

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ,
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
958 ADA 259 PARSEL İÇİNDE TRAFİKO ALANI
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ
DEĞERLENDİRME RAPORU**

**AĞUSTOS,2025
AYDIN**



**EPAM PLANLAMA
MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.**
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 EFELER/AYDIN
Tel & Faks: 0.256. 214 41 95 E-Posta: as@epam.com

İÇİNDEKİLER

1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	2
Alanın adı/mevkii, bağlı bulunduğu il ve ilçe.....	2
Pafta, ada, parsel bilgileri	2
Mülkiyet yapısı	2
Plan Değişikliği Gerekçesi	2
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	3
Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)	3
Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim).....	3
Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)	4
İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ (Plan değişikliğinin gerçekleştirilmesi durumunda kentsel teknik altyapı etkileri)	4
Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)	5
Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim).....	5
Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)	5
İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)	6
4. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ (Deprem, tsunami, taşkın, heyelan, yangıcı ve patlayıcı riskler, yangın).....	6
5. ALTERNATİF-SENARYO	6
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	6

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, HACİFEYZULLAH MAHALLESİ,
958 ADA 259 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Alanın adı/mevkii, bağlı bulunduğu il ve ilçe

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacifeyzullah Mahallesi yer almaktadır.

Pafta, ada, parsel bilgileri

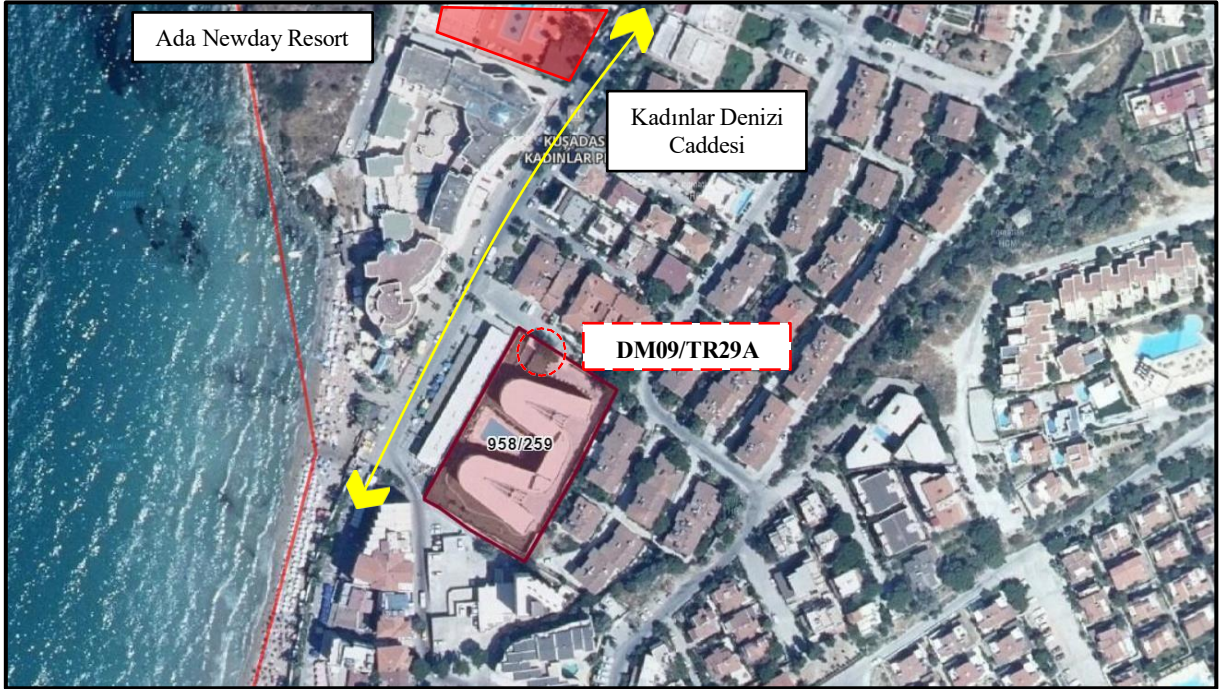
Hacifeyzullah Mahallesi'nde tapunun 958 ada 259 parsel numarasında kayıtlı arsa vasıflı taşınmaz.

Mülkiyet yapısı

Özel Mülkiyete konu arsa vasıflı taşınmaz EGE BİRLİK İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı, 3871,61m² yüzölçümlü ve Kuşadası Kadınlar Denizi Caddesine cephelidir.

