

08.9.2026
07
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı 3194 Sayılı İmar
Kanunu ile ilgili olarak 5216 Sayılı
Çevre, Şehircilik ve İklim Kanunu'nun 7. maddesinin
kapsamına girmektedir.

01P-09111194

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ,
272 ADA 4 PARSELİN BATISINDA TRAFO VE 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

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.....	3
2.4. Topoğrafya ve Depremsellik.....	4
2.5. Kurum Görüşleri.....	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	6
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	6
3.2.Plan Kararları.....	7
4. PLAN NOTLARI	8



1.GİRİŞ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallerden biridir. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz çalışmalarında günlük kullanımdaki 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 iş bu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2025 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş 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

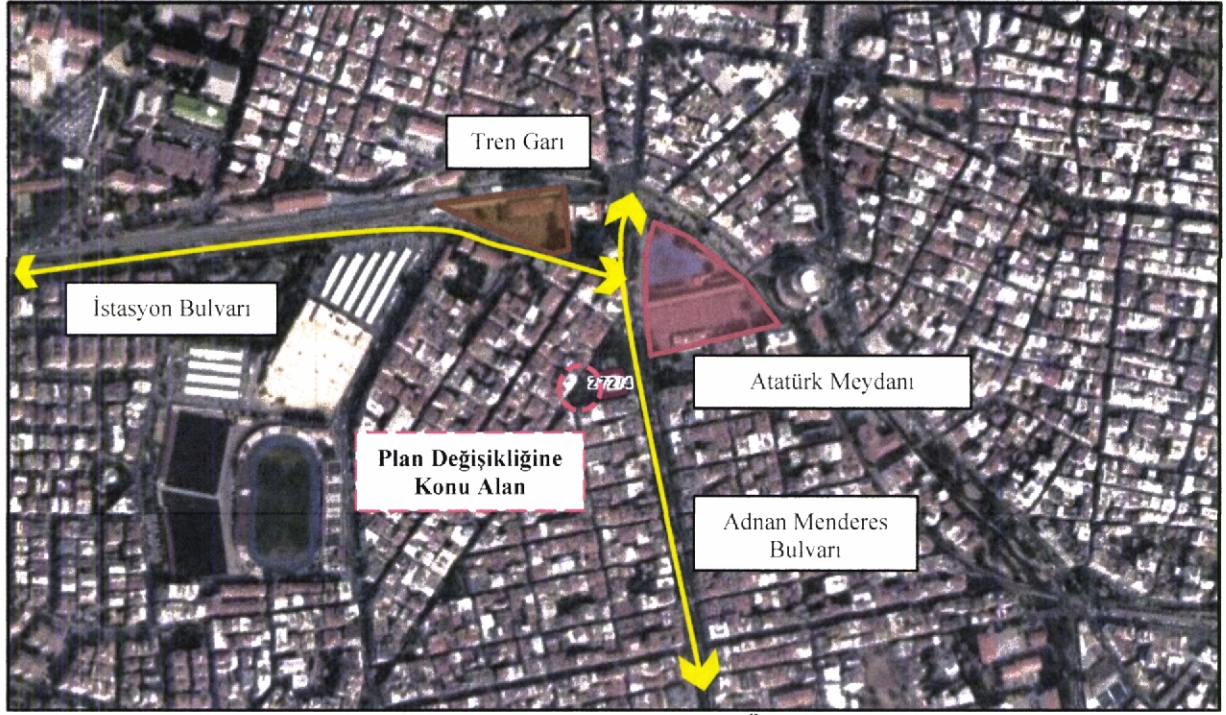
Plan değişikliğine konu alanlar; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup Görüntü 1 ve Görüntü 2’de gösterilmektedir.

Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını tamamlayan mahallelerden biri olan Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, ticaret alanları ve park alanlarının **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması, kentte sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Efeler ilçe merkezinde, Kurtuluş Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Adnan Menderes Bulvarı’nın batısında ve İstasyon Bulvarı’nın güneydoğusunda ve Atatürk Meydanı’nın güneybatısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 272 ada 4 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;

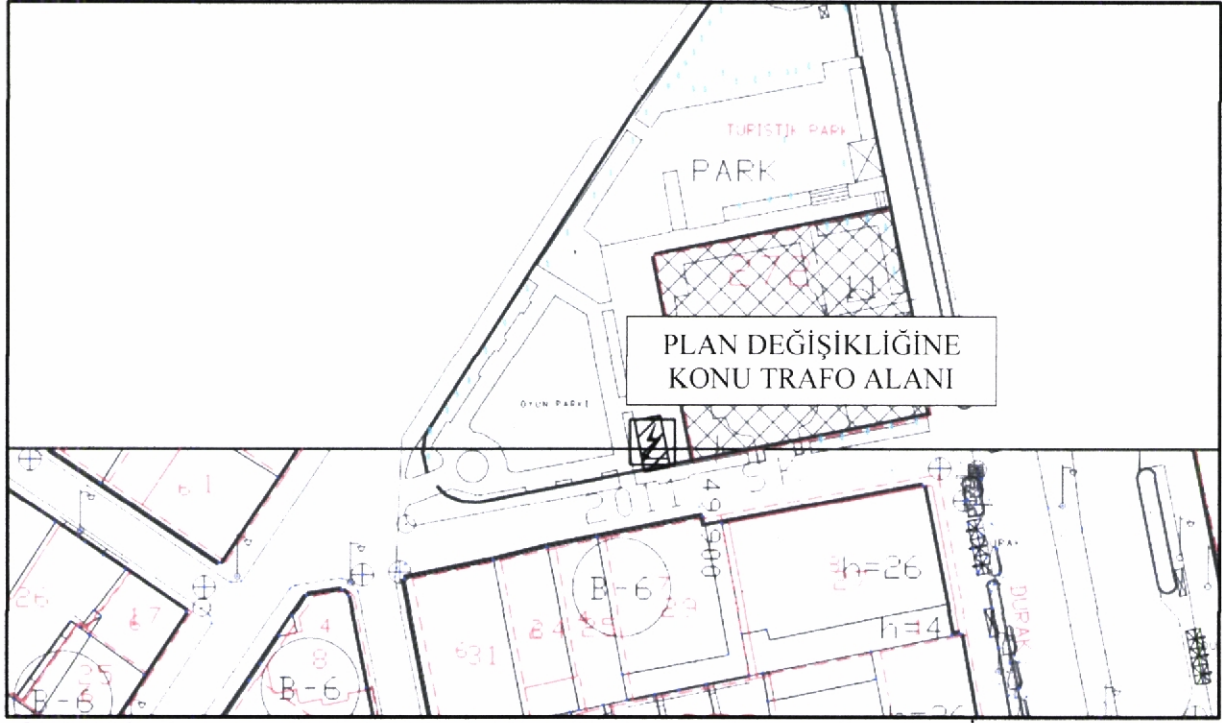
- Kuzeyinde Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Güneyinde Yaya yolu,
- Doğusunda Park Alanı,
- Batısında Taşıt Yolu ve Yaya Yolu,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

(Handwritten signature)

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (TURİSTİK PARK TR); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 19L-IV paftasında, 272 ada 4 parselin batısındaki Park Alanında bulunmaktadır.



Görüntü 3: Kurtuluş Mahallesi, 272 Ada 4 Parselin Batısına Ait Mevcut Uygulama İmar Planı (19L-IV)

2.4. Topoğrafya 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 Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 22.11.2023 tarih ve E-8010595 sayılı kurum görüşünde;

- Değişikliğe konu alanların konum bilgilerinin Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği bildirilmiştir. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşüne başvurulması

gerektiği belirtilmiştir.

- Yazı ekleri üzerinde yapılan incelemede plan değişikliğini hazırlanacağı belirtilen alanların mevcut imar planında "Park Alanı" arazi kullanım kararı geliştirilen alan içerisinde bulunduğu bildirilmiştir. İmar Planı Değişikliği tanım ve uygulama usulleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Ek Maddesinde belirlenmekte olup 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "1,2,3(a,b)" hükmü bulunmakta olup planlama sürecinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonuna ve mer'i mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 08.03.2024 tarih ve E-4853348 sayılı kurum görüşünde,

- Müdürlük arşiv kayıtlarında ve yerinde yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 272 ada, 4 nolu parselin batısında park içerisinde yapılmak istenen T1, T2, T3, T4 noktalarıyla sınırlandırılmış alan içerisinde herhangi bir sit/tek yapı ölçeğinde kültür varlığı veya izine rastlanılmadığı ve Müdürlükçe yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı bildirilmiştir.
- Ancak söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılacak her türlü iş ve işlem esnasında, taşınır-taşınmaz kültür varlığı veya izine rastlanıldığında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu 4. Maddesi gereğince en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 23.11.2023 tarih ve E-183952 sayılı kurum görüşünde,

- Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 parselin batısındaki park alanı içerisine tesis edilmesi planlanan trafo alanının mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yaya yollarına uyularak (değişiklik yapılmadan) park alanı içerisinde yapılması ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi tarafından yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 16.06.2025 tarih ve E-134772 sayılı kurum görüşünde,

- Bahse konu alanın 2011 Sokak ve Cumhuriyet Caddesinde içmesuyu ve kanalizasyon hatları ayrıca Adnan Menderes Bulvarında içmesuyu, kanalizasyon ve yağmur suyu hatlarının bulunmakta olduğu sayısal verileri bulunmadığı bildirilmiştir. Olası arıza durumunda mevcut hatlara İdare tarafından bakım onarım amacı ile müdahale edilmek üzere çalışma yapılabileceği bildirilmiştir. Proje çalışma sırasında mevcutta bulunan hatların durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca İdare sorumluluğunda bulunan yazıda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda İdareye bilgi verilmesi

ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği vurgulanmıştır. Trafo alanı plan değişikliğinde kesin kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 22.05.2024 tarih ve E-207364 sayılı kurum görüşünde,

- Bahsi geçen parselde Daire Başkanlığı sorumluluğunda Adnan Menderes Bulvarı bulunduğu belirtilmiştir. Yapılacak değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki bulvarlara ait kaldırım, tretuvar ve bulvar genişlikleri, kot ve çekme mesafeleri korunarak Belediye İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 15.08.2023 tarih ve 23210002002124 sayılı kurum görüşünde,

- Yapılması planlanan plan değişikliğine yönelik herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 05.01.2024 tarih ve E-8385747 sayılı kurum görüşünde,

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 03.01.2024 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. Bu kapsamda, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda söz konusu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Efeler Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün, 30.09.2024 tarih ve E-48439 sayılı kurum görüşünde,

- Söz konusu plan değişikliği çalışması yapılacak alanda Belediye mülkiyeti bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Efeler Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 04.09.2025 tarih ve E-77375 sayılı kurum görüşünde,

- -Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin ve ilgili danıştay kararlarının uygulanması,
-Tescilli bina karşısında yer alan park alanı olduğu,
- Belirtilen alanda taşınabilir turuncgiller ağaçlarının bulunduğu,
Yukarıda bahsedilen ve yürürlükteki ilgili tüm mevzuatın uygulanarak, yerinde birlikte değerlendirilen, mevcut trafonun ekte sunulan krokide belirtilen ve en uygun alanın parkın güney batı köşesindeki alana taşınabileceği 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

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.

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Trafo Alanı(TURİSTİK PARK ALTI TR)	24,22	24 m ²
Park Alanı	--	24,22 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 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı