

ASKIYA ALMA TUTANAĞI

Belediye Meclisimizin 04.08.2025 tarih ve 249 sayılı kararı doğrultusunda, İlçemiz, Soğucak Mahallesi, 169 ada 1 parselin kuzeydoğusunda “Trafo Alanı” belirlenmesi ve 132 ada 2 parselin kuzeyinde “Park” belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun görülmüş olup, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2025 tarihli ve 292 sayılı kararıyla onaylanmıştır.09.12.2025 tarih ve 297069 sayılı Aydın Büyükşehir Belediyesinin yazısı ile UİP-091103061 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 KÜBESİ
SÖĞÜK MAHALESİ
169 ADA 1 PARSELİN KUZYDOĞUSUNDA TRAFİK ALANI VE
132 ADA 2 PARSELİN KUZYİNDE PARK ALANI
YIYULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK 1/1000
SİSİTİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇİZİMİ

YOLU ALANI

PARK ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

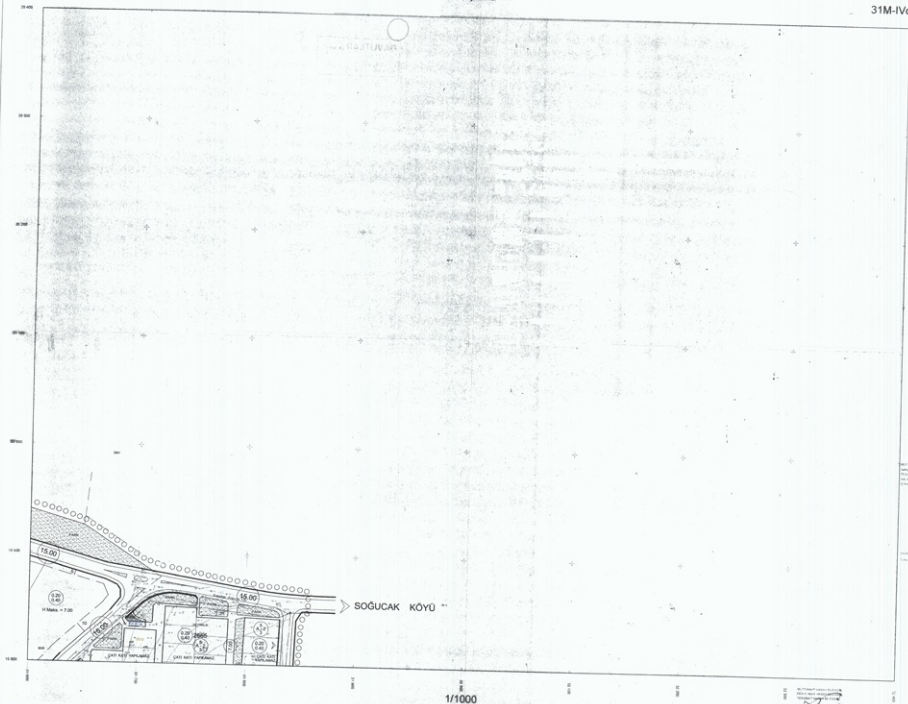
YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

YOLU ALANI

TNKA



2025

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025
Tarih ve 292 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: uip- 091103061

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, SOĞUCAK MAHALLESİ,
169 ADA 1 PARSELİN KUZEYDOĞUSUNDA TRAFO VE
132 ADA 2 PARSELİN KUZEYİNDE PARK 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

6 4

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.....	5
2.5. Kurum Görüşleri.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	7
3.2.Plan Kararları.....	9
4. PLAN NOTLAR	10



1.GİRİŞ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Soğucak Mahallesi yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallerden biridir. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz çalışmalarında günlük kullarımdaki 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, 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.

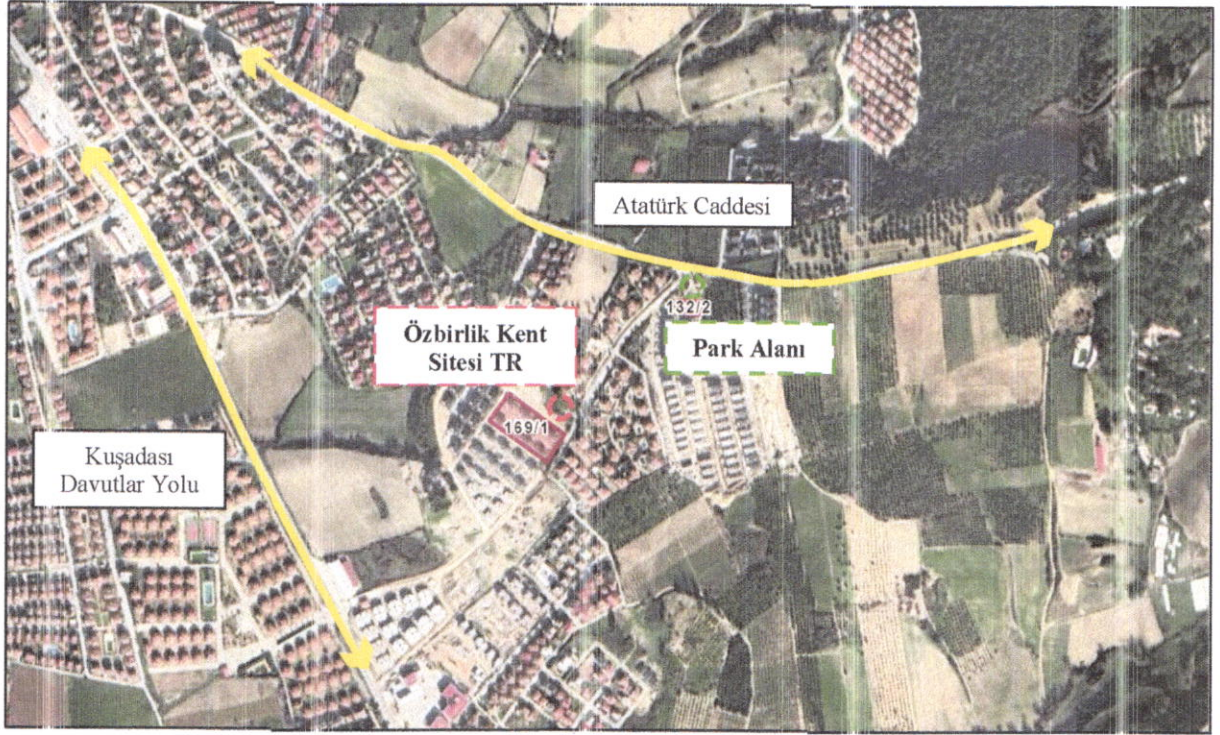
Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Soğucak Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları ve park alanlarının elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi, bölgede sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

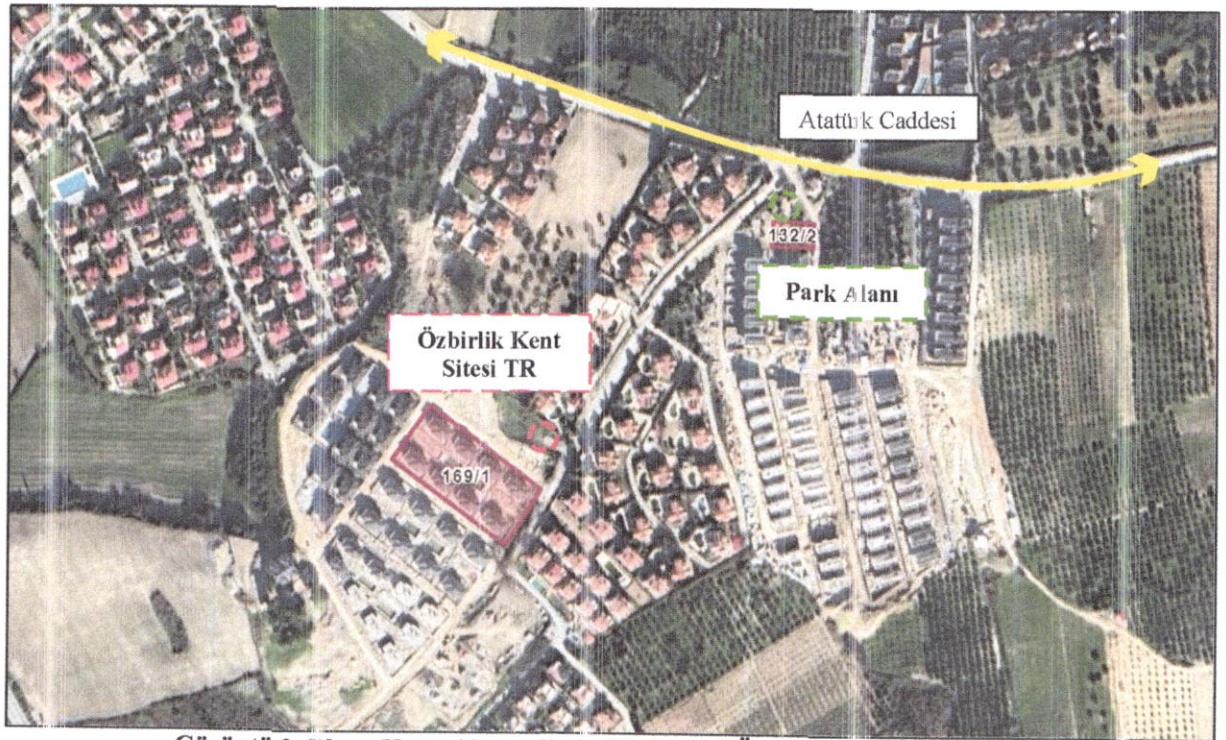
2.1.Kent İçindeki Yeri

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

Bahse konu trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 169 ada 1 numaralı parselin kuzeydoğusundaki park alanında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise 132 ada 2 parselin kuzeyindeki kaldırım boşluğunda bulunmaktadır.



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

yer almaktadır.

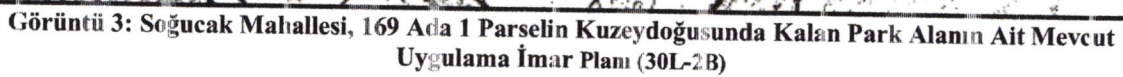
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

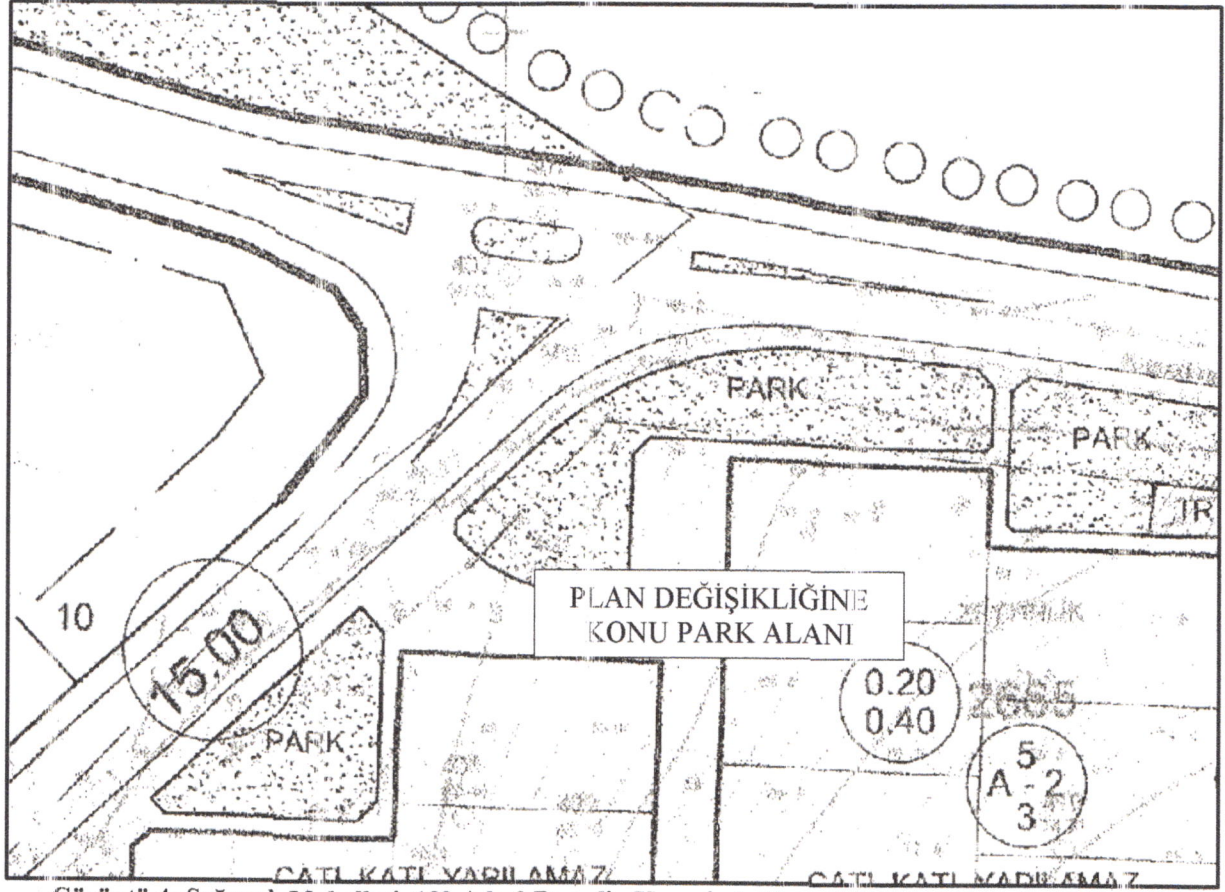
- Kuzeyinde Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Güneyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Doğusunda Park Alanı ve Yaya Yolu,
- Batısında Taşıt Yolu ve Konut Alanı,

2.3. Mevcut Durum

Trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 30L-2B paftasında, 169 ada 1 parselin kuzeydoğusunda Park Alanında bulunmaktadır.



SP



Görüntü 4: Soğucak Mahallesi, 132 Ada 2 Parselin Kuzeyinde Kalan Kaldırım Boşluğu Alanını Ait Mevcut Uygulama İmar Planı (31M-4D)

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Kuşadası kent bütünü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Batı Jeoteknik San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.03.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu trafo alanı bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1b) sınıfında yer almaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-2.1b" 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, 17.12.2024 tarih ve E-6095867 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 10.12.2024 tarih ve E-11122576 sayılı kurum görüşüdür.
3. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm

Müdürlüğü'nün, 13.06.2025 tarih ve E-281761 sayılı kurum görüşüdür.

4. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 07.05.2025 tarih ve E-130356 sayılı kurum görüşüdür.
5. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188167 sayılı kurum görüşüdür.
6. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 07.06.2024 tarih ve E-209910 sayılı kurum görüşüdür.
7. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 07.04.2025 tarih ve 2025.2100.01 sayılı kurum görüşü,

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 17.12.2024 tarih ve E-6095867 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu taşınmazın kültür varlıkları yönünden günü nüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Ayrıca, Müdürlüğün 16.12.2024 tarihli ve 3113296 sayılı hazırladığı inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere 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 10.12.2024 tarih ve E-11122576 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu alanın 3621 sayılı Kıyı 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. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm

Müdürlüğü'nün, 13.06.2025 tarih ve E-281761 sayılı kurum görüşünde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 13.06.2025 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 taşınmazların herhangi bir riskli yapı tespitin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 07.05.2025 tarih ve E-130356 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir altyapı veya üst yapı tesisi bulunmadığı belirtilmiştir. Proje çalışması sırasında İdare sorumluluğunda herhangi bir yapıya rastlanması durumunda bir zarar verilmeden bilgi verilmesi 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.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 20.12.2023 tarih ve E-188167 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parseller cephesinde, Daire Başkanlığı sorumluluğundaki Atatürk Caddesi ve İnönü Caddesi bulunduğu ve yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve trotuar mesafeleri ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

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 planlaması gerektiği ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa ve sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yeri planlanması gerektiği belirtilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar plan değişiklikleri ile ilgili olarak niha değerlendirilmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 07.04.2025 tarih ve 2025.2100.01 sayılı kurum görüşü,

- Trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş 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

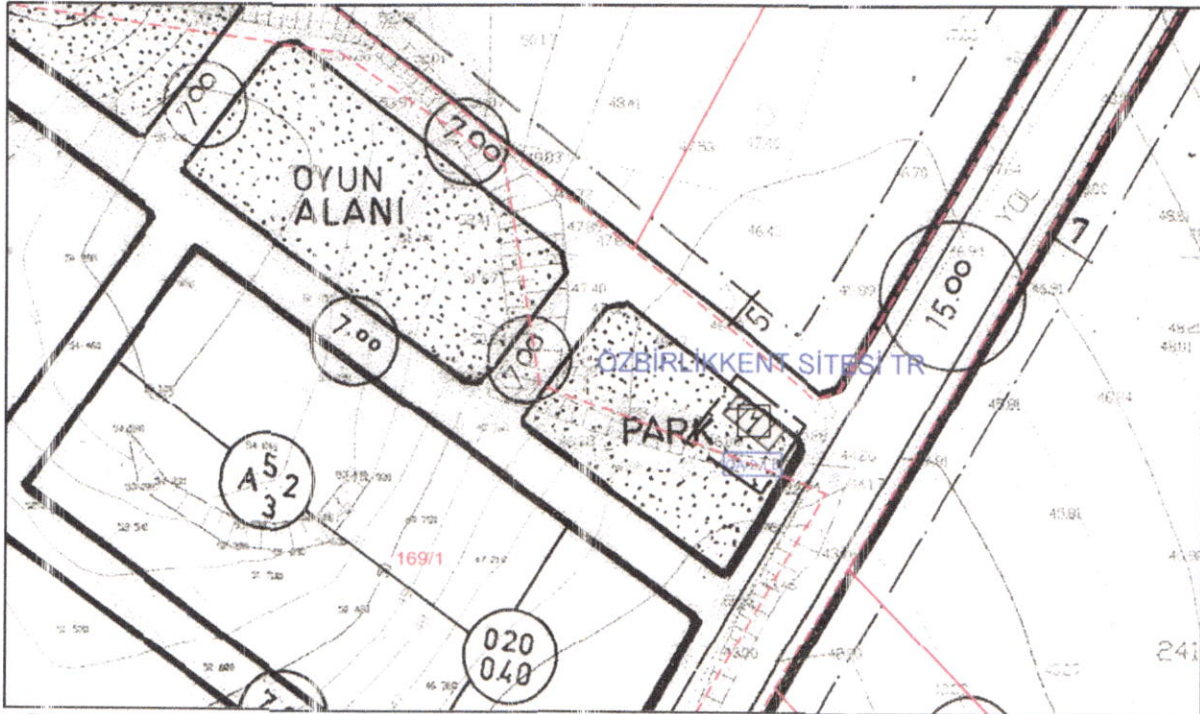
maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gereklidir.

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 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, 169 ada 1 parselin kuzeydoğusundaki yaklaşık 36 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 kuzeydoğusunda bulunan 132 ada 2 parselin kuzeyindeki kaldırım boşluğu alanı plan değişikliği ile 53 m²'lik kısmı eş değer alan olarak Park Alanına ilave edilmiştir.

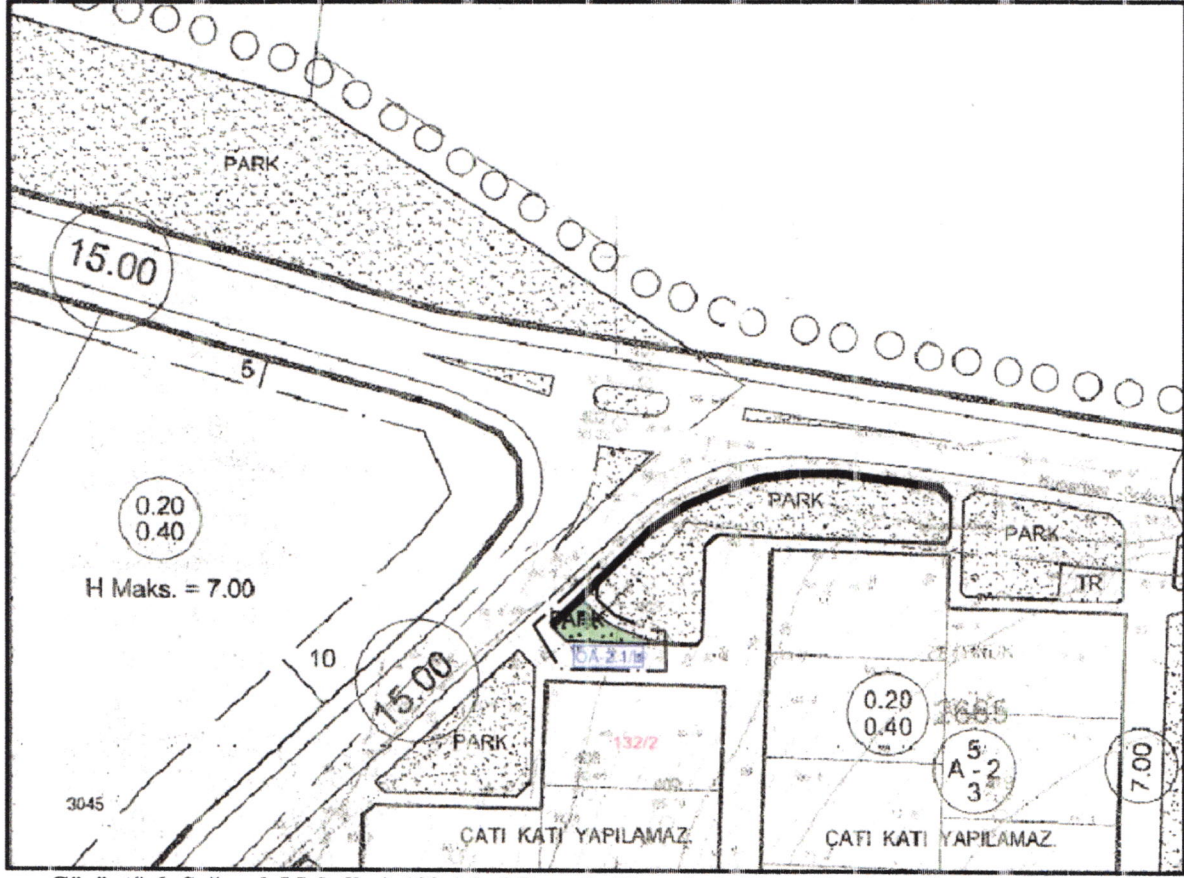
Bununla birlikte hazırlanan plan değişikliği dosyasında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 2. bendinde belirtildiği üzere "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır." ilkesine dayanarak **kamu yararı** gözetilmektedir.



Görüntü 5: Soğucak Mahallesi, 169 Ada 1 Parselin Kuzeydoğusunda Kalan Park Alanının Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği (30L-2B)

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



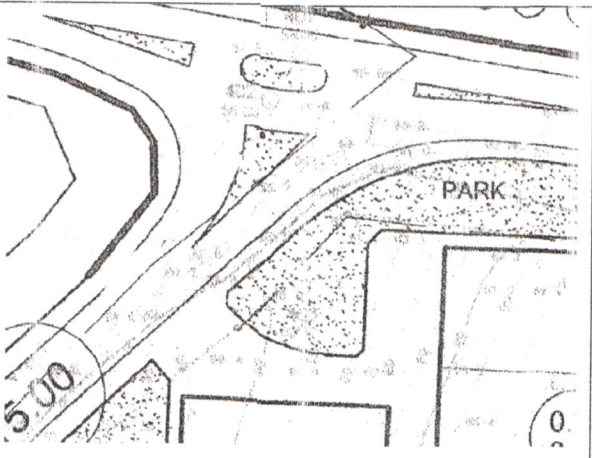
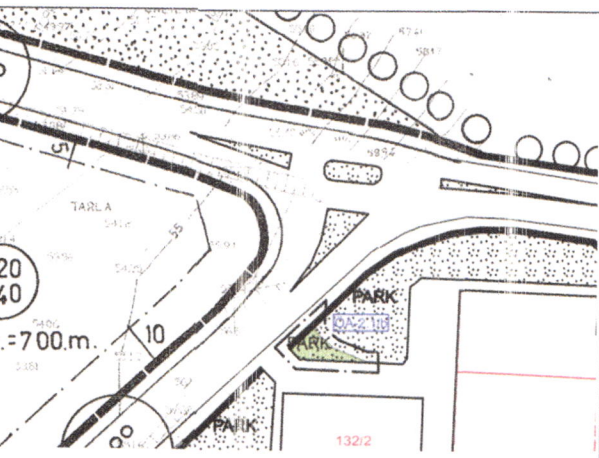
Görüntü 6: Soğucak Mahallesi, 132 Ada 2 Parselin Kuzeyinde Kalan Kaldırım Boşluğu Alanın Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği (31M-4D)

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.

ST CDR

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
			
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Trafo Alanı	---	36 m ²	
MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
			
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Park Alanı	---	53,22 m ²	

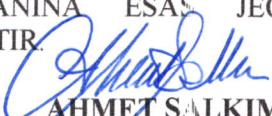
Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

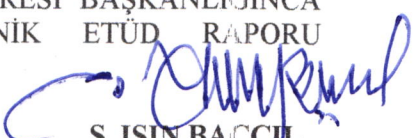
4. PLAN NOTLAR

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.

3-18.03.2015 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı


S. İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı