

2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, DAVUTLAR MAHALLESİ,
371 ADA 24 PARSELİN DOĞUSUNDA TRAFİKO ALANI VE
1061 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2025
Tarih ve ...8... Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN:UİP: 091070059.



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

CS

OK

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.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	7
3.2.Plan Kararları.....	8
4. PLAN NOTLARI.....	9

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; Adnan Kahveci Caddesinin doğusunda, Deniz Caddesinin kuzeyinde ve Mehtap Sitesinin kuzeyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 371 ada 24 numaralı parselin doğusunda, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Davutlar Mahallesi, 1061 ada 1 parselin güneyindeki yol 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 Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Ağaçlandırılacak Alan,
- Doğusunda Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Batısında Yaya Yolu ve Ticaret Alanı,

yer almaktadır.

Park Alanının;

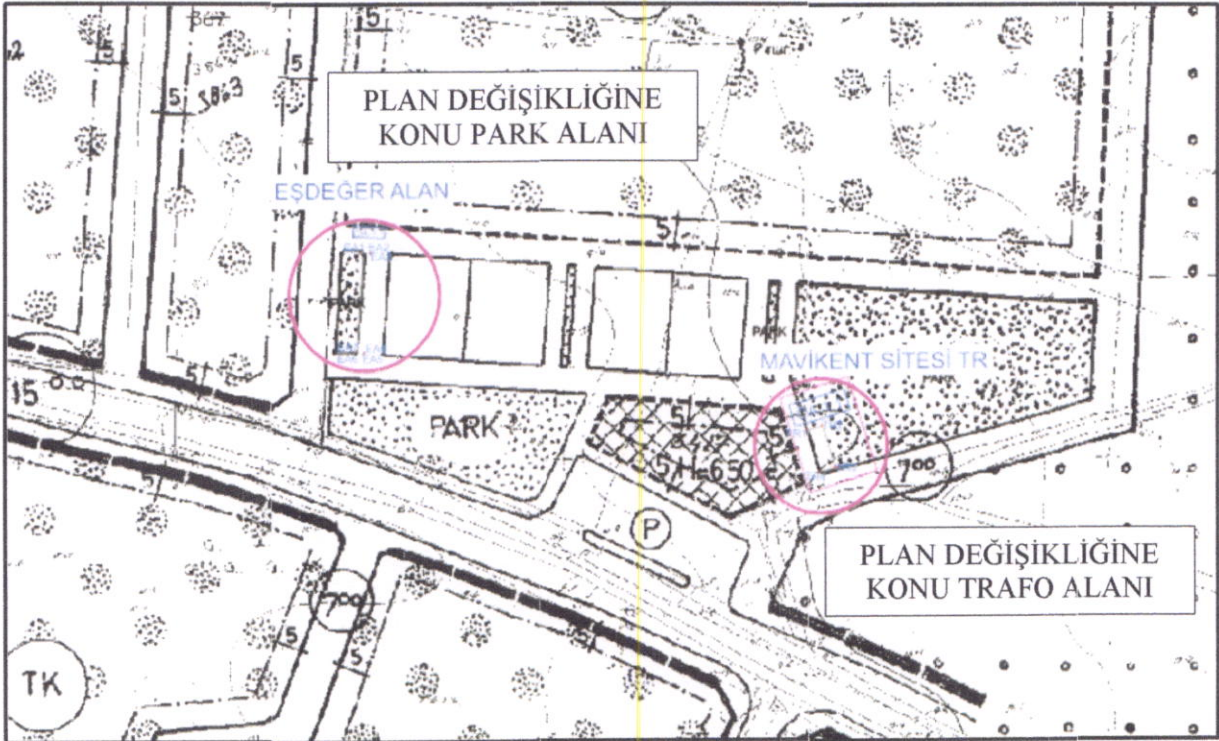
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Turizm+ Konut Alanı,
- Güneyinde Yaya Yolu ve Park Alanı,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Yaya Yolu ve Turizm+ Konut Alanı,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (Mavikent Sitesi TR); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 29L-IIA paftasında, 371 ada 24 parselin doğusunda Park Alanında bulunmaktadır.

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında yol boşluğunda kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 29L-IIA paftasında, 1061 ada 1 parselin güneyinde yol 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, Bayramoğlu 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-1.1) sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-1.1" 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"

W.B.

M.

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, 371 ada 24 parselin doğusunda yapılması planlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 13.01.2023 tarih, E-3354912 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 07.04.2023 tarih, E-6153835 ve 11.06.2024 tarih ve E-9716391 sayılı kurum görüşü,
3. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 19.03.2024 tarih, E-30906 ve 11.06.2024 tarih ve E-64191 sayılı kurum görüşü,
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188250 ve 24.05.2024 tarih ve E-207491 sayılı kurum görüşü,
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 07.06.2024 tarih ve E-209909 ve 25.06.2024 tarih ve E-211321 sayılı kurum görüşü,
6. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87253 ve 10.07.2024 tarih ve E-100385 sayılı kurum görüşü,
7. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 ve 24.05.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşü,

Söz konusu kurum görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 13.01.2023 tarih ve E-3354912 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi 1061 ada 1 parselin güneyinde ve Davutlar Mahallesi 371 ada 24 parselin doğusundaki alanların 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 06.01.2023 tarihli inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Davutlar Mahallesi 1061 ada 1 parselin güneyinde ve Davutlar Mahallesi 371 ada 24 parselin doğusundaki alanlar 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 07.04.2023 tarih ve E-6153835 ve 11.06.2024 tarih ve E-9716391 sayılı kurum görüşünde;

- İlgi dilekçeye konu taşınmazlar için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) dilekçe ekindeki Aplikasyon Krokisinde yer alan bilgiler esas alınarak sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu alanda yapılacak olan işlemin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde yer alan hükümler kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 19.03.2024 tarih, E-30906 ve 11.06.2024 tarih ve E-64191 sayılı kurum görüşü,

- 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.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188250 ve 24.05.2024 tarih ve E-207491 sayılı kurum görüşü,

- Bahsi geçen 371 ada 24 parsel doğusu cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki 6060 caddesi bulunduğu ve 1061 ada 1 parsel güneyinde yol tesisi bulunmadığı belirtilmiştir. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki cadelere 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, 07.06.2024 tarih ve E-209909 ve 25.06.2024 tarih ve E-211321 sayılı kurum görüşü,

- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden planlama yapılması gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüş engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması gerektiği belirtilmiştir.

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-87253 ve 10.7.2024 tarih ve E-100385 sayılı kurum görüşü,

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

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 ve 24.05.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşü,

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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

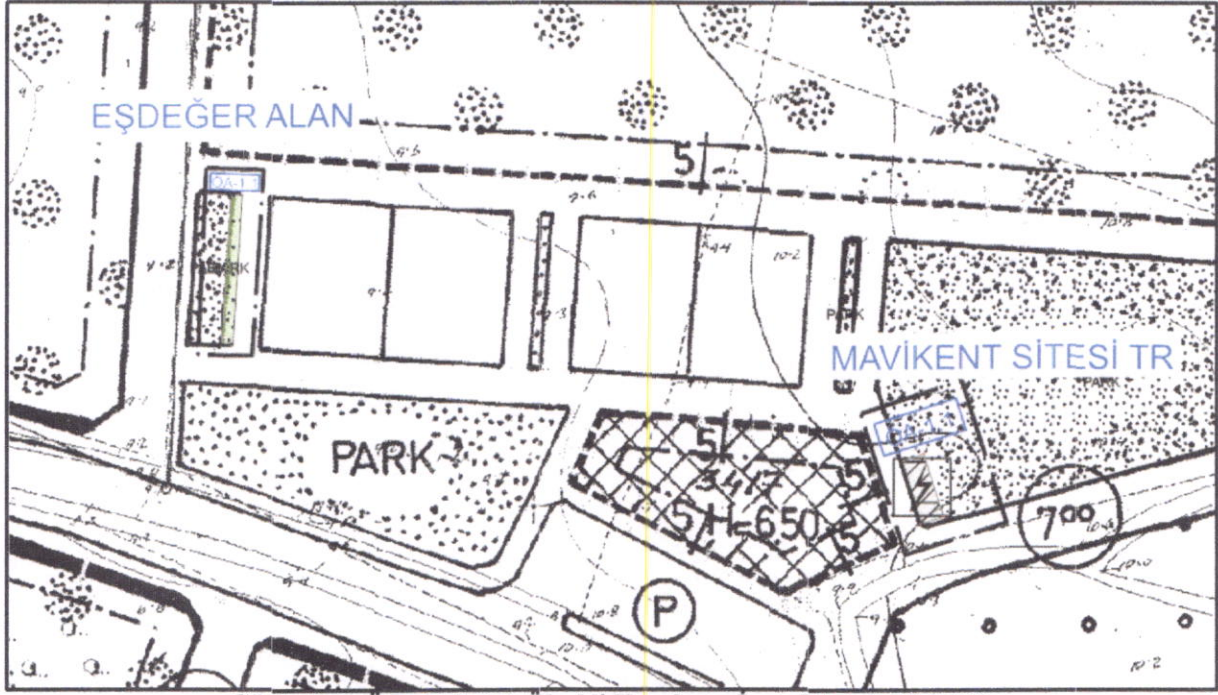
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım 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 yükte 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, 371 ada 24 parselin doğusunda yaklaşık 24 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 1061 ada 1 parselin güneyinde yol boşluğunda plan değişikliği ile 25 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.

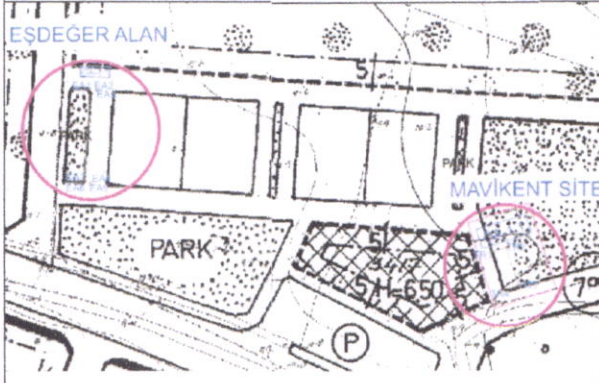
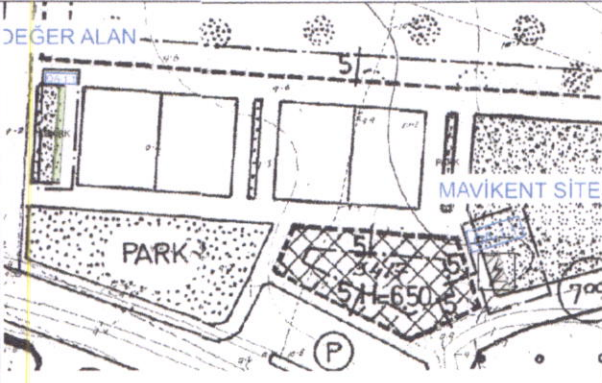


Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Davutlar Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekeşi 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 (m²)	Öneri Alan (m²)
Park Alanı	---	25,86 m ²
Trafo Alanı(Mavikent Sitesi TR)	--	24 m ²

Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

WB

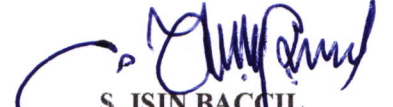
4. PLAN NOTLARI

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