

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **13.04.2016**  
Tarih ve **94**..... Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı  
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin  
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: **ULP-091119294**.....

**AYDIN İLİ, KARACASU İLÇESİ, YAYLALI MAHALLESİ,  
333 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TRAFİK 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](http://www.epam.com.tr)

Pin. No: **ULP-091119294**  
5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun  
7. Maddesine İstinaden Karacasu Belediye  
Meclisi'nin **07.06.2016** tarih ve **7**. nolu Kararı  
İle 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.....	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.....	7
4. PLAN NOTLAR.....	8

WB

## 1.GİRİŞ

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yaylalı Mahallesi yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerden biridir. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından yapılan analiz çalışmalarında günlük kullanımdaki 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 gerekliliği oluşmuştur.

Bu doğrultuda işbu rapor, EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve PAZ. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından, 2025 yılı, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yaylalı Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yaylalı 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

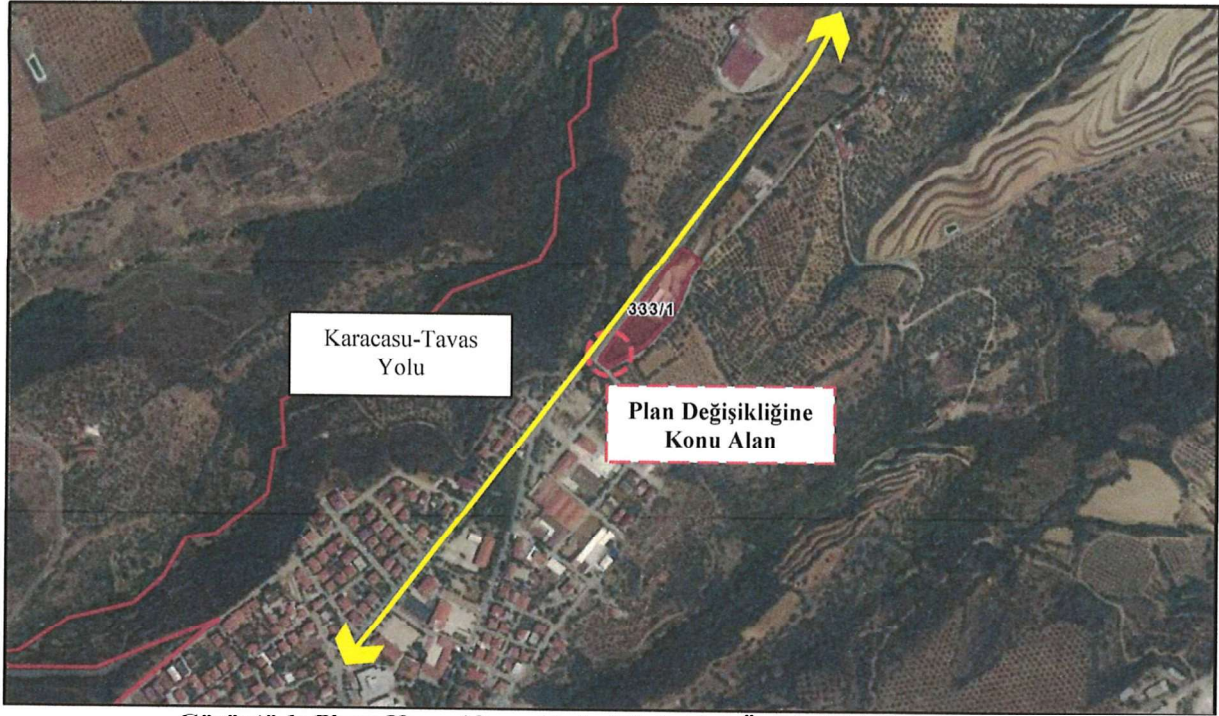
Plan değişikliğine konu alan; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yaylalı Mahallesi, 333 ada 1 numaralı parselin güneyindeki otopark cebine isabet etmektedir.

Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerinden biri olan Yaylalı Mahallesi sınırları içerisindeki konut alanları, iş yerleri ve kamu alanlarının elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi, bölgede sağlıklı elektrik altyapısının kurulabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

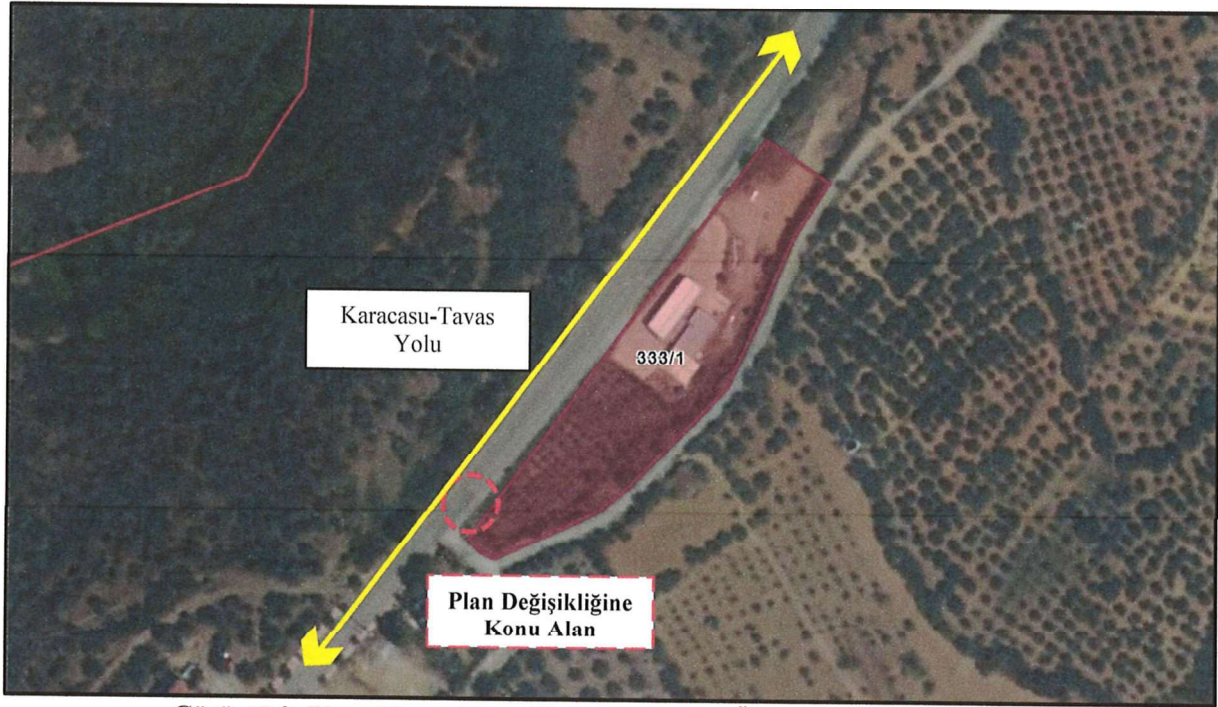
## 2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

### 2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Karacasu ilçe merkezinin kuzeyinde, Yaylalı Mahallesi yerleşimi içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Karacasu-Tavas Yolunun doğusunda bulunmaktadır (Görüntü 2). Bahse konu alan; Yaylalı Mahallesi sınırları içerisinde, mevcut imar planında, 333 ada 1 numaralı parselin güneyinde, otopark cebinde 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;

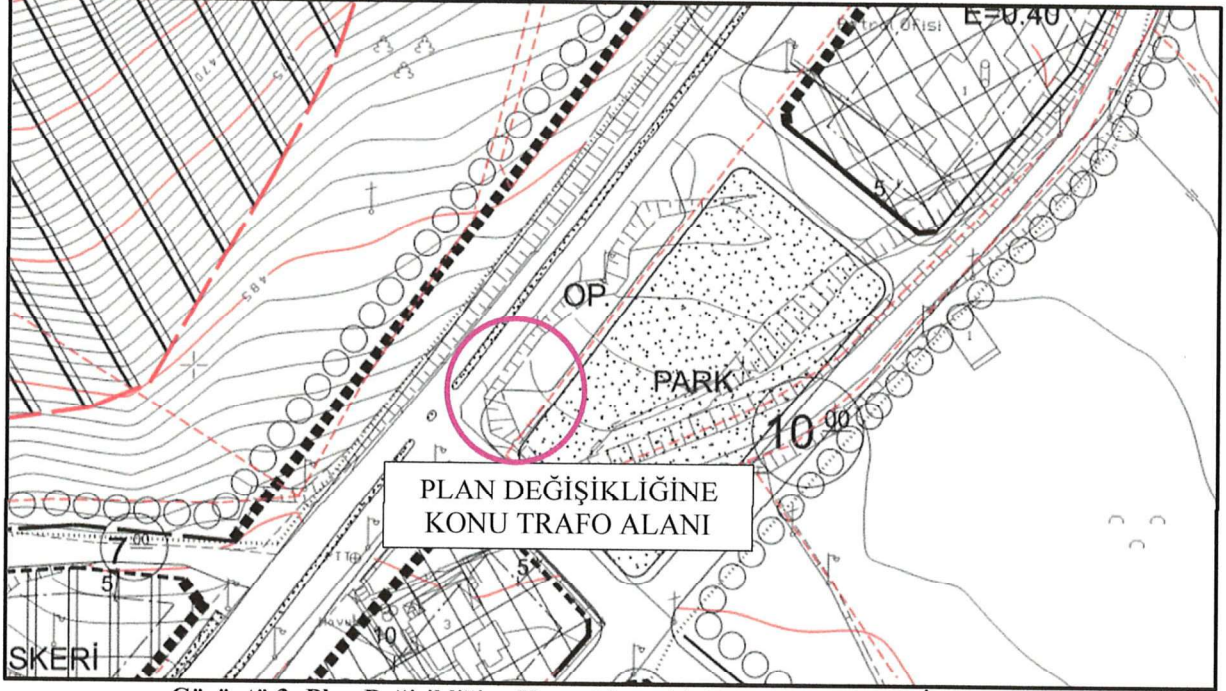
- Kuzeyinde Taşıt Yolu,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı,
- Doğusunda Park Alanı ve Taşıt Yolu,
- Batısında Taşıt Yolu,

CB

yer almaktadır.

### 2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (JANDARMA KARŞISI KÖK) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında otopark cebinde kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında M21D-03A-4B paftasında, 333 ada 1 parselin güneyinde otopark cebinde bulunmaktadır.



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

### 2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Trafo alanı Karacasu kent bütünü Revize ve İlave İmar Planına Esas Gözlemsel Jeolojik Etüt Raporu, İller Bankası, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 03.10.2007 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önemli Alan (ÖA-1) sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önemli Alan (ÖA-1)** olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk "ÖA-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.

### 2.5. Kurum Görüşleri

Karacasu İlçesi, Yaylalı Mahallesi, 333 ada 1 parselin güneyinde yapılması planlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliğine altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 05.01.2026 tarih ve E-7781742 sayılı kurum görüşü,
2. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 08.12.2025

CB

tarikh ve E-14277860 sayılı kurum görüşüdür.

3. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 19.11.2025 tarih ve E-293431 sayılı kurum görüşüdür.
4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 15.08.2025 tarih ve E-2777262 sayılı kurum görüşüdür.
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 08.12.2025 tarih ve E-154320 sayılı kurum görüşüdür.
6. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 18.11.2025 tarih 2025.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
7. **T.C. Aydın Valiliği, İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü**, 27.08.2025 tarih ve E-338119 sayılı yazı

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

**T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 05.01.2026 tarih ve E-7781742 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yaylalı Mahallesi, 333 ada 1 parselin güneyinde otopark cebindeki, alanın 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 24.07.2024 tarih ve 2826649 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlük uzmanlarınca ilgi yazı eki haritalarda sınırları gösterilen trafo alanlarının üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup söz konusu alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, taşınmazlarda 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** 08.12.2025 tarih ve E-14277860 sayılı kurum görüşünde;

- İlgi yazıda konum bilgileri verilen alanların, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre incelenmesi neticesinde; taşınmazın "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı anlaşılmış olup bu kullanım kararlarına sahip alanlarda Çevre Düzeni Planının ilgili hükümlerinin yer aldığı bildirilmiştir.
- İlgi yazı ekinde belirtilen konum bilgilerinin, Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, ilgi yazı ekinde koordinatları verilen alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. 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 gerektiği belirtilmiştir.

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 19.11.2025 tarih ve E-293431 sayılı kurum görüşü;

- Bahsi geçen parsel cephesinde Daire Başkanlığı sorumluluğunda 30 metrelik Mustafa Kemal Paşa Caddesi bulunmakta olup yapılması planlanan değişikliklerde daire başkanlığı sorumluluğundaki cadelere ait genişlikler, çekme mesafeleri, tretuvar mesafe ve kotları korunarak, İmar ve şehircilik Dairesi başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

**T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**, 15.08.2025 tarih ve E-2777262 sayılı kurum görüşü;

- Karacasu İlçesi, Yaylalı Mahallesi, 333 Ada 1 Parselin güneyinde "JANDARMA KARŞISI KÖK" tesis edilmesi planlanan trafo alanın Yaya yolunda kaldığı, bildirilmiştir. Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları kesitleri k  lt lmeden, yaya yolu aksları bozulmadan planlama yapılması, ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması gerektiği bildirilmiştir. Bahse konu alanlarda 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**, 08.12.2025 tarih ve E-154320 sayılı kurum görüşü;

- Bahse konu alan çevresindeki yollarda İdareye ait içmesuyu hatları ve sulama suyu hatları bulunmakta olup trafo alanına engel bir durum söz konusu olmadığı bildirilmiştir. Mevcutta bulunan hatlara herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup ayrıca proje çalışmaları sırasında İdare sorumluluğunda bulunan bir altyapı tesisine veya sanat yapısına rastlanması durumunda bir zarar verilmeden İdareye bilgi verilmesi 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**, 18.11.2025 tarih 2025.2100.01 sayılı kurum görüşü;

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

**T.C. Aydın Valiliği, İl evre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü**, 27.08.2025 tarih ve E-338119 sayılı kurum görüşü;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 26.08.2025 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

tespit edilmiştir.

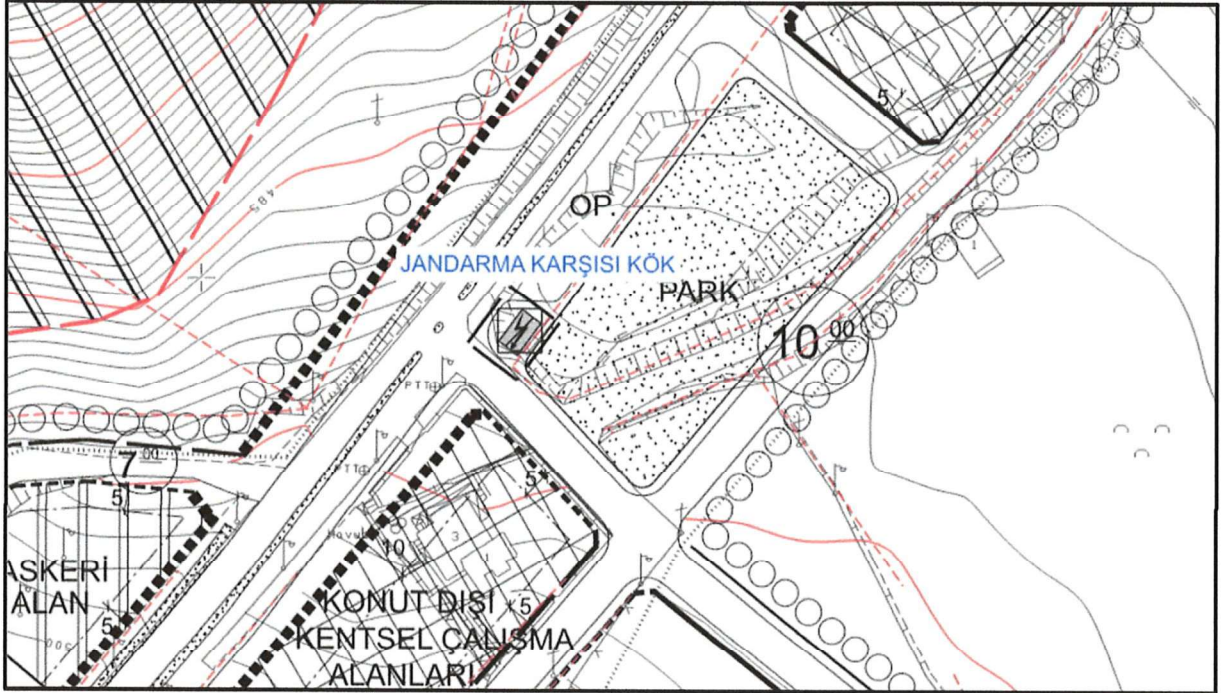
### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bölgede analiz ve etüt çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Yapılan analiz ve etüt çalışmaları doğrultusunda; mevcut tesislerin maksimum performans ve yükte 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 nedenle; söz konusu enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi adına, Görüntü 4'de görüldüğü üzere 333 ada 1 parselin güneyindeki otopark cebi, Uygulama İmar Planı 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

Yaylalı 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

CB

oluşturulmasına, artan enerji ihtiyaçlarının karşılanmasına ve aynı zamanda daha yaşanabilir kent çevresine kavuşturulmasına katkı sunacaktır.

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
Fonksiyon	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )	Öneri Alan (m <sup>2</sup> )
Trafo Alanı	---	33,43 m <sup>2</sup>
Toplam	---	33,43 m <sup>2</sup>

Tablo 1: Mevcut- Öneri Durumun Karşılaştırmalı Tablosu

#### 4. PLAN NOTLAR

1-PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN 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.

3-10.07.2007 TARİHİNDE İLLER BANKASI İMAR PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İLAVE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

  
AHMET SALKIM  
Şehir ve Bölge Plancısı