

2024

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, YILMAZKÖY MAHALLESİ,
243 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TRAFO ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.04.2024
Tarih ve 89 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: ÜİP-091043419

Efeler Belediye Meclisinin 05.02.2024
tarih ve 51 Sayılı Kararı ile
uygun görülmüştür.
ÜİP-091045011



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.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	7
3.2.Plan Kararları.....	8
4. PLAN NOTLAR.....	9
5. EKLER	10
5.1. T.C. Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Kurum Görüşü.....	10
5.2. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü	12
5.3. T.C. Efeler Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü Kurum Görüşü	13
5.4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü.....	14
5.5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı	15
5.6. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	16
5.7. T.C. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi.....	17



1.GİRİŞ

Efeler Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 13.03.2023 tarih ve 5376 sayılı kurum yazısında; Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 Parselin güneyindeki park alanında, elektrik ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nden talepte bulunulmuştur.

Bu doğrultuda iş bu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2023 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy 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

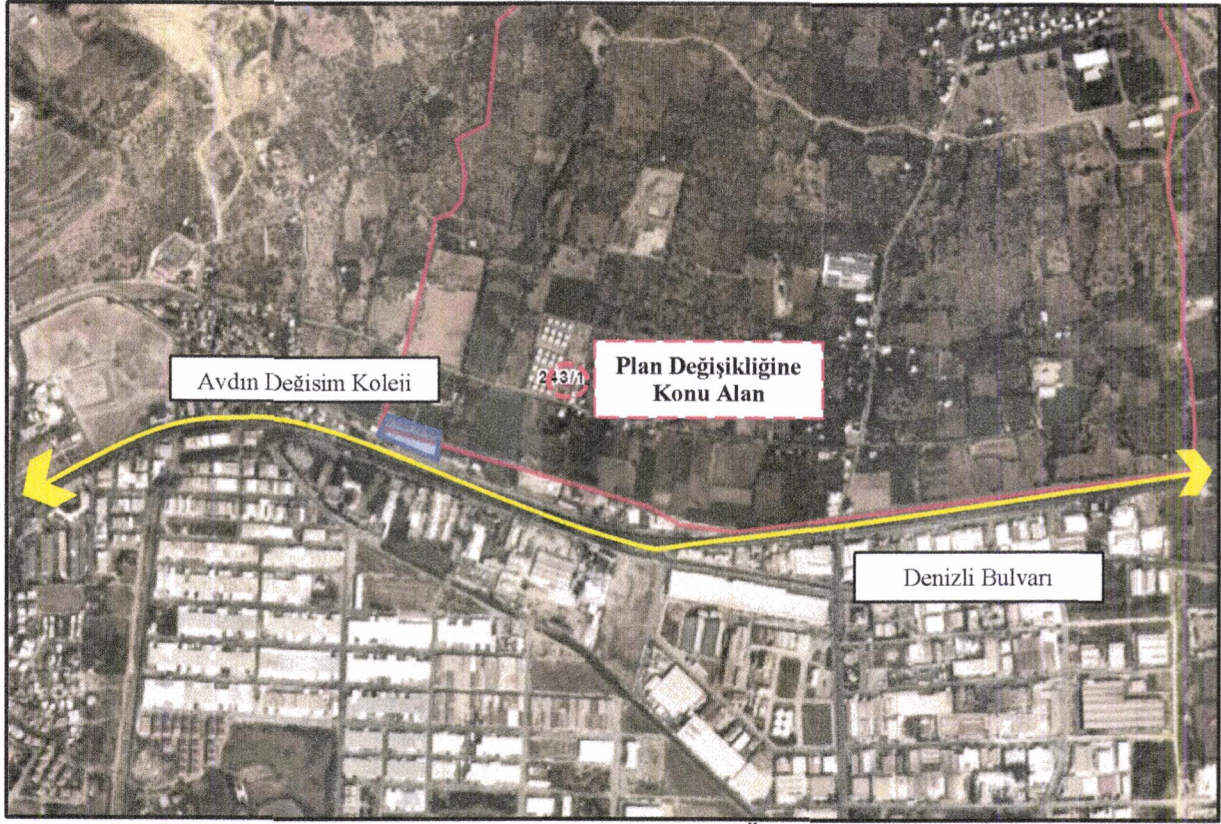
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 numaralı parselin güneyindeki park alanı içerisine isabet etmektedir. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Yılmazköy Mahallesinin **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması, kentte sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda; Efeler İlçesi'nin gelişme eğilimi gösteren mahallelerinden biri olan Yılmazköy Mahallesi'ndeki vatandaşlar başta olmak üzere kentlilerin rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirebilmesi adına park alanındaki aydınlatma ve elektrik enerjisi taleplerinin karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

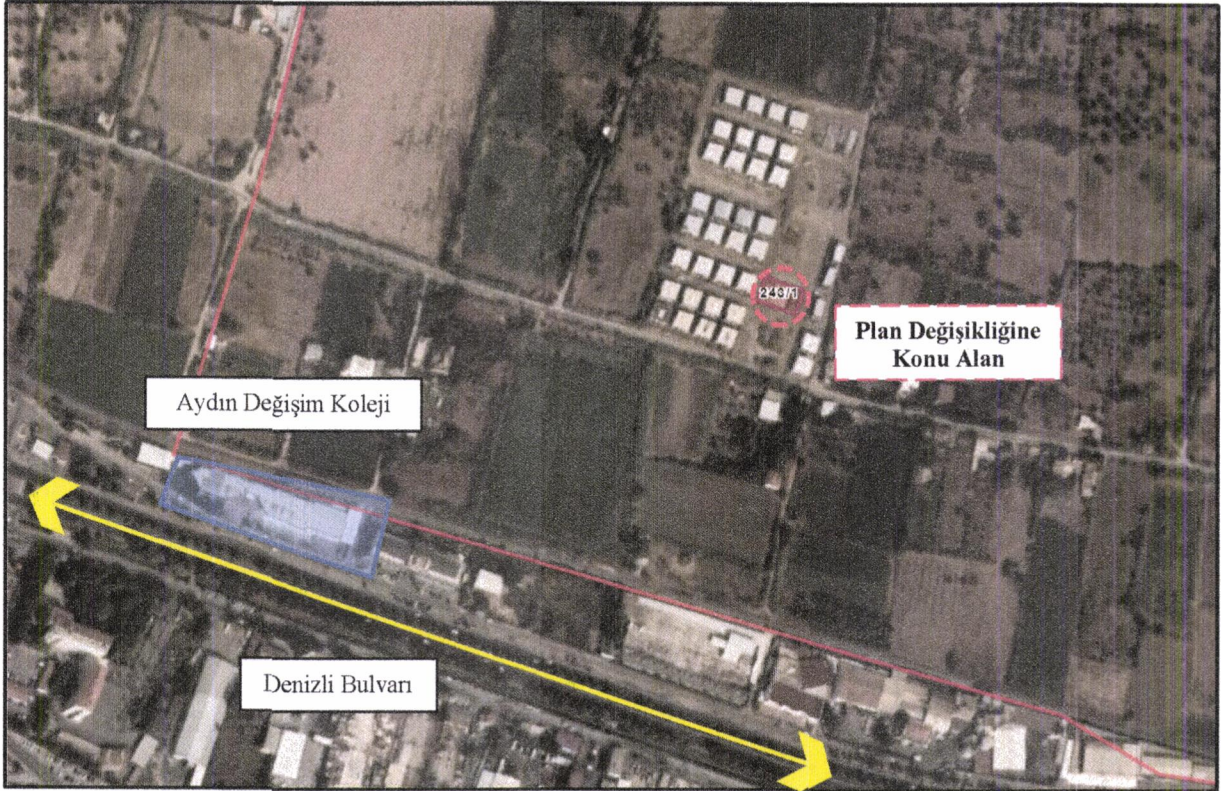
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Efeler ilçe merkezinin doğusunda, Yılmazköy Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Denizli Bulvarının kuzeyinde ve Aydın Değişim Kolejinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Yılmazköy Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 243 ada 1 numaralı parselin güneyinde Park 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;

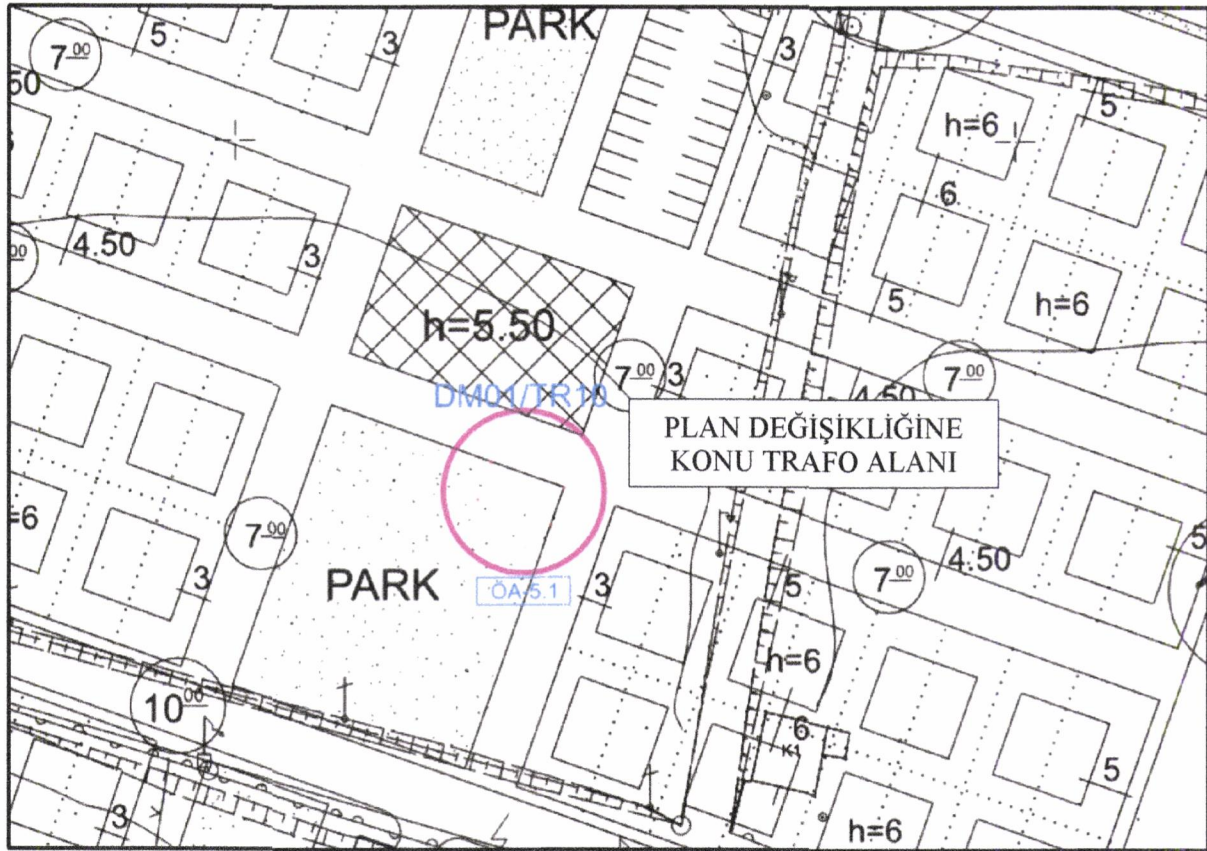
108

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

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (DM01/TR10) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 19N-IV paftasında, 243 ada 1 parselin güneyindeki Park Alanında bulunmaktadır.



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

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Efeler kent bütünü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Geoteknik Mühendislik tarafından hazırlanmış, T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Mühendislik Problemleri Açısından 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.

(Handwritten signature)

2.5. Kurum Görüşleri

Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 parsel güneyinde yapılması planlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, 03.04.2023 tarih ve E-6097961 ve bila tarih ve E-8385747 ve sayılı kurum görüşüdür.
2. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, bila tarih ve E-3724504 sayılı kurum görüşüdür.
3. **Efeler Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün**, 13.03.2023 tarih ve E-5376 sayılı kurum görüşünde;
4. **Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 04.12.2023 tarih ve E-56508284-622.02-84052 sayılı kurum görüşünde;
5. **Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 25.10.2023 tarih ve E-97314354-622.02-179926 sayılı kurum görüşünde;
6. **Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 30.10.2023 tarih ve E-52131012-622.02-180503 sayılı kurum görüşünde;
7. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 14.08.2023 tarih ve 23210002002124 sayılı kurum görüşünde;

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün

03.04.2023 tarih ve E-6097961 sayılı kurum görüşünde;

- Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 parsel "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı bildirilmiştir.
- Plan değişikliğine konu alanda Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2., 7.15., 7.18., 7.43." hükümlerinin yer aldığı belirtilmiştir.
- İlgi yazıya konu taşınmazlar için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği bildirilmiştir. 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 belirtilmiştir.

bila 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 belirtilmiştir. Bu kapsamda, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda söz konusu talebin Bakanlığın Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerektiği belirtilmiştir.

- Söz konusu imar planı değişikliğinin, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i 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.

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, bila tarih ve E-3724504 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesinde bulunan ve tapunun 243 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyindeki park alanı içerisinde bulunan trafo alanının, kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğün 26.04.2023 tarihli ve 2021907 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazınız eki haritada sınırları gösterilen park alanında belirlenen trafo alanı üzerinde yapılan yüzey incelemesinde, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmaza yönelik anılan imar planı değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Efeler Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 13.03.2023 tarih ve E-5376 sayılı kurum görüşünde;

- Tapunun 243 ada 1 parseline kayıtlı taşınmazın güneyinde kalan park alanının enerji ihtiyacı hasıl olduğu bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün, 04.12.2023 tarih ve E-56508284-622.02-84052 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanda yapılan incelemede, içme suyu hattının yol kenarından geçtiği bildirilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir yatırım ve proje çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, Trafo Alanı ile ilgili imar planı değişikliğine kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 25.10.2023 tarih ve E-97314354-622.02-179926 sayılı kurum görüşünde;

- Yapılan incelemede, tesis edilmesi planlanan DM01/TR10 nolu beton köşk trafo yerinin Park Alanı içerisinde planlandığı tespit edilmiş olup, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 30.10.2023 tarih ve E-52131012-622.02-180503 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu yazı ve eki incelenmiş olup, Başkanlık sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, nihai değerlendirmenin Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 14.08.2023 tarih ve 23210002002124 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alana yönelik bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

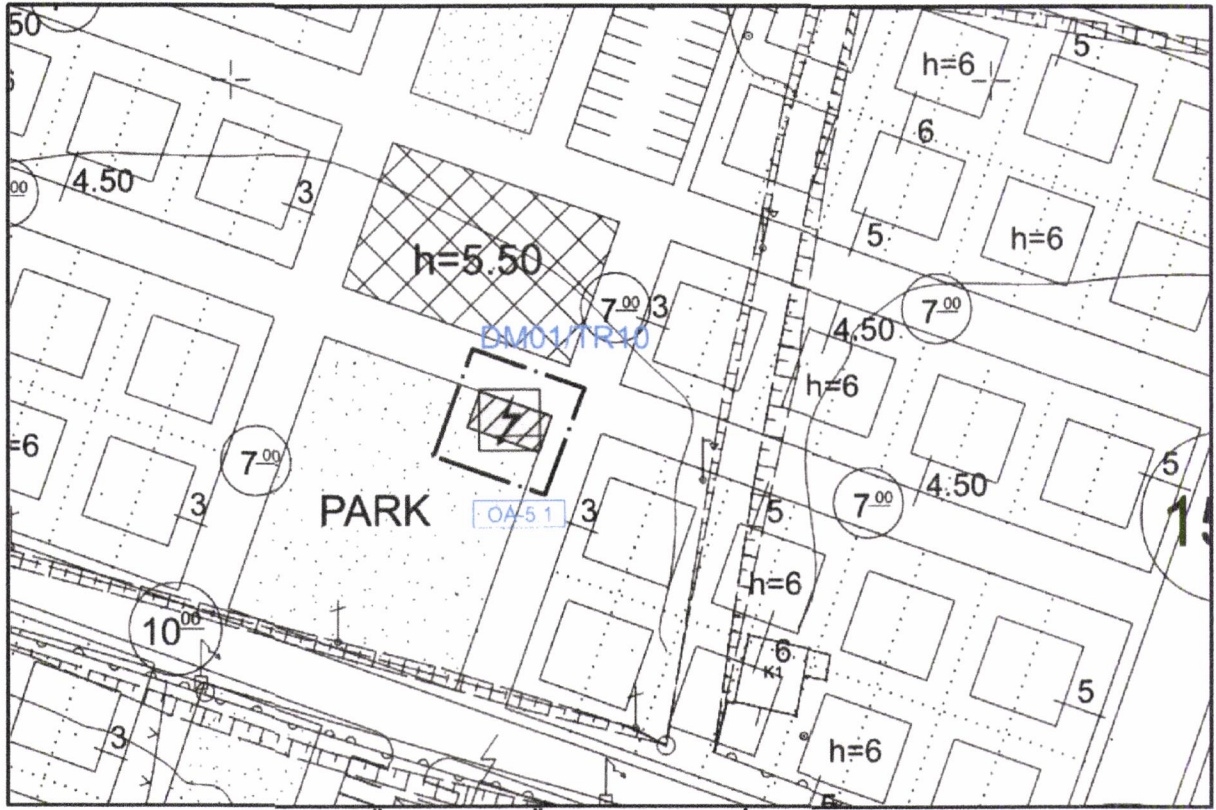
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi kentin gelişmekte olan mahallerinden biridir. Plan değişikliğine konu alan, konut alanları arasında kalmaktadır. Bu kapsamda; Efeler Belediyesi kent estetiğine katkı sunmak ve bölgede yaşayan vatandaşların rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirebilmeleri için park alanlarını düzenlemeye yönelik yatırım çalışmaları yapmaktadır.

Bu doğrultuda; Efeler Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 13.03.2023 tarih ve 5376 sayılı yazısında; park alanlarında düzenlemelerini yaptığını ve düzenleme çalışmaları devam eden parkların aydınlatma ve elektrik ihtiyacı olduğunu yetkili dağıtım Şirketine bildirmiştir. Bu çerçevede Efeler Belediyesi'nin talebinin karşılanması adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. analiz ve etüt çalışmalarını gerçekleştirmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalıştığı için söz konusu talebin mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Söz konusu talebin karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Bu doğrultuda; Efeler Belediyesi'nin 13.03.2023 tarihli ve 5376 sayılı kurum görüşünde belirttiği talebin karşılanabilmesi adına trafo tesis edilmesi planlanmıştır. Söz konusu planlama, **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesi'nin 2.bendinde; 1.000 m² ve üzeri park alanlarında parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo alanı hükmü doğrultusunda** gerçekleştirilmiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak plan 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.



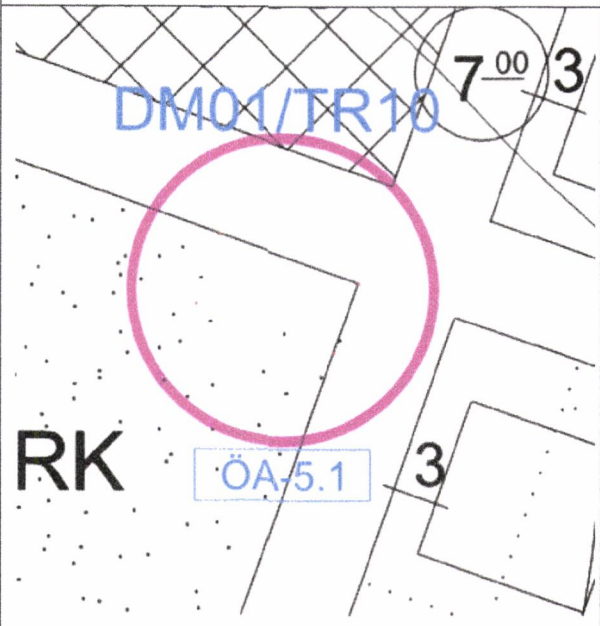
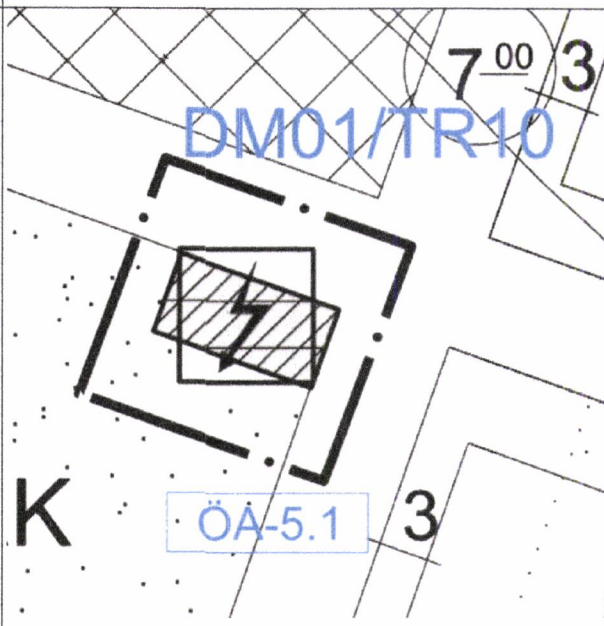
Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Yılmazköy 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.

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.

68

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
			
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Park Alanı	1208,78 m ²	1158,78 m ²	
Trafo Alanı	---	50 m ²	
Toplam	1208,78 m ²	1208,78 m ²	

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-PARK ALANLARINDAN YAPILACAK OLAN TRAFOLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19. MADDESİNDE BELİRLENEN ŞARTLARI AŞMAYACAKTIR.

4-18.02.2019 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


 AHMET SALKIM
 Şehir ve Bölge Plancısı

5. EKLER

5.1. T.C. Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Kurum Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 05/01/2024-18841



T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-92276497-622.02-8385747

Konu : Efeler İlçesi Muhtelif Trafo Yerleri Plan
Tadilatı Hk.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. DENİZLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
ADALET MAH. HASAN GÖNÜLLÜ BULVARI NO:17/A Merkezefendi / DENİZLİ

İlgi : Adm Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli ve 0109004635300012-E.49425 sayılı yazısı.

İlgi kayıtlı yazı ile; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından inşa edilecek/edilen tüm tesislerinize ait kamulaştırma işlemlerinin TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yürütüldüğü belirtilerek;

-Cumhuriyet Mahallesi, 1701 ada 1 parsel güneydoğusundaki otopark kaldırılmasını "DM14/TR17",

-Orta Mahallesi, 1232 ada 172 parsel güneydoğusundaki otopark kaldırılmasını "DM12/TR15",

-Tepecik Mahallesi, 150 ada 8 parsel güneydoğusundaki otopark kaldırılmasını "DM18/TR08",

-Tepecik Mahallesi, 132 ada 19 parselin kuzeydoğusundaki otopark alanı "DM19/TR40",

-Ata Mahallesi, 1985 ada 1 parsel güneydoğusundaki otopark kaldırılmasını "ESKİ MEZBAHA YANI DM15/14",

-Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 parselin batısındaki park alanı "TURİSTİK PARK ALTI TR",

-Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 parselin güneyindeki park alanı "DM01/TR10", no.lu trafo yerleri/alanları ihtiyacına ihtiyacına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği çalışmasının yapılacağı ifade edilerek söz konusu alan üzerinde İmar Planı değişikliği talebinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince değerlendirilebilmesi için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu kapsamında Tabiat Varlıkları, Tabiat Alanları ve bunlara ilişkin koruma alanlarının bulunup bulunmadığı hakkındaki görüşümüzün 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(e) maddesine göre Genel Müdürlüğünüze gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede, ilgi yazıda sözü edilen taşınmazlar Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1 /100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre incelendiğinde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımlı alanda kaldığı anlaşılmıştır.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında;

"Kentsel Yerleşik Alanlar: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." tanımı yer almakta olduğundan bu kullanım kararlarına sahip alanlarda Çevre Düzeni Planının ilgili hükümleri geçerlidir.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E6773B29-CF7B-4407-BCD4-13A1EF33B295

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon: 0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr kep: aydin@csb.gov.tr

KEP Adresi: aydin@csb.gov.tr

Bilgi için: Ömer
KORKMAZOĞLU
Şehir Plancısı



"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 doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir.",

"7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler gözönüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.",

"7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.",

"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/havza 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 uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.

Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi belirlenir." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

İlgi yazınızda belirtilen taşınmazlara ait konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği 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 Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

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 tespit edilmiştir. Bu kapsamda, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda söz konusu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerekmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliğinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i 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 gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E6773B29-CF7B-4407-BCD4-13A1EF33B295

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon: 0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr ke: aydin@evresehirliklik@hs01.kep.tr

KEP Adresi: aydin@evresehirliklik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ömer

KORKMAZOĞLU

Şehir Plancısı



5.2. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 27/04/2023-6197



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



Sayı : E-52623597-165.02.04-3724504
Konu : Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mah.,
243 ada, 1 parselin güneyindeki park
alanında (DM01/TR10) trafo yeri hk.
(09.00.2388)

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.NE

İlgi : 21.03.2023 tarihli ve 0109004635300012-E.11703 sayılı yazımız.

İlgi yazınız ile, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesinde bulunan ve tapunun 243 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyinde bulunan park alanı içerisinde (DM01/TR10) trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları açısından Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesinde bulunan ve tapunun 243 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyindeki park alanı içerisinde bulunan trafo alanının, kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 26.04.2023 tarihli ve 2021907 sayılı inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarımızca ilgi yazınız eki haritada sınırları gösterilen park alanında belirlenen trafo alanı üzerinde yapılan yüzey incelemesinde, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınmaz/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmaza yönelik anılan imar planı değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınmaz/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Salih YILDIRIM
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Doğrulama Kodu: C4008AD3-AA92-44EA-926E-B51F9AD43570

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Veysi Paşa Köprültü Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi No: 3
Telefon No: (256) 213 77 37 Fax No: (256) 213 45 11
E-Posta: aydinkurul@ktb.gov.tr
İnternet Adresi: www.kultur.gov.tr

Bilgi için: Bahtiyar Rıza
NUĞRAL
Müze Araştırmacısı
Telefon No: (256) 213 77 37-
128



5.3. T.C. Efeler Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü Kurum Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 13/03/2023-7222



T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park ve Bahçeler Müdürlüğü

Sayı : E-20092243-000-5376
Konu : Park Alanı Enerji İhtiyacı

13.03.2023

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. AYDIN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(ASTİM Organize Sanayi Yolu Üzeri No:12 Efeler/AYDIN)

Tapunun Yılmazköy Mahallesi 243 ada 1 parseline kayıtlı taşınmazın güneyinde yer alan, yazımızın ekinde mevcut imar planı örneğinde belirtilmiş park alanında enerji ihtiyacımız hasıl olmuştur.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Özgür ALKAÇ
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar çıktısı bir adet

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu : 00000000000000000000000000000000 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/efeler-belediye-ch/y>

Yedi Eylül Mahallesi Lemir Bulvarı No:5 Efeler Aydın Türkiye
Telefon No: 4448009 Dahili: 1314 - 1317 Faks No: 2560227 09 98
e-Posta: efeler@efeler.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.efeler.bel.tr>
Kep Adresi: efelerbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seval CEYLAN
Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni
Telefon No:



5.4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü

Evrak Tarih ve Sayısı: 04/12/2023-17336



T.C.
AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı : E-56508284-622.02-84052
Konu : Kurum Görüşü

04.12.2023

Adm Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
(Adalet Mahallesi Hasan Gönüllü Bulvarı No:17/a Merkezefendi/Denizli)

İlgi : 24.10.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazı ile, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 parselin güneyindeki park alanı içerisinde tesis edilmesi planlanan **DM01/TR10** no.lu beton köşk trafo alanı/yeri ihtiyacına yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği düzenlemesi planlanmakta olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu alan dışında trafo yeri tesis edilebilecek alan tespit edilememiştir. Bu sebeple mevcut hâlihazır durumdaki yol genişlikleri dikkate alınarak yaya ve araç geçişine engel olmayacak şekilde tasarlanan ilgi yazı ekinde bulunan bilgi paftasında belirtilen trafo alanı için İmar plan değişikliğine esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu alanda yapılan incelemede, içme suyu hattımız yol kenarından geçmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir yatırımımız ve proje çalışmamız bulunmamaktadır. Ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, Trafo Alanı ile ilgili imar planı değişikliğine kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederim.

Cengiz SUNE
Genel Müdür a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FRM5It-MLdf7D-tdaNLc-gEm01c-6gw9qF7t Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ebys>

Güzelhisar Mah., İstiklal Cad. No:4, Efeler/Aydın
Telefon No: 4447009 Dahili: 3060 - 3059 Faks No: (256)215 24 09
e-Posta: emlak@aydinaski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.aydinaski.gov.tr/>
Kep Adresi: aydinsurekanalizasyon@hs01.kep.tr

Bilgi için: Songül Beste ŞAHİN
Mühendis
Telefon No:



5.5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Evrak Tarih ve Sayısı: 26/10/2023-15262



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-97314354-622.02-179926
Konu : Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243
Ada 1 Parsel Güneyi, Dm01/tr10 Trafo
Yeri

25.10.2023

ADM ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNE
Adalet Mahallesi Hasan Gönüllü Bulvarı No:17/a Merkezefendi/DENİZLİ

İlgi : 24.08.2023 tarihli ve 32332 sayılı yazınız

İlgi yazıda, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243 Ada 1 Parsel Güneyindeki Park Alanı içerisinde tesis edilmesi planlanan DM01/TR10 nolu beton köşk trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, tesis edilmesi planlanan DM01/TR10 nolu beton köşk trafo yerinin Park Alanı içerisinde planlandığı tespit edilmiş olup, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,

Bilgilerinize rica ederim

Abdullah ILGAZ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: XXX4un-3oCRca-p0yivn-08TemU-pwIIANhk Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/aisleri-belediye-ebys>

Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Devrim ÖZER
Memur
Telefon No:



5.6. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Evrak Tarih ve Sayısı: 30/10/2023-15465



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-52131012-622.02-180503
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ HK.

30.10.2023

ADM ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİNE
ADALET MAHALLESİ HASAN GÖNÜLLÜ BULVARI NO:17/A MERKEZEFENDİ/DENİZLİ

İlgi : 24.08.2023 tarihli ve 32332 sayılı yazınız

İlgi yazıda, Aydın İli, Efeler İlçesi, Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanı içinde tesis edilmesi planlanan "DM01/TR10" no'lu beton köşk trafo alanı ihtiyacına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmak istendiği ve kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazı ve eki incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Ufuk Serdar ÖZMEN
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: uwvOIY-VZupIi-CaefCG-j9hA1r-rvxyQQVV Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/aisleri-belediye-ebys>

Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Evren Barış ÖZBEK
Mimar
Telefon No:



5.7. T.C. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi



Tarih : 14.08.2023

Sayı : 23210002002124

Konu : Muhtelif Trafo Yerleri Plan Tadilatı Hk.

İlgi : YPPM-PRY- sayılı yazınız

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

İlgi yazınızda, Aydın il sınırlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlenmesi talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

- Ata Mahallesi, 1985 ada 1 parselin güneyindeki kaldırım alanında (ESKİ MEZBAHA YANI DM15/TR14)
- Tepecik Mahallesi, 150 ada 8 parselin güneydoğusundaki yol boşluğunda (DM18/TR08)
- Orta Mahallesi, 1232 ada 172 parselin güneydoğu köşesindeki kaldırım boşluğu (DM12/TR15),
- Cumhuriyet Mahallesi, 1701 ada 1 parselin güneydoğusundaki otopark kaldırımında (DM11/4)
- Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 parselin batısında bulunan park alanında (TURİSTİK PARK ALTI DM5/22)
- Tepecik Mahallesi, 132 ada 19 parselin kuzeydoğusunda bulunan otopark kaldırım alanında (DM19/TR40),
- Yılmazköy Mahallesi, 243 ada 1 parselin güneyindeki park alanında (DM01/TR10) no.lu trafo yerleri/alanları için Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.
11. Kısım, Mah. Enver Paşa Blv. No: 1/1 09010 Efeler/Aydın
S. Angelika Mah. Enver Paşa Blv. No: 1/1 09010 Efeler/Aydın
www.enerya.com.tr

Osman ERSÖZ
İl Müdürü

Enes AYSAN
Satış ve Müşteri Hizmetleri Müdürü

M.K.

ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.
Merkez: İçerenköy Mah. Yeşilvadi Sok. No: 3/4 Atışehir/İstanbul
T: 444 8 429 F: +90 216 665 13 01
Mersis No: 0115081754500018

Şube: Adnan Menderes Mah. Enver Paşa Blv. No: 1/1 09010 Efeler/Aydın
T: 444 8 429 F: +90 256 218 02 61
Mersis No: 4411859275537618
www.enerya.com.tr

AHLATCI