

AYDIN İLİ,  
EFELER İLÇESİ, GÜZELHİSAR  
MAHALLESİ,  
825 ADA, 20, 87, 88, 93, 94  
NOLU PARSELLER İLE 1212 ADA  
179 VE 202 PARSELLER,  
ÇEŞTEPE MAHALLESİ, 1212  
ADA 199 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Efeler Belediye Meclisinin ... 08/09/2020  
tarih ve ... 122 ... Sayılı Kararı ile  
uygun görülmüştür.  
DIP-09773026



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

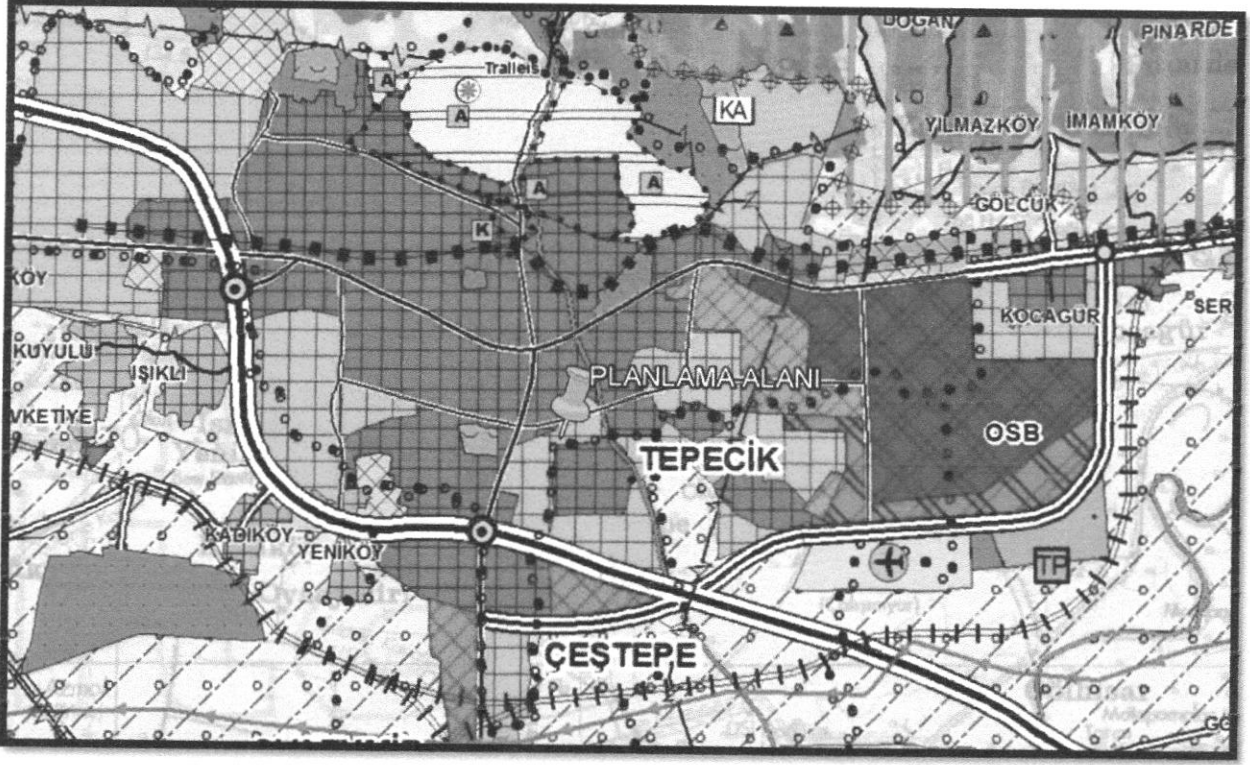
Aydın Büyükşehir Belediyesi Kurtuluş Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı Evran Apt. Kat:3  
Tarih ve 22.09.2020 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı  
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin

No:15 - Efeler/AYDIN  
Tel:0(256)2144009

b bendine göre onaylanmıştır.

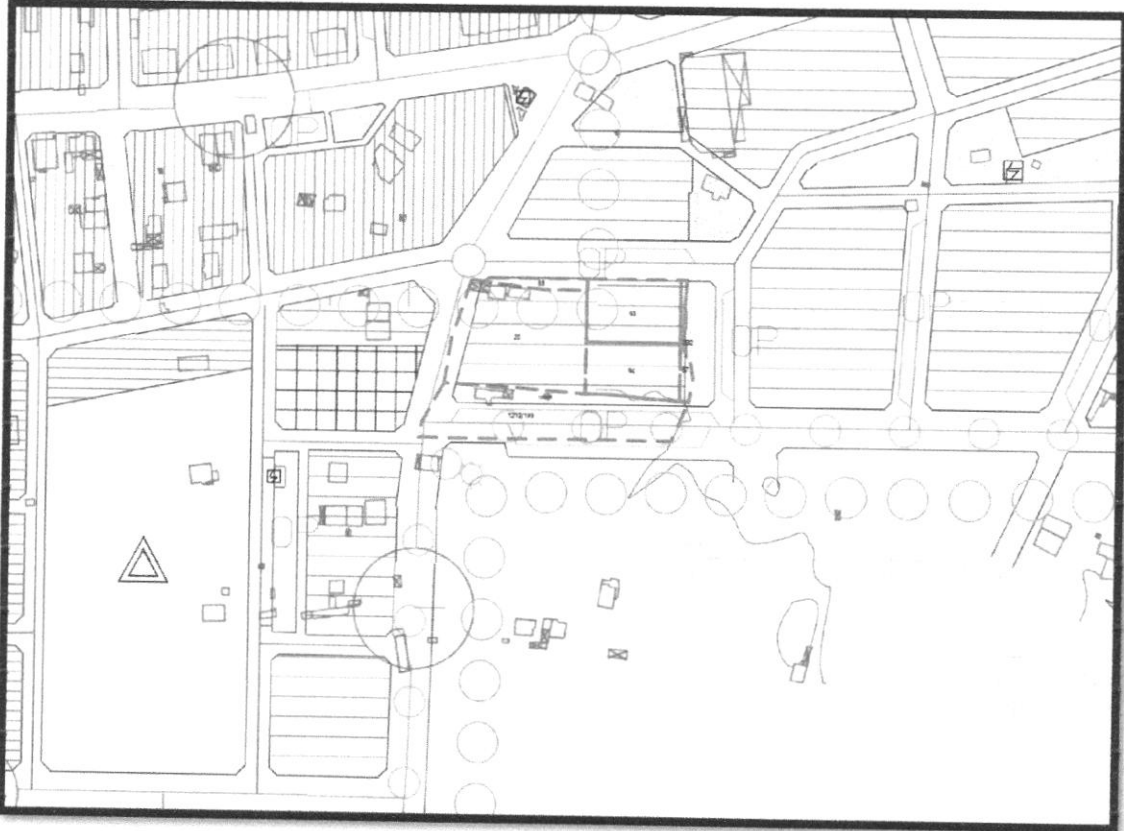
PIN: DIP - 09773026





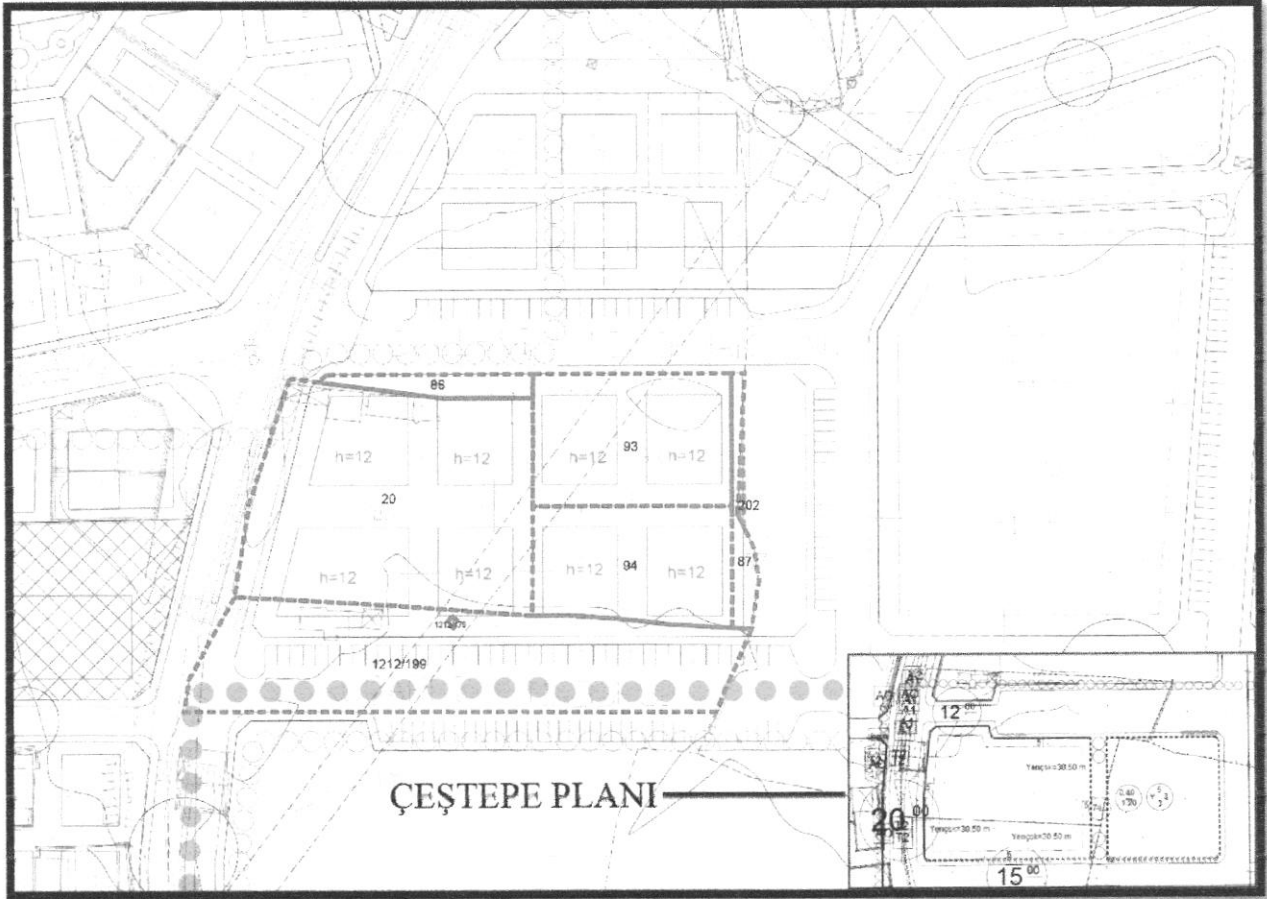
**Şekil 2: Yürürlükteki 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı**

Plan hiyerarşisine göre alt ölçekte yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 2299 ada 5 parselde orta yoğunlukta (350/850 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.

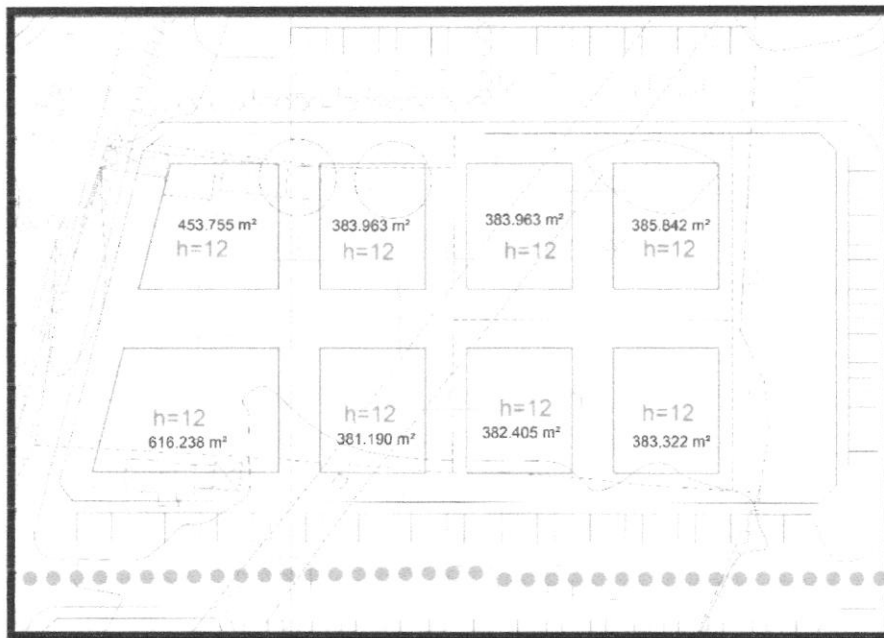


**Şekil 3: Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (16-17-LM)**

Planlama sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planında konut amaçlı Yençok=12.00 m., kitle nizam yapılaşma koşulu getirilmiştir. Planlama alanının yakın çevresinde konut ağırlıklı yapılanma kararları bulunmakta olup, bu alanlarda Yençok:12.00 m., Yençok =27.50 m. arasında değişen kat yükseklikleri mevcuttur. Güneyinde yer alan Çeştepe Planında ise Yençok=30.50 m. yapı yüksekliği kararı bulunmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükte Bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Şekil 5: Kitle Taban Alanları

Kitlelerin taban alanları toplamı=3,370.678 m<sup>2</sup> olup tüm kitlelerde Yençok=12.00 m. (4 kat), yapılanma şartı bulunduğundan planlama alanında Emsal Değerine Karşılık Gelen Toplam Yapı İnşaat Alanı 13,482.712 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Planlamaya konu olan ada alanı 6893 m<sup>2</sup> dir.

### III. ULAŞIM

Planlama alanı, Atatürk Kent Meydanı referans alınması halinde kent merkezine kuş uçuşu mesafesi 1.97 km.dir. Alanda ulaşım sistemi kent genelinde de olduğu gibi kuzey güney doğrultulu ve bu yolları dik kesen doğu batı yollarla düzenlenmiştir. Parselin batısında ve güneyinde 20.00 m. , kuzey yönden 15.00 m. taşıt yolu, batısında ise park alanı planlanmıştır. Alanın ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

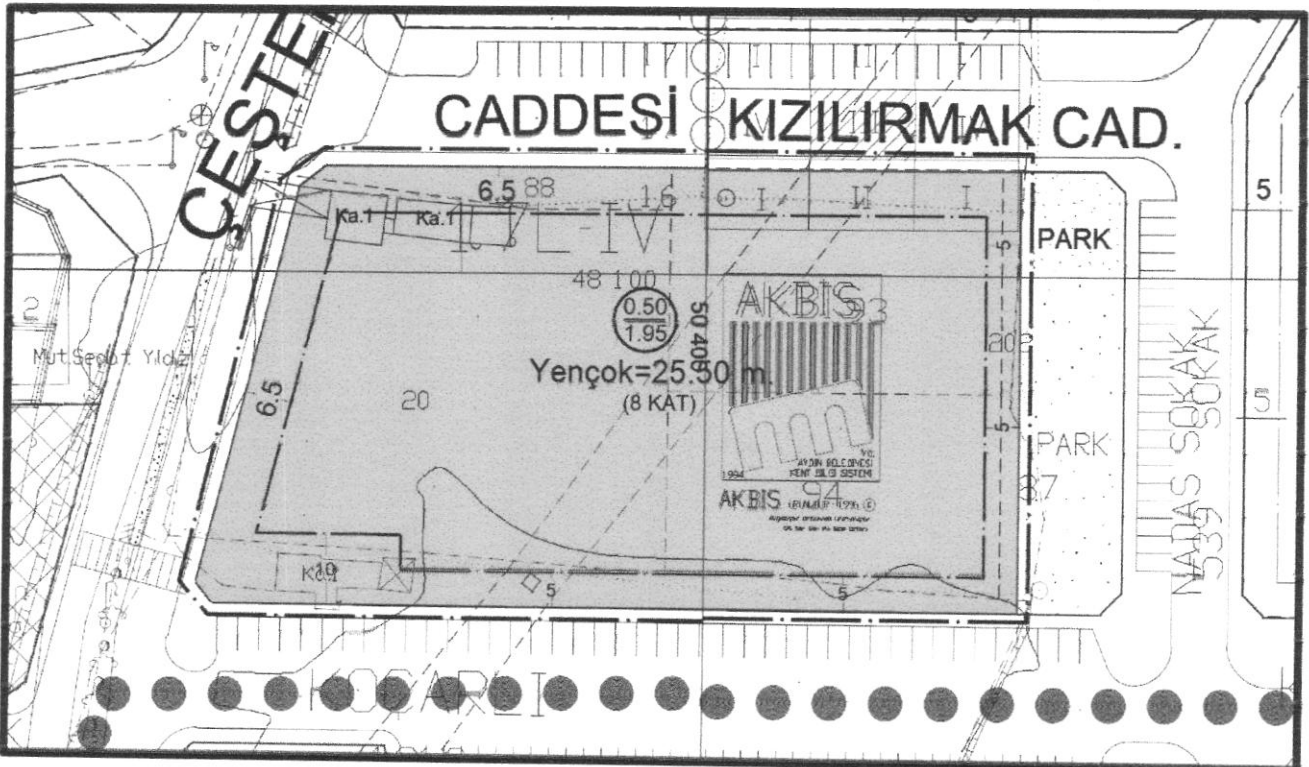
### IV. TOPOĞRAFYA ve DEPREMSELLİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesininin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önlemlili Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

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" ve hükümlerine uyulması zorunludur.

### V. PLANLAMANIN AMAÇ ve KAPSAMI

Plan değişikliği işlem içeriği; Aydın İli, Efeler İlçesi, tapunun Güzelhisar Mahallesi, 825 ada, 20, 87, 88, 93, 94 nolu parseller ile 1212 ada 179 ve 202 parseller ve Çeştepe Mahallesi, 1212 ada 199 parseli kapsayan alanda mevcut inşaat hakkına bağlı kalarak E=1.95, Yençok=25.50 m.(8 Kat) önerilerek dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlayan böylece parseldeki açık alan büyüklüğünün artırılması ve bahçe kullanımından daha çok fayda sağlanmasını kapsamaktadır.



### Şekil 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Yukarıda açıklanan yönleri ile önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararına aykırı olmadığı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandığı değerlendirilmiştir.

YILDIZGRUP PLANLAMA  
GMD. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Kurtuluş Mah. Adnan Menderes Bul.  
No: 18/15 Kat: 3 Efeler / AYDIN

**Ayla YÜKSEL**

Şehir Plancısı  
A Grubu  
Oda Sicil No: 665