

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 14
KARAR TARİHİ : 06/01/2026
EVRAK NO : 87133
GELİŞ TARİHİ : 30/12/2025
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

MECLİS DİVAN ÜYELERİ

Belediye Başkanı : Anıl YETİŞKİN
Katip Üye : Dilek AYSIN
Katip Üye : Neşe YILMAZ

KARARIN ÖZÜ

Tepecik Mahallesi, 157 ve 158 Adalarda imar planı değişikliği

MECLİS KARARI

30.12.2025 tarih ve 87133 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında;

“Parsel Malikleri Vekili Melis GÜLCÜOĞLU YÖRÜK’ün 16.10.2025 tarih ve 34551 sayılı ile 23.12.2025 tarih ve 44629 sayılı dilekçeleri ile; İlimiz, Efeler İlçesi Tepecik Mahallesi 157 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 no.lu parseller ile 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19 ve 20 no.lu parseller yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (UİP-11805 PIN işlem nolu) Ayrık Nizam 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi 3 metre, KAKS: 1.20 yapılaşma koşullu konut alanında, 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10 no.lu parseller Serbest Nizam 3 kat (S-3) yapılaşma koşullu ticaret alanında kalmaktadır. İlgili dilekçe ve ekleri ile söz konusu 157 ada ve 158 ada da yer alan tüm parsellerin E: 1.51, Yençok: 18.50 m. yapılaşma koşullu Ticaret+Konut (TICK) alanı, Otopark Alanı ve Trafo Alanı olarak belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Müdürlüğümüzce mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun uygulama yönetmeliklerinden olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında incelemede,

a) Plan teklifine konu taşınmazın da yer aldığı alanda 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporuna göre Ö.A.5.1 alanında yer aldığı belirtilmektedir.

b) 9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporu incelendiğinde, plan değişikliğinin amacının “alanın daha fonksiyonel hale getirilmesi, kamu yararının gözetilmesi ve fiziksel bütünselliğin sağlanması, yapılaşma koşullarının iyileştirilmesi.” şeklinde belirtildiği görülmüştür.

c) 26(4) maddesi kapsamında incelendiğinde, imar planı önerilen taşınmazın yakın çevresinde Ayrık Nizam 3 kat (A-3) yapılaşma koşullu konut alanlarının ve Serbest Nizam 3 Kat (S-3) yapılaşma koşullu konut ve ticaret alanlarının yer aldığı gözlemlenmiştir.

d) Mevcut imar planı ile öneri imar planı inşaat alanları açısından karşılaştırıldığında toplam inşaat alanında artış olmadığı görülmüştür.

e) 26 (5/b) maddesi kapsamında incelendiğinde, K mesafesini kuzey, batı, güney yönünde sağladığı doğu yönünde sağlamadığı görülmüştür.

f) 14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Kanunun 12.Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek-8.Maddesine istinaden, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun geldiği görülmüştür. Sosyal teknik altyapı raporunda 'hazırlanan plan değişikliği kapsamında nüfus artışı öngörülmemektedir. Plan kararları mevcut nüfus kabullerini değiştirmedikten, ilave nüfus oluşturacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle Yönetmeliğin sosyal ve teknik altyapı standartlarına ilişkin hükümleri uyarınca ilave sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.' denilmektedir.

g) 10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.

h) 26 (7) maddesine istinaden Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunun bulunduğu görülmüştür. Kentsel Teknik Altyapı Raporunda '157 ve 158 adalar arasında kalan 10 m. genişliğindeki taşıt yolunun ana ulaşım arteri niteliği taşımadığı, dağıtıcı ya da toparlayıcı yol işlevi bulunmadığı ve plan bütününde süreklilik göstermediği tespit edilmiştir.' denilmektedir.

i) İmar planına esas kurum görüşlerinin alındığı ancak Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün imar planına esas kurum görüşünde riskli alan ve riskli yapı tespitinde bulunulmadığı rezerv alanları için ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği belirtilmiş fakat rezerv alanlarına yönelik bir görüş alınmadığı görülmüştür.

j) ADM Elektrik'in görüşü doğrultusunda 1 adet trafo alanı belirlendiği görülmüştür.

k) Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda öneri imar adasının güneyinde otopark alanı ayrıldığı görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7(b) maddesine göre nazım plâna uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin ilçe belediye meclisi tarafından uygun görülmesi durumunda büyükşehir belediye meclisinin onayına sunulması gerektiğinden bu hususta öneri plan değişikliğinin uygun olup olmadığı hakkında karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisinin belediye meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

30.12.2025 tarih ve 87133 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı, 06.01.2026 tarihli Meclis toplantısında İmar Komisyonuna havale edilmiş, Komisyonun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü:

"Efeler İlçesi Tepecik Mahallesi 157 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 no.lu parseller ile 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19 ve 20 no.lu parsellerin E: 1.51, Yençok: 18.50 m. yapılaşma koşullu Ticaret+Konut (TİCK) alanı, Otopark Alanı ve Trafo Alanı olarak belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi, inşaat alanını arttırmadığı, ilave nüfus getirmediği ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı gerekçesiyle Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür" şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporu 06/01/2026 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi Tepecik Mahallesi 157 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 no.lu parseller ile 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19 ve 20 no.lu parsellerin E: 1.51, Yençok: 18.50 m. yapılaşma koşullu Ticaret+Konut (TİCK) alanı, Otopark Alanı ve Trafo Alanı olarak belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi, inşaat alanını arttırmadığı, ilave nüfus getirmediği ve sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı gerekçesiyle komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, oturuma katılan üyelerin oy çokluğuyla karar verildi.

Anıl YETİSKİN
Belediye Başkanı

Dilek AYSIN
Kâtip Üye

Neşe YILMAZ
Kâtip Üye