

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARI DURUMU	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3.1. Planlama Alanının Konumu	5
3.2 Planlama Alanına Ulaşım	6
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
5. JEOLJİK YAPI	24
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	26
6.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı.....	26
6.2. Mevcut Uygulama İmar Planı	27
6.3. Analizler	30
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI	58
7.1. Planlama Gerekçesi	58
7.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	59

1. AMAÇ VE KAPSAM

Konut alanları; belirli bir bütünlüğe sahip, sosyal olguların düzenlendiği ve fiziksel organizasyonun planlama kararları doğrultusunda şekillendirildiği temel planlama birimleridir. Planlama kavramı, bireyin günlük yaşamında ihtiyaç duyduğu barınma, çalışma, dinlenme, eğitim, ulaşım ve haberleşme gibi temel fonksiyonların karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Bu kapsamda konut alanlarının planlanması; düzenlenen çevrenin, planlama amaç ve kararlarına uygun olarak tasarlanması süreci olarak tanımlanabilir. Kent bütününde konut alanları; yeni imar düzenleri ile oluşturulan alanlar, geleneksel ve eski yerleşim alanları, plan dışı gelişen alanlar ve karma özellikler gösteren alanlar olarak gruplandırılmaktadır. Özellikle yeni konut alanlarının oluşturulmasında, temel yaşamsal fonksiyonların bir bütün halinde ele alınması ve alan kullanıcılarının sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerinin planlama sürecinde dikkate alınması gerekmektedir. Planlamanın temel hedefi; kentsel gelişmeyi yönlendirmek, konut ihtiyacına düzenli ve adil çözümler üretmek, mevcut değerleri koruyarak yaşam kalitesini artırmak ve kamu yararını sağlamaktır. Bu nedenle konut alanlarının planlanması ve düzenlenmesi, çok yönlü ve kapsamlı bir çalışmanın ürünü olmalıdır.

Bu kapsamda söz konusu planlama alanı; **Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi** sınırları içerisinde yer alan, tapunun **104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135** ada 13-14-15-16-17-18 parseller ve 136 ada 16-19-31 parsellere kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı, **Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı'nın kuzeyinde** konumlanmakta olup, yürürlükteki imar planında **Gelişme Konut Alanı** kullanımında kalmaktadır.

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu planlama alanında, mevcut imar planında tanımlı yapılaşma koşullarının uygulanmasında yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır. Yürürlükte bulunan uygulama imar planında **serbest nizam** olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun, **25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 3. maddesi** kapsamında imar durumu düzenlenmesine imkân vermemesi nedeniyle, alanda uygulama yapılamadığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile; alanda uygulanabilir, açık ve mevzuata uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi, mevcut belirsizliklerin giderilmesi ve yaşanan mağduriyetlerin ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır. Söz konusu plan değişikliği, gelişme konut alanı kullanım kararını koruyarak, plan bütünlüğü ve kamu yararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

2. TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARI DURUMU

Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan **11. Kalkınma Planı** kapsamında, **2018 yılında “Konut Politikaları – Özel İhtisas Komisyonu Raporu”** yayımlanmış ve ülkemizin konut politikalarına ilişkin uzun vadeli amaç ve hedefler belirlenmiştir. Söz konusu raporda Türkiye’nin konut vizyonu; *“Herkesin yeterli, gereksinmelere uygun, yaşanabilir, sağlıklı, dayanıklı, güvenli, ekonomik olarak karşılanabilir ve sürdürülebilir bir konuta sahip olması ve temel hizmetlere erişiminin sağlanması”* şeklinde ifade edilmiştir.

Belirlenen bu vizyon doğrultusunda; yerleşme alanlarına ilişkin mekânsal planların hazırlanması sürecinde fiziki, doğal, sosyal, ekonomik ve demografik yapı gibi yöreye özgü güncel verilerin elde edilmesi, bu verilerin sentezlenerek plan kararlarına yansıtılması gerektiği vurgulanmaktadır. Mevcut plan kararlarının değiştirilmesi süreçlerinde de söz konusu verilerin güncellenerek değerlendirilmesi ve karar üretiminde esas alınması gerektiği belirtilmekte; yerleşme bütününden kopuk, parçacı planlama ve proje yaklaşımları yerine **planlama bütünlüğünün** ön plana çıkarılması gerektiği ifade edilmektedir.

Ayrıca planlama çalışmalarında; yerleşim alanlarında komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile bu birimlerin ihtiyaç duyduğu kullanım türleri ve standartların açık bir şekilde tanımlanması gerektiği belirtilmektedir. Konut alanları ile sosyal donatı alanları ve iş alanlarının, bütüncül bir planlama anlayışı içerisinde ve karma kullanımı destekleyecek şekilde planlanması; konut alanlarının kamusal hizmetlere, sosyal donatı alanlarına ve altyapı hizmetlerine erişiminin kolaylaştırılması hedeflenmektedir. Mekânsal planlar ile ulaşım ve altyapı planlamasının, plan kademeleri arasında uyumlu bir şekilde ele alınması; yeni yerleşim alanları iskâna açılırken gerekli sosyal ve teknik donatıların sağlanması ve plan değişikliklerinde altyapı etki analizlerinin yapılması temel ilkeler arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda; konut ve işyeri alanları arasında hızlı, konforlu ve bağlantılı ulaşım sağlayacak toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi, yaya, bisiklet ve toplu taşıma odaklı ulaşım yaklaşımlarının yerleşme bütününde süreklilik arz edecek biçimde kurgulanması öngörülmektedir. Artan özel araç sahipliği dikkate alınarak yeterli otopark alanlarının planlanması, açık ve yeşil alan sistemleri ile kamusal alanların sürekliliğinin sağlanması, engelli erişimine uygun güzergâhların oluşturulması ve sosyal çeşitliliği destekleyen, güvenli ve nitelikli yaşam çevrelerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Tüm bu vizyon, hedef ve konut politikaları doğrultusunda; planlama ilke ve esasları bütünselliğinde ve ilgili mevzuatlar kapsamında hazırlanan **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** ile planlama alanında, plan bütünlüğünü esas alan, uygulanabilir ve kontrollü gelişmeyi sağlayacak imar planı kararları yeniden oluşturulmuştur.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

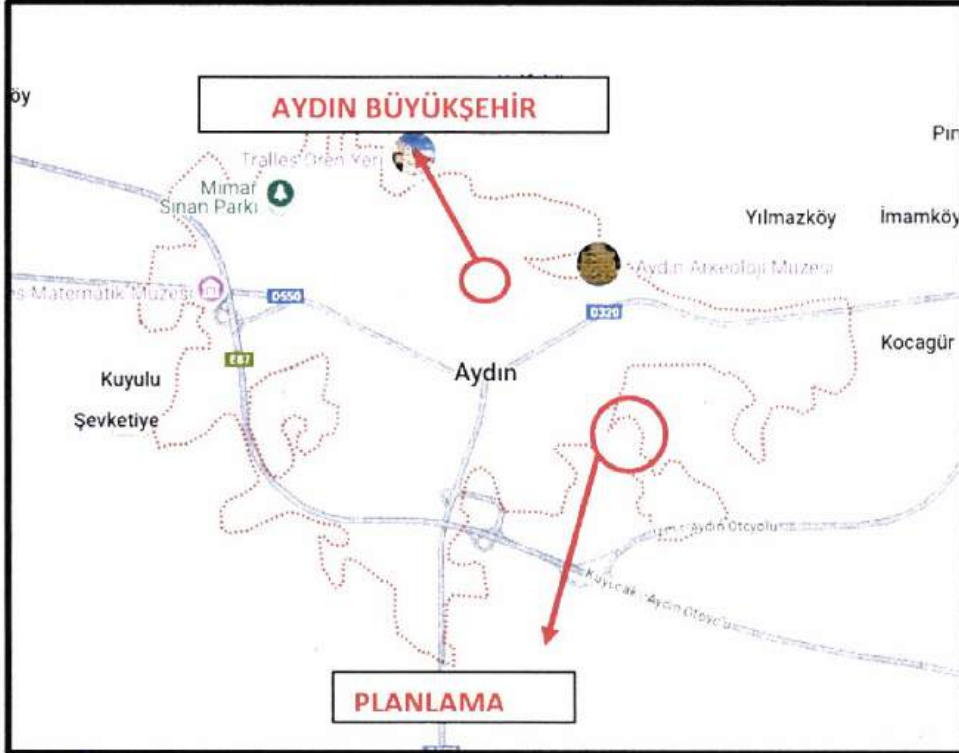
3.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alana ulaşım, Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında M19b18a3d, M19b18a3a ve M19b18a3c hâlihazır harita paftaları içerisinde kalmaktadır.



Görsel 1: Aydın İli İlçe Haritası

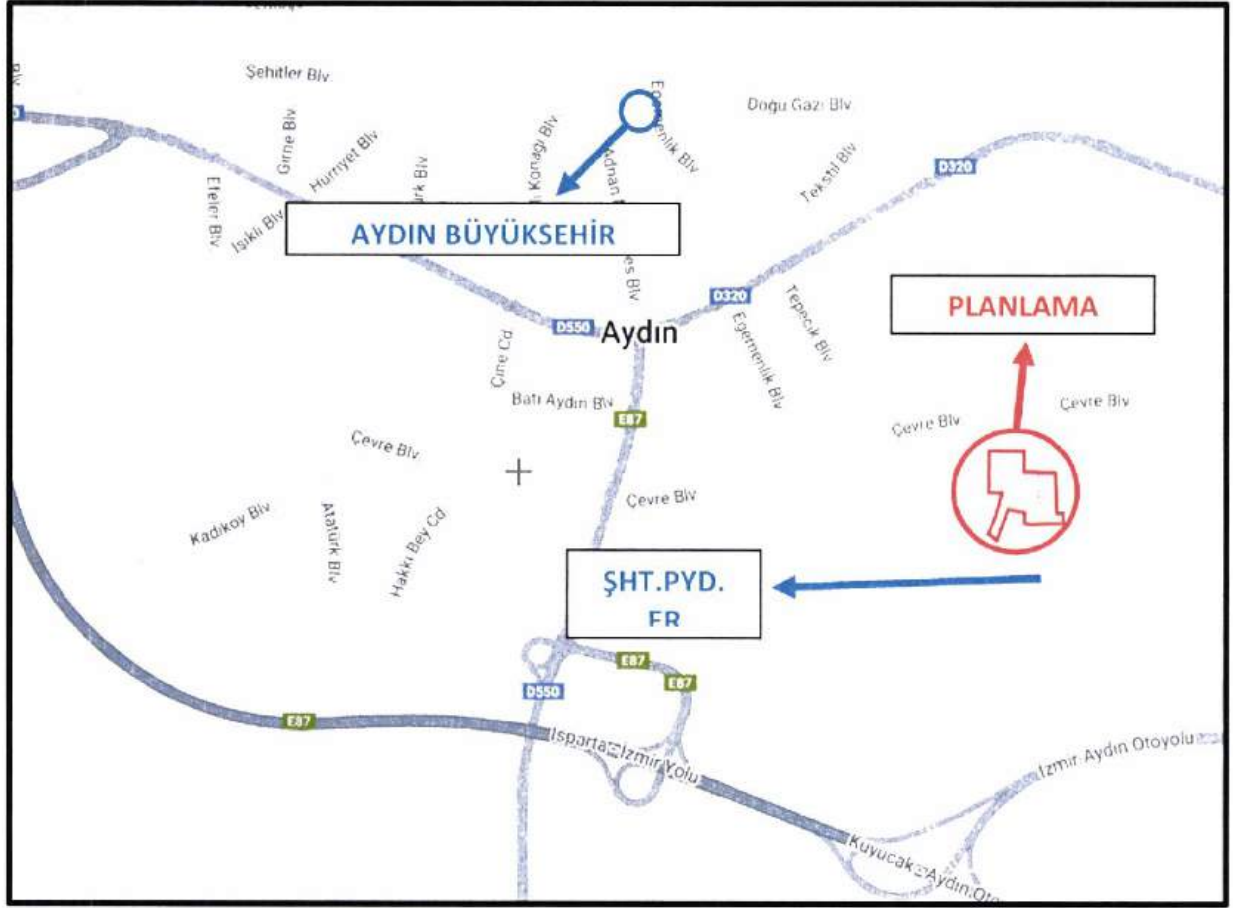
Planlama alanı; Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 133, 135, 136, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalarda bulunan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Alan, Aydın kent merkezinin doğusunda konumlanmakta olup, Aydın Büyükşehir Belediyesi şehir merkezi referans alındığında, kent merkezine kuş uçuşu yaklaşık 2,4 km mesafede bulunmaktadır.



Görsel 2: Planlama Alanı Efeler İlçesindeki Konumu

3.2 Planlama Alanına Ulaşım

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, kuzeyinde Ata Mahallesi yerleşim alanı bulunmaktadır. Alan, kentin önemli ulaşım akslarından biri olan Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinde konumlanmış olup, ana ulaşım sistemine doğrudan cephe vermektedir.



Görsel 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları ve Konumu

Planlama alanının, Aydın Çıldır (Tepecik) Havalimanı'na yakın konumda bulunması, alanın kent içi ve kentler arası erişilebilirliğini artıran önemli bir mekânsal avantaj oluşturmaktadır. Bu durum, planlama alanının yalnızca yerel ölçekte değil, bölgesel ölçekte de ulaşılabilirliğini güçlendirmekte; alanın gelişme potansiyelini destekleyen stratejik bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Mevcut ulaşım ağı sayesinde planlama alanı, kent bütününe entegre, erişilebilir bir konumda yer almakta olup, alana ilişkin ulaşım açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ana arter üzerinde yer alması, toplu taşıma ve özel araç ulaşımı açısından alanı avantajlı kılmakta; güçlü mekânsal bağlantıları sayesinde planlama kararları doğrultusunda öngörülen gelişmenin hızlı, kontrollü ve sürdürülebilir bir biçimde gerçekleşeceği değerlendirilmektedir.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

ADM Elektrik Dağıtım'ın 09.07.2025 tarih ve 126439 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." Hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı yapılaşma koşullarının belirlenmesi halinde yapı ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak enerji talebi oluşacağından Şirketimiz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanındaki serbest nizam yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında sadece yapı nizamının belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmiştir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım'ın 03.03.2026 tarihli yazıya istinaden alınan yazısında; "Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." Hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı yapılaşma koşullarının belirlenmesi halinde yapı ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak enerji talebi oluşacağından Şirketimiz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanındaki serbest nizam yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında sadece yapı nizamının belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmiştir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım'ın 22.05.2026 tarihli yazıya istinaden alınan yazısında; " İlgili (a) yazınızda özetle; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 ada, 1 parsel ile 2769 ada, 11 ve 44 parsellere isabet eden ekli paftada yeri işaretli alanda, yapılaşma koşulu serbest nizam olan taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istendiği bildirilmekte olup imar planı çalışmasına esas Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Şirketimiz arşivinde yapılan araştırmada; ilgili (a) yazınıza konu 249 ada, 1 parsel ile 2769 ada, 11 ve 44 parsellerin ilgili (c) yazımıza da konu olduğu tespit edilmiştir.

Yeniden yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda

(TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı yapılaşma koşullarının belirlenmesi halinde yapı ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak enerji talebi oluşacağından Şirketimiz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanındaki serbest nizam yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında sadece yapı nizamının belirlenmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-6993950 sayılı yazısında; " Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, ilgi yazı ekinde belirtilen plan değişikliği yapılmak istenen alanın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 10.07.2025 tarih ve 3561791 kayıt sayılı raporundan anlaşılacağı üzere Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, ilgi yazı ekinde belirtilen plan değişikliği yapılmak istenen alanda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gereken taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olduğundan söz konusu alanda imar planı çalışmaları yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-7047180 sayılı yazısında; " Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, bahse konu ada numaralarında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 23.07.2025 tarih ve 3589726 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılan

yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazlara yönelik anılan imar planı değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-8073716 sayılı yazısında; " Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, tapunun 127 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacağı, söz konusu taşınmazlara ilişkin kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı ve eki belgeler incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, tapunun 127 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır. Müdürlüğümüzün 03.03.2026 tarihli inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, tapunun 127 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar da yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-8420626 sayılı yazısında; " Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 249 ada 1 parsel ile 2769 ada 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların dilekçe eki haritada sınırları belirtilen alanlarının herhangi bir tescilli sit veya koruma alanı sınırları içerisinde kaldığına ve/veya üzerinde herhangi bir tescilli kültür varlığı bulunduğuyla ilişkin herhangi bir bilgi veya belgeye rastlanılamamıştır.

Müdürlüğümüzün 02.06.2026 tarihli ve 4282028 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 249 ada 1 parsel ile 2769 ada 11 parsel numarasında kayıtlı

taşınmazların dilekçe eki haritada sınırları belirtilen alanlarında yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-139317 yazısında; " Bahse konu alanda Şehit Mehmet Ali Tosun Bulvarında içmesuyu ve kanalizasyon hattımız bulunmaktadır. Proje çalışmaları sırasında mevcutta bulunan hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup ayrıca planlama çalışmasında içmesuyu ve kanalizasyon hatlarının imar plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Yazınızda belirtildiği üzere söz konusu alanda yapılaşma koşulları Serbest Nizam olan taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik planlama çalışmasında herhangi bir sakınca görülmektedir. Ayrıca söz konusu alanda proje çalışması sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-136300 yazısında; " Yazınız ekinde gönderilen planlama sınırı içerisinde mevcut yollarda içmesuyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmaktadır. Proje çalışmaları sırasında mevcutta bulunan hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup ayrıca planlama çalışmasında içmesuyu ve kanalizasyon hatlarının imar plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Yazınızda belirtildiği üzere söz konusu alanda yapılaşma koşulları Serbest Nizam olan taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik planlama çalışmasında (kat adedi ve mülkiyet sınırlarında değişiklik yapılmamış hali ile) herhangi bir sakınca görülmemiştir. Ayrıca söz konusu alanda proje çalışması sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı

olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-136300 yazısında; İlgili yazı ile Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 127 Ada 1-2-3-4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacaktır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/ 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için tabiat varlığına ilişkin ve planlama faaliyetine esas kurum görüşümüze ihtiyaç duyulmaktadır.

Bahse konu alan civarında içme suyu ve kanalizasyon hattımız bulunmakta olup sayısal veri bulunmamaktadır. Çalışmalar sırasında personellerimiz ile koordineli çalışması uygun görülmektedir. 6360 sayılı yasa sonrası İdaremiz sorumluluğuna giren herhangi bir yapıya rastlanması durumunda idaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumuyla kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-80839916-045.01-175240 yazısında; İlgili (a) ile Aydın ili Efeler İlçesi Tepecik Mahallesinde bulunan 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parsel için kurum görüşümüz istenmiştir.

Efeler İlçesi Tepecik Mahallesinde bahse konu taşınmazların da içine girdiği ancak detayda ada parsel olarak belirtilmediği yukarıda ilgili (b), (c), (ç) sayılı yazılarımız ile verdiğimiz görüşler geçerliliğini korumakta olup aynı planlama alanında kalan 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parselin bulunduğu yollarda ve çevresinde içmesuyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmakta olup sayısal verileri bulunmamaktadır. Proje çalışmaları sırasında mevcutta bulunan hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi ve plan notlarına işlenmesi herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir, bu sebeple çalışmalar sırasında ilçe şefliği personeli ile koordineli çalışılması uygun görülmektedir. 6360 sayılı yasa sonrası İdaremiz sorumluluğuna giren herhangi bir yapıya rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumuyla kanalizasyona

bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir. ” şeklinde görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-I 3043557 sayılı yazısında; ” Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." tanımı yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir. 7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir. 7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri ve "8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz." uygulama hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle: 5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla % 20 'si kadar artıran plan

değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz” hükümleri yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde (1) İmar Planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere yapılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7, 00$ m. Yukarıdaki formülde; K= Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre) Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2= Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini ifade eder. c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. 7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır. ” hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliğinin, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onaylan alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 sayılı *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-12979382 sayılı yazısında; " Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." tanımı yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında; "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir. 7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir. 7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri ve "8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz." uygulama hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar arttıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz." hükümleri yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarım, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır v.b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m. Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre) Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini ifade eder, c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. 7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliğinin, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onaylan alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre

Düzeni Planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-15199144 sayılı yazısında; " İlgili dilekçede belirtilen Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 127 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir.",

"7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.",

"7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.[43]... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar arttıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde

hükümleri uygulanmaz.[45]" hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "imar planı değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde "(1) imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur..." hükümleri bulunmaktadır.

İlgi dilekçede konum bilgileri belirtilen alana ait konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında bulunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. " şeklinde görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-15199144 sayılı yazısında; " İlgili başvurudan özetle; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 ada, 1 parsel ve 2769 ada, 11 Parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması düşünüldüğü belirtilerek konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi dilekçede belirtilen Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 ada, 1 parsel ve 2769 Ada, 11 Parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alan" lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir."

"7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.",

"7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.[43]... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar artıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.[45]" hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi es astır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki

tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır, b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur... " hükümleri bulunmaktadır.

İlgi dilekçede konum bilgileri belirtilen alana ait konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. " şeklinde görüş belirtilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı – Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-78156733-504-328424 sayılı yazısında; " İlgide kayıtlı dilekçenize istinaden yapılan incelemede; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalar ve muhtelif parsel numaraları üzerinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile ilan edilen ve yürürlükte olan herhangi bir "Riskli Alan" veya Bakanlıkça belirlenen herhangi bir "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içinde kalmadığı, söz konusu taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamında ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" veya 5366 sayılı Kanun uyarınca "Yenileme Alanı" olarak belirlenmek üzere ilgili Belediye Başkanlığınca Bakanlığımıza teklif edilen ve bu yönde karar alınan herhangi bir alanda bulunmadığı, hususları tespit edilmiştir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı – Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-13416472-502.99-478685 sayılı yazısında; " İlgi yazınız ile ilimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 127 ada 1-2-3-4-5 parselleri kapsayan alanda, yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Değişikliği hazırlanacağı belirtilmiştir. Bu hususta 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında güncel tarihli kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 04.03.2026 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı, ayrıca kayıtlı riskli yapı tespitinin mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir...)" hükmü ve 12. fıkrası "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığımızca yetki devri yapılmamış ise planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda ise bahse konu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı – Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-13416472-502.99-533419 sayılı yazısında; " İlgili dilekçeniz ile, Aydın ili, Efeler ilçesi, tapunun Tepecik Mah., 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parseller için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılacağı belirtilerek söz konusu alan için 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 18.05.2026 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası; "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel

tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.(...)" hükmü ve 12. fıkrası; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya idareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığımızca yetki devri yapılmamış ise planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir. şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 2025.2100.01 /E.1392 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 2025.2100.01 /E.1382 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 2026.2100.01 /E.92667 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 22.05.2026 tarih ve 2026.2100.01 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045.01-268304 Sayılı yazısında; "Bahsi geçen planda 20 metre görünen yol, Şehit Piyade Er Mehmet Alp Tosun Bulvarı Daire Başkanlığımız sorumluluğundadır. Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki bulvara ait genişlik, çekme mesafeleri, kaldırım mesafeleri ve kotları korunarak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045.01-267030 Sayılı yazısında; " Bahse konu yazınız incelenmiş olup, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalar ve muhtelif parseller ve çevresinde yer alan Köşk Caddesi, Karacasu Caddesi, Söğütlükuyu Caddesi, Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı Daire Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045-312531 Sayılı yazısında; " İlgili yazıda; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 127 ada 1-2-3-4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlanacağı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1 / 100.000 Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için tabiat varlığına ilişkin ve planlama faaliyetine esas kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazınız incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045.01-326262 Sayılı yazısında; " İlgili yazıda; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 Ada 1 Parsel ve 2769 Ada 1 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında yapılaşma koşulları Serbest Nizam olarak belirlenen alanların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacağı, söz konusu planlama çalışmasına ilişkin alman kurum görüşleri, ekli DVD içerisinde sunulduğu, ancak taşınmazların plan sınır içerisinde kalan ve dosya ekinde işaretli alanlar için ilave kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için tabiat varlığına ilişkin ve planlama faaliyetine esas kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu, T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi ve TC. Efeler Belediyesine sunulmak üzere söz konusu planlama faaliyetine ilişkin kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazınız incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-267848 sayılı yazısında; Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 153, 140, 133, 135, 136 Adalar ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda," şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-266383 sayılı yazısında; " Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 188, 189, 190, 191, 192, 193 Adalar ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda," şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-312348 sayılı yazısında; " Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 127 Ada 1-2-3-4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

Bahse konu parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasıyla ilgili olarak nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-326406 sayılı yazısında; " İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 249 Ada 1 Parsel ile 2769 Ada 11 Parselin yapılaşma koşullarının serbest nizam olarak belirlendiği belirtilerek yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 249 Ada 1 Parsel ile 2769 Ada 11 Parselin yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması” şeklinde görüş belirtilmektedir.

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda; planlama alanının elektrik, içmesuyu, kanalizasyon, ulaşım, altyapı, kültür varlıkları, çevre düzeni planı, afet riski, kentsel dönüşüm ve teknik altyapı açısından mevcut mevzuatlar kapsamında herhangi bir sakınca taşımadığı, ancak uygulama aşamasında ilgili kurum görüşlerinde belirtilen şart ve hükümler doğrultusunda işlem yapılması gerektiği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; mevcut elektrik, içmesuyu ve kanalizasyon hatlarının korunmasına ilişkin hükümler, kültür varlıklarına rastlanması halinde izlenecek yasal süreçler, ulaşım ve yol güvenliğine ilişkin Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunluluğu, altyapı etki değerlendirmesi gerektiren durumlar ile üst ölçek plan kararları ve meri mevzuat hükümleri, uygulama imar planı değişikliği plan notlarına ve plan raporuna işlenmiştir.

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda; plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak, sosyal ve teknik altyapı dengesini olumsuz etkilemeyecek şekilde, yalnızca yapı nizamının belirlenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, ilgili mevzuat hükümleri ve kamu yararı doğrultusunda oluşturulmuştur.

5. JEOLJİK YAPI

Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen veriler doğrultusunda yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. İnceleme alanının Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) birimleri üzerinde yer aldığı, bu birimlerin eğim değerlerinin %0–10 arasında değiştiği, yer yer taşıma gücü problemlerinin bulunduğu ve “düşük–orta–yüksek” şişme potansiyeline sahip olduğu belirlenmiştir. Bu özellikler nedeniyle planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) – Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

Onaylı rapora göre;

“ XII.1. Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar:

İnceleme alanında Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) 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 Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzeysel suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sivilaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sivilaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sivilaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır." şeklinde belirtilmektedir.

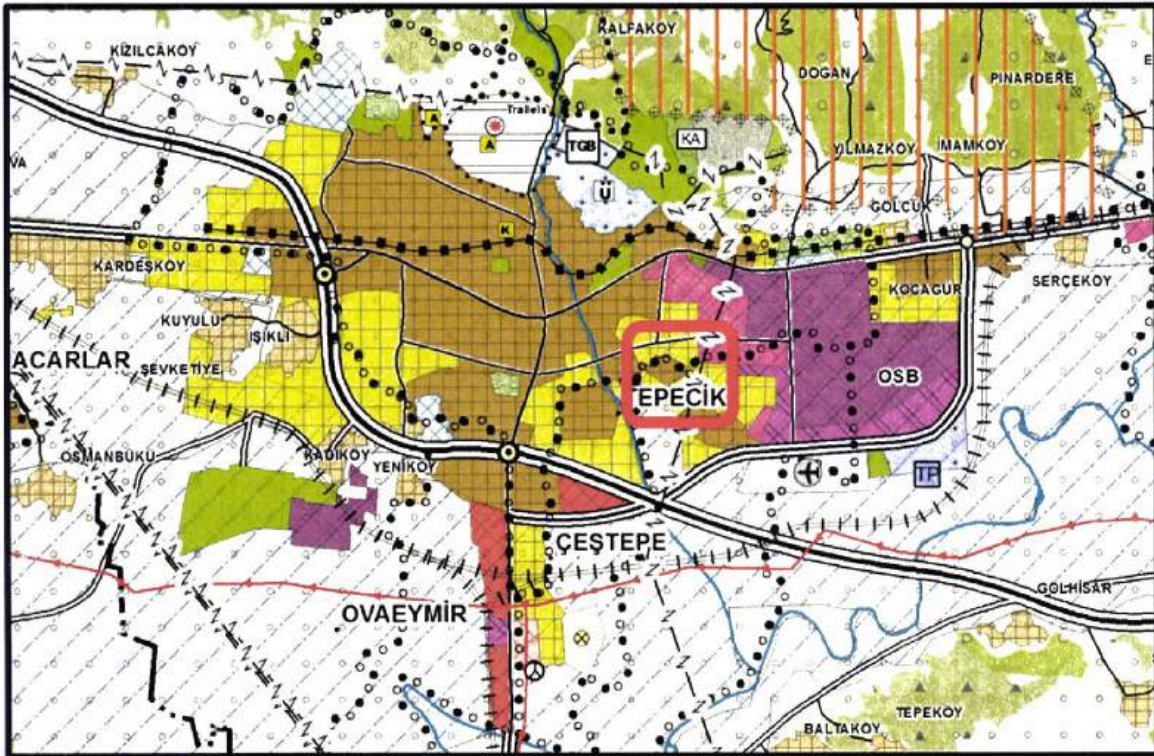
Aydın ili, Efeler ilçesi Büyükşehir Belediyesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlatılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan sonuç ve öneriler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

6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

6.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

Aydın İli ve yakın çevresini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Aydın–Muğla–Denizli Çevre Düzeni Planı, 25.08.2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan kapsamında, planlama alanının bulunduğu bölge “Kentsel Yerleşik Alan / Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenmiştir.

Üst ölçekli çevre düzeni planında alınan bu karar doğrultusunda; alanın kentsel gelişime açık olduğu, konut ve kentsel kullanım fonksiyonlarını destekleyecek şekilde gelişmesinin öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, üst ölçekli plan kararları ile çelişmemekte olup, çevre düzeni planında öngörülen kentsel gelişme kararlarıyla uyumlu olarak ele alınmıştır.



Görsel 4: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre Düzeni Planı'nın Genel Hükümleri uyarınca, bu plandan doğrudan uygulama yapılamamakta olup, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli planlar aracılığıyla; doğal, yapay ve yasal eşikler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda kesinleştirilmesi esastır. Bu çerçevede, planlama alanına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve düzenlenmesi görevi alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarına bırakılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, çevre düzeni planında öngörülen kentsel gelişme kararlarını destekleyici nitelikte olup; üst ölçekli planın ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak herhangi bir hüküm içermemektedir. Plan değişikliği, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, alanın mevcut kentsel dokusu, çevresel koşulları ve planlama ilkeleri gözetilerek hazırlanmıştır.

Bu kapsamda yapılan planlama çalışması; çevre düzeni planında tanımlanan kentsel gelişme yaklaşımı doğrultusunda, alanın mevcut yapılaşma sorunlarını gidermeye, plan bütünlüğünü sağlamaya ve uygulamada karşılaşılan belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yönelik olarak değerlendirilmiştir.

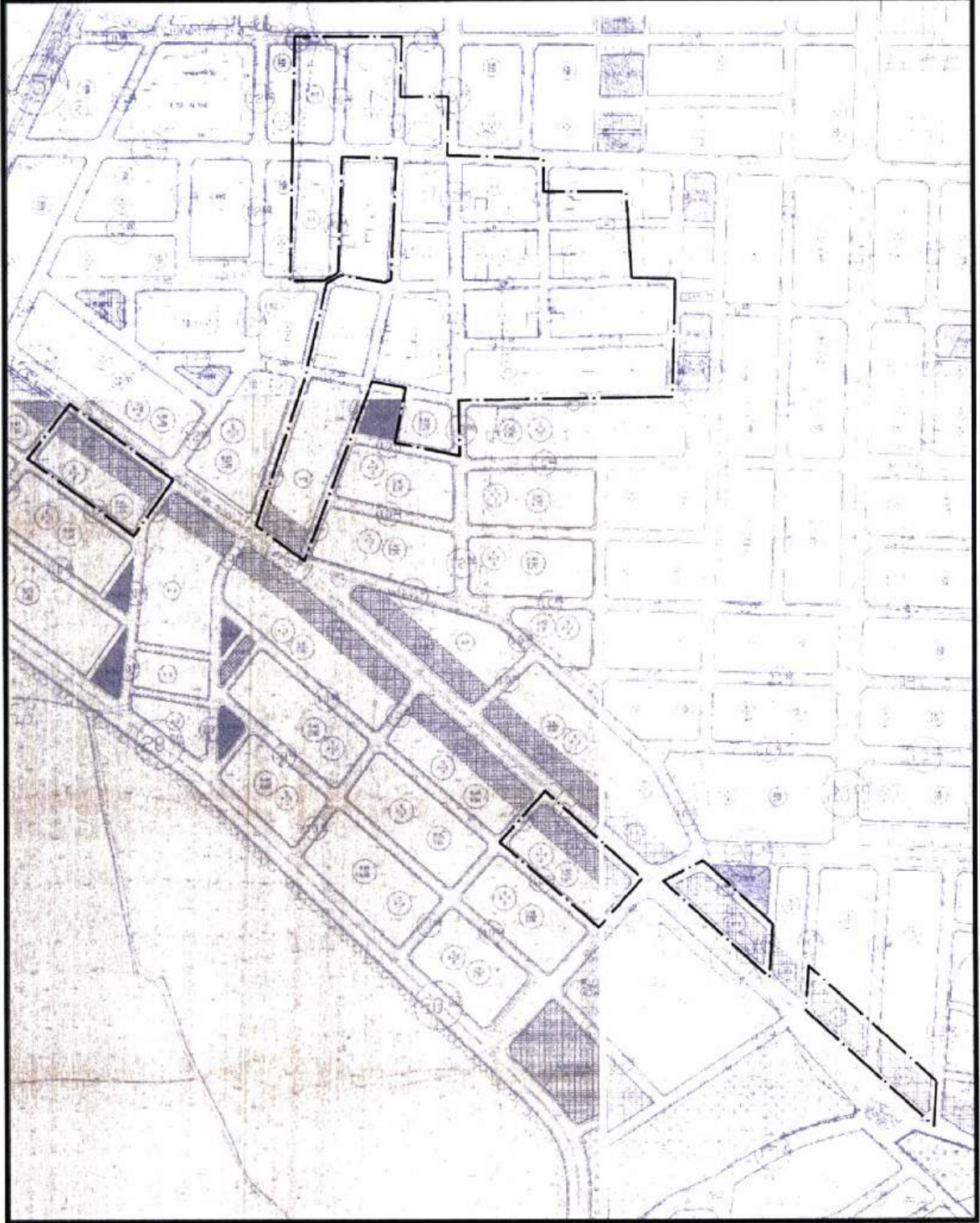
6.2. Mevcut Uygulama İmar Planı

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135** ada 13-14-15-16-17-18 parseller, **249** ada 1 parsel, **2769** ada 11 parsel ve **136** ada 16-19-31 parsellere kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı **01.07.2005** tarih ve **15** sayılı **Tepecik Belediye Meclis Kararı** ile onaylanmıştır.

Mevcut uygulama imar planında; konut adalarının yapılaşma koşulları genel olarak **Serbest Nizam – 3 Kat** şeklinde belirlenirken, Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarından cephe alan imar adalarında yapılaşma koşulunun **Serbest Nizam – 3 Kat ticaret olarak belirlendiği görülmektedir**. Bununla birlikte, planlama alanı içerisinde yer alan **127** ada için yapılaşma koşulları **TAKS: 0.40 / KAKS (Emsal): 1.20** olarak tanımlanmıştır, ancak kat yüksekliği belirtilmemiştir.

Mevcut Uygulama İmar Planında belirlenen Plan Notları ise şu şekildedir:

- ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- BİNALARDA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.
- YOL, MEYDAN, OTOPARK GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- İKİ KATTAN DAHA YÜKSEK BİNALARDA ZEMİN EMNİYETİ SAĞLANMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.
- ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ MEVCUT VE YAPILACAK YAPILARDA "KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIMI İŞLETME VE TESİSİNE DAİR TALİMATNAME" UYGULANACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT TERCİHLİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. DİĞER KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- ÇİFT CEPHELİ PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ DAHA GENİŞ YOLDAN VERİLECEKTİR.
- S KOŞULU YAPI ADALARINDA PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK YAPI YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA MAX 2m YAKLAŞABİLİR. YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA 200m²DEN KÜÇÜK PARSEL İHDAS EDİLEMEZ. 200 M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKS:0.80DİR. ANCAK ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80M² DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2MDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA 80M²YE TAMAMLANIR.
- YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PLAN, PLAN NOTLARI İLE GEÇERLİDİR.



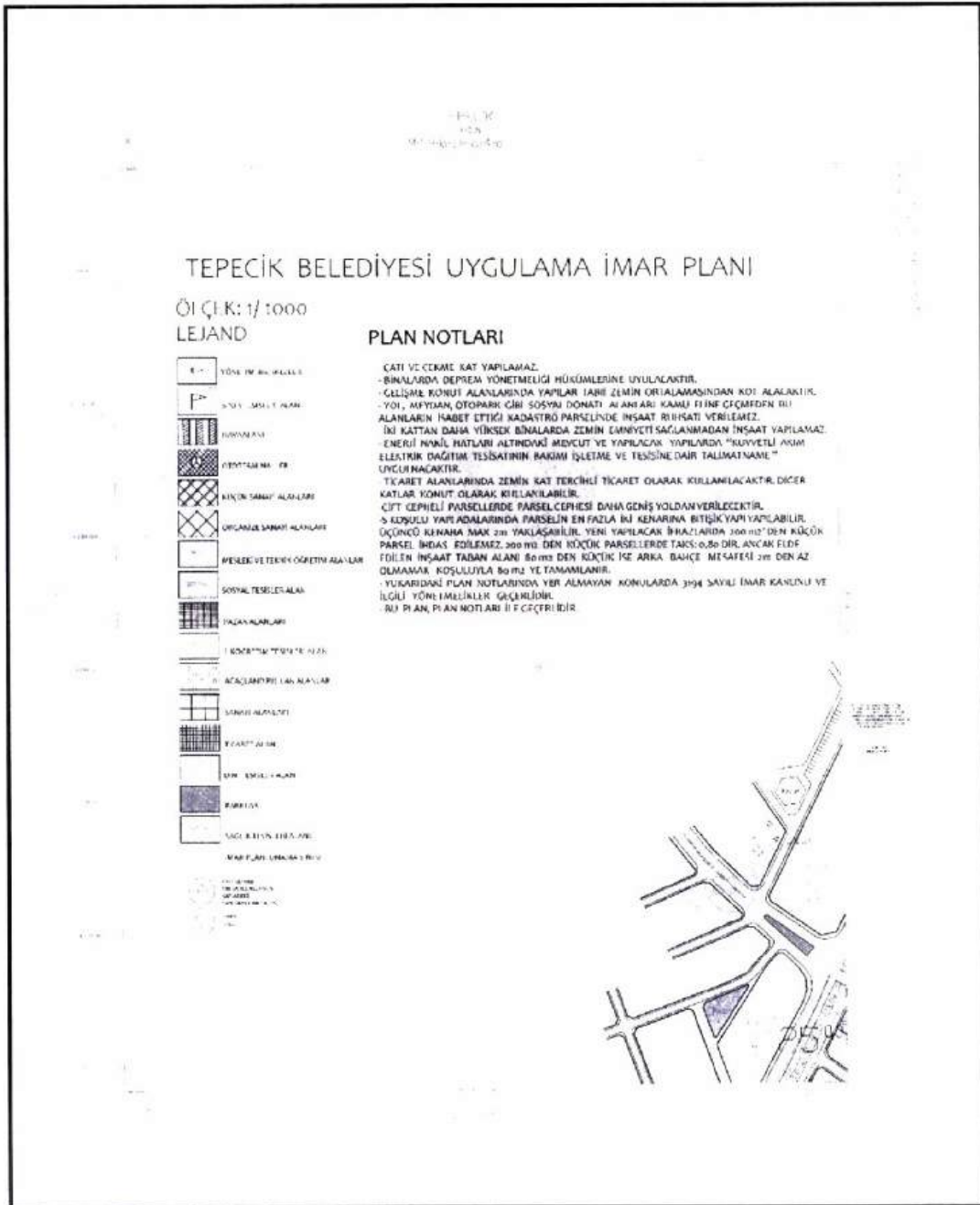
Görsel 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Mevcut uygulama imar planı ve plan notları birlikte incelendiğinde; söz konusu planın onaylandığı dönemin planlama anlayışı, mevzuat koşulları ve alandaki mevcut yapılaşma durumu dikkate alınarak hazırlandığı, plan ve plan notlarının da o dönemdeki ihtiyaçlar ve mevcut durum doğrultusunda oluşturulduğu anlaşılmaktadır.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Ancak mevcut plan kararlarında yer alan “Serbest Nizam” yapılaşma koşulu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde yapılan değişiklikler sonrasında uygulamada belirsizliklere neden olmakta; yapı düzenine ilişkin net tanımlar içermemesi sebebiyle imar durumu düzenlenememekte ve ruhsat süreçlerinde aksaklıklar yaşanmaktadır. Bu durum, parsel bazında yapılaşma hakkının fiilen kullanılmamasına yol açarak, alan genelinde konut üretiminin yapılamamasına neden olmaktadır.

Bu çerçevede mevcut uygulama imar planı kararlarının, güncel mevzuat hükümleri ile uyumlu hale getirilmesi ve yapılaşma düzeninin netleştirilmesi ihtiyacı doğmuştur.



Görsel 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Lejantı (Mevcut)

6.3. Analizler

Planlama alanının mevcut fiziksel ve mekânsal yapısının ortaya konulabilmesi amacıyla ayrıntılı saha çalışmaları ve sayısallaştırma işlemleri gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda alanın mevcut durumunu bütüncül olarak değerlendirebilmek adına arazi kullanımı, yapı ruhsat durumu, kat adedi, doluluk-boşluk durumu, parsel cephesi ve yapı durumu olmak üzere altı farklı başlık altında analiz çalışmaları hazırlanmıştır. Söz konusu analizler ile planlama alanındaki mevcut yapılaşma karakteri, kullanım biçimleri, mekânsal yoğunluk, yapı stokunun niteliği ve kentsel dokuya ilişkin veriler ortaya konularak planlama kararlarına altlık oluşturacak mevcut durum değerlendirmesi yapılmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan analizler genel olarak değerlendirildiğinde; Planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; alanın ağırlıklı olarak "Konut Alanı" ve "Ticaret" fonksiyonunda (üst katlarda konut olarak kullanılabilir) kullanımlarından oluştuğu görülmektedir. Arazi kullanım kararlarının, kentin yerleşik dokusu içerisinde şekillendiği ve planlama alanının çevresinde yer alan mevcut yapılaşma karakteri ile bütünlük gösterdiği tespit edilmiştir.

Planlama alanında toplam 23 ada ve 218 parsel bulunmaktadır. Arazi kullanım grafiği incelendiğinde, planlama alanının büyük bir bölümünün konut alanı (%58.9) olarak kullanıldığı görülmektedir. Ticaret alanları %9.9 oranında yer alırken, yeşil alanlar %1.8 ve yollar 29.4 oranında yer almaktadır. Bu durum, alanda konut kullanımının baskın olduğunu ortaya koymaktadır.

Elde edilen veriler, planlama alanında **konut kullanımının baskın bir fonksiyon** olduğunu açıkça ortaya koyarken, ticaret alanlarının daha çok ana ulaşım aksları boyunca konumlandığını göstermektedir. Yeşil alanların toplam alan içerisindeki oranının sınırlı olması, alanın yerleşik kentsel doku karakteri taşıdığını ve mevcut plan kararlarının ağırlıklı olarak konut odaklı gelişimi yönlendirdiğini ortaya koymaktadır.

Planlama alanında yer alan 218 adet parselde 39 adedi ruhsatlı, 100 adedi ruhsatsız olmak üzere 139 adet yapı bulunmaktadır. Ruhsat analizi paftası ve grafik verileri birlikte değerlendirildiğinde; planlama alanında yer alan parsellerin %17,88 inin ruhsatlı, **%45.87sinin ise ruhsatsız** olduğu görülmektedir. Bu dağılım, planlama alanında mevcut yapılaşmanın önemli bir bölümünün **ruhsatsız olarak** geliştiğini ortaya koymaktadır.

Ruhsatlı yapıların ağırlıklı olarak ana ulaşım akslarına cepheli parsellerde ve ticaret + konut kullanımının yoğunlaştığı alanlarda yer aldığı; ruhsatsız yapılaşmanın ise özellikle iç kesimlerde ve parsel bazında düzensiz gelişim gösteren alanlarda yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Bu durum, mevcut imar planı kararlarının sahadaki uygulamalarla tam olarak örtüşmediğini ve yapılaşma koşullarına ilişkin belirsizliklerin ruhsatlandırma süreçlerini olumsuz etkilediğini göstermektedir.

Planlama alanında yapılan doluluk–boşluk analizi sonucunda; alanın **kısmen yapılaşmış, kısmen gelişimini sürdüren** bir kentsel dokuya sahip olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında bulunan toplam 218 adet parselin 139 adedinin dolu olduğu tespit edilmiştir. **Buradan hareketle alandaki parsellerin %63 ünün dolu, %37 sinin ise boş** olduğu görülmekte olup, mevcut yapıların yoğunlaştığı dolu parseller ile henüz yapılaşmaya konu olmamış boş parsellerin bir arada bulunduğu anlaşılmaktadır.

Doluluk–boşluk dağılımı incelendiğinde; yapılaşmanın belirli akslar ve adalar üzerinde yoğunlaştığı, bazı adalarda ise yapılaşma sürecinin henüz başlamadığı veya sınırlı düzeyde kaldığı görülmektedir. Bu durum, planlama alanında **parsel bazlı ve zamana yayılan bir gelişim sürecinin** yaşandığını ortaya koymaktadır. Mevcut dolu parseller, alanın altyapı, ulaşım ve sosyal donatı olanaklarından aktif olarak yararlanırken; boş parseller, plan kararları doğrultusunda **kontrollü ve bütüncül kentsel gelişim** açısından önemli bir alan niteliği taşımaktadır.

Planlama alanında yer alan mevcut yapıların fiziksel durumları; **arazi çalışmaları sırasında yapılan gözlemsel incelemeler ve yapıların genel görünümü dikkate alınarak** iyi, orta ve kötü olmak üzere üç ana grupta değerlendirilmiştir. Yapı durum analizi paftasında da görüldüğü üzere, alandaki yapı stoğu fiziksel kalite açısından heterojen bir yapı sergilemektedir.

İyi durumda olan yapılar; bakımlı, aktif olarak kullanılan ve güncel kullanım ihtiyaçlarını karşılayan nitelikte olup, büyük ölçüde mevcut imar planı kararları ile uyumlu yapılaşmalardan oluşmaktadır. Bu yapılar, alanın mevcut yerleşik dokusunu temsil etmekte ve kısa vadede yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır.

Orta durumda olan yapılar; yapısal olarak kullanılabilir durumda olmakla birlikte, **cephe ve donatı unsurları açısından** kısmi bakım ve yenileme gereksinimi göstermektedir. Bu yapı grubu, zaman içerisinde müdahale edilmediği takdirde fiziksel kalitesini yitirme riski taşıyan ve dönüşüm potansiyeli bulunan yapı stokunu oluşturmaktadır.

Kötü durumda olan yapılar ise; ekonomik ve fiziksel ömrünü büyük ölçüde tamamlamış, bakım ve onarım ihtiyacı yüksek olan, mevcut kentsel doku içerisinde yenilenme ve dönüşüm gereksinimi en yüksek yapı grubunu temsil etmektedir. Bu yapılar, kentsel yenileme ve planlama müdahaleleri açısından öncelikli alanlar olarak değerlendirilmektedir.

Yapı durumlarının mekânsal dağılımı incelendiğinde; yapı kalitesinin adalar ve parseller arasında farklılık gösterdiği, bu durumun ise yapılaşmanın **farklı dönemlerde ve farklı yapım teknikleriyle** gerçekleşmiş olmasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Bu çeşitlilik, planlama alanında homojen bir yapı dokusunun bulunmadığını, buna karşın **kontrollü dönüşüm ve yenileme müdahaleleriyle mekânsal kaliteyi artırmaya yönelik önemli bir potansiyel** bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Yapı durumu analizi paftası ve grafik verileri birlikte değerlendirildiğinde; planlama alanındaki yapıların **%61'inin iyi durumda, %36'sının orta durumda, %3'ünün kötü durumda** olan yapı grubunda yer aldığı görülmektedir. Bu dağılım, planlama alanında yapı stokunun ağırlıklı olarak kullanılabilir nitelikte olduğunu, ancak belirli bir bölümünde **yenilenme ve iyileştirme ihtiyacının** bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Planlama alanı ve çevresi gerek plan kararları gerekse ruhsatlı yapılaşmalar açısından incelendiğinde bölgede ağırlıklı olarak ayırık ve yarı bitişik yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiştir.

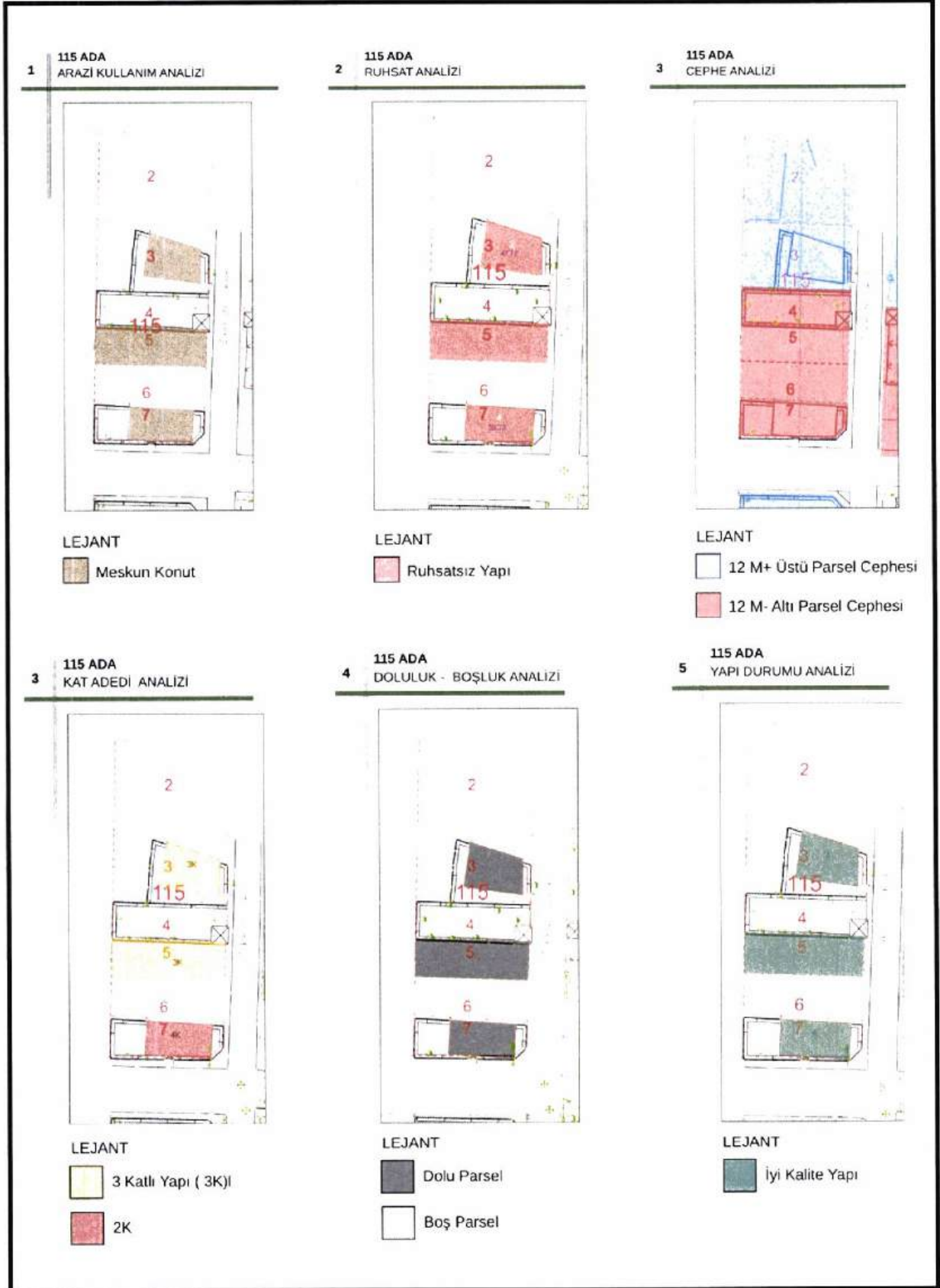
Bu nedenle; Planlama alanında yer alan parseller, yapılaşma koşullarını doğrudan etkileyen **cephe genişliği** kriteri kapsamında analiz edilmiştir. Bu doğrultuda parseller, **cephe genişliği 12 m ve üzeri** olanlar (Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği uyarınca ayırık yapı nizamı için gerekli olan minimum parsel cephesi genişliği) ile **12 m'nin altında kalanlar** olmak üzere iki ana grupta değerlendirilmiştir.

Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliği 6. Maddesinde yer alan parsel genişliklerine ilişkin hükümlerde; konut ve ticaret bölgelerinde 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde ayırık nizamda yan bahçe mesafeleri + (6.00) metreden az olamaz hükmü yer almaktadır. Yine aynı yönetmeliğin bahçe mesafelerine ilişkin 23. Maddesinde yan bahçe mesafesinin en az 3 metre olacağı belirtilmekte olup, bu kapsamda ayırık nizam yapılaşma için minimum 12 metre parsel genişliğinin gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede **12 metre cephe genişliği**, parsel üzerinde uygulanabilecek yapı tipini ve imar haklarını doğrudan etkileyen **kritik bir eşik değer** olarak kabul edilmiştir. Parsel cephe analizi paftası ve grafik verileri birlikte değerlendirildiğinde; planlama alanındaki parsellerin **%74'ünün 12 m'nin altında cephe genişliğine**, yalnızca **%26'sının ise 12 m ve üzeri cephe genişliğine** sahip olduğu görülmektedir. Bu dağılım, planlama alanında **cephe genişliği açısından belirgin bir yetersizlik** bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Planlama alanında yapılan çalışmalar sonucu kat adetlerinin alan içerisindeki dağılımı incelendiğinde; **3 katlı yapıların %42'lik oran ile en büyük paya sahip olduğu**, bunu **%35 oran ile 2 katlı, %20 oran ile 1 katlı ve %3 oran ile 4 katlı yapıların** izlediği görülmektedir. Bu dağılım, planlama alanında yapılaşmanın ağırlıklı olarak **düşük ve orta katlı** bir yerleşim karakteri gösterdiğini ortaya koymaktadır.

