

2025

**AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ, KEMALPAŞA MAHALLESİ,
1556 ADA 6 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	4
2.4. Topoğrafya ve Depremsellik	4
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.GİRİŞ

Plana konu alan; Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1556 ada 6 parselin içerisinde Konut 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, 2025 yılı, Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Trafo Alanı Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu olarak hazırlanmıştır.

Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa 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, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1556 ada 6 parselin içinde Konut Alanı fonksiyonu kazandırılmış alanda bulunmaktadır. Hazırlanan trafo alanı amaçlı plan değişikliği ile Kemalpaşa Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu Konut 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.

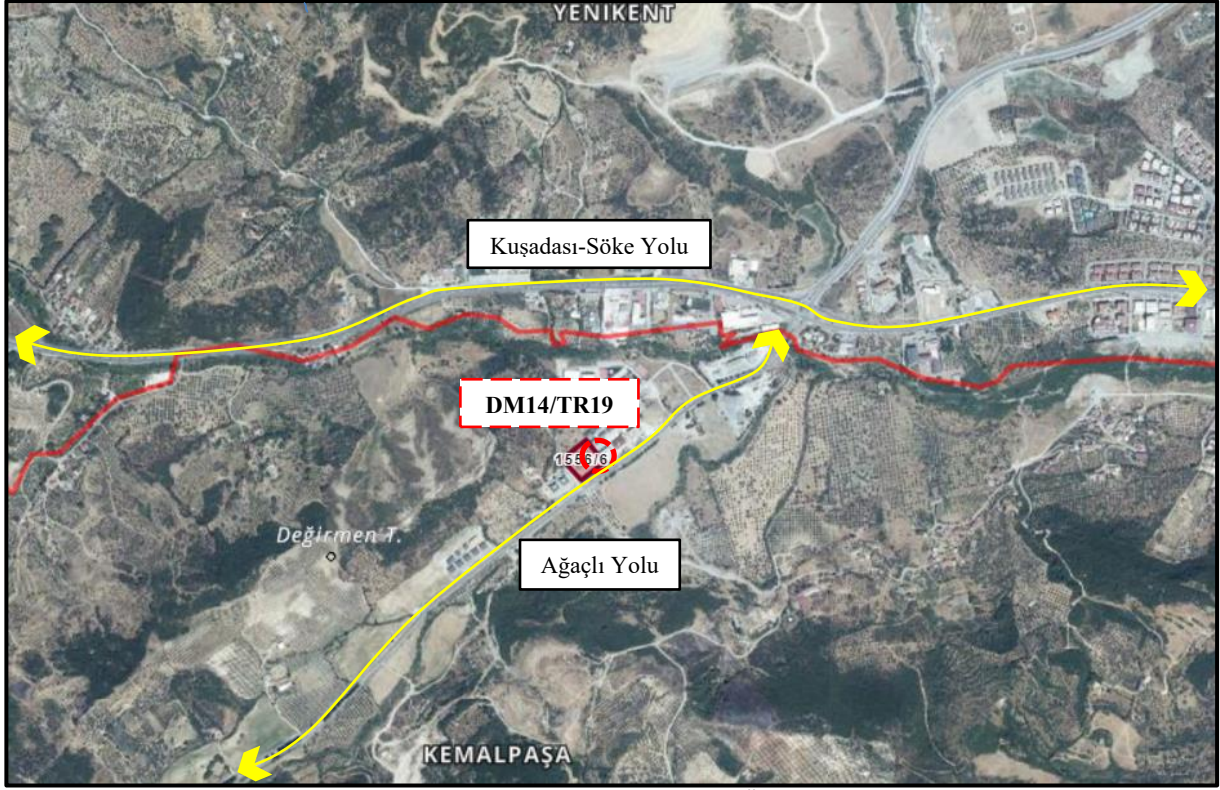
Bu kapsamda; Söke İlçesi'nin yapılaşmasını kısmen tamamlayan mahallelerinden biri olan Türkmen Mahallesi'ndeki konut alanları başta olmak üzere kentin elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyaçlarının karşılanabilmesine yönelik trafo alanı amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması gerekliliği meydana gelmiştir.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

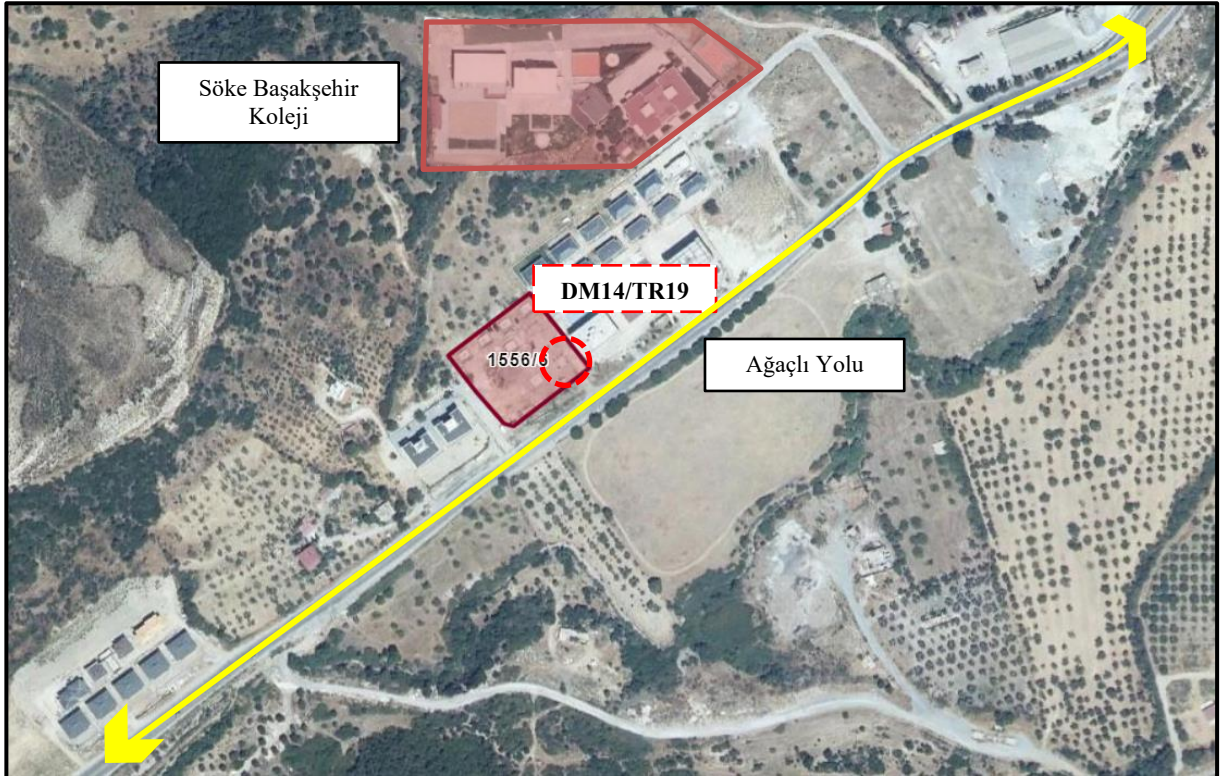
2.1.Kent İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan alan; Söke ilçe merkezinin batısında, Kemalpaşa Mahallesi yerleşim sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan; Kuşadası-Söke yolunun güneyinde ve Ağaçlı yolunun kuzeyince bulunmaktadır (Görüntü 1).

Bahse konu trafo alanı; yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1556 ada 6 numaralı parselin içerisinde, Konut Alanına isabet etmektedir.



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 Kemalpaşa Mahallesi 1556 ada 6 parselin içinde yapılması planlanan **Trafo Alanının**;

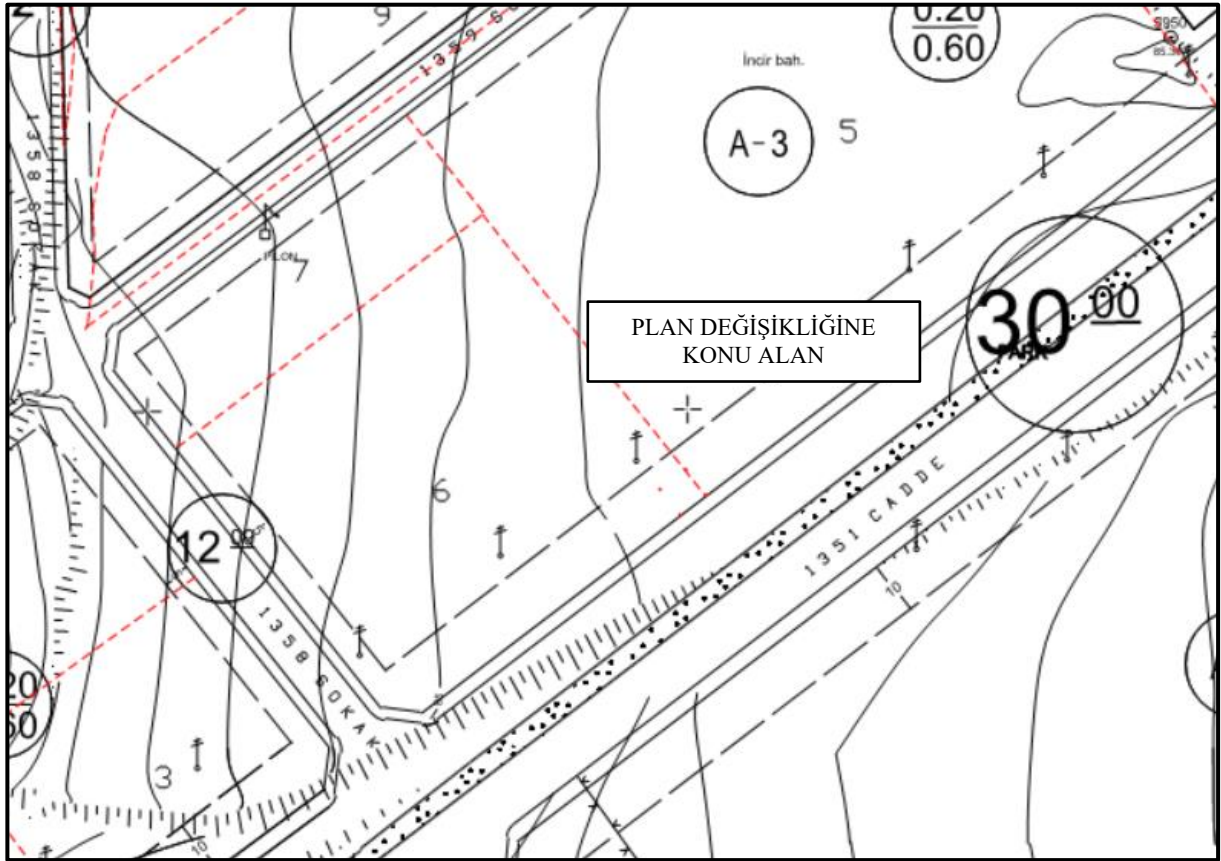
- Kuzeyinde Konut Alanı,
- Güneyinde Taşıt Yolu ve Konut Alanı,

- Doğusunda Konut Alanı ve Taşıt Yolu,
- Batısında Konut Alanı ve Taşıt Yolu,

yer almaktadır.

2.3. Mevcut Durum

Tesis edilmesi planlanan trafo alanı (DM14/TR19) yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 21L-2 paftasında, 1556 ada 6 parselin içinde Konut Alanında bulunmaktadır.



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

2.4. Topoğrafya ve Depremsellik

Trafo alanı, Söke kent bütünü Revizyon ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Batı Jeoteknik San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 28.12.2005 tarihinde onaylanmıştır. Plana konu alan; bahsi geçen jeolojik etüt raporunda Önlemlili Alan (ÖA-1) sınıfında yer almakta olup söz konusu **Önlemlili Alan (ÖA-1) Önlemlili Alan** 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

Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1556 Ada, 6 parselin içerisinde tesis edilmesi gerekli kılınan plan çalışmasına altlık oluşturan kurum/kuruluş görüşleri;

1. **T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün**, 15.05.2024 tarih ve E-5134779 sayılı kurum görüşü,
2. **T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün**, 07.03.2024 tarih ve E-8982610 sayılı kurum görüşüdür.
3. **Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin**, 17.11.2023 tarih ve 23210002003183 sayılı kurum görüşüdür.
4. **T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün**, 22.08.2024 tarih ve E-97257 sayılı kurum görüşüdür.
5. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün** 12.12.2023 tarih ve E-84861 sayılı kurum görüşünde;
6. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın** 24.11.2023 tarih ve E-184198 sayılı kurum görüşünde;
7. **T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** 24.11.2023 tarih ve E-184245 ve 16.07.2025 tarih ve E-271801 sayılı kurum görüşlerinde;
8. **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün**, 21.04.2025 tarih ve E-18913022 sayılı kurum görüşünde;

Söz konusu kurum yazısı ve görüşlerinde;

T.C. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 15.05.2024 tarih ve E-5134779 sayılı kurum görüşünde;

- Aydın, Söke, Kemalpaşa Mahallesi'nde bulunan ve 1556 ada 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde DM14/TR19 isimli trafo alanın kamulaştırılmasında ve alana trafo yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak yapılacak çalışmalar 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 bildirilmiştir.

T.C. Aydın Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.03.2024 tarih ve E-8982610 sayılı kurum görüşünde;

- Plan değişikliğine konu trafo, herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği belirtilmiştir.
- Ancak, aynı kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığı içerip içermediği, herhangi bir kentsel, arkeolojik, kültürel sit alanında kalıp kalmadığının belirlenebilmesi için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Aydın Müze Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir.

Enerya Aydın Gaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin, 17.11.2023 tarih ve 23210002003183 sayılı kurum

görüşünde;

- Plan değişikliğine konu trafo alanı ihtiyacına yönelik iletilmiş olan proje incelenmiş olup, herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün, 22.08.2024 tarih ve E-97257 sayılı kurum görüşüdür.

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 19.08.2024 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.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarih ve E-84861 sayılı kurum görüşünde;

- Bahse konu yol güzergahında idareye ait hatların bulunduğu çalışmalar esnasında Genel Müdürlüğü ile koordineli çalışılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca ASKİ Genel Müdürlüğü ve İller Bankası Müşterek Kontrollüğünde devam eden "Söke (Aydın) Kısmi Kanalizasyon ve Kollektör, yağmursuyu savuca ve Yenidoğan Mahalleleri Kanalizasyon, Sazlı Mahallesi Kanalizasyon Terfi Hattı İnşaatı Yapım İşİ" kapsamında bahse konu alanlarda yazı ekinde gönderilen hatların zarar görmemesi gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca proje çalışması sırasında idare sorumluluğunda bulunan sanat yapıları bulunması durumunda idareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 24.11.2023 tarih ve E-184198 sayılı kurum görüşünde;

- Bahsi Geçen parseller cephesinde bulunan Söke - Ağaçlı mahalle bağlantı yolu Daire Başkanlığı sorumluluğundadır. Yapılması planlanan değişikliklerde Daire Başkanlığı sorumluluğundaki yola olan çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar mesafeleri ve kotları korunarak, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın

24.11.2023 tarih ve E-184245 sayılı kurum görüşünde;

- Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1556 ada 6 parsel içerisine tesis edilmesi planlanan "DM14-TR19" mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yaya yollarına uyularak (değişiklik yapılmadan) yapılması ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

16.07.2025 tarih ve E-271801 sayılı kurum görüşünde;

- Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 1556 ada 6 parselde trafo yerinin imar adası içerisinde planlandığı, sonrasında yaklaşık 3 metrelik yaya kaldırımı bulunduğu ve sonrasında taşıt yolu başladığı için ana ulaşım aksında tehlike yaratmayacağı belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün,
21.04.2025 tarih ve E-18913022 sayılı kurum görüşünde;

- Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nde tanımlanan sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup, bahse konu beton köşk trafo yeri/alanı ihtiyacına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

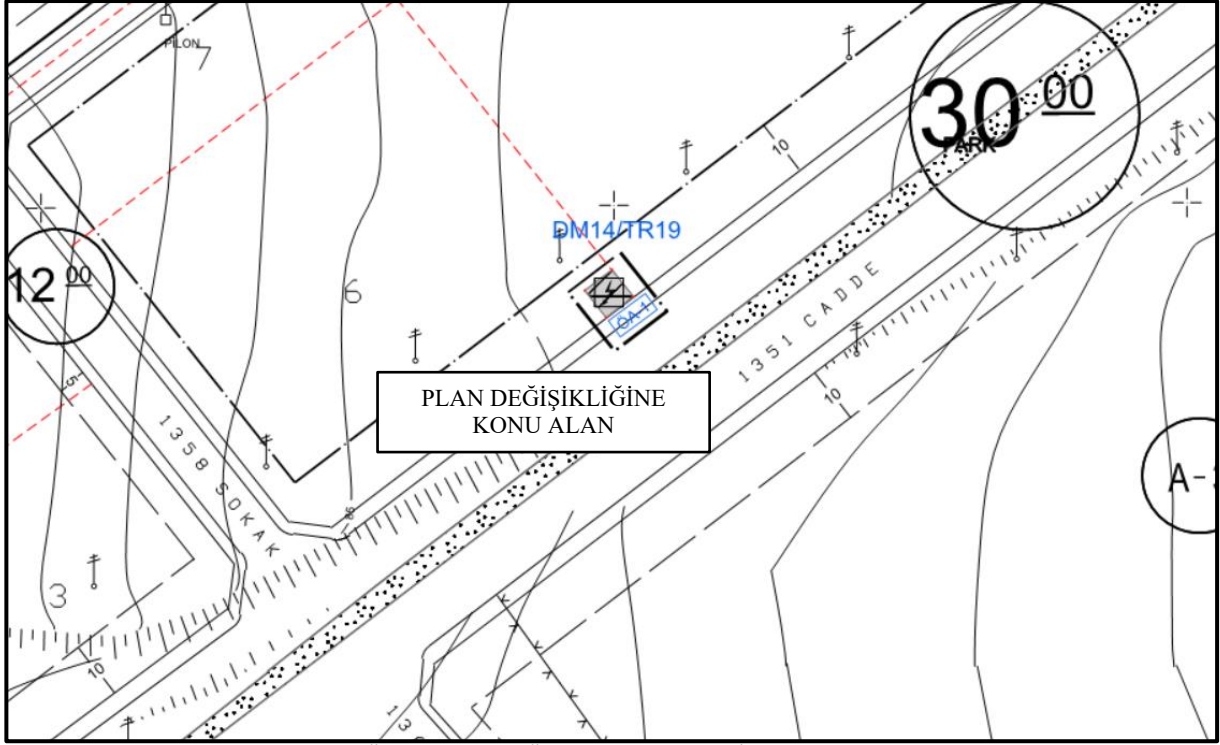
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Söke İlçesi, Kemalpaşa 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 1556 ada 6 no.lu parselde Dolunay Sitesi Yönetim Kurulu, site içerisinde bulunan binaların enerji ve aydınlatma ihtiyacının karşılamasını talep etmektedir. Bu kapsamda; Dolunay Sitesi Yönetim Kurulu'nun 2025/06 tarih ve 2 no.lu kurul kararı söz konusu enerji talebinin karşılanabilmesi için parselin güneydoğu cephesinde bulunan ortak kullanım alanında trafo alanı tesis edilmesini talep etmektedir.

Bu kapsamda; söz konusu artan elektrik enerjisi ve aydınlatma ihtiyacının karşılanabilmesi adına 1556 ada 6 parselin içerisinde belirlenmiş olan alanda trafo alanı amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



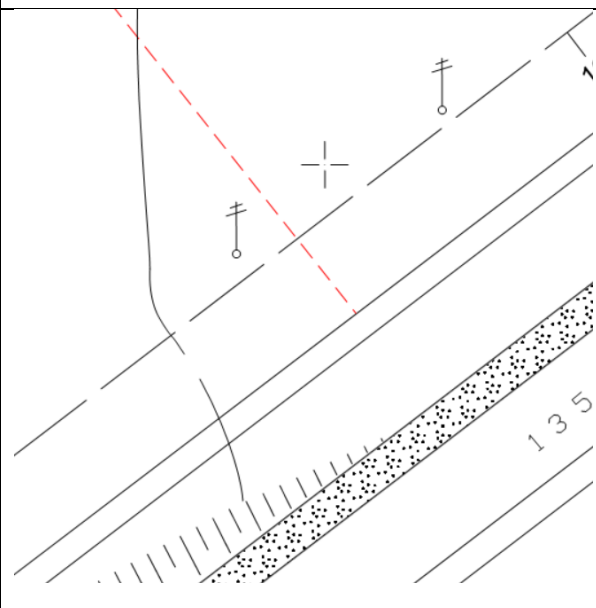
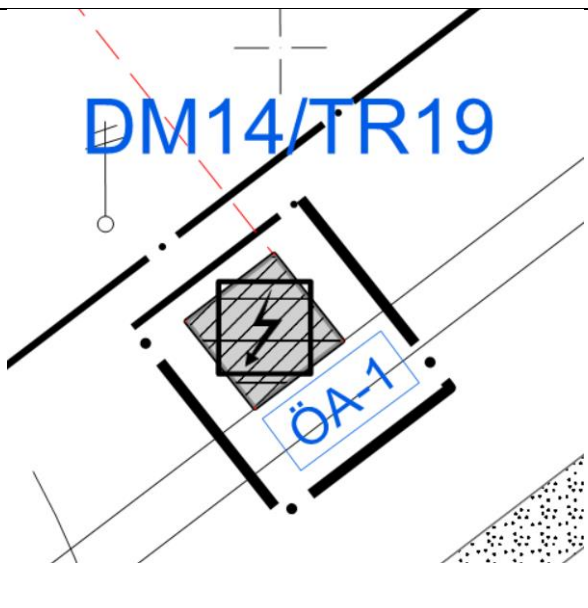
Görüntü 4: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

Kemalpaşa 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)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)	
Trafo Alanı	--	--	36,01m ²	--	
Toplam	--	--	36,01m 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.

3-28.12.2005 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE BAKANLIĞI, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULACAKTIR.

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı