



**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 958 ADA,
259 PARSELDE “TRAFO ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**



AĞUSTOS 2025



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 EFELER / AYDIN

Tel & Faks: 0.256.214 41 95 www.epam.com.tr

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Aydın ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Aydın ili güneybatıda Ege Denizi'ne, doğusunda Denizli iline, kuzeyinde İzmir iline, güneyinde ise Muğla iline komşudur. İlin yüzölçümü 8.007 km²'dir ve 37°-38° kuzey enlemleri 27°-29° doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Aydın ilinin Ülkedeki Yeri

Büyükşehir statüsüne sahip Aydın ilinde, Merkez ilçe ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, Incirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Aydın ilinin güneyinde bulunan Kuşadası ilçesinin, turizm açısından gelişmiştir. Bu nedenle ekonomisinin asıl kaynağı turizmdir. Önemli turizm destinasyonlarının ve alternatif turizm türlerine ev sahipliği yapması turizmin ön planda olmasını sağlamaktadır. 265 km² yüzölçümüne sahip Kuşadası ilçesinin nüfusu 2022 yılı verilerine göre 133.177 kişidir.

1- PLANLAMA ALANI

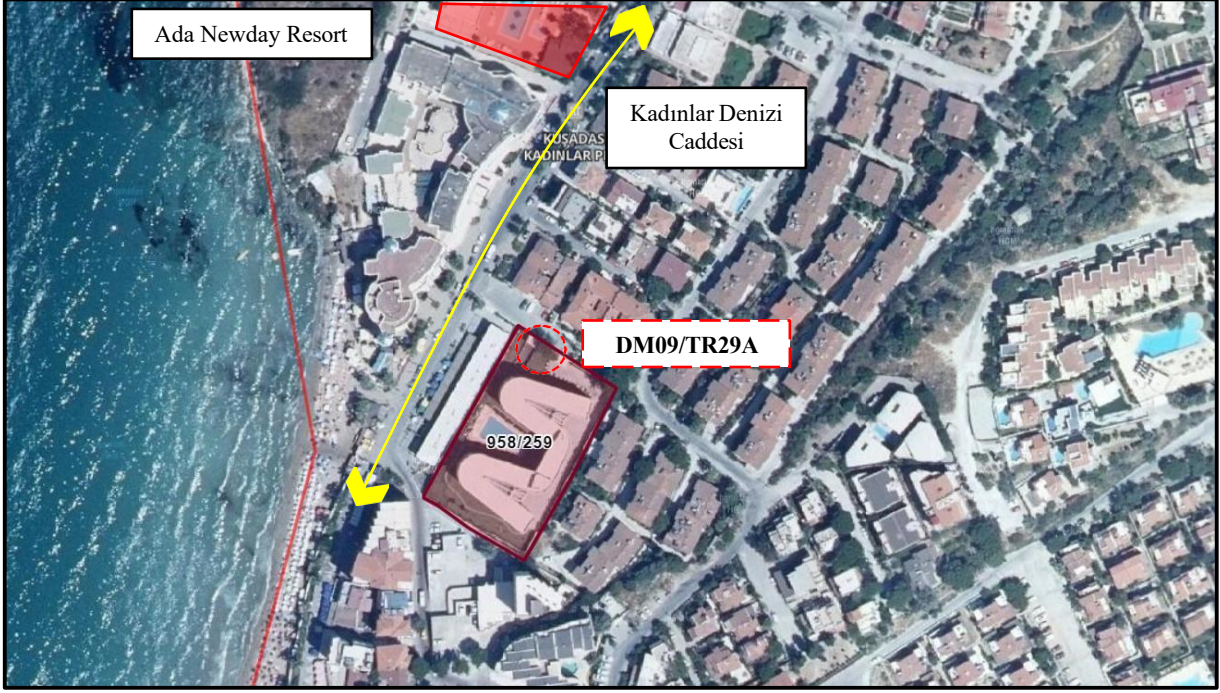
İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içinde, Kuşadası kent merkezinde Kadınlar Denizi Caddesinin doğusunda yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesinde, 958 ada 259 parsel numarasında kayıtlı toplam 3871,61 m² yüzölçümlü “arsa” vasıflı taşınmaz 1/1000 Uygulama İmar Planında “Ticaret+Turizm Alanı” fonksiyonu kazandırılmış alanda bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu Trafo Alanı ile Hacıfeyzullah Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu Ticaret+Turizm Alanının elektrik ihtiyacının giderilmesi, bununla birlikte bölgedeki diğer konut alanları ve diğer fonksiyonların enerji ihtiyacının karşılanması bölgedeki sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesi ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazda Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün, 19.03.2024 tarih ve E-31529 sayılı yazısında riski yapı tespiti yapıldığı bildirilmiştir.

Bu kapsamda; 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında Hacıfeyzullah Mahallesi’ndeki konut ve ticaret alanları başta olmak üzere kentin elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyaçlarının karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu

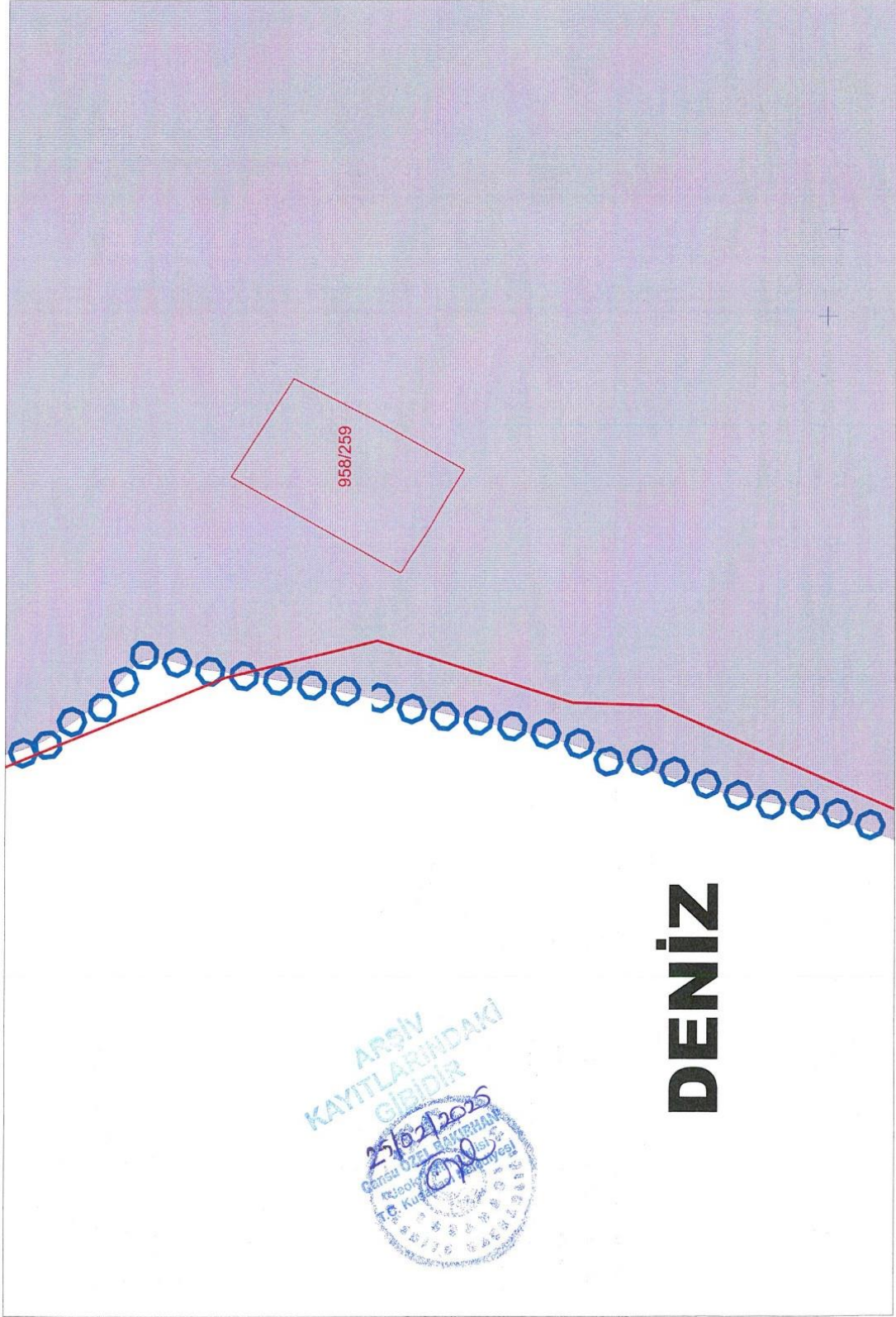


Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

1. FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Trafo alanı, Aydın ili, Kuşadası ilçesi 8500 ha Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik 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-2.1-B) sınıfında yer almakta olup söz konusu Önemli Alan (ÖA-2.1-B) **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk “ÖA-2.1-B” simgesi ile gösterilmiştir.

YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



Görsel 3: Yerleşime Uygunluk Haritası

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Önemli Alan 2.1-a(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar-kaya ortamlar):

İnceleme sahasında,Paleozoyik yaşlı şist(Pmş),Metafiliz(k2mm),Triyas yaşlı kireçtaşları(Tkçt),Jura yaşlı kireçtaşlarının(Jkmr) yüzlek verdiği,eğim değerlerinin genellikle %20~40 ve %40 dan fazla eğimli sahalarda bu bölümde değerlendirilmiştir.

Yapılan çalışmalar ve detaylı incelemeler neticesinde birimlerin mevcut durum ve doğal konumları itibariyle stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında duraysızlık oluşabilecek ve stabilite problemleri ile Jura kireçtaşları(Jkmr) ve Triyas kireçtaşlarında(tkçt) yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda kama tipi kaymalar oluşabilecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik tedbirleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar ÖA-2.1-a simgesiyle gösterilmiştir.

- Yapılacak kazılar ve planlanacak yapılar dikkate alınarak, stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin yamaç boyunca uygulanması gerekmektedir.
- Özellikle Triyas kireçtaşları (tkçt)ve Jura kireçtaşlarının(Jkmr) bol kırık ve çatlaklı olması nedeniyle yapılacak kazılarda kama tipi kaymaların meydana gelmemesi için kazı öncesi ve sonrası gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı,kendi ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(taşıma gücü RQD v.d) ile stabilite analizleri, temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli,Jura kireçtaşı(Jkmr) ve Triyas kireçtaşı (tkçt) karstik boşluk oluşturmaya müsait özellikleri nedeniyle,bu birimlerde karstik boşluk araştırması yapılarak,gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

Önemli Alan 2.1-b(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar):

İnceleme sahasının büyük bölümü Neojen yaşlı sedimanter kayalardan oluşmaktadır.Tabanda çakıltaşları ile başlayan bu birim, kumtaşı-silttaşı kilaşı ardalanması ile devam etmekte, üstte bej renkli killi kireçtaşları ile sonlanmaktadır. Birim, Üstteki killi kireçtaşları dışında yer yer tümüyle ayrılmış durumdadır.Yapılan sondaj çalışmalarında, RQD

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

değeri, oldukça düşüktür. Jeofizik saha çalışmalarında, Neojen yaşlı sedimanter kayaçlar için kayma dalgası hızı 200~400 m/sn arasında bulunmuştur. Ayrışmış Neojen birimlerin laboratuvara gönderilen örnekler çoğunlukla CL-CI grubu düşük-orta plastisteli kil olarak analiz edilmiştir. Mühendislik deneylerinde içsel sürtünme açısı değeri 5~7 derece, kohezyon kuvveti ise 40~100 kPa olduğu belirlenmiştir.

Neojen yaşlı sedimanter kayaçlar üzerinde açılan sondaj kuyularından yararlanılarak Slide 5 programı ile yapılan yapılan analizlerde, depremsiz koşullarda kaymaya karşı güvenlik sayısı $F_s=0,96\sim4,5$ arasında bulunmuştur. Yatay sismik katsayının 0.2 alınması ile yapılan depremler analizlerinde ise kaymaya karşı güvenlik sayısı $F_s=0,38\sim1,38$ arasında bulunmuştur. Depremler koşullarında $F_s<1$ olması nedeniyle, bölgedeki yamaçların kaymaya karşı güvenli olmadığı görülmektedir. Bölgede yazın kurak kışın ise yağışlı iklim koşullarında suyunu kaybeden killi seviyeler, yüzeyde oluşan kuruma çatlaklarından sızan su ve eğimin etkisi ile özellikle kontrolsüz kazılarda, kütle hareketlerine neden olmaktadır. Ayrıca, sedimanter seri içerisinde yer alan ayrışmış silttaş seviyeleri, yüzey suların etkisi ile "borulanma"ya neden olmaktadır. Kütle hareketlerini tetikleyen diğer önemli bir faktör, bölgede yoğun ve hızlı bir yapılaşmanın kontrolsüz olarak devam etmesi, gerekli önlemlerin alınmaması, site içlerinde inşa edilen yüzme havuzu ve benzeri yapıların tecritlerinin sağlıklı yapılmamasından dolayı meydana gelen kütle hareketleri, mevcut yapı stoğu için ciddi tehdit oluşturmaktadır. Bu nedenle ÖA-2.1-b olarak değerlendirilen bölgelerde;

-Kazı sonucu açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan, istinad yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yapılaşma öncesinde gerçekleştirilecek zemin ve temel etütlerinde, yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek şev stabilitesi analizleri yapılmalı,

-Neojen yaşlı birimlerin zemin niteliğindeki ayrışmış kesimleri kazıklı iksa yöntemi ile yamaçlar duraylı hale getirilmeli,

-Ayrışmış Neojen birimlerin kalınlığının az olduğu yerlerde bina temelleri, sıyırma kazısı sonrasındaki ayrışmamış, nispeten kaya niteliğindeki kiltaş-kumtaş marn seviyelerine oturtulmalı,

-Etkin ve efektif bir drenaj sistemi ile yüzey suları bina temellerine gelmeden uzaklaştırılmalı, ve zemine su sızmasını önleyecek izolasyon sistemleri ile sızdırmazlık sağlanmalıdır.

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

-Neojen birimlerin gözlemlendiği alanlarda,mevcut stabiliteyi bozmamak için,her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

-Neojen birimlerde kazı öncesinde,çevredeki yol,bina,,kendi ve komşu parsellerde stabiliteyi artırıcı gerekli önlemler alınmadan kesinlikle kazı aşamasına geçilmemelidir.

-Ayrılmış Neojen yaşlı birimlerin killi seviyelerinin şişme derecesinin düşük-orta yüksek olması nedeniyle,şişmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

-Temel ve zemin etütlerinde,üst yapının niteliğine göre,temel tipi,temel derinliği, ve temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendilik parametreleri(şişme,oturma,taşıma gücü,ayırışma zonu kalınlığı v.d) ile yamaç boyunca bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılmalı,alınacak mühendilik önlemleri belirlenmelidir.

Bu bölümler zemin sınıfı açısından genellikle C grubu Z3 sınıfı olarak değerlendirilmiştir.




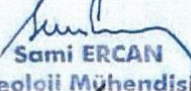
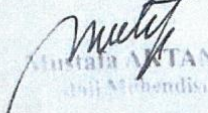

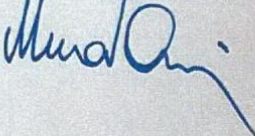

Önemli Alan 2.1-c(Önem Aalınabilecek nitelikte stabilite sorunlu Alanlar):

İnceleme sahası sınırları içerisinde Kadınlar Denizi mahallesi,Kuşadası çevreyolu batısında yer alan alan içerisinde 2013 yılı içerisinde yapılan kazı çalışmaları sonrasında yamaç duraylılığı bozulmuş ve 2014 yılı ekim-kasım aylarında bölgede yüzey deformasyonlarına bağlı olarak 12 blok konuttta çeşitli hasarlar oluşmuştur.Bölgede meydana gelen bu kütle hareketi sonucunda,adı geçen konutlar tedbir amacı ile boşaltılmış,yamaç doldurularak kontrol altına alınmaya çalışılmıştır.1/2000 ölçekli halihazır haritanın M18-b-16-a-1 pafta sınırları içerisinde yer alan bu alan ÖA-2.1-c olarak değerlendirilmiştir.Bu alanda,sondajlı çalışmalar ve jeofizik ölçümler yapılarak zeminin mühendilsik özellikleri belirlenmeli,sondaj çalışmaları ile birlikte hareketin yönü ve hızı ile ilgili inklinometre deney programı hazırlanarak en az iki yağışlı dönem boyunca sahada inklinometre ölçümleri yapılmalı ve bu sonuçlara göre iyileştirme projesi hazırlanmalıdır.

Önemli Alan-2.2(Önem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşme Sorunlu Alanlar):

İnceleme sahasının doğu sınırında Jura yaşlı kireç taşları Triyas yaşlı kireçtaşları(Tkçt) ve Metafiliş(K2mm) genel olarak eğimin %40 ın üzerine çıktığı yüksek tepeleri oluşturmaktadır.Bu bölümlerdeki kayaçlar yer yer kırıklı ve çatlaklı yapıları ile kaya düşme riski ve stabilite sorunu taşımaktadır. Metafiliş birimleri içerisindeki serbest askıda kalan kireçtaşı bloklarının yapılaşma öncesiyerinde kırılarak ıslah edilmesi,böylelikle muhtemel kaya düşmesi tehlikesinin önlenmesi gerekmektedir.

AYDIN, KUŞADASI, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 958 ADA 259 PARSEL
TRAFO ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

İL	: AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	: KUŞADASI	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: 1/2000 ölçekli 79 adet halihazır harita paftasında sınırları belirtilen, Kuşadası ilçesi 8500hektar alan Mikrobölgeleme Etüt Raporu	 MUSTAFA ALİ EROL Jeoloji Mühendisi
ADA	:	 SELİM EROL Jeoloji Mühendisi
PARSEL	:	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 MUSTAFA YASAR Jeoloji Mühendisi		
 SAMI ERCAN Jeoloji Mühendisi		
 MEHMET ARSLAN Jeoloji Mühendisi		
 ÖZLEM ÜÇER Jeoloji Mühendisi		
<p>648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p>		
<p>16.03.2015</p>		
<p>17.03.2015</p>		
<p>Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk. 7.</p>		<p>Dr. Hakan BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı</p>
		
 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

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. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 958 ada 259 parselde Trafo Alanı yapılabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında İmar Planı Değişikliğine ilişkin gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuştur. Alınan görüşler rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan Değişikliğine konu söz konusu Hacıfeyzullah Mahallesi 958 ada 259 parsel Ege Birlik İnşaat Anonim A.Ş aittir.

AYDIN, KUŞADASI, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 958 ADA 259 PARSEL
TRAFO ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

YÖNETİM KURULU KARAR DEFTERİ		
No	Tarihi	Konu

Karar Numarası : 2023/02
Karar Tarihi : 04.05.2023
Toplantı Konusu : ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne trafo yeri tahsisi hk.
Toplantıya Katılanlar : Ercan KARADOĞAN

06 Kasım 2024

Ege Birlik İnşaat A.Ş. yönetim kurulu 04.05.2023 günü saat 14:00' de şirket merkezinde toplantı.
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne trafo yeri tahsisi hususunun görüşülmesine geçildi.

Aydın İli Kuşadası ilçesi Hacıfeyzullah mahallesi 958 Ada 259 Parselde bulunan Ege Birlik Seasight projesine bağlı alanda elektrik işlemleri, abonelik işlemleri ve trafo binası için AYDEM A.Ş. ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. ile gerekli olan sözleşmeleri imzalama yetkisi onaya sunulmuş ve Yönetim Kuruluna yetki verilmesi oybirliği ile kabul edilmiştir.

Trafo yeri için plan tadilatının yapılması, yapılacak olan plan tadilatına göre trafo binasının tesis çalışmalarına başlanması ve 958 Ada 259 Parselin kat mülkiyeti/kat irtifakı kurulması nedeni ile TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, AYDEM A.Ş. VE ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. adına kamulaştırma yapılmasına, 99 yıllığına 0.01.-TL iz bedel ile ya da bedelsiz olarak kiralanmasına, taşınmaz sahipleri ve yönetim olarak rıza gösteriyoruz.

Ege Birlik Seasight projesi içerisinde trafo binası yapılması için yönetime tam yetki verilmesi oylamaya sunulmuş olup oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı
Ercan KARADOĞAN
T.C. 33058964840

İmza Yetkili
Başkatip
Serkan YASAR

AYDIN, KUŞADASI, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 958 ADA 259 PARSEL
TRAFO ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

YÖNETİM KURULU KARAR DEFTERİ	
No'su	Konusu
Tarihi	

№ 16635

30 HAZ 2016

4904

06 Kasım 2024

file:///C:/Users/vezne/Downloads/DefterListe_20160630145217.xml

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
KUŞADASI İ. Noterliği
256 614 88 25
CAMİREBİR MAHALLESİ VAHİT KUTAL BOYAK MUTLU İŞHANI H.3
D.1 KUŞADASI / AYDIN

DEFTER SAHİBİ
Ait Soyadı / Unvanı
İy Adres
İy veya Mesleği
Vergi Dairesi / Vergi No
Tasahhür / Ödenen Sermaye / 300.000/00 / 125.000.00

Yevmiye No :
Tarih :
Grup : B

EGE BİRLİK İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ,
DAVUTLAR MAH. CENGİZ TOPEL CAD. A BLOK 104 KUŞADASI/AYDIN/AYDIN
POTANSİYEL MUKYENİ KURULACAK SERMAYE ŞİRKETLERİ
KUŞADASI VERGİ DAİRESİ, 3250598094 TCSNMenş.No. : 7631

DEFTERİN
Turu : YÖNETİM KURULU KARAR
Sayfa Sayısı : 76 - Tek
Hesap Dönemi : 2016

Onay İpti : İlk İpti Bağlama

Satılı ve niteliği yokunda yazılı defter ilgili mevzuatlar gereğince bütün sayfalar mübalecelecek ve onaylanacaktır.
KUŞADASI YÖNETİM KURULU KARAR DEFTERİ

Defter Listesi No. : 20160630145217 İşlem No. : 20160630146032

ÖRNEK

Bu örneğin, ibraz edilen KUŞADASI 1. Noterliğinden 30.06.2016 tarih ve 4904 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 009265 - KUŞADASI VERGİ DAİRESİ MÜD. Vergi Dairesine Kayıtlı 3250598094 Vergi Numaralı EGE BİRLİK İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ ait Karar Defterinin 31. sayfasındaki 04.05.2023 tarih ve 2023/02 sayılı kararının aynıysa olduğunu onaylarım. (BU ÖRNEK-TASDİKİ KARARDAKİ İMZALARIN ONAYINI KAPSAMAMAKTADIR.) (Altı Kasım İki bin yirmidört) Çarşamba günü 06/11/2024

KUŞADASI 2. NOTERİ
SEVİL YESİM AYHAN
Yerime
İmzaya Yetkili Baskatıp
SERKAN YAŞAR

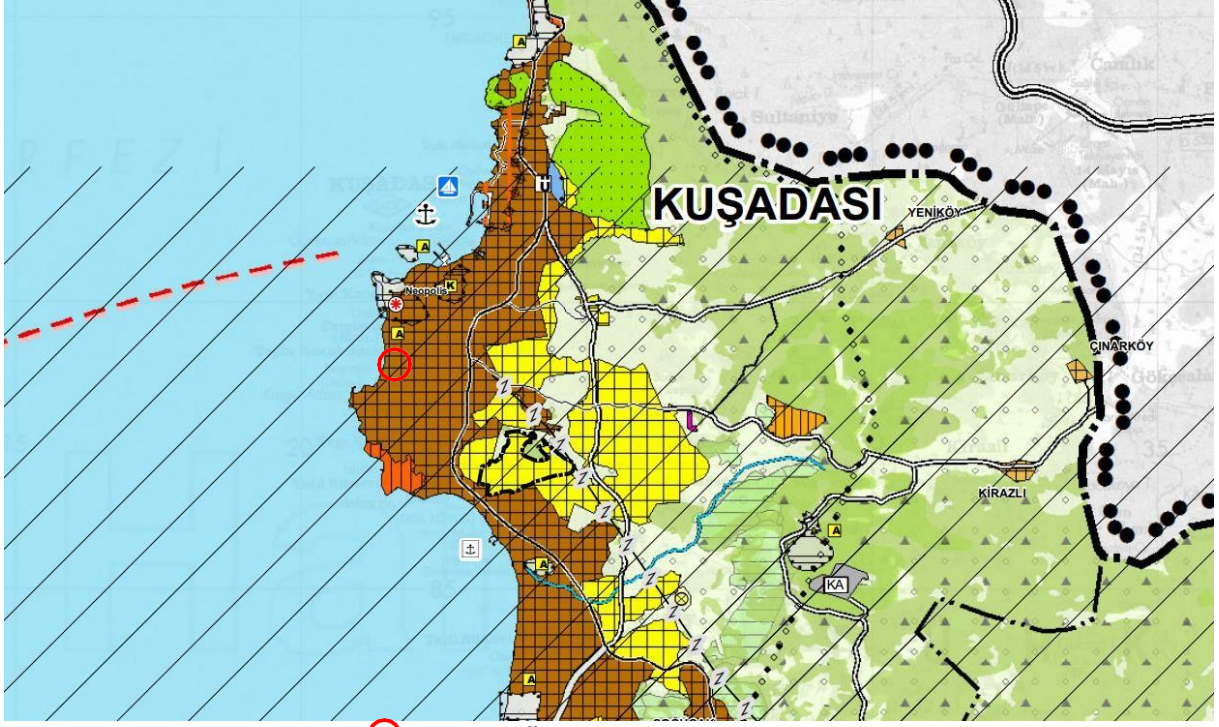
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
FG24 A/S Yazı : 1 / 0 Kod: 3.1.2
NBS 2024110600906027768862564NBS 2024110600906027768862564

A-2 / 1 - 1

4. PLANLAMA KARARLARI

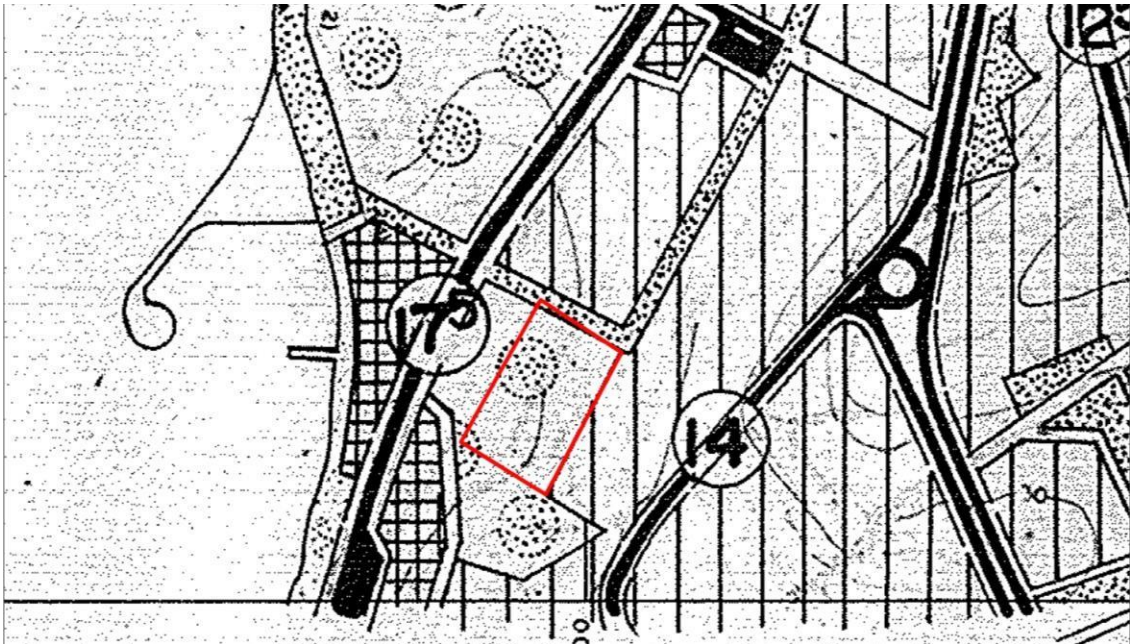
Üst Ölçekli Plan Kararları:

Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı M-18 paftasında “Kentsel Yerleşik Alan” arazi kullanımında yer almaktadır. Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, tapunun 958 ada 259 parselinde kayıtlı 3871,61 m² yüzölçümlü alanda artan enerji ihtiyacını karşılamak için Trafo Alanı yapılması planlanmaktadır. Planlama alanında, Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı haricinde herhangi bir üst ölçekli plan bulunmamaktadır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.1 Nazım İmar Planı Kararları: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Ticaret+Turizm Alanı kullanımındadır.

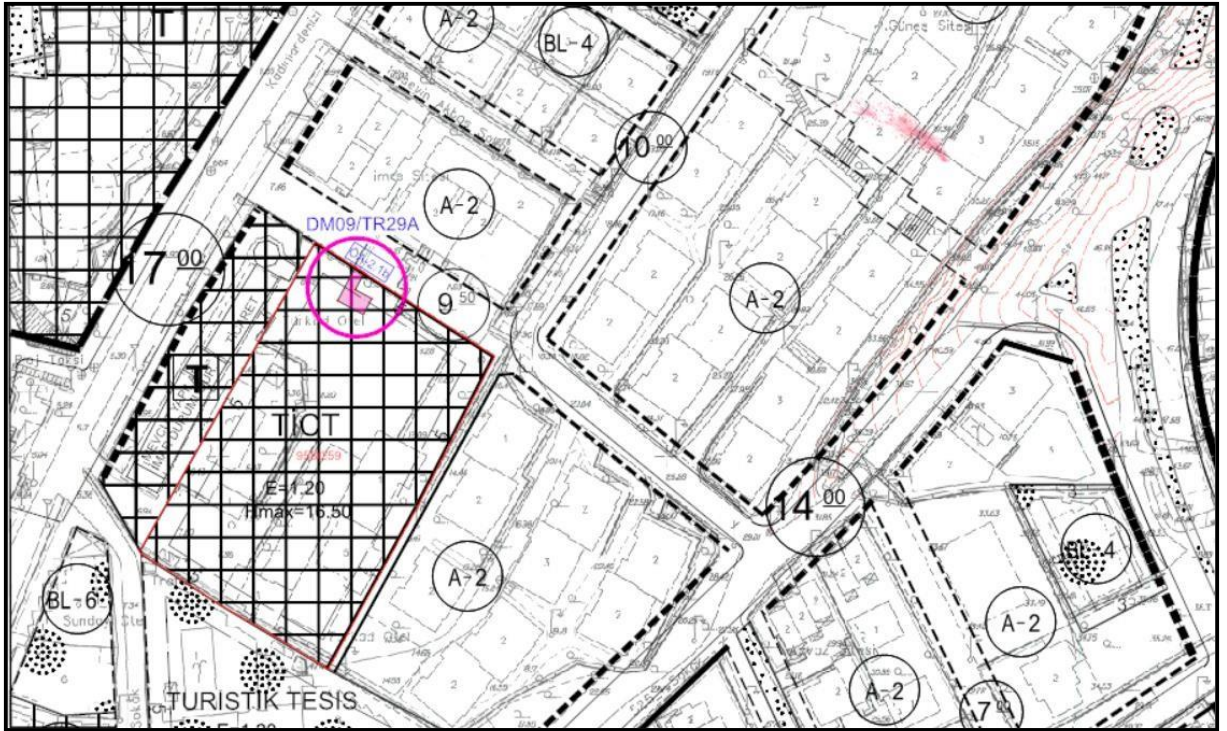


Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, tapunun 958 ada 259 parsel numarasında kayıtlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, mülga Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2021 tarih ve 45 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Nazım imar planında Kadınlar Denizi Caddesine cephesinde 17m genişliğinde yol, kuzeydeki konut alanları ile arada 10m genişliğinde araç yolu planlanmış olup yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yolu cephesinde 10m diğer yönlerden 5m olarak düzenlenmiştir. Arazi kullanım fonksiyonu Ticaret+ Turizm Alanı olarak belirlenmiştir.

