

**AYDIN İLİ,  
EFELER İLÇESİ,  
TEPECİK MAHALLESİ,  
262 ADA 1 PARSEL  
TRAFO ALANI  
UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU  
ÖLÇEK:1/1000**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2024  
Tarih ve 140... 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: 091050311.....

Efeler Belediye Meclisinin 05.03.2024  
tarih ve 68... Sayılı Kararı ile  
uygun görülmüştür.  
UİP- 091050311

Gülcüoğlu Planlama LTD. ŞTİ.  
Güzelhisar Mah. Yedieylül Cad. Kulay sitesi  
Apt.No:75-D Efeler/AYDIN  
melis\_gulcuoglu@hotmail.com  
Gsm: 0 554 287 39 52

## **İÇİNDEKİLER**

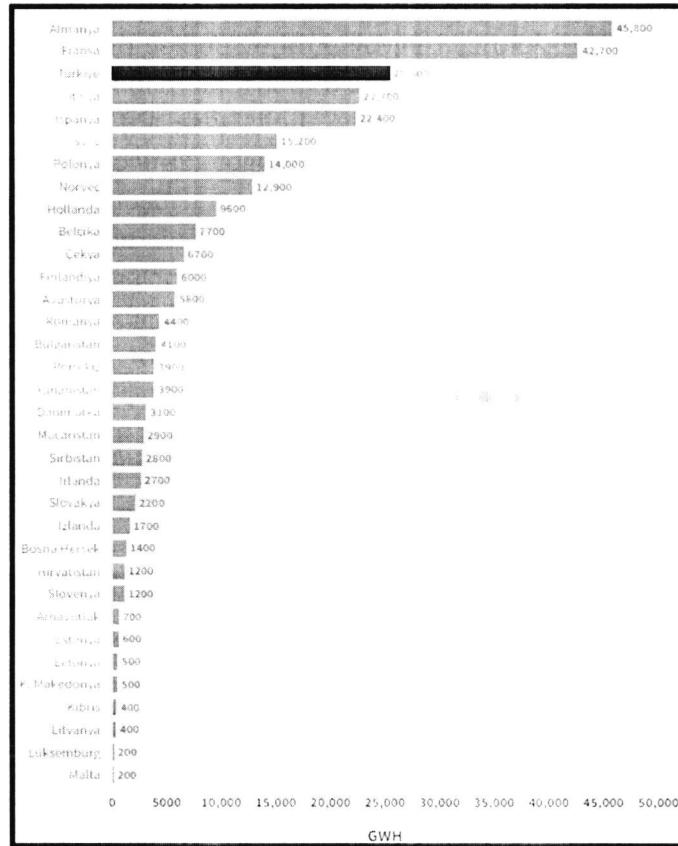
|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| İÇİNDEKİLER .....                                                       | 2  |
| 1. AMAÇ VE KAPSAM .....                                                 | 3  |
| 2. TÜRKİYE’NİN ELEKTRİK ENERJİSİ DURUMU .....                           | 5  |
| 3. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                                       | 6  |
| 3.1. Planlama Alanının Konumu .....                                     | 6  |
| 3.2 Planlama Alanına Ulaşım .....                                       | 6  |
| 4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....                                                | 8  |
| 5. JEOLÖJİK YAPI .....                                                  | 9  |
| 6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ .....                         | 10 |
| 6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı ..... | 10 |
| 6.2. Mevcut Uygulama İmar Planları .....                                | 10 |
| 7. PLANLAMA ÇALIŞMASI .....                                             | 11 |
| 7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....               | 11 |

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Elektrik enerjisi elektrik yüklerinin bulunduğu konumdan veya hareketlerinden kaynaklanan enerji çeşidine elektrik enerjisi adı verilmektedir. Elektrik enerjisini işlevsel kılan en büyük özelliği, dönüşebilir olmasıdır. Maddelerin iş yapabilme yeteneğine enerji denir. Atomun çevresini saran pozitif ve negatif elektronlar vardır. Bu elektronların iletken tel üzerinde birbirlerine karşı uyguladıkları çekme ve itme kuvveti ile oluşan enerji türüdür. Genel olarak bakır ve alüminyum tel ile iletilen alternatif akım ve doğru akım modelleri olan bir enerjidir. Elektrik, çoğunlukla bir elektrik santralinde elektrik üretici (genaratör) tarafından üretilir. Elektrik enerjisi ölçü birimi olarak, çoğunlukla kilovatsaat (kWh) kullanılır. Hiçbir enerji yok olmaz; enerjiler birbirine dönüşür.

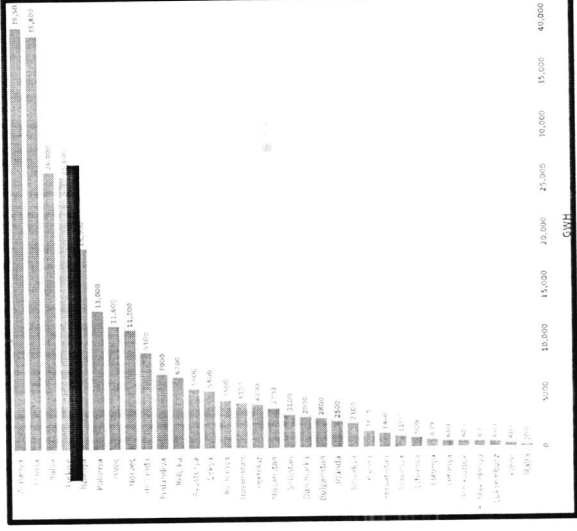
Elektrik enerjisi, iş aracılığı ile kinetik enerjiye (potansiyel ya da mekanik enerji) çevrilebilir. Buna ek olarak ısı ile iç enerjiye dönüşerek ısıtma amacı ile de elektrik enerjisi kullanılmaktadır. Diğer bir elektrik enerjisi kullanım alanı ise elektrik direncinden yararlanılarak, elektrik akımının geçmesi ile ısınan materyalin ısıtım yayması ile aydınlatma alanında kullanılmasıdır.

Avrupa’da en çok elektrik üreten ülke Almanya. Almanya 2022’nin ilk 5 ayında ortalama 45 bin 800 GWH elektrik üretti. Ardından gelen Fransa ise 42 bin 700 GWH elektrik üretti. Türkiye 25 bin 500 GWH ile Avrupa en çok elektrik üreten 3. ülke oldu.



Görsel 1: Ülkelere Göre Elektrik Üretimi Dağılımları

Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) elektrik üretim ve tüketim verilerini yayınladı. Eurostat’a göre 2022’nin ilk 5 ayında ortalama Avrupa’da en fazla elektrik tüketen ülke 39 bin 500 GWH ile Almanya oldu. Ardından gelen Fransa ortalama 38 bin 800 GWH ve İtalya ortalama 26 bin GWH elektrik tüketti.



### Görsel 2: Ülkelere Göre Elektrik Tüketim Dağılımları

Elektrik enerjisi genellikle farklı enerji formlarına dönüştürülerek depo edilebilir. Kullandığımız piller bataryalar aküler enerji dönüşüm mantığı esaslı çalışır. Ve böylece depo edilmesi mümkün olmayan elektrik enerjisini depo edip kullanmamıza olanak verilir. Günümüzde elektrik enerjisini doğrudan depo eden tek elektronik malzemenin kondansatör olduğunu söyleyebiliriz. Bu depolama işlemi ise çok kısa bir süre yani saniyenin yüzde birlik bir kısmında gerçekleşir. Elektrik enerjisinin üretimi teorik olarak aynı fakat uygulama olarak farklı şekillerde üretim yöntemleri mevcuttur.

Elektrik santrallerinin, tüketim noktalarına uzak olduğundan dolayı bir taşıyıcıya ihtiyacı vardır. Bu taşıyıcı elektrik hatlarıdır, elektrik hatları; 220 Kv ila 400 Kv arasında yüksek gerilimi ( KV ), üretilen yerlerden, tüketim merkezlerine taşıyabilir. Dağıtım; enerjinin yüksek gerilim iletim hatlarından müşterilere veya son tüketicilere ulaşmasını mümkün kılan sistemdir. Transformator merkezleri ve trafo merkezleri; dağıtım trafo merkezleri ve dönüşüm merkezleri aracılığıyla nihai tüketiciler için, iletim hatlarındaki yüksek gerilimi ( YG ), alçak gerilime ( AG ), 400 V veya 230V'a düşürmektedir.

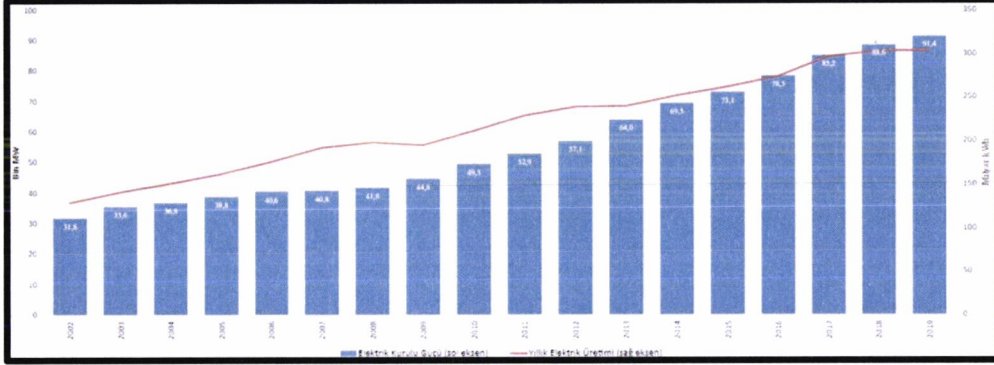
Transformatör ya da kısa adıyla trafo iki veya daha fazla elektrik devresini elektromanyetik indüksiyonla birbirine bağlayan bir elektrik aletidir. Bir elektrik devresinden diğer elektrik devresine, enerjiyi elektromanyetik alan aracılığıyla nakletmektedir. Transformatörler elektrik enerjisinin belirli gücünde gerilim ve akım değerlerinde istenilen değişimi yapan makinelerdir. Transformatör, elektrik enerjisini bir elektrik devresinden başka bir devreye veya birden fazla devreye aktaran bileşendir. Transformatörün herhangi bir bobinindeki değişen akım, transformatörün çekirdeğinde değişken bir manyetik akı üretmektedir. Oluşan akı, aynı çekirdek etrafına sarılmış diğer bobinler boyunca değişen bir elektromotor kuvveti indüklemektedir. Elektrik enerjisi, iki devre arasında metalik (iletken) bir bağlantı olmadan ayrı bobinler arasında aktarılabilir.

Söz konusu plan değişikliği ile Tepecik Mahallesi 262 Ada 1 Parselin elektrik enerjisinin alana dağıtımı için **Trafo Alanı** belirlenmiş olup, 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



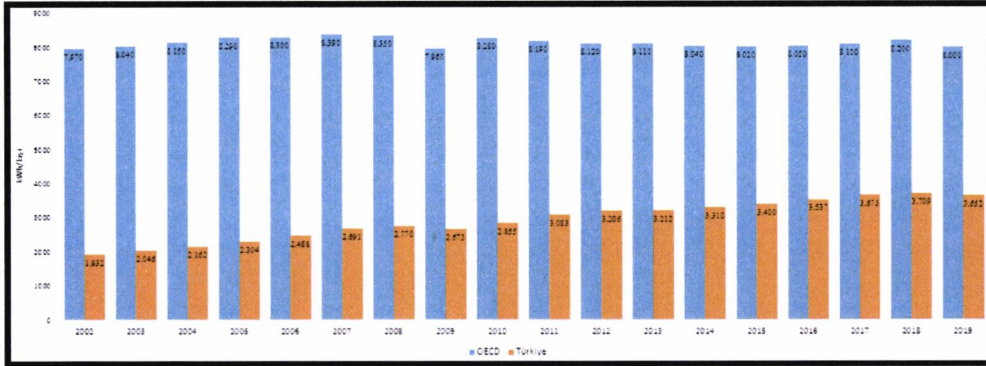
## 2. TÜRKİYE’NİN ELEKTRİK ENERJİSİ DURUMU

Türkiye’de elektrik kurulu gücü 2002-2019 arasında yıllık ortalama %6,4 artış göstererek 91.352 MW’a ulaşmıştır. 2002-2019 yılları arasında elektrik üretimi genel ekonomik büyümeye bağlı olarak artış eğiliminde olmuştur.



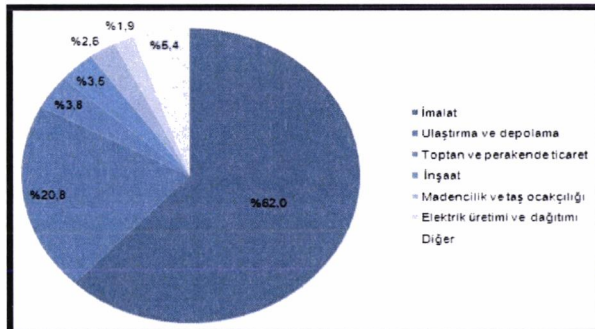
Görsel 3: Türkiye’nin Elektrik Kurulu Gücü Ve Yıllık Elektrik Üretimi

Türkiye’nin yıllık kişi başı elektrik tüketimi 2002-2019 yılları arasında yıllık ortalama yüzde 3,8 artış göstererek 1.932 kWh/kişi seviyesinden 3.652 kWh/kişi seviyesine yükselmiştir. OECD ülkelerinde ise ortalama tüketim 8.000 kWh/kişi seviyesinde nispeten sabit seyretmektedir.



Görsel 4: Türkiye’nin Yıllık Kişi Başı Elektrik Tüketimi

Sanayi ve hizmet sektörlerinde 2017 yılı toplam nihai enerji tüketiminin %62’si imalat sanayinde, %20,8’i ulaştırma ve depolama sektöründe, %3,8’si ise toptan ve perakende ticaret sektöründe tüketildi. İmalat sanayi 91 milyon 870 bin 286 MWh elektrik tüketimi ile en çok elektrik tüketen sektör oldu. İmalat sanayi %66,2, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı %7,2, toptan ve perakende ticaret sektörü %6,7 ile toplam elektrik tüketimi içinde en fazla paya sahip sektörler oldu. Öte yandan, kullanım alanlarına bakıldığında elektrik enerjisinin %78,6’sı mal ve hizmet üretiminde, %10,8’i ise aydınlatma ve elektrikli büro gereçlerinde tüketildi.



Görsel 5: Elektrik Tüketiminin Sektörlere Göre Dağılımı

### **3. PLANLAMA ALANININ KONUMU**

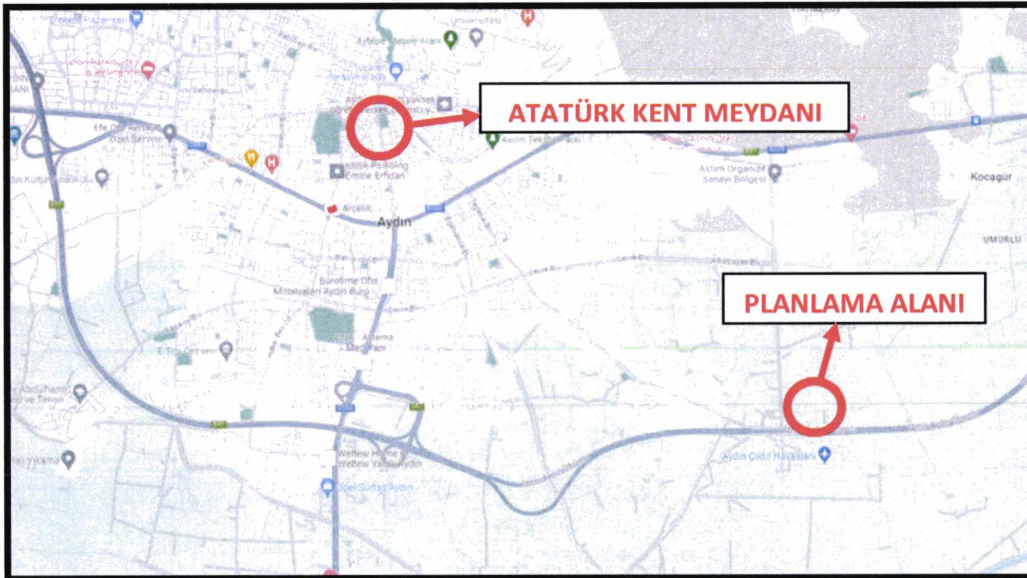
#### **3.1. Planlama Alanının Konumu**

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde, tapunun **M19-b-18-c-2-a** paftasında, Aydın – İzmir Otoyolu ve Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinden ulaşılan 16.722,59m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alacaktır. Trafik Alanı yapılabilmesi için 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



**Görsel 6: Aydın İli İlçe Haritası**

Planlama alanı Aydın Efeler İlçesinde, Tepecik Mahallesinde yer almaktadır. Tepecik Mahallesinde bulunan 262 Ada 1 Parselin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla altyapısını hazırlamak ve elektrik enerjisini planlama alanına dağıtımının sağlanmasını planlanmaktadır.



**Görsel 7: Planlama Alanı Efeler İlçesindeki Konumu**

#### **3.2 Planlama Alanına Ulaşım**

Planlama alanı; Aydın Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 262 Ada 1 Parseli kapsayan, kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Atatürk Kent Meydanı şehir merkezi olarak referans alınır; kent merkezine kuş uçuşu 4.85km'dir.

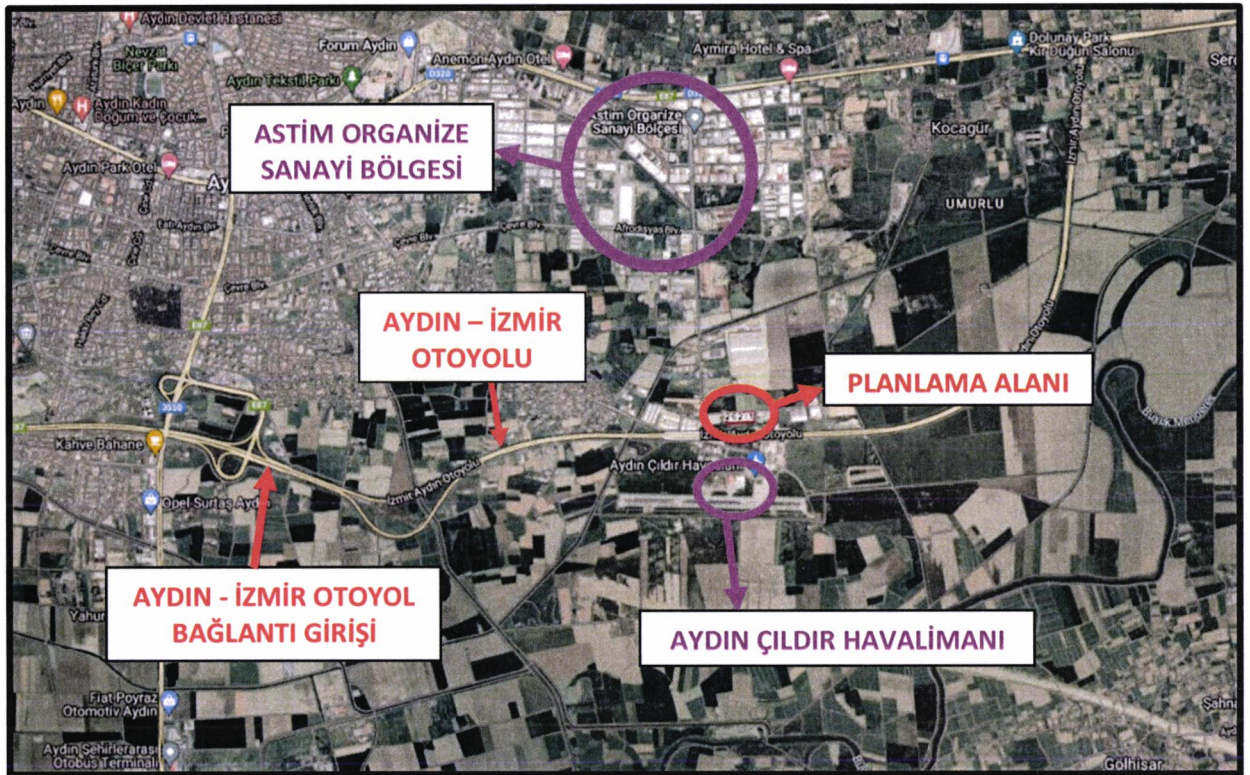


AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ TEPECİK MAHALLESİ 262 ADA 1 PARSEL TRAFİK ALANI  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 8: Aydın İli Ulaşım

Aydın – İzmir Otoyolunda, Aydın Çıldır Havalimanı mevkinde yolun yaklaşık 475m kuzeyinde yer almaktadır. Onanan Nazım ve Uygulama İmar Planı ile taşınmazın kuzeyinde 15.00m, doğusunda 12.00m, batısında 10.00m genişliğinde araç yolu bulunmaktadır. Söz konusu çalışma alanı üç cepheden taşıt yollarına cephelidir. Ayrıca Otoyol ile erişimini sağlayan Aydın – İzmir Otoyolu bağlantısı erişim açısından güçlendirmektedir. Dolayısıyla planlama alanı ulaşım konusunda erişilebilir konumda olup, planlama alanının ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



Görsel 9: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları ve Konumu

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15090 sayılı ve 23.10.2023 tarihli yazısında** "Yapılan incelemede, ilgi yazıda Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 262 ada 1 parselin Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre incelendiğinde "Sanayi Alanı" kullanımlı alanda kaldığı anlaşılmıştır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

" 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.",

**Sanayi Alanları** başlığı altında;

"8.2.1.1. Bu alanlarda imar planları onanmadan uygulamaya geçilemez.

"8.2.1.2. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama tesislerinde, türlerine göre işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik uyarınca, tesis mülkiyeti içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

"8.2.1.3. Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında su kirliliği kontrolü yönetmeliği'nin teknik usuller tebliği'nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.

"8.2.1.4. Yeni oluşacak sanayi tesisi taleplerinin bu alanlara yönlendirilmesi ve aynı sanayi faaliyet türlerinin bir araya getirilmesi sağlanacaktır.

"8.2.1.5. Bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirmesine (çed) tabi olması halinde, çed yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

"8.2.1.6. Bu alanlarda yer alacak ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerine, arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma ya da işletme izni verilemez. İşletmede olan, ancak arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise bu planın onama tarihinden itibaren bir yıl içinde arıtma tesislerinin yapımına başlanması ve iki yıl içinde tamamlanarak işletilmesi zorunludur.

"8.2.1.7. Bu planla belirlenmiş olan sanayi alanlarındaki yapılanmalarda organize sanayi bölgeleri uygulama yönetmeliği hükümlerindeki yapılanma koşullarına uyulacaktır.

"8.2.1.8. Bu planda sanayi alanı olarak belirlenen alanlar, sanayi ve teknoloji bakanlığınca osb yerseçimi kesinleştirildiği taktirde, plan değişikliğine gerek kalmaksızın osb alanı olarak kullanılabilir.

"8.2.1.9. Yeni sanayi alanı talepleri, öncelikle toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, minimum 20 hektar alana sahip olacak şekilde ilgili idaresince belirlenecek olup bakanlığın görüşüne sunulacaktır. Talebin uygun görülmesi halinde bakanlıkça bu planda değişiklik yapılır.

"8.2.1.10. Geçici tesis niteliğinde olmayan ve çed yönetmeliği kapsamında kalan maden sanayileri, öncelikle bu planda yer alan sanayi alanlarına yönlendirilecektir. Ancak, işletme izni alınan maden sahalarında, çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla gerek duyulacak sanayi tesislerinin, zorunlu olarak maden sahası içinde yer almasının gerektiği durumlarda, bu kullanımlar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, bakanlığın uygun görmesi halinde, gerekli izin ve onaylar tamamlanarak maden sahası içinde yapılabilir.

İlgi dilekçeye konu Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 262 ada 1 parsel ve ilgi dilekçe ekindeki Aplikasyon Krokisinde yer alan koordinatlar esas alınarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması 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.” şeklinde görüş bildirmiştir.

**Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 178207 sayılı ve 12.10.2023 tarihli yazısında** “İlgi yazı eklerinde yapılan incelemede, trafo yerinin “Organize Sanayi Alanı” içerisinde kalacak şekilde planladığı tespit edilmiş olup, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda” şeklinde görüş bildirmiştir.

**Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 178711 sayılı ve 17.10.2023 tarihli yazısında** “Bahsi geçen parsel cephesinde Daire Başkanlığımız sorumluluğunda yol tesisimiz bulunmamaktadır. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda” şeklinde görüş bildirmiştir.

**Enerji’nin 23210002002857 sayılı ve 19.10.2023 tarihli yazısında** “Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 262 ada 1 parselde trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirmiştir.

**ASKİ – Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü’nün 85055 sayılı ve 14.12.2023 tarihli yazısında** “Bahse konu alanlarda yapılan incelemede, herhangi bir kanalizasyon hattımız, 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 ilişkin kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” şeklinde görüş bildirmiştir.

**Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 14915 sayılı ve 18.10.2023 tarihli yazısında** “Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi’nde bulunan, tapunun 262 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 anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 18.10.2023 tarihli inceleme raporundan da anlaşılabileceği üzere Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi’nde bulunan, tapunun 262 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı ve parçasına rastlanmamış olup söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına ilişkin 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. 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 gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirmiştir.

## **5. JEOLJİK YAPI**

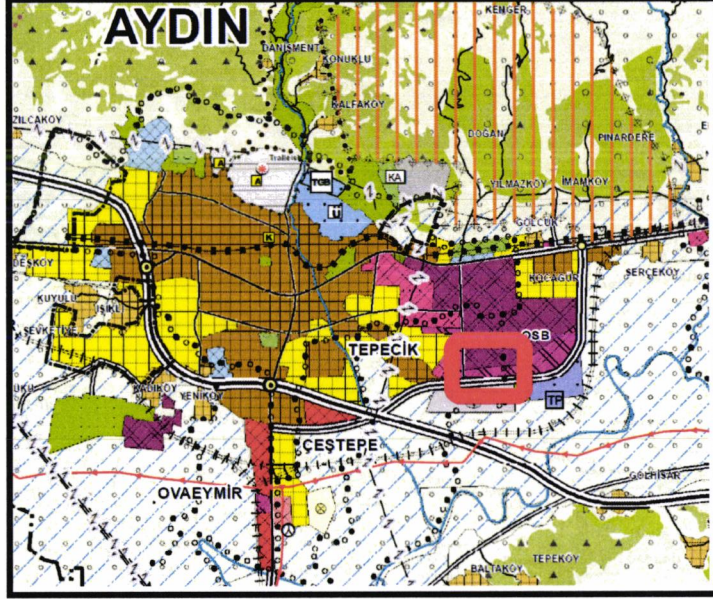
Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Etüt alanında, Alüvyal Yelpeze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, “düşük-orta-yüksek” şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 ( ÖA-5.1 ) olarak değerlendirilmiştir.

**Planlama Alanı için;** Aydın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **18.02.2019** tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

## 6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

### 6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

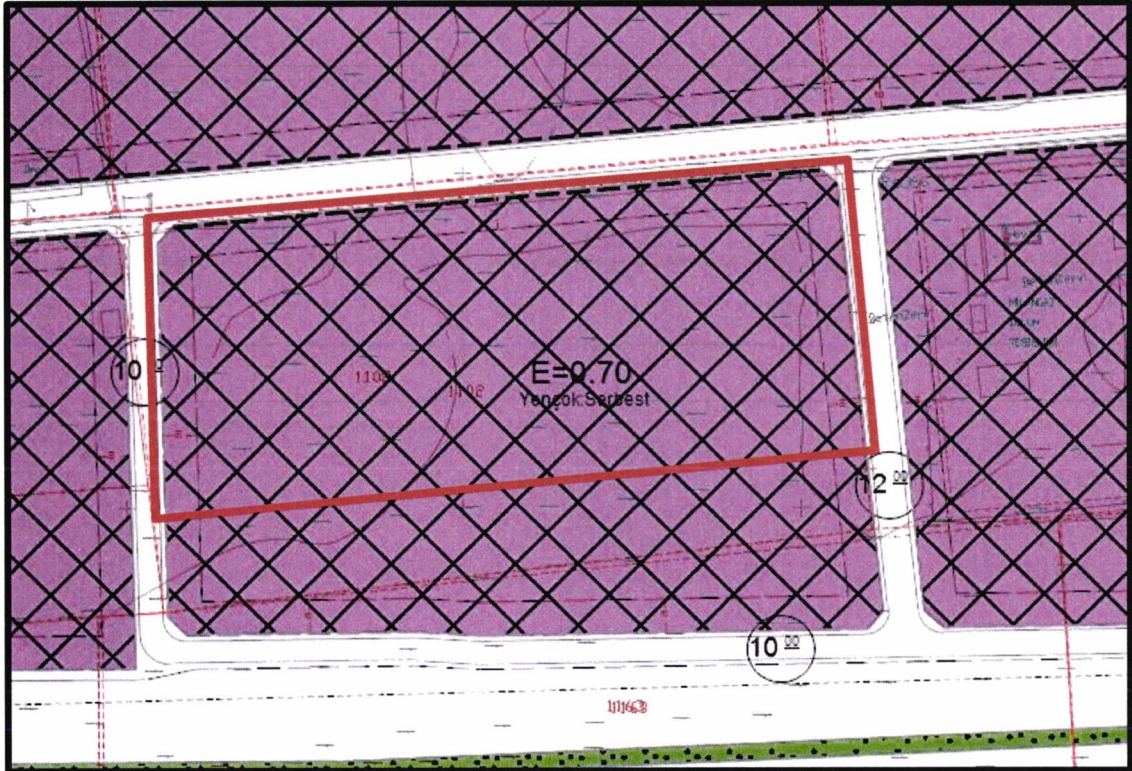
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre saha, "Organize Sanayi Bölgesi" olarak belirlenmiştir.



Görsel 10: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 6.2. Mevcut Uygulama İmar Planları

Planlama alanı 1/1000 uygulama imar planı içerisinde "Organize Sanayi Bölgesi" nde yer almaktadır.



Görsel 11: 1/1000 Uygulama İmar Planı (Mevcut)



