

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, CUMHURİYET MAH.,
1593 ADA 20 PARSELİN GÜNEYİNDE VE 2326
ADA 1 PARSELİN BATISINDA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ
DEĞERLENDİRME RAPORU**

**MAYIS, 2026
AYDIN**

Efeler Belediye Meclisinin
tarih ve Sayılı Kararı ile
uygun görülmüştür.



**EPAM PLANLAMA
MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.**
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 EFELER/AYDIN
Tel & Faks: 0.256. 214 41 95 E-Posta: as@epam.com

İÇİNDEKİLER

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, CUMGURİYET MAHALLESİ,	2
1593 ADA 20 PARSELİN GÜNEYİNDE VE 2326 ADA 1 PARSELİN BATISINDA	2
1.ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	2
Alanın adı/mevkii, bağlı bulunduğu il ve ilçe	2
Pafta, ada, parsel bilgileri	2
Plan Değişikliği Gerekçesi	2
2.MEVcut DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	3
Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)	5
Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)	5
Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)	5
İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)	5
3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ (Plan değişikliğinin gerçekleştirilmesi durumunda kentsel teknik altyapı etkileri)	5
Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)	7
Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)	7
İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)	7
4.YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ (Deprem, tsunami, taşkın, heyelan, yangın ve patlayıcı riskler, yangın).....	7
5.ALTERNATİF-SENARYO.....	8
6.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	8

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ,
1593 ADA 20 PARSELİN GÜNEYİNDE VE 2326 ADA 1 PARSELİN
BATISINDA**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

1.ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Alanın adı/mevkii, bağlı bulunduğu il ve ilçe

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi yer almaktadır.

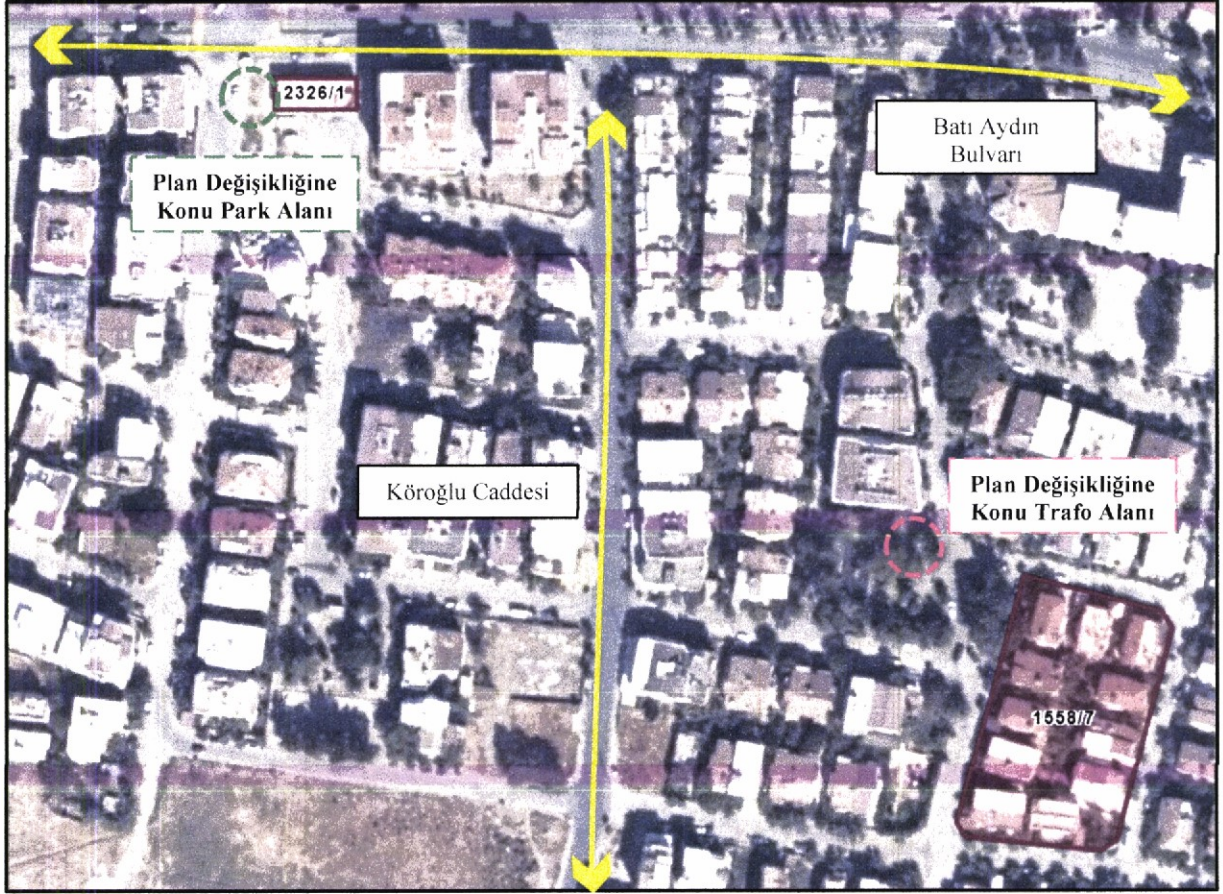
Pafta, ada, parsel bilgileri

Cumhuriyet Mahallesi'nde tapunun 1593 ada 1 parselin güneyinde kalan park alanı ve 2326 ada 1 parselin batısında kalan yaya yolunda bulunmaktadır.

Plan Değişikliği Gerekçesi

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 1593 ada, 20 parselin güneyinde yer alan park alanında trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile 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. Söz konusu 1593 ada 20 parselin güneyindeki alanda 32m² Trafo alanı yapılması ve 2326 ada 1 parselin batısında park alanı yapılması planlanmaktadır. Söz konusu taşınmazın kullanım fonksiyonu değişikliği için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



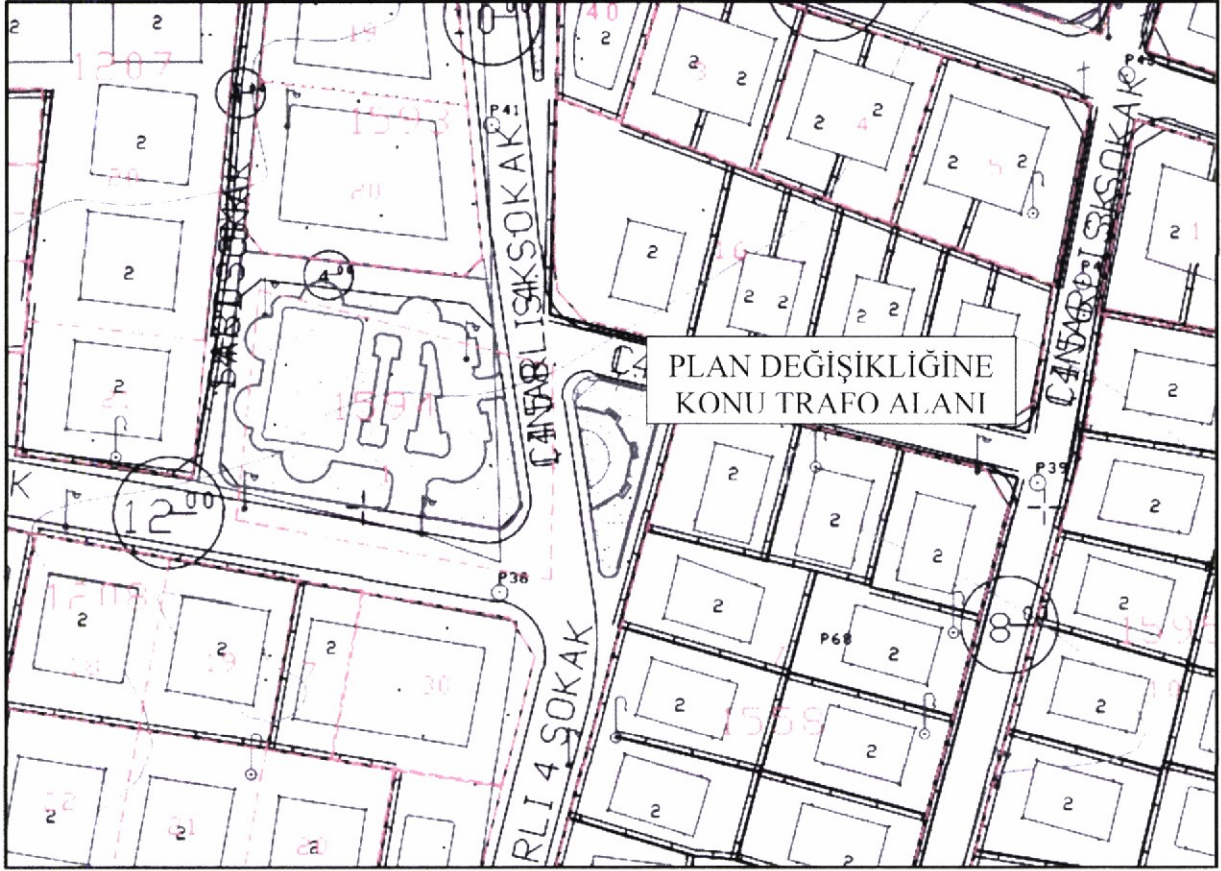


Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

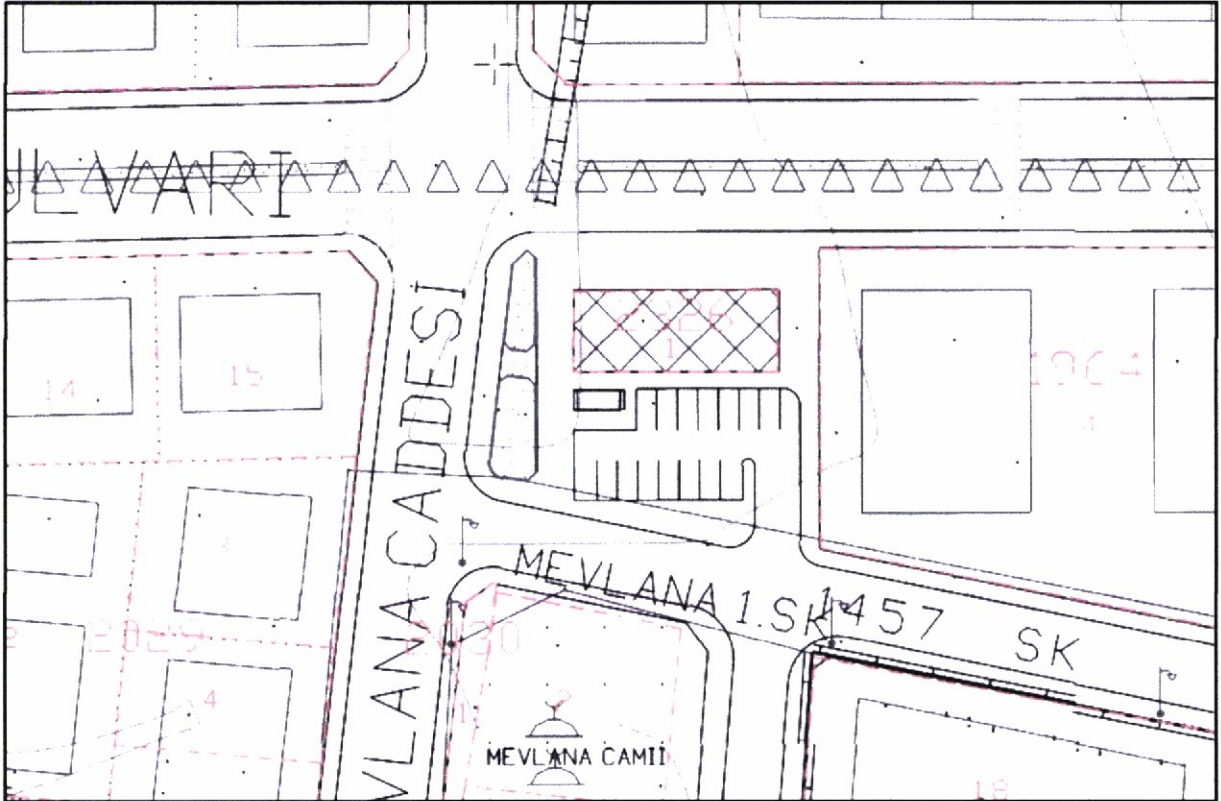
2.MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Değişikliğe konu parsel, Efeler (Aydın) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 18K-IV paftasında kalmaktadır. Bölgenin Uygulama İmar Planları 12.11.2001 tarih 207 numaralı Belediye Meclis Kararı ile onanmıştır.

18



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



Plan Değişikliğine Konu 2326 ada 1 parselin batısında Park Alanına Ait Mevcut Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Park Alanı ve Yaya Yolu kullanımındadır.

Handwritten signature

Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Uygulama İmar Planında Kaldırım Alanı olarak belirlenen alanda nüfus barındırmamaktadır.

Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

Söz konusu alana ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu 1593 ada 20 parselin güneyinde Çınarlı Sokak geçmekte olup erişim araç yolundan sağlanacaktır. Bu yollardan hem araç hem de yaya ulaşımı sağlanmaktadır. Yakın çevresinde otopark alanı ve bisiklet yolu bulunmamaktadır.

Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

İçme suyu ve kullanma suyu Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından karşılanmaktadır.

Elektrik enerjisi ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmakta olup bu bölgede altyapısı mevcuttur. İletişim telefon, internet alt yapıları mevcut olup çeşitli firmalar tarafından bu hizmetler verilmektedir.

İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)

Aydın, Akdeniz ılıman iklimi hâkimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir.

Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596,8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117,8mm.'ye (max) ulaşabilmektedir.

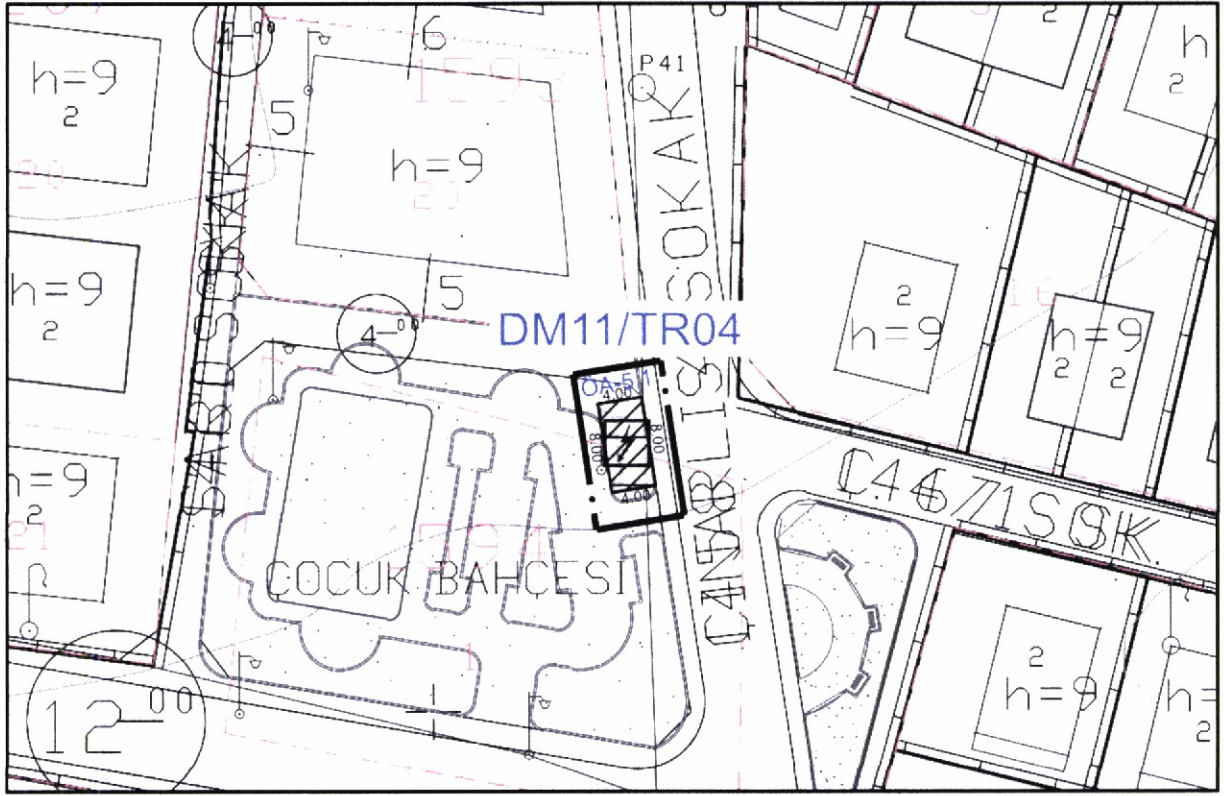
Aydın'da yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem %63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür.

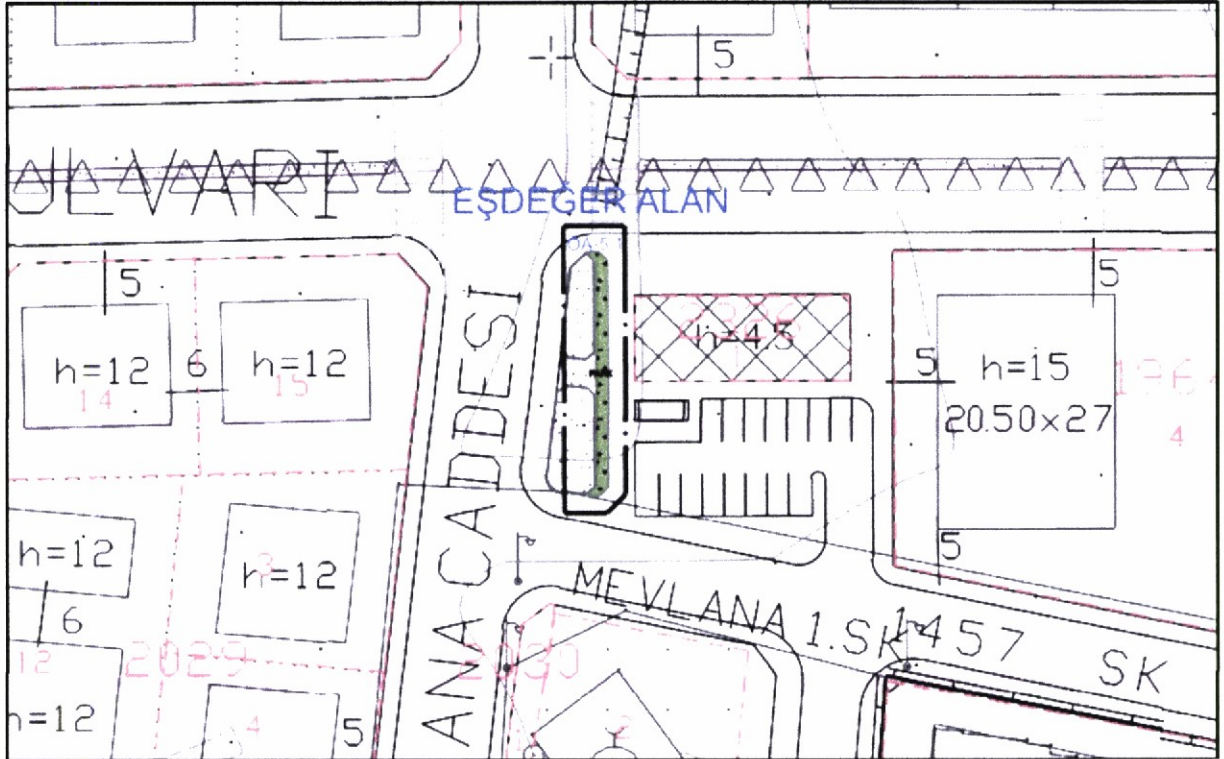
İlde rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu Germencik ilçesi, Ortaklar Mahallesi tipik Akdeniz ılıman iklime sahip olup ticaret ve konut alanı ve yapı kitleleri konumu, güneşlenme ve rüzgâr açısından herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ (Plan değişikliğinin gerçekleştirilmesi durumunda kentsel teknik altyapı etkileri)



1593 Ada 20 Parselin Güneyine İlişkin Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 15093ada, 20 parselin güneyinde Uygulama İmar Planında Park Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. 32m²'lik kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Trafo Alanı** olarak planlanmıştır. Trafo Alanının kuzeybatısında eşdeğer park alanı önerilmiştir.

68

Önerilen uygulama imar planı değişikliğinde Trafo Alanı yaya ve araç geçişine engel olmayacak şekilde konumlandırılmıştır. Trafo Alanı ve Otopark Alanı kalıcı nüfus içermediği için nüfus hesabı yapılmamıştır.

Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

Söz konusu alana ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Plan değişikliğine konu 1593 ada 20 parselin güneyinde Çınarlı Sokak geçmekte olup erişim araç yolundan sağlanacaktır. Bu yollardan hem araç hem de yaya ulaşımı sağlanmaktadır. Yakın çevresinde otopark alanı ve bisiklet yolu bulunmamaktadır.

Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

Talep edilmesi halinde çalışma yapılacaktır. İçme suyu ve kullanma suyu Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından karşılanmaktadır.

Elektrik enerjisi ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmakta olup bu bölgede altyapısı mevcuttur. İletişim telefon, internet alt yapıları mevcut olup çeşitli firmalar tarafından bu hizmetler verilmektedir.

İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgâr)

Aydın, Akdeniz ılıman iklimi hâkimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir.

Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596,8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117,8mm.'ye (max) ulaşabilmektedir.

Aydın'da yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem %63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür.

İlde rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibarıyla hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibarıyla ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu Ortaklar Mahallesi tipik Akdeniz ılıman iklime sahip olup konut alanı ve yapı kitlesi konumu, güneşlenme ve rüzgâr açısından herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.

4.YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ (Deprem, tsunami, taşkın, heyelan, yangıcı ve patlayıcı riskler, yangın)

Jeolojik açıdan planlama alanı Menderes Masifi olarak adlandırılan jeolojik yapıda kalmakta olup 1. Derece deprem bölgesindedir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu yapı adası Yerleşime Uygunluk açısından söz konusu parseller Önemli Alan ÖA-5.1'de kalmaktadır.

Ayrıca alanda ve çevresinde taşkın, tsunami, heyelan, yangıcı ve patlayıcı riskler, yangın riski bulunmamaktadır.

5.ALTERNATİF-SENARYO

Özel mülkiyete konu Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1593 ada 20 parselin ve bölgedeki diğer taşınmazların enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için imar planı değişikliği kaçınılmazdır. Ticaret Alanı ve Konut Alanlarının artan elektrik enerji talebinin karşılanacaktır. İmar Planı Değişikliğinin başkaca bir alternatifi bulunmamaktadır.

6.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz mevcut Efeler 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı kullanımında kalmaktadır. Söz konusu alanın yaklaşık 32m²'lik kısmında **Trafo Alanı** amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Önerilen değişiklik ile artan Ticaret Alanı ve Konut alanlarının enerji ihtiyacı karşılanacaktır.

Fonksiyon	Uygulama İmar Planı	UİP Değişikliği
	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Trafo Alanı	--	32,00
Eşdeğer Park Alanı	--	42,06

Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucu Kaldırım Alanında yaklaşık 32m² Trafo Alanı ve 42,06 m² Eşdeğer Park Alanı önerilecektir. Ticaret Alanı ve Trafo Alanı kalıcı nüfus içermediği için nüfus artışı söz konusu değildir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Mer'î mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve Plan Notlarında belirtilmeyen konular için Aydın, Muğla, Denizli 1/100.000 ölçekli ÇDP Uygulama Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12.maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek Madde 8 eklenmiştir. Bu maddenin 1. Paragrafında "Plan Değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur," hükmü getirilmiştir.

İş bu rapor 3194 sayılı İmar Kanunun Ek Madde 8 hükmü doğrultusunda hazırlanmış olup Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde, tapunun 1593 ada, 20 parselin güneyinde ve 2326 ada 20 parselin batısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin gerçekleşmesi halinde sosyal ve teknik altyapıya etkilerini araştırmak için hazırlanmıştır. Raporun 2. ve 3. bölümlerinde detaylı olarak verilmiştir. Mayıs, 2026


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı