

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 04.07.2025 tarih ve 231 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Türkmen Mahallesi, 1950 ada 2 parselin batısındaki park alanında park alanındaki elektrik ihtiyacının karşılanmasına yönelik “Trafo Alanı” belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2025 tarihli ve 291 sayılı kararıyla onaylanmıştır.09.12.2025 tarih ve 297042 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UİP-091096983 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 Elmalı

Şehir Plancısı

Firdevs Özge ÖNER

Şehir Plancısı

Ahmet TAŞKAN

İmar ve Şehircilik Müdürü

**AYDIN-KUŞAĞI
TÜRKMEN MAHALLESİ
1950 ADA 2 PARSELİN BATISINDAKİ TRAFİK ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/1000
GÖSTERİM**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TRAFİK ALANI

ÖA-5.1. JEOLÖJİK ÖNEMLİ ALAN VE SINFI
(Önem Alınabilecek Nükleer Şişme-Otuma Açısından Sorunlu Alanlar)

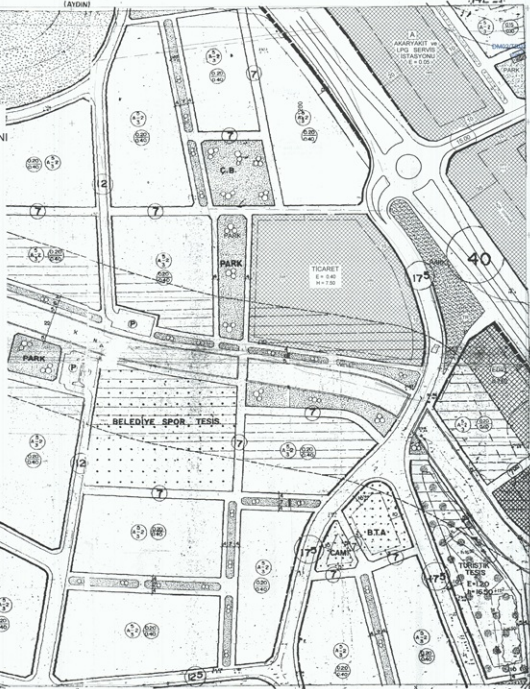
PLAN NOTLARI

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA
YÜKSEKLİKTE BULUNAN ÇIKARTI İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE
3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ
GEÇERLİDİR.

2-TRAFİK BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMO KURULUŞ
SORUMLUDUR.

3-PARK ALANLARINDAN YATIRILACAK OLAN TRAFİKALARI PLANI ALANLARI
İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİNDE BELİRLENEN ŞARTLARI
ASLAYACAKTIR.

4-18.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI,
MEKANSAL PLANLAMA, GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMLERİ ETÜT
BAŞLIĞI BAŞKANLIĞINDA ÇIKARILAN İMAR PLANININ ESAS JEOLÖJİK-
JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.



2025

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2025
Tarih ve 291 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_091096983

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
1950 ADA 2 PARSELİN BATISINDAKİ 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.....	3
2.3. Mevcut Durum.....	4
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.....	8
4. PLAN NOTLAR.....	9

18

19

1.GİRİŞ

Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 04.06.2024 tarih ve E.329/13296 sayılı kurum yazısında; Türkmen Mahallesi, 1950 ada 2 parsel batısındaki park alanında, elektrik ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nden talepte bulunulmuştur.

Bu doğrultuda iş bu 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

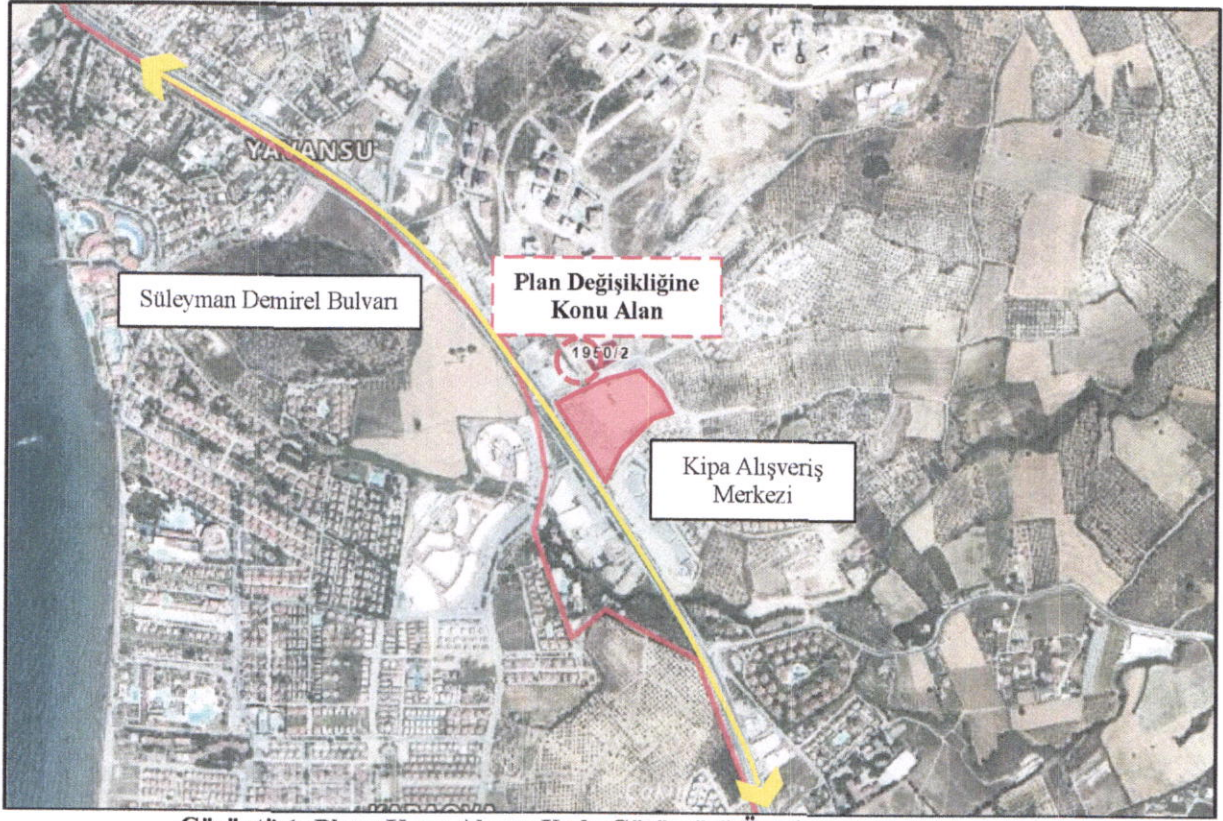
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 1950 ada 2 numaralı parselin batısındaki park alanı içerisine isabet etmektedir. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Türkmen Mahallesinin **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması, kentte sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda; Kuşadası İlçesi'nin gelişme eğilimi gösteren mahallelerinden biri olan Türkmen Mahallesi'ndeki vatandaşlar başta olmak üzere kentlilerin rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirebilmesi adına park alanındaki aydınlatma ve elektrik enerjisi taleplerinin karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

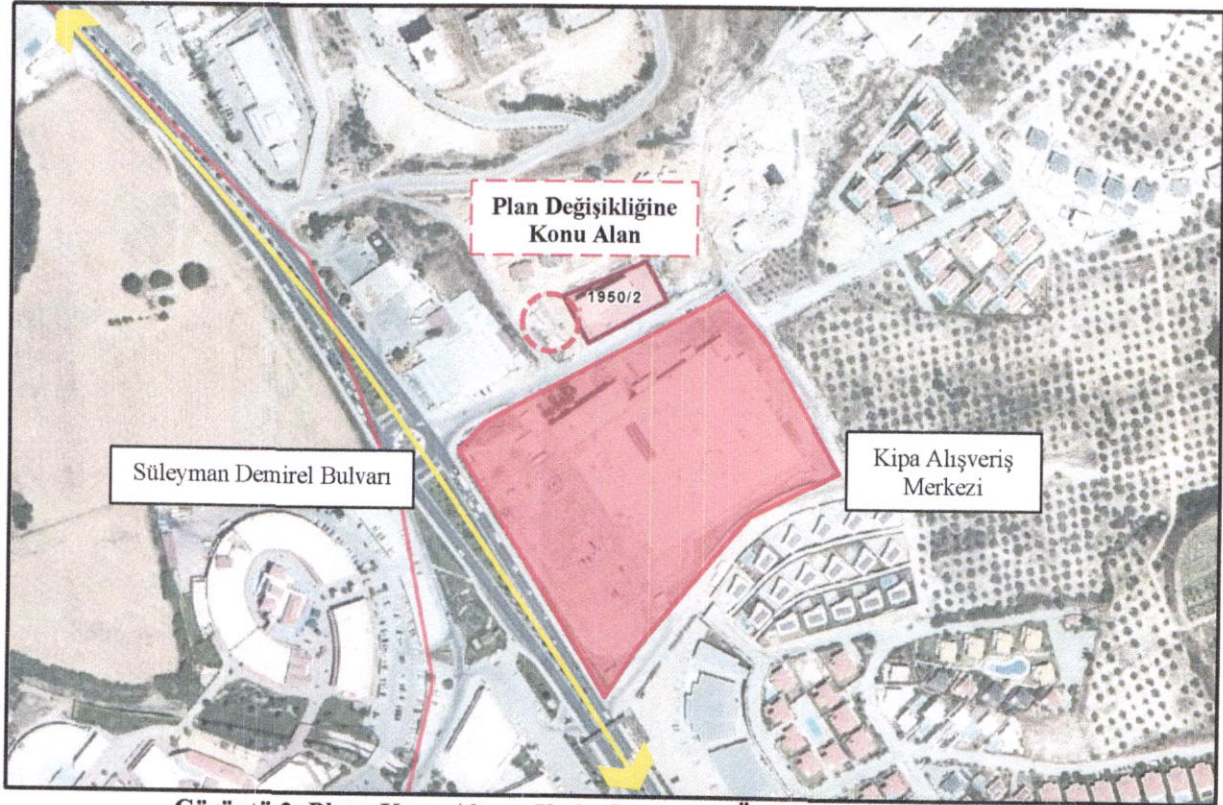
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Kuşadası ilçe merkezinde, Türkmen Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Süleyman Demirel Bulvarının doğusunda, Kipa alışveriş merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Türkmen Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 1950 ada 2 numaralı parselin batısında Park Alanında yer almaktadır.



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;

