

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.64.2026
Tarih ve 88..... Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: ...UİP-091120311.....

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, IŞIKLI MAHALLESİ,
197 ADA 1 PARSELİN BATISINDAKİ TRAFİKO ALANI VE
196 ADA 1 PARSELİN BATISINDA PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2026
Tarih ve 11..... Sayılı Kararı İle
uygun görülmüştür.



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.....	4
2.3. Mevcut Durum.....	4
2.4. Topoğrafya ve Depremsellik.....	4
2.5. Kurum Görüşleri.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	7
3.2.Plan Kararları.....	8
4. PLAN NOTLAR.....	9

CS

1.GİRİŞ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı 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 işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2025 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı 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, Işıklı Mahallesi, 197 ada 1 numaralı parselin batısındaki park alanında ve 196 ada 1 parselin batısında yaya yoluna isabet etmektedir.

Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Işıklı Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, iş yerleri ve kamu 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 alan; Efeler ilçe merkezinin batısında, Işıklı Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; İzmir-Aydın otoyolunun doğusunda, Güneybatı Otoyol Caddesinin güneyinde ve Başakşehir Kolejinin güneyinde bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Işıklı Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 197 ada 1 numaralı parselin batısındaki, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Işıklı Mahallesi, 196 ada 1 parselin batısındaki yaya yolunda bulunmaktadır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

CS

2.2. Fiziksel Veriler

Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan Trafo Alanının;

- Kuzeyinde Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Güneyinde 10m Taşıt Yolu,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Yaya Yolu ve Konut Alanı,

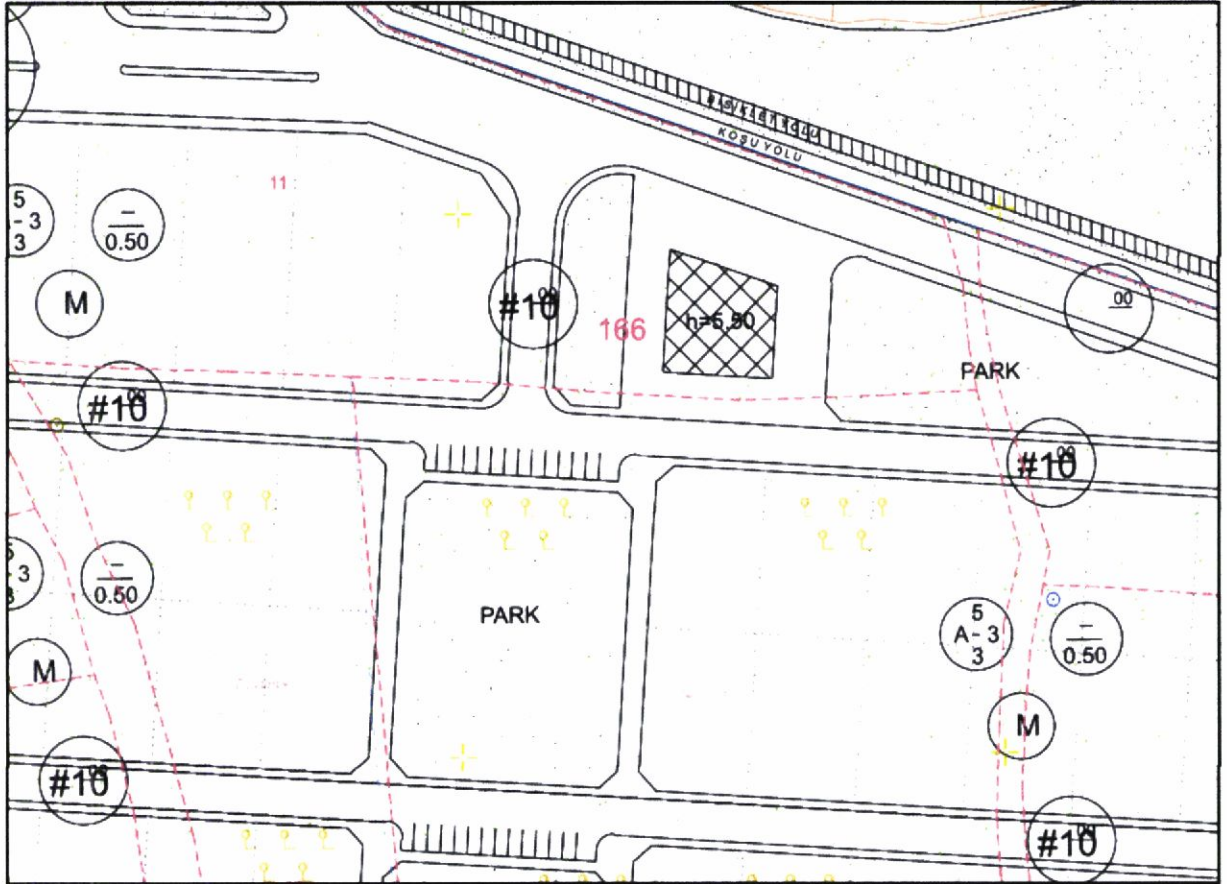
Park Alanının;

- Kuzeyinde Güneybatı Otoyol Caddesi,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Otopark Alanı,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Ticaret Alanı,
- Batısında Park Alanı ve Taşıt Yolu, yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park alanında kalmaktadır.

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında yaya yolunda kalmaktadır.



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

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

Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 197 ada 7 parselin batısında ve 196 ada 1 parselin batısında yapılması planlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 29.07.2024 tarih/ E-5463771 ve 04.06.2025 tarih/ E-6832016 sayılı kurum görüşlerinde;

- Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi'nde 196 ada 1 parsel batısı ve 197 ada 1 parsel batısı (sehven 193 ada 8 parsel doğusu), yazı ekinde yer alan koordinatlı krokilerde işaretli alanların herhangi bir sit içerisinde yer almadıkları ve tescil kayıtlarının bulunmadığı, üzerlerinde herhangi bir tescilli taşınmaz olmadığı ve tescilli yapı koruma alanında kalmadıkları tespit edilmiştir.
- Müdürlüğün 03.06.2025 tarih ve 3483739 kayıtlı inceleme raporu ve 24.07.2024 tarih ve 2826649 sayılı inceleme raporlarından da anlaşılacağı üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazınız eki haritada sınırları gösterilen trafo yeri/alanının üzerinde yapılan yüzey incelemesinde, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı belirtildiğinden; söz konusu alanlarda uygulama imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Müdürlükçe sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- Ancak, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi kapsamında, söz konusu taşınmazda yapılacak fiziki ve inşai müdahaleler sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması durumunda, her türlü fiziki ve inşai müdahalenin durdurularak, ivedilikle en yakın Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğe bildirimde bulunulması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 25.03.2025 tarih/ E-12116667 ve 02.02.2024 tarih ve E-8643224 sayılı kurum görüşlerinde

- Yapılan incelemede, ilgi yazıda bahsi geçen alanların, Aydın-Muğla- Denizli Planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre incelendiğinde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımlı alanda kaldığı bildirilmiştir. Bu kullanım kararlarına sahip alanlarda Çevre Düzeni Planının ilgili hükümleri geçerlidir.
- Alanın konum bilgilerinin Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması

neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. 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 Müdürlüğünün görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın; 29.09.2025 tarih ve E-284264 sayılı kurum görüşünde;

- -197 ada 1 parsel batısında (BAŞAK KOLEJİ GÜNEYİ TR) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin Park Alanında kaldığı,
- -196 ada 1 parsel batısında planlanan (EŞ DEĞER ALAN) Eş Değer Alanın yaya yolunda planlandığı belirtilmiştir.
- Bahse konu alanlarda yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği bildirilmiştir.

21.11.2025 tarih ve E-293979 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanlarla ilgili 29.09.2025 tarih ve 284264 sayılı kurum görüşünün geçerli olduğu bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün; 29.04.2025 tarih/ E-129227 ve 02.05.2024 tarih/ E-94580 sayılı kurum görüşlerinde;

- Bahse konu Işıklı Mahallesi 197 ada 1 parsel batısında yapılan incelemede, içme suyu ve kanalizasyon hatları içi İlçe Şefliği ile koordineli çalışılması uygun görüldüğü belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir proje çalışmasının bulunmadığı, ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Bahse konu Işıklı 196 ada 1 parsel batısında içme suyu hattı bulunmakta, trafo yerinin güney kısmından da kanalizasyon hattı geçmekte olup plan değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak İdare sorumluluğunda bulunan herhangi bir yapıya rastlanması durumunda idaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği belirtilmiştir. Plan çalışması ile ilgili kesin kararın İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 08.04.2025 tarih/ E-256872 ve 19.01.2024 tarih/ E-192790 sayılı kurum görüşlerinde;

- Bahsi geçen 196 ada 1 parsel cepesinde ve 197 ada 1 parsel batısında Daire Başkanlığı sorumluluğunda mevcut yol tesisimiz bulunmadığı Daire Başkanlığı sorumluluğundaki cadde ve bulvarlara ait genişlikler ve çekme mesafeleri ile bu cadde ve bulvarlara ait tretuvar ve kaldırım kotları ve genişlikler korunarak, Belediye, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Enerya Gaz Dağıtım A.Ş.'nin; 24.01.2024 tarih/2024.2100.01 ve 25.03.2025 tarih/2025.2100.01 sayılı kurum görüşlerinde;

- Tesis edilmesi planlanan trafo alanında bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün; 29.07.2024 tarih/ E-5463771 ve 04.06.2025 tarih/E-6832016 sayılı kurum görüşlerinde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 23.05.2025 ve 02.09.2025 tarihlerinde 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, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 24.09.2025 tarih ve E-78797 sayılı kurum görüşünde;

- Işıklı Mahallesi 197 ada 1 parsel batısında parkta (BAŞAK KOLEJİ GÜNEYİ TR) plan değişikliği teklifinde, yerinde yapılan incelemede henüz park projesinin hazırlanmadığı ve söz konusu alanda ağaç bulunmadığı belirtilmiştir. Park alanında önerilen yerin uygun olduğu bildirilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi

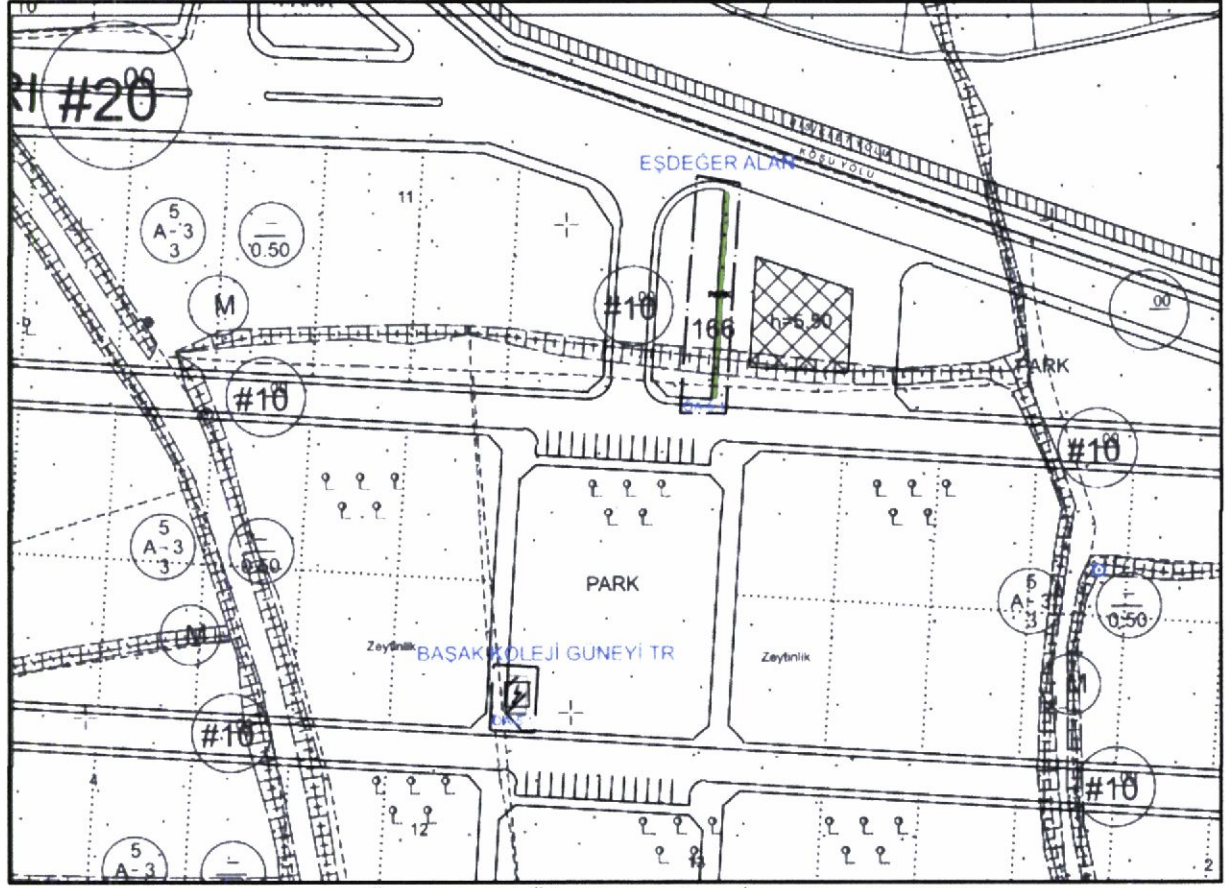
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım 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 yükte 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 Işıklı Mahallesi, 197 ada 1 parselin batısında yer alan park alanında 8m x 4m ebatlarında Trafo Alanı belirlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

Yürürlükte bulunan imar planında Park Alanında yapılması planlanan trafo alanı plan değişikliği ile söz konusu alana eş değer alan planlama alanının kuzeyinde bulunan 196 ada 1 parselin batısında yaya yolu plan değişikliği ile 42,41 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 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Işıklı Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gereğesi bölümde 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.

LB

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Trafo Alanı	--	32
Park Alanı	--	42,41

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.

3-18.02.2019 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
 Şehir ve Bölge Plancısı