

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14 09 2026
Tarih ve 260 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN:UIP-091140467.....

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, IŞIKLI MAHALLESİ,
133 ADA 1 PARSELİN İÇERİSİNDE TRAFO ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



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

Efeler Belediye Meclisinin 02.07.2026
Tarih ve 75 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

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.....	4
2.5. Kurum Görüşleri.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	6
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	6
3.2.Plan Kararları.....	7
4. PLAN NOTLAR.....	8



1.GİRİŞ

Plana konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 133 ada 1 parselin içerisinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına isabet etmektedir. Bahse konu parselin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nden talepte bulunulmuştur.

Bu doğrultuda işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2026 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı 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, Işıklı Mahallesi, 133 ada 1 parselin içinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu kazandırılmış alanda bulunmaktadır. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Işıklı Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının elektrik ihtiyacının giderilmesi, bununla birlikte bölgedeki diğer konut alanları ve diğer fonksiyonların enerji ihtiyacının karşılanması bölgedeki sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesi ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda; Efeler İlçesi'nin yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerinden biri olan Işıklı Mahallesi'ndeki konut alanları başta olmak üzere kentin elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyaçlarının 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 olan alan; Efeler ilçe merkezinin batısında, Işıklı Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; İzmir Bulvarının güneyinde ve Aydın Çevre Yolunun batısında bulunmaktadır (Görüntü 1).

Bahse konu trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 133 ada 1 numaralı parselin içerisinde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına isabet etmektedir.



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

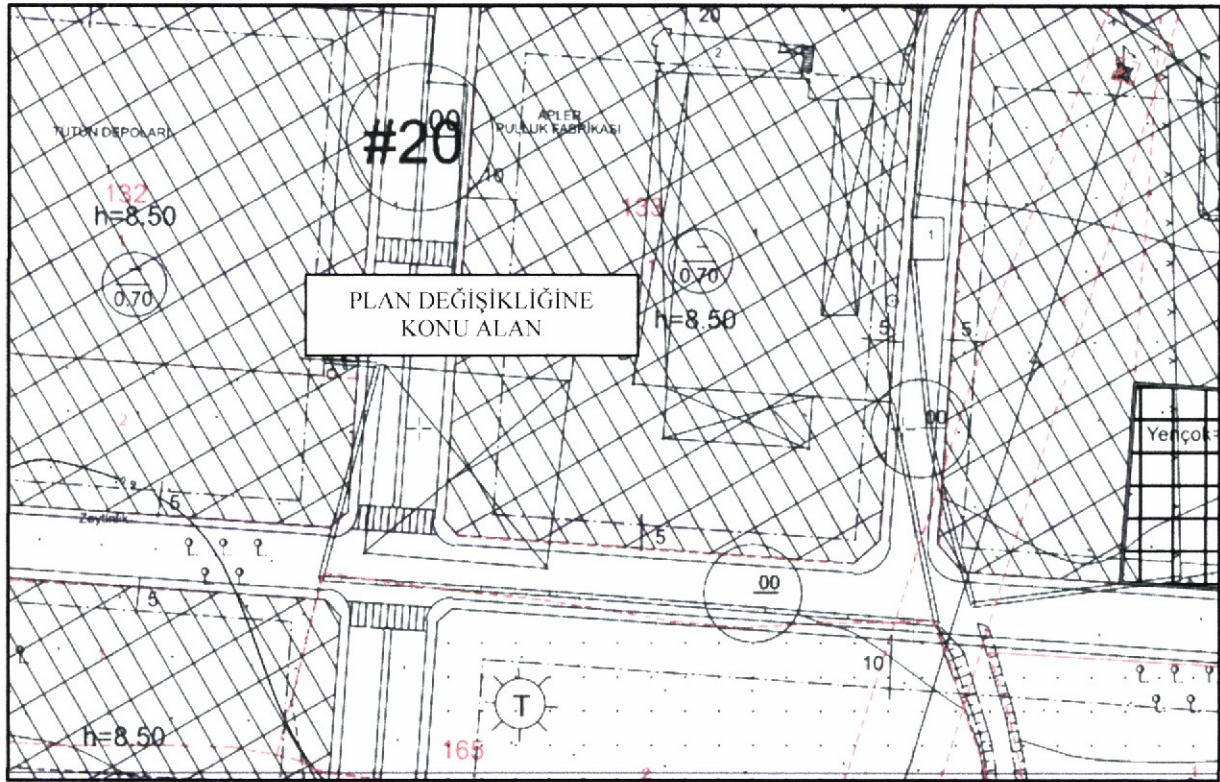
Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan Işıklı Mahallesi 133 ada 1 parselin içinde yapılması planlanan **Trafo Alanının**;

- Kuzeyinde İzmir Bulvarı,
- Güneyinde Taşıt Yolu,
- Doğusunda Otopark Alanı,
- Batısında Taşıt Yolu,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (DM06/TR21) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 19I-III paftasında, Konut Dışı Kentsel Çalışma 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-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.

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.

18

2.5. Kurum Görüşleri

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 30.10.2025 tarih ve E-7475419 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi'nde bulunan, tapunun 133 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğümüzün 28.10.2025 tarih ve 3797059 kayıt sayılı raporundan anlaşılabileceği üzere tapunun 133 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazı kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 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.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.10.2025 tarih ve E-13725942 sayılı kurum görüşünde;

- İlgi dilekçede belirtilen taşınmazlar 1/1000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı bildirilmiştir.
- İlgi dilekçeye konu taşınmazlar için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanlarını Yönetim Sistemi (SAYS) dilekçe ekinde Aplikasyon krokilerinde yer alan bilgiler esas alınarak sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığına, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu alanda yapılacak olan işlemin, Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında ilgili idaresi tarafından mer'î mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 13.10.2025 tarih ve E-286624 sayılı kurum görüşü,

- Bahsi konu 133 ada 1 parselin batısında Daire Başkanlığı sorumluluğunda olan Kuyulu Bulvarı bulunduğu belirtilmiştir. Yapılacak değişikliklerde Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki caddeye ait kaldırım, tretuvar ve bulvar genişlikleri, kot ve çekme mesafeleri korunarak

Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 10.03.2026 tarih ve E-313922 sayılı kurum görüşü,

- Işıklı Mahallesi, 133 ada 1 parselde tesis edilmesi planlanan trafo yerinin parsel içerisinde kaldığı belirtilmiştir. Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolu aksları bozulmadan planlama yapılması bildirilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması belirtilmiştir. Bahse konu parsellerde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 29.10.2025 tarih ve E-149479 sayılı kurum görüşü

- Bahse konu olan Işıklı Mahallesi, 133 Ada 1 Parselin yakınından içme suyu hattı geçtiği belirtilmiştir. Trafo Alanı yapım aşamasında 6360 sayılı yasa sonrası İrade sorumluluğuna giren bir yapıya rastlanması durumunda İradeye Bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği bildirilmiştir.
- Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, Trafo Alanı ile ilgili imar planı değişikliğine ilişkin kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 07.10.2025 tarih ve 2025.2100.01 sayılı kurum görüşü,

- Trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakıncası bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 08.12.2025 tarih ve E-413136 sayılı kurum görüşü,

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 08.12.2025 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

Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi kentin yapılaşmasını kısmen tamamlamış olan mahallelerinden biridir. Bahse konu mahallede ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz ve etüt çalışmalarında; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte çalışması nedeniyle bölgenin her geçen gün artan enerji talebinin karşılayamadığı tespit edilmiştir. Bölgenin artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
Fonksiyon	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	10737,94	10672,94
Trafo Alanı	--	65,00 m ²
Toplam	10737,94	10737,94 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 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN EFELER İLÇESİ, NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİNE ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA MÜHENDİSLİK PROBLEMLİ AÇISINDAN (ŞİŞME, OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB) ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR (Ö.A-5.1) OLARAK 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 GEREKMEŞİ 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.
- SİĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERDE AYRINTILI

(Handwritten signature)

İNCELENEREK GEREKMEİ 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 GEREKMEİ 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 MEVSİMSSEL 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, GEREKMEİ 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