

Sayı : E-70577119-115.01.06-250196
Konu : Zeybek Mahallesi Plan Notları Hk.

19.02.2025

EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğüne

İlgi : 09.01.2025 tarihli ve E-29140193-754-58024 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, yaklaşık 187 hektarlık alanı kapsayan İmar Planı Değişikliğinin uygulanması sırasında, imar planlarında konut alanı olarak ayrılmış cadde ve sokaklarda alt katlarda ticaret uygulamasına ilişkin taleplerin olduğu, bu bağlamda, söz konusu planın plan notlarına, "15 metre ve üzeri taşıt yollarından cephe alan konut adalarında, zemin katta yer almak ve toplam emsalin %20'sini aşmamak kaydıyla ticaret yapılabilir" ibaresinin eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli UİP-091078475 plan işlem numaralı uygulama imar planı değişikliği, Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2024 tarihli ve 16 sayılı kararı ile uygun görülerek, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2025 tarih 35 sayılı kararı ile onaylanmış olup plana ilişkin meclis kararı, plan paftası ve plan açıklama raporu ekte gönderilmiştir.

Bahse konu imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33/1 maddesi kapsamında 1 ay (30 gün) süreyle ilan edilerek, askıya çıkartılması ve askı süresi sonunda, askı iniş-çıkış tutanaklarının tarafımıza gönderilmesini rica ederim.

Gereğini rica ederim

Serap ŞİMŞEK
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

Ekler :

- 1 - Büyükşehir Belediye Meclis Kararı
- 2 - Plan Değişikliği Paftası (3 takım)
- 3 - Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9c3275cc-434b-4985-aead-51e3c9c18576

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seher GÜLHAN
Şehir Plancısı
Telefon No: -



S. A. GILZUN

7790/20.2005
Amara / Z.P.P.

21.227 7790
No. 1000
KEMENTERIAN PERKAWANAN
KEMENTERIAN PERKAWANAN

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.02.2025

Karar No: 35

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi'ndeki yaklaşık 187 ha alan ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

07.02.2025 tarih 248351 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alan üzerinde Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 03.12.2021 tarih 246 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ve Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan planın uygulanması sırasında imar planlarında konut alanı olarak ayrılmış cadde ve sokaklarda alt katlarda ticaret uygulamasına ilişkin talepler olduğundan plan notlarına "15 m. ve üzeri taşıt yollarından cephe alan konut adalarında, zemin katta yer almak ve toplam emsalin %20 sini aşmamak kaydıyla ticaret yapılabilir" ibaresinin eklenmesi amacıyla hazırlanan UİP -091078475 plan işlem numaralı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2025 tarih ve 16 sayılı kararı onaylanmıştır. Efeler Belediye Başkanlığı'nın 09.01.2025 tarih 58024 sayılı yazısı ile 5216 sayılı Kanununun 7(b) maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi Onayına sunulmak üzere tarafımıza sunulmuştur.

Yapılan incelemede;

-Hazırlanan plan notu değişikliği uygulama imar planı paftasında

13. 15 m. ve üzeri taşıt yollarından cephe alan konut adalarında, zemin katta yer almak ve toplam emsalin %20'sini aşmamak şartıyla ticaret yapılabilir.

14.15 metre ve üzeri genişliğe sahip taşıt yollarından, cephe alan yapı adalarında/parsellerde trafo alanı ihtiyacının tespit edilebilmesi için inşaat ruhsatı verilmeden önce bölgede görev yapan elektrik dağıtım lisansına sahip yetkili şirket/kurumun (ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. nin) görüşünün alınması zorunludur. Yetkili şirket/kurum tarafından trafo alanı ihtiyacının tespit edilmesi durumunda söz konusu parsel içinde yetkililerce belirlenen lokasyonda en az 4 mx9 m=36 m2 ebatlarında (kablo geçiş güzergahı ve çekme mesafeleri hariç) trafo bina yeri ayrılacaktır.

15.Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacağı, geçiş yolu izin belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, başlanamaz.

16. Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2024 tarih ve 117928 sayılı görüş yazısına uyulacaktır.

Şeklinde plan hükümlerine yer verildiği,

-Eklenmek istenen plan notunun Zeybek Mahallesi'nde revize edilen gelişme konut yerleşme alanı kapsamlı imar planında, konut parsellerinde yol genişliklerine bağlı olarak zemin katlar için ticaret kullanımına yönelik yapı izni verilebilmesi ile ilgili düzenleme getirmek olduğu,

-Plan değişikliği için Aydın Büyükşehir Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Aydın İl Müdürlüğü, Enerya, ADM, ASKİ, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kurum görüşlerinin alındığı,

- Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28/06/2022 tarih ve 13831 sayılı yazısında kurum görüşünün, 28/03/2024 tarih ve 16650 sayılı kararlarıyla sınırları düzenlenen III. Derece Arkeolojik Sit sınırlarının bulunduğu, planlama alanının sit sınırları dışında kalan bölümünün, kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı, tescilli III. Derece Arkeolojik Sit sınırlarının planlama sınırları içerisine alınmaması, sit sınırları içerisindeki uygulamaların bahse konu kararlar doğrultusunda yürütülmesi şartıyla, sit sınırları dışında kalan





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.02.2025

Karar No: 35

taşınmazlara yönelik anılan imar planı değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmadığı şeklinde bildirildiği,

-ADM yazısında kurum görüşünün, planlama alanında plan kararları ile plan notu ilavesi sonrası oluşacak enerji ihtiyacı göz önünde bulundurulduğunda bölgede dikey yük artışlarının yaşanacağı, mevcut plan kararlarında bulunan trafo alanlarının ise ağırlıklı olarak konut alanlarının neden olacağı enerji taleplerine uygun olarak planlandığı tespit edildiğinden plan notunun bölgede sağlayacağı kısmi fonksiyon değişikliği sonrası olası enerji ihtiyacının karşılanmasında yeterli olmayacağını değerlendirildiği, inşaat ruhsatı verilmeden önce trafo alanı ihtiyacının olup olmadığına dair değerlendirmenin Şirket tarafından yapılması gerektiği ve bu doğrultuda "15 metre ve üzeri genişliğe sahip taşıt yollarından cephe alan yapı adalarında/parsellerde trafo alanı ihtiyacının tespit edilmesi için inşaat ruhsatı verilmeden önce bölgede görev yapan elektrik dağıtım lisansına sahip yetkili Şirketin /Kurumun görüşünün alınması zorunludur. Yetkili Şirket tarafından trafo alanı ihtiyacının tespit edilmesi durumunda söz konusu parsel içerisinde yetkililerce belirlenen lokasyonda en az 4 m. x9 m=36 m2 ebatlarında (kablo geçiş güzergahı ve çekme mesafeleri hariç) trafo bina yeri ayrılacaktır." hükmünün ilave edilmesinin uygun olduğu şeklinde bildirildiği,

-Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısında kurum görüşünün, yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiğinin plan notlarında belirtilmesi şeklinde olduğu,

-Hazırlanan plan notu ilavesi plan değişikliği teklifinde belirtilen kurumların görüşlerindeki plan notlarının eklendiği, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 28/06/2022 tarih ve 13831 sayılı ve 28/03/2024 tarih ve 16650 sayılı Kurul kararlarıyla düzenlenen III. Derece arkeolojik sit sınırları dışında geçerli kılınması gerektiği

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10.(2) maddesi uyarınca, söz konusu imar planı değişikliği önerisindeki gösterimlerde, Yönetmeliğin Ek-1d uygulama imar planı ve Ek-1e detay kataloğu gösterimlerine uyulduğu,

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz formatında ve coğrafi referanslanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlanarak elektronik ortamda (CD, harici bellek, vb.) sunulduğu, memleket koordinat sisteminde hazırlandığı,

Tespit edilmiştir.

Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2025 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun görülen UIP - 091078475 plan işlem numaralı Zeybek Mahallesi Revizyon İmar Planı plan notu değişikliği hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

07.02.2025 tarih 248351 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 11.02.2025 tarihli Meclis toplantısının I. Oturumunda İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesine ait yürürlükte bulunan Zeybek Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Plan Notlarına ilave yapılması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2025 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere





T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.02.2025

Karar No: 35

Efeler Belediye Başkanlığının 09.01.2025 tarih ve 58024 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir. UİP: 091078475 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 28/06/2022 tarih ve 13831 sayılı ve 28/03/2024 tarih ve 16650 sayılı Kurul kararlarıyla düzenlenen III. Derece arkeolojik sit sınırları dışında geçerli olmak üzere komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür. İş bu raporumuz hakkında; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine arz ederiz.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 11.02.2025 tarihli meclis toplantısının II. Oturumunda müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesiindeki yaklaşık 187 ha alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Özlem ÇERÇİOĞLU
Büyükşehir Belediye
Başkanı

17 Şubat 2025

Derya OKTAY
Katip Üye

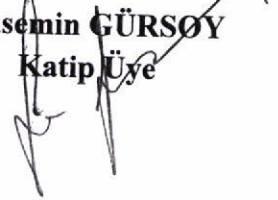


Gülsüm TEKEOĞLU
Katip Üye
-İzinli-

Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Yasemin GÜRSÖY
Katip Üye



Hicran İZMİR
Katip Üye



ARALIK 2024

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2025
Tarih ve 35 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN:UIP:091078475

**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ
ZEYBEK MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU ÖLÇEK: 1/1000**

YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI MELİS GÜLCÜOĞLU YÖRÜK
GÜLCÜOĞLU PLANLAMA VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
GÜZELHİSAR MAH. YEDİEYLÜL CAD. KULAY SİTESİ APT. NO:75/D EFELER/AYDIN
gulcuoglumelis@gmail.com TEL: 0 554 287 39 52

Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2025

1 tarih ve 16 Sayılı Kararı ile

uygun görülmüştür.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3. JEOLJİK YAPI.....	4
4. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	4
4.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı	4
4.2. Mevcut Nazım İmar Planı.....	5
4.3. Mevcut Uygulama İmar Planı.....	5
5. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	6
5.1. Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	6

1. AMAÇ VE KAPSAM

Zeybek Mahallesi ve çevresinin uygulama imar planı plan notu değişikliği yapılması amaçlanmaktadır. Eklenecek Plan Notu ile; bölgenin yerleşim yapısını iyileştirmek, ulaşım altyapısını güçlendirmek ve sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda yeni düzenlemeler yapmak amacıyla gerçekleştirilmektedir. Bu plan notu değişikliği, özellikle taşıt yollarına cepheli alanlarda ticaret alanlarının düzenlenmesi kapsamaktadır.

