

**AYDIN İLİ, İNCİRLİOVA İLÇESİ, İNCİRLİOVA MAHALLESİ,
0 ADA 8762 PARSELİN İÇİNDE 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

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	3
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 NOTLARI	9

1.GİRİŞ

Plana konu alan; Aydın İli, İncirlioğa İlçesi, İncirlioğa Mahallesi, 0 ada 8762 parselin içerisinde Pazar 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, İncirlioğa İlçesi, İncirlioğa Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, İncirlioğa İlçesi, İncirlioğa 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, İncirlioğa İlçesi, İncirlioğa Mahallesi, 0 ada 8762 parselin içinde Pazar Alanı işlevi kazandırılmış alanda bulunmaktadır. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile İncirlioğa Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu Pazar 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; İncirlioğa İlçesi'nin yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerinden biri olan İncirlioğa 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; İncirlioğa ilçe merkezinin doğusunda, İncirlioğa Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; İzmir Aydın yolunun güneyinde ve Zübeyde Hanım Caddesinin kuzeyinde bulunmaktadır (Görüntü 1).

Bahse konu trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 0 ada 8762 numaralı parselin içerisinde Pazar Alanına isabet etmektedir.



Görüntü 1: Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu

2.2. Fiziksel Veriler

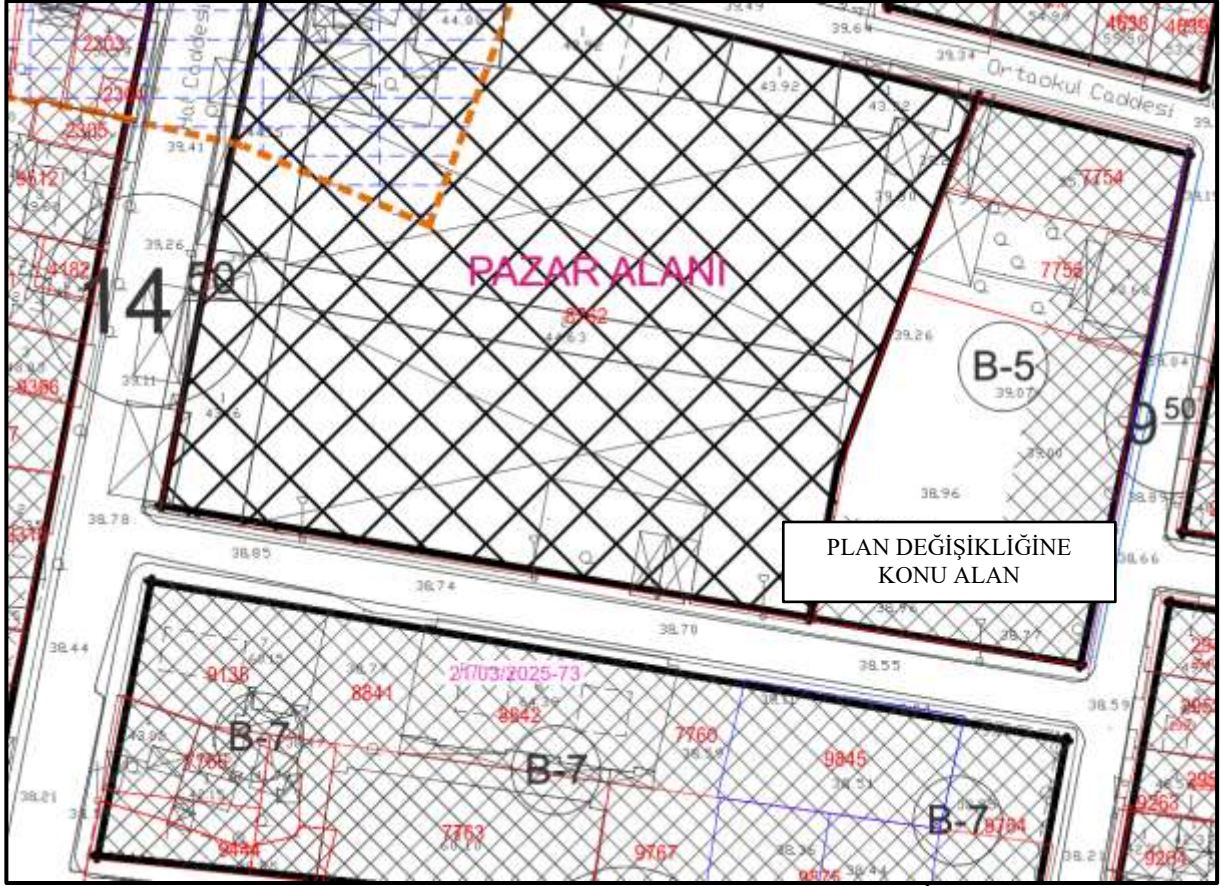
Plana konu alan yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumdadır. Plan değişikliğine konu olan İncirliova Mahallesi 0 ada 8762 parselin içinde yapılması planlanan **Trafo Alanının**;

- Kuzeyinde Pazar Alanı ve Taşıt Yolu,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Ticaret Alanı,
- Doğusunda Ticaret Alanı ve Taşıt Yolu,
- Batısında Pazar Alanı ve Taşıt Yolu,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (PAZAR YERİ TR) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Pazar Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 19L-III paftasında, 0 ada 8762 parselin içinde Pazar Alanında bulunmaktadır.



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

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Trafo alanı, İncirliova kent bütünü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer Bilimsel Etüt Dairesi tarafından 31.01.2019 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (ÖA-1.1) sınıfında yer almaktadır. Bu doğrultuda; işbu rapora konu planda Yerleşime Uygunluk “ÖA-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 Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*” hükümlerine uyulması zorunludur.

2.5. Kurum Görüşleri

İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi, 0 Ada, 8762 parselin içerisinde tesis edilmesi gerekli kılınan plan çalışmasına altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 30.04.2026 tarih ve E-15534718 sayılı kurum görüşüdür.
2. T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün, 04.06.2026 tarih ve E-8432769 sayılı kurum görüşüdür.
3. T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın, 05.02.2026 tarih ve E-

307596 sayılı kurum görüşüdür.

4. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**, 11.02.2026 tarih ve E-308950 sayılı kurum görüşüdür.
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün**, 11.02.2026 tarih ve E-162221 sayılı kurum görüşüdür.
6. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 09.02.2026 tarih ve 2026.2100.01 sayılı kurum görüşüdür.
7. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, 07.04.2026 tarih ve E-502144 sayılı kurum görüşüdür.
8. **T.C. İncirliova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün**, 26.01.2026 tarih ve E-28130 sayılı kurum görüşüdür.

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.04.2026 tarih ve E-15534718 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu alan, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; “Kentsel Gelişme Alan” kullanımlı alanlarda kaldığı bildirilmiştir. “Genel Hükümler” başlığı altında; “7.2., 7.15., 7.18.” hükümlerine uyulması gerektiği bildirilmiştir.
- İlgi dilekçeye konu taşınmazlar için Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Söz konusu uygulama imar planı değişikliklerinin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Plan Değişiklikleri” başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'î mevzuat uyarınca ilgili kurum/kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve gerekli iş ve işlemelerin Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 04.06.2026 tarih ve E-8432769 sayılı kurum görüşünde;

- Müdürlüğün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın ili, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi, 0 ada 8762 parselin içerisindeki pazar alanında yer alan trafo alanının kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı bildirilmiştir.
- Müdürlüğün 04.06.2026 tarihli 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 taşınmaz/trafo alanına yönelik anılan imar planı değişikliklerinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Ancak, taşınmaz/ trafo alanlarında yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığına 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 Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 05.02.2026 tarih ve E-307596 sayılı kurum görüşünde;

- İncirliova Mahallesi, 0 ada 8762 parsel içerisinde (PAZARYERİ TR) tesis edilmesi planlanan trafo yerinin parsel içerisinde planlandığı belirtilmiştir. Plan değişikliği yapılmak istenen alanlarda yaya yolları aksları bozulmadan planlama yapılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca trafikte can ve mal güvenliği için taşıtların sağa sola dönüşlerinde görüşe engel olmayacak şekilde trafo yerleri planlanması gerektiği bildirilmiştir. Bahse konu parselde yapılması planlanan imar plan değişiklikleriyle ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 11.02.2026 tarih ve E-308950 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi geçen parsel cephesindeki Hal Caddesi ve Ortaokul Caddesi Daire Başkanlığı sorumluluğundadır. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki Caddelere ait genişliklerin, kaldırım mesafelerinin, çekme mesafelerinin ve kotların korunması gerektiği bildirilmiştir. Yapılması planlanan değişiklikler ile ilgili olarak Belediye İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 11.02.2026 tarih ve E-162221 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu alanda içme suyu ve kanalizasyon hattı bulunmakta olup, sayısal verileri bulunmadığı belirtilmiştir. Proje çalışmaları sırasında mevcut hatların durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği bildirilmiştir. Proje çalışması sırasında Aski İncirliova Şefliği ile koordineli çalışılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca çalışmalar sırasında yazıda belirtilen veya belirtilmeyen tesislere rastlanması durumunda herhangi bir zarar vermeden idareye bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 09.02.2026 tarih ve 2026.2100.01 sayılı kurum görüşünde;

- Trafo yerleri/alanları 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, 07.04.2026 tarih ve E-502144 sayılı kurum görüşünde;

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 06.04.2026 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 riskli yapı tespitinin de bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. İncirliova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 26.01.2026 tarih ve E-28130 sayılı kurum görüşünde;

- İncirliova Belediyesinde bulunan, mülkiyeti İncirliova Belediyesine ait 8762 parsel numaralı taşınmasın üzerine yapılacak olan trafo alanı ile ilgili plan değişikliği çalışmalarının yapılmasında bir sorun olmadığı bildirilmiştir.

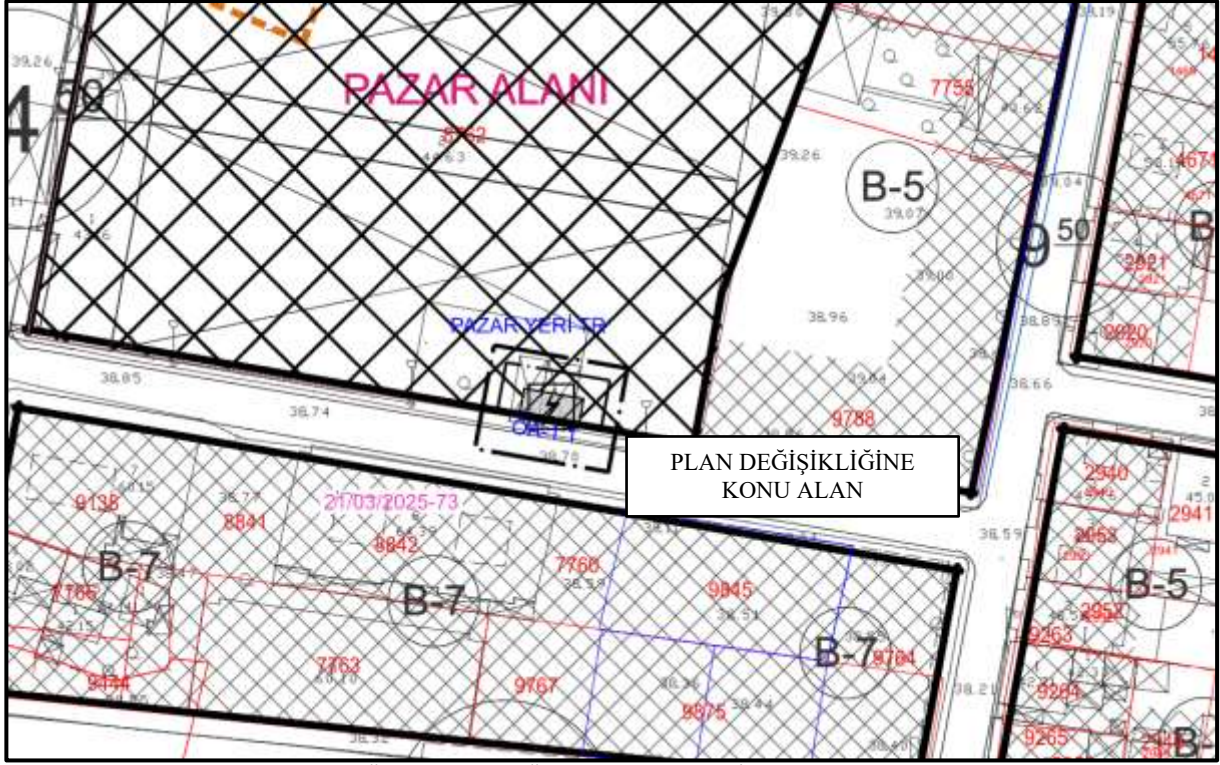
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1.Plan Değişikliğinin Gerekçesi

İncirliova İlçesi, İncirliova 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 yükle 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.

Aynı zamanda plan değişikliğine konu olan 0 ada 8762 no.lu parselde içerisinde bulunan binaların enerji ve aydınlatma ihtiyacının karşılanmasını talep etmektedir. Bu kapsamda; söz konusu enerji talebinin karşılanabilmesi için parselin doğu cephesinde bulunan ortak kullanım alanında trafo alanı tesis edilmesini talep etmektedir.

Bu kapsamda; söz konusu artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına 0 ada 8762 parselin içerisinde belirlenmiş olan alan trafo alanı amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



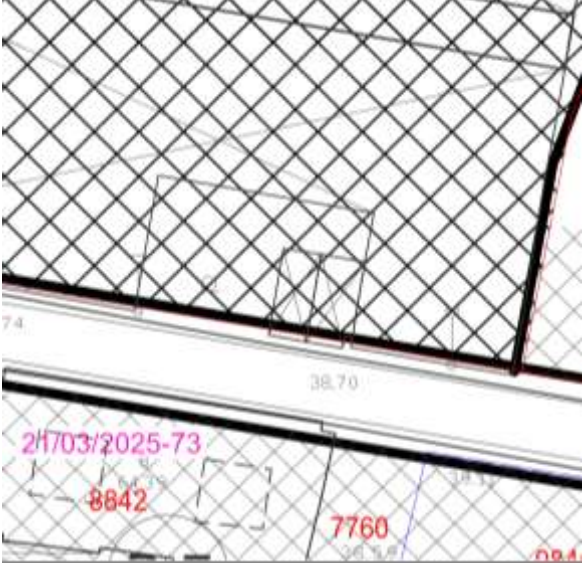
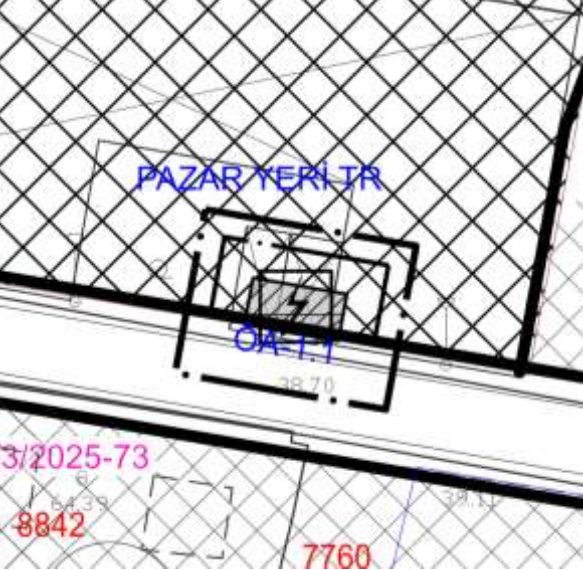
Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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.

3.2. Plan Kararları

İncirliova 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 ve park 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.

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM
		
Fonksiyon	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Trafo Alanı	--	32,00 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.

3-31.01.2019 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, YER BİLİMSSEL ETÜT DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı