

2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, SOĞUCAK MAHALLESİ,
359 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDA TRAFİKO ALANI
VE KUZEYİNDE PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2025
Tarih ve 40..... 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: 091068589...



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

CS

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 NOTLAR.....	9



1.GİRİŞ

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

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak 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, Soğucak 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 Soğucak 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 güneydoğusunda, Soğucak Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Kuşadası Davutlar Yolunun doğusunda ve Zirve Sitesinin kuzeyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Soğucak Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 359 ada 1 numaralı parselin doğusunda, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Soğucak Mahallesi, 359 ada 1 parselin kuzeyindeki 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,
- Doğusunda Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Batısında Taşıt Yolu ve Akaryakıt İstasyonu Alanı,

yer almaktadır.

Park Alanının;

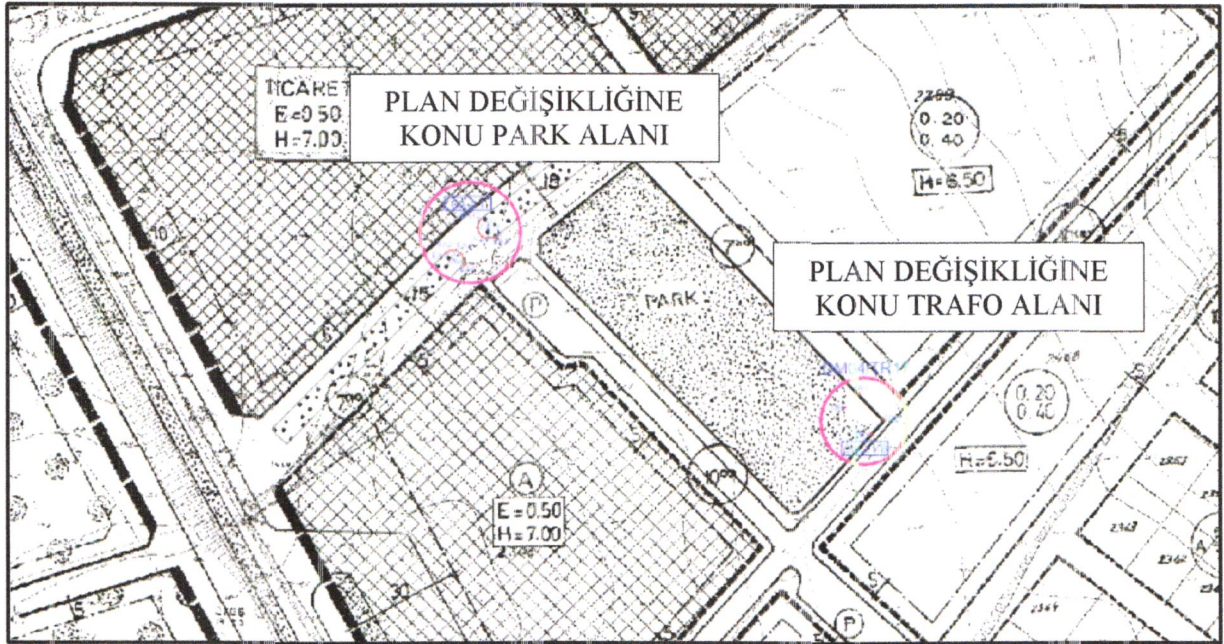
- Kuzeyinde Ticaret Alanı,
- Güneyinde Yaya Yolu ve Otopark Alanı,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Park Alanı,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (DM04/TR17); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 30L-2B paftasında, 359 ada 1 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 30L-2B paftasında, 359 ada 1 parselin kuzeyinde 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-Geoteknik Etüt Raporu, Batı Jeoteknik San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önemli Alan (ÖA-5.1) ve (ÖA-2.1-B) sınıfında yer almakta olup söz konusu Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan (ÖA-2.1-B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-5.1 ve ÖA-2.1-B" 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"

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

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, Soğucak Mahallesi, 359 ada 1 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, 01.11.2022 tarih ve E-3079458 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 10.10.2022 tarih ve E-4733419 sayılı kurum görüşü,
3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın, 20.12.2023 tarih ve E-188166 sayılı kurum görüşü,
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın, 07.06.2024 tarih ve E-209910 sayılı kurum görüşü,
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün, 09.01.2024 tarih ve E-87251 sayılı kurum görüşü,
6. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi’nin, 13.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşü,
7. T.C. Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Genel Müdürlüğü’nün, 06.02.2024 tarih ve E-110/2821 sayılı kurum görüşü,
8. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün, 19.01.2024 tarih ve E-7087 sayılı kurum görüşü,

Söz konusu kurum görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün, 01.11.2022 tarih ve E-3079458 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Ayrıca, 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 10.10.2022 tarih ve E-4733419 sayılı kurum görüşünde;



- Plan değişikliğine konu olan alanların 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.
- Ayrıca yapılacak çalışmalar esnasında; 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür ve tabiat varlığı izine rastlanması halinde, çalışmaların derhal durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü'ne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188166 sayılı kurum görüşü,

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki 4781 cadde, Abdi İpekçi Caddesi, Dereli Caddesi bulunduğu ve yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 07.06.2024 tarih ve E-209910 sayılı kurum görüşü,

- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda Açık Otopark Alanları küçültülmeden ve yaya yolları kesitleri küçültülmeden planlama yapılması gerektiği ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa ve sola dönüşlerince görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerinin planlanması gerektiği bildirilmiştir. Nihai 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-87251 sayılı kurum görüşü,

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir kanalizasyon hattı, yatırım ve proje çalışması bulunmadığı ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi uygun olacağı 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.

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

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

T.C. Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Genel Müdürlüğü'nün, 06.02.2024 tarih ve E-110/2821 sayılı kurum görüşü,

- İmar planı değişikliği yapılması açısından bir sakınca görülmediği nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. evre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 19.01.2024 tarih ve E-7087 sayılı kurum görüşü,

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 18.01.2024 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 DEęİŐİŐİŐİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gereķesi

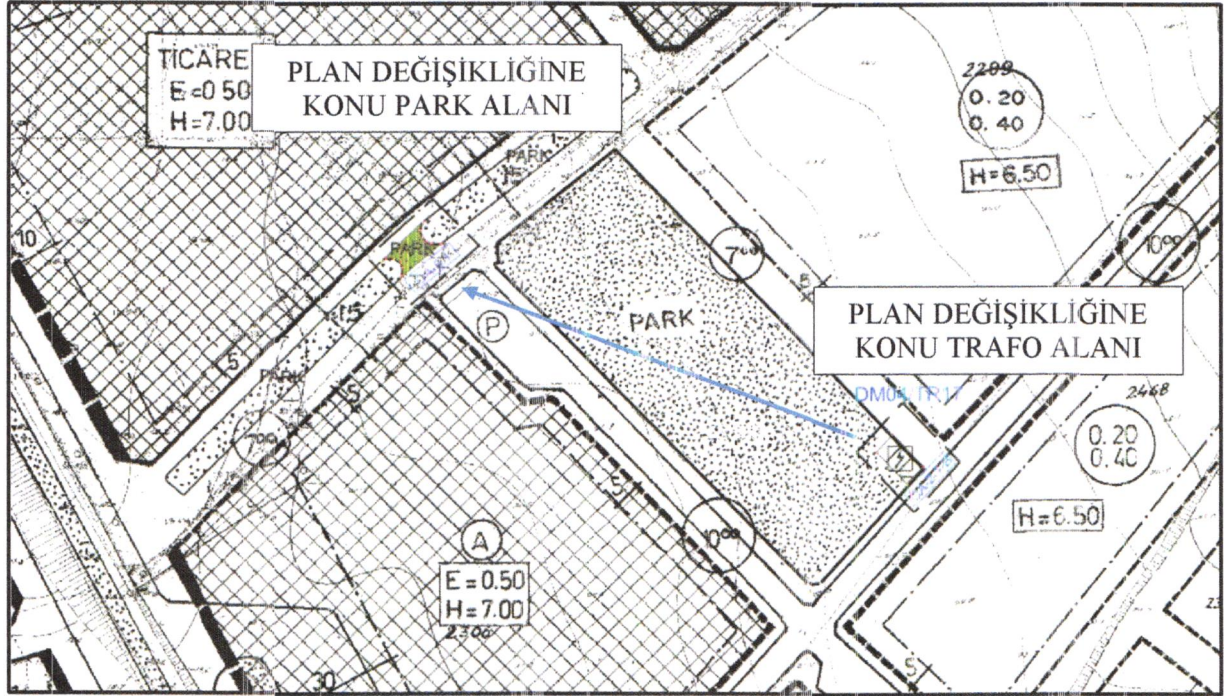
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gereklidir.

Bu kapsamda; ADM Elektrik Dağıtım A.Ő. tarafından bölgede analiz ve ett çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve ett 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.Ő. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Soğucak Mahallesi, 359 ada 1 parselin doğusunda yaklaşık 46 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 eř değer alan planlama alanının kuzeyinde bulunan 359 ada 1 parselin kuzeyinde yol boşluğunda plan değişikliği ile 46 m²'lik kısmı eř 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

Soğucak 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	---	46 m ²
Trafo Alanı (DM04/TR17)	--	46 m ²

Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

CA

MA

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.

3-18.03.2015 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

