

2021

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, KALFAKÖY MAH.,  
102 ADA 25 PARSEL, TRAFİKO ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Şubesi 16.06.2022  
Tarih ve 195 sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 18 maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı  
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin  
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: .....VİP: 03052044



**EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD ŞTİ.**  
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1Efeler/AYDIN  
Tel&Faks:0.256.2144195www.epam.com.tr

## İçindekiler

<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>3</b>
1.1. Amaç-Kapsam .....	3
<b>2. PLANLAMA ALANIGENELÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>3</b>
2.1. Kentiçindeki yeri .....	3
2.2. FizikselVeriler .....	4
2.3. MevcutDurum .....	5
2.4. TopoğrafyaveDepremsellik .....	5
2.5. KurumGörüşleri .....	5
<b>3. PLANDEĞİŞİKLİĞİ</b> .....	<b>6</b>
3.1. PlanDeğişikliğininGerekçesi .....	6
3.2. PlanKararları .....	7
<b>4. PLANNOTLARI</b> .....	<b>7</b>
<b>5. EKLER</b> .....	<b>8</b>
5.1. Aydın Adnan Menderes Üniversitesi RektörlüğüKurumGörüşü .....	8
5.2. Aydın Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	10
5.3. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge KuruluMüdürlüğü .....	12

## 1.GİRİŞ

Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi, 102 ada 25 parselde bulunan taşınmaz maliki Adnan Menderes Üniversitesi Yurt Alanı içerisinde elektrik enerjisi ihtiyacının bulunduğunu ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye bildirmiştir. Bu kapsamda söz konusu talebi karşılamaya yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından söz konusu parselde trafo alanı yer seçimi yapılmıştır.

Bu doğrultuda işbu rapor, EPAM Planlama Müh. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından, 2021 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi, Trafo Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy 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 alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi 102 ada 25 parsel içerisinde mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Yurt Alanı fonksiyonu kazandırılmış alanda bulunmaktadır. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Kalfaköy Mahallesi sınırları içerisindeki üniversite alanları başta olmak üzere işbu rapora konu plan değişikliği yapılan parselin elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi, bölgede sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesi ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANI GENELÖZELLİKLERİ

### 2.1. Kent İçindeki yeri

Plan değişikliğine konu alan; Efeler İlçe merkezinin kuzeyinde, Kalfaköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Adnan Menderes Üniversitesi Merkez Kampüsü içerisinde, yeni inşa edilen yurt alanının kuzeybatı köşesinde yani 102 ada 25 parsel köşesine isabet etmektedir(Şekil 1).

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yurt Alanı olarak planlı alan içerisine isabet etmektedir.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uzaktan Uydu Görüntüsü



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Yakından Uydu Görüntüsü

## 2.2. Fiziksel Veriler

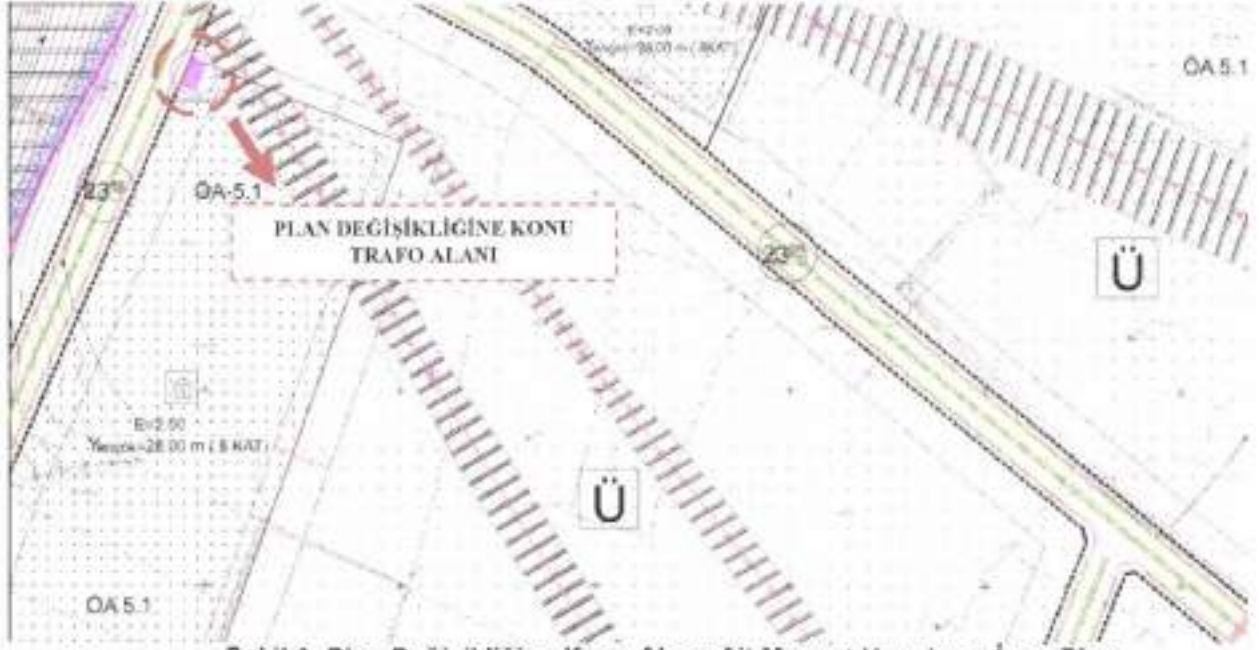
Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresi kısmen yapılaşmış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan **Trafo Alanının**;

- Kuzeyinde Üniversite Alanı,
- Güneyinde Yurt Alanı,
- Doğusunda Yurt Alanı ve Üniversite Alanı,
- Batısında 23 metrelik İmar Yolu bulunmaktadır.

VB

### 2.3. Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu trafo alanının isabet ettiği alan, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Yurt Alanı içerisinde kalmaktadır.



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

### 2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Trafo alanı Efeler kent bütünü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Geoteknik Mühendislik Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önemli Alan (ÖA-5.1) sınıfında yer almakta olup söz konusu ÖA-5.1 olarak tanımlanan alanlar önlem alınabilecek nitelikte sorunlu alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu plan değişikliğinde Yerleşime Uygunluk "ÖA-5.1" simgesi ile gösterilmiştir.

### 2.5. Kurum Görüşleri

Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi 102 ada 25 parselde kalan yurt alanı içerisinde tesis edilmesini gerekli kılan plan çalışmasına altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

- T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 10.10.2021 tarih ve E- 52623597 sayılı kurum görüşü,
- T.C. Aydın Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 25.10.2021 tarih ve E- 92276497 sayılı kurum görüşü,
- Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Rektörlüğü'nün, 02.11.2021 tarih ve 45214 sayılı kurum görüşü,

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.10.2021 tarih ve E- 52623597 sayılı yazısında; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. Maddesi kapsamında

bahse konu tapunun arşiv kayıtları doğrultusunda herhangi bir sit alanı içerisinde yer almadığı ve bir tescilli taşınmazın bulunmadığı belirtilmektedir.

Bahse konu kanunun 4. Maddesi kapsamında; söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılacak fiziki ve inşai müdahale sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı ve taşınır tabiat varlığına rastlanması durumunda, her türlü fiziki ve inşai müdahalenin durdurularak, ivedilikle en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** 25.10.2021 tarih ve E-92276497 yazısında; plan değişikliğine konu alanın 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmadığı belirtilmektedir.

Söz konusu parselin Bakanlığın, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün sistemindeki sorgulama neticesinde Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı görülmüştür. 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'nün görüşüne başvurulması gerekmektedir. Söz konusu taşınmaz 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

Bahsi geçen imar planı değişiklik işlemlerinde ve plan değişikliği sonrasında sahalarda yürütülecek faaliyetlerde İmar Kanunu, Çevre Düzeni Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Çevre Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmeliklere uygun yürütülmesi gereken izin ve onayların alınması hususları vurgulanmaktadır.

**Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Rektörlüğü'nün**, 02.11.2021 tarih ve 45214 sayılı yazısında Üniversitenin 13.10.2021 tarih ve 2021-21 sayılı oturumunda alınan (XLIV) karar doğrultusunda, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 'uncu maddesi kapsamında, trafo için uygun görülen 135m<sup>2</sup>'lik alanın bedeli karşılığında kamulaştırılmasına yönelik muvafakatın verilmesi uygun görülmüştür şeklinde bildirilmiştir.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi yapılaşmasını tamamlamak üzere olan mahallelerinden biridir. Plan değişikliğine konu trafo alanı, Yurt Alanı olarak planlı olup kamusal mülkiyete isabet etmektedir. Bu kapsamda; 102 ada 25 parselin kuzeybatı köşesinde enerji ve aydınlatma ihtiyacının karşılanması talep edilmektedir.


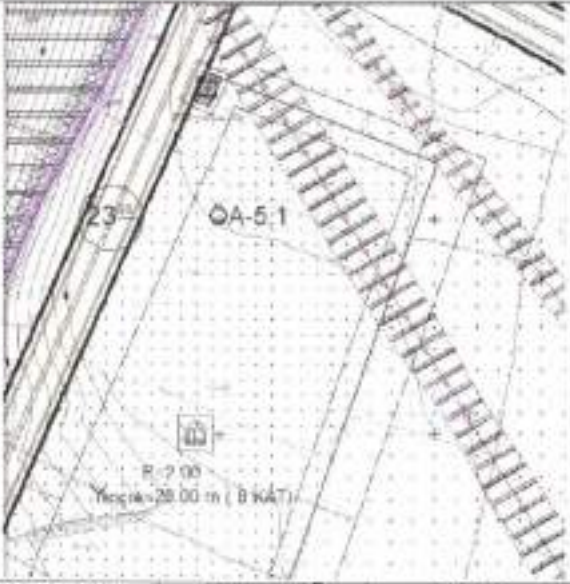
Bu doğrultuda söz konusu parsel içerisindeki binaların aydınlatma ve elektrik ihtiyacının olduğunu yetkili dağıtım şirketine bildirilmiştir. Bu çerçevede söz konusu yurt alanı kullanıcılarının talebinin karşılanması adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalıştığı için söz konusu talebin mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Talebin karşılanabilmesi için bölgede yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir. Bu doğrultuda; söz konusu talebin karşılanabilmesi adına 102 ada 25 parselin içerisinde yer alan Yurt Alanında trafo alanı planlanmıştır.

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

Kalfaköy Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi bölümünde aktarılan gerekçeler ve bahsi geçen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; taşınmaz maliklerinin 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.

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM		
				
Fonksiyon	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Yurt Alanı	43280,58	100,00	43145,58	99,68
Trafo Alanı	--	--	135,00	0,32
TOPLAM	43280,58	100,00	43280,58	100,00

Tablo 1: Mevcut - Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

### 4. PLANNOTLARI

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 MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN EFELER İLÇESİ, NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİNE ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

  
AHMETSALKIM  
Şehir ve Bölge Plancısı

*Handwritten signature*





## 5.2. Aydın Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Evrak Kayıt ve Sayısı: 11/11/2021-46351 T.C.  
AYDIN VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı :E-92276497-622.02-2053058

25.10.2021

Konu :Kalfaköy Mah. 125 ada 25 parsel  
(ÜNİVERSİTE KÖK) Trafo Yeri Plan  
Tadilat Hk.

### ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE

İlgi : 22.09.2021 tarihli ve 0109004635300012-E.29727 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesi 125 ada, 25 parselin içerisinde bulunan yüksek öğretim tesisi içerisinde tesis edilmesi planlanan "Üniversite KÖK" no.lu beton köşk trafo yer alanı ihtiyacına yönelik 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılabacağı belirtilerek konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınız ve ekleri üzerinde yapılan incelemede; ilgi yazınızda, Kalfaköy Mahallesi, 125 ada, 25 parsel no.lu taşınmazla ilişkin görüş talep edildiği, Kalfaköy Mahallesi, bu ada ve parsel numaralı herhangi bir taşınmazla rastlanmadığı ancak ilgi yazıya ait ekte yer alan aplikasyon krokisinden, plan değişikliğine konu taşınmazın, Kalfaköy Mahallesi, 102 ada, 25 parsel no.lu taşınmaz olabileceği anlaşılmıştır.

İlgi yazı ekinde konum bilgileri yer alan, 102 ada, 25 parsel no.lu taşınmazın, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1:100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı üzerine aktarılması ile yapılan inceleme neticesinde "Teknoloji Geliştirme Bölgesi" kullanım kararı getirilen alanda kaldığı anlaşılmıştır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek deşil, saps ve yasal eylemler dikkate alınarak keskinleştirilir."

"7.43. Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/hayza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir" kararının bulunması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine sayılarak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amaç dışında kullanılamazlar."



*Yıkma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik maddeleri içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun alan tesisde bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi belirlenir.” genel hükümleri,*

*“Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve Teknoparklar” başlığı altında,*

*“8.26.1. Yapılışına koşulları, 4691 sayılı teknoloji geliştirme bölgeleri kanunu uyarınca hazırlanacak alt ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planlarında belirlenecektir.” uygulama hükümleri bulunmaktadır*

İlgi yazınız ekinde belirtilen taşınmaz (Kalkaköy Mah., 102 ada, 25 parsel) nit konum bilgileri Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Tabiat Varlıklarını Koruma Bilgi Sisteminde (TVKBS) sorgulanması neticesinde, ilgi yazınız ekinde koordinatları verilen alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak, 2563 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 görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmaz(Kalkaköy Mah., 102 ada, 25 parsel), 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır

Bahsi geçen imar planı değişiklik işlemlerinde ve plan değişikliği sonrasında sahada yürütülecek faaliyetlerde İmar Kanunu, Çevre Düzeni Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Çevre Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmeliklere uygun yürütülmesi ve gereken izin ve onayların alınması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Talha AL  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü



### 5.3. Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



T.C.  
KùLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kùltür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-52623597-165.02.04-1791082  
Konu : Kalfaköy Mah. 125 ada 25 parsel  
(UNİVERSİTE KÖK) Trafo Yeri Planı  
Tadilat İhk.

10.10.2021

#### ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.NE

İlgi : Adm Elektrik Dağıtım A.Ş.nin 22.09.2021 tarihli ve 0109004635300012-E.29659 sayılı yazısı

İlgi yazınız ile, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesiinde bulunan ve tapununun 125 ada, 25 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan yüksek öğretim tesisi içerisinde tesis edilmesi planlanan "Univesite KÖK" nolu beton köşk trafo yeri ileticisine yönelik 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıkları açısından Kurtulmuş görüşünün otuz gün içerisinde bildirilmesi istenmiştir. Ancak ilgi yazınız ekinde tarafınıza iletilen aplikasyon krokisi ile söz konusu talebinizin 102 ada 25 parselde ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

Müdürlüğümüzte arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kalfaköy Mahallesiinde bulunan ve tapununun 102 ada, 25 parselinde kayıtlı taşınmazın kùltür varlıkları yönünden güncümüz itibarıyla herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzte 07.10.2021 tarihli ve 980161 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüzte uzmanlarımızca ilgi yazınız ekinde sınırları gösterilen taşınmaz üzerinde yapılan yüzey incelemeinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınmaz taşınmaz kùltür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmaza yönelik imar planının yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kùltür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınmaz taşınmaz kùltür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği çalışmaları durdurularak en yakın nitze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ömer KALIN  
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imarla onaylanmıştır.  
Doküman Kodu: 729 (BES-D)35-40D:94B1-F709/007E0B  
Vergi Sicil No: Mersis No:06700100  
Telefon No: (256) 213 77 87 - Bağlıcağı No: (256) 213 45 11  
e-posta: aydin@klttr.gov.tr / aydin@turizm.gov.tr  
www.klttr.gov.tr / www.turizm.gov.tr

Doküman Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr>  
Bilgi için: Ötelim ÖZEL EKU  
Sistem Planlama



Türkiye