

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 01.03.2025 tarih ve 93 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Soğucak Mahallesi, 484 ada 1 parsel batısı ile 490 ada 1 parsel batısında trafo alanı ve 491 ada 1 parselin kuzeyinde park alanı belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2025 tarihli ve 155 sayılı kararıyla; 490 ada 1 parsel batısında trafo alanı ve 491 ada 1 parselin kuzeyinde park alanı belirlenmesinin uygun olduğuna, 484 ada 1 parsel batısının mevcut koşullarının devamına karar alarak tadilen onaylanmıştır. 26.06.2025 tarih ve 268881 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UİP-091082842 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 10.07.2025 tarihinde bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır.

10/07/2025

Özge Elmalı

Şehir Plancısı

Melis TEKCAN

Şehir Plancısı

Ahmet TASKAN

İmar ve Şehircilik Müdürü



AYDIN-KUŞADASI SOĞUCAK MAHALLESİ

490 ADA 1 PARSELİN BATISINDA TRAFİK ALANI VE 491 ADA 1 PARSELİN KUZEYİNDE PARK ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TRAFİK ALANI
- PARK ALANI
- JEOLOJİK ÖNEMLİ ALAN VE SINIFI
(Sivrişma, Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar)

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-TRAFİK BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.
- 3-TRAFİK ALANINA ULAŞIM PARK İÇİ YOLLARDAN YAPILACAKTIR.
- 4-18.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSEL YAT DİREKSYONU BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

KUŞADASI (İLAVE)
(AYDIN)

12K-III

1:1000

2024

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, SOĞUCAK MAHALLESİ,
490 ADA 1 PARSELİN BATISI TRAFO ALANI VE
491 ADA 1 PARSELİN KUZEYİ PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

KUŞADASI İlçe Belediye Meclisinin
01.03.2025 tarih ve 93 sayılı kararı ile
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.06.2025
tarih 155 sayılı kararı ile TADİLEN onaylanmıştır.
PIN: VIP: 091082842
PAFTA ADEDİ:



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. Ve TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 Efelet/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.....	5
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 işbu 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 enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi, bölgede sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesine yönelik trafo ve park alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alanlar; Kuşadası ilçe merkezinin güneyinde, Soğucak Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alanlar; Üçgözler Sitesinin kuzeyinde ve Kuşadası Davutlar Yolunun batısında bulunmaktadır (Görüntü 2).

Bahse konu trafo alanları Aydın İli, Kuşadası İlçesi sınırları içerisinde olup,

DM03/TR16 no.lu Trafo Alanı; Soğucak Mahallesi, 490 ada 1 numaralı parselin batısında bulunan park alanında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu olan park alanı ise Soğucak Mahallesi, 491 ada 1 parselin kuzeyindeki kaldırım boşluğunda bulunmaktadır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

48

48

2.2. Fiziksel Veriler

Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu alanlardan;

Soğucak Mahallesi, 490 ada 1 numaralı parselin batısında park alanı içerisinde yer alan **DM03/TR16 no.lu Trafo Alanının;**

- Kuzeyinde Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Güneyinde Park Alanı,
- Doğusunda Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Batısında Yaya Yolu ve Park Alanı,

yer almaktadır.

Park Alanının;

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

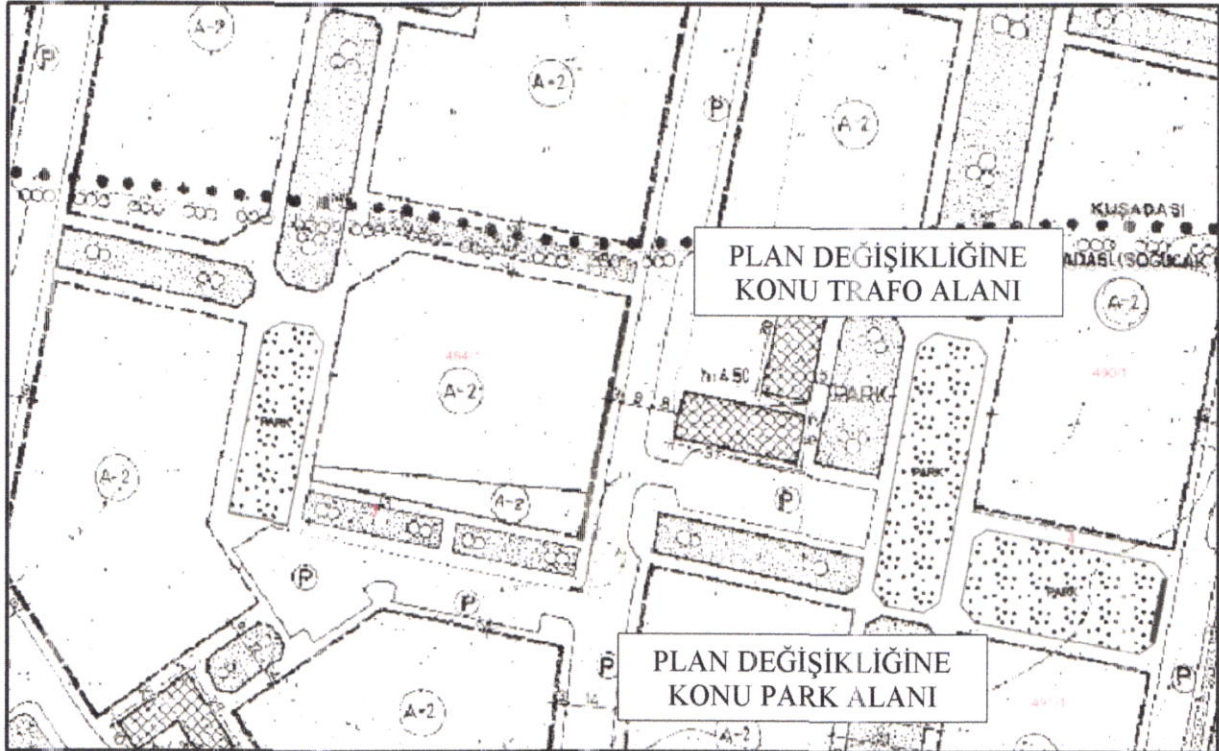
yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu;

Trafo alanı (DM03/TR16); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 12K-3 paftasında, 490 ada 1 parselin batısında Park Alanında bulunmaktadır.

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kaldırım Boşluğu Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 12K-3 paftasında, 491 ada 1 parselin kuzeyinde Kaldırım Boşluğu Alanında 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 trafo ve park alanları; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (ÖA-1.1) sınıfında yer almaktadır. 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" 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 sınırları içerisinde yapılması planlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 30.05.2025 tarih ve E-6816609 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 26.05.2025 tarih ve E-12565175 sayılı kurum görüşüdür.
3. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın, 19.01.2024 tarih ve E-7087 sayılı kurum görüşüdür.
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 07.06.2024 tarih ve E-209910 sayılı kurum görüşüdür.
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188166 sayılı kurum görüşüdür.
6. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87251 sayılı kurum görüşüdür.
7. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 13.12.2023 tarih ve 2023.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
8. Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 06.02.2024 tarih ve E-110/2821 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 30.05.2025 tarih ve E-6816609 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. 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 26.05.2025 tarih ve E-12565175 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu olan alanların 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmadığı, plan değişikliğine konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, 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 en yakın Müze Müdürlüğü'ne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın, 19.01.2024 tarih ve E-7087 sayılı kurum görüşüdür.

- 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.

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

- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda Açık Otopark Alanları küçültülmeden ve yaya yolları kesitleri küçültülmeden planlama yapılması ayrıca trafik can ve mal güvenliği için taşıtların sağa ve sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yeri planlanması gerektiği bildirilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar planı 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-188166 sayılı kurum görüşüdür.

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki 4781 cadde, Abdi İpekçi Caddesi, Dereli Caddesi ulunduğu ve yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları

korunarak, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 09.01.2024 tarih ve E-87251 sayılı kurum görüşüdür.

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir kanalizasyon hattı, yatırım ve proje çalışmamız bulunmadığı ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi uygun olacağı bildirilmiştir.
- Trafo Alanı ile ilgili imar planı değişikliğine ilişkin kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

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

- Trafo yerleri ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş ve herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 06.02.2024 tarih ve E-110/2821 sayılı kurum görüşüdür.

- İmar planı değişikliği yapılması açısından bir sakınca 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.

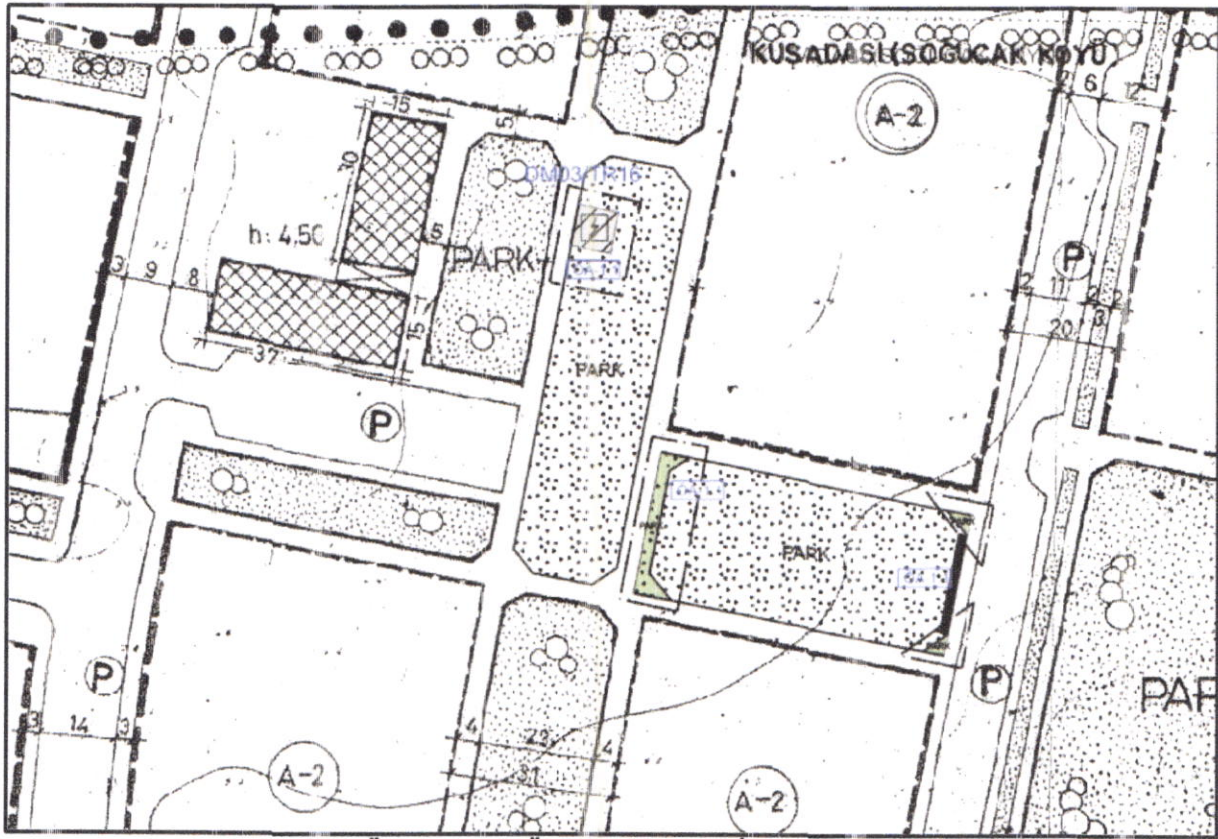
Bu kapsamda; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükle çalıştığı için söz konusu enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit 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 Soğucak Mahallesi, 490 ada 1 parselin batısında yaklaşık 68 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 doğusunda bulunan 491 ada 1 parselin kuzeyinde kaldırım boşluğu alanı plan değişikliği ile 91 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 Ölçeldi Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Soğucak 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 ve park 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 (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Trafo Alanı (D/M03/TR16)	---	63,63
Park Alanı	---	90,19

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

4. PLAN NOTLAR

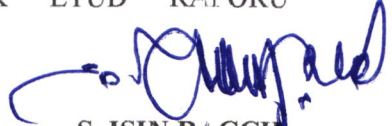
1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ONAYLI İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3-TRAFO ALANINA ULAŞIM PARK İÇİ YOLLARDAN YAPILACAKTIR.

4-18.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BAĞCI
Mimar/Plancı