

2024

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ,
272 ADA 4 PARSELİN BATISINDAKİ TRAFİK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2025
Tarih ve 34 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: 091073419

Efeler Belediye Meclisinin 06.11.2024
Tarih ve 171 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



1.GİRİŞ

Efeler Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 18.10.2024 tarih ve E-50509 sayılı kurum yazısında; Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 Parsel batısındaki 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, 2024 yılı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş 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

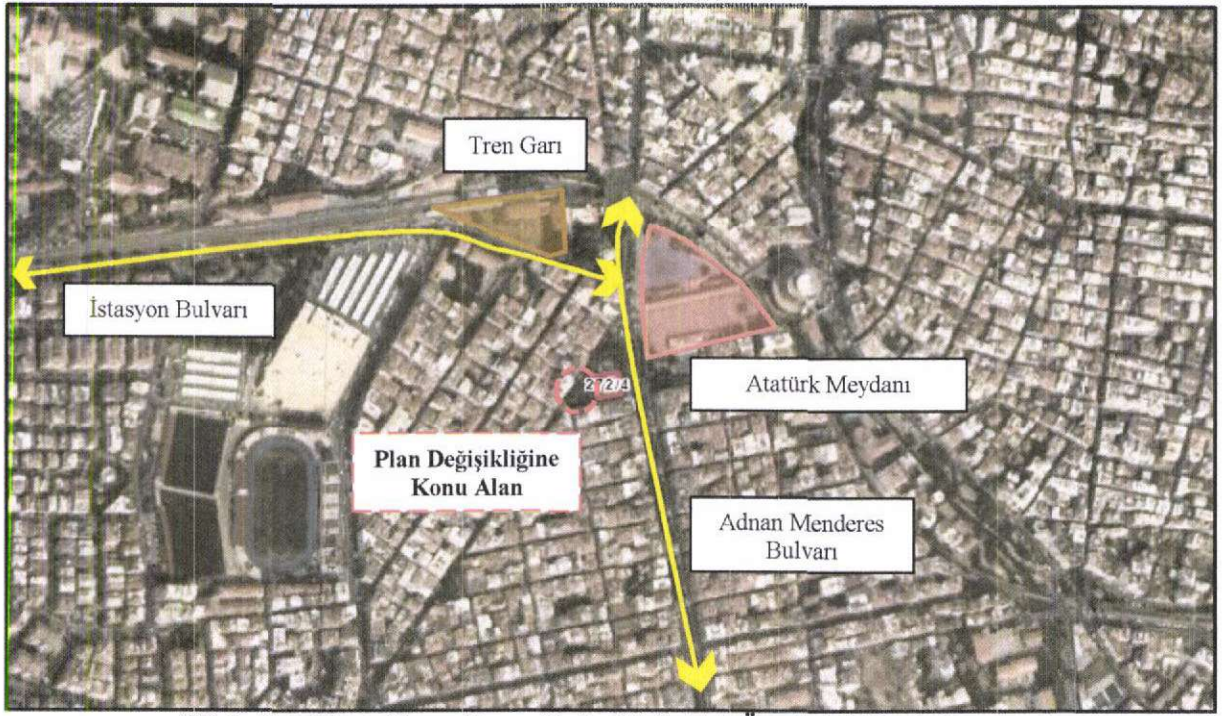
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 numaralı parselin batısındaki park alanı içerisine isabet etmektedir. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Kurtuluş Mahallesinin **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji 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 Kurtuluş 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 merkezinde, Kurtuluş Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Adnan Menderes Bulvarı'nın batısında ve İstasyon Bulvarı'nın güneydoğusunda ve Atatürk Meydanı'nın güneybatısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 272 ada 4 numaralı parselin batısında 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;

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

yer almaktadır.

Handwritten signature

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 18L-1 paftasında, 272 ada 4 numaralı parselin batısında Park Alanında bulunmaktadır.



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.

Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 parselin batısında 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**, 22.11.2023 tarih ve E-8010595 sayılı kurum görüşüdür.
2. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 08.03.2024 tarih ve E-4853348 sayılı kurum görüşüdür.
3. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 23.11.2023 tarih ve E-183952 sayılı kurum görüşüdür.
4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 25.12.2023 tarih ve E-85939 sayılı kurum görüşüdür.
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 22.05.2024 tarih ve E-207364 sayılı kurum görüşüdür.
6. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 14.08.2023 tarih ve 23210002002124 sayılı kurum görüşüdür.
7. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, 05.01.2024 tarih ve E-8385747 sayılı kurum görüşüdür.
8. **T.C. Efeler Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün**, 15.02.2021 tarih ve E-203685 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

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

- Değişikliğe konu alanların konum bilgilerinin Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların 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 Müdürlüğü görüşüne başvurulması gerektiği belirtilmiştir.
- Yazı ekleri üzerinde yapılan incelemede plan değişikliğini hazırlanacağı belirtilen alanların mevcut imar planında "Park Alanı" arazi kullanım kararı geliştirilen alan içerisinde bulunduğu bildirilmiştir. İmar Planı Değişikliği tanım ve uygulama usulleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Ek Maddesinde belirlenmekte olup 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde "1,2,3(a,b)" hükmü bulunmakta olup planlama sürecinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonuna ve mer'i mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

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

- Müdürlük arşiv kayıtlarında ve yerinde yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesiinde bulunan ve tapunun 272 ada, 4 nolu parselin batısında park içerisinde yapılmak istenen T1, T2, T3, T4 noktalarıyla sınırlandırılmış alan içerisinde herhangi bir sit/tek yapı ölçeğinde kültür varlığı veya izine rastlanılmadığı ve Müdürlükçe yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı bildirilmiştir.
- Ancak söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılacak her türlü iş ve işlem esnasında, taşınır-taşınmaz kültür varlığı veya izine rastlanıldığında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu 4. Maddesi gereğince en yakın Mze Müdürlüğü'ne veya Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 23.11.2023 tarih ve E-183952 sayılı kurum görüşünde.

- Efeler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 272 ada 4 parselin batısındaki park alanı içerisine tesis edilmesi planlanan trafo alanının mevcut 1/1000 lekli Uygulama İmar Planında yaya yollarına uyularak (değişiklik yapılmadan) park alanı içerisinde yapılması ve 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve şehircilik Dairesi tarafından 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 görüşünde.

- Bahse konu alanda yapılan incelemede, içme suyu hattı bulunmakta ve Tepecik Mahallesiinde belirtilen alanda yağmur suyu hattı geçmekte olup, çalışmalar esnasında Genel Müdürlüğü personelleri ile koordineli çalışılması gerektiği belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir yatırım ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Trafo alanı plan değişikliğinde kesin kararın İmar ve şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

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

- Bahsi geçen parselde Daire Başkanlığı sorumluluğunda Adnan Menderes Bulvarı bulunduğu belirtilmiştir. Yapılacak değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki bulvarlara ait kaldırım, tretuvar ve bulvar genişlikleri, kot ve çekme mesafeleri korunarak Belediye İmar ve şehircilik Daire Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

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

- Yapılması planlanan plan değişikliğine yönelik herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, evre, şehircilik ve İklım Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 05.01.2024 tarih ve E-8385747 sayılı kurum görüşüdür.

- 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. Bu kapsamda, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda söz konusu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Efeler Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 15.02.2021 tarih ve E-203685 sayılı kurum görüşüdür.

- Kurtuluş Mahallesi 272 ada 4 parselin batısında yer alan park alanı içerisinde güç artırımı gerektiği bildirilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

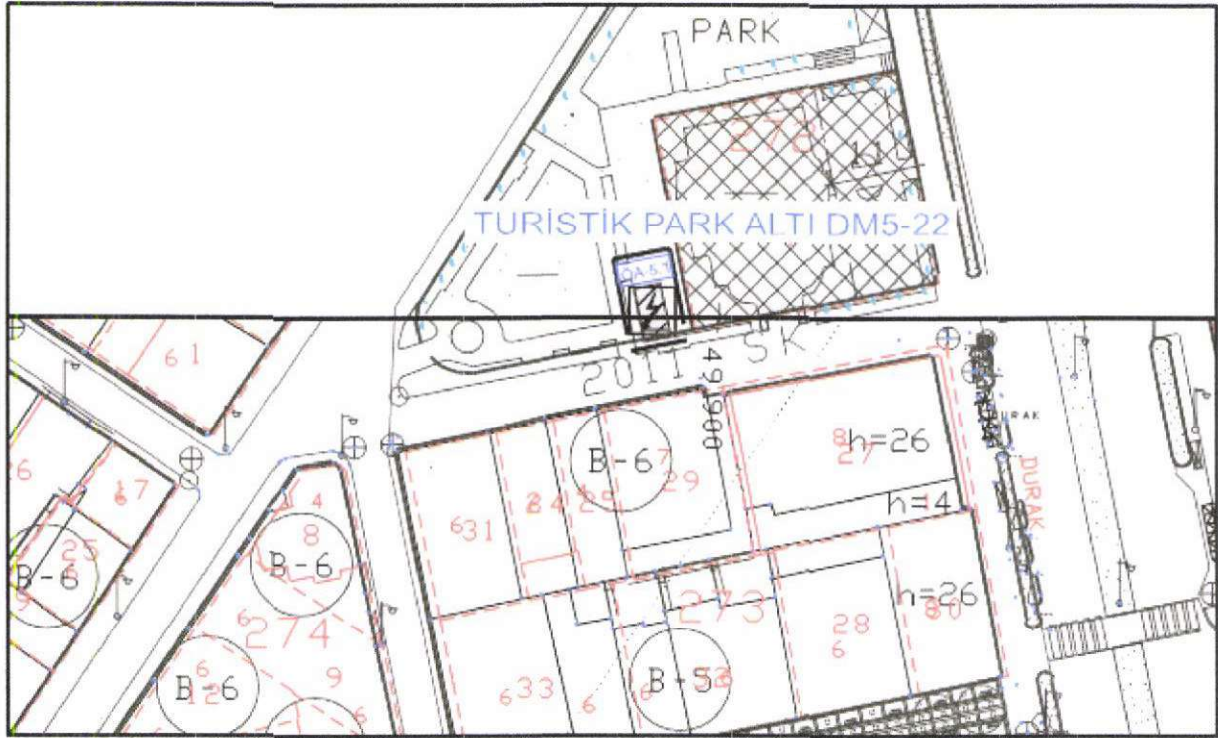
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Efeler İlçesi, Kurtuluş 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 18.10.2024 tarih ve E-50509 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 yükle 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 18.10.2024 tarihli ve 50509 sayılı kurum görüşünde belirttiği talebin karşılanabilmesi adına plana 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.



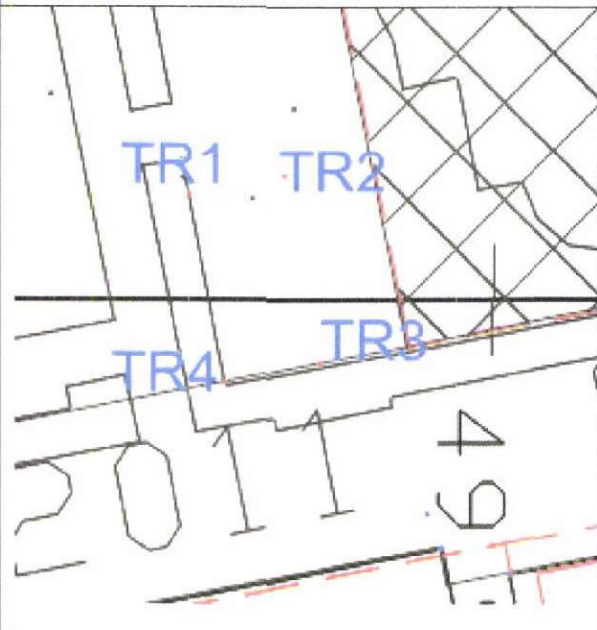
Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Plan Kararları

Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekeşi 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.

CS

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
		
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Park Alanı	1900,52 m ²	1876,3 m ²
Trafo Alanı	---	24,22 m ²
Toplam	1900,52 m ²	1900,52 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, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜD DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

4-ULAŞIM PARK İÇİ YOLLARDAN SAĞLANACAKTIR.


 AHMET SALKIM
 Şehir ve Bölge Plancısı