

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2026
Tarih ve 258 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi
b bendisi gereğince onaylanmıştır.

PIN: 44P-09/113754

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ,
1593 ADA 20 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TRAFO ALANI VE
2326 ADA 1 PARSELİN BATISINDA PARK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Efeler Belediye Meclisinin 02.06.2026
Tarih ve 66 Sayılı Kararı ile
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 İçindeki Yeri	2
2.2. Fiziksel Veriler.....	4
2.3. Mevcut Durum.....	4
2.4. Topoğrafya ve Depremsellik.....	5
2.5. Kurum Görüşleri	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	9
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	9
3.2.Plan Kararları.....	10
4. PLAN NOTLARI	12



1.GİRİŞ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet 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, 2026 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Trafo ve Park Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet 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

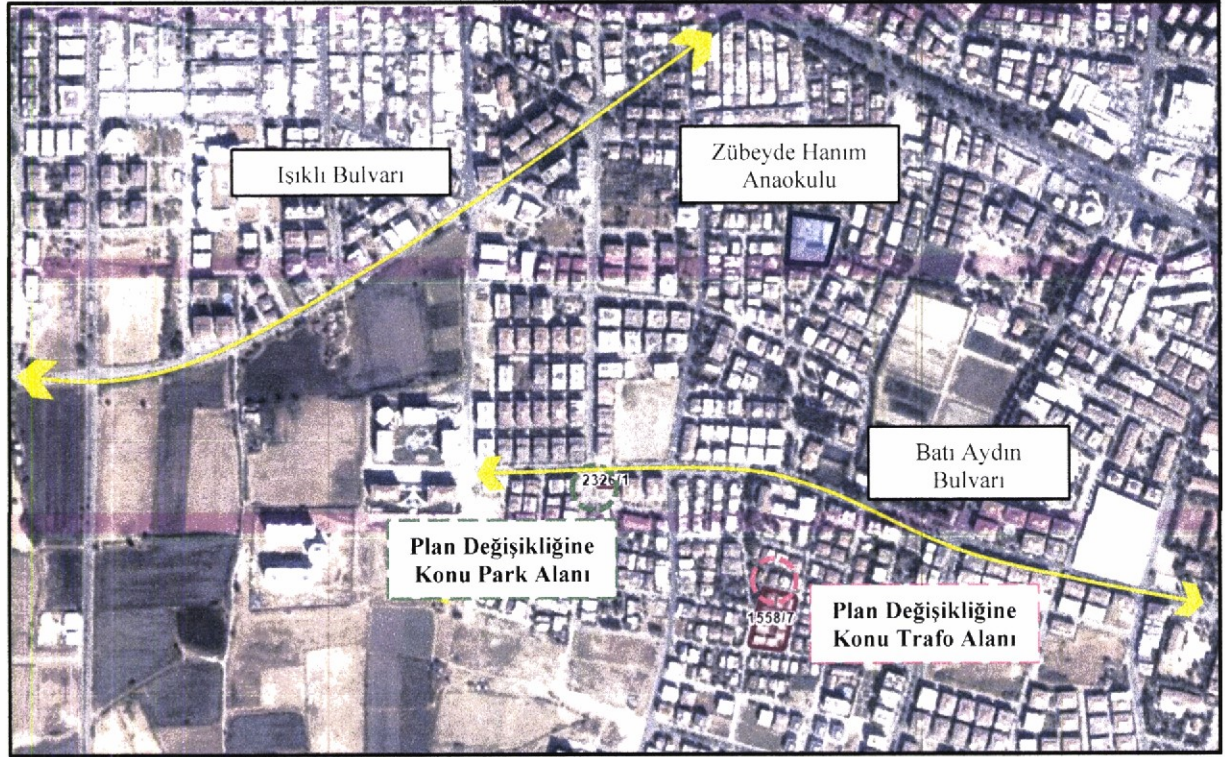
Plan değişikliğine konu alanlar; Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1593 ada 20 numaralı parselin güneyindeki park alanında ve 2326 ada 1 parselin batısında yaya yoluna isabet etmektedir.

Hazırlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Cumhuriyet 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.

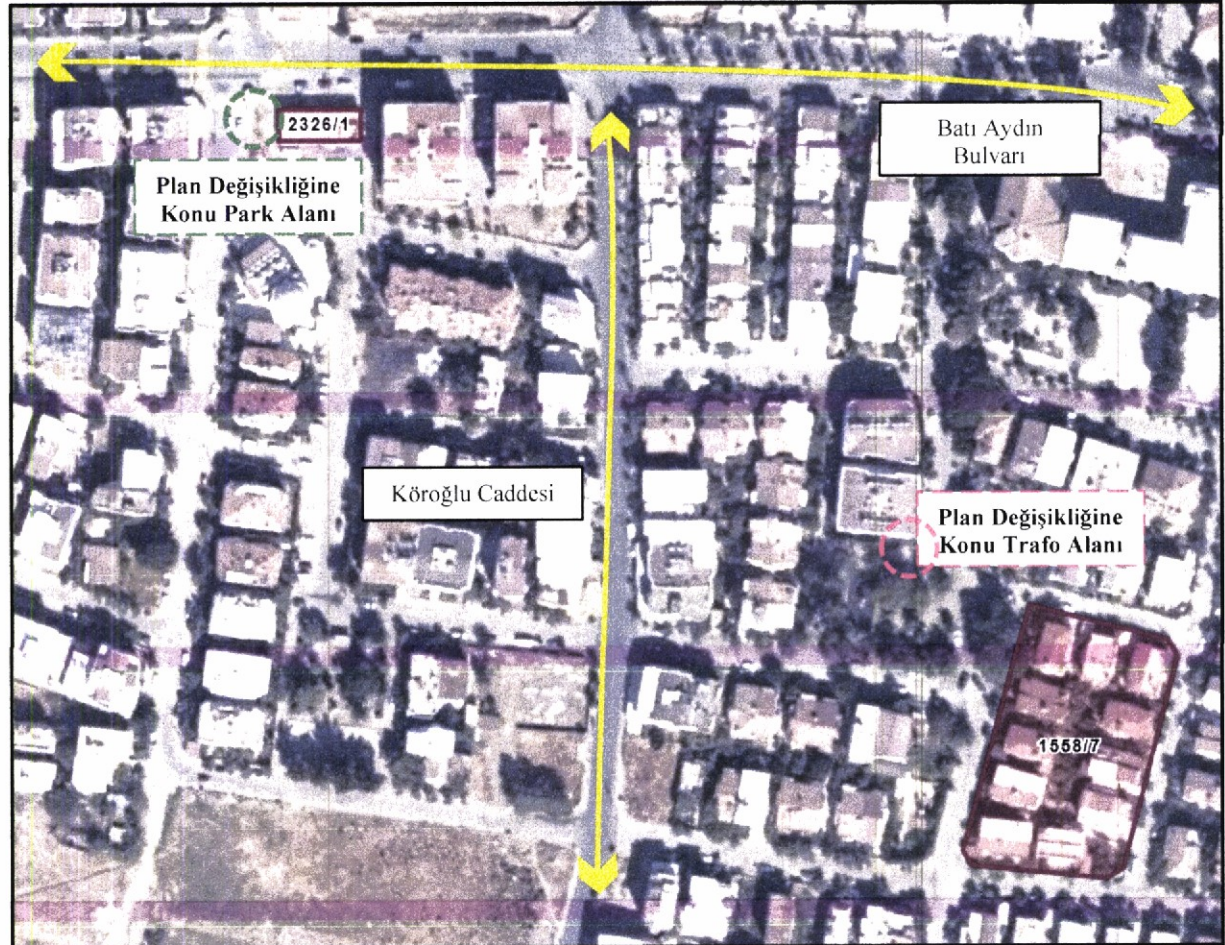
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Efeler ilçe merkezinin güneybatısında, Cumhuriyet Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Işıklı Bulvarı'nın doğusunda, Batı Aydın Bulvarının güneyinde ve Seyhan Yaşamkent Sitesinin güneydoğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 1593 ada 20 numaralı parselin güneyindeki, park alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu olan park alanı ise, Cumhuriyet Mahallesi, 2326 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

18

2.2. Fiziksel Veriler

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

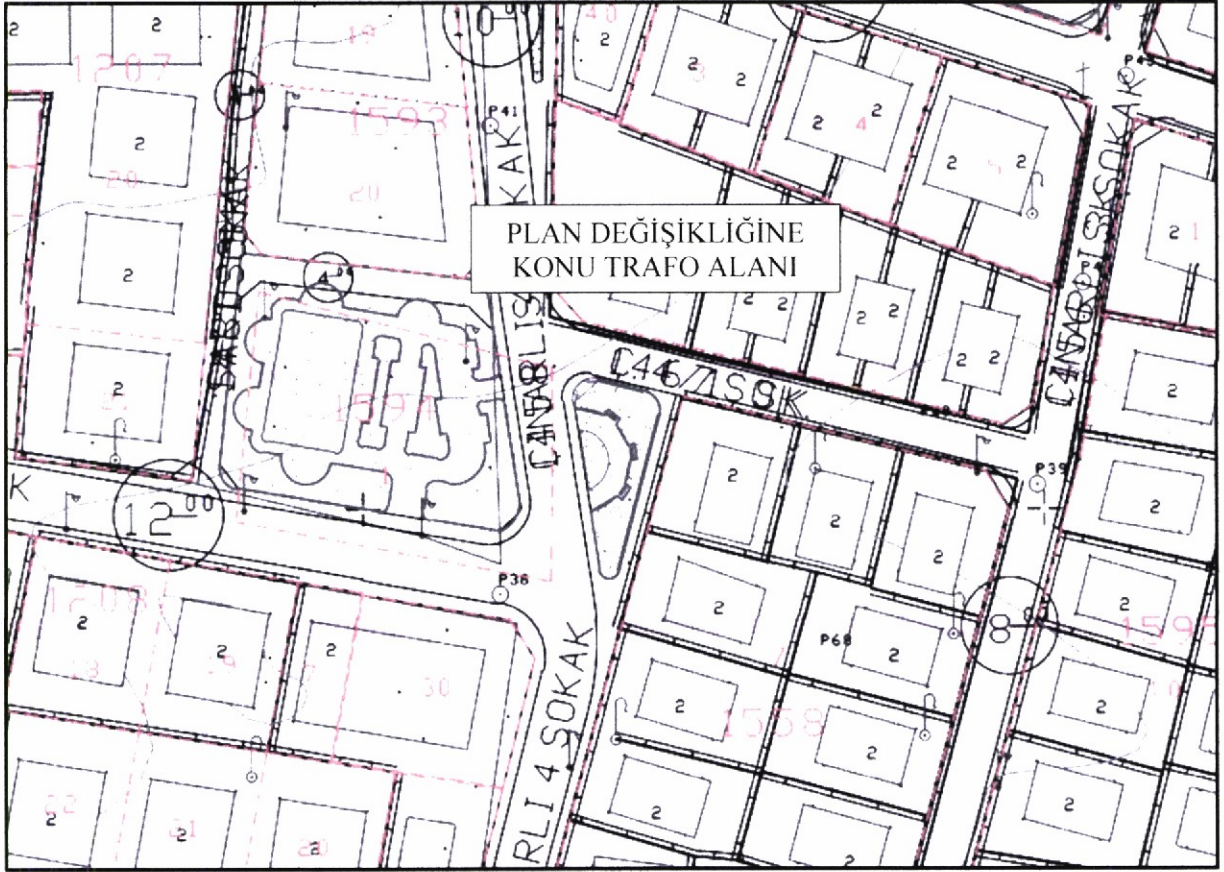
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Doğusunda Taşıt Yolu ve Park Alanı,
- Batısında Park Alanı ve Yaya Yolu,

Park Alanının;

- Kuzeyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
 - Güneyinde Taşıt Yolu ve Cami Alanı,
 - Doğusunda Yaya Yolu ve Ticaret Alanı,
 - Batısında Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

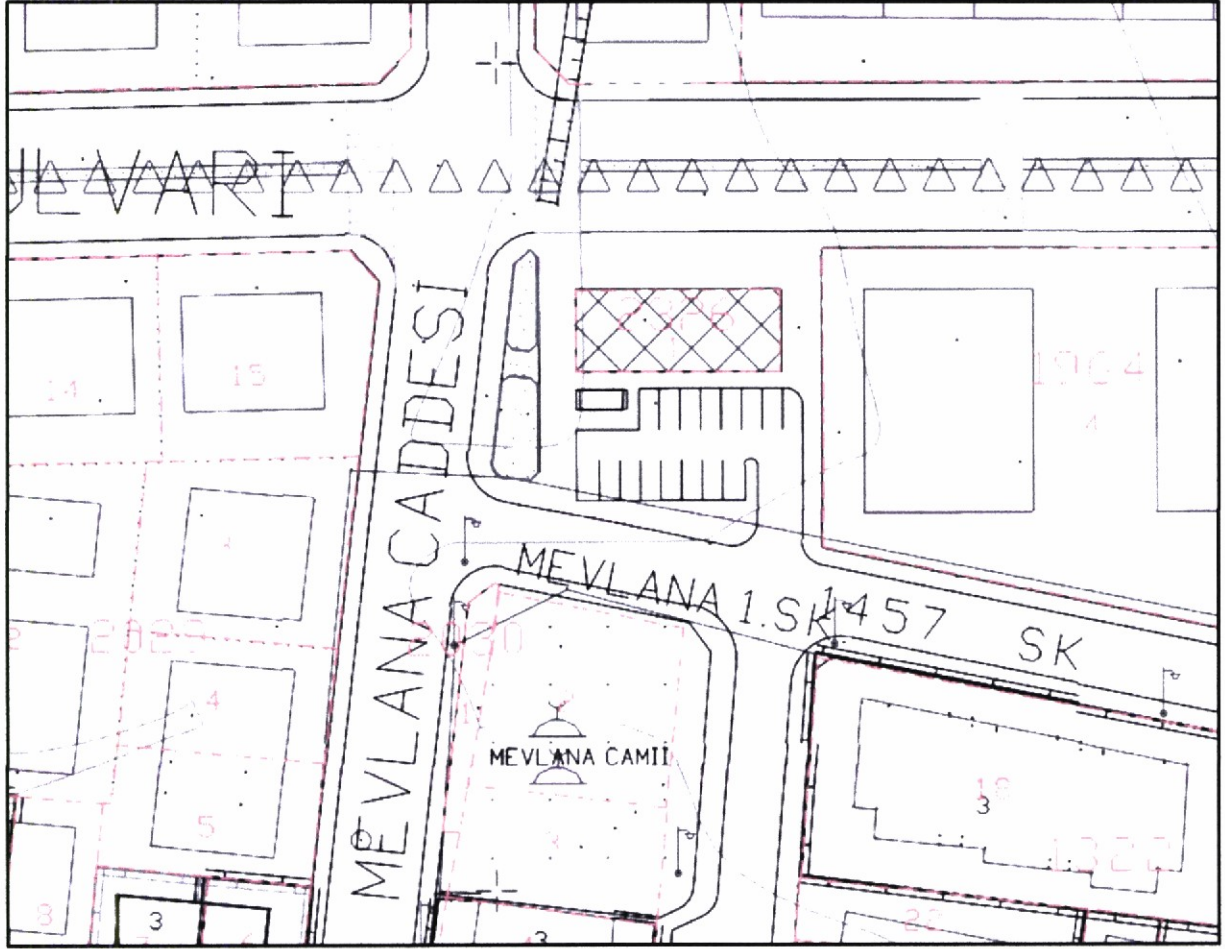
Tesis edilmesi planlanan trafo alanı yürürlükte bulunan mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 18K-4 paftasında, 1593 ada 20 parselin güneyinde park alanında bulunmaktadır.



Görüntü 3: Plan Değişikliğine Konu 1593 ada 20 parselin güneyinde Trafo Alanına Ait Mevcut Uygulama İmar Planı

Park alanı; yürürlükte bulunan mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 18K-4 paftasında, 2326 ada 1 parselin batısında yaya yolunda bulunmaktadır.

48



Görüntü 4: Plan Değişikliğine Konu 2326 ada 1 parselin batısında Park Alanına 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.

Bu alanlarda;

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenecek yapı-zemin etkileşime uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz

UB

önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Alüvyon yelpaze ve alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyon yelpazenin güney kesimlerinde yeraltı suyu ilk 10m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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, Cumhuriyet Mahallesi, 1593 ada 20 parselin güneyi ve 2326 adal parselin batısında yapılması planlanan trafo ve park alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün**, 15.05.2025 tarih/E-6746492 ve 27.02.2026 tarih/E-8019626 sayılı kurum görüşleri,
2. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün**, 28.02.2025 tarih/ E-11827470 ve 25.02.2026 tarih/ E-14996586 sayılı kurum görüşleri,
3. **Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın**, 18.02.2025 tarih/ E-249756 ve 23.01.2026 tarih/ E-305888 sayılı kurum görüşleri,
4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün**, 14.04.2025 tarih/ E-127430 ve 28.01.2026 tarih/ E-160539 sayılı kurum görüşleri,
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın**; 21.02.2025 tarih/ E-250565 ve 30.01.2026 tarih/ E-306123 sayılı kurum görüşleri,
6. **Enerya Gaz Dağıtım A.Ş.’nin**; 18.02.2025 tarih/2025.2100.01 ve 28.01.2026 tarih/2026.2100.01 sayılı kurum görüşleri,

7. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün;** 15.04.2025 tarih/ E-237456 ve 10.04.2026 tarih/ E-505325 sayılı kurum görüşleri,
8. **Efeler belediyesi Bakanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü'nün;** 25.11.2025 tarih ve E-83804 sayılı kurum görüşü,

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 15.05.2025 tarih/E-6746492 ve 27.02.2026 tarih/E-8019626 sayılı kurum görüşlerinde;

- Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde, 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. Ayrıca Müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemelerde de 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 28.02.2025 tarih/ E-11827470 ve 25.02.2026 tarih/ E-14996586 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 Müdürlüğünün 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.
- Planlama çalışmasına konu alanlar, 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmadığı belirtilmiştir. Söz konusu İmar Planı Değişikliğinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idare

tarafından mer'î mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın; 18.02.2025 tarih/ E-249756 ve 23.01.2026 tarih/ E-305888 sayılı kurum görüşlerinde;

- -1593 ada 20 parsel güneyinde (DM11/4) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin Çocuk Parkı Alanında kaldığı,
- -2326 ada 1 parsel batısında planlanan (DM11/4 EŞ DEĞER ALAN) Eş Değer Alanın yaya yolunda planlandığı belirtilmiştir.
- Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri küçültülmeden, yaya yolu aksları bozulmadan planlama yapılmalıdır. Bahse konu alanlarda yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına yapılması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün; 14.04.2025 tarih/ E-127430 ve 28.01.2026 tarih/ E-160539 sayılı kurum görüşlerinde;

- Bahse konu alanlarda içme suyu ve kanalizasyon hattının bulunduğu trafo alanına engel teşkil etmediği, ancak proje çalışması esnasında İdare sorumluluğunda bulunan sanat yapılarının bulunması durumunda İdareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın; 21.02.2025 tarih/ E-250565 ve 30.01.2026 tarih/ E-306123 sayılı kurum görüşlerinde;

- Bahse konu alanda, 2326 ada 1 parsel cephesi bulunan Batı Aydın Bulvarı ve Mevlâna Caddesi Daire Başkanlığı sorumluluğunda bulunduğu, yol tesislerine herhangi bir müdahalenin bulunulmaması, 1593 ada 20 parselin güneyinde Daire Başkanlığı sorumluluğunda herhangi bir yol tesisi bulunmadığı ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş hususunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Enerya Gaz Dağıtım A.Ş.'nin; 18.02.2025 tarih/2025.2100.01 ve 28.01.2026 tarih/2026.2100.01 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; 15.04.2025 tarih/ E-237456 ve 10.04.2026 tarih/ E-505325 sayılı kurum görüşlerinde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 14.04.2025 ve 09.04.2026 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.

Efeler belediyesi Bakanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü'nün; 25.11.2025 tarih ve E-83804 sayılı kurum görüşü,

- Yerinde yapılan incelemelerde; trafonun yapılması zorunluluk arz ediyorsa ve başka alana yapılması imkanının olmadığı İmar ve şehircilik Müdürlüğü'nce değerlendirilmek üzere; tüm güvenlik önlemlerinin alınarak ve yasal/teknik/hukuki vb. sorumluluk tamamen ADM Elektrik Dağıtıma ait olmak üzere, Cumhuriyet Mahallesi, 1593 ada 20 parselin güneyindeki parkın kuzey doğu köşesinde planlanan alana trafo (DM11-4) yapılmasının Mdrlğe uygun olduğu bildirilmiştir.

3. PLAN DEĞİşİKLİĞİ

3.1.Plan Değerikliğinin Gerekçesi

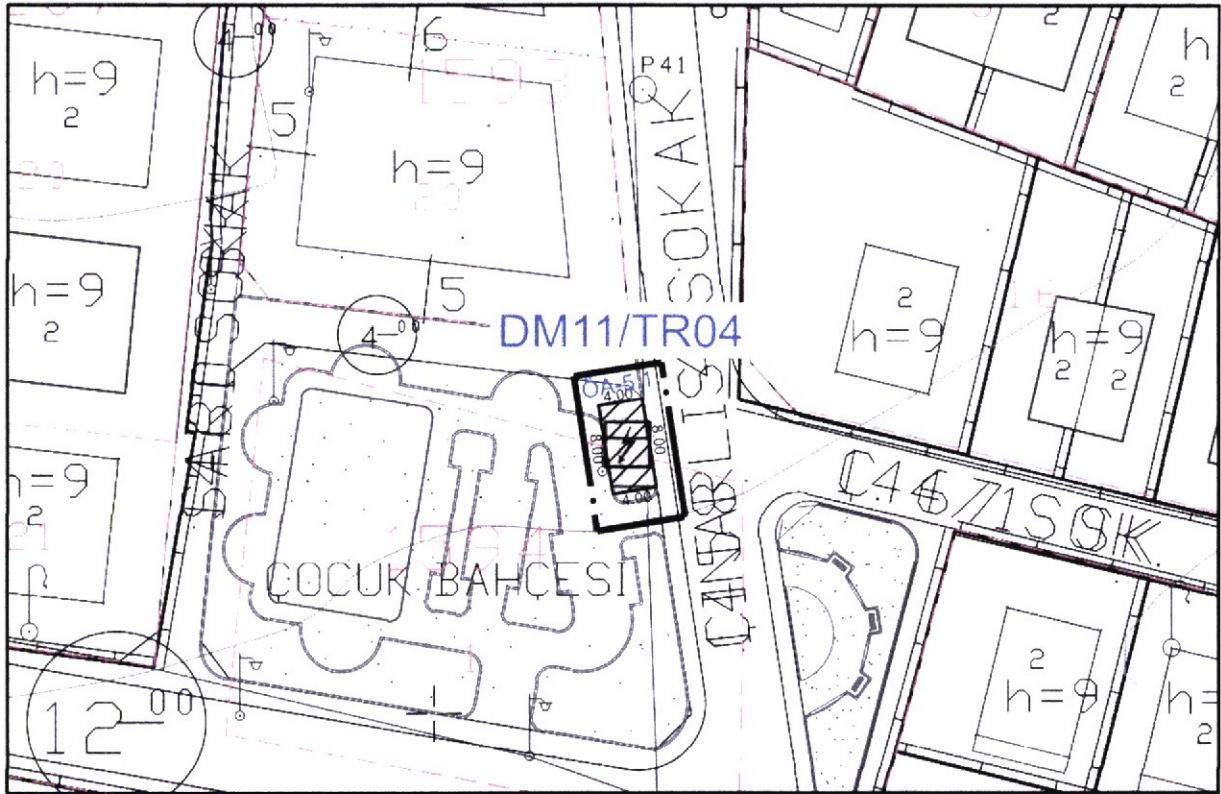
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gereklidir.

Bu kapsamda; ADM Elektrik Dağıtım A.ř. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükle 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.

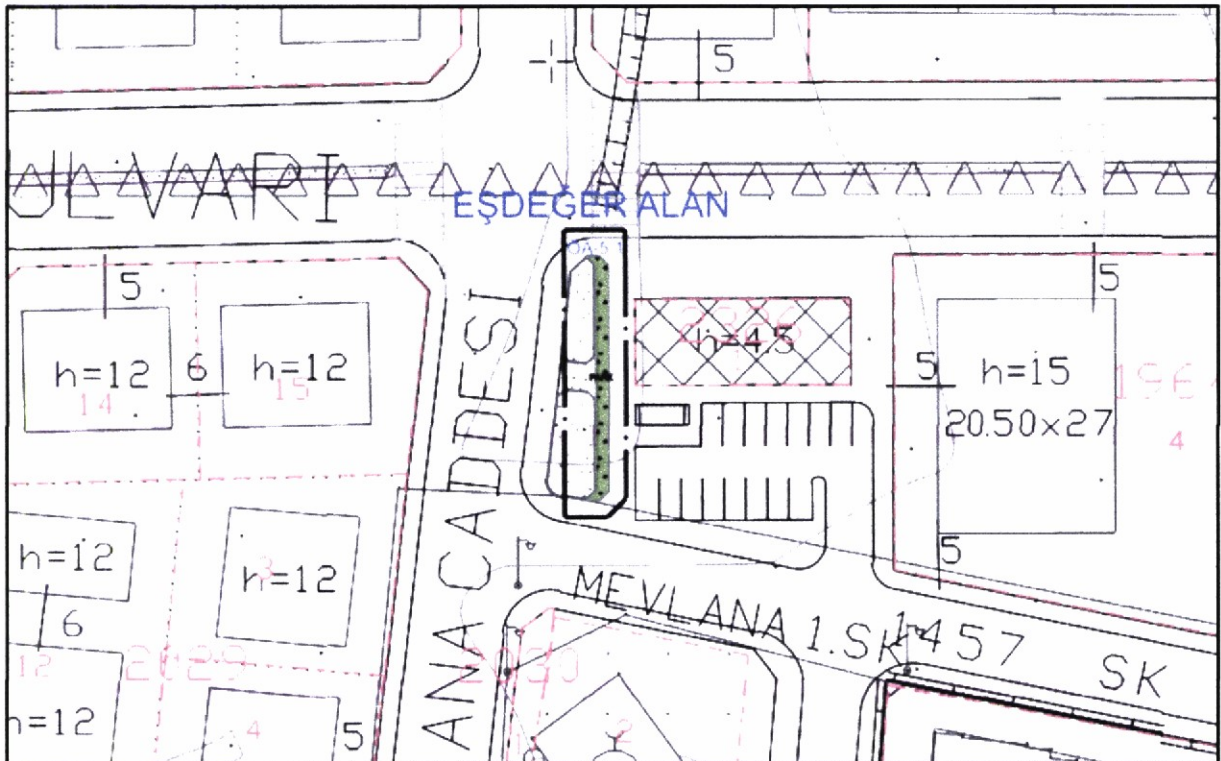
Bu doğrultuda; söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.ř. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Cumhuriyet Mahallesi, 1593 ada 20 parselin güneyinde 4x8 m ebatlarında yaklaşık 32 m²'lik Park Alanı plan değerikliği ile Trafo Alanına dnştrlmştir.

Yürürlükte bulunan imar planında Park Alanında yapılması planlanan trafo alanı plan değerikliği ile söz konusu alana eş değer alan planlama alanının kuzeybatısında bulunan 2326 ada 1 parselin batısında yaya yolu plan değerikliği ile 42,06 m²'lik kısmı eş değer alan olarak Park Alanına ilave edilmiştir.

Bununla birlikte hazırlanan plan değerikliği 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 5: 1593 ada 20 parselin güneyine ilişkin Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Görüntü 5: 2326 ada 1 parselin batısına ilişkin Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği **3.1. Plan Değişikliğinin Gerekeşi** 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.

18

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	--	32,00
Park Alanı	--	42,06

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

18

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 MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN EFELER İLÇESİ, NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİNE ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN:

- TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİN PROFİLİNDEKİ BİRİMLERİN NEDEN OLABİLECEĞİ TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE GEREKMESİ HALİNDE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ UYGULANMALIDIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İKSA VE İSTİNAT YAPILARI İLE ŞEVLER DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YER ALTI SULARI DRENaj SİSTEMLERİ UYGULANARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
- SIĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERDE AYRINTILI İNCELENEREK GEREKMESİ HALİNDE ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYAL YELPAZE VE ALÜVYON BİRİMİ BU BÖLGEDE İNCE TANE AĞIRLIKLI OLUP SIVILAŞMA BEKLENMEMEKLE BİRLİKTE, ALÜVYAL YELPAZENİN GÜNEY KESİMLERİNDE YERALTI SUYU İLK 10 M İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN, BİRİM YANAL VE DÜŞEY YÖNDE LİTOLOJİK OLARAK DEĞİŞKENLİK GÖSTERDİĞİNDEN ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE SIVILAŞMA PROBLEMİ İRDELENMELİ VE GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- YAPILACAK DERİN KAZILARDA BİNA, YAPI, PARSEL, MÜHENDİSLİK YAPILARI İLE KENDİ PARSEL GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN KURU DERELER VE MEVSİMSEL AKIŞ

HALİNDEKİ DERELER İÇİN TAŞKIN VE SELLENME YÖNÜNDEN MUTLAKA GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜ ALINMALI VE PLANLAMA BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILMALIDIR.

- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

SONUÇLARA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı