

2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ,
805 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDA TRAFO ALANI
VE GÜNEYİNDE PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

KUŞADASI İlçe Belediye Meclisinin
02.11.2024 tarih ve 408 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 11.03.2025
tarih 79 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır.
İN: UİP: 091073486
PAFTAADEDI:



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 içindeki 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

VB

Öl

1.GİRİŞ

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

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar 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

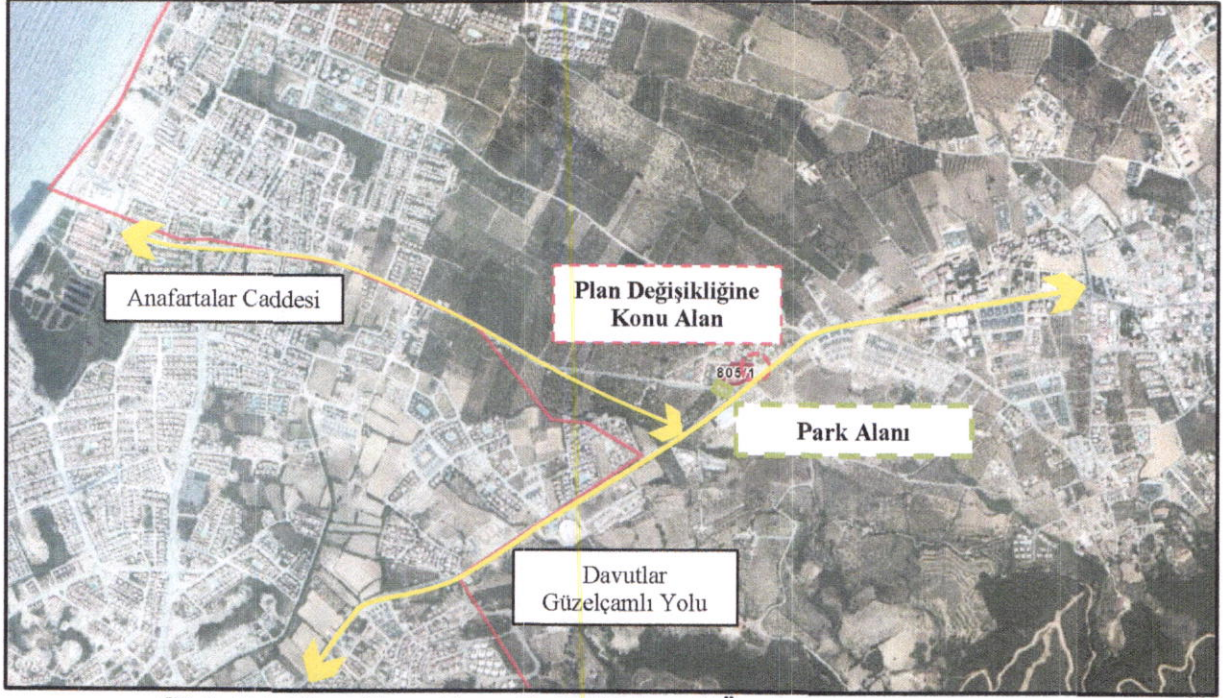
Plan değişikliğine konu alanlar; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup Görüntü 1 ve Görüntü 2’de gösterilmektedir.

Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Davutlar 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.