CEB

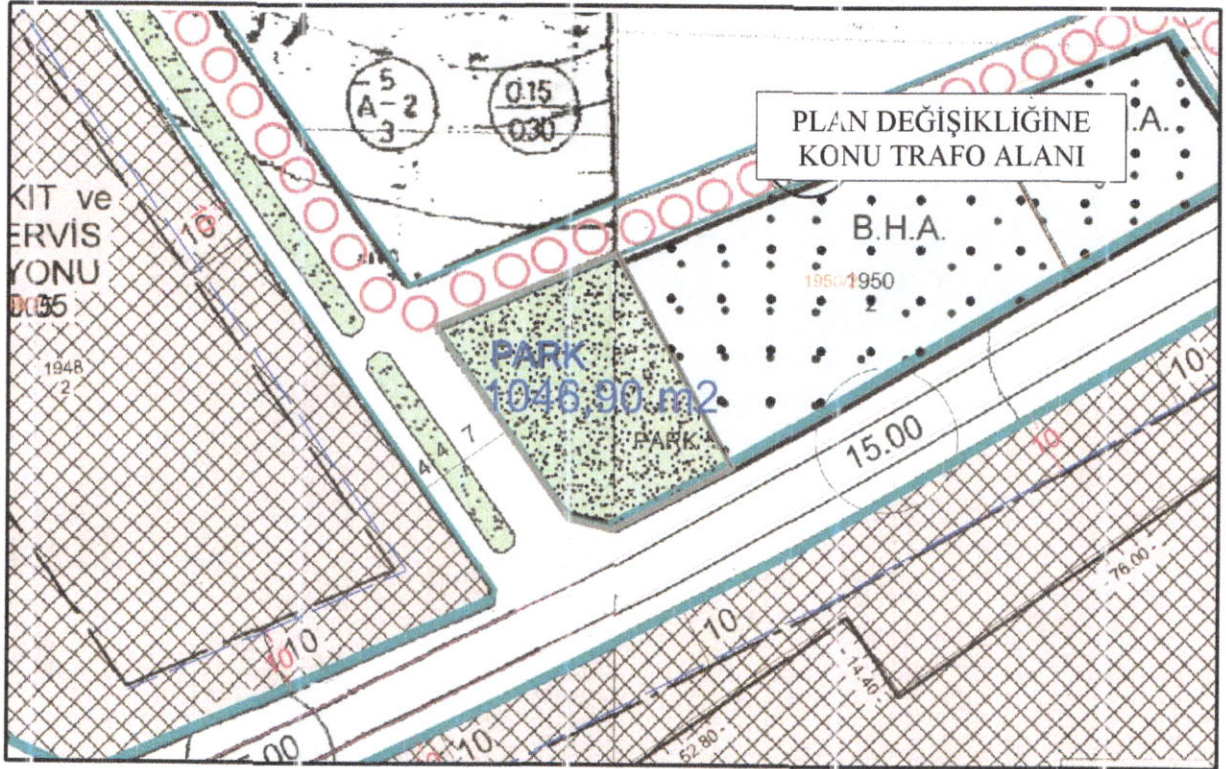
CEB

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

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 14L-I paftasında, 1950 ada 2 parselin batısında Park 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, T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1.) sınıfında yer almaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-5.1." 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, Türkmen Mahallesi, 1950 ada 2 parselin batısında yapılması planlanan trafo

LS

Öz

alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, 07.07.2024 tarih ve E-9880304 sayılı kurum görüşüdür.
2. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 05.07.2024 tarih ve E-5367300 sayılı kurum görüşüdür.
3. **Kuşadası Belediyesi, Park Bahçeler Müdürlüğü'nün**, 04.06.2024 tarih ve E-329/13296 sayılı kurum görüşüdür.
4. **Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 02.07.2024 tarih ve E-212511 sayılı kurum görüşüdür.
5. **Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 13.06.2024 tarih ve E-210544 sayılı kurum görüşüdür.
6. **Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Müdürlüğü'nün**, 07.08.2024 tarih ve E-102848 sayılı kurum görüşüdür.
7. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 27.06.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
8. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik, İklim Değişikliği bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, 29.11.2024 tarih ve E-148779 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.07.2024 tarih ve E-9880304 sayılı kurum görüşünde;

- İlgi yazıya konu taşınmaz için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) 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.

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 05.07.2024 tarih ve E-5367300 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan ilgi yazınız eki aplikasyon krokisinde sınırları gösterilen 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.
- Müdürlüğün 05.07.2024 tarihli ve 2790273 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılabileceği üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazınız eki aplikasyon krokilerinde sınırları gösterilen taşınmazlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup

taşınmazlara yönelik anılan imar planının yapılmasında 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.

Kuşadası Belediyesi, Park Bahçeler Müdürlüğü'nün, 04.06.2024 tarih ve E.329/13296 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine söz konusu alanda park yapım çalışmaları başlayacak olup elektrik ihtiyacının karşılanmasına yönelik trafo alanı ihtiyacı olduğu bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 02.07.2024 tarih ve E-212511 sayılı kurum görüşünde;

- Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğunda yol tesisi bulunmadığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 13.06.2024 tarih ve E-210544 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine söz konusu trafo alanının Park Alanı içerisinde kaldığı ve plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden planlama yapılması gerektiği ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanma yapılması bildirilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan plan değişikliğiyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Müdürlüğü'nün, 07.08.2024 tarih ve E-102848 sayılı kurum görüşünde;

- Planlama yapılacak olan alanda ve çevresinde, içme suyu hattı, kanalizasyon hattı, kuyu, su deposu vb. bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak proje çalışması sırasında ilgili İdare sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda ilgili İdareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup tespiti durumunda ilgili İdare personeli ile koordineli çalışılması gerektiği belirtilmiştir. Belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla trafo alanı ile ilgili imar planı değişikliğine ilişkin kesin kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 27.06.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşünde;

- Yapılması planlanan trafo yerlerine yönelik plan değişikliği çalışması için yapılan inceleme sonucunda bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik, İklim Değişikliği bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 29.11.2024 tarih ve E-148779 sayılı kurum görüşüdür.

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 28.11.2024 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.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

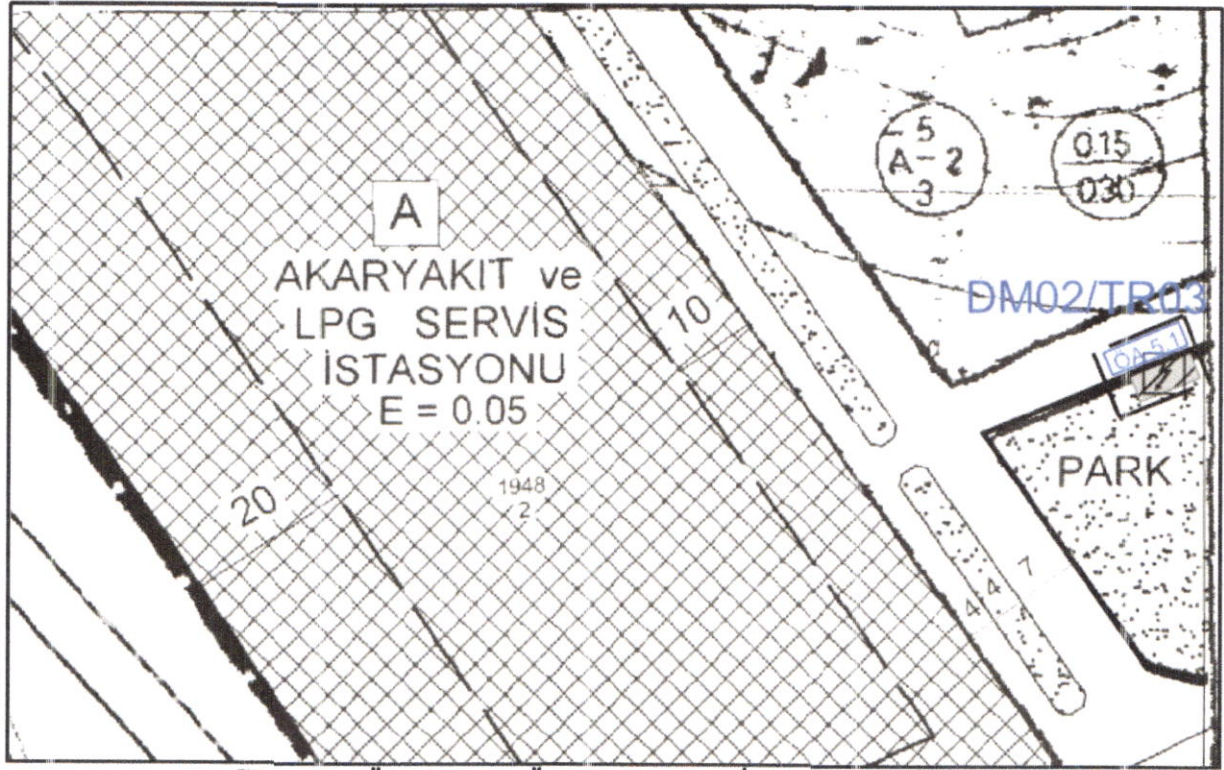
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi kentin gelişmekte olan mahallerinden biridir. Plan değişikliğine konu alan, konut alanları arasında kalmaktadır. Bu kapsamda; Kuşadası Belediyesi kent estetiğine katkı sunmak ve bölgede yaşayan vatandaşların rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirebilmeleri için park alanlarını düzenlemeye yönelik yatırım çalışmaları yapmaktadır.

Bu doğrultuda; Kuşadası Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 04.06.2024 tarih ve 329/13296 sayılı yazısında; park alanlarında düzenlemelerini yaptığını ve düzenleme çalışmaları devam eden parkların aydınlatma ve elektrik ihtiyacı olduğunu yetkili dağıtım şirketine bildirmiştir. Bu çerçevede Kuşadası Belediyesi'nin talebinin karşılanması adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. analiz ve etüt çalışmalarını gerçekleştirmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalıştığı için söz konusu talebin mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Söz konusu talebin karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Bu doğrultuda; Kuşadası Belediyesi'nin 04.06.2024 tarih ve 329/13296 sayılı kurum görüşünde belirttiği talebin karşılanabilmesi adına plana konu parselin trafo tesis edilmesi planlanmıştır. Söz konusu planlama, **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin 2.bendinde; 1.000 m² ve üzeri park alanlarında parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo alanı hükmü** doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak plan 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

Türkmen 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 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.

68

68

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Park Alanı	1046,90 m ²	1014,88 m ²	
Trafo Alanı	---	32,02 m ²	
Toplam	1046,90 m ²	1046,90 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-PARK ALANLARINDAN YAPILACAK OLAN TRAFOLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNDE BELİRLenen ŞARTLARI AŞMAYACAKTIR.

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


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı