

2025

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2025
Tarih ve 227 Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: 41P-09/094.233

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
2465 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDA TRAFO ALANI VE
2171 ADA 2 PARSELİN DOĞUSUNDA PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



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.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	7
3.2.Plan Kararları.....	8
4. PLAN NOTLAR.....	9



1.GİRİŞ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen 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, Türkmen Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

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

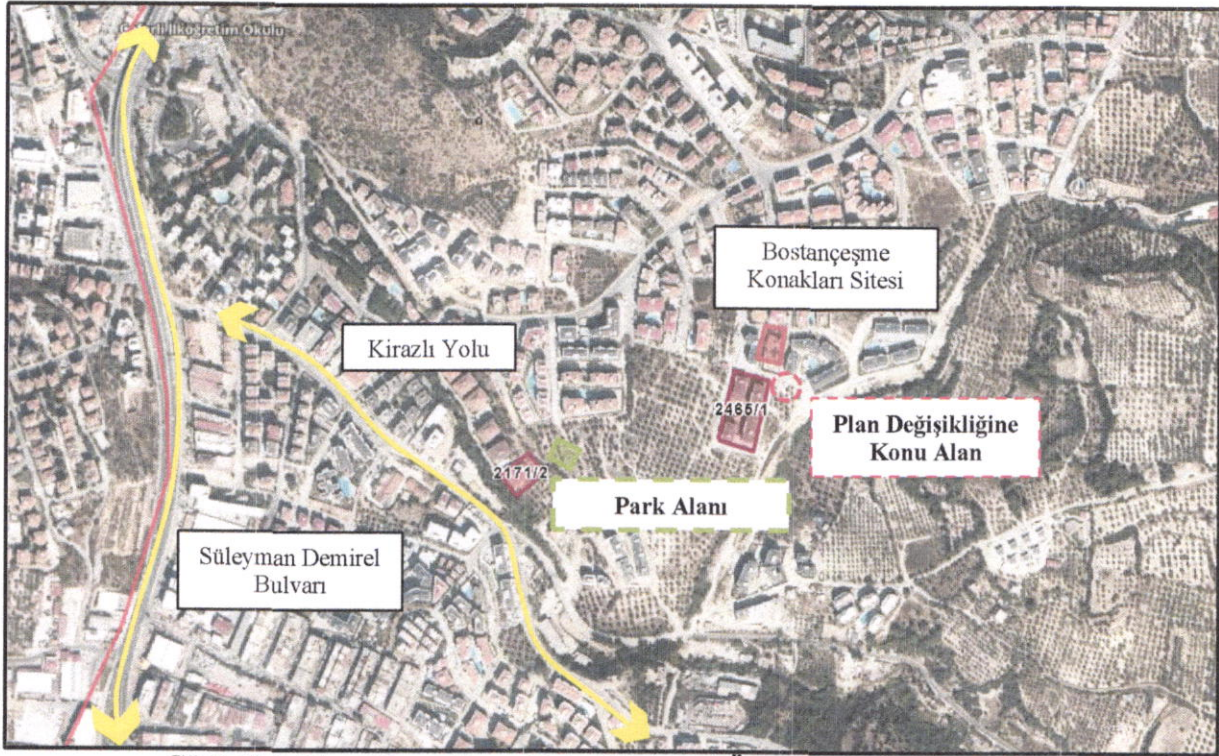
Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Türkmen Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, ticaret alanları ve park alanlarının **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması,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

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

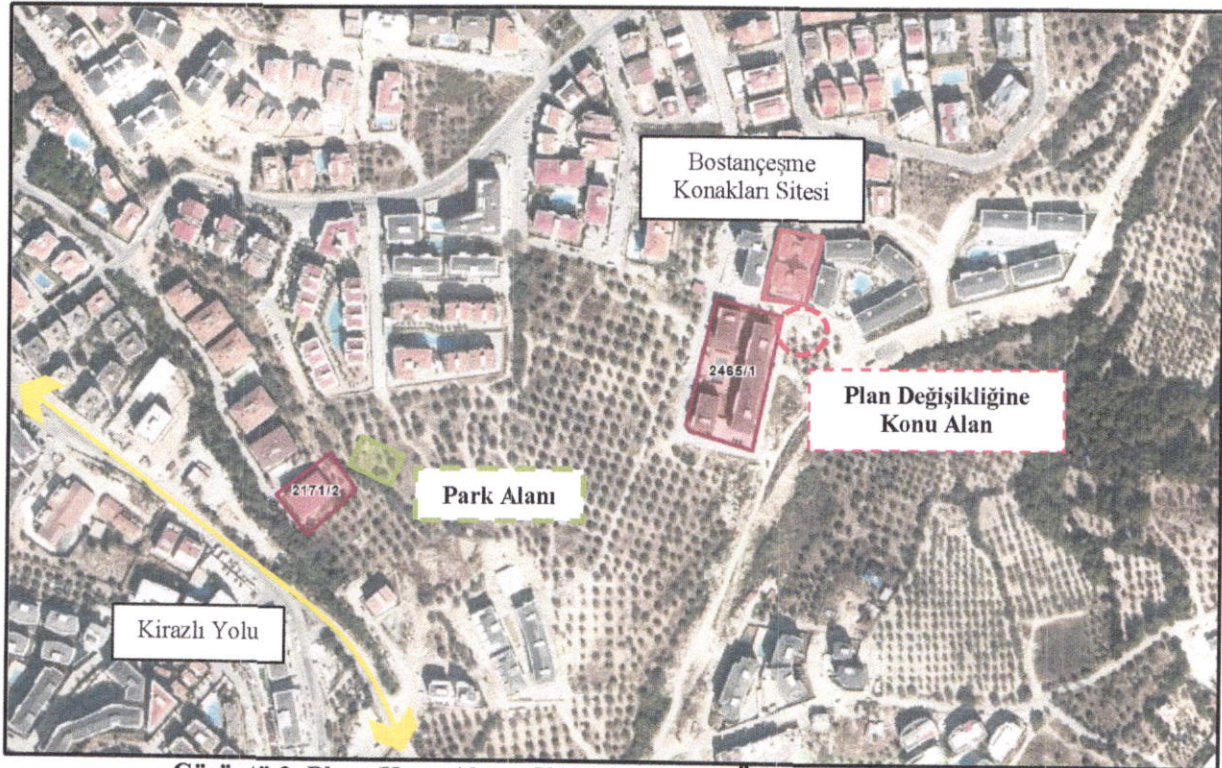
2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası İlçe merkezinin doğusunda, Türkmen Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Süleyman Demirel Bulvarının doğusunda, Kirazlı yolunun kuzeyinde ve Bostançeşme Konakları Sitesinin güneyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 2465 ada 1 numaralı parselin doğusunda, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Davutlar Mahallesi, 2171 ada 2 parselin doğusunda kaldırım 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 Trafo Alanının;

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

U.S.

M.

yer almaktadır.

Park Alanının;

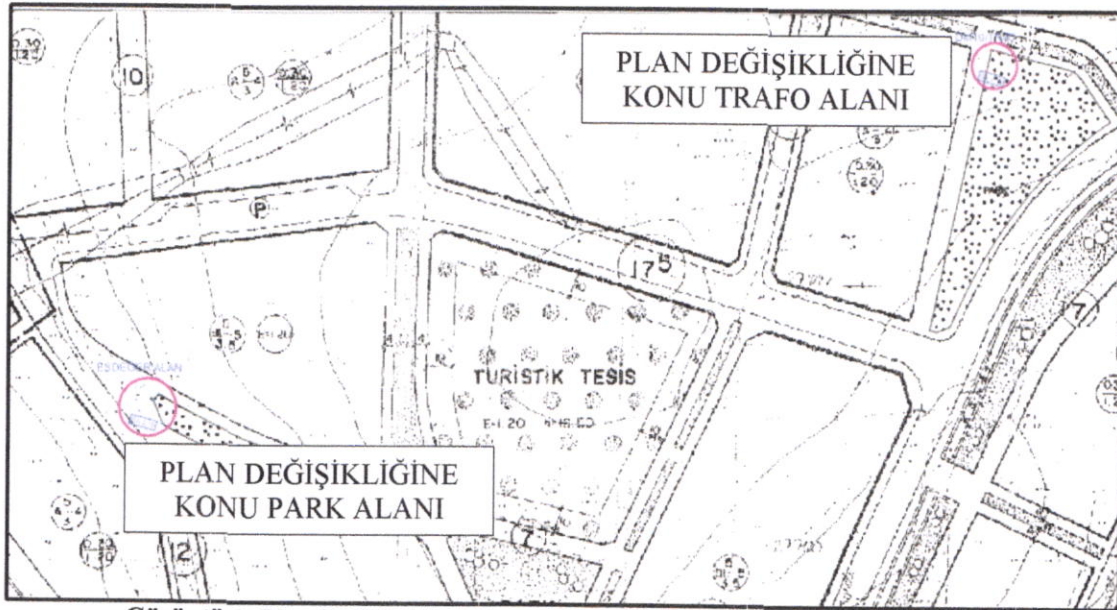
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Doğusunda Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Batısında Taşıt Yolu ve Konut Alanı,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (DM01/TR40); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 17K-II paftasında, 2465 ada 1 parselin doğusunda 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 17k-II paftasında, 2171 ada 2 parselin doğusunda 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 Önemli Alan (ÖA-2.1b) sınıfında yer almakta olup söz konusu Önemli Alan (ÖA-2.1b) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate 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 01.01.2021 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, 2465 ada 1 parselin doğusunda trafo alanı ve 2171 ada 2 parselin doğusunda yapılması planlanan park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün**, 12.06.2024 tarih, E-5278992 ve 12.06.2024 tarih ve E-5279029 ve 13.03.2025 tarih ve E-6480358 sayılı kurum görüşleri,
2. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün**, 23.05.2024 tarih, E-9568933 sayılı ve 20.02.2025 tarih ve E-11816305 sayılı kurum görüşleri,
3. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün**, 16.07.2024 tarih ve E-100676 sayılı ve 14.02.2025 tarih ve E-121740 sayılı kurum görüşleri,
4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın**, 04.07.2024 tarih ve E-207598 sayılı ve 27.01.2025 tarih ve E-245977 sayılı kurum görüşleri,
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın**, 30.05.2024 tarih ve E-208530 ve 28.01.2025 tarih ve E-246478 sayılı kurum görüşleri,
6. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi’nin**, 14.05.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı ve 31.01.2025 tarih ve 2025.2100.01 sayılı kurum görüşleri,
7. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün**, 08.10.2024 tarih ve E-119489 ve 12.03.2025 tarih ve E-216668 sayılı kurum görüşleri.

Söz konusu kurum görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün, 12.06.2024 tarih ve E-5278992 ve 12.06.2024 tarih ve E-5279029 ve 13.03.2025 tarih ve E-6480359 sayılı kurum görüşlerinde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Mahallesinde, 2465 ada 1 parsel doğusunda planlanan (DM10-TR40) ve 2171 ada 2 parsel doğusunda planlanan (DM10-TR40 EŞDEĞER ALAN) no.lu trafo yeri/alanının taşınmazın 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 11.06.2024 tarihli ve 2754274 ve 2754277 ve 10.03.2025 tarihli ve 3301240 sayılı inceleme raporlarından da anlaşılabileceği üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazınız eki haritada sınırları gösterilen trafo yeri/alanının üzerinde yapılan yüzey incelemesinde, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup trafo yeri/alanının kamulaştırılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 23.05.2024 tarih ve

E-9568933 sayılı ve 20.02.2025 tarih ve E-11816305 sayılı kurum görüşlerinde;

- İlgi dilekçede belirtilen konum bilgileri Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği bildirilmiştir. 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 belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 16.07.2024 tarih ve E-100676 sayılı ve 14.02.2025 tarih ve E-121740 sayılı kurum görüşlerinde,

- Bahse konu alanda yapılan incelemede herhangi bir yatırım, altyapı tesisi ve proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesinin gerektiği belirtilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, Trafo Alanı ile ilgili imar planı değişikliğinde kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 04.07.2024 tarih ve E-207598 sayılı ve 27.01.2025 tarih ve E-245977 sayılı kurum görüşlerinde,

- -2465 Ada 1 Parsel doğusunda (DM10-TR40) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin Park Alanı içerisinde kaldığı,
- -2171 Ada 2 Parsel doğusunda (DM10-TR40 EŞDEĞER ALAN) planlanan Eşdeğer Alanın yaya yolunda planlandığı,
- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden, yaya yolu aksları bozulmadan planlama yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bahse konu alanlarda 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, 30.05.2024 tarih ve E-208530 sayılı ve 28.01.2025 tarih ve E-246478 sayılı kurum görüşlerinde,

- Bahse konu taşınmaz incelenmiş olup, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2172 ada 1 parselde zeminde açık olmayan ve isimsiz 12m'lik yol görülmüş olup Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 14.05.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı ve 31.01.2025 tarih ve E-2025.2100.01 sayılı kurum görüşlerinde,

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

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 09.10.2024 tarih ve E-119489 ve 12.03.2025 tarih ve E-216668 sayılı kurum

görüşlerinde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 07.10.2024 ve 11.03.2025 tarihlerinde 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.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

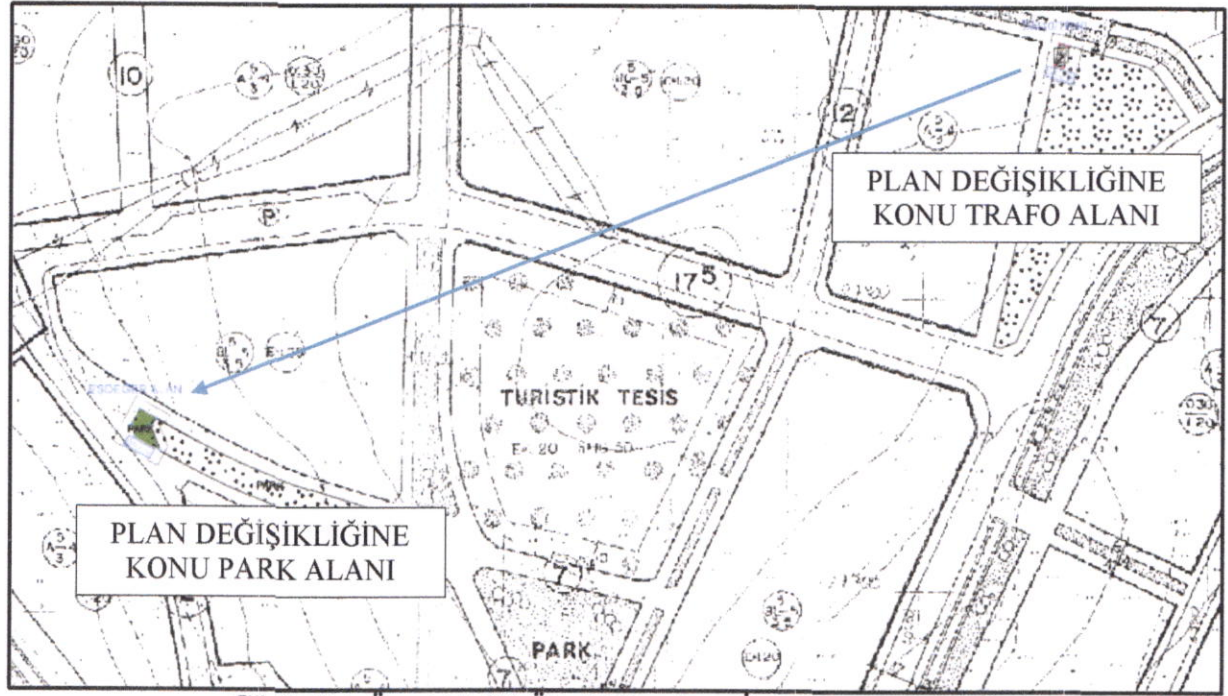
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

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 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 Türkmen Mahallesi, 2465 ada 1 parselin doğusunda yaklaşık 24 m²'lik Park Alanı plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürülmüştür.

Yürürlükte bulunan imar planında Park Alanında yapılması planlanan trafo alanı plan değişikliği ile söz konusu alana eş değer alan planlama alanının güneyinde bulunan 2171 ada 2 parselin doğusunda kaldırım boşluğunda plan değişikliği ile yaklaşık 67 m²'lik kısmı eş değer alan olarak Park Alanına ilave edilmiştir. 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 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	2704,18	2680,16 m ²
Trafo	--	24,02 m ²

Alanı(DM01/TR20)		
Toplam	2704,18 m ²	2704,18 m ²
		
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Park Alanı	--	67,64 m ²

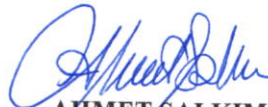
Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

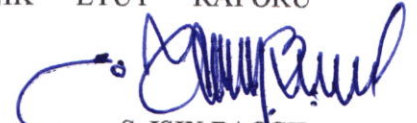
4. PLAN NOTLAR

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.

3-18.03.2015 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı