

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.01.2026
Tarih ve 13 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: 091107924

**AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, ACARLAR MAHALLESİ,
1112 PARSELİN BATISINDAKİ TRAFO ALANI VE
1290 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ OTOPAK ALANI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İncirliova Belediyesi'nin 09/10/2025
Tarih ve 89 Sayılı Belediye Meclisi
Kararı ile uygun görülmüştür.
PIN: 091107924



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/ 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.....	5
2.5. Kurum Görüşleri.....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi	7
3.2.Plan Kararları.....	8
4. PLAN NOTLAR	9



1.G RİŞ

Aydın İli, İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi yapılaşmasını kısmen tamamlayan alanlardan biridir. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz çalışmaları nda günlük kullanımda enerji tüketiminin arttığı tespit edilmiş olup, bölgedeki mevcut dağıtım tesislerinin bölgedeki enerji talebini karşılayamadığı ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda bölgedeki elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi, kentte sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına bölgede trafo alanı tesis edilmesi gerekliği oluşmuştur.

Bu doğrultuda işbirliği rapor, EPA M PLANI AMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2021 yılı, Aydın İli, İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İl, İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi, Trafo ve Otopark 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 alanlar; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkeren Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup Görüntü 1 ve Görüntü 2’de gösterilmektedir.

Hazırlanan trafo ve otopark alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biri olan Acarlar Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, ticaret alanları ve park alanlarının **elektrik enerji ihtiyacının giderilmesi** bununla birlikte kentin enerji ihtiyacının karşılanması, kentte sağlıklı elektrik altyapısının kurulması ve daha yaşanabilir kent çevresi oluşturulması amaçlanmaktadır.

2.PLANLAMA ALANI VE ENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; İncirliova İlçesinin, Acarlar Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Adnan Menderes Bulvarının güneyinde; Acarlar Fatih Sultani Mehmet Ortaokulunun güneyinde, Acarlar 60. Yıllı Ortaokulunun güneyinde ve Acarlar Belediye Garajının batısında bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu trafo alanı; Acarlar Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 1112 numaralı parselin batısında, kaldırım boşluğu alanına isabet etmektedir. Plan değişikliğine konu otopark alanı ise; Acarlar Mahallesi, 1290 parselin güneyinde kaldırım boşluğunda bulunmaktadır.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydur Görüntüsü Üzerindeki Uzak Konumu



Görüntü 2 Plana Konu Alanın Uydur Görüntüsü Üzerindeki Yakın Konumu

2.2. Fiziksel Veriler

Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan, **Tramvay Alanının**;

- Kuzeyinde Kaldırım Boşluğu ve Park Alanı,

(Handwritten signature)

- Güneyinde Mezbaha ve Yaya Yolu,
- Doğusunda Taşıt Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Park Alanı ve Dere,

yer almaktadır.

Park Alanının;

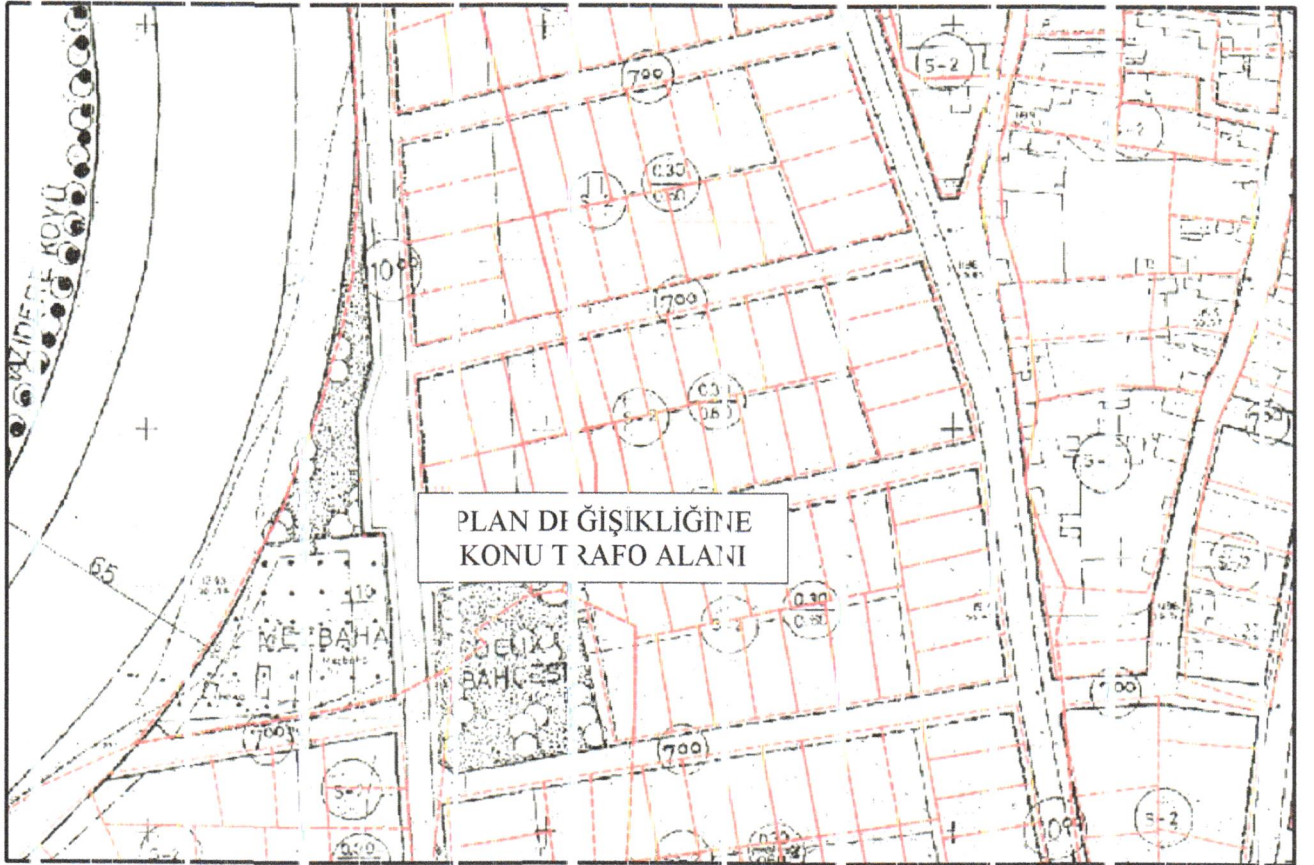
- Kuzeyinde Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Güneyinde Yaya Yolu ve Taşıt Yolu,
- Doğusunda Yaya Yolu ve Konut Alanı,
- Batısında Taşıt Yolu,

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan beton köşk trafo alanı (Acırlar KÖK) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 16F-II paftasında, 1112 parselin batısında bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu; Trafo alanı (Acırlar KÖK); yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kaldırım boşluğunda ve Otopark Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 16F-II paftasında, 1112 parselin batısında Otopark Alanında bulunmaktadır.

Park alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım boşluğunda kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 16F-II paftasında, 1290 parselin güneyinde kaldırım boşluğunda bulunmaktadır.



Görüntü : Plan Değişikliğine Konu Alana Ait Mevcut Uygulama İmar Planı

(Handwritten signature)

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Trafo alanı Acarlar (Aydın) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu, Jeoloji Mühendisi Atıllırahman Şener tarafından hazırlanmış, İlçer Bankası Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından 03.08.2011 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporu, Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (ÖA-1.1) sınıfında yer almaktadır olup söz konusu **Deprem Tehlikesi Açısından (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından) Önemli Alınacak Alanlar** olarak anılmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konulan planda Yerleşime Uygunluk "CA-1.1" 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 Belgelerinde Yapılacak Yapıların Hakkında Yönetmelik*" hükümlerine uyulması zorunludur.

2.5. Kurum Görüşleri

İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi'nde tesis edilmesini gerekli kılan plan çalışmasına altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 06.02.2025 tarih ve E-6328755 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 11.12.2024 tarih ve E-11040124 sayılı kurum görüşüdür.
3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 22.12.2023 tarih ve E-188572 sayılı kurum görüşüdür.
4. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 24.04.2024 tarih ve E-203901 sayılı kurum görüşüdür.
5. T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.04.2024 tarih ve E-93809 sayılı kurum görüşüdür.
6. Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 28.03.2025 tarih ve 2024.2101.01 sayılı kurum görüşüdür.
7. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 27.09.2024 tarih ve E-113929 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum görüşlerinde,

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 06.02.2025 tarih ve E-6328755 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılar incelemede, Aydın İli, İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi'nde bulunan, tapunun 1112 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın batısı ve 1290 parsel kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sını numarasında kayıtlı taşınmazın güneyi veya korur na alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Aydın İli, İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi'nde bulunan, tapunun 1112 parsel numarasında kayıtlı

UB

taşınmaza ilişkin Müdürlüğün 14.11.2022 tarih ve 3142303 sayılı yazısında 'Aydın İli İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi, ilgi yazı ekinde iletilen uygulama kütüklerinde gösterilen 11/2 parselin batısında bulunan 1/2 aldırım alanında bulunan taşınmazın herhangi bir sit içerisinde yer almadığı ve tescil kaydının bulunmadığı, üzerinde herhangi bir tescilli taşınmaz olmadığı ve tescilli yapı ve koruma alanında kalmadığı bildirilmiştir.'

- Aydın İli, İncirliova İlçesi, Acarlar Mahallesi'nde bulunan, tapu no 1290 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın güneyinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında bulabilecek herhangi bir koruması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasıyla 2863 sayılı Kanun'un kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı, ancak, taşınmazlara 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 belirtilmiştir.

T.C Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürüğü'nün, 11.12.2024 tarih ve E-110-0324 sayılı kurum görüşünde;

- Aydın- Muğla- Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantıyla kaldığı bildirilmiştir.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, İncirliova ilçesi, Acarlar Mahallesi, 11/2 Parse numaralı taşınmaz batısında ve 1290 parsel numaralı taşınmazın güneyinde bulunan alan ve çevresi, herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı (Anıt Ağaç, Doğal Mağara vs.) içermediği bildirilmiştir. Ancak, aynı Kanun kapsamında, herhangi bir Kültür Varlığı içerip içermediğinin, herhangi bir Kentse, Arkeolojik Sit vs alanında kalıp kalmadığının belirlenebilmesi için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Aydın Müze Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması ve alanda yapılacak çalışmalar esnasında, herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür ve/veya tabiat varlığı izine rastlanılması halinde, çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın, 22.12.2023 tarih ve E-188-072 sayılı kurum görüşünde;

- Yol genişlikleri dikkate alınarak yaya ve araç geçişi ile engel olmayacak şekilde trafik alanı ve eşdeğer alan olarak otopark alanı yapılmasında Daire Başkanlığına sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 24.04.2024 tarih ve E-203-001 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parseller cephesinde Daire Başkanlığı sorumlu uğunda yol tesisi bulunmadığı, yapılacak değişiklikler ile ilgili Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Aydın Su ve Kanalizasyon İdarisi Genel

Mü lürlüğü'nün, 18.04.2024 tarih ve E-93809 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanlarda içme suyu hattı ve kanalizasyon hattı mevcut olup, trafo alanına engel teşkil etmemektedir. Ayrıca anılan alanda yatırımı ve proje çalışması bulunmadığı, ancak daha sonra proje yapıldığında ayrıntılı bilgi verilmesinin uygun olacağı bildirilmiştir.
- Yukarıda belirtiler hususların dikkate alınması şartıyla nihai değerlendirmenin Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 28.03.2025 tarih ve 2024.2100.01 sayılı kurum görüşünde;

- Trafo yerleri/alanları ihtiyacına yönelik plan değişikliği çalışması için iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sıkıntısı bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Mü lürlüğü'nün, 27.09.2024 tarih ve E-113929 sayılı kurum görüşünde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 26.09.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riski yapı tespiti bulunmadığı tespit edilmediği bildirilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

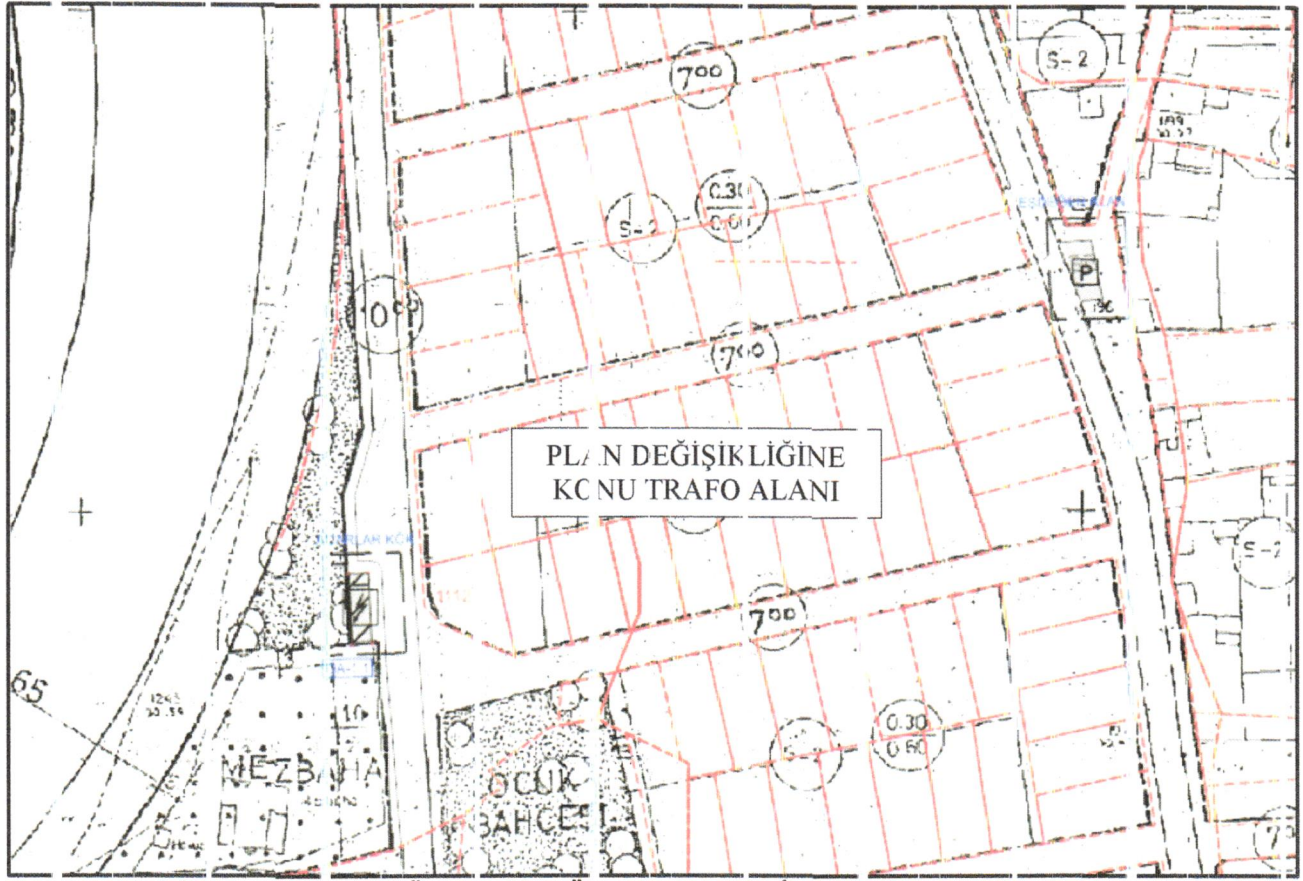
Kentlerde elektrik enerjisinin kullanım alanlarına iletimi ve dağıtımına yönelik teknik altyapı alanlarından olan trafolar elektrik enerjisinin kullanım alanlarına ulaşımında enerji kayıplarını ve iletim maliyetlerinin düşürülmesi amaçlı kullanılmaktadır. Bu nedenle kentsel alanlarda elektrik dağıtım şirketlerinin uygun gördüğü trafo alanlarına yer verilmesi teknik altyapı ve enerji arzı için önemli ve gereklidir.

Bu kapsamda; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performansı ve yüklerle çalıştığı için söz konusu enerji ihtiyacının mevcut dağıtım tesislerinden karşılanamayacağı tespit edilmiştir. Bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yeni trafo alanı tesis edilmesi gerekliliği meydana gelmiştir.

Bu doğrultuda; söz konusu trafo alanı ihtiyacına yönelik ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alındıktan sonra yürürlükte bulunan imar planında Acarlar Mahallesi, 0 ada 1112 parselin batısında yaklaşık 56 m²'lik Otopark Alanı plan değişikliği ile Trafo Alanına dönüştürülmüştür.

Yürürlükte bulunan imar planında Park A alanında yapılması planlanan trafo alanı plan değişikliği ile söz konusu alanın eş değer alan planlama alanını doğusunda bulunan 0 ada 1290 parselin güneyinde yayalı yoluyla plan değişikliği ile 59,51 m²'lik kısmı eş değer alan olarak Otopark Alanına ilave edilmiştir.

Bununla birlikte hazırlanan plan değişikliği dosyasında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 2. bendinde belirtildiği üzere "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır." ilkesine dayanarak kamu yararını gözetilmektedir



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

3.2. Plan Kararları

Acarlar Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği 3. . Plan Değişikliğinin Gerekçesi bölümünde aktarılan gerekçe ler 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 Melânsal Planlar Yapın Yönetmeliği'nin 20. 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 sağacaktır.

(Handwritten signature)

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM	
Fonksiyon	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)	
Trafo Alanı	---	56,01	
Eşdeğer Ottopark Alanı	---	59,51	

Tablo 1: Mevcut-Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

4. PLAN NOTLAR

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİ MEYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ONAYLI İMAF PLANI VE PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMDUR.

3-01.08.2011 TARİHİNDE İLLER BANKASI, YERALTI ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN AĞARLAR(AYDIN) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı