

5  
A-2  
3

0.25  
0.50

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

E=0.60  
Yarıçap=8.50

7.00

7.00

102/2

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

7.00

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

17.50

O.P.

7.00

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

7.00

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

14.50

7.00

Ö.A-2.1-E

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

7.00

PARK

ÇOCUK  
BAHÇESİ

P

PARK

241/12

12.00

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

12.00

PARK

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

10.00

13.00



AYDIN-KUŞADASI  
SOĞUCAK MAHALLESİ  
102 ADA 2 PARSELİN BATISINDAKİ TRAFİK ALANI VE  
241 ADA 12 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ PARK ALANI  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ÖLÇEK:1/1000  
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
TRAFO ALANI  
PARK ALANI  
JEOLOJİK ÖNEMLİ ALAN VE SINIFI  
(Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

PLAN NOTLARI

- 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-TRAFİK BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.
- 3-18.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

AKTİF HEYELAN ALANI  
(YSPI ve İKAMET YASAKLANMIŞTIR)



2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, SOĞUCAK MAHALLESİ,  
102 ADA 2 PARSELİN BATISINDA TRAFO ALANI VE  
241ADA 12 PARSELİN GÜNEYİNDE PARK ALANI  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/10/2024  
Tarih ve 281 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı  
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin  
b bendine göre onaylanmıştır.  
PİN: UİP-091061146



**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](http://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.....	4
2.5. Kurum Görüşleri.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	8
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi .....	9
3.2.Plan Kararları.....	10
4. PLAN NOTLAR.....	11

48

48

## 1.GİRİŞ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak Mahallesi yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallerden biridir. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz çalışmalarında günlük kullanımdaki 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, Soğucak Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak 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, Soğucak Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup Görüntü 1 ve Görüntü 2’de gösterilmektedir.

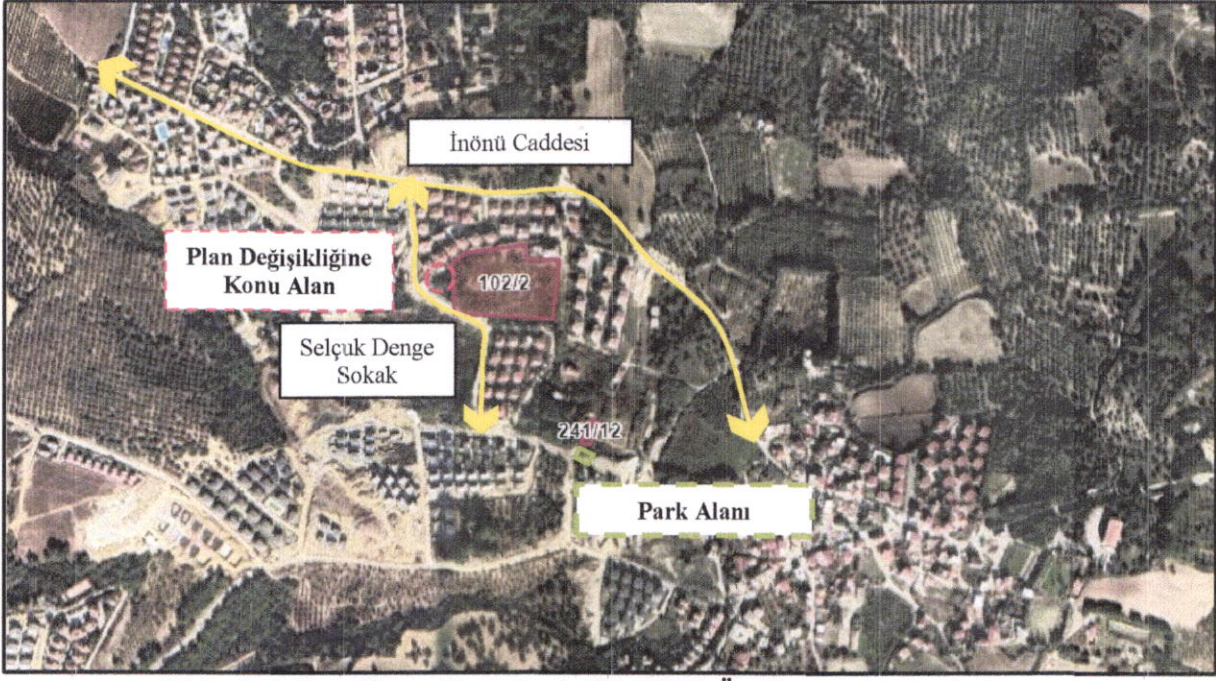
Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Soğucak Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, ticaret alanları ve park alanlarının **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması,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

## 2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

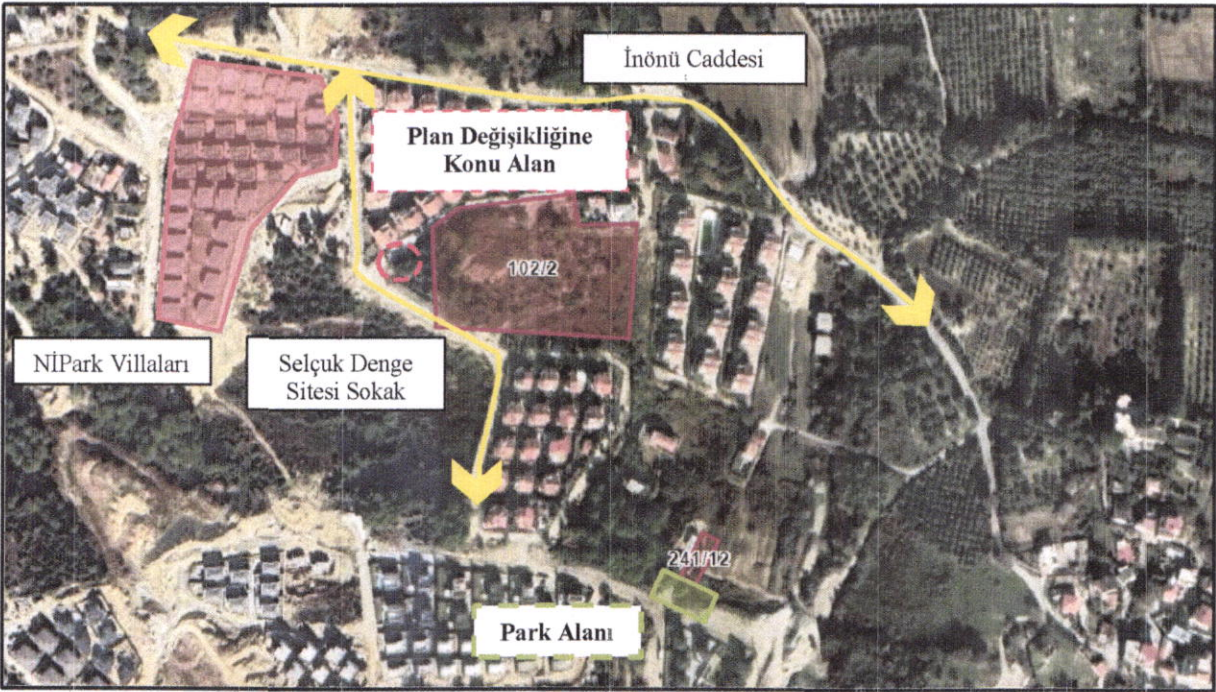
### 2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası İlçe merkezinin güneyinde, Soğucak Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Kuşadası İnönü Caddesinin güneyinde ve NiPark Villalarının doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2).





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 Trafo Alanının;

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

yer almaktadır.

Park Alanının;



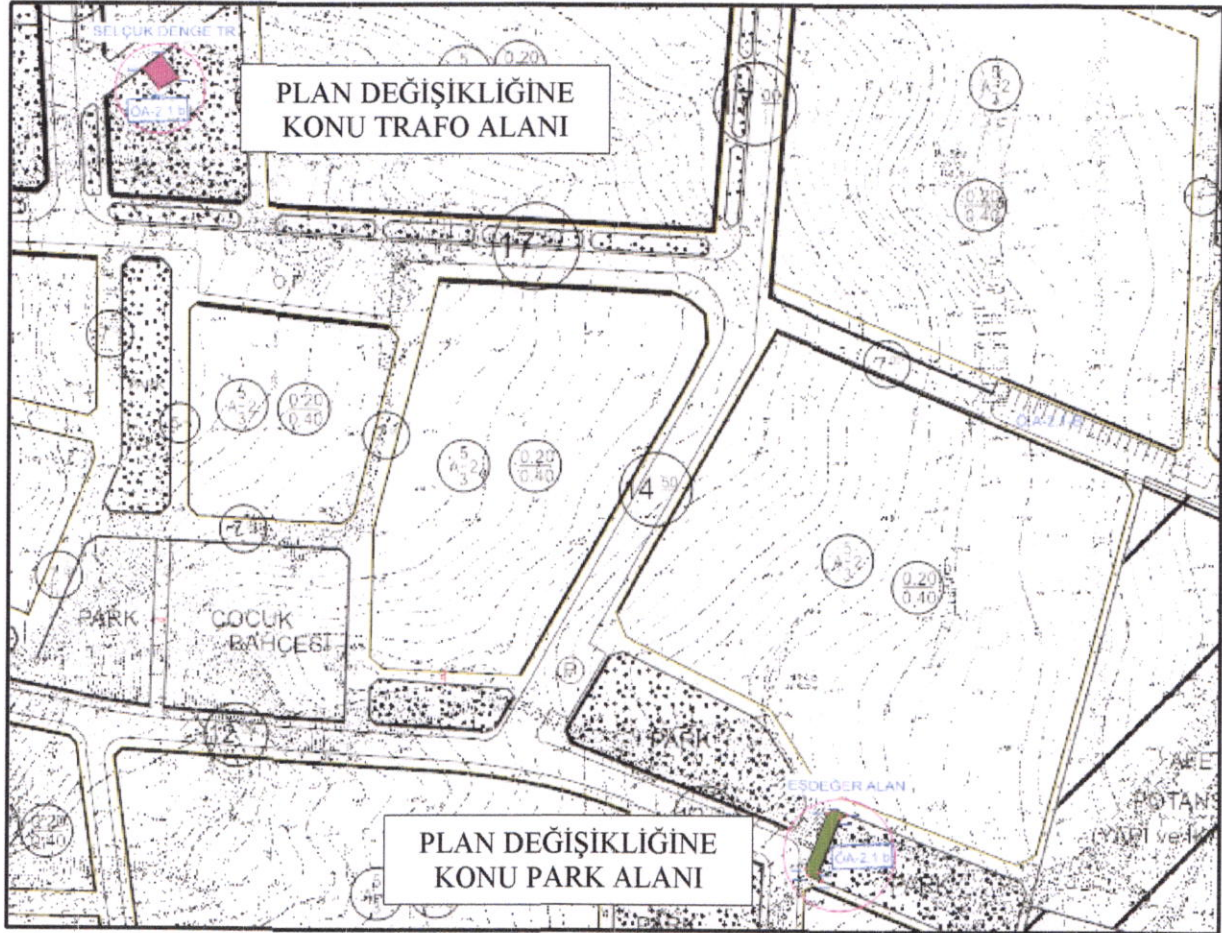
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı+ Taşıt Yolu,
- Doğusunda Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Batısında Yaya Yolu ve Park Alanı+ Taşıt Yolu,

yer almaktadır.

### 2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (SELÇUK DENGİ TR); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 12M-4 paftasında, 102 ada 2 parselin batısında Park Alanında bulunmaktadır.

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım boşluğunda kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 12M-4 paftasında, 241 ada 12 parselin güneyinde kaldırım boşluğunda bulunmaktadır.



Görüntü 3: 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 Önlemleri Alan (ÖA-2.1b)

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önemli Alan (ÖA-2.1b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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, Soğucak Mahallesi, 102 ada 2 parselin batısında yapılması planlanan trafo alanı ve Soğucak Mahallesi, 241 ada 12 parselin güneyinde yapılması planlanan park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 06.10.2022 tarih, E-2987841 sayılı ve bila tarih, E-3326656 sayılı kurum görüşü,
2. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, bila tarih, E-5560640 sayılı ve bila tarih, E-5433492 sayılı kurum görüşü,
3. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 20.12.2023 tarih ve E-188167 sayılı kurum görüşü,
4. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, bila tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşü,
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 09.01.2024 tarih ve E-87251 sayılı kurum görüşü,
6. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 07.06.2024 tarih ve E-209910 sayılı kurum görüşü,
7. **T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, bila tarih ve E-7087 sayılı kurum görüşü,

Söz konusu kurum görüşlerinde;

**T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 06.10.2022 tarih ve E-2987841 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak Mahallesinde bulunan, ilgi yazı eki aplikasyon krokilerinde sınırları gösterilen taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle 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 1640613 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 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.

bila tarih ve E-3326656 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak Mahallesi 241 ada 12 parselin güneyindeki yol boşluğu alanının kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğün 30.12.2022 tarihli inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak Mahallesi 241 ada 12 parselin güneyindeki 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-5560640 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu alan; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında; Kuşadası İlçesi, Soğucak Mahallesi, 102 ada 2 parsel "Kentsel Yerleşik Alan" vasfında bulunduğu bildirilmiştir. Çevre Düzeni Planı'nın "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.18., 7.43." hükümleri yer aldığı belirtilmiştir.
- İlgili yazıya konu taşınmazlar için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 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 bildirilmiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşünün alınması 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.

bila tarih ve E-5433492 sayılı kurum görüşünde;

- İlgi yazıda konum bilgileri verilen alanın, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre incelenmesi neticesinde "Önemli Doğa Alanı" ve "Kentsel Yerleşik Alan" sınırları içerisinde yer aldığı bildirilmiştir. Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.18., 7.43." Önemli Doğa Alanları başlığı altında; "8.8.2.1. ve 8.8.2.2." hükümleri yer aldığı belirtilmiştir.
- İlgi yazı ekinde belirtilen konum bilgilerinin, Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 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 belirtilmiştir. 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 bildirilmiştir.
- 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, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 20.12.2023 tarih ve E-188167 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parseller cephesinde, Daire Başkanlığı sorumluluğundaki Atatürk Caddesi ve İnönü Caddesi bulunmaktadır. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

**Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, bila tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşünde;

- Trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakıncası bulunmadığı bildirilmiştir.

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 09.01.2024 tarih ve E-87251 sayılı kurum görüşünde,

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir kanalizasyon hattı, yatırım ve proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi uygun olacağı bildirilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, Trafo Alanı ile ilgili imar planı

LB





değişikliğine ilişkin kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 07.06.2024 tarih ve E-209910 sayılı kurum görüşünde;

- Soğucak Mahallesi, 102 ada 2 parselin Batısında (SELÇUK DENGE TR) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin Park Alanı içerisinde kaldığı, Soğucak Mahallesi, 241 ada 12 parselin Güneyinde (Selçuk Denge TR Eş Değeri) planlanan alanın yaya yolunda planlandığı belirtilmiştir.
- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda Açık Otopark Alanları küçültülmeden ve yaya yolları kesitleri küçültülmeden, planlama yapılması belirtilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması bildirilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, bila tarih ve E-7087 sayılı kurum görüşünde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 18.01.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı bildirilmiştir.
- Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.(...)" hükmü ve 12. fıkrası "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığın yetki devri yapılmamış ise planlama yetkisi Bakanlık olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda ise bahse konu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



### 3.1.Plan Değişikliğinin Gereęesi

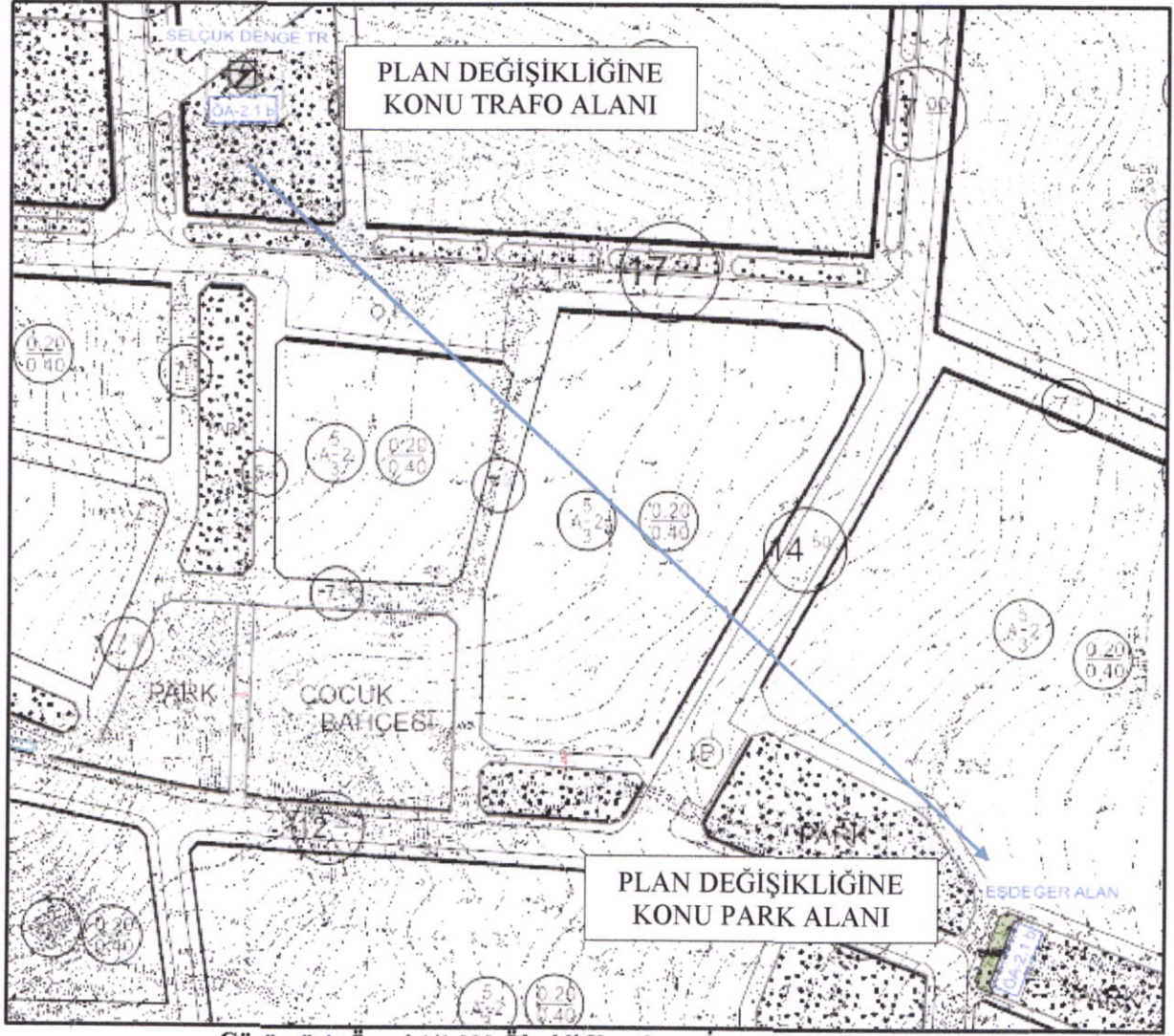
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımda enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin 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 yükle 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 Soğucak Mahallesi, 102 ada 2 parselin batısında yaklaşık 59 m<sup>2</sup>'lik Park Alanı plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürülmüştür.

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.





Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

### 3.2. Plan Kararları


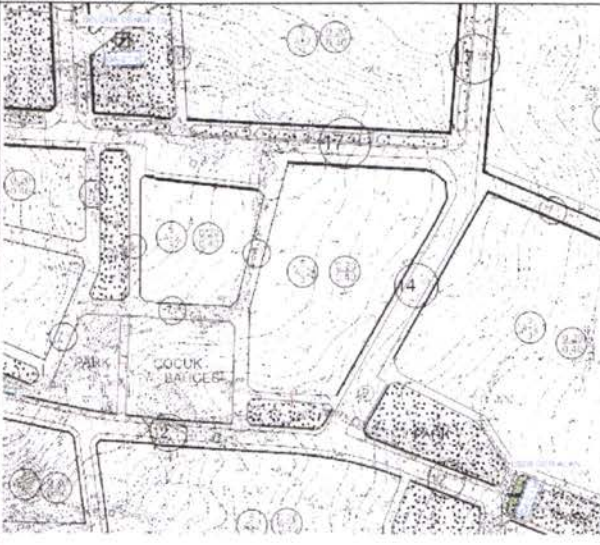
Soğucak Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi bölümde aktarılan gerekçeler ve bahsi geçen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; ilgili kurumun talepleri doğrultusunda şekillendirilerek trafo alanı amaçlı işbu rapora konu plan değişikliği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

CS

CS



MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
		
Fonksiyon	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )	Öneri Alan (m <sup>2</sup> )
Park Alanı	2013,14	2039,77 m <sup>2</sup>
Trafo Alanı(DM04/TR17)	--	59,79 m <sup>2</sup>
Yaya Yolu	86,42	--
Toplam	2099,56 m <sup>2</sup>	2099,56 m <sup>2</sup>

Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

#### 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.

3-18.03.2015 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YER BİLİMSSEL 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  
