

E:0,20
K:1,20

FAYDA

MEVCUT

ÇOCUK
BAHÇESİ

PARK

12.00

15.00

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

P

5

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

1

7.00

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

1

7.00

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

7.00

$\frac{5}{A-2}$

$\frac{0.15}{0.30}$

1

12.00

7

AYDIN-KUŞADASI
TÜRKMEN MAHALLESİ
2631 ADA 4 PARSELİN GÜNEYİNDE TRAFİKO ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TRAFİKO ALANI

JEOLOJİK ÖNEMLİ ALAN VE SINIRI
(Önem Alınabilecek Nitelikte Sığama, Şifalı Sular)

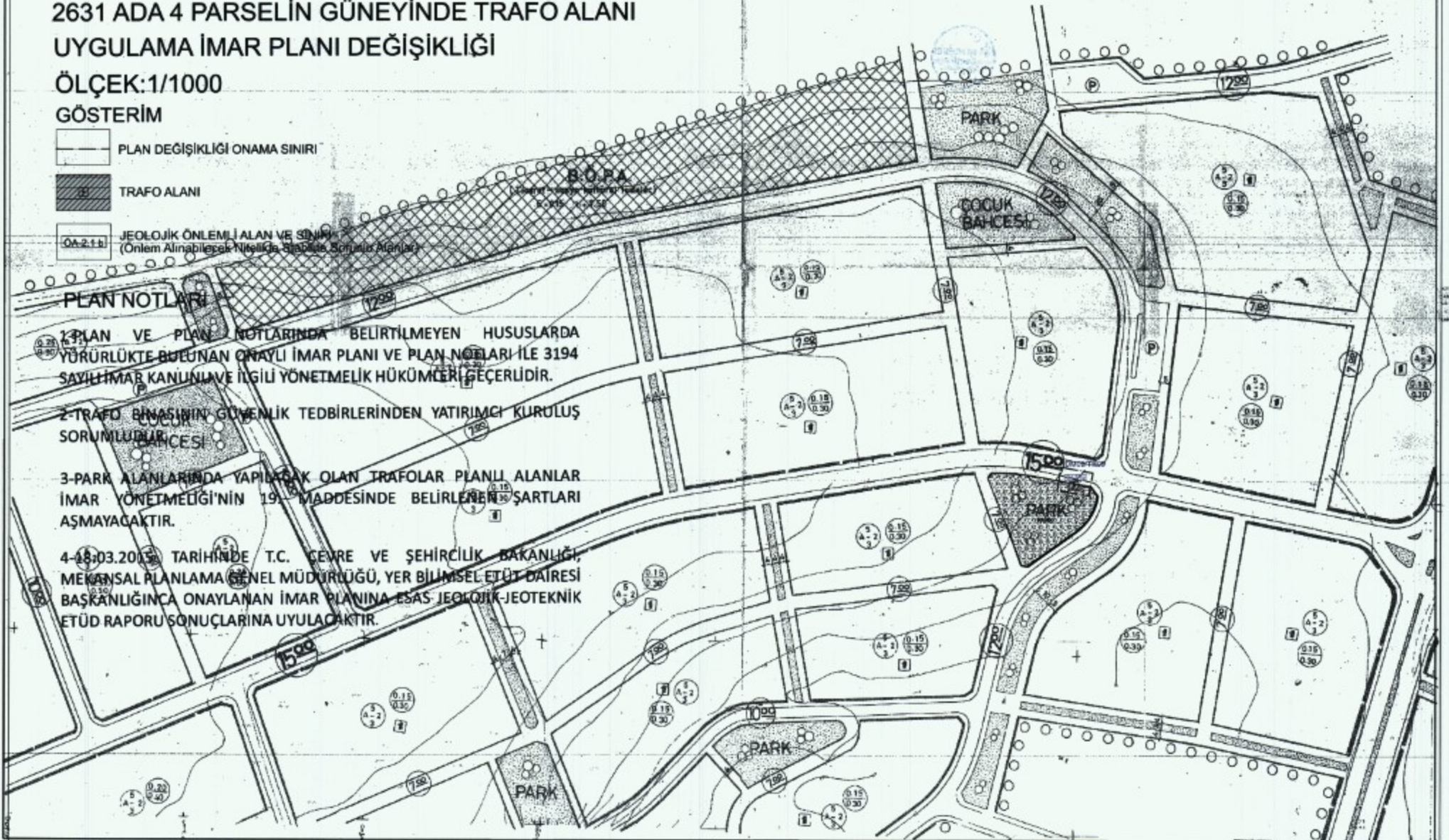
PLAN NOTLARI

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- TRAFİKO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3- PARK ALANLARINDA YAPILACAK OLAN TRAFİKO PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19- MADDESİNDE BELİRLenen ŞARTLARI AŞMAYACAKTIR.

4- 28.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.



2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
2631 ADA 4 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TRAFİKO ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/10/2024
Tarih ve 283 Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: UIP-091057370



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.....	4
2.5. Kurum Görüşleri.....	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	6
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	6
3.2.Plan Kararları.....	7
4. PLAN NOTLAR.....	8

CS

ON

1.GİRİŞ

Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 15.11.2026 tarih ve E.884/26281 sayılı kurum yazısında; Türkmen Mahallesi, 2631 ada 4 parsel güneyindeki park alanında, elektrik ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nden talepte bulunulmuştur.

Bu doğrultuda iş bu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2023 yılı, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, Trafo 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 alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2631 ada 4 numaralı parselin güneyindeki park alanı içerisine isabet etmektedir. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Türkmen Mahallesinin **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması, kentte sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda; Kuşadası İlçesi'nin gelişme eğilimi gösteren mahallelerinden biri olan Türkmen Mahallesi'ndeki vatandaşlar başta olmak üzere kentlilerin rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirebilmesi adına park alanındaki aydınlatma ve elektrik enerjisi taleplerinin karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası ilçe merkezinin güneyinde, Türkmen Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Yavansu Yolu Caddesinin güneyinde ve Ahmet Pınarı Caddesinin batısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 2631 ada 4 numaralı parselin güneyinde Park Alanında yer almaktadır.



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;

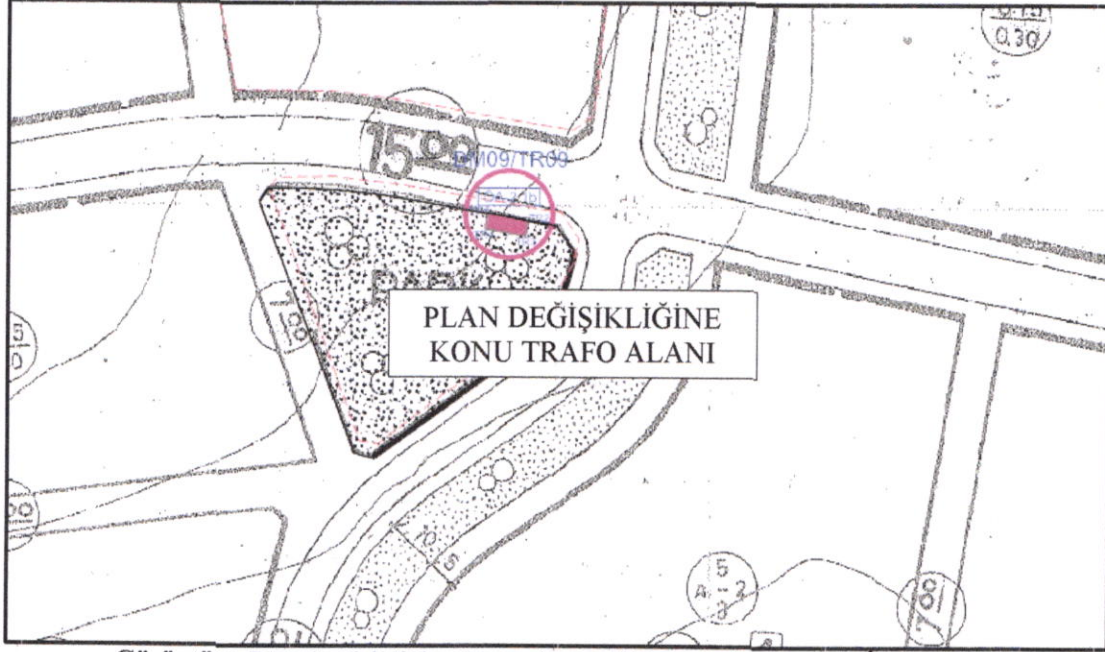
- Kuzeyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Park Alanı,
- Doğusunda Taşıt Yolu ve Park Alanı,
- Batısında Yaya Yolu ve Konut Alanı,

yer almaktadır.

CS

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 16-K-4 paftasında, 2631 ada 4 parselin güneyinde Park Alanında bulunmaktadır.



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

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Kuşadası kent bütünü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Bayramoğlu Mühendislik ve Salih Karakısa tarafından hazırlanmış, T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.b) sınıfında yer almaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-2.1.b" 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, Türkmen Mahallesi, 2631 ada 4 parsel içerisinde yapılması planlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 17.05.2022 tarih ve E-3652319 sayılı kurum görüşüdür.
2. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, bila tarih ve E-2733276 sayılı kurum görüşüdür.
3. Kuşadası Belediyesi, Park Bahçeler Müdürlüğü'nün, 15.11.2023 tarih ve E-26281 sayılı kurum görüşüdür.

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87254 sayılı kurum görüşüdür.
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 04.01.2024 tarih ve E-190440 sayılı kurum görüşüdür.
6. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 21.12.2023 tarih ve E-188363 sayılı kurum görüşüdür.
7. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, bila tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.05.2022 tarih ve E-3652319 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu alanda Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.18., 7.43." maddelerine ve "Önemli Doğa Alanları" başlığı altında 8.8.2.1. ve 8.8.2.2. hükümlerine uyulması gerektiği, 2452 ada 2 parselin kuzeyindeki park alanının 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmadığı, plan değişikliğine konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. Ancak, aynı kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığı içerip içermediği, herhangi bir kentsel, arkeolojik, kültürel sit alanında kalıp kalmadığının belirlenebilmesi için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Aydın Müze Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir.
- Ayrıca yapılacak çalışmalar esnasında; 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür ve tabiat varlığı izine rastlanması halinde, çalışmaların derhal durdurularak en yakın en yakın Müze Müdürlüğü'ne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonuna ve meri mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi hususları vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, bila tarih ve E-2733276 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Ayrıca, Müdürlüğün 22.07.2022 tarihli ve 1507468 sayılı hazırladığı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere taşınmaz üzerinde ve çevresinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında bu alanda plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ancak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. Maddesi kapsamında, söz konusu

taşınmazlar üzerinde yapılacak fiziki ve inşai müdahale sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı ve taşınır tabiat varlığına rastlanması durumunda, her türlü fiziki ve inşai müdahalenin durdurularak, ivedilikle en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Kuşadası Belediye Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü'nün, 15.11.2023 tarih ve E-26281sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanda elektrik ihtiyacının karşılanmasına yönelik trafo alanı planlanmasına dair İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87254 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanda içme suyu ve kanalizasyon projelerimiz bulunmakta olup, herhangi bir yatırım bulunmamaktadır. Bu minvalde yazı ekinde gönderilen projelerde gösterilen boru hatlarına ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 04.01.2024 tarih ve E-190440 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanın park alanı içerisinde kaldığı ve plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden, yaya yolları alanları azaltılmadan 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, 21.12.2024 tarih ve E-188363 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parsel cephesinde yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

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

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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

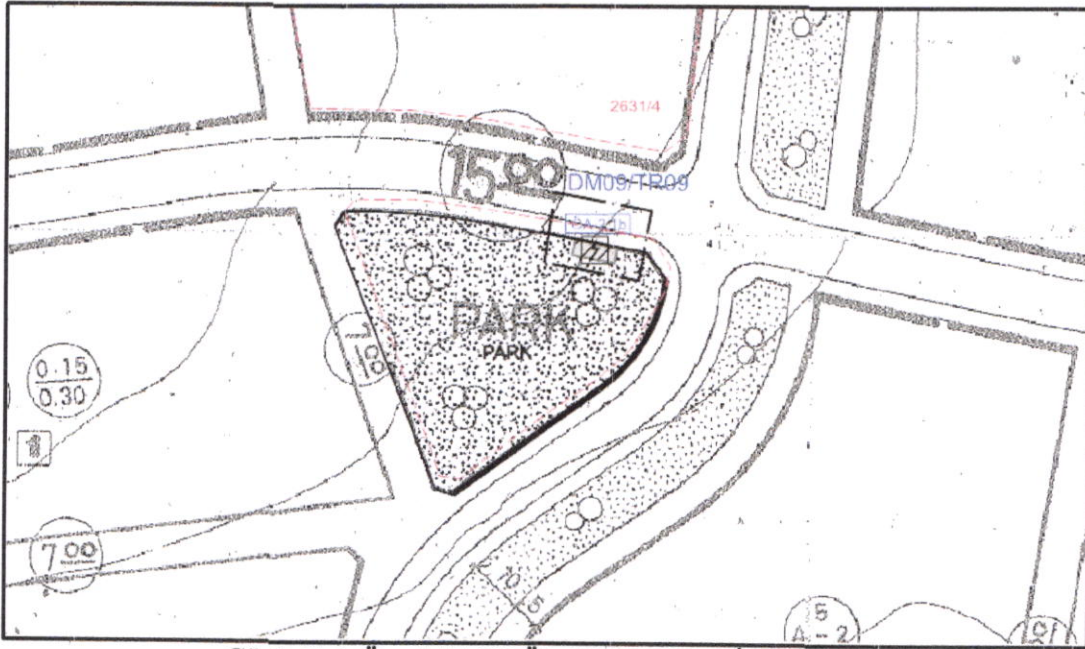
Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi kentin gelişmekte olan mahallerinden biridir. Plan değişikliğine konu alan, konut alanları arasında kalmaktadır. Bu kapsamda; Kuşadası Belediyesi kent estetiğine katkı sunmak ve bölgede yaşayan vatandaşların rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirebilmeleri için park alanlarını düzenlemeye yönelik yatırım çalışmaları yapmaktadır.

Bu doğrultuda; Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 15.11.2023 tarih ve

E.884/26281 sayılı yazısında; park alanlarında düzenlemelerini yaptığını ve düzenleme çalışmalarını devam eden parkların aydınlatma ve elektrik ihtiyacı olduğunu yetkili dağıtım Şirketine bildirmiştir. Bu çerçevede Kuşadası Belediyesi'nin talebinin karşılanması adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. analiz ve etüt çalışmalarını gerçekleştirmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalıştığı için söz konusu talebin mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Söz konusu talebin karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Bu doğrultuda; Kuşadası Belediyesi'nin 15.11.2023 tarih ve E.884/26281 sayılı kurum görüşünde belirttiği talebin karşılanabilmesi adına plana konu alanda trafo tesis edilmesi planlanmıştır. Söz konusu planlama, **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin 2.bendinde; 1.000 m² ve üzeri park alanlarında parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo alanı hükmü** doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

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

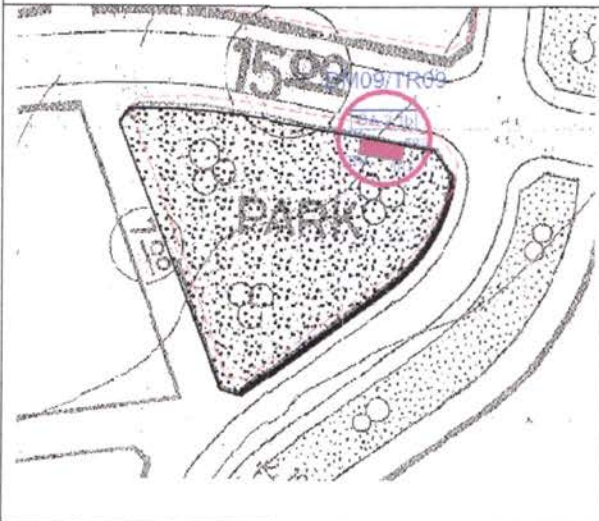
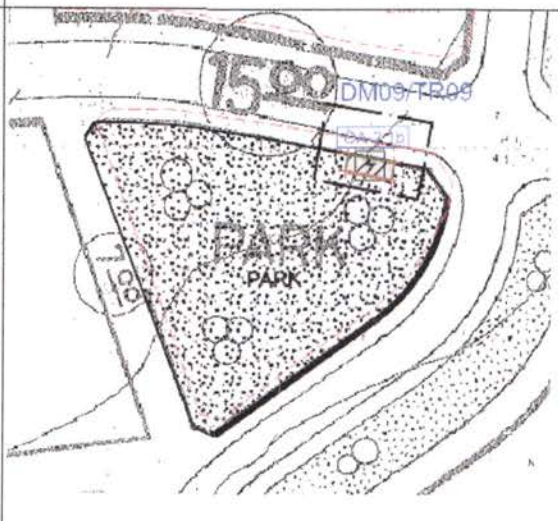
Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği **3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi** bölümde aktarılan gerekçeler ve bahsi geçen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; ilgili kurumun talepleri doğrultusunda şekillendirilerek trafo alanı amaçlı işbu rapora konu plan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

CB

ON

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	1945,11m ²	1921,38 m ²	
Trafo Alanı	---	23,73m ²	
Toplam	1945,11 m ²	1945,11m ²	

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

4. PLAN NOTLAR

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN 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-PARK ALANLARINDAN YAPILACAK OLAN TRAFOLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNDE BELİRLENEN ŞARTLARI AŞMAYACAKTIR.

4-18.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı

S. İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı

