

2024

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ,
132 ADA 19 PARSELİN KUZEYDOĞUSUNDAKİ TRAFİKO ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2025
Tarih ve 33 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.
PİN: UİP: 09.1073412

Efeler Belediye Meclisinin 06.11.2024
Tarih ve 173 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.....	3
2.3. Mevcut Durum	4
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

18

1.GİRİŞ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik 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, 2024 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik 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

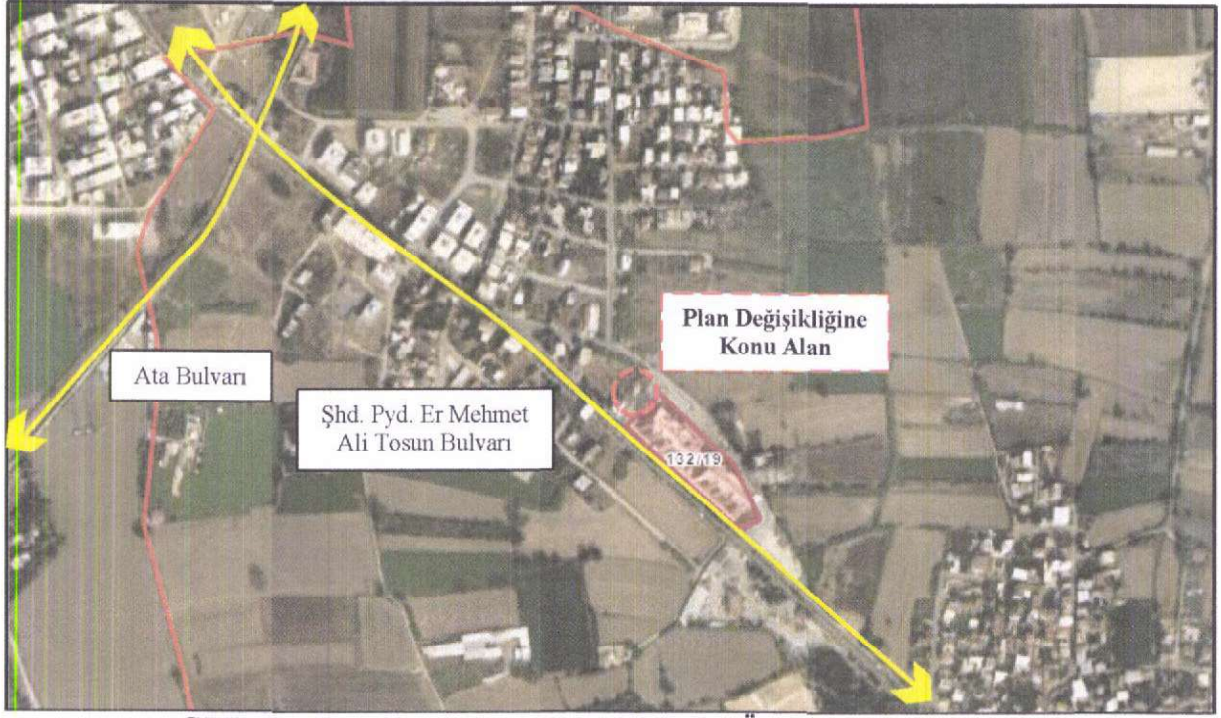
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 132 ada 19 numaralı parselin kuzeydoğusundaki kaldırım boşluğu alanı içerisine isabet etmektedir.

Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Tepecik 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.

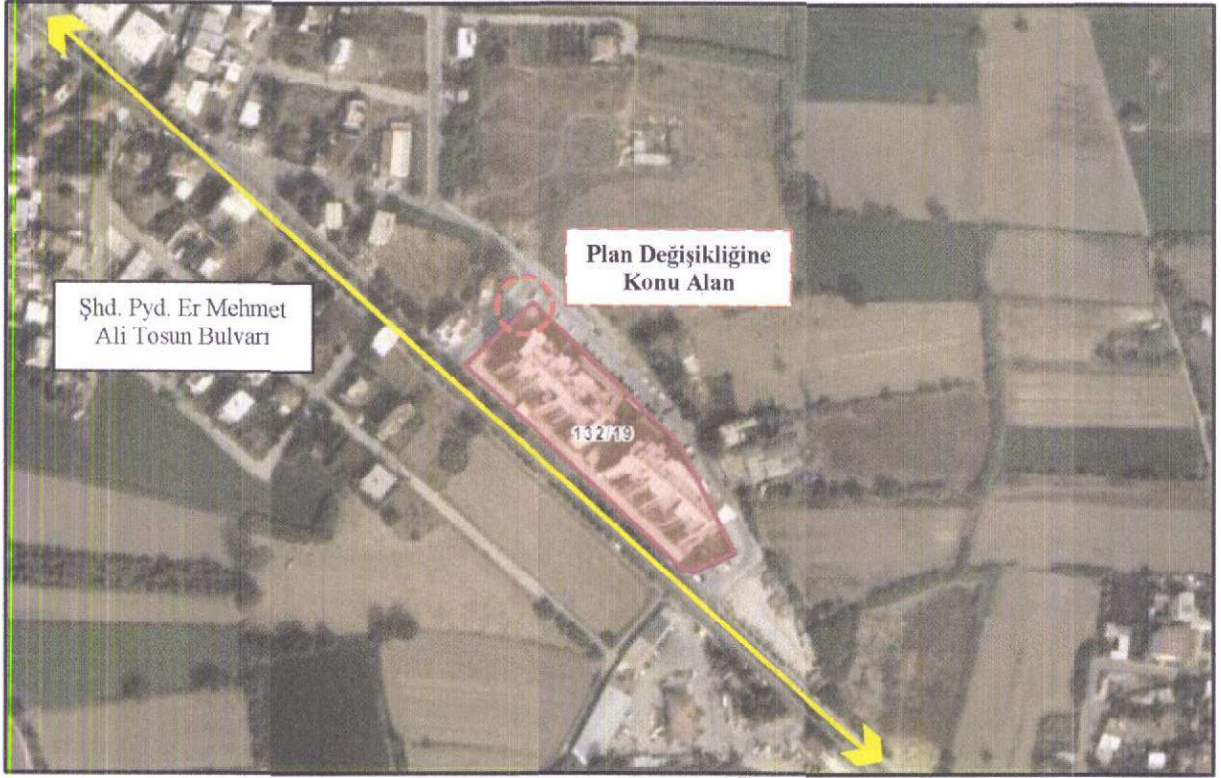
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Efeler ilçe merkezinin güneydoğusunda, Tepecik Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Ata Bulvarı'nın güneydoğusunda ve Şhd. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarının doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 132 ada 19 numaralı parselin kuzeydoğusunda, kaldırım boşluğu 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

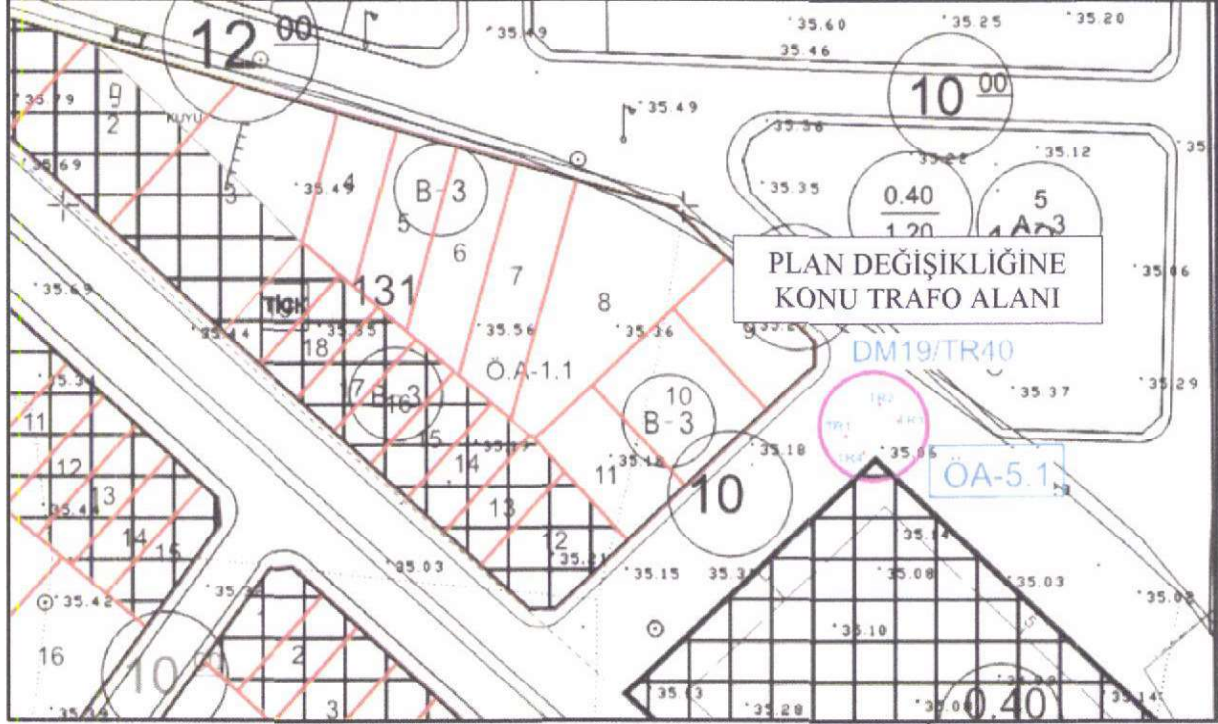
Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan Trafo Alanının;

- Kuzeyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Otopark Alanı ve Konut Alanı,
- Doğusunda Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Otopark Alanı ve Taşıt Yolu,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (DM19/TR40) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım boşluğu alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında M19b-18a-3d paftasında, 132 ada 19 parselin kuzeydoğusunda kaldırım boşluğu alanında bulunmaktadır.



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-taşma 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, Tepecik Mahallesi, 132 ada 19 parselin kuzeydoğusunda yapılması planlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

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

2. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, 22.11.2023 tarih ve E-8010595 sayılı kurum görüşüdür.
3. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 15.05.2024 tarih ve E-206163 sayılı kurum görüşüdür.
4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 22.05.2024 tarih ve E-207364 sayılı kurum görüşüdür.
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 25.12.2023 tarih ve E-85939 sayılı kurum görüşüdür.
6. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 14.08.2023 tarih ve 23210002002124 sayılı kurum görüşüdür.

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

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

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

- Müdürlük arşivinde yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan trafo alanlarının herhangi bir sit içerisinde yer almadığı ve tescil kaydının bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca müdürlük uzmanlarınca hazırlanan 24.05.2021 tarihli raporda da bahse konu trafo alanlarının yüzeyinde korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür varlığı ile taşınır varlığı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Ancak, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. Maddesi kapsamında, söz konusu taşınmaz 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 Müdürlüğüne veya Müdürlüğe bildirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.11.2023 tarih ve E-8010595 sayılı kurum görüşünde;

- İlgili yazı ekinde konum bilgileri yer alan taşınmazın, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tepecik Mahallesi 132 ada 19 parselin "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlı alanlarda kaldığı belirtilmiştir. Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.18., 7.43.," uygulama hükümleri bulunduğu bildirilmiştir.
- 10/07/2018 tarih ve 30474 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi hükümleri gereğince, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; İlgili yazınız ile belirtilen Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 150 ada 8 parselin güneydoğusunda yapılması planlanan trafo binalarına ait, yazınız ekinde yer alan ekli Koordinatlı Krokide belirtilen koordinat değerlerinin (ITRF96-

3) Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Tabiat Varlıklarını Koruma Bilgi Sistemi (TVKBS) üzerine uygulanması sonucunda, herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı ve herhangi bir tabiat varlığı içermediği görülmüştür. Ancak, aynı kanun kapsamında, herhangi bir kültür varlığı içerip içermediği, herhangi bir kentsel, arkeolojik sit vs. alanında kalıp kalmadığının belirlenebilmesi için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü ve Aydın Müze Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Ayrıca, yapılacak çalışmalar esnasında; 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür ve tabiat varlığı izine rastlanması halinde, çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 150 ada 8 parselin güneydoğusunda trafo yapılması düşünülen alanların 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmadığı belirtilmiştir. Söz konusu projeye ilişkin uygulamanın, Çevre Düzeni Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve meri mevzuat kapsamına ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onayları alınarak gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 15.05.2024 tarih ve E-206163 sayılı kurum görüşünde;

- İlgili yazı eklerinde yapılan incelemede; Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 132 Ada 19 Parselin Kuzeydoğusunda tesis edilmesi planlanan "DM19/TR40" no.lu trafo yerinin açık otopark alanının köşesinde bulunan yaya yolunda planlandığı tespit edilmiş olup, trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafonun planlanması, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

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

- Bahsi geçen parsel cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğunda Tepecik Bulvarı bulunduğu bildirilmiştir. Yapılacak değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki bulvara ait kaldırım, tretuvar ve bulvar genişlikleri, kot ve çekme mesafeleri korunarak Belediyenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 25.12.2023 tarih ve E-85939 sayılı kurum görüşüdür.

- Bahse konu alanda içme suyu ve kanalizasyon hattı bulunmakta olup, ekipler ile koordineli çalışılması gerekmektedir. Ancak proje çalışması sırasında idarenin sorumluluğunda bulunan sanat yapıları bulunması durumunda idareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği bildirilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınması şartıyla, söz konusu alanda imar planı değişikliği

yapılmasında sakınca görülmediği ve plan değişikliği ile ilişkili kesin kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 14.08.2023 tarih ve 23210002002124 sayılı kurum görüşüdür.

- Planlama çalışması yapılması trafo alanları kapsamında iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 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.

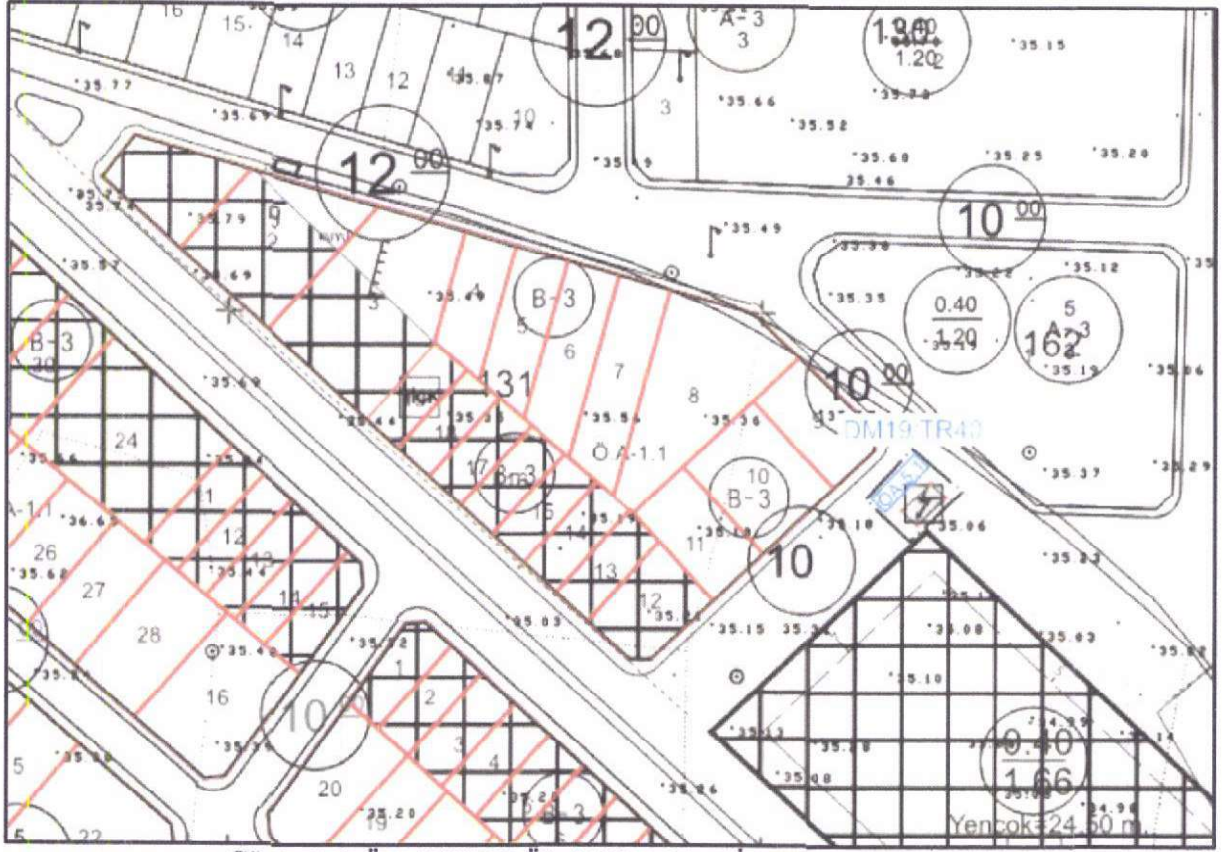
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

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 nedenle; söz konusu enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi adına, Görüntü 4'de görüldüğü üzere 132 ada 19 parselin kuzeydoğusundaki kaldırım boşluğu alanında UKOME görüşü doğrultusunda yaya geçişlerine engel olmayacak şekilde Uygulama İmar Planı 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.



Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi 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. Otoparkta trafo alanı araçların görüşlerini engellemesi için bir araçlık otopark batıya kaydırılmıştır.

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.

U8

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
Fonksiyon	Mevcut Alan (m²)	Öneri Alan (m²)	
Trafo Alanı	---	30,08 m ²	
Toplam	---	30,08 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 TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
 Şehir ve Bölge Plancısı