

2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
2642 ADA 1 PARSELİN İÇİNDE TRAFİKO ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ..11./03/2025
Tarih ve ..82... 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:YIP: 091073615..



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
5. EKLER	9
5.1. Yönetim Kurulu Kararı.....	9

WS

ON

1.GİRİŞ

Plana konu alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2642 ada 1 parselin içerisinde Konut Alanına isabet etmektedir. Bahse konu parselin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nden talepte bulunulmuştur.

Bu doğrultuda işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2024 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, 2642 ada 1 parselin içinde Konut Alanı fonksiyonu kazandırılmış alanda bulunmaktadır. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Türkmen Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu Konut Alanının elektrik ihtiyacının giderilmesi, bununla birlikte bölgedeki diğer konut alanları ve diğer fonksiyonların enerji ihtiyacının karşılanması bölgedeki sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesi ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

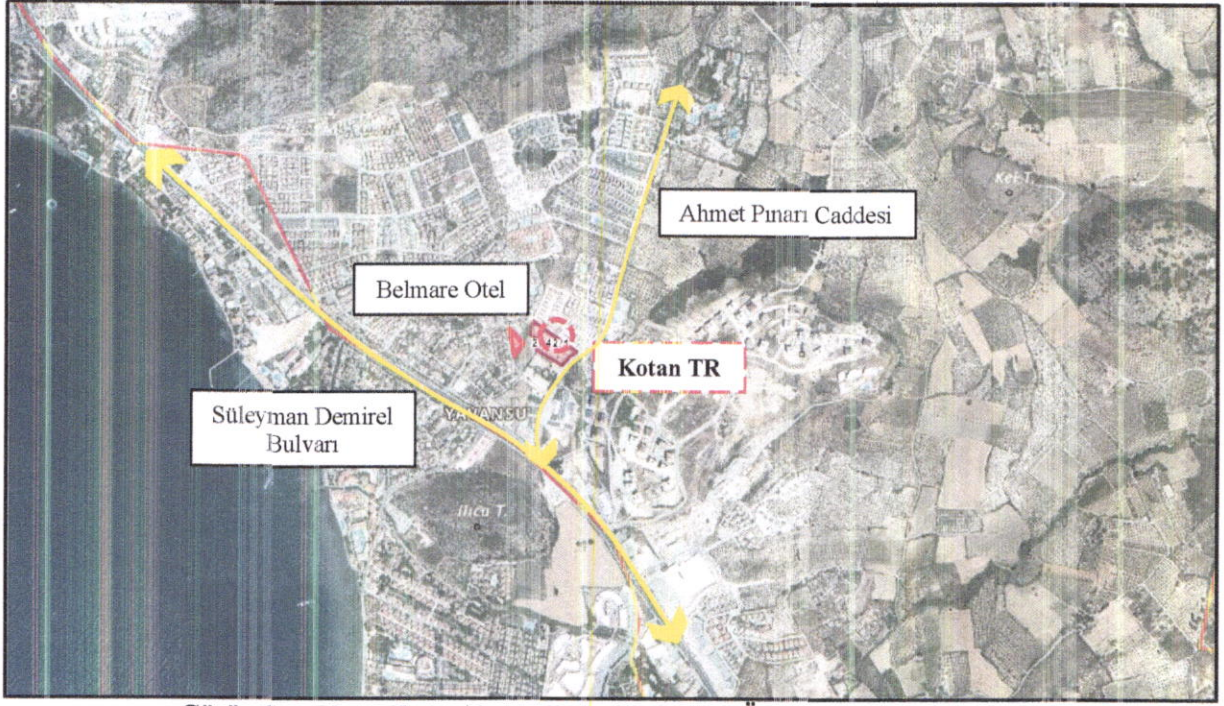
Bu kapsamda; Kuşadası İlçesi'nin yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerinden biri olan Türkmen Mahallesi'ndeki konut alanları başta olmak üzere kentin elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyaçlarının karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alan; Kuşadası ilçe merkezinin batısında, Türkmen Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Kuşadası Süleyman Demirel Bulvarının kuzeydoğusunda, Ahmet Pınarı Caddesi batısında ve Belmare Otelinin doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 1).

Bahse konu trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2642 ada 1 numaralı parselin içerisinde, Konut Alanına isabet etmektedir.



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 Türkmen Mahallesi 2642 ada 1 parselin içinde yapılması planlanan **Trafo Alanının**;

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

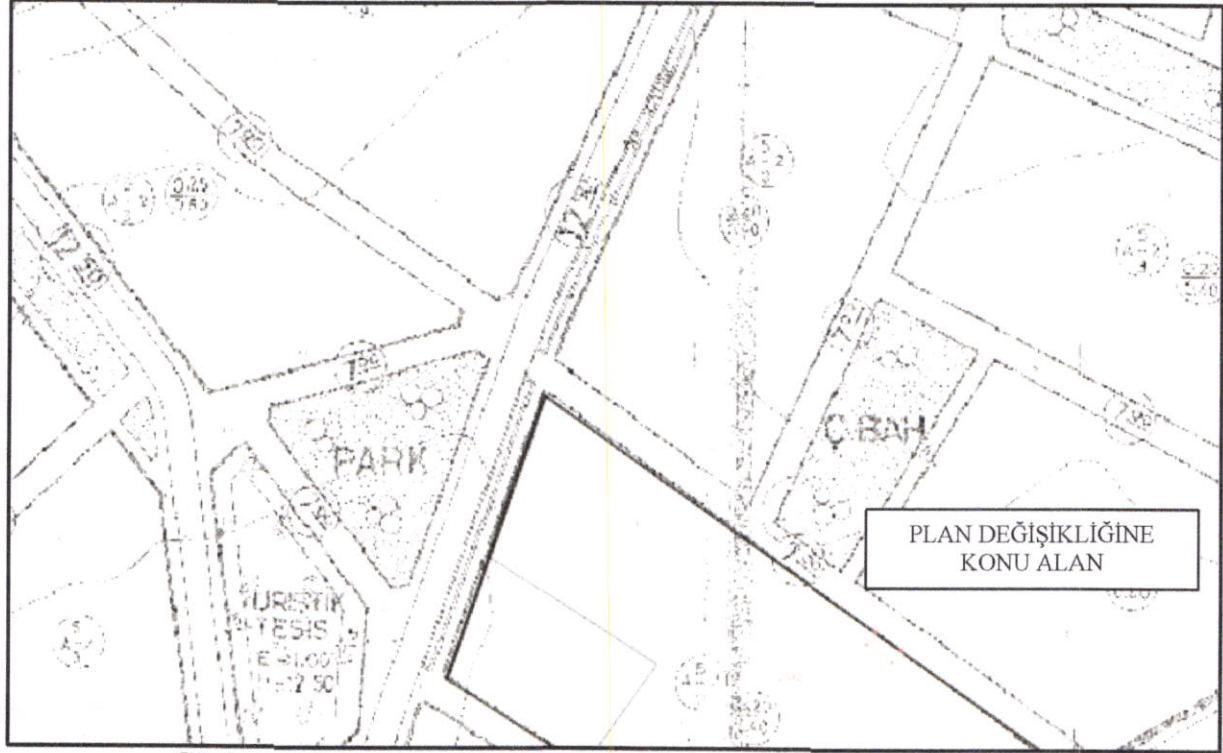
yer almaktadır.

CS

OR

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (KOTAN TR) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında M18b16C1A paftasında, 2642 ada 1 parselin içinde Konut Alanında 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 **Önlemlenmeli Alan (ÖA-2.1-B)** sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önlemlenmeli Alan (ÖA-2.1-B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmaktadır. 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, 2642 Ada, 1 parselin içerisinde tesis edilmesi gerekli kılınan plan çalışmasına altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 14.03.2023 tarih ve E-3569195 sayılı kurum görüşü,

2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 16.01.2023 tarih ve E-5497826 sayılı kurum görüşüdür.
3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 21.12.2023 tarih ve E-188363 sayılı kurum görüşüdür.
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 10.06.2024 tarih ve E-1210108 sayılı kurum görüşüdür.
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87254 sayılı kurum görüşüdür.
6. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
7. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 05.01.2024 tarih ve E-8386396 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 14.03.2023 tarih ve E-3569195 sayılı kurum görüşünde;

- 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit içerisinde yer almadığı ve tescil kaydının bulunmadığı, üzerinde herhangi bir tescilli taşınmaz olmadığı ve tescilli yapı koruma alanında kalmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğün 13.03.2023 tarihli ve 1938761 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlük uzmanlarınca, trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği amaçlı sorulan kurum görüşüne ilişkin, herhangi bir kültür varlığı ya da izine ve Müdürlük arşivinde de alana ilişkin herhangi bir kayda rastlanılmadığı bildirilmiştir. Bu nedenle Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 2642 ada 1 parselde (KOTAN TR) no.lu trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği yapılmasında bu aşamada 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.01.2023 tarih ve E-5497826 sayılı kurum görüşünde;

- Plana konu trafo alanınının 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmaktadır, plan değişikliğine konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 21.12.2023 tarih ve E-188363 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki Huzurevi Caddesinde 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, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 10.06.2024 tarih ve E-1210108 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden planlanması ve 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, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87254 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanlarda içme suyu ve kanalizasyon projeleri bulunmakta olup, herhangi bir yatırım bulunmadığı bu minvalde yazı ekinde gönderilen projelerde gösterilen boru hatlarının ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerektiği 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, 14.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.

- Trafo yerleri/alanları 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 Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 05.01.2024 tarih ve E-8386396 sayılı kurum görüşüdür.

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 03.01.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riski 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

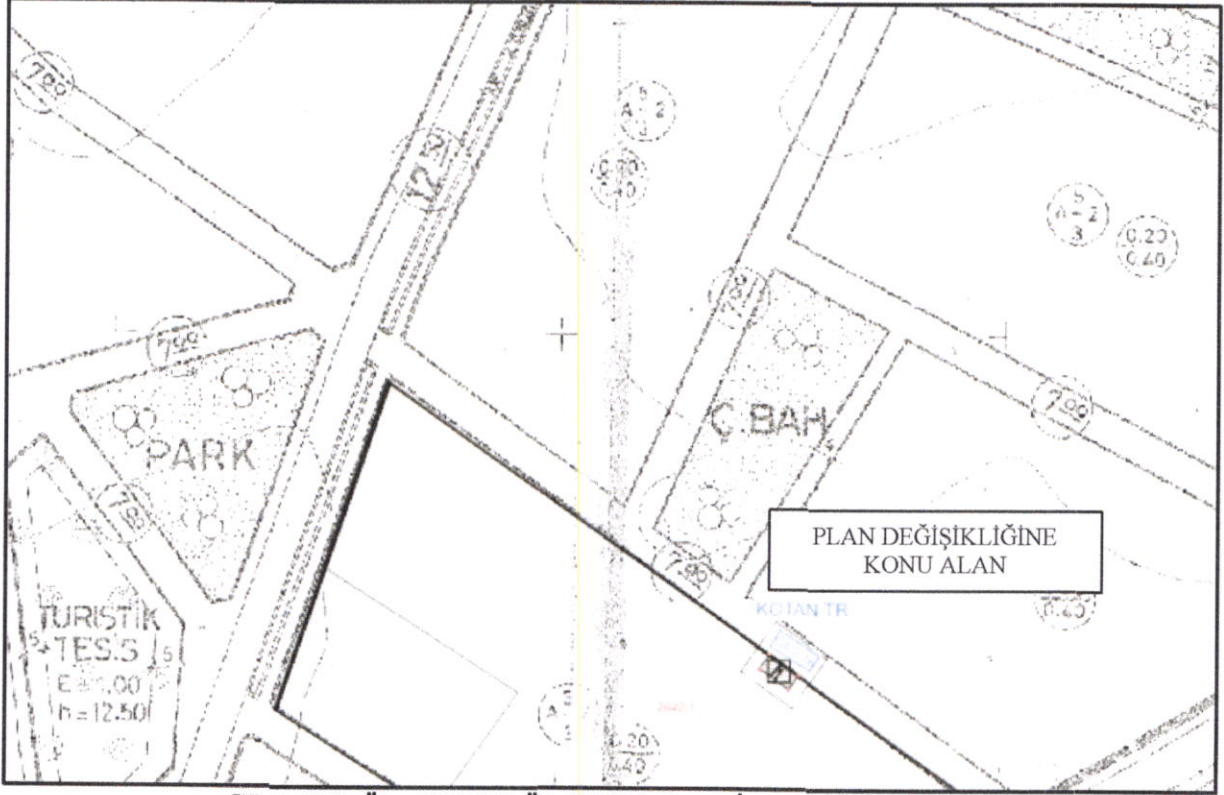
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi kentin yapılaşmasını kısmen tamamlamış olan mahallelerinden biridir. Bahse konu mahallede ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalışması nedeniyle bölgenin her geçen gün artan enerji talebinin karşılayamadığı tespit edilmiştir. Bölgenin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Aynı zamanda plan değişikliğine konu olan 2642 ada 1 no.lu parselde Four Life İnfinity Sitesi Yönetim Kurulu, site içerisinde bulunan binaların enerji ve aydınlatma ihtiyacının karşılanmasını talep etmektedir. Bu kapsamda; Four Life İnfinity Sitesi Yönetim Kurulu'nun 2022/11 no.lu kurul kararı söz

konusu enerji talebinin karşılanabilmesi için parselin doğu cephesinde bulunan ortak kullanım alanında trafo alanı tesis edilmesini talep etmektedir.

Bu kapsamda; söz konusu artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına 2642 ada 1 parselin içerisinde Yönetim Kurulu'nun belirlemiş olduğu alan trafo alanı amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



Görüntü 4: 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

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 ve park 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.

CD

OM

MEVCUT DURUM			ÖNERİ DURUM		
Fonksiyon	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)	
Trafo Alanı	--	--	32,00 m ²	--	
Toplam	--	--	32,00 m ²	--	

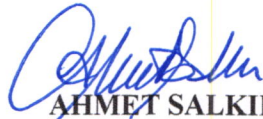
Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

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 T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
 Şehir ve Bölge Plancısı

S. İŞİN BAÇÇIL
 Mimar/Plancı


5. EKLER

5.1. Yönetim Kurulu Kararı

KARAR DEFTERİ		Sayfa No:.....
KUSADASI 4. NOTERLİK T.C. KUSADASI 4. NOTERLİK	Kararın	10430
No su	Konusu	ÖRNEK
		03 Kasım 2022
	ÖRNEK	No 11844
Toplantıya Katılan Üyelerin Adı ve Soyadı		
Başkan	:	09 Eylül 2024

1-Aydem Elektrik A.Ş'ye trafo yeri tahsisi ile ilgili olarak karar alınması ve Yönetim Kurulu yetki verilmesi ile ilgili olan tek maddelik Genel kurul kararımızdır.

Ahmet Pınar Caddesi No:13 2642 Ada 16M-1 Parsel Four Life Infinity sitesinde , siteye bağlı alanda elektrik işlemleri, abonelik işlemleri ve trafo binası için AYDEM A.Ş. ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.firmaları ile gerekli olan sözleşmeleri imzalama yetkisi onaya sunulup , Yönetim kuruluna yetki verilmiş olup oybirliği ile kabul edilmiştir. Trafo yeri için plan tadilatının yapılması yapılacak olan plan tadilatına göre trafo binasının tesis çalışmalarına başlanması ve 2642 Ada 16M-1 Parselin kat mülkiyeti/kat irtifakı kurulması nedeni ile TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ , AYDEM A.Ş. VE ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.adına kamulaştırma yapılmasına , 99 yılına 0,01- TL bedel ile ya da bedelsiz olarak kiralanmasına , taşınmaz sahipleri ve site yönetimi olarak rıza gösteriyoruz.Site içerisinde trafo binası yapılması için site yönetimine tam yetki verilmesi oylamaya sunulmuş olup oybirliği ile kabul edilmiştir.

2-Toplantının Kapatılması

Gündem maddelerinin tamamının görüşülmesi üzerine toplantı divan başkanı tarafından toplantı sona ermiştir.

DIVAN BAŞKANI

YAZICI

FUNDA AYDOĞMUŞ

BARİŞ SÖNMEZ

Harç D.Vergisi D.Kayıt
Bedeli Makbuz Kararlığı
Harç D.Vergisi D.Kayıt
Bedeli Makbuz Kararlığı
Tahsis

İçbu Suret İbraz edilen Belgenin
aynısı olduğunu tasdik olunur.
İbraz Ettğim Aslına Uygun
..... Suret Alınım
6296 Karar 189
0542 84 02 23

İmza Yetkili Karar
S. G. G. G. G.

KUŞADASI 4. NOTERLÜĞÜ

T.C.
KUŞADASI 4. NOTERLÜĞÜ

ÖRNEK

№ 10430

03 Kasım 2022

ÖRNEK

17844

09 Eylül 2024

TÜRKİYE CUMHURİYETİ KUŞADASI 4. NOTERLÜĞÜ +902566146969 CUMHURİYET MAH. ADMAN MENDERES BULVARI DIŞI KAPINOS:34 KOTAN İŞ MERKEZİ İÇ KAPINOS:2 KUŞADASI AYDIN	Yevmiye No : Tarih : Grup : No : 11155	DEİTER SAHİNİN Adı Soyadı / Ünvanı : FOUR LIFE INFINITI SITE YONETİMİ İş Adresi : AHMET PINARI CADDESİ NO:13 2542 ADA:184-1 PARSEL KUŞADASI AYDIN İş veya Mesleği : SITE YONETİMİ Vergi Dai., Vergi No : KUŞADASI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ Tasarrüt / Öde. Ser. : DEİTERİN Türü : Karar Defteri Sayfa Sayısı : 192 - Tek Hesap Dönemi : 2022 Sahibi ve nitelikleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatlar gereğince bütün sayfaları mühürlenerek düzenlenmiştir.	İşlem No : 202210170090604 - 8132814050 TCSN : Mersis No : Onay tipi : İlk İş Başlatma	Ekim 2022
---	---	---	---	-----------

İşbu Suret ibraz edilen Belgenin
ayrıntısı olduğunu tasdik olunur.



İmzaya Tekil Katibe
Şule GÖKÇE

İşbu Suret ibraz edilen Belgenin
ayrıntısı olduğunu tasdik olunur.

İmzaya Tekil Katibe
Şule GÖKÇE

No'su

kan
eler