

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

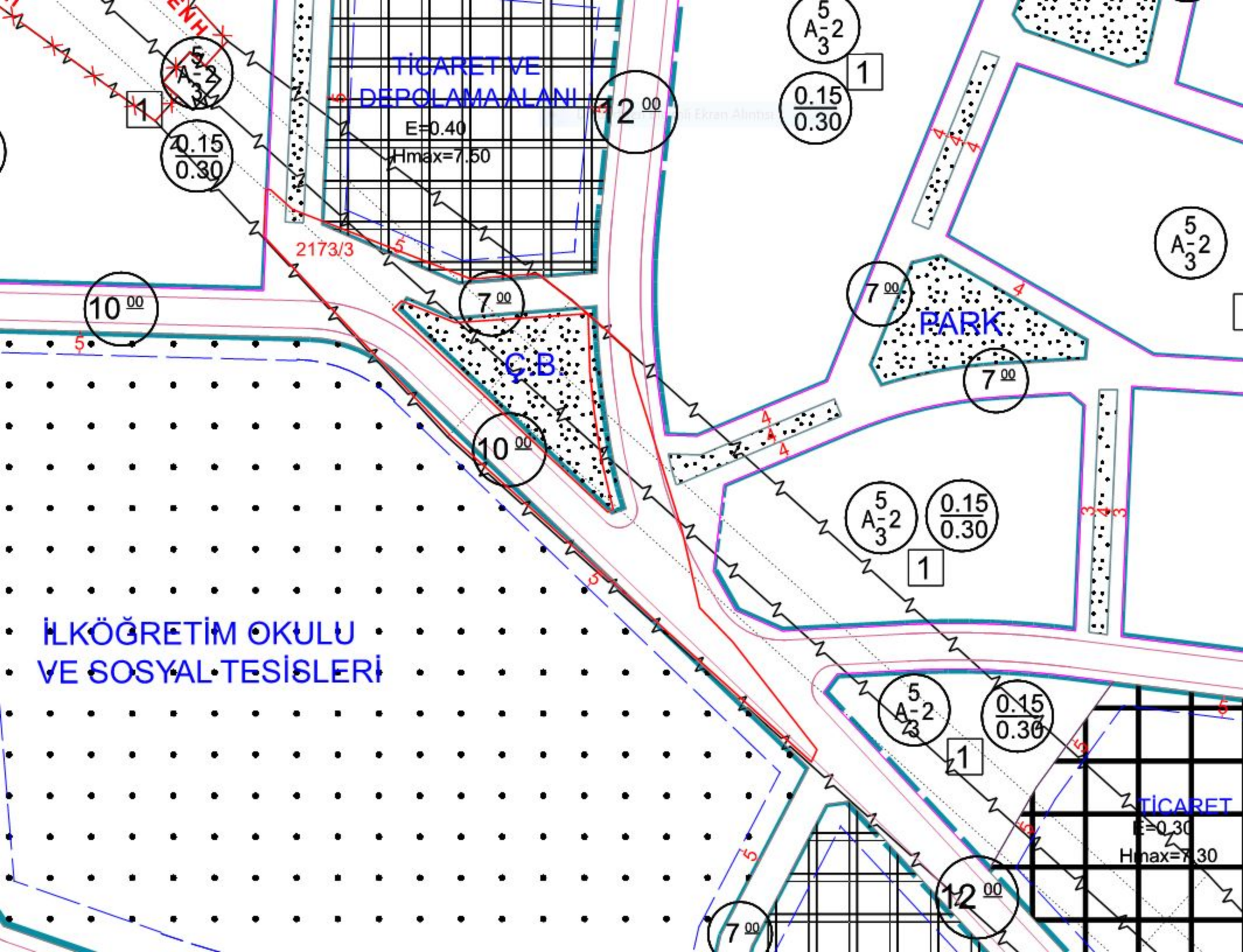
Belediye Meclisimizin 04.08.2025 tarih ve 248 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Türkmen Mahallesi, 2173 ada 3 parselde yaya yolu kullanımındaki alanda trafo alanı belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025 tarihli ve 295 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 09.12.2025 tarih ve 297056 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UİP-091103163 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 23.11.2025 tarihinde bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır.

23/11/2025

F. Özge ÖNER
Şehir Plancısı

Özge ELMALI
Şehir Plancısı

Ahmet TAŞKAN
İmar ve Şehircilik Müdürü



İLKÖĞRETİM OKULU
VE SOSYAL TESİSLERİ

PARK

DM11/TR02

10A-2-10

$A \frac{5}{3} 4$

$\frac{0.30}{1.20}$

$A \frac{5}{3} 2$

$\frac{0.15}{0.30}$

$A \frac{5}{3} 2$

$\frac{0.15}{0.30}$

$A \frac{5}{3} 2$

$\frac{0.15}{0.30}$

$A \frac{5}{3} 2$

$A \frac{5}{3} 2$

$\frac{0.15}{0.30}$

$A \frac{5}{3} 2$

$\frac{0.15}{0.30}$

$A \frac{5}{3} 2$

$\frac{0.15}{0.30}$

$A \frac{5}{3} 4$

2025

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2025
Tarih ve 295 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: 41P_091103162

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
2173 ADA 3 PARSEL İÇİNDE TRAFİK 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.....	4
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

Kuşadası Belediyesi, mülkiyetinde bulunan Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2173 ada 3 parsel içerisinde yeni bir trafo alanı tesis edilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda; söz konusu, tesis edilmesi planlanan trafo alanı ile bölgenin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanması planlanmaktadır.

Bu doğrultuda işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2025 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

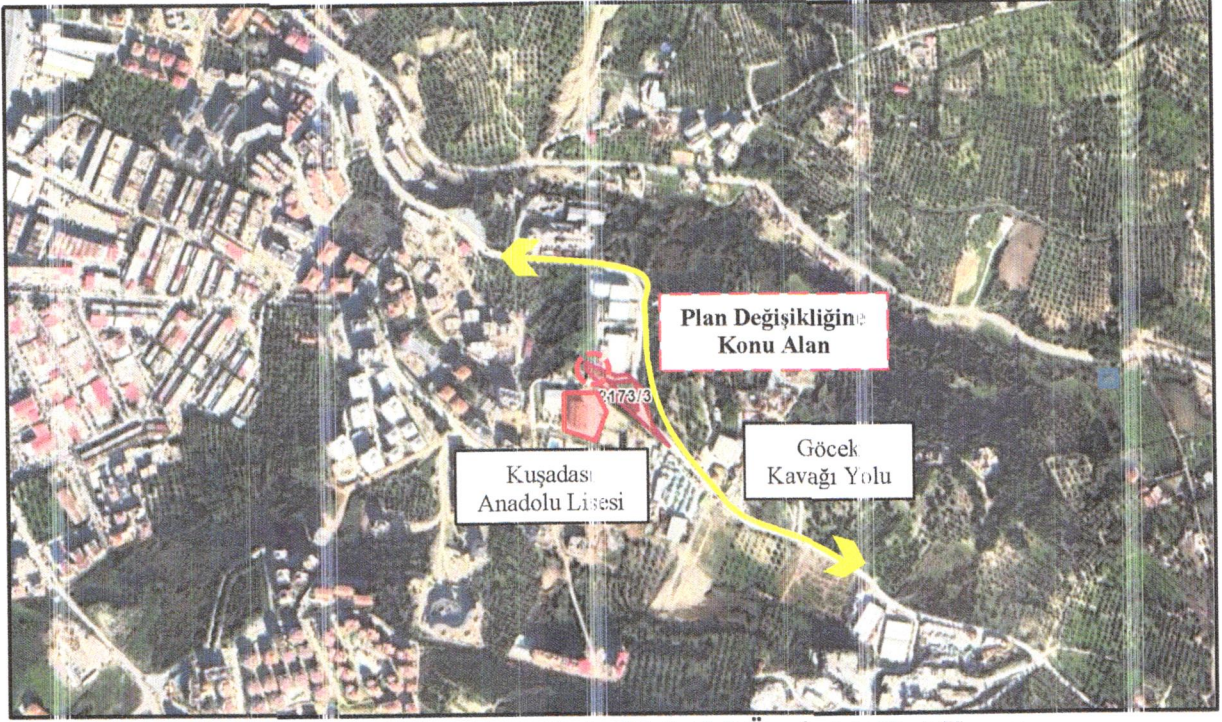
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2173 ada 3 numaralı parsel içine isabet etmektedir.

Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Türkmen Mahallesi sınırları içerisindeki konut, ticaret ve kamu alanlarının elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi, bölgede sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

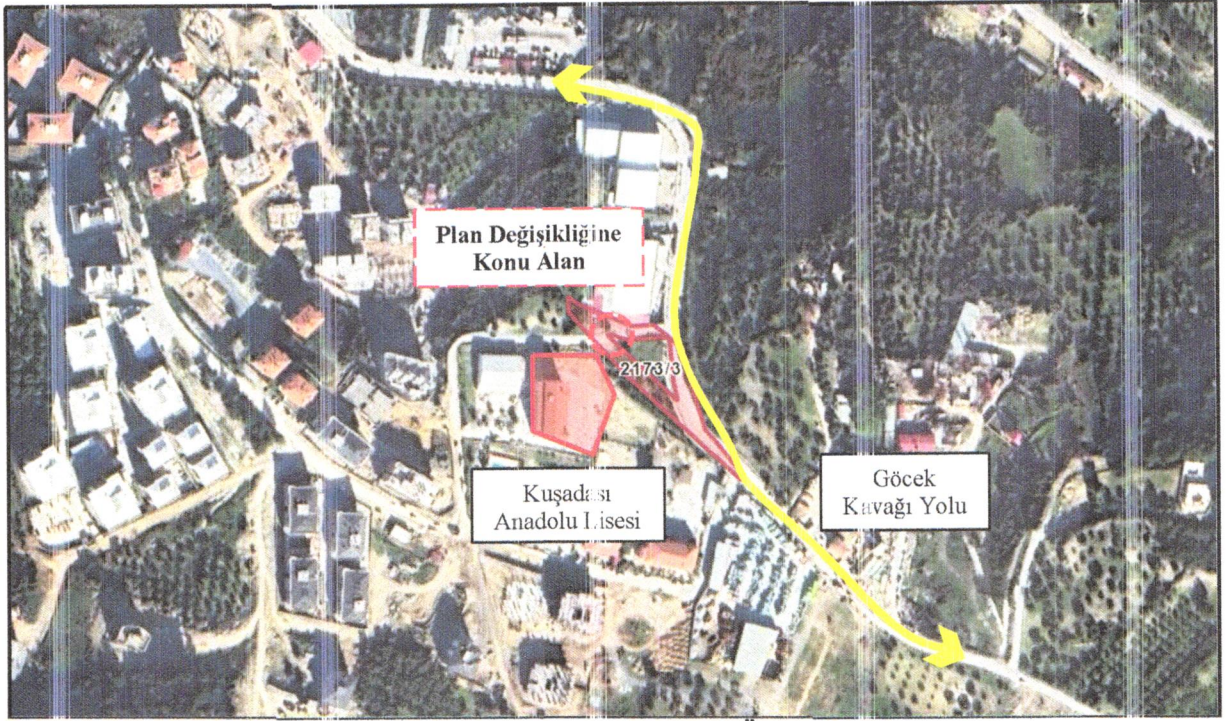
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası ilçe merkezinin güneyinde, Türkmen Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Kuşadası Anadolu Lisesinin kuzeydoğusunda ve Göcek Kavağı Yolunun batısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 2173 ada 3 numaralı parselin içerisinde yer almaktadır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydü Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydü Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

WB

ON

2.2. Fiziksel Veriler

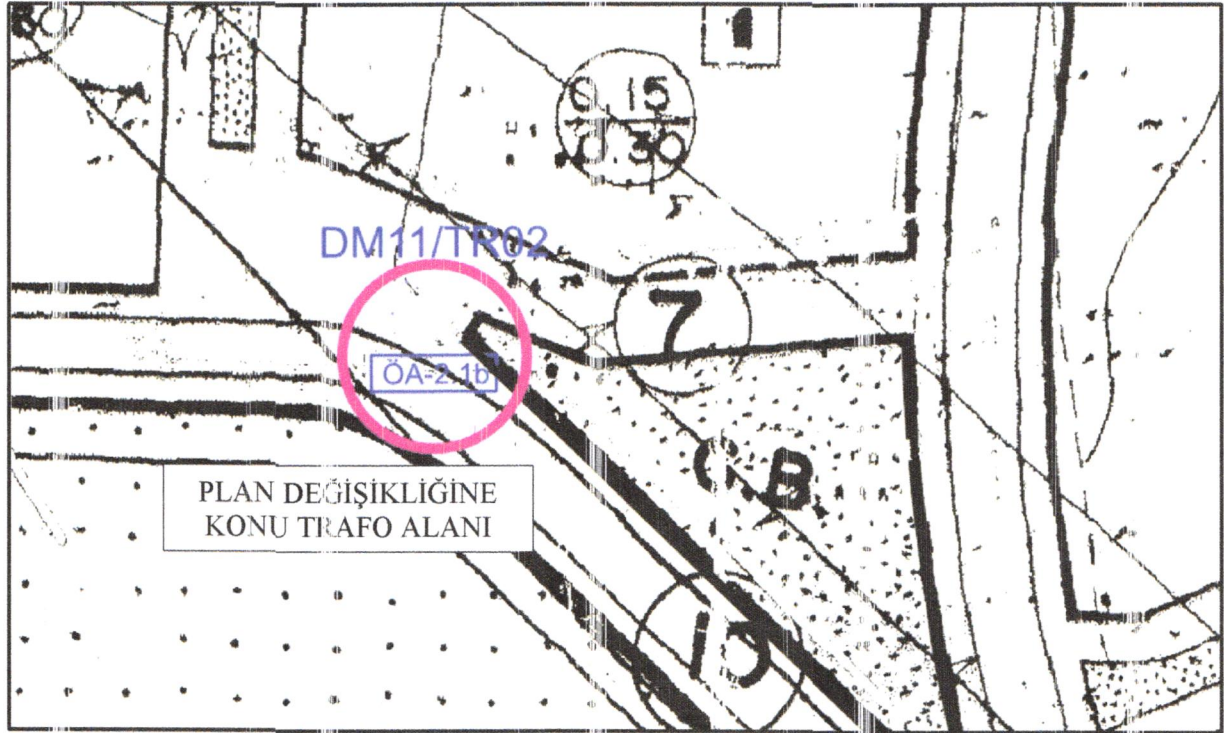
Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tanımlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan Trafo Alanının;

- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Ticaret ve Depolama Alanı,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Eğitim Alanı,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Çocuk Bahçesi,
- Batısında Taşıt Yolu ve Konut Alanı,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kaldırım Boşluğu Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 17-K-3 paftasında, Kuşadası Belediyesi mülkiyetinde bulunan 2173 ada 3 numaralı parselin içinde 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, Koray Çetin Önalın 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-2.1b) sınıfında yer almaktadır. 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 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarih ve 26382 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde

LB

Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

2.5. Kurum Görüşleri

Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 2173 ada 3 parsel içinde yapılması planlanan trafo 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-2733276 sayılı kurum görüşü,
 2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 05.01.2024 tarih ve E-8386396 sayılı kurum görüşüdür.
 3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün, 09.01.2024 tarih ve E-87254 sayılı kurum görüşüdür.
 4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın, 10.06.2024 tarih ve E-210108 sayılı kurum görüşüdür.
 5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın, 20.12.2023 tarih ve E-188251 sayılı kurum görüşüdür.
 6. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi’nin, 14.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
 7. TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü’nün, 07.12.2023 tarih ve E-2190126 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-2733276 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu 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.
- Ayrıca, Müdürlüğün 22.07.2022 tarihli ve 1507468 sayılı hazırladığı inceleme raporundan da anlaşıldığı 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.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 05.01.2024 tarih ve E-8386396 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu alan Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır. Çevre Düzeni Planının “Genel Hükümler” başlığı altında; “7.2., 7.15., 7.18., 7.43.” hükümleri bulunmaktadır. Söz konusu alan 5543 sayılı İskan Kanunu

kapsamında kalmamaktadır.

- Söz konusu alan Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulaması neticesinde, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür.
- 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.

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 projesi bulunmakta olup, herhangi bir yatırım bulunmadığı bildirilmiştir. Bu minvalde yazı ekinde gönderilen projelerde gösterilen boru hatları 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.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 10.06.2024 tarih ve E-210108 sayılı kurum görüşünde,

- Türkmen Mahallesi, 2173 ada 3 parselde (DM11/TR02) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin yaya yolunda planlandığı bildirilmiştir. Plan değişikliği yapılmak istenen alanda yaya yolları kesitleri küçültülmeden, planlama yapılması gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması belirtilmiştir. 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, 20.12.2023 tarih ve E-188251 sayılı kurum görüşünde,

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki 6060 Caddesi bulunduğu bildirilmiştir. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve trotuar mesafeleri ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 13.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşünde,

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

TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün, 07.12.2023 tarih ve E-2190126 sayılı kurum görüşünde,

- Yapılması planlanan trafo binası ile ilgili olarak, belirtilen hususlara dikkat edilerek Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Madde-44 Çizelge-8’de belirtilen “İletkenlerin 46. Maddeye göre hesaplanan en büyük salgı durumunda üzerinde geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıklar” ve Madde-44 Çizelge-5’te belirtilen “Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınım durumunda yapılara olan en küçük yatay uzaklıklar” hükümlerine göre klerans yönünden bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

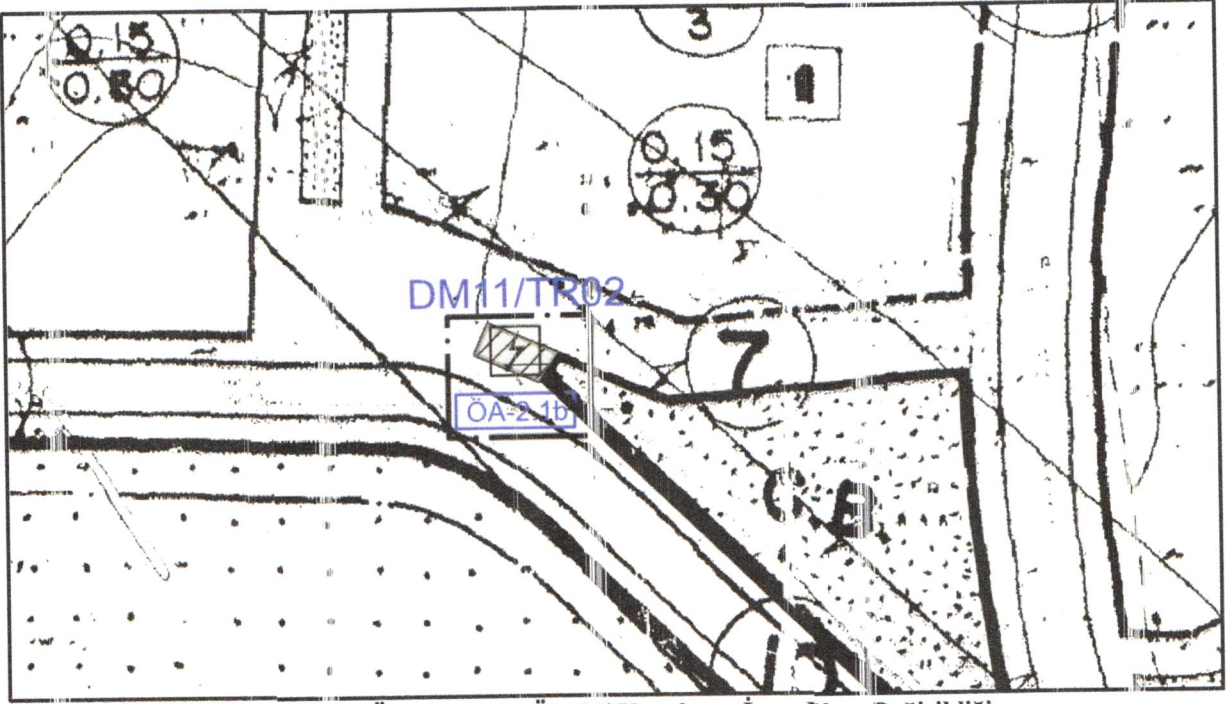
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

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 enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi adına, Görüntü 4’de görüldüğü üzere Kuşadası Belediyesi mülkiyetinde bulunan 2173 ada 3 parsel içerisinde, ADM Elektrik Dağıtım Şirketi tarafından Uygulama İmar Planı Değişikliği 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

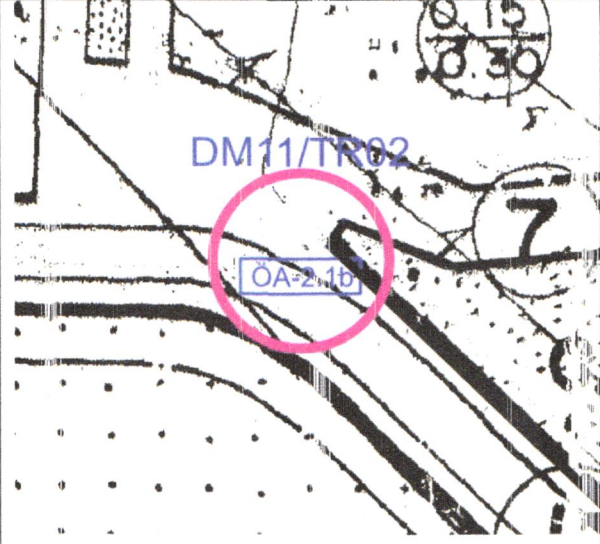
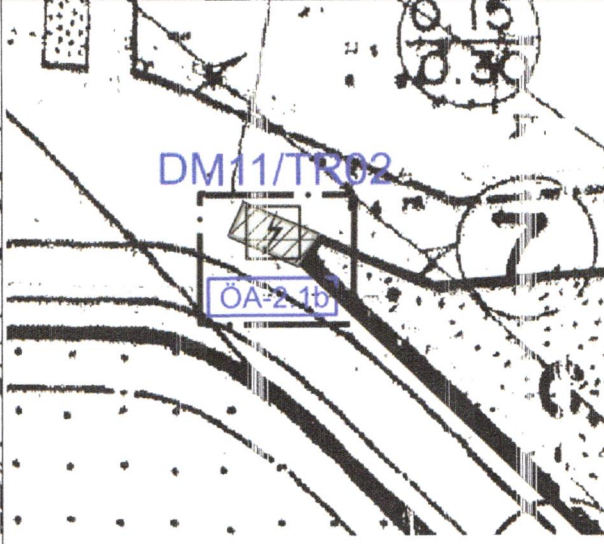
3.2. Plan Kararları

Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi bölümünde 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.

CS

CS

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
			
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Trafo Alanı	---	24,28	
Toplam	---	24,28	

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

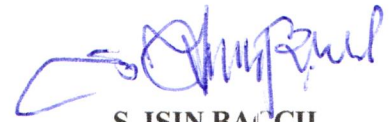
4. PLAN NOTLAR

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, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BACÇIL
Mimar/Plancı