

08.01.2026
Tarih ve 08... Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 6. maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Miyatların İcra Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: DİP-091/11213

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ,
5958 ADA 17 PARSELİN İÇİNDE TRAFO 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 içindeki Yeri.....	2
2.2. Fiziksel Veriler.....	3
2.3. Mevcut Durum.....	3
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



1.GİRİŞ

Plana konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 5958 ada 17 parselin içerisinde Belediye Hizmet Alanına isabet etmektedir. Bahse konu parselin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nden talepte bulunulmuştur.

Bu doğrultuda işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2024 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş 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 trafo alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli İmar Planında BHA olarak belirlenmiş olan 5958 ada 17 parsel içinde bulunmaktadır. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisindeki yerleşim alanlarının enerji ihtiyacının karşılanması bölgedeki sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesi ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda; Efeler İlçesi'nin yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerinden biri olan Kurtuluş Mahallesi'ndeki konut alanları başta olmak üzere kentin elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyaçlarının karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir. Peyzaj çalışmalarının giriş kısmında kalmış olması ve bölgede yapılan yatırımlar sonucunda enerji talebinin artması nedeniyle trafo alanı batıya taşınarak büyütülmektedir.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alan; Efeler ilçe merkezinde, Kurtuluş Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; İzmir Bulvarının kuzeyinde, Süleyman Sebad Caddesinin güneyinde ve Atatürk Devlet Hastanesinin doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 1).

Bahse konu trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 5958 ada 17 numaralı parselin içerisinde, Belediye Hizmet Alanına isabet etmektedir.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydur Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydur Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

2.2. Fiziksel Veriler

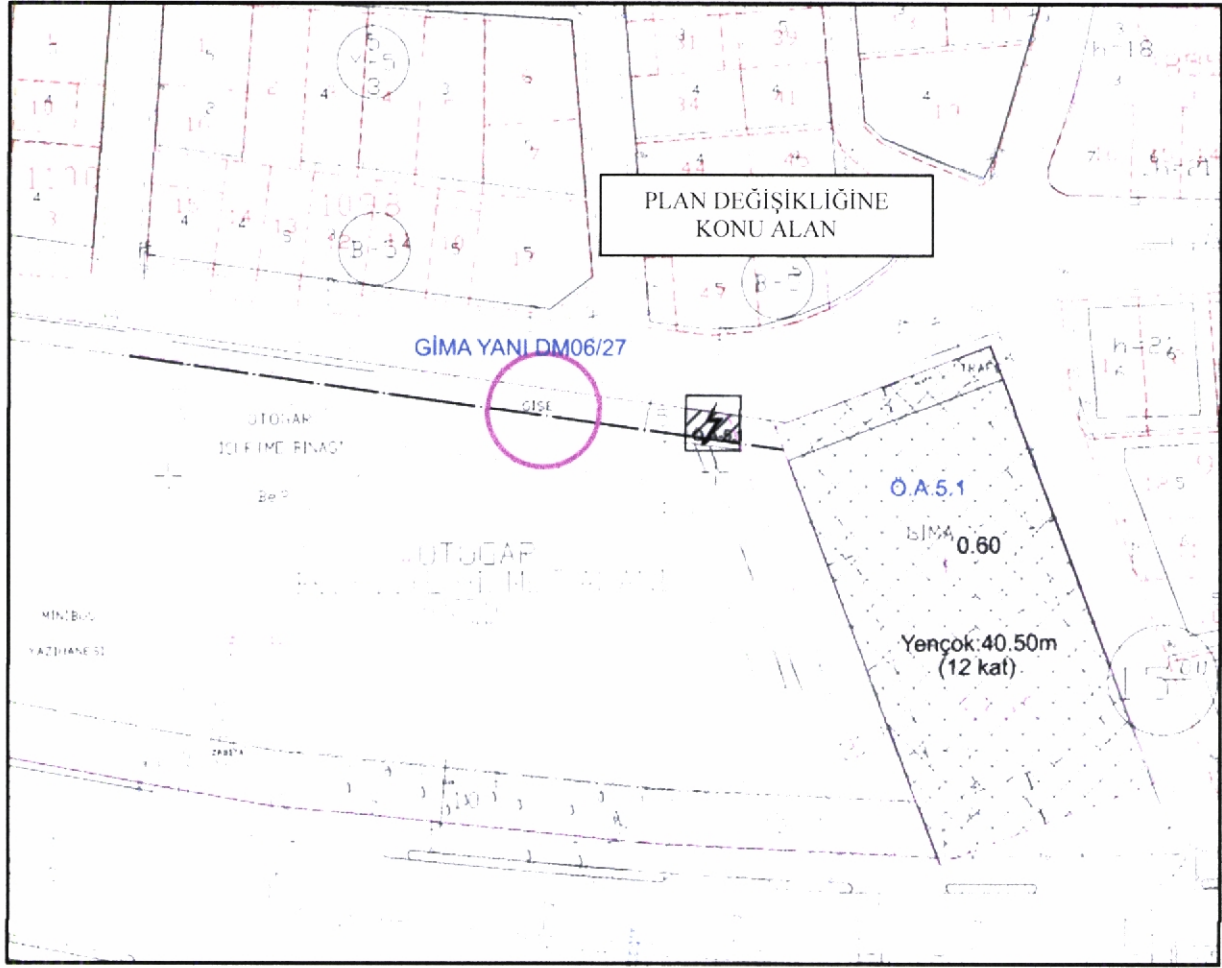
Plan değişikliğine konu olan Trafo Alanının içinde bulunduğu 5958 ada 17 parsel;

- Kuzeyinde Süleyman Sebad Caddesi,
- Güneyinde İzmir Bulvarı,
- Doğusunda Ticaret Fonksiyonlu İmar Adası,
- Batısında Akaryakıt İstasyonu,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (GİMA YANI TR) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.



Görüntü 3: Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Mevcut Uygulama İmar Planı

2.4. Topografya ve Depremsellik

Aydın İli Efeler İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Geoteknik Mühendislik, Barış Ateş ve Muhammet Tokat tarafından hazırlanmış, T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Mühendislik Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek 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

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 09.01.2025 tarih ve E-6192072 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesiinde bulunan, tapunun 5958 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kültür

48

varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.

- Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan, tapunun 5958 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda 07.09.2022 tarihli inceleme raporundan da anlaşılabilecek üzere yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazı kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, taşınmazda 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.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 04.12.2024 tarih ve E-11130436 sayılı kurum görüşünde;

- İlgi dilekçede belirtilen taşınmazlar 1/1000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı bildirilmiştir.
- İlgi dilekçeye konu taşınmazlar için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanlarını Yönetim Sistemi (SAYS) dilekçe ekinde Aplikasyon krokilerinde yer alan bilgiler esas alınarak sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığına, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 18.11.2024 tarih ve E-234495 sayılı kurum görüşü,

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki Süleyman Seba Caddesi bulunduğu belirtilmiştir. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki caddelere olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 18.11.2024 tarih ve E-234317 sayılı kurum görüşü,

- Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi 5958 ada 17 parselde (GİMA YANI DM6/TR27) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin imar adası içerisinde planlandığı belirtilmiştir. Bahse konu parselde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 10.12.2024 tarih ve E-115469 sayılı kurum görüşü

- Bahse konu alanda içme suyu ve kanalizasyon projesi bulunmakta olup ve yazı ekinde

gönderilmekte olup çalışma sırasında boru hatlarının durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği belirtilmiştir. Proje aşamasında olası kazı çalışması durumunda İdare personeli ile koordineli çalışılması gerektiği, ayrıca İdare sorumluluğunda bulunan ve yazı belirtilmeyen bir yapıya rastlanması durumunda bir zarar verilmeden İdareye 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.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 15.11.2024 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşü,

- Trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakıncası bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 23.12.2024 tarih ve E-162710 sayılı kurum görüşü,

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 20.12.2024 tarihinde 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 taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Efeler Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 13.11.2024 tarih ve E-52463 sayılı kurum görüşü,

- Söz konusu taşınmazın, imar planında trafo yeri ayrıldığı görüldüğü, ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24.3 maddesinde "*Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.*" Denildiği, söz konusu taşınmazın mülkiyeti Efeler Belediyesine ait olduğundan Belediye Emlak İstimlak Müdürlüğü de dahil ilgili tüm kurumlardan görüş alınarak hazırlatılacak olan plan değişikliği dosyası Belediye Meclisince değerlendirildiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın, 05.12.2024 tarih ve E-237381 sayılı kurum görüşü,

- Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin teknik gerekçelerinin belirtilerek ve ilgili kurum görüşlerine uygun hazırlanarak Efeler Belediyesine sunulması, Efeler Belediye Meclisi tarafından alınacak kararın ve dosyasının Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Efeler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün, bila tarih ve E-78790 sayılı kurum görüşü,

- Söz konusu Aydın İli Efeler İlçesi Kurtuluş Mahallesi 5958 ada 19 parsel Efeler Belediyesi taşınmazı olup, bölgenin ihtiyacına yönelik trafo yeri/alanı için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında mülkiyet olarak Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

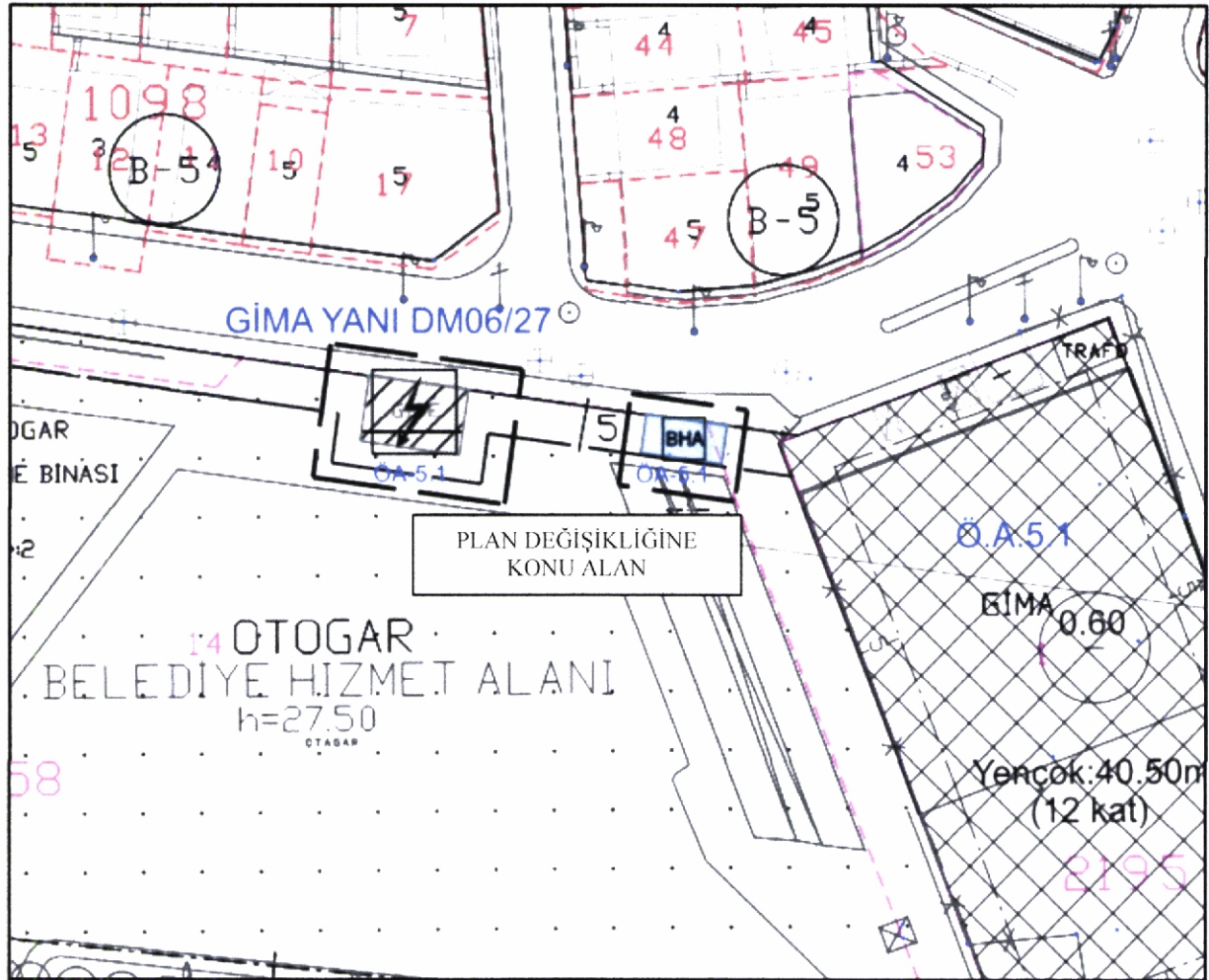
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi kentin yapılaşmasını kısmen tamamlamış olan mahallelerinden biridir. Bahse konu mahallede ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükle çalışması nedeniyle bölgenin her geçen gün artan enerji talebinin karşılayamadığı tespit edilmiştir. Bölgenin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Aynı zamanda plan değişikliğine konu olan 5958 ada 17 no.lu parsel çevresinde bulunan BHA binaların enerji ve aydınlatma ihtiyacının karşılanması talep edilmektedir. Bu kapsamda söz konusu enerji talebinin karşılanabilmesi için parselin kuzey cephesinde bulunan çekme mesafesi içerisinde trafo alanı tesis edilmesi talep edilmektedir.

Bu kapsamda; söz konusu artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına 5958 ada 17 parselin içerisinde belirlenmiş olan alan trafo alanı amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



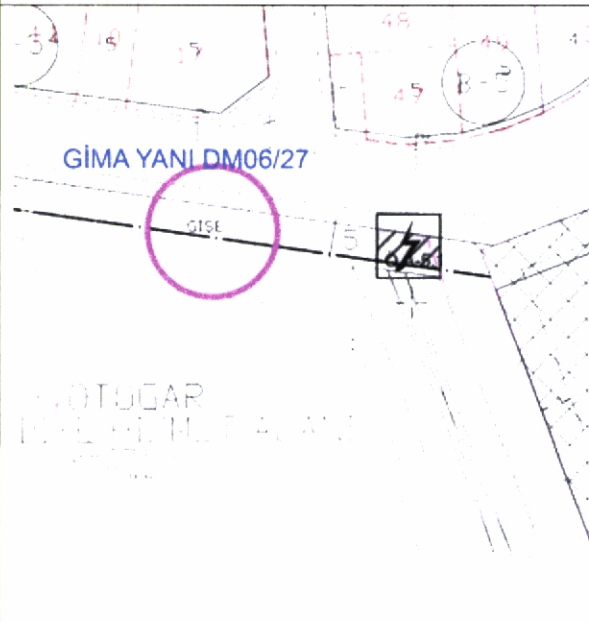
Bununla birlikte hazırlanan plan değişikliği dosyasında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 2. bendinde belirtildiği üzere "*İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.*" ilkesine dayanarak **kamu yararı** gözetilmektedir.

3.2. Plan Kararları

Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği **3.1. Plan Değişikliğinin Gerekeşesi** 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.

A

MEVCUT DURUM			ÖNERİ DURUM		
					
Fonksiyon	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)	
Trafo Alanı	49,94 m ²	--	96,00 m ²	--	
Belediye Hizmet Alanı	--	--	49,94 m ²	--	

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

4. 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-TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

3-18.02.2019 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
 Şehir ve Bölge Plancısı