Plan Değişikliği Gerekçesi

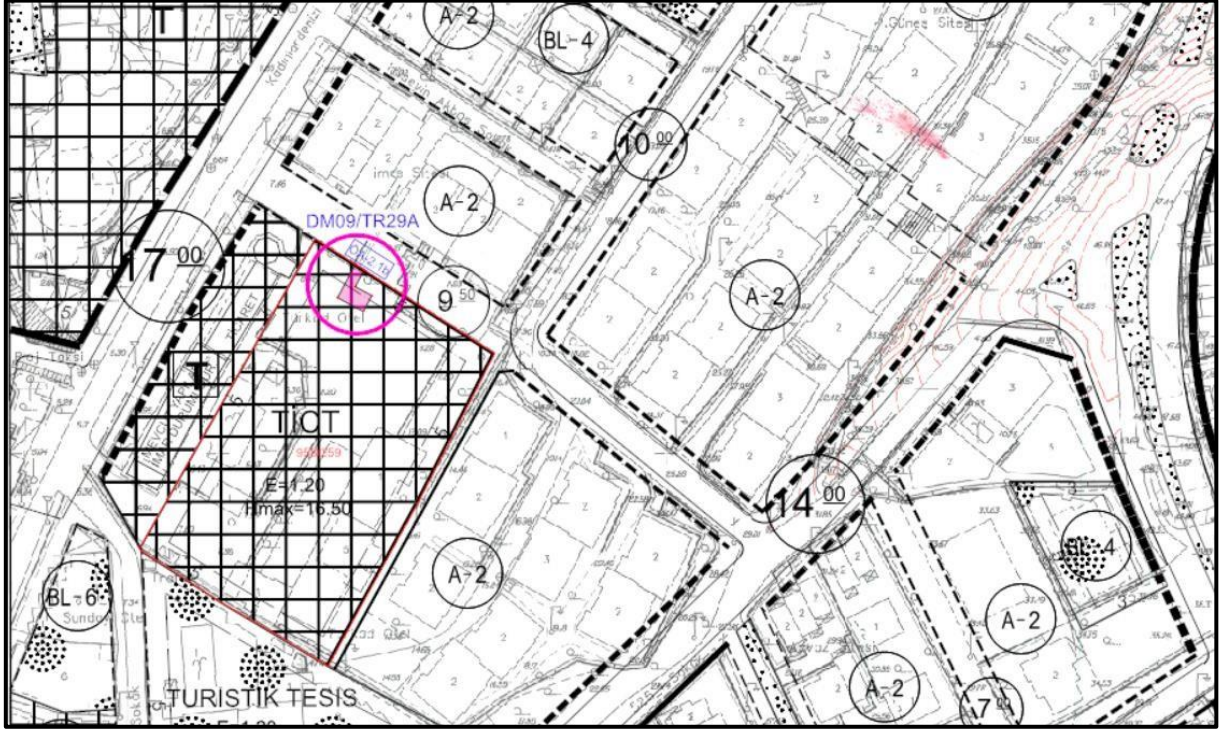
Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacifeyzullah Mahallesi, tapunun 958 ada, 259 parsel numarasında kayıtlı 3871,61m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz mevcut Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. 3871,61m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazinin yaklaşık 38,33m² kısmında mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Ticaret+Turizm Alanı arazi kullanımının **Trafo Alanı** arazi kullanımı olarak değiştirilmesidir. Söz konusu taşınmazın kullanım fonksiyonu değişikliği için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



958 ada 259 parsel Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Değişikliğe konu parsel, Kuşadası (Aydın) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının M18-a-20-b-2-b paftasında kalmaktadır. Bölgenin Uygulama İmar Planları 26.05.2021 tarih 170 numaralı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanmıştır.



Mevcut 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Ticaret+Turizm Alanı kullanımında olup söz konusu arsada yapılaşma yoğunluğu Emsal (E)=1,20 ve yapılaşma yüksekliği hmax = 16,50m olarak belirlenmiştir.

Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Uygulama İmar Planında Sanayi Tesis Alanı olarak belirlenen yapılaşma koşullarına göre 3871,61m² yüzölçümlü arsadaki toplam yapı alanı 4645,93m² olup yapılaşma Emsali E=1,20 ve Ticaret+Turizm Alanı kalıcı nüfus barındırmadığı için nüfus hesabı yapılmamıştır.

Toplam Yapı Alanı = Parsel Alanı x Emsal
= 3871,61 x 1,20
= **4645,93m²**

Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

Söz konusu alana ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu 958 ada 259 parselin batısında Kuşadası Kadınlar denizi Caddesine ve kuzeyinden 9,50m genişliğinde yaya yolu geçmektedir. Bu yollardan hem araç hem de yaya ulaşımı sağlanmaktadır. Yakın çevresinde otopark alanı ve bisiklet yolu bulunmamaktadır.

Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

Söz konusu alanda içme suyu ve kullanma suyu şebekeleri mevcut olup atıksu kanalizasyon hattı bulunmamaktadır. İçme suyu ve kullanma suyu Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından karşılanmaktadır.

Elektrik enerjisi ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmakta olup bu bölgede altyapısı mevcuttur. İletişim telefon, internet alt yapıları mevcut olup çeşitli firmalar tarafından bu hizmetler verilmektedir.

İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)

Aydın, Akdeniz ılıman iklimi hâkimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir.

Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596,8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117,8mm.'ye (max) ulaşabilmektedir.

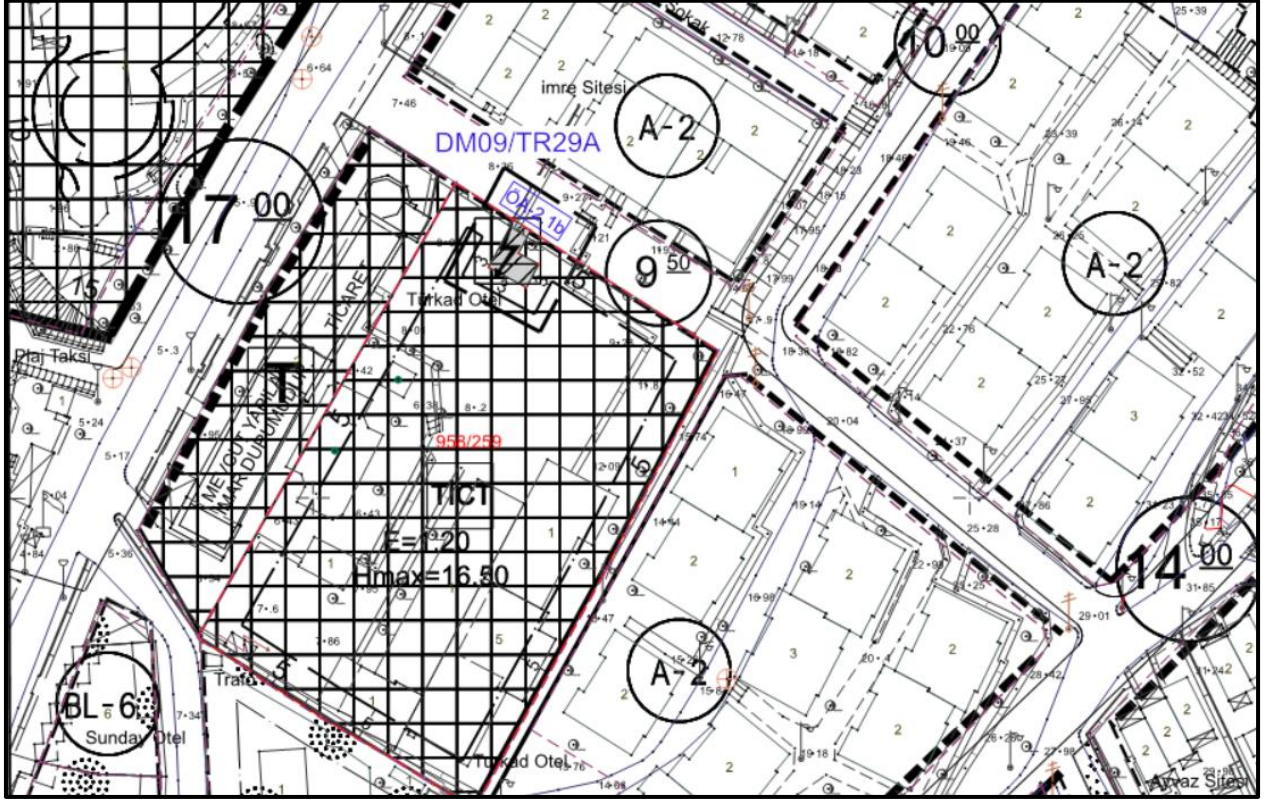
Aydın'da yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem %63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür.

İlde rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi tipik Akdeniz ılıman iklime sahip olup ticaret ve konut alanı ve yapı kitleleri konumu, güneşlenme ve rüzgâr açısından herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ (Plan değişikliğinin gerçekleştirilmesi durumunda kentsel teknik altyapı etkileri)



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, tapunun 958 ada, 259 parsel numarasında kayıtlı 3871,61m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın mevcut Nazım İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı ve Uygulama İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. 3871,61m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazinin yaklaşık 38,33 m²lik kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Trafo Alanı** olarak planlanmıştır.

Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Toplam İnşaat Alanı =Parsel Alanı x Emsal

İnşaat Alanı (Ticaret+Turizm Alanı) = 3833,28 m² x 1,20 = 4599,93m²

Önerilen uygulama imar planı değişikliğinde Ticaret+Turizm Alanı emsal değeri E=1,20 olarak kalmış olup Ticaret +Turizm Alanı için inşaat alanı **4599,93m²** ve Trafo Alanı **38,33m²** olacaktır. Önerilen plan değişikliği ile toplam inşaat alanı **4599,93m²** dir.

Ticaret+Turizm Alanı ve Trafo Alanı kalıcı nüfus içermediği için nüfus hesabı yapılmamıştır.

Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

Söz konusu alana ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu 958 ada 259 parselin batısından Kuşadası Kadınlar Denizi Caddesi ve kuzeyinden 9.50m genişliğinde yaya yolu geçmektedir. Bu yollardan hem araç hem de yaya ulaşımı sağlanmaktadır. Yakın çevresinde otopark alanı ve bisiklet yolu bulunmamaktadır.

Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

Söz konusu alanda içme suyu ve kullanma suyu şebekeleri mevcut olup atıksu kanalizasyon hattı bulunmamaktadır. Talep edilmesi halinde çalışma yapılacaktır. İçme suyu ve kullanma suyu Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından karşılanmaktadır.

Elektrik enerjisi ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmakta olup bu bölgede altyapısı mevcuttur. İletişim telefon, internet alt yapıları mevcut olup çeşitli firmalar tarafından bu hizmetler verilmektedir.

İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)

Aydın, Akdeniz ılıman iklimi hâkimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir.

Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596,8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117,8mm.'ye (max) ulaşabilmektedir.

Aydın'da yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem %63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür.

İlde rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu Ortaklar Mahallesi tipik Akdeniz ılıman iklimine sahip olup konut alanı ve yapı kitlesi konumu, güneşlenme ve rüzgâr açısından herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.

4. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ (Deprem, tsunami, taşkın, heyelan, yanıcı ve patlayıcı riskler, yangın)

Jeolojik açıdan planlama alanı Menderes Masifi olarak adlandırılan jeolojik yapıda kalmakta olup 1. Derece deprem bölgesindedir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 18.03.2015 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu yapı adası Yerleşime Uygunluk açısından söz konusu parseller Önlemlen Alan ÖA-2.1b'de kalmaktadır.

Ayrıca alanda ve çevresinde taşkın, tsunami, heyelan, yanıcı ve parlayıcı riskler, yangın riski bulunmamaktadır.

5. ALTERNATİF-SENARYO

Özel mülkiyete konu Kuşadası İlçesi, Hacifeyzullah Mahallesi, 958 ada 259 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için imar planı değişikliği kaçınılmazdır. Ticaret+Turizm Alanı ve Konut Alanlarının artan elektrik enerji talebinin karşılanacaktır. Taşınmazın içinde bulunduğu yapı adası dikkate alındığında İmar Planı Değişikliğinin başkaca bir alternatifi bulunmamaktadır.

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Aydın ili, Kuşadası İlçesi, Hacifeyzullah Mahallesinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz mevcut Kuşadası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı kullanımında kalmaktadır. Arsa vasıflı taşınmazın yaklaşık 38m²lik kısmında **Trafo Alanı** amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Önerilen değişiklik ile artan Ticaret+Turizm Alanı ve konut alanlarının enerji ihtiyacı karşılanacaktır.

Fonksiyon	Uygulama 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	1,00
Toplam	3871,61	100,00	3871,61	100,00

Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucu Ticaret+Turizm Alanı E=1,20 Yapı Yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}=16,50m$ olarak devam edecek olup yaklaşık $38,33m^2$ Trafo Alanı önerilecektir. Yapı Yaklaşma mesafeleri her yönden 5m olarak devam ettirilmiş olup Trafo Alanından 3m olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan hesaplama sonucu mevcut imar planına göre $4645,93m^2$ yapı yapılabilecekken plan değişikliği sonucu $4599,93 m^2$ yapı yapılabilecektir. Dolayısıyla toplam yapılaşma alanı azalmıştır. Ticaret+Turizm Alanı ve Trafo Alanı kalıcı nüfus içermediği için nüfus artışı söz konusu değildir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Mer'i mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve Plan Notlarında belirtilmeyen konular için Aydın, Muğla, Denizli 1/100.000 ölçekli ÇDP Uygulama Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12.maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek Madde 8 eklenmiştir. Bu maddenin 1. Paragrafında "Plan Değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur," hükmü getirilmiştir.

İş bu rapor 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 hükmü doğrultusunda hazırlanmış olup Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesinde, tapununun 958 ada, 259 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin gerçekleşmesi halinde sosyal ve teknik altyapıya etkilerini araştırmak için hazırlanmıştır. Raporun 2. ve 3. bölümlerinde detaylı olarak verilmiştir. Aralık 2024

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı

S. İŞİN BAÇÇIL
Mimar/Plancı