

AYDIN-KUŞADASI
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ
2132 ADA 1 PARSELİN BATISINDAKİ TRAFİK ALANI VE
1829 ADA 26 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ PARK ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PARK ALANI

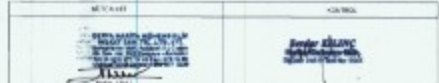
JEOLOJİK ÖNEMLİ ALAN VE SINIFI
 (Önem Alınabilecek Nitelikte Sığama Sorunu Alanlar)

ÖZEL SOSYAL ALTYAPU ALANI

PLAN NOTLARI

- 1- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ONAYLI İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ ZEMİN MELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2- TRAFİK BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.
- 3- ENERJİ AYDIN GAZ DAĞITIMA S'NİN 13.12.2023 TARİH VE 17808 SAYILI YAZIYKINDA BELİRTİLEN HATLAR KORUNACAKTIR.
- 4- 18.03.2015 TARİHİNDE İ.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSEL BÜT DAINESİ BAŞKANLIĞINCA SINAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

1:1000



AYDIN İLİ MÜHÜRÜ
 6.5.2024

HAFTA ÖNEMİNE

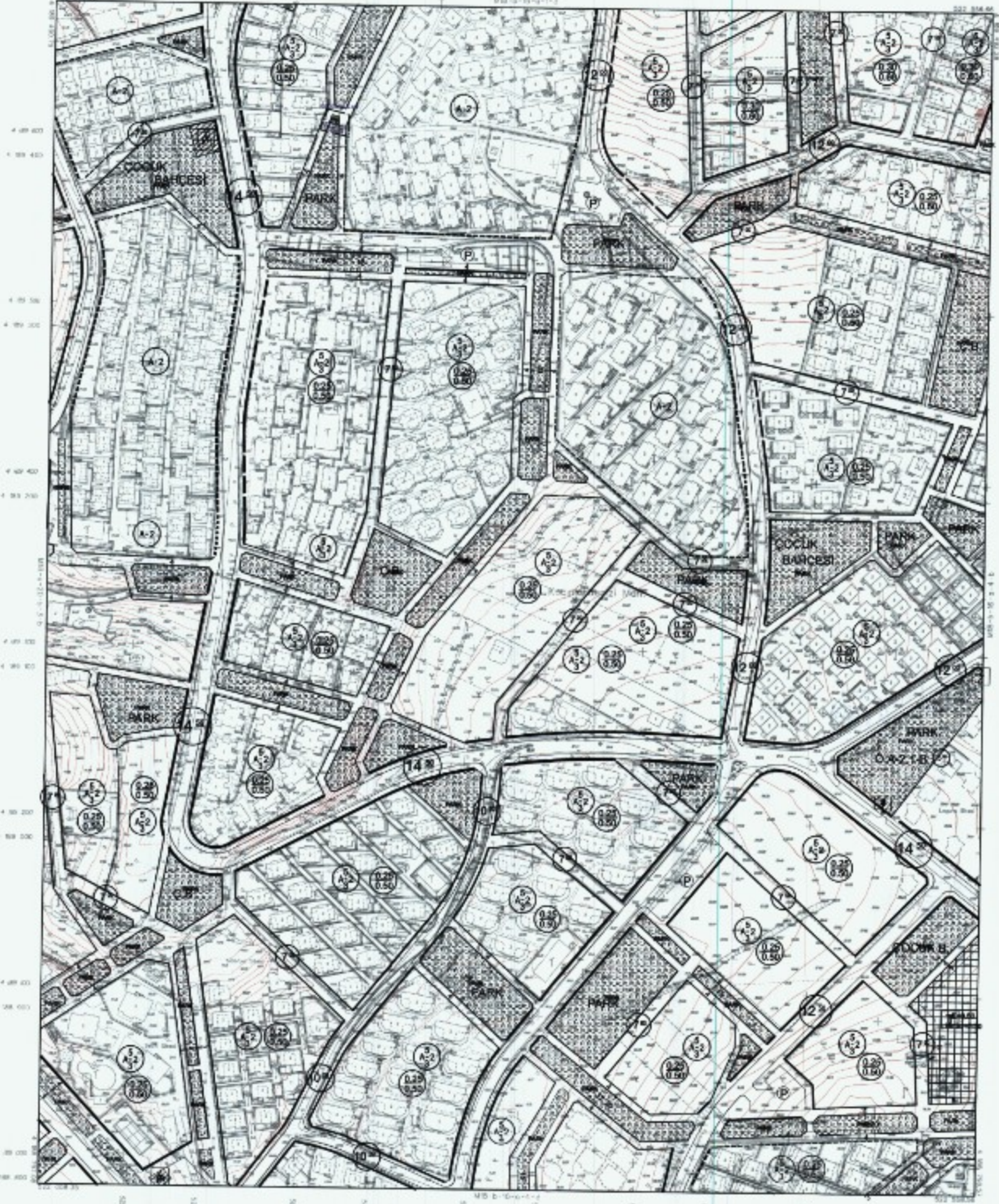


M. ERGİL ALTUNTAŞ
 KURUM BAŞKAN VAKIL

KUŞADASI

M18-b-16-a-4-a

M18-b-16-a-4-a



1:1000

NOTA: BİRİM VEYA PLAN ÇİZİMİ İÇİN İZLENİMLERİNE KATILMAYAN KİŞİLERİN İZİNİ ALMAYI İSTEDİKLERİNE İZİN VERİLMEZ.

--	--

65

1:1000

18.04.2018

18.04.2018

KUŞADASI M18-b-16-a-4-a

2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
2132 ADA 1 PARSELİN BATISINDA TRAFO ALANI VE
1829 ADA 26 PARSELİN DOĞUSUNDA PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

.....**KUŞADASI**..... İlçe Belediye Meclisinin
05.08.2024 tarih ve **282** sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin **08.10.2024**
tarih... **287** sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır.
PİN: **UIP: 091061145**
PAFTA ADEBİ:



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. Ve TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 Efeler/AYDIN
Tel& Faks:0.256.2144195 www.epam.com.tr

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	2
1.1.Amaç – Kapsam	2
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	2
2.1.Kent İçindeki Yeri.....	2
2.2. Fiziksel Veriler.....	3
2.3. Mevcut Durum	4
2.4. Topoğrafya ve Depremsellik.....	5
2.5. Kurum Görüşleri.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	9
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	9
3.2.Plan Kararları.....	10
4. PLAN NOTLAR.....	12

CS



1.GİRİŞ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallerden biridir. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz çalışmalarında günlük kullarımdaki enerji tüketiminin arttığı tespit edilmiş olup, bölgedeki mevcut dağıtım tesislerinin bölgedeki enerji talebini karşılayamadığı ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda bölgedeki elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi, kentte sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına bölgede trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

Bu doğrultuda iş bu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2024 yılı, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Uygulama Hükümleri (Plan Notları) ve Plan Açıklama Raporu birbirinin tamamlayıcısı niteliğinde olduğundan bir bütündür, birbirinden bağımsız ve ayrı şekilde yorumlanamazlar.

1.1.Amaç – Kapsam

Plan değişikliğine konu alanlar; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup Görüntü 1 ve Görüntü 2’de gösterilmektedir.

Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, ticaret alanları ve park alanlarının **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması, kentte sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası İlçe merkezinde, Hacıfeyzullah Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Hüseyin Can Caddesinin doğusunda, Kasım Yaman Caddesinin güneyinde ve Yeşil Vadi Sitesinin batısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 2132 ada 1 numaralı parselin batısında, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Hacıfeyzullah Mahallesi, 1829 ada 26 parselin doğusundaki yol boşluğunda bulunmaktadır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

2.2. Fiziksel Veriler

Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan Trafö Alanının;

- Kuzeyinde Park Alanı ve Otopark Alanı,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Turistik Tesis Alanı,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Park Alanı ve Yaya Yolu,

yer almaktadır.

ES

29

Park Alanının;

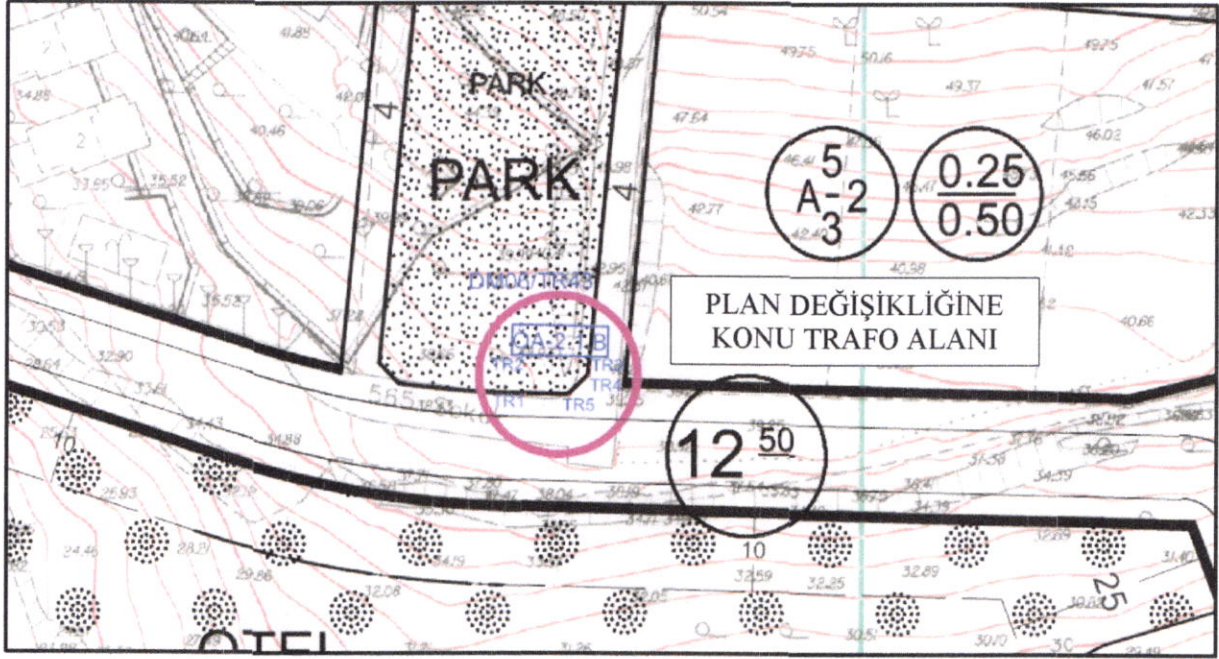
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Park Alanı,
- Güneyinde Park Alanı ve Otopark Alanı,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Yaya Yolu ve Konut Alanı,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu;

Trafo alanı (DM06/TR43); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 16J-2 paftasında, 2132 ada 1 parselin batısında Park Alanında bulunmaktadır.

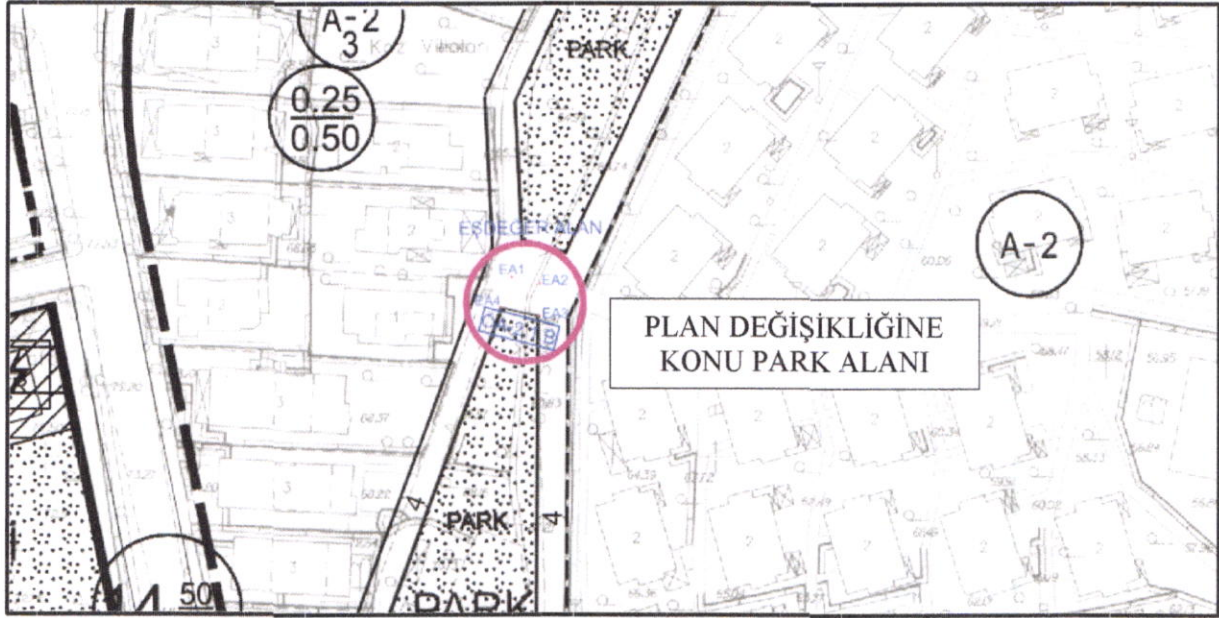


Görüntü 3: Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Mevcut Uygulama İmar Planı

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım boşluğunda kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 17J-3 paftasında, 1829 ada 26 parselin doğusunda yol boşluğunda bulunmaktadır.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Görüntü 4: Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Mevcut Uygulama İmar Planı

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Trafo alanı Kuşadası kent bütünü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Batı Jeoteknik San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önlemlenilen Alan (ÖA-2.1b) sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önemli Alan (ÖA-2.1b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk “ÖA-2.1b” simgesi ile gösterilmiştir.

Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*” ile 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*” hükümlerine uyulması zorunludur.

2.5. Kurum Görüşleri

Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün, 97.09.2022 tarih, E-30666 sayılı kurum görüşü ve bila tarih, E-3326656 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, bila tarih/ E-5560036 sayılı kurum görüşü, bila tarih/E-5433492 ve bila tarih/ E-5443531 sayılı kurum görüşlerinde,
3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın, 10.06.2024 tarih ve E-210107 sayılı kurum görüşü,
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın, 20.12.2023 tarih ve E-188169 sayılı kurum görüşü,
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel

(Handwritten signatures)

Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87250 sayılı kurum görüşü,

6. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, bila tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşü,
7. **T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı**, 23.01.2024 tarih ve 53689 sayılı yazı

Söz konusu kurum görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 09.09.2022 tarih ve E-30666 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Hacıfeyzullah Mahallesi'nde bulunan bahse konu taşınmaza ilişkin Kurum görüşünün ilgi (a) yazı ile iletildiği, bu taşınmaz dışında ilgi yazı eki aplikasyon krokilerinde sınırları gösterilen taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğün 04.10.2022 tarihli ve 1640583 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazınız eki aplikasyon krokilerinde sınırları gösterilen taşınmazlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazlara yönelik anılan imar planının yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- 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 vurgulanmıştır.

bila tarih/ E-3326656 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 1829 ada 26 parselin doğusundaki yol boşluğu kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğümüzün 30.12.2022 tarihli inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 1829 ada 26 parselin doğusundaki yol boşluğu, alanı üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- 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 vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-5560036 sayılı kurum görüşünde;

- Trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği düzenlemesini yapılacağı ifade edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(e) maddesine göre söz konusu alanlar üzerinde İmar Planı değişikliği talebinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince değerlendirilebilmesi için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu kapsamında Tabiat Varlıkları, Tabiat Alanları ve bunlara ilişkin koruma alanlarının bulunup bulunmadığı hakkındaki görüşümüzün Aydın Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 2132 ada 1 parsel "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı bildirilmiştir. Çevre Düzeni Planı'nın "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.43." hükümleri yer aldığı belirtilmiştir. Çevre Düzeni Planında 8.9.2. Önemli Doğa Alanları başlığı altında "8.9.2.1., 8.9.2.2." hükümleri yer almaktadır.
- Bahse konu alanlar 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kaldığı bildirilmiştir. İlgili dilekçenize konu taşınmaz için Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu alanda yapılacak olan uygulama imar planı değişikliklerinin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin başlıklı 26. "İmar Plan Değişiklikleri" Maddesinde yer alan hükümler ve mer'i mevzuat kapsamında, ilgili idaresi tarafından ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

bila tarih/ E-5433492 ve bila tarih/ E-5443531 sayılı kurum görüşünde;

- İlgili yazıda konum bilgileri verilen alanların, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre incelenmesi neticesinde; Hacıfeyzullah Mahallesinde, yer alan taşınmazın "Kentsel Yerleşik Alan" veya "Kentsel Gelişme Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı belirtilmiştir. Çevre Düzeni Planı'nın Genel Hükümler başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.18., 7.43." hükümleri ve Önemli Doğa Alanları başlığı altında; "8.8.2.1., 8.8.2.2." hükümlerinin yer aldığı belirtilmiştir.
- İlgili yazı ekinde belirtilen konum bilgilerinin, Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS)

sorgulanması neticesinde, ilgi yazınız ekinde koordinatları verilen alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği bildirilmiştir. Ancak; 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kùltür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerektiği belirtilmiştir.

- Söz konusu uygulama imar planı değişikliklerinin, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 10.06.2024 tarih ve E-210107 sayılı kurum görüşü,

- Hacıfeyzullah Mahallesi, 1829 ada 26 parselin Doğusunda (DM06/TR43 Eş Değeri) planlanan alanın yaya yolunda planlandığı ve Hacıfeyzullah Mahallesi, 2132 ada 1 parselin Batısında (DM06/TR43) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin Park Alanı içerisinde kaldığı Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden, planlama yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması gerektiği bildirilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188169 sayılı kurum görüşü,

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığın sorumluluğundaki Altınşehir Yolu Caddesi ve 2365 ada 3 parsel doğuşundaki parselde cephe 12 metre genişliğinde isimsiz yol bulunduğu belirtilmiştir. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87250 sayılı kurum görüşü,

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir kanalizasyon hattı, yatırım ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi uygun olacağı belirtilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, Trafo Alanı ile ilgili imar planı değişikliğine ilişkin kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, bila tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşü,

- Trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakıncası bulunmadığı bildirilmiştir.
- Hacıfeyzullah Mahallesi, 1829 ada 26 parselin Doğusundaki yol boşluğu (DM06/TR43 Eş Değeri), no.lu trafo yer/alanı ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, Ek 1'de belirtilen hatların korunarak projeye devam edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, 23.01.2024 tarih ve 53689 sayılı yazı;

- 23.01.2024 tarih ve 53689 sayılı dilekçemizde, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında söz konusu alanda riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunup bulunmadığına dair değerlendirilmesinin yapılıp, tarafımıza bildirilmesini talep ettik. Dilekçemiz 23.01.2024 tarihinde Bakanlık kep adresi üzerinden teslim alınmış olup Bakanlık kaydına alınmıştır. Dilekçemize 3071 Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun'un 7. Maddesi "**Türk vatandaşlarının ve Türkiye'de ikamet eden yabancıların kendileri ve kamu ile ilgili dilek ve şikâyetleri konusunda yetkili makamlara yaptıkları başvuruların sonucu veya yapılmakta olan işlemin safahatı hakkında dilekçe sahiplerine en geç otuz gün içinde gerekçeli olarak cevap verilir. İşlem safahatının duyurulması halinde alınan sonuç ayrıca bildirilir.**"
- Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Madde 8 "**Kurum ve kuruluşlar, görüşlerinin en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.**" Gereği otuz gün içinde cevap verilmesi gerekmektedir ancak dilekçemize herhangi bir cevap verilmediği için yukarıdaki madde gereği olumlu görüş verildiği kabul edilmiştir.

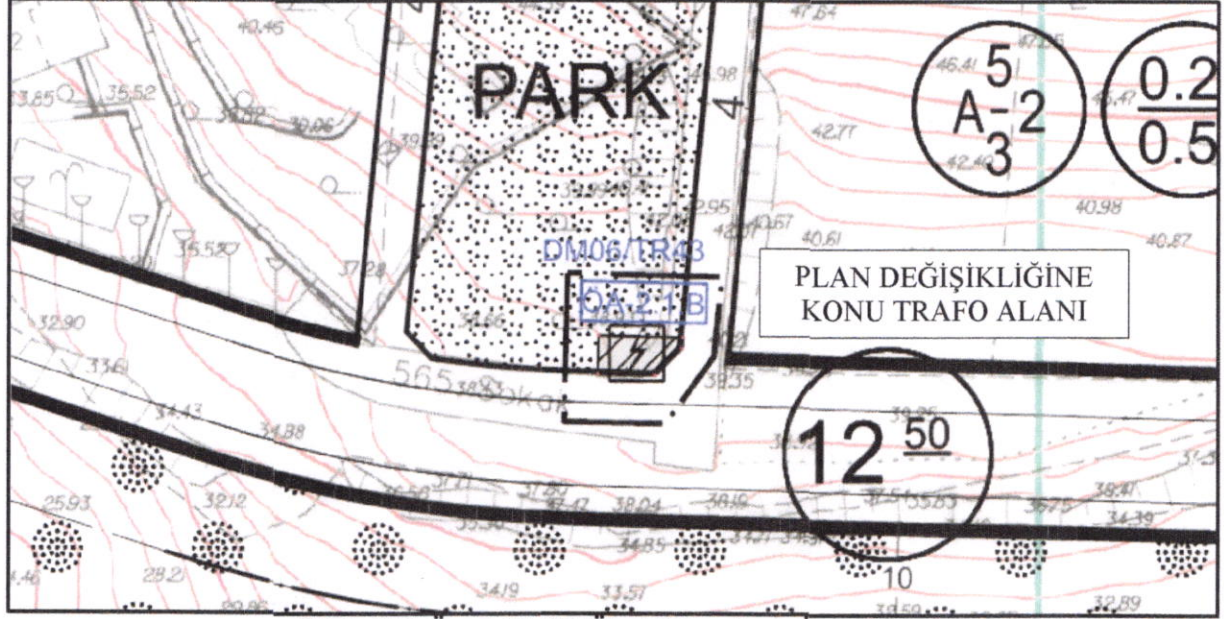
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gereklidir.

