

**AYDIN, EFELER İLÇESİ,
ADNAN MENDERES MAH., 2296 ADA, 2 VE 3 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Adnan Menderes (Güzelhisar) Mahallesi, tapunun 2296 ada, 2 parsel numarasında Haluk Bahçeli adına kayıtlı 1125,13m² yüzölçümlü arsa ile 3 parsel numarasında İbrahim Köseoğlu adına kayıtlı 1109,12m² yüzölçümlü arsa için 2016 yılında yapılan İmar Planı Değişikliği ile 8 katlı tek kitle düzenlemesi yapılmıştır. 2 ve 3 parselin birleşerek yapılacağı varsayımı ile yapılan kitle her iki parseli ortalamadığı için 2 parsel maliki açısından mağduriyet 3 parsel açısından fazladan inşaat alanı kazandırmaktadır. Dolayısıyla bu haksızlığı gidermek açısından söz konusu parseller üzerindeki tek yapı kitlesinin kaldırılması ve 2 ayrı yapı kitlesi düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif edilmektedir.



2296 ada, 2 ve 3 parseller uydu görüntüsü

Günümüzde konut gereksinimi; gelir seviyesi yüksek kesim, kent çeperlerindeki müstakil bahçeli konutları talep etmektedir. Orta ve orta üst gelir kesimi apartmanlardan oluşan siteleri tercih etmektedir. Alt gelir grubu ise eski kent merkezinde ve kentin eski mahallelerindeki çöküntü alanlarında yaşamaktadır. Bu realiteyi Efeler için yorumlarsak, doğuda Orta, Cuma, Ilıcabaşı mahalleleri, kuzeyde Kemer, Köprülü, Veysipaşa mahalleleri, güneyde Osman Yozgatlı, Ata Mahallesi kuzeyi alt gelir grubunun yerleşme alanı olmuştur. Kurtuluş, Cumhuriyet, Güzelhisar, 7 Eylül, Efeler mahalleleri orta gelir grubunun yerleşme alanıdır. Mimar Sinan, Girne, Adnan Menderes, Fatih mahalleleri ise orta üst ve üst gelir grubunun müstakil ev tercih etmeyenlerinin tercihi olmuştur.

Efeler Belediye Meclisinin 08/07/2020

tarih ve 86 Sayılı Kararı ile

uygun görülmüştür.

13th Dec 1994
1994
1994

1994

1994

1994

Toplu konut faaliyetleri kentin gelişme alanlarında, belirli akaslarda devam etmektedir. Adnan Menderes mahallesindeki planlama alanında toplu konut faaliyeti planlanmaktadır.

2. İMAR PLANLARI

Değişikliğe konu parsel, Efeler (Aydın) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 16-17LM paftasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 17L-IV paftasında ve 51100-51200 düşey ve 47600-47700 yatay koordinatları arasında kalmaktadır. Gelişme konut alanı kullanımındaki Güzelhisar Mahallesiinde kayıtlı parsellerin bulunduğu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Mülga Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.02.2002 tarih ve 21 sayılı Kararı ile onanmıştır.



2002 onanlı Efeler 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

2002 yılında onaylanan Revizyon İmar Planında 2296 ada, 2 ve 3 parsellerde yapılaşma şartı olarak 3 katlı 495m² yüzölçümlü birer adet yapı kitlesi planlanmıştır. Ancak 2016 yılında kat yükseltmek amacıyla ada bazında hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile 8 katlı 371,30m²'lik tek bir yapı kitlesi önerilerek onaylanmıştır.



2002 onanlı Aydın 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı (UİP-2130)

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanmıştır. Yerleşime Uygunluk açısından söz konusu parsel Önlemler Alan ÖA-5.1'de kalmaktadır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: 12.02.2020 tarih ve E.4385 sayılı yazısında; 2296 ada 2 ve 3 parsellerin konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanı Yönetim Sistemi (SAYS) sorgulaması neticesinde, bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir Doğal Sit Alanı içinde kalmadığı ve herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği,

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Revizyonu ve mer'î mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği, bildirilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. İl Müdürlüğü: 14.02.2020 tarih ve 11195 sayılı yazısında; yerinde yapılan incelemede, söz konusu taşınmaz üzerinde "konut" amaçlı imar planı değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü; 17.02.2020 tarih ve E.148077 sayılı yazısı ekindeki **Aydın Müze Müdürlüğü'nün** 14.02.2020 tarih ve E.146369 sayılı yazısında; Müzemiz Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesi sonucunda; 5226 ve 3386 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı yasa kapsamındaki taşınmazın kültür varlığı olduğuna dair herhangi bir Arkeolojik bulguya ve arşiv kaydına rastlanmadığı, adı geçen alanda ileride yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmanın derhal durdurularak ilgili yasanın 4.maddesinin kapsamında üç gün içinde mahalle muhtarına mülki idare amiri veya müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

4. ÖNERİ İMAR PLANI

Mevcut İmar Planı Değişikliği 05.04.2016 tarih ve 67 sayılı Efeler Belediye Meclisi kararı alınarak 14.07.2016 tarih ve 248 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanlıdır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 2 ve 3 parsel üzerinde $371,30m^2 \times 8kat = 2970,40m^2$ yapı hakkı bulunmaktadır. 2 ve 3 parselin birlikte yapılacağı varsayılmıştır. Ancak aradan geçen zaman zarfında söz konusu parsellerin birlikte hareket etme imkânı bulunmadığı için ayrı ayrı yapılaşması gündeme gelmiştir. Bu durumda yürürlükteki imar planına göre yapılaşmaları halinde 2 parsel toplam $962,88m^2$ yapı hakkına sahip olurken 3 parsel $2007,52m^2$ yapı hakkına sahip olmaktadır. 2002 yılı Revizyon İmar Planına göre her bir parselin $1485m^2$ yapı hakkı bulunmaktadır. Bu durumda yapı kitlesini düzenlemek amacıyla tekrar İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Önerilen 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 2 ve 3 parselde 2 ayrı yapı kitlesi ve mevcut 8 kat bina yüksekliğinin 6 kata düşürülmesi teklif edilmiştir. 2 numaralı parselde $247,45m^2$ tabanlı $\times 6 kat = 1484,70m^2$ toplam yapı hakkı ve en çok yükseklik 18m önerilmiştir. 3 numaralı parselde ise ticaret kullanımı planlanan zemin kat $290,25m^2$ taban + $(238,95 \times 5 kat) = 1485m^2$ yapı hakkı ve en çok yükseklik 19m önerilmiştir. Toplamda mevcut imar planlarındaki toplam $2970m^2$ yapı hakkı aşılmamıştır.





1/1000 ölçekli Mevcut ve Öneri İmar Planı (UİP-2130,29)

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesine göre karşılıklı binalar arası "K" mesafeleri hesaplanarak 6 katlı yapı kitleleri yerleştirilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına da uygundur. Şubat 2020


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı

Handwritten signature