticeyle gerekli önlemlerin alınması koşuluyla Plan Tadilatı için sakınca olmadığı,
- **AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-TARIMSAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI:** 17.05.2023 tarih 154632 sayılı yazısında plan değişikliğine konu alanda Daire Başkanlığımızın herhangi bir çalışması bulunmadığı,
- **ADM ELEKTRİK AYDIN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:** BS4NKPP6SF barkodlu yazısında, söz konusu imar planı değişikliği için yerin uygunluk onayının alınmak suretiyle Ek-3'te yer alan paftada yeri işaretli alanlarda yola cepheli 4m x 9m =36 m2 ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) 2 adet trafo alanı ayrılması gerektiği belirtilmiş,
- **ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.:** 15.03.2023 tarih ve 23210002000728 sayılı yazısında 5x5 metrelik 1 adet trafo alanının ayrılması halinde sakınca bulunmadığı,
- **DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:** 24.03.2023 tarih ve 328717 yazısında 1/25000'lik topografik haritasında yapılan incelemede; Kurumumuza ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, İdaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiş olup, bahse konu "Turizm Alanı", "Turizm-Ticaret Alanı" ile "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı" kullanım kararları getirilmesi amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği düzenlenmesi çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- **TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.:** 16.03.2023 tarih ve 70700 sayılı yazısında planlama alanındaki Şirketimize ait altyapılar bulunmadığı ilerleyen dönemlerde

yapılacak olan çalışmalar başlamadan önce aşağıdaki ismi ve numarası yazan personellerimizle iletişime geçilmesi gerektiği,

- **TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI- 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:** 10325730 sayılı yazısında söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda, 4915 sayılı Ara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtla alanlarda kalmamakta olduğu ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak bahse konu projeye ilişkin devam eden veya tamamlanmış ÇED raporuna rastlanmamıştır. Söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşü saklı kalmak üzere sakınca bulunmadığı,
- **KUŞADASI BELEDİYESİ:** 19.06.2023 tarih 14170 sayılı yazısında Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün "tarım dışı amaçlı kullanılmasının" uygun görüldüğü kurum görüşüne istinaden planlama ilkelerine dayalı verilen kurumumuz görüşü geçerli olmakla birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Genel Planlama Esasları 7.Maddesi 1. fıkrası c bendi kapsamında "Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir." hükmü kapsamında nihai kararın öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapma yetkisi bulunan Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi, üst ölçekli plan kararlarının kamu yararı amacıyla değiştirilmesi halinde kurumumuzca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, Kiremitocağı Mevkii, 442 ada 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 ve 24 parseller için yürürlükte bulunan Davutlar 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Yeşil Alanlar ve Yeşil Akslar" ve Davutlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Park Alanı" Kullanım kararları bulunmaktadır.

Davutlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarında Tarım Alanları için: "Bu alanlarda, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır." İfadesi ve 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümlerinin 4.2.1. Tarım Alanları başlıklı maddesine göre "Bu alanlarda, 5578/5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve İlgili yönetmeliklerin hükümleri göre uygulama yapılacaktır." ifadesi yer almaktadır.

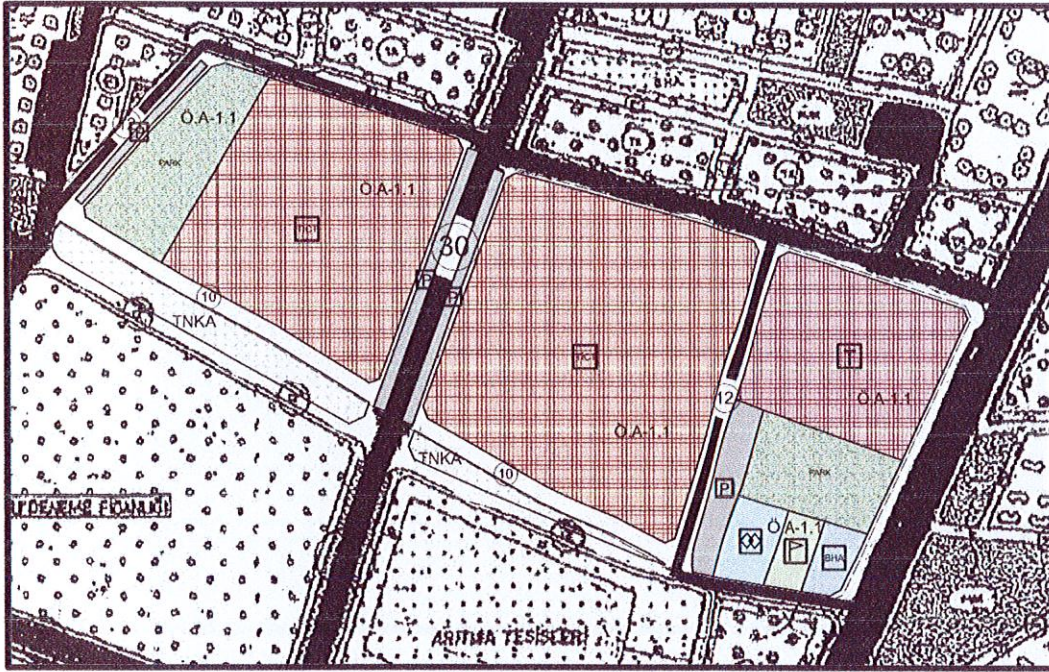
Bu kapsamda Vakıflar Genel Müdürlüğü-Aydın Bölge Müdürlüğü'nce gerekli iş ve işlemler yapılmış olup İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.01.2023 tarih 8666519 sayılı yazısında planlama alanının tarım dışı kullanılması müdürlük tarafından uygun görülmüş olup planlama alanına dair verilen izin 2 yıl süre ile geçerli olduğu belirtilmiştir.

Planlama alanı içerisinde "Ticaret Alanı", "Turizm-Ticaret Alanı", "Genel Otopark Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" "Belediye Hizmet Alanı" "Spor Tesisleri Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararları getirilmesi amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım değişikliği yapılmak

istenilmektedir. Planlama alanında 8473.16 m² alan büyüklüğüne sahip mevcut park alanı büyüklüğü korunmuş olup tablo 1’de alan büyüklükleri yer almaktadır.

Tablo 1: Öneri Plan Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)
TİCARET ALANI	9899.311
TİCARET TURİZM ALANI	39791.11
AÇIK SPOR TESİS ALANI	1253.927
PARK ALANI	7731.689
OTOPARK ALANI	3462.545
BELEDİYE HİZMET ALANI	1303.691
SOSYAL TESİS ALANI	1304.94
TRAFO ALANI	72.523
REGÜLATÖR ALANI	25
YOL	23706.7
TOPLAM	88551.436



Şekil 8: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri nazım imar planı değişikliği plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.