

## ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 04.07.2025 tarih ve 230 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Davutlar Mahallesi, 894 ada 1 parselin güneyinde “Trafo Alanı” belirlenmesi ve 727 ada 9 parselin güneyinde “Park” belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2025 tarihli ve 290 sayılı kararıyla onaylanmıştır.09.12.2025 tarih ve 297117 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UIP-091096976 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 33/1 maddeleri gereğince İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün ilan panosunda ve Kuşadası Belediyesinin Resmi İnternet Sitesinde 23.12.2025 tarihinde bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır.

23/12/2025

Özge Elmalı

Şehir Plancısı

Firdevs Özge ÖNER

Şehir Plancısı

Ahmet TAŞKAN

İmar ve Şehircilik Müdürü

DAVUTLAR  
(AYDIN)

29 L ilim

AYDIN-KUŞADASI  
DAVUTLAR MAHALLESİ  
894 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE TRAFİ ALANI VE  
727 ADA 9 PARSELİN GÜNEYİNDE PARK ALANI  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

(0.20) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TRAFİ ALANI

PARK ALANI

0.5 A-1 JEOTEKNIK ÖNEMLİ ALAN VE SINIRI

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- TRAFİ BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3- 28.04.2021 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNIK JEOTEKNIK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

4- İÇME SUYU VE KANALİZASYON HATLARI ÇIĞIŞMAKTA OLUŞ ASKI PERSONELİ İLE ARAZİDE KOORDİNELİ ÇALIŞILACAKTIR.

1:1000

2. Signature: Author's signature 

2025

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025  
Tarih ve 290 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı  
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin  
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: ...UIP-091096976

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ,  
894 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE TRAFO ALANI VE  
727 ADA 9 PARSELİN GÜNEYİNDE 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](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.....    | 5  |
| 2.5. Kurum Görüşleri.....               | 5  |
| 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....                | 7  |
| 3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi ..... | 8  |
| 3.2.Plan Kararları.....                 | 9  |
| 4. PLAN NOTLARI.....                    | 10 |

UB

Ch

## 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, 2025 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

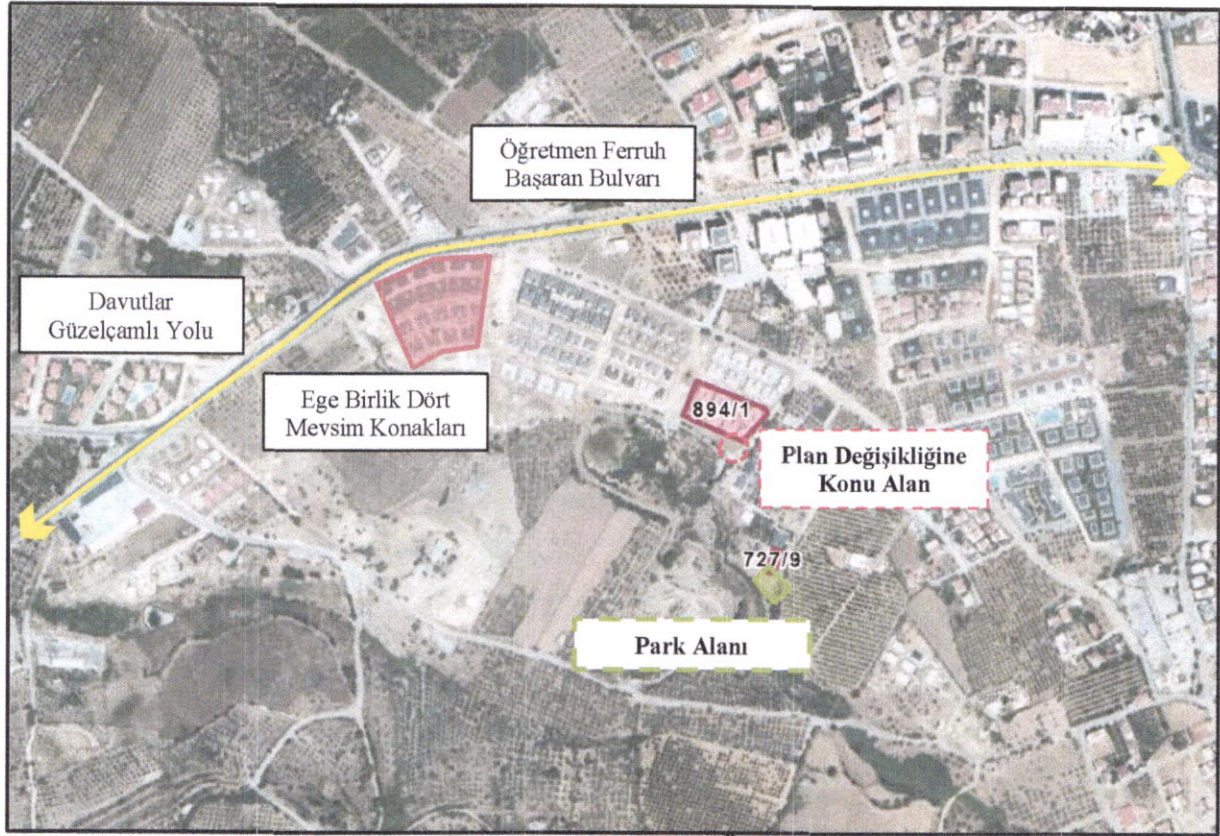
Plan değişikliğine konu alanlar; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup Görüntü 1 ve Görüntü 2’de gösterilmektedir.

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.

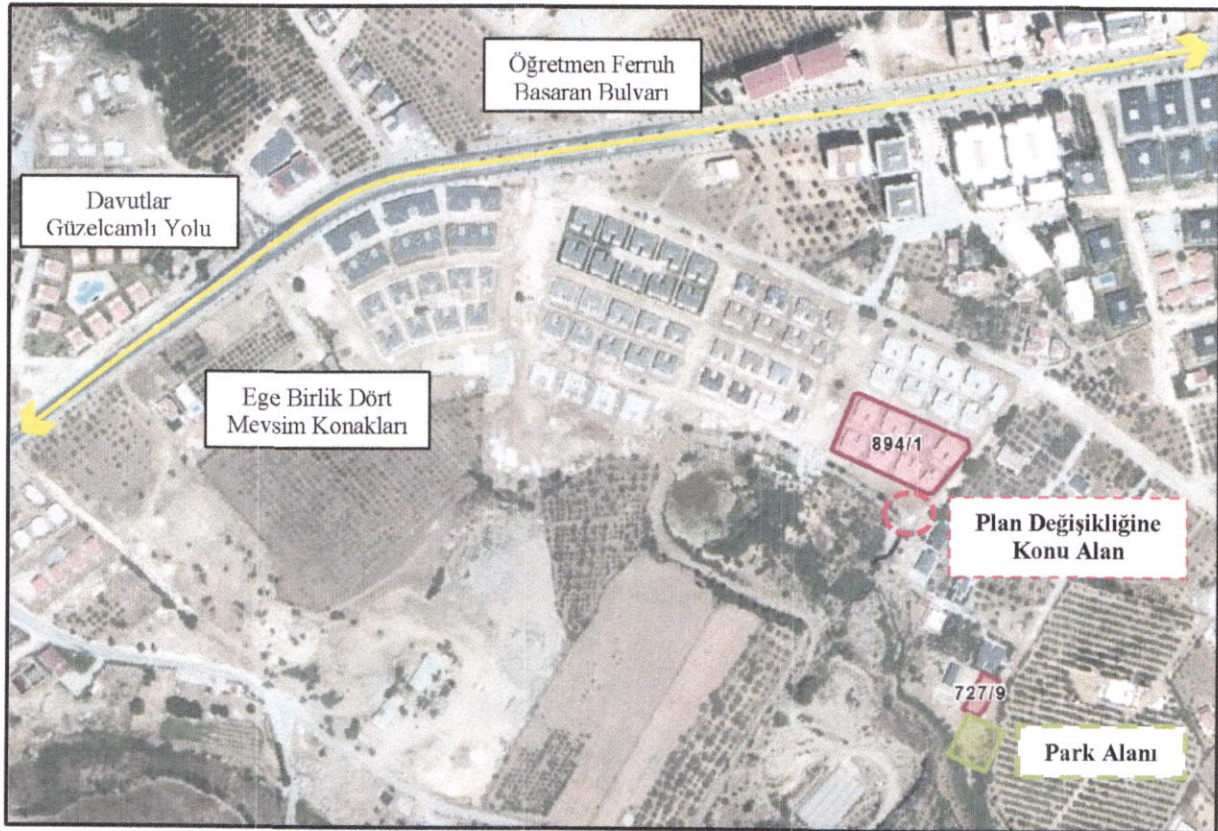
## 2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

### 2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası İlçe merkezinin güneyinde, Davutlar Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Öğretmen Ferruh Başaran bulvarının güneyinde, Davutlar Güzelçamlı yolunun doğusunda ve Ege Birlik Dört Mevsim Konaklarının doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Davutlar Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 894 ada 1 numaralı parselin güneyinde, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Davutlar Mahallesi, 727 ada 9 parselin güneyindeki yaya yolunda 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;

CB

CB

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

Park Alanının;

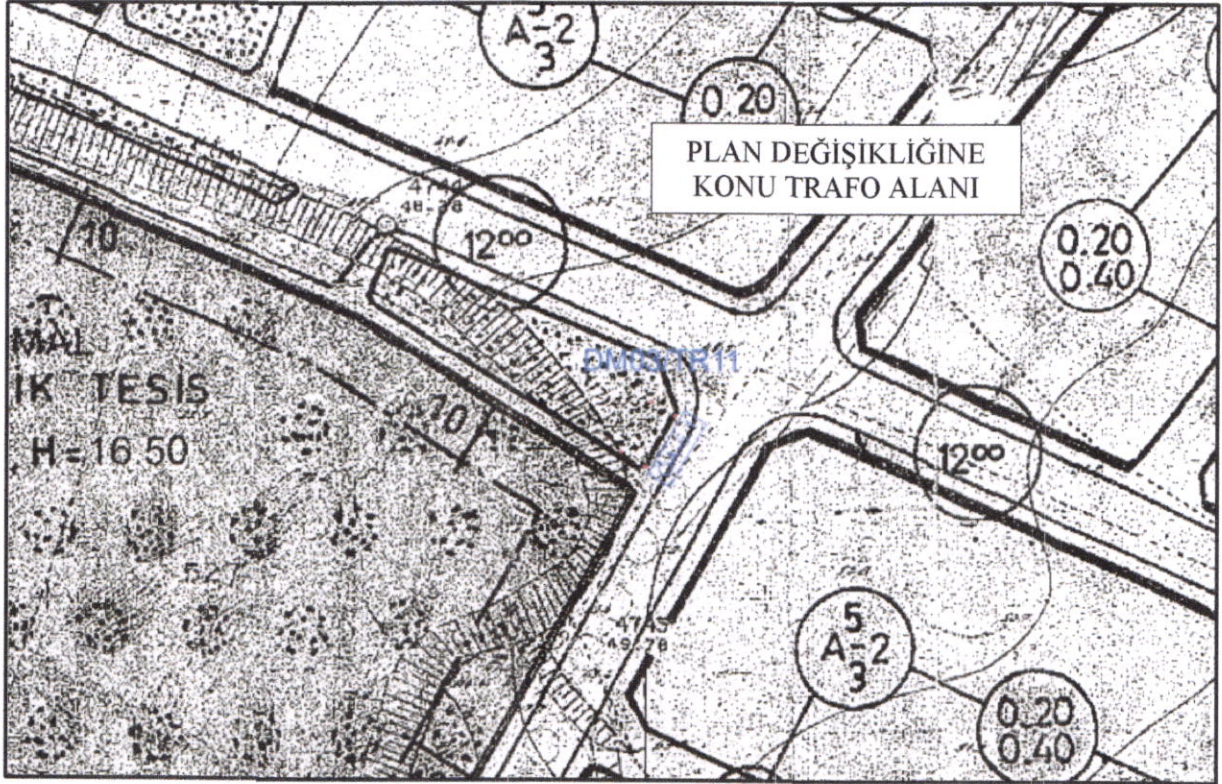
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Park Alanı,

yer almaktadır.

yer almaktadır.

### 2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (DM03/TR11); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 29L-3C paftasında, 894 ada 1 parselin güneyinde Park Alanında bulunmaktadır.



**Görüntü 3: Davutlar Mahallesi, 894 Ada 1 Parselin Güneyinde Kalan Park Alanının Ait Mevcut Uygulama İmar Planı (29L-3C)**

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım boşluğunda kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 28L-2B paftasında, 727 ada 9 parselin güneyinde yaya yolunda bulunmaktadır.

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*



6. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 19.11.2024 tarih ve E-234543 sayılı kurum görüşü,
  7. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 14.11.2024 tarih ve E-112565 sayılı kurum görüşü,
  8. **T.C. DSİ Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü**, 26.03.2025 tarih ve E-5690328 sayılı kurum görüşü,
- Söz konusu kurum görüşlerinde;

**T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 15.03.2024 tarih ve E-4887494 sayılı kurum görüşünde;

- Söz konusu ve trafo alanı 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 12.03.2021 tarihli ve 2597457 sayılı inceleme raporundan da anlaşılabileceği üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazı eki haritalarında sınırları gösterilen trafo alanlarının üzerinde yapılan yüzey incelemesinde, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olup trafo alanına yönelik kamulaştırma yapılması 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

**T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 07.03.2024 tarih ve E-8964521 sayılı kurum görüşünde;

- Söz konusu trafo ve park alanının, 5543 sayılı İskan kanunu kapsamında kalmadığı herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, plan değişikliğine konu alanların 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.

**T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, 03.07.2024 tarih, E-72331 sayılı kurum görüşü;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (AARAD) yazılım sisteminde 03.07.2024 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 taşınmazların herhangi bir riskli yapı tespitinin bulunmadığı bildirilmiştir.

**Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 30.01.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşü,

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

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 14.02.2024 tarih ve E-196214 sayılı kurum görüşü,

- Bahsi geçen parseller cephesinde Hasan Tahsin Caddesi ve 6605 cadde Daire Başkanlığı sorumluluğundadır. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere ait genişlikler, çekme mesafeleri, tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak; Belediye İmar ve Şehircilik Dairesinden alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği

vurgulanmıştır.

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 19.11.2024 tarih ve E-234543 sayılı kurum görüşü,**

- Davutlar Mahallesi, 894 ada 1 parselin Güneyinde (DM03/TR11) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin Park Alanı içerisinde kaldığı, Davutlar Mahallesi, 727 ada 9 parselin Güneyinde (DM03/TR11 EŞDEĞER ALANI) planlanan alanın yaya yolunda planlandığı,
- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolu aksları bozulmadan planlama yapılması ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması gerektiği belirtilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği bildirilmiştir.

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2024 tarih ve E-112565 sayılı kurum görüşü,**

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, 6360 Sayılı yasa ile İdareye devrolunan içme suyu ve kanalizasyon hatları çakışmakta olup, sayısal verileri bulunmadığından Kuşadası ASKİ personeli ile koordineli bir şekilde arazide keşif yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca anılan alanda içme suyu proje çalışması bulunduğu belirtilmiştir. Projelerde gösterilen boru hatları ve sanat yapılarının muhafaza edilmesi 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 gerektiği vurgulanmıştır.



**T.C. DSİ Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü, 26.03.2025 tarih ve E-5690328 sayılı kurum görüşü,**

- Bahse konu ilave park alanı incelenmiş olup söz konusu alanda herhangi bir imalat, kazı ve trafo tesisi yapılmayacağından söz konusu talebin uygun olduğu bildirilmiştir.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

UŞ

OM

### 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

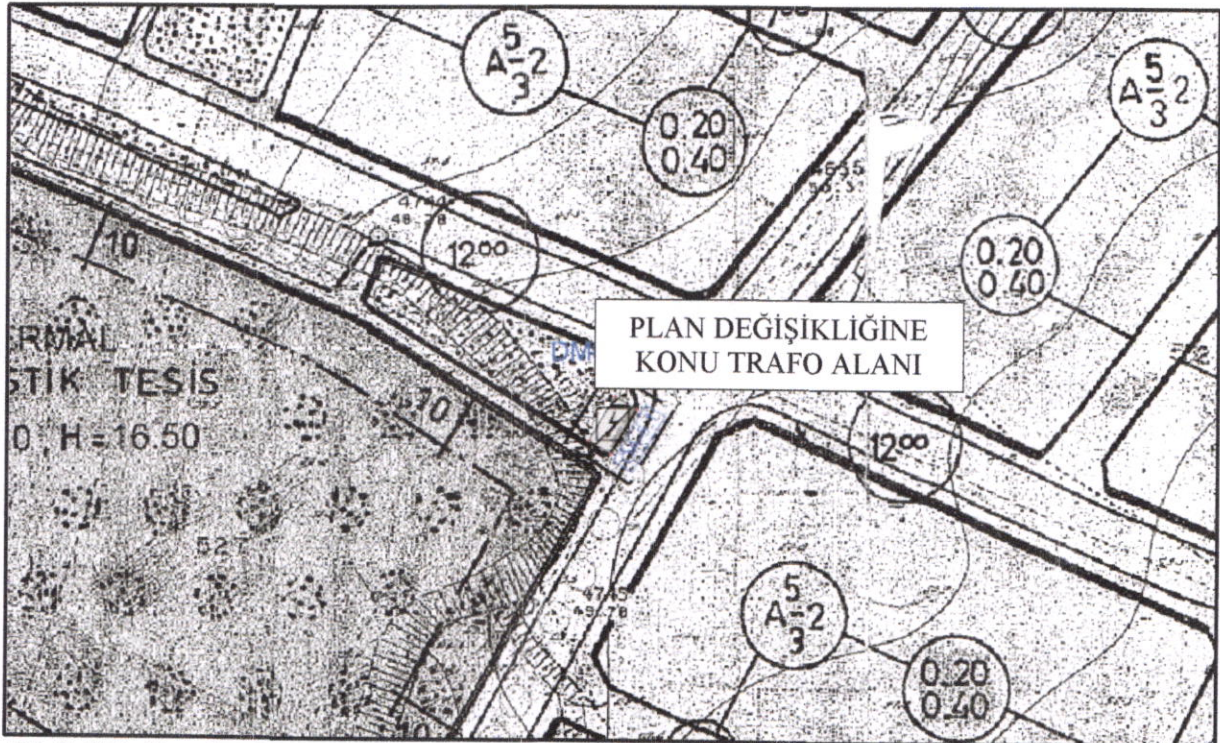
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım 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.

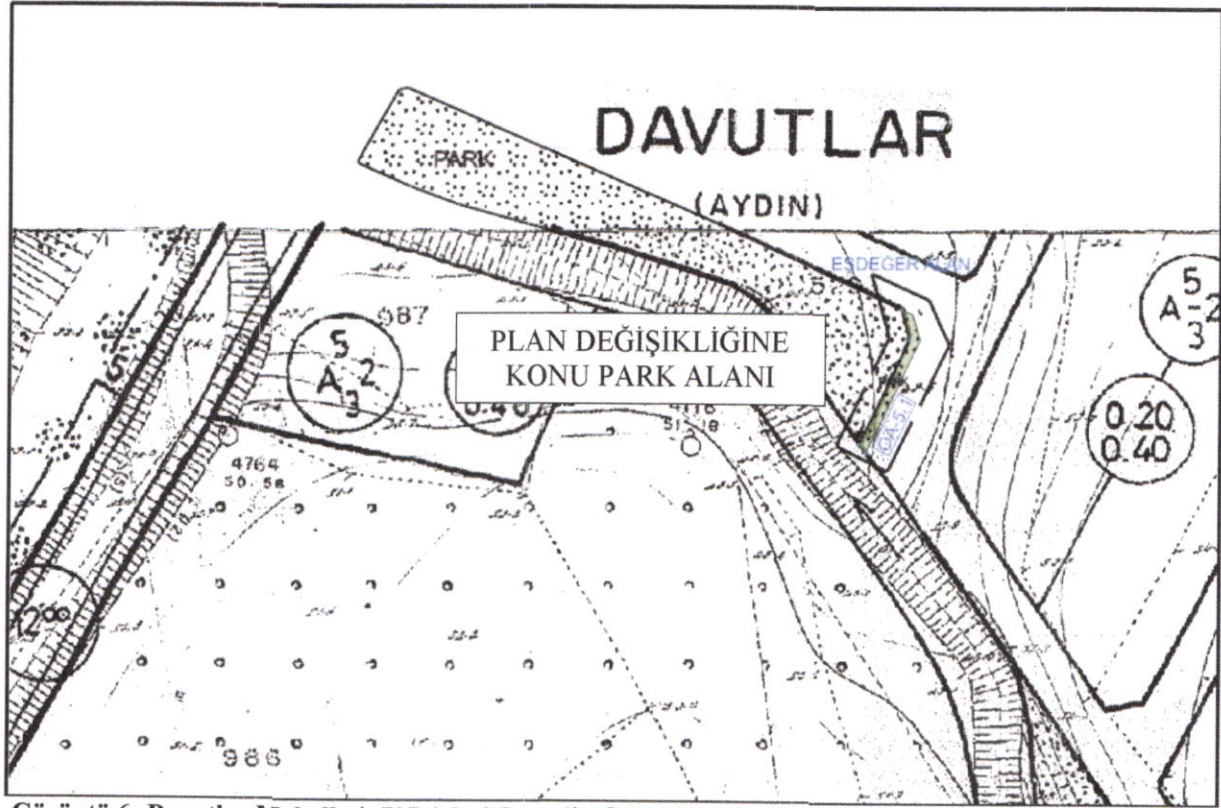
Bu doğrultuda; söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Davutlar Mahallesi, 894 ada 1 parselin güneyinde yaklaşık 32 m<sup>2</sup>'lik Park Alanı plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürülmüştür.

Yürürlükte bulunan imar planında Park Alanında yapılması planlanan trafo alanı plan değişikliği ile söz konusu alana eş değer alan planlama alanının batısında bulunan 727 ada 9 parselin güneyinde yaya yolunda plan değişikliği ile 33,62 m<sup>2</sup>'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 5: Davutlar Mahallesi, 894 Ada 1 Parselin Güneyinde Kalan Kaldırım Boşluğu ve Park Alanına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği (29L-3C)



Görüntü 6: Davutlar Mahallesi, 727 Ada 9 Parselin Güneyinde Kalan Kaldırım Boşluğu ve Park Alanına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği (28L-2B)

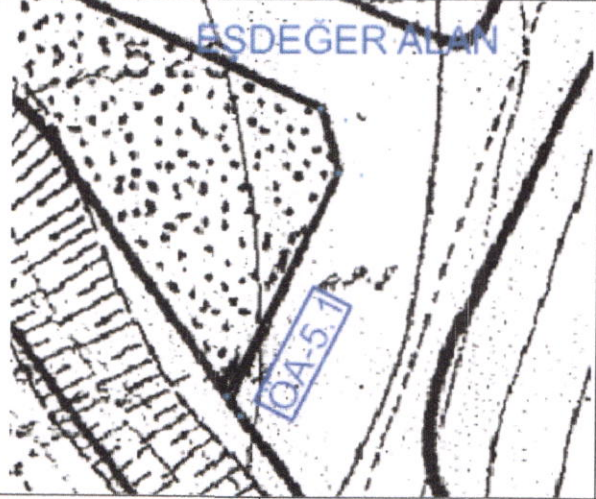
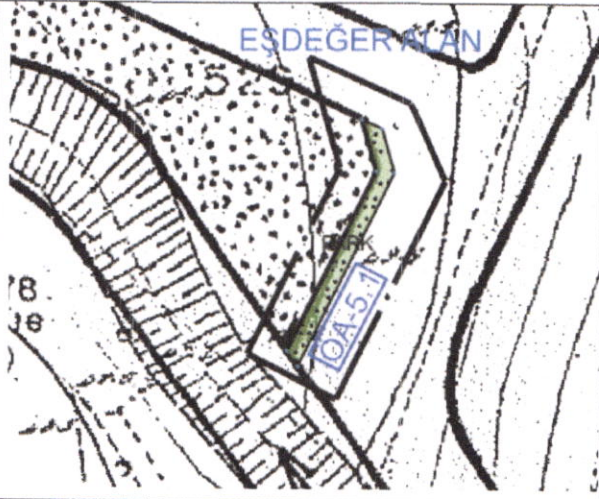
### 3.2. Plan Kararları

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.

68

68

| MEVCUT DURUM                                                                       |                               | ÖNERİ DURUM                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                               |   |
| Fonksiyon                                                                          | Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Alan (m <sup>2</sup> )                                                        |
| Trafo Alanı(DM03/TR11)                                                             | ---                           | 32 m <sup>2</sup>                                                                   |
|  |                               |  |
| Park Alanı                                                                         | --                            | 33,62 m <sup>2</sup>                                                                |

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 JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

4-İÇME SUYU VE KANALİZASYON HATLARI ÇAKIŞMAKTA OLUP ASKİ PERSONELİ İLE ARAZİDE KOORDİNELİ ÇALIŞILACAKTIR.

  
AHMET SALKIM  
Şehir ve Bölge Plancısı

  
S. İŞİN BAÇÇIL  
Mimar/Plancı