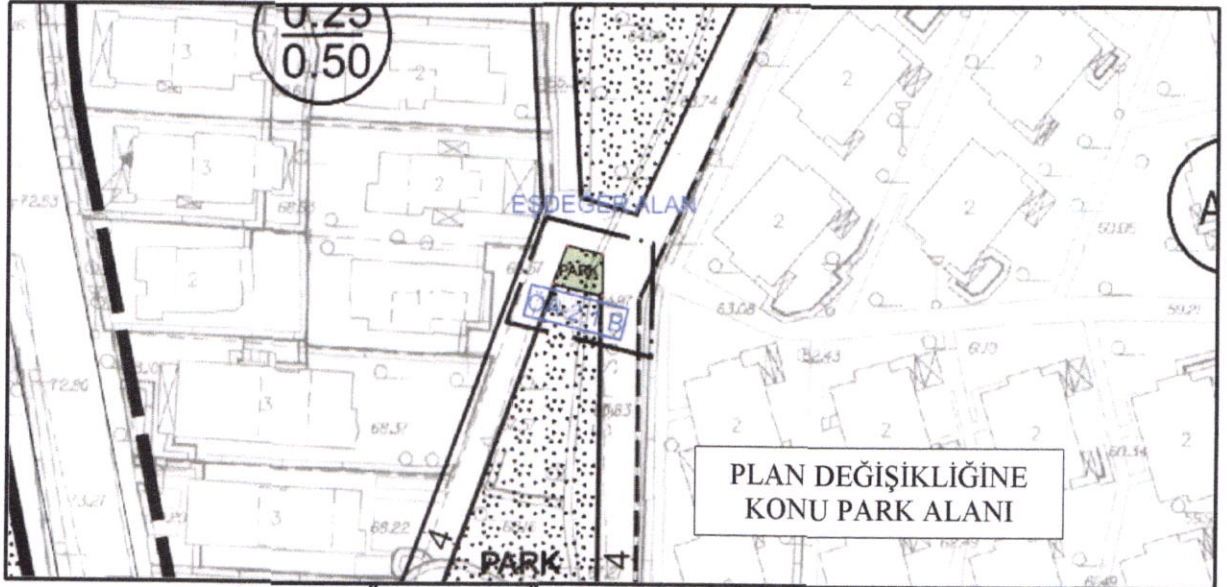
Bu kapsamda; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalıştığı için söz konusu enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Bu doğrultuda; söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Hacıfeyzullah Mahallesi, 2132 ada 1 parselin batısında yaklaşık 23 m²'lik Park Alanı plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürülmüştür.



Görüntü 5: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan imar planında Park Alanında yapılması planlanan trafo alanı plan değişikliği ile söz konusu alana eş değer alan planlama alanının kuzeyinde bulunan 1829 ada 26 parselin doğusunda yol boşluğunda plan değişikliği ile 23 m²'lik kısmı eş değer alan olarak Park Alanına ilave edilmiştir.



Görüntü 6: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bununla birlikte hazırlanan plan değişikliği dosyasında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 2. bendinde belirtildiği üzere " İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır." ilkesine dayanarak kamu yararı gözetilmektedir.

3.2.Plan Kararları

18

10

Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi bölümde aktarılan gerekçeler ve bahsi geçen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; ilgili kurumun talepleri doğrultusunda şekillendirilerek trafo alanı amaçlı işbu rapora konu plan değişikliği hazırlanmıştır.

Sonuç olarak; yapılan plan değişikliği **kamu yararı** amaçlı olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde belirtilen hükümlere uygun olarak hazırlanmıştır. Bahse konu plan çalışması doğrultusunda mahallenin sağlıklı elektrik altyapısının oluşturulmasına, artan enerji ihtiyaçlarının karşılanmasına ve aynı zamanda daha yaşanabilir kent çevresine kavuşturulmasına katkı sunacaktır.

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Park Alanı	---	1843,50 m ²	
Trafo Alanı(DM06/TR43)	--	23,94 m ²	
MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Park Alanı	---	23,99 m ²	

Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

CS

OH

4. PLAN NOTLAR

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ONAYLI İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3-ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş' NİN 13.12.2023 TARİH VE 17803 SAYILI YAZI EKİNDE BELİRTİLEN HATLAR KORUNACAKTIR.

4-18.03.2015 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YER BİLİMSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı