

AYDIN İLİ,  
EFELER İLÇESİ,  
KUYULU MAHALLESİ  
239 ADA, 6, 7, 8, 9, 10 ve  
278 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,  
8, 9, 10 PARSELLER  
279 ADA 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Efeler Belediye Meclisinin 03.08.2018

tarih ve 218 Sayılı Kararı ile

uygun görülmüştür.

UİP-2128

UİP-2128/10



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYR DEĞERL. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı Evran Apt. Kat:3

No:15 - Efeler/AYDIN

Tel:0(256)2144009

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2018

Tarih ve 350 Sayılı Kararı ile 3104 Gayri İmar

Kanununun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin

b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: UİP-2128/10

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, KUYULU MAHALLESİ,  
239 ADA, 6, 7, 8, 9, 10 PARSELLER, 278 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve  
279 ADA 1 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**I. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ**

Aydın ili, Efeler İlçesi, Kuyulu Mahallesi, tapunun 239 ada, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 278 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 279 ada 1 parsel Efeler kentsel yerleşme alanının güney batı yönünde yer alan Kuyulu Mahallesi sınırları içerisinde, Aydın İzmir Karayolunun yaklaşık 300,00 m. güney yönündedir.



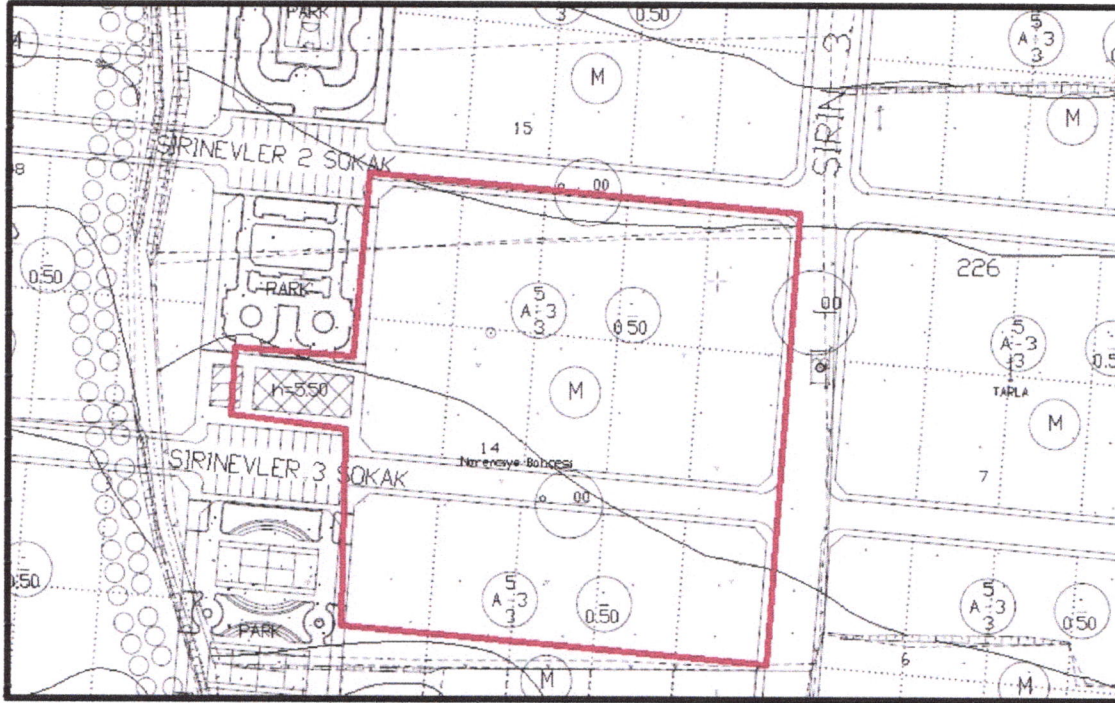
**Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu**

**II. PLAN HİYERARŞİSİNE GÖRE MEVCUT MEKANSAL PLAN VERİLERİ**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerilen alan yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanında yer almaktadır.



Plan hiyerarşisine göre alt ölçekte yer alan mülga Aydın belediye meclisinin **26.02.2002 tarih ve 21** sayılı karar ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar söz konusu planlama alanında az yoğunlukta (0-350 kişi/ha) gelişme konut alanı kullanım kararı getirilmiştir. Kent bütününe yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanlarına ilişkin yoğunluk kararı dışında herhangi bir plan hükmü bulunmamaktadır.



**Şekil 4 : Plan Planlama Alanının Mülga Aydın Belediye Meclisinin 12.11.2001 tarih ve 207 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (19H-III)**

Planlama sınırları içerisinde kalan 239 ve 278 adalar, üzerinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planında konut amaçlı 3 katlı ayırık nizamlı yapılaşma kararı, Emsal: 0,50 yapılaşma yoğunluğu ve müstakil (M) yapılaşma koşulu bulunmaktadır. 279 ada 1 parselde bulunan ticaret alanı ise 5.50 m. yükseklik kararı bulunmaktadır.

Efeler (Aydın) 1/1000 ölçekli imar planlarınının 36. Nolu hükmüne göre; **Üzerinde “M” işareti bulunan alanlarda planda gösterilen parseller ifraz edilemez, tevhid edilebilir. Her parselde en fazla 1 tane müstakil konut yapılacaktır.** “ açıklaması yer almıştır. Plan değişikliğine konu olan parsellerde de bu hüküm geçerlidir.

### **III. TOPOĞRAFYA ve DEPREMSELLİK**

Planlama alanı geneli düz bir topoğrafik yapıya sahip olup, eğim durumu %1 veya altındadır. Cephe aldığı güney yönündeki yola göre parselin tabii zemini yol seviyesinin altındadır Alanın Doğal Afet Durumu 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında görüleceği üzere Aydın ilinin tamamı ve planlama alanı 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı ilkeleri başlıklı 21 (6) maddesinde onaylı **jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planlarının hazırlanamayacağı**; 21(7) maddesinde ise imar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına

uyulması zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Efeler kentsel yerleşmesinin Aydın Denizli Karayolunun güneyinin tamamı ile kuzeyindeki bir kısım alanın İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunun 20.11.2012 tarihinde 644/648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7(1)(d) maddesi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olup, Bu kapsamda yer alan **planlama alanı bu etüt raporu sonuçlarına göre** (ÖA-5.1) yani Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Açısından Sorunlu Alan olarak belirlenmiştir.

Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşma da 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ve 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

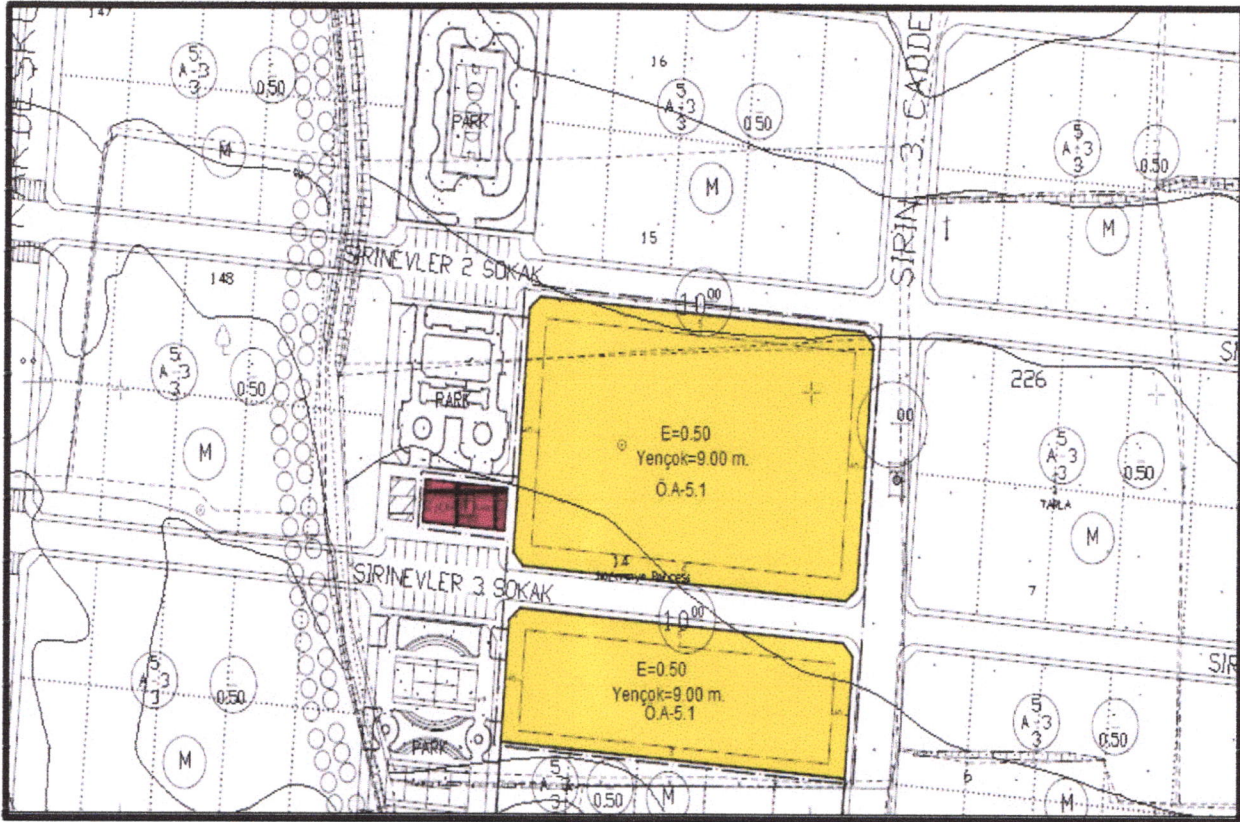
#### IV. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda da açıklanan nedenlerle planlama alanında önerilen değişiklik, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında mevcut uygulama planındaki geçerli olan **Emsal değerine konu olan yapılaşma hakkında herhangi bir artış yapılmaksızın M koşulunun kaldırılarak E= 0,50 ve yoğunluk kararı ile yapı yüksekliğinin  $Y_{en\check{c}ok}$ : 9,00 m olarak belirlenmesini ve 279 ada 1 parselde bulunan ticaret alanındaki bina yüksekliğinin  $Y_{en\check{c}ok}$ =7.00 m. olarak değiştirilmesini** içermektedir. Planlama alanında imar planına göre ifraz edilen parseller ortalama 630 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. İmar planı yapılanma kararlarına göre bu parsellerde 300 m<sup>2</sup> birim konut alanı oluşmaktadır. Bu konut büyüklüğü ise Efeler kent merkezinde ortalama 110 m<sup>2</sup> konut büyüklüğünün çok üzerinde olup, bu yapılanma biçimi Efeler kent nüfusunun sosyal ve kültürel yapısıyla uyumluluk göstermemektedir.

Bu nedenle yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekteki mevcut emsal değeri ve yapı nizamı korunmak kaydıyla parsel alanı üzerinde birden fazla konut yapılmasına olanak sağlanırken imar planında sosyal ve teknik altyapı dengesini korumuş ve yoğunluk artışı oluşturulmamıştır. Yapılan değişiklik ile yapı adası çevresindeki fiziki dokuya uyum sağlanması için "PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ YAPI ADASINDA YAPILACAK OLAN YAPILAR TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞACAKTIR. " plan notu getirilmiştir.

Ayrıca ifraz koşulunun kaldırılması ile yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydıyla daha esnek bir yapılanma ile niceliksel ve niteliksel olarak daha etkin ortak alanların oluşması sağlanacaktır. Ayrıca tek katlı ticaret alanında önerilen  $Y_{en\check{c}ok}$ =7.00 m. yükseklik değeri ile ticaret amaçlı yapıda daha ferah iç mekanların oluşması ve böylelikle fiziksel yaşam kalitesinin artışı hedeflenmiştir.

Ülkemizde fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlememek üzere yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulama yönetmeliklerinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde, **imar planı değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılacağı** açıklanmıştır.

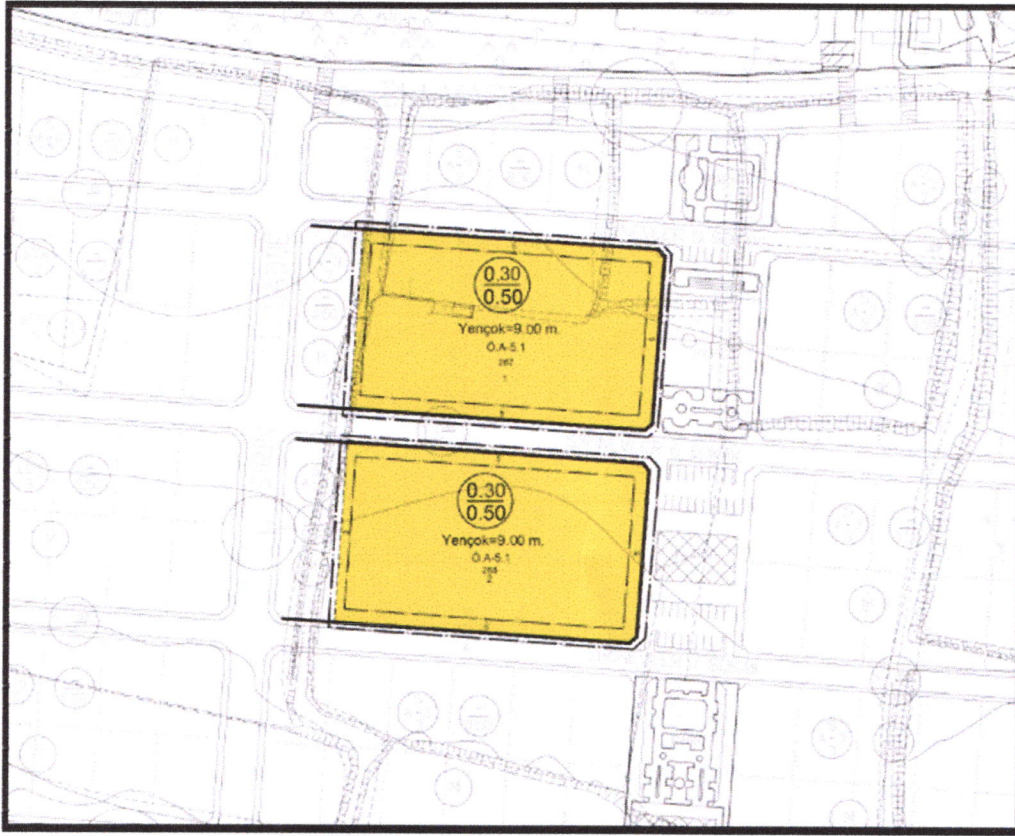


Şekil 5: Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

Yukarıda açıklanan gerekçelerle önerilen imar planı değişikliğinin yukarıda belirtilen gerekçelerle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişikliği tanımına uygun olarak, **plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü yoğunluk artışı getirmemesi nedeni ile sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, kamu yararına aykırılığı bulunmadığı** değerlendirilmektedir.

#### V. EMSAL TEŞKİL EDECEK MECLİS KARARLARI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kuyulu mahallesi, 267 ada 1 parsel ve 268 ada 2 parselde M koşulunun kaldırılması amaçlı 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin 13.10.2016 tarih ve 353 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. **Nisan, 2018**



**Şekil 6: Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin 13.10.2016 tarih ve 353 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği**

**ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE PLAN HÜKÜMLERİ;**

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILAR TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞACAKTIR.
3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 20.11.2012 TARİHİNDE 644/648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMENİN 7(1)(D) MADDESİ İLE 28.09.2011 GÜN VE 102732 SAYILI GENELGE GEREĞİNCE AYDIN-DENİZLİ KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ AYDIN İMAR PLANI REVİZYONUNA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAATTA” DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI AYDIN (EFELER) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Şehir Planlama  
Kurumu  
Od. Sicil No: 665

YILDIZGRUP PLANLAMA  
GMD. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ  
Kurtuluş Mh. Adnan Menderes Bul.  
No: 18/15 EFELER / AYDIN  
Efeler V.D. 904 079 047