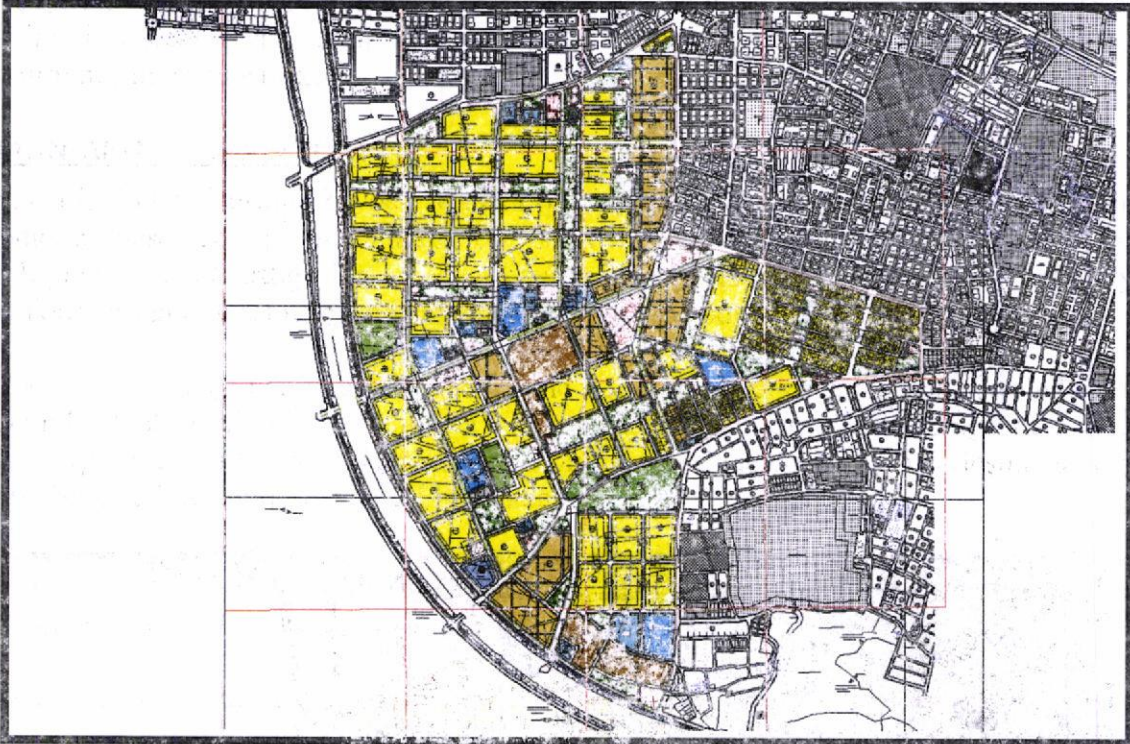
Bu plan notu değişikliğinin amacı, 15.00 metre ve üzeri taşıt yollarına cepheli konut adalarında, zemin katta ticaret yapılabilmesine olanak tanımak ve bu ticaret alanlarının toplam emsalin %20'sini aşmaması şartını getirmektir. Bu düzenleme ile mahalle dokusunun canlı tutulması, yerel ekonominin desteklenmesi ve günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticaret alanlarının getirilmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsam doğrultusunda yapılacak düzenlemeler, bölgenin sosyal, ekonomik ve çevresel gelişimini destekleyecek, aynı zamanda yerel halkın ihtiyaçlarına uygun ticaret alanları oluşturulmasını sağlayacaktır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Aydın ili, Efeler ilçesinin Zeybek Mahallesi ve çevresi, Aydın şehir merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Bu bölge, Efeler ilçe sınırları içinde yer alan ve kentleşmenin hızla arttığı bir alandır. Zeybek Mahallesi, Efeler ilçesinin çeşitli altyapı olanaklarına sahip, ulaşım açısından merkezi bir noktada bulunan mahallelerden biridir.

Zeybek Mahallesi'nin konumu, şehir merkezine yakınlığı ve henüz yapılaşma evresinde olması nedeniyle oldukça stratejik bir konumda bulunmaktadır. Aynı zamanda, bu bölge, kara yolu ile kolay erişilebilen bir lokasyonda bulunmakta olup, çevresinde yoğunlaşan yerleşim alanları ve ticaret bölgeleriyle kentleşme süreci hızlanmaktadır.



Görsel 1: Aydın İli Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ ZEYBEK MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Efeler ilçesinin gelişen ulaşım ağları, bölgedeki yerleşim alanlarının büyümesine ve modern altyapı projelerinin yapılmasına olanak sağlamaktadır. Zeybek Mahallesi çevresinde çeşitli konut, ticaret ve kamu alanları bulunmaktadır. Ayrıca, çevresindeki doğal ve sosyal yapılar da bu bölgenin gelişimini etkilemektedir.

3. JEOLJİK YAPI

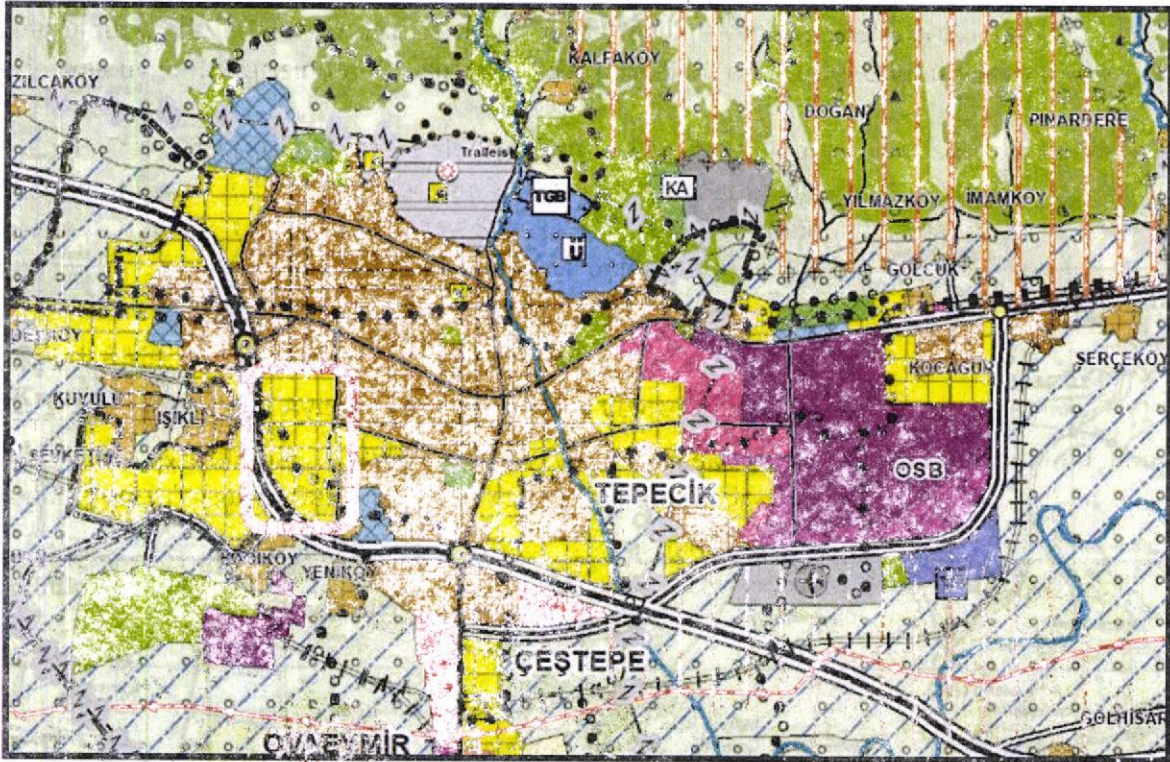
Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanının, Alüvyal Yalpaze (Q_{av}) Alüvyon (Q_{al}) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, "düşük-orta-yüksek" şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önlemlen Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Aydın ili, Efeler ilçesi Büyükşehir Belediyesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlatılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

4. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

4.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

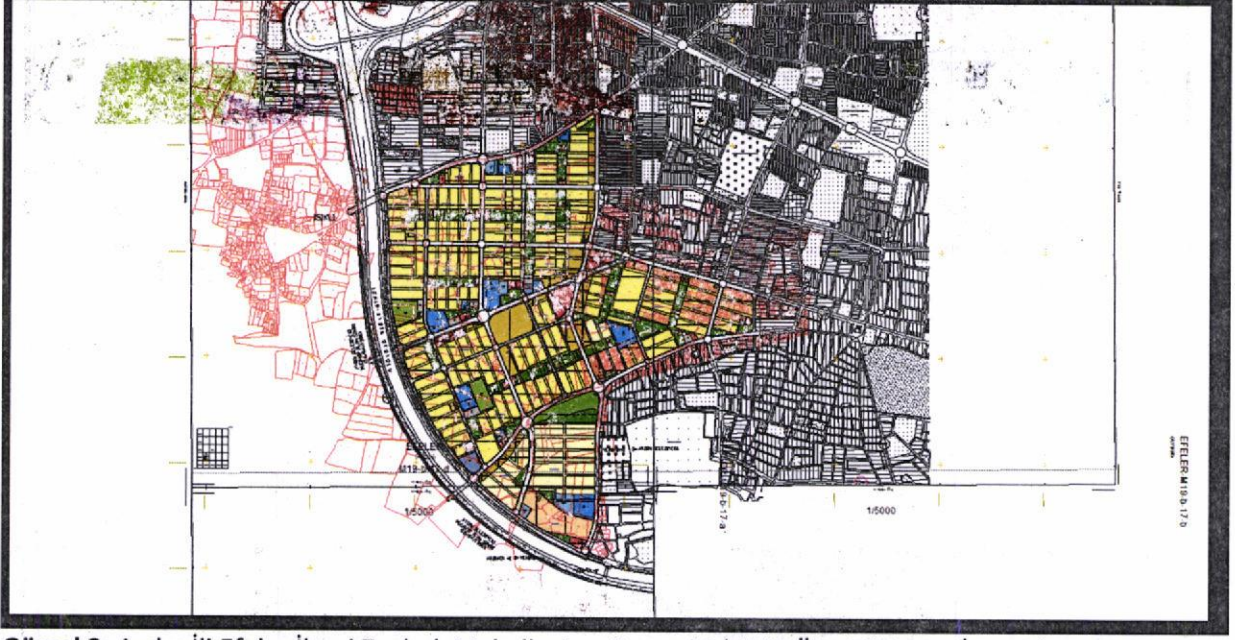
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre "Kentsel Gelişim Alanı" olarak belirlenmiştir.



Görsel 2: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. Mevcut Nazım İmar Planı

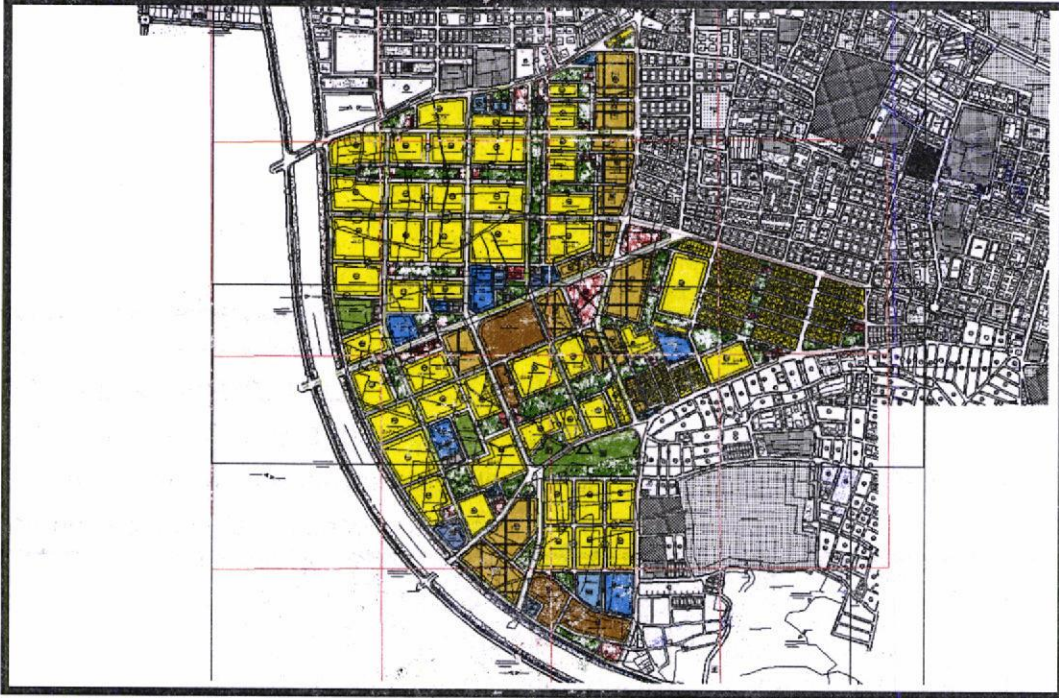
Aydın İli, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi ve çevresini kapsayan 187 hektarlık alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 5 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır. Revizyon Nazım İmar Planı, 10 Aralık 2020 tarihinde alınan 319 sayılı kararla itirazlar değerlendirilerek kesinleşmiştir.



Görsel 3: Aydın İli Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

4.3. Mevcut Uygulama İmar Planı

Zeybek Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olup, Efeler Belediye Meclisi'nin 30.05.2022 tarihli toplantısında görüşülmüş ve onaylanmıştır.



Görsel 4: Aydın İli Efeler İlçesi Zeybek Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

İlçemiz, Efeler İlçesi, Zeybek Mahallesi, yaklaşık 187 ha alan üzerinde Aydın Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazların değerlendirilmesi sonrası 10.12.2020 tarih ve 319 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklif 03.12.2021 tarih ve 246 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak, Bila tarih ve 240344 sayılı Efeler Belediye Başkanlığı yazısı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere Aydın Büyükşehir Belediyesine sunulmuş, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 46 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Onaylanan plan Efeler Belediyesi'nce 02.03.2022-31.03.2022 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıda kalmış, askı sürecinde gelen itirazlar Efeler Belediye Meclisinin 05.04.2022 tarih ve 88 sayılı kararı ile değerlendirilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi uyarınca karar alınmak üzere Efeler Belediye Başkanlığının 19.04.2022 tarih ve 259590-2022002450 sayılı yazısı ile Aydın Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.05.2022 tarih ve 165 sayılı Meclis kararı ile kesinleşmiştir.

5. PLANLAMA ÇALIŞMASI

5.1. Uygulama İmar Planı Değişikliği

Zeybek Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, yaklaşık 187 hektarlık alanı kapsayan İmar Planı Değişikliğinin uygulanması sırasında, 15 metre ve üzeri genişliğe sahip taşıt yolları boyunca ticaret fonksiyonları yönünde talep oluşmuştur. Oluşan talep mahalle sakinlerinin günlük ticaret ihtiyaçlarını karşılamaya yöneliktir. Bu bağlamda, söz konusu planın plan notlarına, "15 metre ve üzeri taşıt yollarından cephe alan konut adalarında, zemin katta yer almak ve toplam emsalin %20'sini aşmamak kaydıyla ticaret yapılabilir" ibaresinin eklenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu Plan notu değişikliği ile plan notu eklenmiştir. Hazırlanan Uygulama İmar Planını kapsayan plan notu değişikliği aşağıdaki gibidir.

Hazırlanan plan notu;

13. 15.00M VE ÜZERİ TAŞIT YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT ADALARINDA, ZEMİN KATTA YER ALMAK VE TOPLAM EMSALİN %20'SİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA TİCARET YAPILABİLİR.

14. 15 METRE VE ÜZERİ GENİŞLİĞE SAHİP TAŞIT YOLLARINDAN, CEPHE ALAN YAPI ADALARINDA/PARSELLERDE TRAFİKO ALANI İHTİYACININ TESPİT EDİLEBİLMESİ İÇİN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE BÖLGEDE GÖREV YAPAN ELEKTRİK DAĞITIM LİSANSINA SAHİP YETKİLİ ŞİRKETİN/KURUMUN (ADM ELEKTRİK DAĞITIM AŞ'İNİN) GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YETKİLİ ŞİRKET/KURUM TARAFINDAN TRAFİKO ALANI İHTİYACININ TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA SÖZ KONUSU PARSEL İÇERİSİNDE YETKİLİLERCE BELİRLENEN LOKASYONDA EN AZ 4 M x 9 M = 36 M² EBATLARINDA (KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI VE ÇEKME MESAFELERİ HARİÇ) TRAFİKO BİNA YERİ AYRILACAKTIR.

AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ ZEYBEK MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

15. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAĞI, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANAMAZ.

16. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.12.2024 TARİH VE 117928 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINA UYULACAKTIR.

Aydın ili, Efeler ilçesi, Zeybek Mahallesi ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonuna plan notu eklenmesi için 1/1000 uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

**GÖLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.**
Şirket 8800000 8800000 8800000
Tic. Sic. No: 17191 (Eski No: 2.01.20.24)
Gözelhisar Mah. Yasa 5441 No'lu Kuley Apt. Sitesi No: 75/D
GÜZELHİSAR Y.D. 415 450 1661 Efeler / AYDIN

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ağa Sk. No: 14
Tel: 0538 857 0937 Balçova/İZMİR
Balçova V.C. 23587213364