5.2 Uygulama İmar Planı Kararları: 26.05.2021 tarih ve 170 sayılı karar ile Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı kullanımında olup, yapılaşma koşulları Emsal (E) = 1,20 ve Yapı Yüksekliği hmax = 16,50m'dir.



Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.3 Öneri Plan Kararları

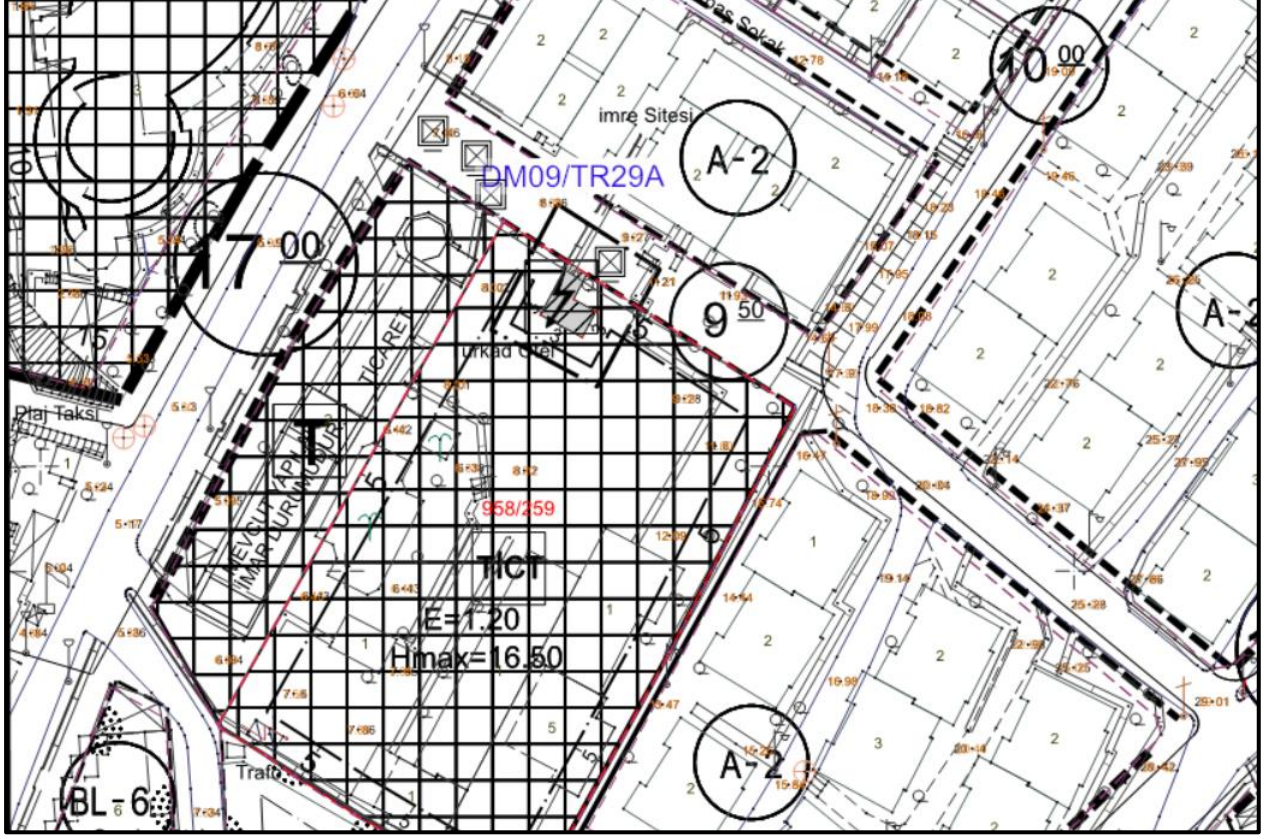
5.3.1 Uygulama İmar Planı Kararları: Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, tapunun 958 ada, 259 parsel numarasında kayıtlı 3871,61m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazinin yaklaşık 38,33m²'lik kısmında mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Ticaret+Turizm Alanı arazi kullanımı, **Trafo Alanı** arazi kullanımı olarak değiştirilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından gelen Ticaret+Turizm Alanındaki yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi yapılaşma yoğunluğu E = 1,20 ve yapı yüksekliği Yençok=16.50m olarak korunmuştur. Önerilen Trafo Alanında yapılaşma yoğunluğu ve yapı yüksekliği belirlenmemiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri Trafo Alanından 3m diğer yönlerden 5m olacak şekilde düzenlenmiştir.

Mevcut Uygulama İmar Planı ile UİP Değişikliği sonucu önerilen arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

AYDIN, KUŞADASI, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 958 ADA 259 PARSEL
TRAFO ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Fonksiyon	Mevzii İmar Planı		UİP Değişikliği	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Ticaret+Turizm Alanı	3871,61	100,00	3833,28	99,00
Trafo Alanı	--	--	38,33	1
Toplam	3871,61	100,00	3871,61	100,00




Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine uygun olarak söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Tesisin planlama, inşaat ve işletme aşamalarında plan notlarındaki hükümlere uyulacaktır. Ağustos, 2025

AYDIN, KUŞADASI, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, 958 ADA 259 PARSEL
TRAFO ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

EKLER

1. Riskli Yapı Belgesi

		RİSKLİ YAPILARIN TESPİT EDİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR (RYTEİE) BETONARME BİNA RİSKLİ BİNA TESPİT RAPORU İNCELEME FORMU		Yapı Kimlik Numarası (YKN) 169106	
1. GENEL BİLGİLER					
BAŞVURU BİLGİLERİ			BİNA GENEL BİLGİLERİ		
Tüzel Kişi Unvanı	MONO MİMARLIK İNŞAAT TAAH. DEK. SAN. VE TİC.. LTD. ŞTİ.	Yapım Yılı	1980	Pafta	19K-IVC.19K-IIID
Vergi Kimlik Numarası	6890190872	Yapı Sahiplik Türü	Özel	Ada	958
İletişim Numarası	-	Tarihi Tescil Durumu	Hayır	Parsel	259
Vekil Adı Soyadı	ERCAN KARADOĞAN	Yapı Koordinat (X) (Enlem)	37,504688	Konut Bağımsız Birim Sayısı	0
Vekil TC Kimlik Numarası	33058964840	Yapı Koordinat (Y) (Boylam)	27,144039	İşyeri Bağımsız Birim Sayısı	1
Vekil İletişim Numarası	0-(532)-463 37 67	UAVT Bina Kodu	16375124	Toplam Bağımsız Birim Sayısı	1
Riskli Yapı Tespit Raporunu Hazırlayan Lisanslı Kurum/Kuruluş ve Lisans Belge Numarası: ATILIM BETON LAB. LTD. ŞTİ. / 13L0821		Bina Adresi: KADINLAR DENİZİ Mah. KADINLAR DENİZİ Caddesi No:47 Bina Adı: MONO MİMARLIK İNŞAAT TAAH. DEK. SAN. VE TİC.. LTD. ŞTİ. (MERKEZ/MERKEZ) KUŞADASI - AYDIN(Tapu İl:Aydın Tapu İlçe:Kuşadası Tapu Mahalle:KADINLARDENİZİ)			
Yapı Kayıt Tarihi : 20.09.2017					
2. BİNA TAŞIYICI SİSTEM BİLGİLERİ					
Bina Yaklaşık Boyutu	29,1 X 14,1	Kritik Kat	ZEMİN	Ortalama Kat Yüksekliği (m)	2,68
Kat Adedi	7	Kritik Kat Alanı (m ²)	383	Bina Taşıyıcı Sistem Türü	Tamamı Çerçevesel
Toplam Yapı Alanı (m ²)	2338	Bina Yüksekliği (m)	18,75	Döşeme Tipi	Kirşilli Döşeme (Plak)
3. BİNADAN TOPLANAN BİLGİLER					
Deprem Bölgesi	1. Derece	Donatı Korozyonu	Var	Test Çekici (Tahribatsız Yöntem) Adedi	0
Bilgi Düzeyi	Asgari	Tahribatsız Donatı Tespit Adedi	0	Karot Adedi	10
Yapı Projesi	Yok	Donatı Sınıfı	Nervürlü (S220)	Tahribatlı Donatı Tespit (Sıyırma) Adedi	0
Zemin Sınıfı	Z1	Donatı Sargı Koşulu	Yok	Mevcut Beton Dayanımı (MPa)	5,42
Zemin Grubu	Diğer	Düşey Düzensizlik	Var	Kritik Kattaki Taşıyıcı Düşey Eleman (Kolon/Perde) Adedi	0
Kanca Durumu	Yok				
4. BİNA ANALİZ SONUÇ BİLGİLERİ					
Dolgu Duvar Etkisi Dikkate Alındı	Hayır	Kritik Katın Eksenel Gerilme Ortalaması (MPa)			2,116
Deprem Kuvvetinde Azaltma Yapıldı	Hayır	Kritik Kattaki En Büyük m Değeri			1420,2
Bina Toplam Kütlesi (Ton)	0,00	Kritik Kattaki En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ/h)			0,001400
Binanın Hakim Periyodu (sn)	0,89651	Kritik Katta Riskli Elemanların Kesme Kuvvetlerinin Kat Kesme Kuvvetine Oranı			0,8450
Perdelerin Taban Kesme Kuvvetine Katılım Oranı (α _s)	0,0000	En Büyük Kat Öteleme Oranı Hangi Katta Oluşmuştur			3.KAT
Analizde Kullanılan Program Adı	İDECAD 7.022	Katlar Arasında Hesaplanan En Büyük Kat Öteleme Oranı (δ/h)			0,002700
5. TESPİT SONUCU					
Riskli (Kesinleşene Kadar)	Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara (RYTEİE) göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılamaz.				
6. AÇIKLAMALAR					
Riskli Açıklama :YAPILAN İNCELEMELER SONUCU BİNA RİSKLİDİR.Dosya Açıklama :YAPILAN İNCELEMELER SONUCU BİNA RİSKLİDİR.					
Yetkili Mühendis ALİ ATILIM KAHRAMAN	Kurum/Kuruluş Yetkilisi ALİ ATILIM KAHRAMAN	Kontrol Eden Kurum MURAT BÜYÜKKABASAKAL CSB AYDIN İL MÜDÜRLÜĞÜ 4.10.2017			