

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 04.08.2025 tarih ve 250 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Davutlar Mahallesi, 1087 ada 1 parselin güneyindeki yaya yolunda trafo alanı belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025 tarihli ve 296 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 09.12.2025 tarih ve 297063 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UİP-091103071 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 ELMALI

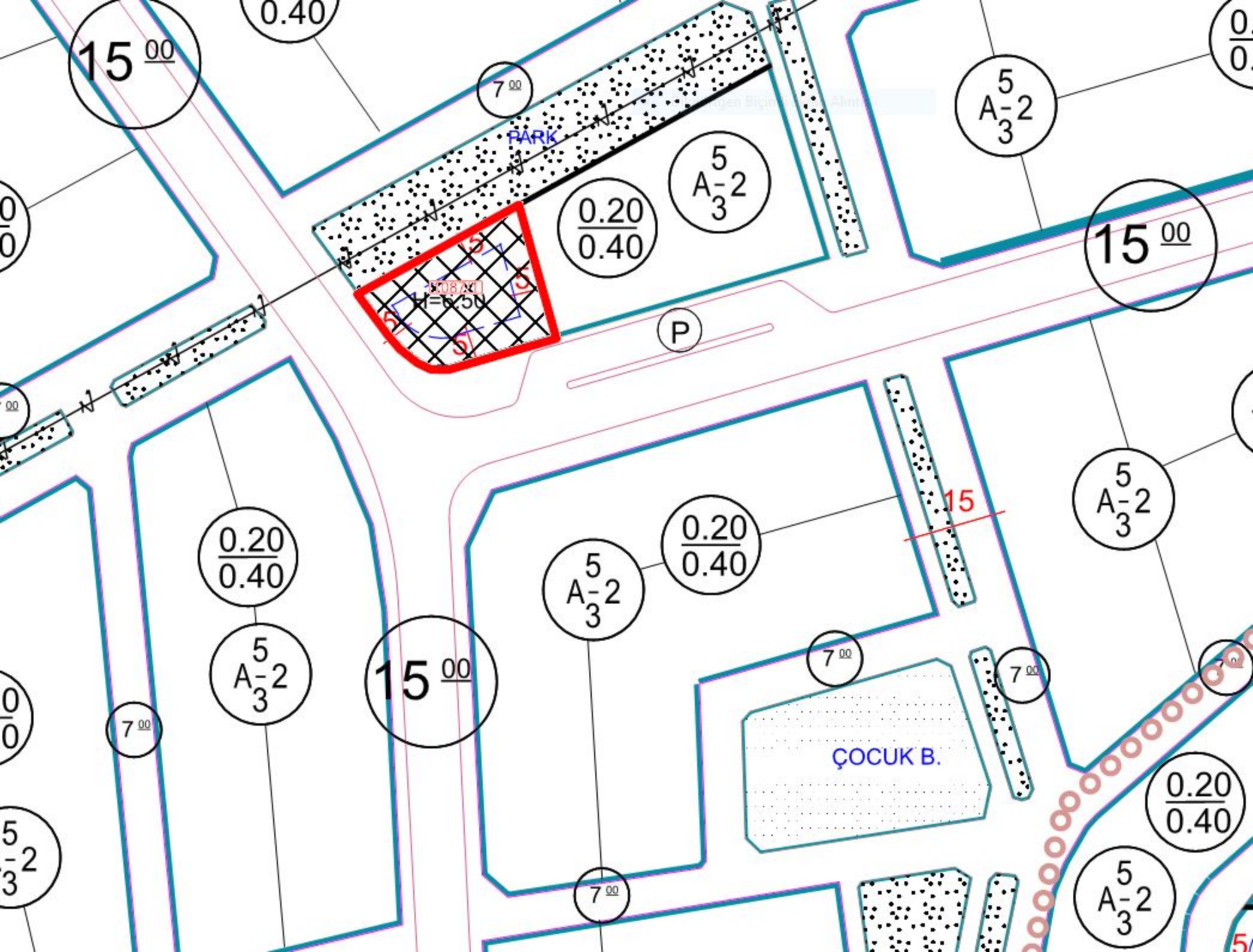
Şehir Plancısı

F. Özge ÖNER

Şehir Plancısı

Ahmet TAŞKAN

İmar ve Şehircilik Müdürü



ÜNEYİNDEKİ TRAFO ALANI
DEĞİŞİKLİĞİ

ar) HUSUSLARDA
NOTLARI İLE 3194
ERİ GEÇERLİDİR.

[illegible]

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025
Tarih ve 296 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: 41P-091103071

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ,
1087 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TRAFO 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	3
2.4. Topoğrafya ve Depremsellik.....	4
2.5. Kurum Görüşleri.....	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	7
3.2.Plan Kararları.....	7
4. PLAN NOTLAR	8



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 işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2025 yılı, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar 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

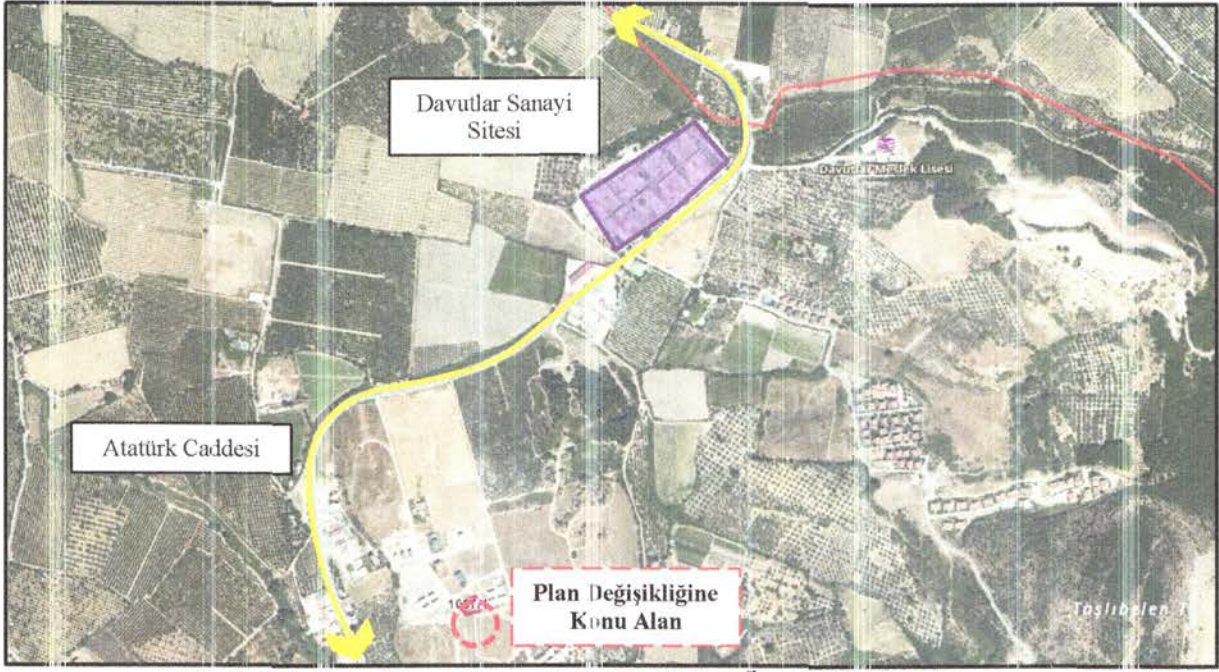
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, 1087 ada 1 numaralı parselin güneyindeki otopark cebine isabet etmektedir.

Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Davutlar Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, iş yerleri 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 İlçe merkezinin güneyinde, Hacıfeyzullah Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Atatürk Caddesinin doğusunda ve Davutlar Sanayi Sitesinin güneyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Davutlar Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 1087 ada 1 numaralı parselin güneyinde, otopark cebinde yer almaktadır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydü Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydü Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

2.2. Fiziksel Veriler

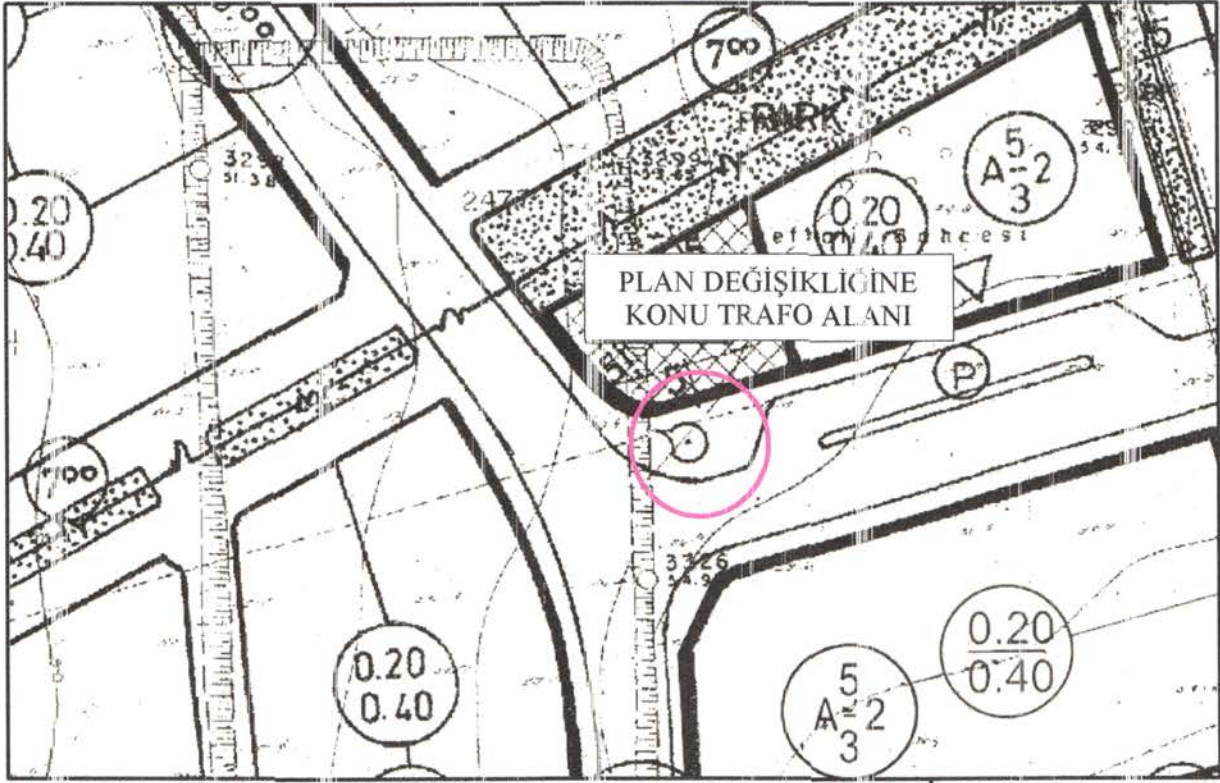
Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan Trafo Alanının;

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

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (DM01/TR15) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım boşluğu alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 29M-IC paftasında, 1087 ada 1 parselin güneyinde otopark cebinde 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-2.1) sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önemli Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-2.1" 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.

2.5. Kurum Görüşleri

Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, 1087 ada 1 parselin güneyinde yapılması planlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

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

2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 07.03.2024 tarih ve E-8964521 sayılı kurum görüşüdür.
3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 14.02.2024 tarih ve E-196214 sayılı kurum görüşüdür.
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 19.11.2024 tarih ve E-234543 sayılı kurum görüşüdür.
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2024 tarih ve E-112565 sayılı kurum görüşüdür.
6. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 30.01.2024 tarih 2024.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
7. T.C. Aydın Valiliği, İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 03.07.2024 tarih ve E-72331 sayılı yazı

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

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

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi, 1087 ada 1 parselin güneyinde otopark cebindeki, alanın 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 12.03.2024 tarih ve 2597457 sayılı inceleme raporundan da anlaşıldığı üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazı eki haritalarda sınırları gösterilen trafo alanlarının üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

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

- İlgi yazıda konum bilgileri verilen alanların, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre incelenmesi neticesinde; taşınmazın "Kentsel Yerleşik Alan" sınırları içerisinde yer aldığı anlaşılmış olup bu kullanım kararlarına sahip alanlarda Çevre Düzeni Planının ilgili hükümlerinin yer aldığı bildirilmiştir.
- İlgi yazı ekinde belirtilen konum bilgilerinin, Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS)

sorgulanması neticesinde, ilgi yazı ekinde koordinatları verilen alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. 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, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 14.02.2024 tarih ve E-196214 sayılı kurum görüşü;

- Bahsi geçen parsel cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğunda Hasan Tahsin caddesi ve 6605 cadde bulunmakta olup yapılması planlanan değişikliklerde daire başkanlığı sorumluluğundaki caddelere ait genişlikler, çekme mesafeleri, tretuvar mesafe ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi başkanlığından alınacak 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, 1087 ada 1 parselin Güneyinde (DM01/TR15) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin yaya yolunda planlandığı belirtilmiştir. Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolu aksları bozulmadan planlama yapılması gerektiği belirtilmiştir. 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, 14.11.2024 tarih ve E-112565 sayılı kurum görüşü;

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, 6360 Sayılı yasa ile ilgili İdareye devrolunan içmesuyu ve kanalizasyon hatları çakışmakta olup, sayısal verileri bulunmadığından Kuşadası ASKİ personeli ile koordineli bir şekilde arazide keşif yapılması uygun olacağı belirtilmiştir. Ayrıca anılan alanda içmesuyu proje çalışması bulunduğu ve projelerde gösterilen boru hatlarımızın ve sanat yapılarının muhafaza edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.
- 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, 30.01.2024 tarih 2024-2100.01 sayılı kurum görüşü;

- Trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakıncası bulunmadığı vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Valiliği, İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 03.07.2024 tarih ve E-72331 sayılı kurum görüşü;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) 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 taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

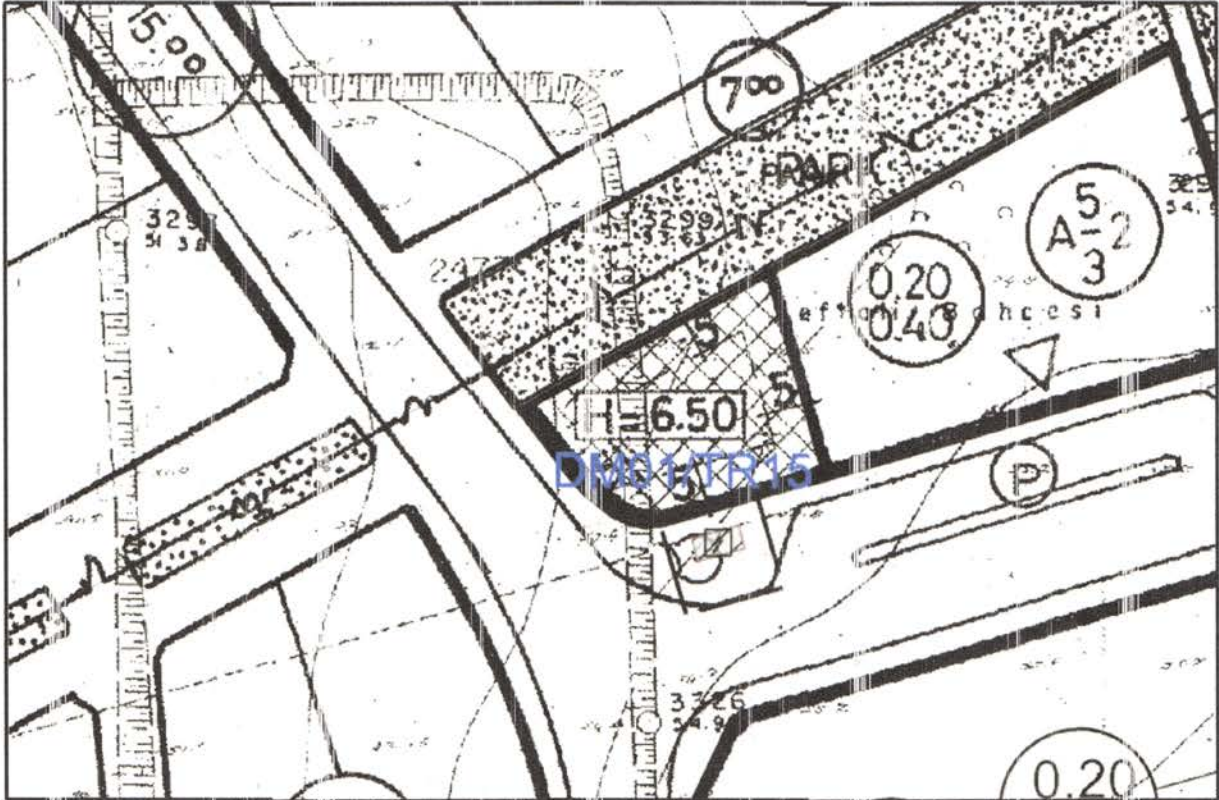
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

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 nedenle; söz konusu enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi adına, Görüntü 4'de görüldüğü üzere 1087 ada 1 parselin güneyindeki otopark cebi, Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası 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

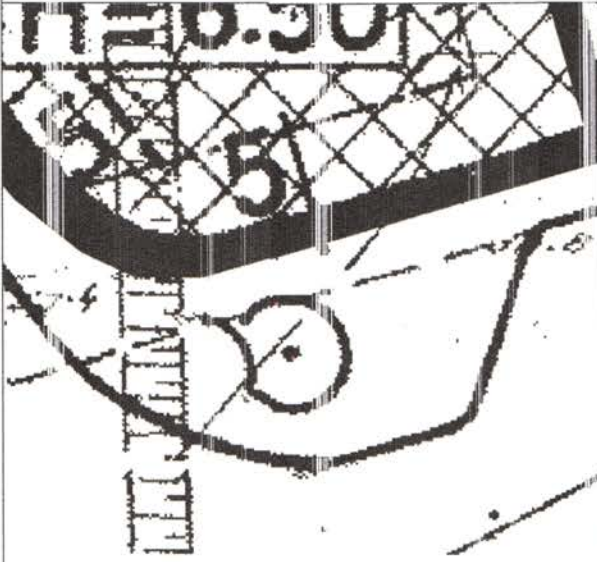
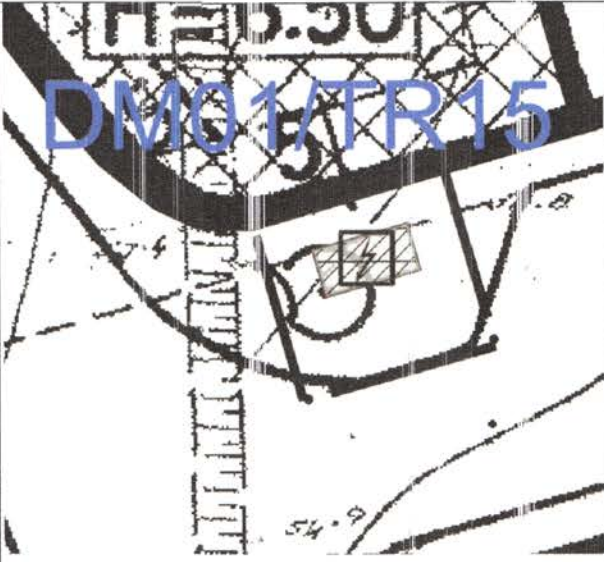
Davutlar Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi bölümde aktarılan gerekçeler ve bahsi geçen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; ilgili kurumun talepleri doğrultusunda şekillendirilerek trafo alanı amaçlı işbu rapora

VB

OK

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)	
Trafo Alanı	---	15,15 m ²	
Toplam	---	15,15 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.

3-28.04.2021 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.

4-İÇMESUYU VE KANALİZASYON HATLARI ÇAKIŞMAKTA OLUP ASKİ PERSONELİ LE ARAZİDE KOORDİNELİ ŞEKİLDE ÇALIŞILACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BAĞCI
Mimar/Plancı