

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

Konunun Özü: Efeler İlçe merkezine ait uygulama imar planlarının, plan notlarında düzenleme yapılması amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

05.08.2026 tarih 340825 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, merkez mahallelerinde geçerli olan yapılaşma ve yapı düzeni ile ilgili açıklamaların güncel imar mevzuatı ile uyumlu hale getirilmesi, uygulamada karşılaşılan tereddütlerin giderilmesi, uygulamada bütünlüğün sağlanması ve plan kararlarının açık ve uygulanabilir nitelikte düzenlenmesi amacıyla Efeler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının revize edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Efeler Belediye Meclisinin 02.07.2026 tarihli ve 80 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere Efeler Belediyesinin 10.07.2026 tarihli ve 103553 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir.

Tarafımızca yapılan incelemede plan notlarının bir kısmının revize edildiği, güncelliğini yitiren veya uygulama ihtiyacı bulunmayan bazı hükümlerin ise yürürlükten kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda plan notlarının;

- 1- 5. Maddesinde yer alan; "*Meskun yapı alanlarında yeni yapılacak binalarda (planda ayrıca belirtilmemişse) en az oluşmuş cephe hattı kadar geri çekilecektir.*" hükmünün, günümüze kadar geçen süreçte uygulanmadığı, Yapılaşma ve Yapı Düzeni İle İlgili Açıklamaların 6. maddesi doğrultusunda uygulama yapıldığı gerekçesi ile kaldırıldığı belirtilmiş olup, Plan notlarının 6. maddesinde ise; "*Ayrıca inşaat yaklaşma sınırı geçilmemişse ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen mülkiyet sınırı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırındır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka yaklaşma sınırındır.*" hükmü ile Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23 Maddesinin 9. Bendinde; "*1/10/2017 tarihinden önce mevzuatına uygun olarak salt çoğunluğu yapılaşmış, imar planı ile ön bahçe mesafeleri belirtilmeyen yapı adalarında ön bahçe mesafeleri ada kitle etüdü ile belirlenir.*" hükmü yer almaktadır.
- 2- 7. Maddesinde yer alan; "*İçinde halen yapı bulunan resmi bina parsellerinde planda ayrıca belirtilmemişse inşaat yaklaşma sınırı mevcut yapıların parsel sınırına en yakın noktadan geçer.*" hükmünün, uygulamaların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi uyarınca yapıldığı için kaldırıldığı belirtilmiş olup, söz konusu yönetmeliğin Geçici 2. Maddesinde; "*Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur.*" ibaresi yer almaktadır.
- 3- 9. Maddesinde yer alan; "*B düzeni alanlarda blok başlarında planda ayrıca belirtilmemişse 6m den az olmamak üzere en az h/2 yan bahçe bırakılır. Bu yan bahçe şeritleri TAKS ve KAKS emsallerin hesabında dikkate alınmaz.*" hükmünün, Yapılaşma ve Yapı Düzeni İle İlgili Açıklamaların 6. maddesi ile çelişkili olduğundan kaldırıldığı belirtilmiş olup, Plan notlarının 6. maddesinde ise; "*Ayrıca inşaat yaklaşma sınırı geçilmemişse ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen mülkiyet sınırı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırındır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka yaklaşma sınırındır.*" hükmü yer almaktadır.
- 4- 10. Maddesinde yer alan; "*Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz. Planda ayrıca belirtilmemişse A düzeninde $A \frac{6}{4} 2 \frac{0.30}{0.60}$ şartlarına uyulur. Yani ön bahçe en az 6m, yükseklik en çok 2 kat, yan bahçe en az 4m olacaktır. Yapı taban alanının %30 unu, toplam döşeme toplam döşeme alanı ise %60 ını geçemeyecektir.*" hükmü Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 8. maddesinin 5. bendi imar planında Ayırık Nizam olarak belirlenmiş olan imar adalarında

ΔG T.P. R. 1 N 1.9

ASLI GİDİDİ

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

- yapılaşma koşullunu tanımladığı için kaldırıldığı belirtilmiş olup, söz konusu Yönetmeliğin 8. Maddesinin 5. Bendinde; “İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır.” hükmü yer almaktadır. Plan açıklama raporunda 10. Maddenin kaldırıldığı belirtilmiş ancak “Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz.” hükmü 10 numaralı plan hükmü, diğer kısım ise 11. Madde olarak plan notlarında yer almaktadır. Yapılan düzenleme ile 10. ve 11. Maddedeki plan hükümleri kaldırılmıştır.
- 5- 13. Maddesinde yer alan; “Planda gösterilen emsallere uymak ve izin verilen yüksekliği aşmamak koşulu ile ada bölümü tümünde düzenleme yapılarak istenen düzende yapı yapılabilir. (Ada bölümündeki tüm yapılar aynı düzende olmak koşulu ile)” hükmü, uygulamalarda çelişki yaratacağından kaldırılmıştır.
- 6- 14. Maddesinde yer alan; “Bölümlerine farklı emsal verilmiş olan yapı adaları bütün olarak düzenlenirse bölüm emsalleri ortalamasına uyulur. Uygulanacak emsaller her bölümde izin verilen inşaat alanları toplanıp ada alanına bölünerek hesaplanır” hükmü uygulamalarda çelişki yaratacağından kaldırılmıştır.
- 7- 16. Maddesinde yer alan; “Gecekondu önleme bölgesinde ve dışında da yapı yerleştirmeleri ve öbür düzenlemeler en az ağaç kesimini gerçekleştirecek şekilde yapılacaktır. Bu amaçla gerektiğinde planda gösterilen ön bahçe genişlikleri artırılacak yol ve sınırlarda kaydırmalar yapılabilecektir.” hükmü fiiliyatta uygulanamadığı için, ayrıca Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23. maddesinin 6. bendi uyarınca yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce ağaç dikimini zorunlu kıldığından kaldırılmıştır. Söz konusu Yönetmeliğin 23. Maddesinin 6. Bendinde; “Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için ilgili idarenin belirleyeceği türde bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Uygulama yapılacak adalarda/parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Adasında/parselinde bahçe/çevre düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş binalara yapı kullanma izni verilmez.” hükmü yer almaktadır.
- 8- 18. Maddesinde yer alan; “İmar planında KAKS ve Emsal (E) belirlenen alanlardaki inşaat alanı hesabında, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.” hükmü zaten bir gereklilik olduğu için kaldırılmıştır.
- 9- 19. Maddesinde yer alan; “Emsal verilen yapı adalarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir. Gelişme alanındaki yapılar imar parseli tabii zemin ortalamasından kot alır.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin uygulanması amacıyla kaldırılmıştır. Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirlenmiştir.
- 10- 23. Maddesinde yer alan; “Küçük Sanayi sitesinde üst saçak kotu en fazla h=7.5 m olan 2 saçaklı yapı yapılabilir.” hükmü uygulamada karışıklığa neden olduğu ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri kullanıldığından kaldırılmıştır. Saçaklar ile ilgili hususlar Aydın BŞB İmar Yönetmeliğinde tariflenmiştir.
- 11- 37. Maddesinde yer alan; “Üzerinde Z işareti bulunan alanlarda yeni yapılanmalarda zemin katta sadece merdiven ve asansör kovası, kapıcı dairesi bulunacak, geriye kalan alanlar arka bahçeyle bağlantılı olarak maksimum 3m. Yükseklikte döşeme üstünden, döşeme üstüne otopark olarak düzenlenecektir. Yeni yapılanmalarda planda verilen gabari 1. Kattan itibaren

ASLI GİLDİR

T.C. T.D. RA. 2 K 19

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

uygulanacaktır. İçinde ruhsatlı yapı bulunan ve üzerinde aynı proje ile kat ilavesi yapma imkanı olan parsellerde planda verilen kat asılmayacaktır. Yol cephesi, bahçe cephesi, duvar, profil, doğrama v. Malzemelerle hiçbir şekilde kapanmayacaktır. Z şartı bulunmayan konut alanlarında yapılacak binalarda isteğe bağlı olarak zemin kat otopark olarak düzenlenebilir. Bu uygulamada imar planında verilen kat adedine zemin otopark katı dahil edilmez.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarih ve 278 sayılı kararı ile iptal edildiğinden kaldırılmıştır.

- 12-38. Maddesinde yer alan; “Z şartı bulunmayan konut adalarında yapılacak binalarda isteğe bağlı olarak zemin kat otopark olarak düzenlenebilir. Bu uygulamada imar planında verilen kat adedine zemin otopark katı dahil edilmez.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarih ve 278 sayılı kararı ile iptal edildiğinden kaldırılmıştır.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarihli ve 278 sayılı kararı ile Efeler 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan notları belirlenmiştir. Bu kapsamda nazım imar planı plan notlarının 7. Maddesinde; “Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarının bina zemin katlarının otopark olarak kullanımı hakkında 37. Ve 38. Şartları hükümsüzdür. (Z) şartı bulunan konut yapı adalarında 37. Ve 38. Maddeler geçersiz olup (Z) şartlarının kaldırılması için uygulama imar planında gereken imar plan değişikliği gerçekleştirilene kadar plan üzerinde yer alan yapı nizam yükseklik ve kat adedi şartlarına göre uygulama yapılacaktır.”, 8. Maddesinde ise; “Zemin katları otopark olarak inşaa edilmiş izinli yapıların otopark kullanımını engellemeyecek şekilde en fazla üç cepheyi kapatan, tuğla, beton vb. malzemelerle, dış duvar ve/veya ara bölme duvar yapılabilir.” hükmü yer almaktadır. Yapılan değerlendirmede nazım imar planında bulunan 8 nolu plan hükmü ile uygulama imar planında Z plan şartı bulunan yapı adalarında, uygulamaya yönelik bir plan hükmünün 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına eklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

- 13-40. Maddesinde yer alan; “Eski imar planı içindeki alanlarda İmar Yönetmeliği Madde 28 ‘e göre hesaplanan bina derinliği 10metreden az olursa derinlik arka bahçe mesafesi 3 metreden az kalmamak üzere 10 metreye kadar arttırılabilir. Bu durumda üst katlarda arka bahçeyi 3 metrenin altına indirecek çıkma yapılamaz.” hükmü ile

- 14-41. Maddesinde yer alan; “Eski plan içindeki alanlarda verilen TAKS’a göre bina taban alanı 90 metrekaresinin altında kalan parsellerde bu alan, 40. madde hükümlerine uymak koşulu ile 90 metreye çıkartılabilir.” hükmü, bu plan hükümlerinin kapsadığı alanda Aydın Belediye Meclisince 04.10.2012 tarih, 276 sayılı karar ile Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı onaylandığı, söz konusu koruma amaçlı imar planında bu konuya ilişkin hükümler getirildiği için kaldırılmıştır. Plan açıklama raporunda belirtilen gerekçenin hatalı olduğu, ancak söz konusu plan hükümlerinde belirtilen hususlar ile ilgili meri mevzuat kapsamında uygulama yapılabileceği görüldüğünden, bahse konu plan notlarının kaldırılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

- 15-43. Maddesinde yer alan; “Belediye görüş, görünüş ve diğer nedenlerle gerekli gördüğü yerler için bahçe duvarı yüksekliklerini ya da yüksekliklerin alt ve üst sınırlarını belirleyebilir. Bu belirleme yapılmamış olan yerlerde Tip İmar Yönetmeliğinin 55. Maddesine uyulur.” hükmü uygulamalar Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği uyarınca yapıldığından kaldırılmıştır. Bahse konu uygulamalar Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği "Kent Estetiğinde Yapılacak Uygulamalar" başlıklı kısmında belirlenmiştir.



6.6 T.D. R. 3 Q. 1.9

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

- 16-45. Maddesinde yer alan; “Mevcut yapılara kat ilavesi Afet bölgelerine yapılacak yapılar hakkında Yönetmelik’in birinci derecedeki tehlikeli bölgeler için öngördüğü koşullara teknik olarak uygun olduğu, Belediyece bilgilendirilerek onaylanmadıkça mevcut yapılara kat ilavesi yapılamaz.” hükmü, uygulamalar Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği uyarınca yapıldığı için kaldırılmıştır.
- 17-46. Maddesinde yer alan; Kentin batı bölümünde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanları 2000m² den daha az ifraz edilemez. Diğer bölgelerdeki konut dışı kentsel çalışma alanları ise 5000m² den daha az ifraz edilemez” hükmü planda bütünlük sağlanması ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin uygulanması amacıyla kaldırılmıştır. Söz konusu Yönetmeliğin 6. Maddesinin 4. Bendinde; “Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışma alanlarında 2000 m²’den az olamaz.” hükmü yer almaktadır.
- 18- 55. Maddesinde yer alan; “Parselin yola bakan Cephelerinde parsel sınırını aşmamak şartı ile en fazla 1.50m açık ve/veya kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçesiz yapı adasının yola cephe veren tüm parsellerinde, oluşmuş herhangi bir açık ve kapalı (ruhsatlı olmak şartı ile) çıkma teşekkülü var ise yeni yapılacak binalarda bu teşekküle uyulur ve zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmamak, genişliği en fazla 0,20m olmak kaydıyla binaların tüm katların cephelerinde motif çıkmalar ile cephe hattı boyunca giydirme cepheler yapılabilir. Çıkma yapılan alanlarda çıkma derinliğini aşan uygulamalara izin verilmez. Her türlü yapılaşma nizamında yan ve arka bahçe mesafesi 3.00 metre ve 3.00 m’den az olan yerlerde mevcut teşekküle, 3.00 m’den fazla olan mesafelerde ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 36. Maddesinde belirtilen esaslara uyulur.” hükmü, çıkma yapılan parsellerde güncel imar yönetmeliklerinin uygulandığı, motif çıkmalar bahçe mesafesi içinde yapılıyorsa çıkma derinliğini aşmıyor fakat bahçe mesafesinden daha fazla çekilerek yapılaşan binalarda yönetmeliğe uygun şekilde yapılaşabildiğinden çıkma yapılan alanlarda çıkma derinliğini aşan uygulamalara izin verilmez maddesi yönetmelikle ve uygulamalarda çelişkiler oluşturduğundan, mevcut teşekkül konusunda yönetmeliğin Geçici 2 maddesi uygulandığından kaldırılmıştır.
- 19- 59. Maddesinde yer alan; “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları 5000 m² den daha az ifraz edilemez.” hükmü, Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin uygulanması amacıyla kaldırılmıştır. Söz konusu Yönetmeliğin 6. Maddesinin 4. Bendinde; “Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışma alanlarında 2000 m²’den az olamaz.” hükmü yer almaktadır.
- Revize edilen plan notlarına ilişkin yapılan incelemede;
- 20-6. Maddede yer alan; “Ayrıca inşaat yaklaşma sınır geçilmemişse, ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen mülkiyet sınırı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka yaklaşma sınırır.” hükmü;
- “6.Ayrıca inşaat yaklaşma sınır geçilmemişse, ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen imar hattı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka bahçe mesafesidir” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.



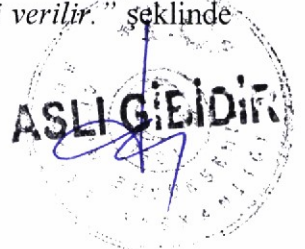
Handwritten signatures and initials: T.D., RA-4, and a large signature.

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

- 21- 17. Maddede yer alan; “Kat adedi belirtilen adalarda en çok yükseklik $h = (kat\ adedi * 3 + 0.5m)$ formülüne göre hesaplanacaktır. Yükseklik belirlenen adalarda ise en çok kat adedi=belirlenen yükseklik (h)/3 formülüne göre hesaplanır.” hükmü;
“Kat adedi belirtilen parsellerde en çok yükseklik Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre hesaplanacaktır. Yükseklik belirlenen adalarda ise en çok kat adedi=belirlenen yükseklik (h)/3 formülüne göre hesaplanır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin kat yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 29. maddesinde kullanım türüne bağlı kat yükseklikleri belirlenmiştir.
- 22- 20. Maddede yer alan; “Tescilli eski eserlere komşu parsellerde yapılacak yapıların gabarileri planda izin verilenden fazla olmamak koşulu ile TKTVYK kararı ile belirlenir.” hükmü;
“Tescilli eski eserlere komşu parseller ve / veya bu parsellerin etki alanında kalan parsellerde yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.
- 23- 22. Maddede yer alan; “Enerji nakil hattı (E.N.H) altında kalan yapılarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.” hükmü;
“Enerji nakil hattı (E.N.H) altında kalan yapılarda TEDAŞ dan görüş alınmadan ruhsat düzenlenmez.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.
- 24- 24. Maddede yer alan; “Konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanlarında yan bahçe mesafesi minimum 5 m. olacaktır.” hükmü;
“Konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanlarında yan bahçe mesafesi imar planında belirlenmeyen yerlerde minimum 5 m. olacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.
- 25- 26. Maddede yer alan; “İmar planında gösterilen bina yüksekliğine su basman kotu dahil değildir.” hükmü; “Bina yüksekliğine su basman kotu dahil değildir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde-4’de; “Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği” olarak tanımlanmış olup, bahse konu Yönetmelik hükmü Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümleri arasında yer almaktadır. Bu bakımdan söz konusu plan notu bu yönüyle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmektedir.
- 26- 30. Maddede yer alan; “TİCARET ve KONUT alanlarında sosyal kültürel tesisler ile yönetim ve turizm tesisleri de yapılabilir.” hükmü;
“TİCARET ve/veya KONUT alanlarında sosyal kültürel tesisler ile yönetim ve turizm tesisleri de yapılabilir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükmü olan 19. Maddesinde konut alanlarında yer alabilecek fonksiyonlar tanımlanmış olup, söz konusu plan notu bu yönüyle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmektedir.
- 27- 34. Maddede yer alan; “Planda birden fazla kadastral parselde tek kitle önerildiği hallerde, planda önerilen kitle cephe hattına uymak, tip yönetmelik şartlarını sağlamak koşuluyla her bir parselde önerilen kitleye uygun yapı yapma izni verilir.” hükmü;
“Planda birden fazla kadastral parselde üzerinde tek bir kitlenin önerildiği hallerde, planda önerilen kitle cephe hattına uymak ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği şartlarını sağlamak koşuluyla her bir parselde önerilen kitleye uygun yapı yapma izni verilir.” şeklinde



70

T.D. 22.5

21.9

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

yeniden düzenlenmiştir. Yeniden düzenlenen plan notunda “parselde” ibaresi “parcel” olarak düzenlenmelidir.

28-42. Maddede yer alan; “*Planda verilen mevcut kitle boyut ve geri çekmeleri mevcut durumdaki ölçülere uymuyorsa uygulamada mevcut durumdaki ölçülere uyulur.*” hükmü;

“*Planda verilen kitlenin ölçüleri ve bahçe mesafeleri halihazır durumdaki kitlenin ölçülere uymuyorsa, uygulamada halihazır kitlenin ölçüleri dikkate alınır.*” şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değerlendirmede plan notundaki “halihazır kitle” ibaresinin “halihazır durumdaki bina” olarak düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

29-44. Maddede yer alan; “*Tescilli tarihi eser olan yapılara bitişik olan parsellerde yapılacak yapılar için TKTVYK’un görüşü alınacaktır.*” hükmünün plan açıklama raporunda;

“*Tescilli tarihi eser olan yapılara bitişik olan ve / ve ya bu parsellerin etki alanında kalan parsellerde yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.*” şeklinde yeniden düzenlenerek eski 20. maddeye (yeni 10. Maddeye) eklendiği belirtilmiş ancak söz konusu eski 20 numaralı plan notu yeniden düzenlenmiş, eski 44 numaralı plan notu ise kaldırılmıştır.

30-53. Maddede yer alan;

“*Otogar alanında; çarşı, otel, dükkan, idari ve sosyal tesisler yapılabilir.*”

- *Bu lejantta Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.*

- *Planda yukarıdaki notlarda arasında çelişki görülen durumlarda plana uyulur.*

- *Planda ve yukarıda belirlenmeyen hususlarda Aydın Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulur.*

- *Aydın Belediyesi İmar Yönetmeliği’nde belirlenmeyen hususlarda Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.*” hükmü;

“*Otogar alanında; çarşı, otel, dükkan, idari ve sosyal tesisler yapılabilir.*”

- *Bu lejantta Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.*

- *Planda yukarıdaki notlarda arasında çelişki görülen durumlarda plana uyulur.*

- *Planda ve yukarıda belirlenmeyen hususlarda Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulur.*

- *Aydın Belediyesi İmar Yönetmeliği’nde belirlenmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.*” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan değerlendirmede “*Aydın Belediyesi İmar Yönetmeliği’nde belirlenmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.*” ibaresinin kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca yapılan incelemede;

31-Meri imar planı plan notlarının 31. Maddesinde; “*Ticaret alanlarında sadece üst katlar konut olabilir. Planda ayrıca belirtilmemişse yapı parsel derinliğinde olabilir.*” hükmünün bulunduğu ve bahse konu plan notu meri mevzuat hükümlerine aykırı olduğu, bu nedenle söz konusu plan notunun “*Ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılamaz.*” olarak yeniden düzenlenmesi veya söz konusu plan notunun kaldırılması gerektiği,



Y.G. T.D. A. R. 6 1-4

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

- 32- Meri imar planı plan notlarının 52. Maddesinde; “*Toplu Konut Alanlarında arka bahçe parsel arka çizgisi istikametinde düzenlenecektir. Parsel arka çizgileri arasında kalan alan ada kullanımına açık müşterek alan olarak düzenlenecektir.*” hükmünün bulunduğu ancak meri imar planlarında “*arka bahçe parsel arka çizgisi*” plan kararı bulunmadığı, bu nedenle söz konusu plan notunun kaldırılması gerektiği,
- 33- Meri imar planı plan notlarının 33. Maddesinde; “*Toplu Konut Bölgelerinde, en az bir müstakil imar adasında uygulanmak, planda ön görülen kitlelerin toplam yoğunluğunu aşmamak, daha büyük yapı kitlesi oluşturmamak, bina ön ve arka cephe hatlarını aşmamak, yönetmelikte belirlenen yan bahçe mesafelerini korumak şartıyla farklı yapı kitleleri oluşturulabilir.*” hükmünün bulunduğu, söz konusu plan notu ile bölgede farklı yapı kitlelerinin oluşabileceği, bu durumdan dolayı da bölgedeki yapılar arasında uyumsuzluklar meydana geleceğinden dolayı, anılan plan notunun kaldırılarak uygulamanın imar planında belirlenen kitlelere göre yapılmasının kent dokusu açısından daha uygun bir yaklaşım olacağı,
- 34- Uygulama İmar Planının ve plan açıklama raporunun Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak müellifi tarafından imzalandığı,
- 35- Kaldırılan plan notlarının uygulama aşamasında dikkat çekmesi amacıyla plan paftası üzerinde üstü çizgili olarak gösterilmesi gerektiği,
- 36- Dosyada sunulan CD içeriğinin Aydın Büyükşehir Belediyesi CD formatına uygun olarak sunulmadığı tespit edilmiştir.

Efeler İlçesi, merkez mahallelerinde geçerli olan yapılaşma ve yapı düzeni ile ilgili açıklamaların güncel imar mevzuatı ile uyumlu hale getirilmesi, uygulamada karşılaşılan tereddütlerin giderilmesi, uygulamada bütünlüğün sağlanması ve plan kararlarının açık ve uygulanabilir nitelikte düzenlenmesi amacıyla Efeler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının revize edilmesine yönelik hazırlanan UIP-091140398 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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.

05.08.2026 tarih 340825 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 14.08.2026 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, merkez mahallelerinde geçerli olan yapılaşma ve yapı düzeni ile ilgili açıklamaların güncel imar mevzuatı ile uyumlu hale getirilmesi, uygulamada karşılaşılan tereddütlerin giderilmesi, uygulamada bütünlüğün sağlanması ve plan kararlarının açık ve uygulanabilir nitelikte düzenlenmesi amacıyla Efeler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının revize edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Efeler Belediye Meclisinin 02.07.2026 tarihli ve 80 sayılı kararı ile uygun görülerek, 10.07.2026 tarihli ve 103553 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UIP-091140398 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiştir.



56 T.D. 14. 9. 19

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

1- Plan notlarına “Üzerinde Z şartı bulunan konut yapı adalarında (Z) şartının kaldırılması için uygulama imar planında gereken imar planı değişikliği gerçekleştirilene kadar plan üzerinde yer alan yapı nizam, yükseklik ve kat adedi şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin katları otopark olarak inşa edilmiş izinli yapıların otopark kullanımını engellemeyecek şekilde en fazla üç cepheyi kapatan, tuğla, beton vb, malzemelerle, dış duvar ve/ veya ara bölme duvar yapılabilir. Bu amaçla yapılacak imalatlar için 3194 sayılı İmar Kanunu, Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belediyesinden ve ilgili diğer kurumlardan gereken izinlerin alınması zorunludur.” hükmünün ilave edilmesi,

2- 6. Maddedeki plan notunun başına “Bitişik nizam yapılaşma koşullu imar adalarında” ibaresinin eklenmesi,

3- 26. Maddedeki plan notunun mevcut haliyle bırakılması,

4- 30. ve 31. Maddede yer alan plan notlarının kaldırılması,

5- 34. Maddede yapılan düzenlemenin; “Planda birden fazla kadastral parselde tek kitle önerildiği hallerde, planda önerilen kitle cephe hattına uymak, Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği şartlarını sağlamak koşuluyla her bir parselde önerilen kitleye uygun yapı yapma izni verilir.” olarak yeniden revize edilmesi,

6- 42. Maddede yapılan düzenlemenin; “Planda verilen kitlenin ölçüleri ve bahçe mesafeleri hâlihazır durumdaki binanın ölçülerine uymuyorsa, uygulamada hâlihazır binanın ölçüleri dikkate alınır.” olarak yeniden revize edilmesi,

7- 53. Maddede yapılan düzenlemenin “Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’nde belirlenmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.” olarak yeniden revize edilmesi,

8- Plan notlarının 52. Maddesinde yer alan “Toplu Konut Alanlarında arka bahçe parsel arka çizgisi istikametinde düzenlenecektir. Parsel arka çizgileri arasında kalan alan ada kullanımına açık müşterek alan olarak düzenlenecektir.” hükmünün plan notlarından kaldırılması,

10-Kaldırılan plan notlarının uygulama aşamasında dikkat çekmesi amacıyla plan paftası üzerinde üstü çizgili olarak bırakılması,

11- Plan değişikliği sınırının; düzenleme yapılan, kaldırılan ve ilave edilen plan notlarını kapsayacak şekilde geçirilmesi,

12- Plan açıklama raporunda plan notlarının 40. ve 41. maddesinin kaldırılmasına ilişkin gerekçenin düzeltilmesi,

13- Plan açıklama raporunda 44. Maddeye ilişkin açıklama kısmının düzeltilmesi,

14- Yukarıda belirtilen düzeltmelerin plan açıklama raporunda revize edilmesi koşullarıyla teklifin tadilen onayı komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8(b) ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine arz ederiz.



Handwritten signatures and initials: T.D., A., Q, 19

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 14.09.2026

Karar No:259

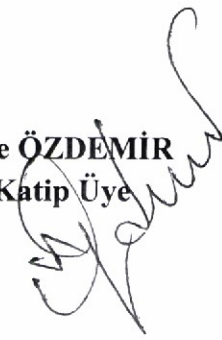
Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 14.09.2026 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçe merkezine ait uygulama imar planlarının, plan notlarında düzenleme yapılması amaçlı 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.


Polat Bora MERSİN
Büyükşehir Belediye
Başkan V.
14 Eylül 2026


Derya OKTAY
Katip Üye


İrem GÜRSOY
Katip Üye


Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye


Tuba DİNÇER
Katip Üye


Raziye AKINCIOĞLU
Katip Üye