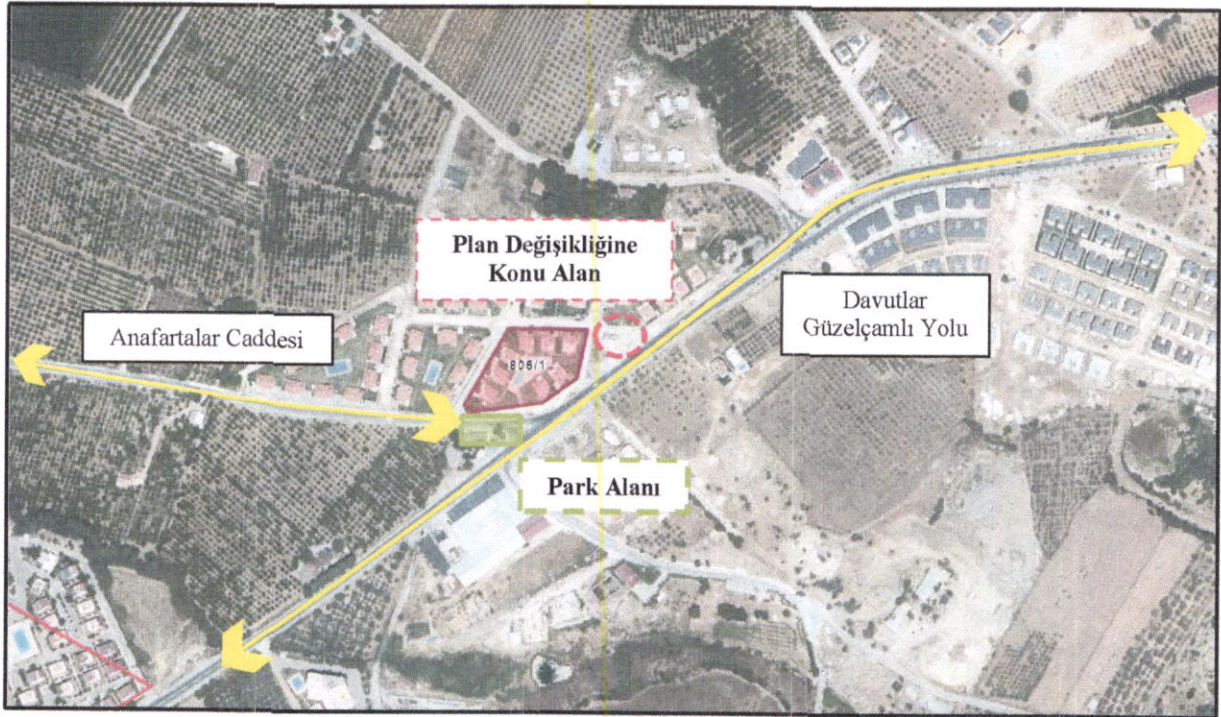
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası İlçe merkezinin güneyinde, Davutlar Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Davutlar Güzelçamlı Yolunun kuzeybatısında ve Anafartalar Caddesinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Davutlar Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 805 ada 1 numaralı parselin doğusunda, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Davutlar Mahallesi, 805 ada 1 parselin güneyinde 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 Taşıt Yolu ve Tercihli Kullanım Alanı,
- Güneyinde Park Alanı+ Taşıt Yolu,
- Doğusunda Park Alanı,
- Batısında Yaya Yolu ve Tercihli Kullanım Alanı,

yer almaktadır.

Park Alanının;

WB

DN

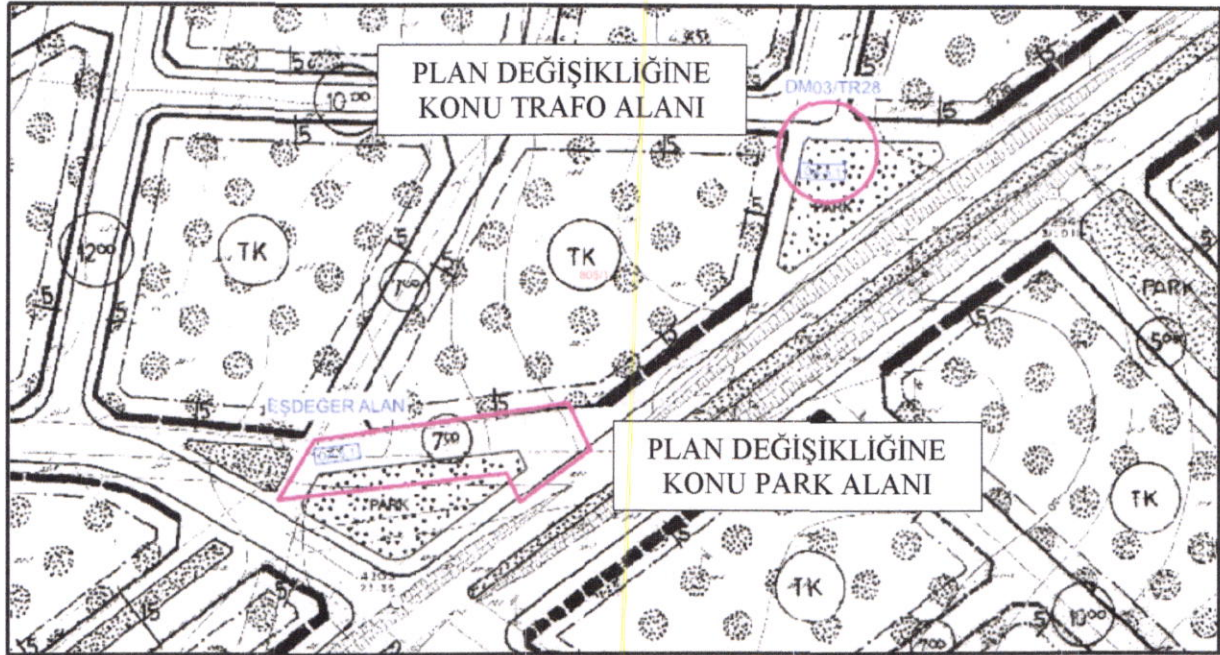
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Tercihli Kullanım Alanı,
- Güneyinde Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Doğusunda Taşıt Yolu,
- Batısında Yaya Yolu ve Park Alanı,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (DM03/TR28); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 29M- 3D paftasında, 805 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 29M-3D paftasında, 805 ada 1 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 28.04.2021 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önemli Alan (ÖA-5.1) sınıfında yer almakta olup söz konusu Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açıdan Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-5.1" 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.

48

4

2.5. Kurum Görüşleri

Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, 805 ada 1 parselin doğusunda yapılması planlanan trafo alanı ve güneyindeki park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 26.07.2022 tarih ve E-2733358 sayılı kurum görüşüdür.
2. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, 25.08.2022 tarih ve E-4240408 sayılı kurum görüşüdür.
3. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 09.01.2024 tarih ve E- 87253 sayılı kurum görüşüdür.
4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 20.12.2023 tarih ve E- 188249 sayılı kurum görüşüdür.
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 07.06.2024 tarih ve E- 209909 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. Kuşadası Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün**, 06.02.2024 tarih ve E-110/2821 sayılı kurum görüşüdür.
8. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, 19.03.2024 tarih ve E-30906 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 26.07.2022 tarih ve E-2733358 sayılı kurum görüşünde;

- Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, 805 ada 1 parselin doğusundaki ve güneyindeki yol boşluğunun herhangi bir sit içerisinde yer almadığı ve tescil kaydının bulunmadığı, üzerinde herhangi bir tescilli taşınmaz olmadığı ve tescilli yapı koruma alanında kalmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğün 22.07.2022 tarihli ve 1507452 sayılı inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere Müdürlük uzmanlarınca söz konusu tescil harici alanlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup bahse konu alanların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre tescilli taşınmaz ile arkeolojik ve kentsel sit alanı kararı bulunup bulunmadığının bildirilmesi talebine ilişkin 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.08.2022 tarih ve E-4240408 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu olan alanların 5543 sayılı İskân 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 M ze Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması gerektiğ  bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E- 87253 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanlarda kanalizasyon projeleri bulunmakta olup, herhangi bir yatırım bulunmadığı bildirilmiştir. Bu minvalde yazı ekinde gönderilen projelerde gösterilen boru hatları ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi ve Genel Müdürlüğü ile koordineli çalışılması gerektiğ  bildirilmiştir.
- 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 gerektiğ  vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E- 188249 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki 6060 caddesi bulunmaktadır. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, Belediyemiz İmar ve şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiğ  bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 07.06.2024 tarih ve E-209909 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri k   t lmeden planlama yapılması gerektiğ  bildirilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması gerektiğ  bildirilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiğ  vurgulanmıştır.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim şirketi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşünde;

- Söz konusu trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilen proje incelenmiş olup, herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Kuşadası Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 06.02.2024 tarih ve E-110/2821 sayılı kurum görüşünde;

- İlgili sayılı yazıda belirtilen alanlarda imar planı değişikliği yapılması açısından herhangi bir sakınca bulunmamakta olup nihai kararın İmar ve şehircilik Müdürlüğü tarafından verilmesi gerektiğ  belirtilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği,  evre, şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 19.03.2024 tarih ve E-30906 sayılı kurum görüşünde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 18.03.2024 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.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

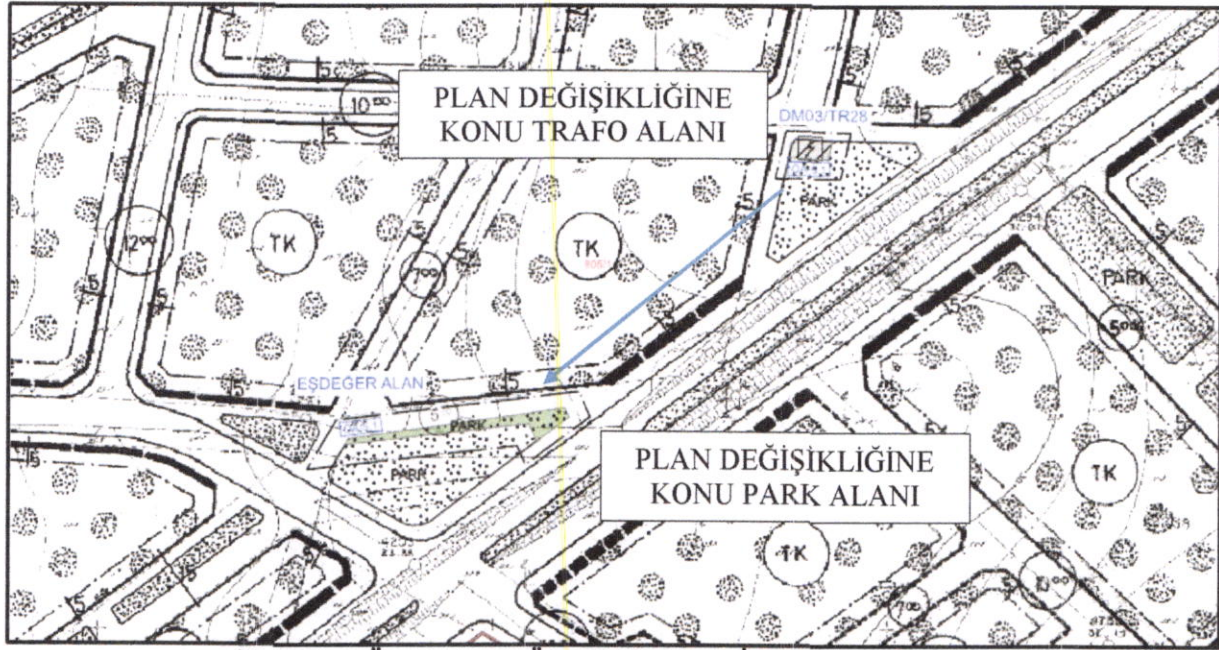
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım 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 Davutlar Mahallesi, 805 ada 1 parselin doğusunda yaklaşık 50 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 805 ada 1 parselin güneyinde kaldırım boşluğunda plan değişikliği ile 143 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

Davutlar 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	---	143,64 m ²
Trafo Alanı(DM04/TR17)	--	50,27 m ²

Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

4. 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-TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3-28.04.2021 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