Kat adedi analizine göre, mevcut uygulama imar planında öngörülen yapılaşma koşullarının sahadaki fiili durumla büyük ölçüde örtüştüğü; ancak yapı nizamının net tanımlanmamış olması nedeniyle; öneri plan değişikliği kapsamında kat adedi korunarak, yapılaşma düzeninin daha net ve uygulanabilir hale getirilmesi hedeflenmektedir.



Görsel 7: 115 Ada Analizleri

Planlama alanı içerisinde yer alan 115 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 numaralı parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, cephe koşulları, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve yapılaşma özellikleri açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu parseller üzerinde toplam 3 adet yapı bulunduğu, mevcut yapıların ruhsatsız olduğu ve bu yapılardan 2 adedinin 3 katlı, 1 adedinin ise 4 katlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca 115 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin yürürlükteki mevzuat kapsamında asgari cephe koşullarını sağladığı belirlenmiştir. Parsellerin tevhit olanakları değerlendirildiğinde, mevcut yapılaşma durumu da dikkate alınarak 115 ada 4, 5, 6 ve 7 numaralı parsellerin tek başlarına cephe koşullarını sağlayamadıkları görülmüştür. Bu nedenle planlama çalışmasında 115 ada 6 ve 7 numaralı parseller birlikte değerlendirilerek bir yapı kitlesi, 115 ada 4 ve 5 numaralı parseller ise birlikte değerlendirilerek ayrı bir yapı kitlesi oluşturulmuştur. 115 ada 2 ve 3 numaralı parseller ise bağımsız olarak cephe koşullarını sağladığından, yapı kitleleri her bir parsel bünyesinde ayrı ayrı oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde yer alan 126 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda adada toplam 23 parsel bulunduğu, 6 parselin boş durumda olduğu, 15 ve 16 numaralı parsellerin ticaret + konut kullanımında olduğu, diğer parsellerin ise konut kullanımında olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşma incelendiğinde, ada genelinde toplam 18 adet yapı bulunduğu belirlenmiştir. Bu yapılardan 7 adedinin ruhsatlı, 11 adedinin ise ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Kat adetleri bakımından yapıların 1 adedinin 1 katlı, 6 adedinin 2 katlı, 5 adedinin 3 katlı ve 3 adedinin 4 katlı olduğu görülmektedir. Bu durum, ada içerisinde farklı yoğunluk ve yapılaşma karakterine sahip, konut ağırlıklı ancak yer yer ticaret + konut kullanımı içeren bir doku oluştuğunu göstermektedir.

Parsellerin cephe koşulları açısından yapılan değerlendirmede, mevcut yapılaşma ve parsel düzeninin yürürlükteki imar mevzuatı kapsamında öngörülen asgari cephe şartlarını büyük ölçüde sağlayamadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama çalışmasında, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla yapı kitleleri oluşturulurken ruhsatlı yapılar esas alınmış, mevcut yasal yapılaşma durumu referans kabul edilmiştir.

Mevcut ruhsatlı yapının Serbest Nizam yapılaşma koşuluna göre ön bahçe mesafesi bırakılmadığı görülmektedir. Bununla birlikte arazi çalışmaları sırasında yapı durumu orta kalite olarak gözlemlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatları kapsamında ön bahçe mesafesinin oluşturulmasının, sokak silüeti ve yakın çevrede standart bir yapılaşma düzeni sağlanması açısından önemli olduğu değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, ruhsatlı yapı mevcut durumu dikkate alınmakla birlikte imar planlarının geleceğe yönelik tasarım niteliği de göz önünde bulundurularak, kitle oluşturma çalışmalarında ön bahçe mesafesi **5.00 m** olarak öngörülmüştür. Böylece ada genelinde konut ve ticaret + konut kullanımının devamlılığı korunarak, planlı, dengeli ve mevzuata uygun bir yapılaşma kurgusunun oluşturulması hedeflenmiştir.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 8: 116 Ada Analizleri

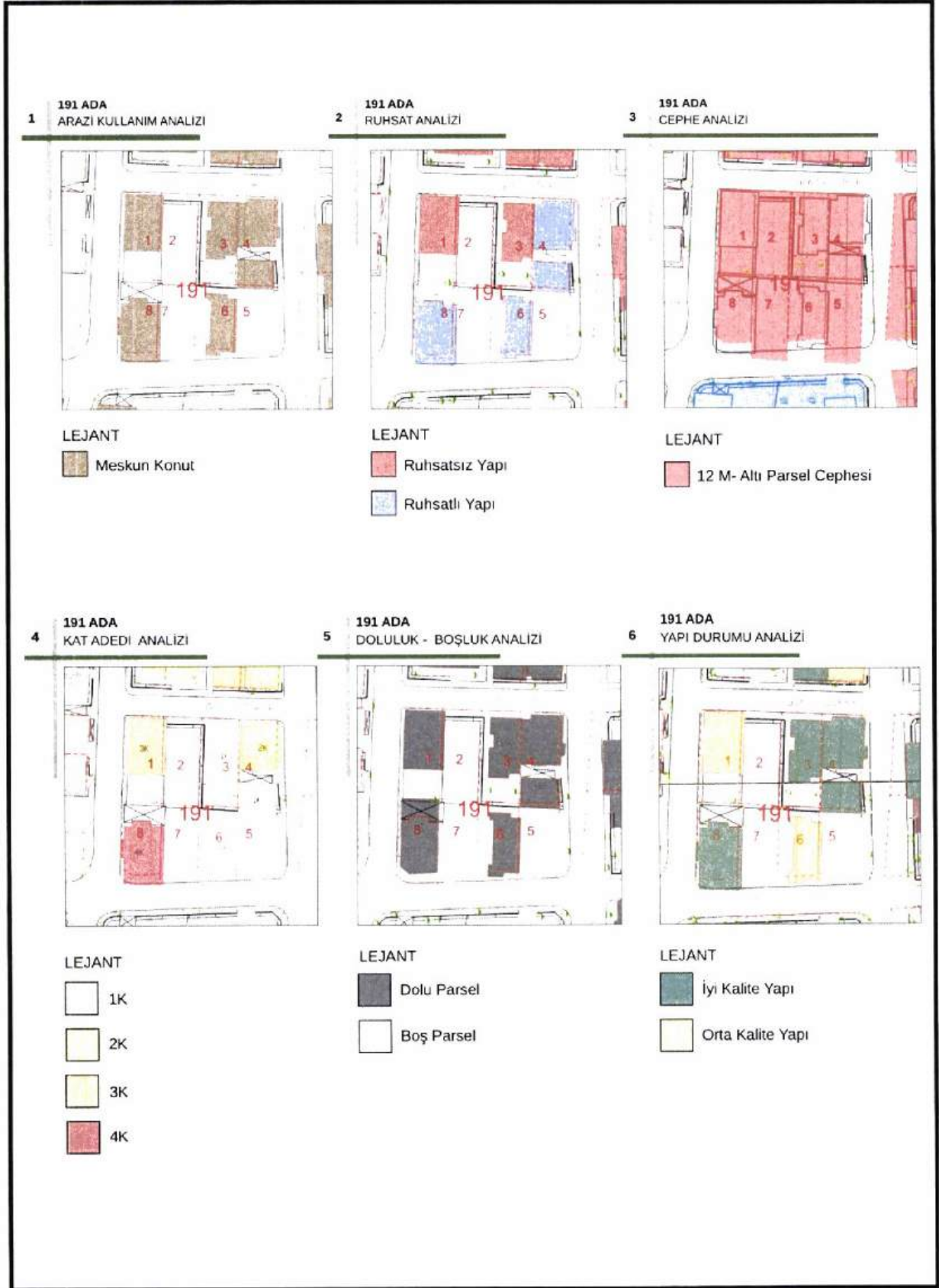


Görsel 9: 190 Ada Analizleri

Planlama alanı içerisinde yer alan 190 ada 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10 ve 13 numaralı parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, cephe koşulları, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve yapılaşma özellikleri açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu parsellerde arazi kullanımının konut niteliğinde olduğu, 4 parselin yapılaşmış durumda, 4 parselin ise boş olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumda parseller üzerinde toplam 3 adet yapı bulunmakta olup, bu yapılardan 2 adedi 2 katlı, 1 adedi ise 3 katlıdır. Ayrıca mevcut yapıların ruhsatsız olduğu belirlenmiştir. Parsellerin yapılaşma koşulları incelendiğinde, hiçbir parselin tek başına yürürlükteki mevzuat kapsamında öngörülen asgari cephe şartlarını sağlayamadığı görülmüştür. Bu nedenle planlama çalışmasında, yapılaşma koşullarının sağlanabilmesi ve uygulanabilir yapı adalarının oluşturulabilmesi amacıyla tevhit olanakları değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda 190 ada 5 ve 6 numaralı parseller birlikte değerlendirilerek bir yapı kitlesi, 190 ada 7 ve 8 numaralı parseller birlikte değerlendirilerek ikinci bir yapı kitlesi, 190 ada 1 ve 10 numaralı parseller birlikte değerlendirilerek üçüncü bir yapı kitlesi ve 190 ada 3 ile 13 numaralı parseller birlikte değerlendirilerek dördüncü bir yapı kitlesi oluşturulmuştur. Bu doğrultuda, mevcut parsel yapısı ve yapılaşma durumu dikkate alınarak cephe yetersizliğinden kaynaklanan planlama sorunlarının giderilmesi, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve imar mevzuatına uygun yapılaşma koşullarının oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde yer alan 191 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda adada toplam 8 parsel bulunduğu, arazi kullanımının ağırlıklı olarak konut fonksiyonunda olduğu ve parsellerin 6 adedinin yapılaşmış, 2 adedinin ise boş durumda olduğu tespit edilmiştir. Mevcut yapılaşma incelendiğinde, adada toplam 6 adet yapı bulunduğu, bu yapılardan 4 adedinin ruhsatlı, 2 adedinin ise ruhsatsız olduğu belirlenmiştir. Kat adetleri bakımından değerlendirildiğinde ise yapıların 3 adedinin 1 katlı, 1 adedinin 2 katlı, 1 adedinin 3 katlı ve 1 adedinin 4 katlı olarak inşa edildiği görülmüştür. Bu durum, ada içerisinde farklı yoğunluklarda gelişmiş bir konut dokusunun bulunduğunu ortaya koymaktadır. Ruhsatlı yapıların ön bahçesiz yapıldığı görülmektedir.

Parsellerin yapılaşma koşulları incelendiğinde, mevcut parsel yapılarının tek başlarına yürürlükteki mevzuat kapsamında öngörülen asgari cephe koşullarını sağlayamadıkları tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama çalışmasında, yapılaşma bütünlüğünün korunması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla yapı kitleleri oluşturulurken ruhsatlı yapıların konumları, yapı yaklaşma mesafeleri ve oluşturdukları yerleşim düzeni esas alınmıştır. Parsellerin cephe koşulları açısından yapılan değerlendirmede, mevcut yapılaşma ve parsel düzeninin yürürlükteki imar mevzuatı kapsamında öngörülen asgari cephe şartlarını büyük ölçüde sağlayamadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama çalışmasında, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla yapı kitleleri oluşturulurken ruhsatlı yapılar esas alınmış, mevcut yasal yapılaşma durumu referans kabul edilmiştir. Mevcut ruhsatlı yapının Serbest Nizam yapılaşma koşuluna göre ön bahçe mesafesi bırakılmadığı görülmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatları kapsamında ön bahçe mesafesinin oluşturulmasının, sokak silüeti ve yakın çevrede standart bir yapılaşma düzeni sağlanması açısından önemli olduğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ruhsatlı yapı mevcut durumu dikkate alınmakla birlikte imar planlarının geleceğe yönelik tasarım niteliği de göz önünde bulundurularak, kitle oluşturma çalışmalarında ön bahçe mesafesi **5.00 m** olarak öngörülmüştür.



Görsel 10: 191 Ada Analizleri



Görsel 11: 192 Ada Analizleri

Planlama alanı içerisinde yer alan 192 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda adada toplam 12 parsel bulunduğu, yapılaşmanın ağırlıklı olarak konut kullanımı doğrultusunda geliştiği tespit edilmiştir.

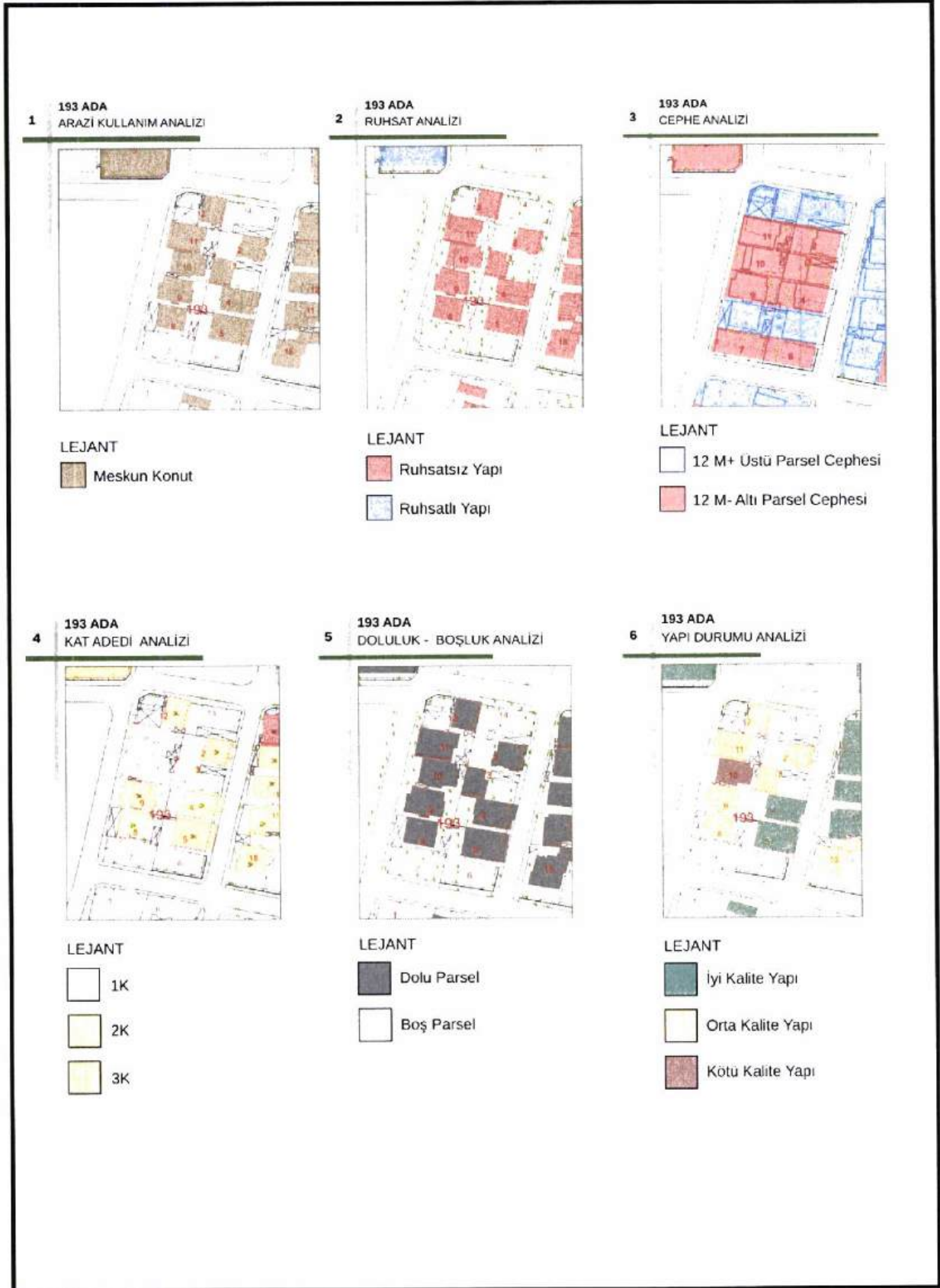
Mevcut yapılaşma incelendiğinde, ada genelinde toplam 8 adet yapı bulunduğu belirlenmiştir. Bu yapılardan 1 adedi ruhsatlı, 6 adedi ise ruhsatsız olarak tespit edilmiştir. Ayrıca adada yer alan 3 parselin boş durumda olduğu görülmektedir. Kat adetleri bakımından yapıların 4 adedinin 2 katlı, 3 adedinin 3 katlı ve 1 adedinin 4 katlı olduğu görülmektedir. Bu durum, ada içerisinde farklı yoğunluk değerlerine sahip, ancak genel olarak düşük-orta yoğunlukta gelişmiş bir konut dokusunun varlığını göstermektedir.

Parsellerin cephe koşulları açısından yapılan değerlendirmede, mevcut parsel yapılarının yürürlükteki imar mevzuatı kapsamında öngörülen asgari cephe şartlarını büyük ölçüde sağlayamadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama çalışmasında, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla yapı kitleleri oluşturulurken ruhsatlı yapı esas alınmış, mevcut yasal yapılaşma düzeni referans kabul edilmiştir. Böylece ada genelinde planlı, dengeli ve mevzuata uygun bir yapılaşma kurgusunun oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan 193 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda adada toplam 12 parsel bulunduğu, arazi kullanımının konut fonksiyonunda olduğu, 3 parselin boş durumda bulunduğu ve 9 parsel üzerinde yapılaşma olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşma incelendiğinde, ada genelinde toplam 9 adet yapı bulunduğu belirlenmiştir. Bu yapılardan 1 adedinin ruhsatlı, 8 adedinin ise ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Kat adetleri bakımından yapıların 3 adedinin 1 katlı, 2 adedinin 2 katlı ve 4 adedinin 3 katlı olduğu görülmektedir. Bu durum, ada içerisinde farklı yoğunluk ve yapılaşma karakterine sahip, ancak genel olarak konut kullanımı ağırlıklı bir doku oluştuğunu göstermektedir.

Parsellerin cephe koşulları açısından yapılan değerlendirmede, mevcut parsel yapılarının yürürlükteki imar mevzuatı kapsamında öngörülen asgari cephe şartlarını sağlayamadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle planlama çalışmasında, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla yapı kitleleri oluşturulurken ruhsatlı yapı esas alınmış, mevcut yasal yapılaşma durumu referans kabul edilmiştir. Böylece ada genelinde konut kullanımının devamlılığı korunarak, planlı, dengeli ve mevzuata uygun bir yapılaşma kurgusunun oluşturulması hedeflenmiştir.



Görsel 12: 193 Ada Analizleri



Görsel 13: 104 Ada Analizleri

104 ada üzerinde yer alan parsellerin mevcut durum analizleri incelendiğinde, adada toplam 12 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Arazi kullanımının ağırlıklı olarak konut fonksiyonunda geliştiği görülmektedir. Doluluk-boşluk analizi kapsamında parsellerin 7 adedinin yapılaşmış, 5 adedinin ise boş olduğu belirlenmiştir.

Ada genelinde toplam 7 adet yapı bulunmakta olup, bu yapıların 4 adedi ruhsatlı, 3 adedi ruhsatsızdır. Kat adedi bakımından yapıların 1 adedi 1 katlı, 2 adedi 2 katlı ve 4 adedi 3 katlı olarak tespit edilmiştir. Mevcut yapılaşma karakterinin ağırlıklı olarak düşük ve orta katlı konut kullanımından oluştuğu görülmektedir.

Mevcut ruhsatlı yapının Serbest Nizam yapılaşma koşuluna göre ön bahçe mesafesi bırakılmadığı görülmektedir. Bununla birlikte arazi çalışmaları sırasında yapı durumu orta kalite olarak gözlemlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatları kapsamında ön bahçe mesafesinin oluşturulmasının, sokak silüeti ve yakın çevrede standart bir yapılaşma düzeni sağlanması açısından önemli olduğu değerlendirilmiştir.

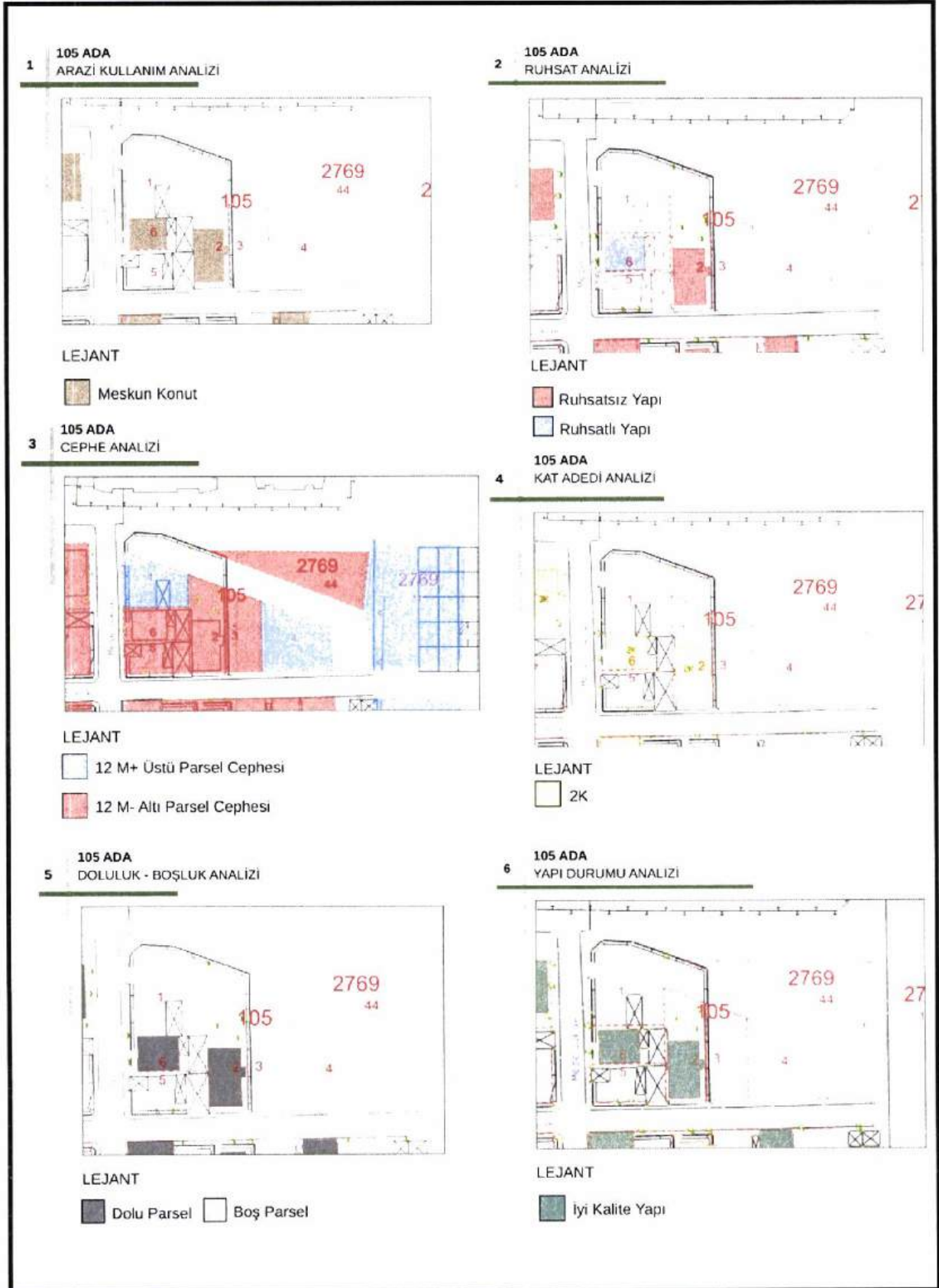
Bu kapsamda, ruhsatlı yapı mevcut durumu dikkate alınmakla birlikte imar planlarının geleceğe yönelik tasarım niteliği de göz önünde bulundurularak, kitle oluşturma çalışmalarında ön bahçe mesafesi 5.00 m olarak öngörülmüştür.

Parsel cephe analizinde, ada içerisindeki parsellerin tamamının 12 metrenin altında cephe genişliğine sahip olduğu belirlenmiştir. Bu durum, mevcut imar mevzuatı kapsamında ayırık nizam yapılaşma koşullarının uygulanmasını güçleştirmektedir. Mevcut ruhsatlı yapıların konumları, yapılaşma düzeni ve oluşmuş kentsel doku dikkate alınarak yapı kitleleri ruhsatlı yapılara göre belirlenmiştir. Böylece mevcut yerleşim düzeninin korunması, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amaçlanmıştır.

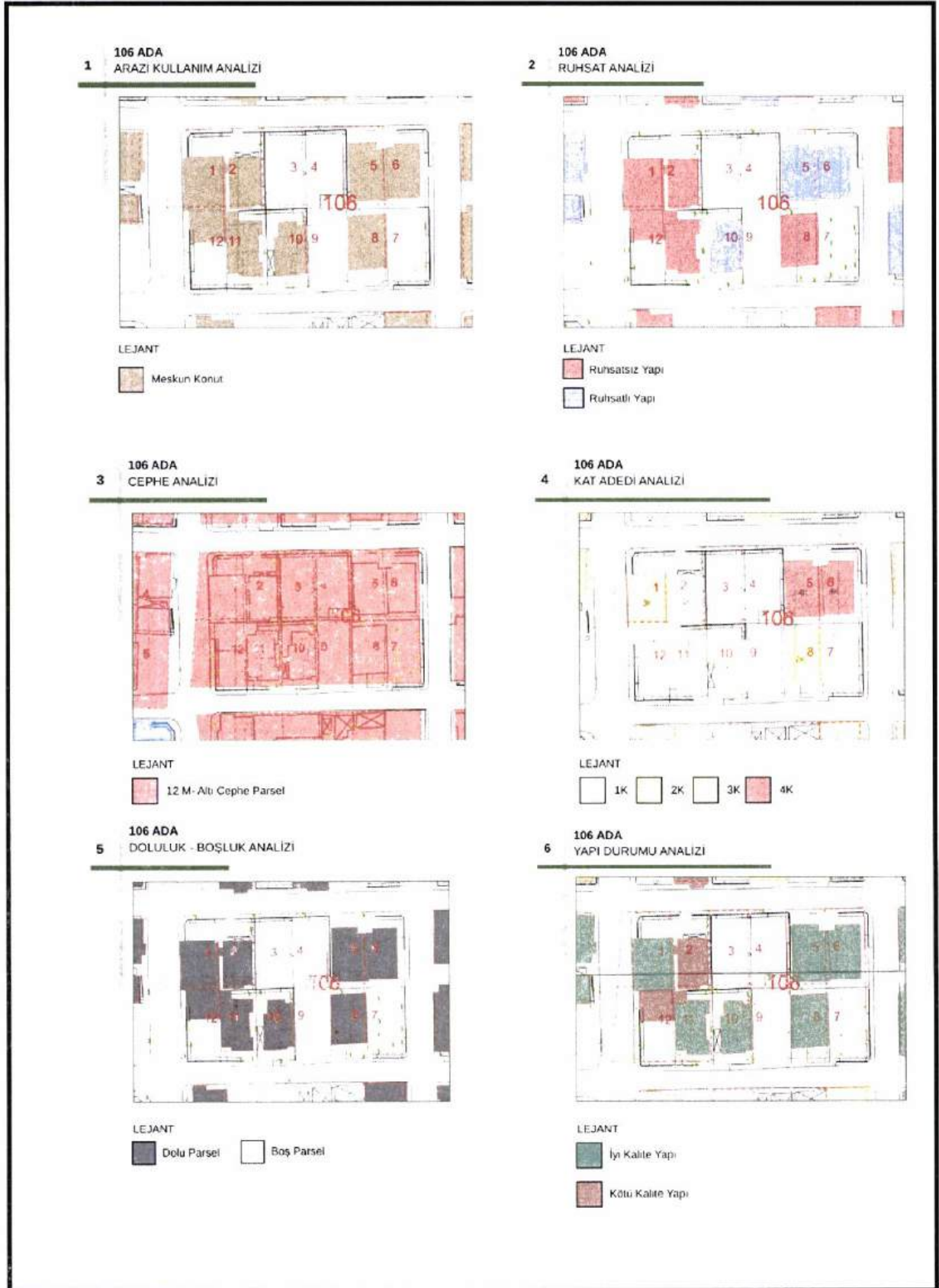
105 ada üzerinde yer alan parsellerin mevcut durum analizleri incelendiğinde, adada toplam 6 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Arazi kullanımının ağırlıklı olarak konut fonksiyonunda geliştiği görülmektedir.

Ada genelinde toplam 2 adet yapı bulunmakta olup, bu yapıların 1 adedi ruhsatlı, 1 adedi ruhsatsızdır. Mevcut yapıların tamamının 2 katlı olduğu belirlenmiştir. Yapılaşma karakterinin düşük yoğunluklu konut kullanımından oluştuğu görülmektedir.

Parsellerin mevcut yapılaşma durumu, ruhsat bilgileri ve çevresindeki yapı düzeni birlikte değerlendirildiğinde, planlama alanında oluşmuş yerleşim dokusunun korunması amacıyla ruhsatlı yapı dikkate alınarak yapı kitleleri belirlenmiştir. Bu doğrultuda ada genelinde planlı, dengeli ve mevcut yapılaşma karakteriyle uyumlu bir yapılaşma düzeninin oluşturulması hedeflenmiştir.



Görsel 14: 105Ada Analizleri



Görsel 15: 106 Ada Analizleri

106 ada üzerinde yer alan parsellerin mevcut durum analizleri incelendiğinde, adada toplam 12 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Alanın mevcut arazi kullanımının konut fonksiyonunda geliştiği görülmektedir.

Ada genelinde toplam 8 adet yapı bulunmakta olup, bu yapıların 3 adedi ruhsatlı, 5 adedi ruhsatsızdır. Yapıların kat adedi dağılımı; 4 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı, 1 adet 3 katlı ve 1 adet 4 katlı yapı şeklinde olup, alanda düşük ve yer yer orta katlı bir yapılaşma dokusunun olduğu görülmektedir.

Parsel cephe analizleri sonucunda ada içerisindeki parsellerin tamamının 12 metrenin altında cephe genişliğine sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, mevcut mevzuat çerçevesinde yapılaşma biçimini doğrudan etkileyen önemli bir eşik değer olarak değerlendirilmiştir. Mevcut yapılaşma durumu ve ruhsatlı yapılar esas alınarak yapı kitleleri ruhsatlı yapılara göre oluşturulmuştur.

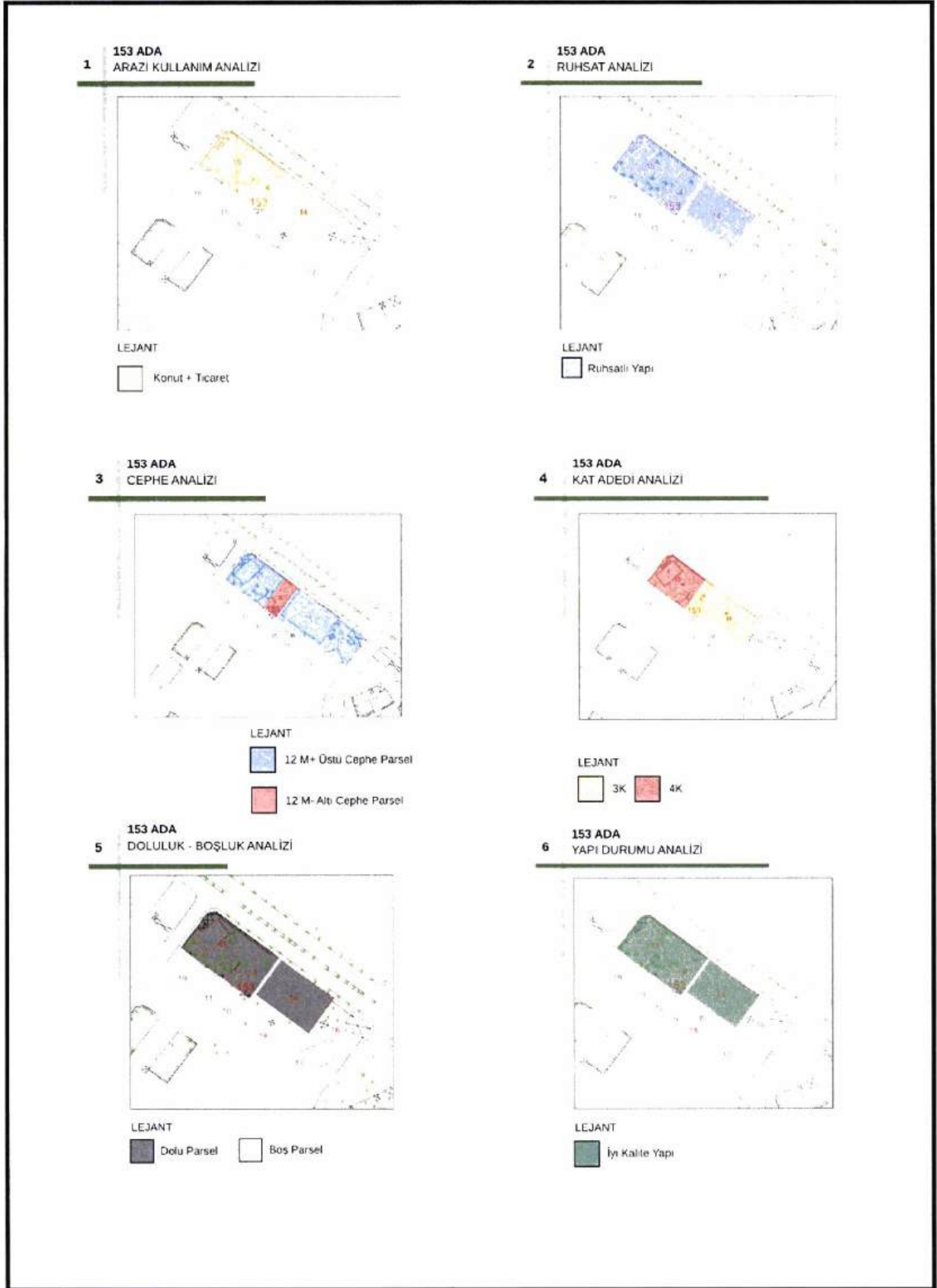
Planlama alanı içerisinde yer alan 127 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda adada toplam 5 parsel bulunduğu, 3 parselin boş durumda olduğu ve 2 parsel üzerinde yapılaşma bulunduğu tespit edilmiştir. Arazi kullanımının konut fonksiyonunda geliştiği belirlenmiştir.

Mevcut yapılaşma incelendiğinde, adada 1 adet 1 katlı ve 1 adet 2 katlı olmak üzere toplam 2 yapı bulunduğu ve her iki yapının da ruhsatlı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, ada içerisinde sınırlı ve kontrollü bir yapılaşma bulunduğunu göstermektedir.

Parsellerin cephe koşulları ve mevcut teşekkül durumu birlikte değerlendirildiğinde, planlı ve uygulanabilir yapılaşma koşullarının sağlanması amacıyla yeni yapılaşma önerileri geliştirilmiştir. Bu kapsamda, boş parsellerin cephe koşullarını sağlayacak şekilde ve mevcut yapılaşma karakterine uyumlu olarak ayırık nizam 3 kat yapılaşma koşulu önerilmiş; TAKS: 0.40 ve KAKS: 1.20 olarak belirlenmiştir. Böylece ada genelinde planlı, dengeli ve mevzuata uygun bir yapılaşma düzeninin oluşturulması hedeflenmiştir.



Görsel 16: 127 Ada Analizleri



Görsel 17: 153 Ada Analizleri

153 ada üzerinde yer alan parsellerin mevcut durum analizleri incelendiğinde, adada toplam 10 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Parsellerin 7 adedinin boş, 3 adedinin ise yapılaşmış olduğu görülmektedir. Arazi kullanımının yapılaşmış parsellerde ticaret + konut fonksiyonunda olduğu görülmektedir.

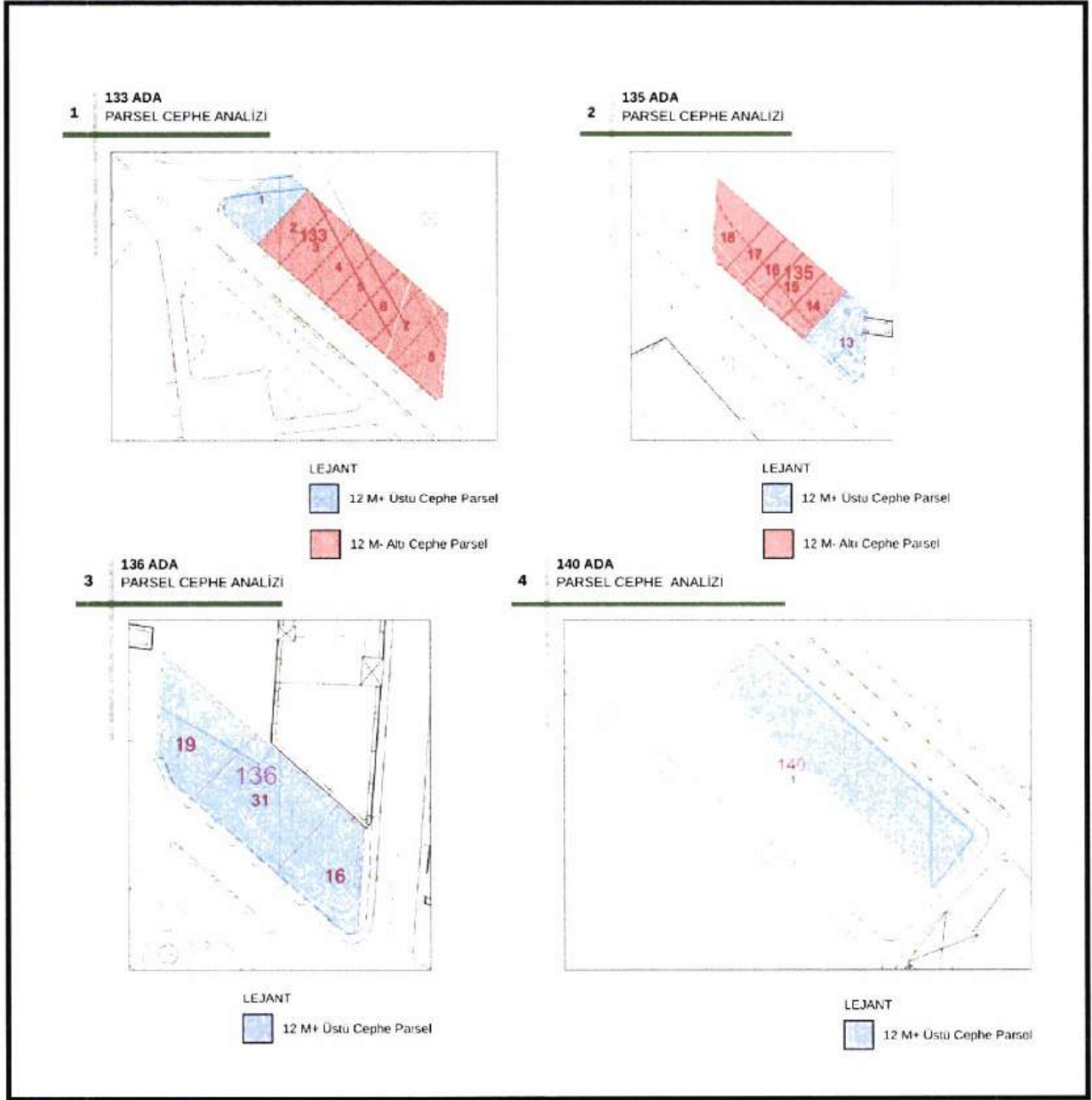
Yapılaşmış parseller olan 4, 14 ve 15 numaralı parsellerde mevcut yapıların ruhsatlı olduğu, yapılaşmanın bitişik nizam – 3 kat olarak geliştiği görülmektedir. Mevcut teşekkül doğrultusunda 16 parselin de bitişik nizam – 3 kat yapılaşma koşulunda olması gerektiği öngörülmektedir.

153 ada bulvar cephesi boyunca yer alan parseller için yapılaşma kararının bitişik nizam – 3 kat olarak belirlendiği; iç parseller olan 9, 10, 11, 17, 18 ve 19 numaralı parsellerin ise ayırık nizam – 3 kat (TAKS: 0.40, KAKS: 1.20) olarak değerlendirildiği görülmektedir. Bu kapsamda, adada mevcut teşekkül ve yapılaşma düzeni dikkate alınarak bütüncül bir yapılaşma kurgusu oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde yer alan 133, 135, 136 ve 140 adalarında mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu adalar yürürlükteki uygulama imar planı kapsamında ticaret + konut kullanımında kalmakta olup, bulvar üzerinde yer almaktadır.

Çevresel yapılaşma karakteri ve planlama bütünlüğü birlikte değerlendirildiğinde, bulvar hattı boyunca bitişik nizam 3 kat yapılaşma düzeninin ve ticaret + konut kullanım kararının hâkim olduğu görülmektedir. Bu kapsamda, mevcut teşekkül yapısına uyum sağlanması ve kentsel sürekliliğin korunması amacıyla öneri planda da söz konusu adalar için bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşulu ve ticaret + konut kullanım kararı korunmuştur.

Bu doğrultuda, planlama kararlarının çevre dokuyula uyumlu şekilde geliştirilmesi sağlanarak, kentsel süreklilik, mekânsal bütünlük ve ana aks üzerindeki kullanım dengesinin devamlılığı hedeflenmiştir.

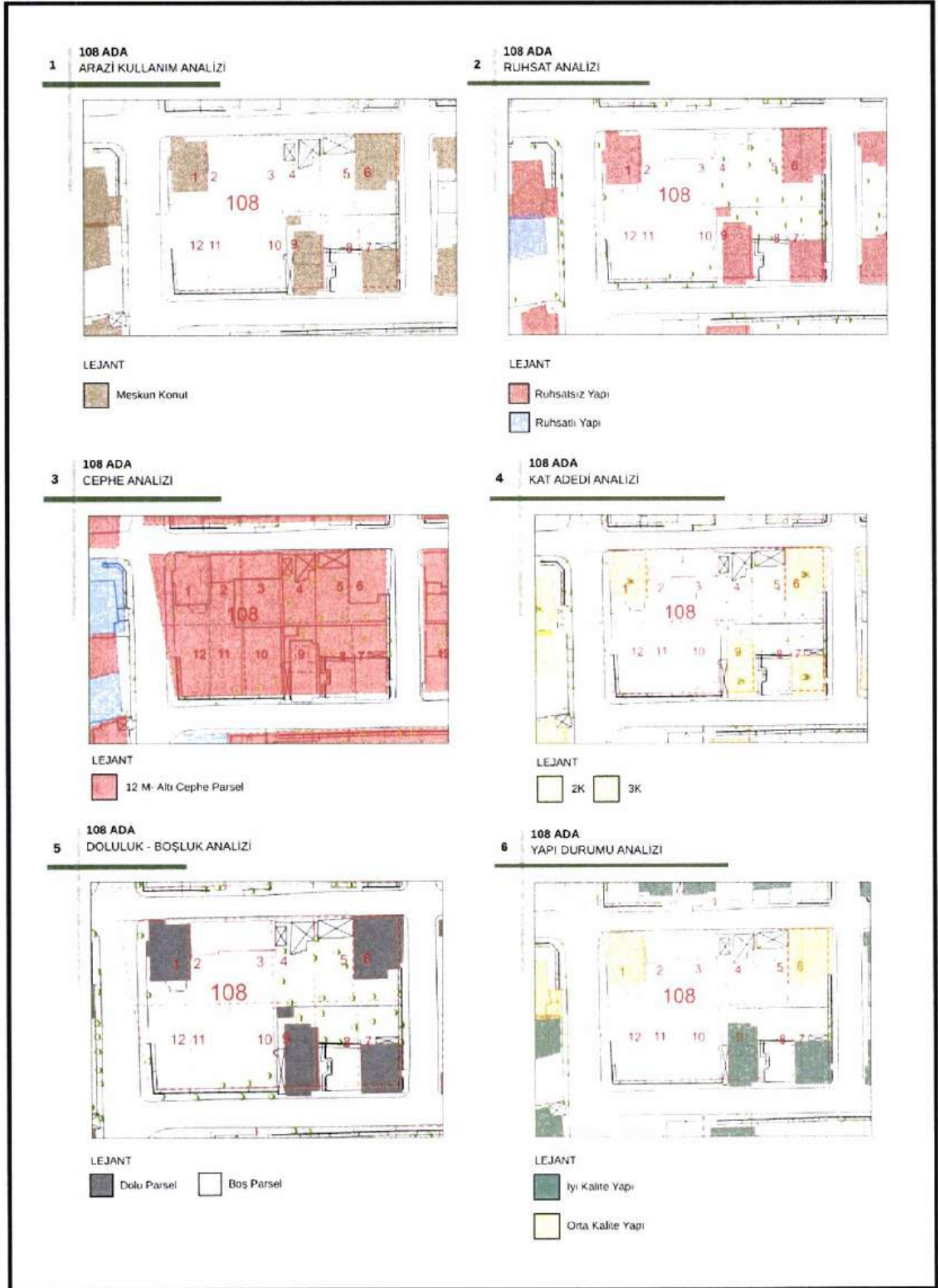


Görsel 18: 133-135-136-140 Ada Analizleri

107 ada üzerinde yer alan parseller incelendiğinde toplam 14 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Alanın mevcut arazi kullanımının ağırlıklı olarak konut fonksiyonunda kalmaktadır. Ada genelinde toplam 9 adet yapı bulunduğu, bu yapıların 2 adedinin ruhsatlı, 7 adedinin ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Kat adedi dağılımı incelendiğinde 3 adet 1 katlı, 4 adet 2 katlı ve 4 adet 3 katlı yapı bulunduğu görülmektedir. Mevcut yapılaşmanın düşük ve orta katlı konut dokusu niteliğinde geliştiği belirlenmiştir. Parsel cephe koşulları, mevcut yapılaşma durumu ve ruhsatlı yapılar birlikte değerlendirilerek, cephe koşullarını sağlayacak şekilde yapı kitleleri ruhsatlı yapılara göre oluşturulmuştur. Ancak; 12 parselde Mevcut ruhsatlı yapının Serbest Nizam yapılaşma koşuluna göre ön bahçe mesafesi bırakılmadığı görülmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatları kapsamında ön bahçe mesafesinin oluşturulmasının, sokak silüeti ve yakın çevrede standart bir yapılaşma düzeni sağlanması açısından önemli olduğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ruhsatlı yapı mevcut durumu dikkate alınmakla birlikte imar planlarının geleceğe yönelik tasarım niteliği de göz önünde bulundurularak, kitle oluşturma çalışmalarında ön bahçe mesafesi 5.00 m olarak öngörülmüştür.



Görsel 19: 107 Ada Analizleri



Görsel 20: 108 Ada Analizleri

108 ada üzerinde yer alan parseller incelendiğinde toplam 12 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Alanın mevcut arazi kullanımının ağırlıklı olarak konut fonksiyonunda geliştiği görülmektedir.

Ada genelinde toplam 4 adet yapı bulunduğu, bu yapıların tamamının ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Kat adedi dağılımı incelendiğinde 1 adet 2 katlı ve 3 adet 3 katlı yapı bulunduğu görülmektedir. Mevcut yapılaşmanın düşük ve orta katlı konut dokusu niteliğinde geliştiği belirlenmiştir.

Parsel cephe koşulları ve mevcut yapılaşma durumu birlikte değerlendirilerek, cephe koşullarını sağlayacak şekilde yapı kitleleri ruhsatlı yapılara göre oluşturulmuştur.

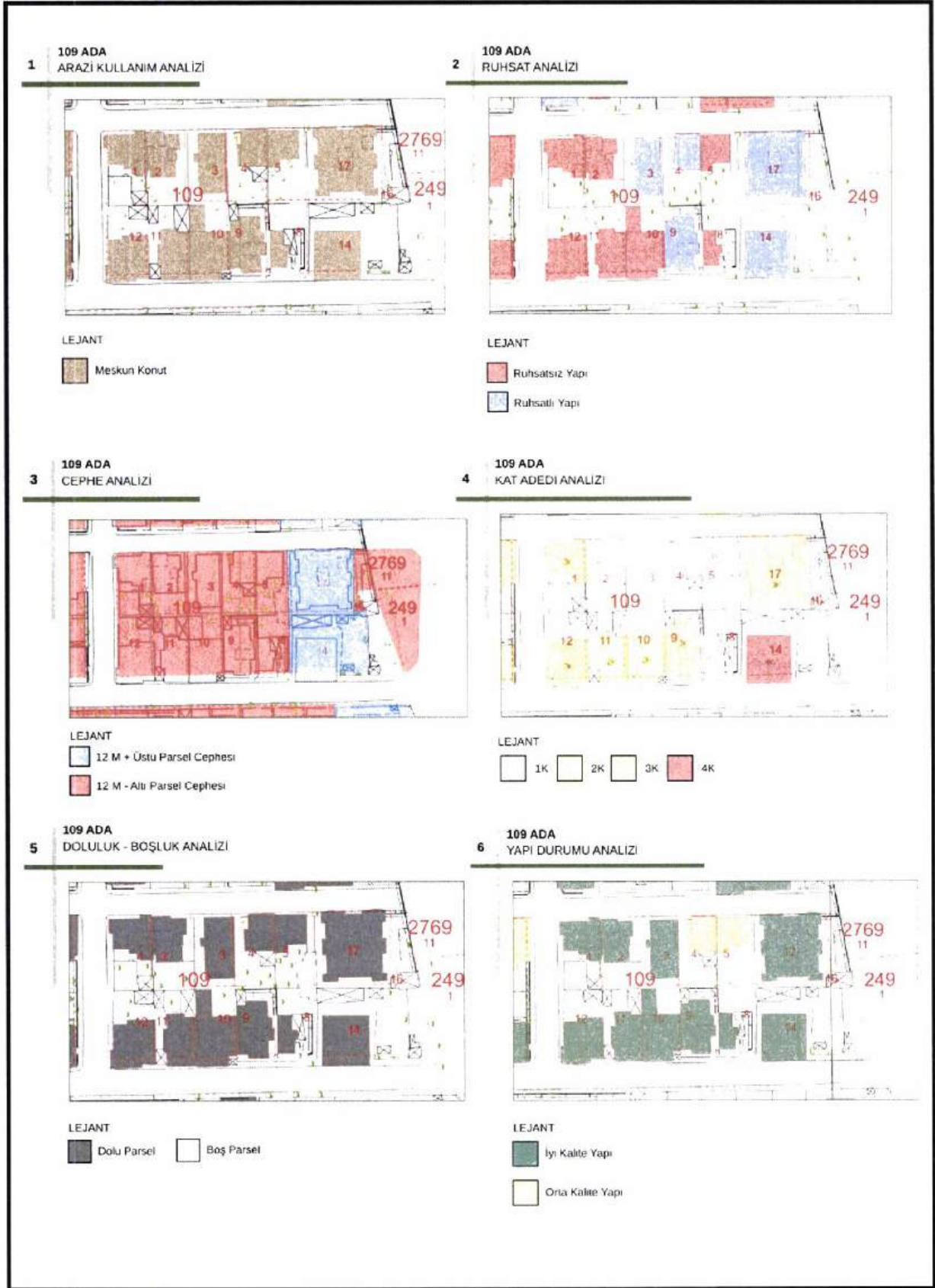
Planlama alanı içerisinde yer alan 109 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda ada genelinde kullanımın ağırlıklı olarak konut fonksiyonunda olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumda ada içerisinde toplam 12 adet yapı bulunmakta olup, bu yapılardan 5 adedinin ruhsatlı, 7 adedinin ise ruhsatsız olduğu belirlenmiştir.

Kat adetleri bakımından incelendiğinde, mevcut yapıların 2 adedinin 2 katlı, 4 adedinin 3 katlı, 4 adedinin 1 katlı ve 1 adedinin ise 4 katlı olarak inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu yapılaşma, adada farklı dönemlerde gelişen ve farklı yoğunluk değerlerine sahip bir konut dokusunun oluştuğunu göstermektedir.

Mevcut ruhsatlı yapının Serbest Nizam yapılaşma koşuluna göre ön bahçe mesafesi bırakılmadığı görülmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatları kapsamında ön bahçe mesafesinin oluşturulmasının, sokak silüeti ve yakın çevrede standart bir yapılaşma düzeni sağlanması açısından önemli olduğu değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, 3-4-14 ve 17 parsellerde bulunan ruhsatlı yapıların mevcut durumu dikkate alınmakla birlikte imar planlarının geleceğe yönelik tasarım niteliği de göz önünde bulundurularak, kitle oluşturma çalışmalarında ön bahçe mesafesi 5.00 m olarak öngörülmüştür.

Planlama çalışması kapsamında yapı kitleleri oluşturulurken, mevcut yapılaşma düzeninin korunması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla özellikle ruhsatlı yapıların konumları ve yapılaşma karakteri esas alınmıştır. Bu doğrultuda, ruhsatlı yapıların oluşturduğu yerleşim düzeni referans alınarak yapı kitleleri belirlenmiş, böylece mevcut konut dokusunun sürekliliğinin sağlanması, mekânsal bütünlüğün korunması ve gelecekteki yapılaşmaların planlı bir şekilde yönlendirilmesi hedeflenmiştir.



Görsel 21: 109 Ada Analizleri

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 22: 110 Ada Analizleri

Planlama alanı içerisinde yer alan 110 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda ada genelinde arazi kullanımının ağırlıklı olarak konut niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumda toplam 10 adet yapı bulunmakta olup, bu yapılardan 8 adedinin ruhsatsız, 2 adedinin ise ruhsatlı olduğu belirlenmiştir. Ada içerisindeki diğer parsellerin ise boş durumda olduğu görülmüştür.

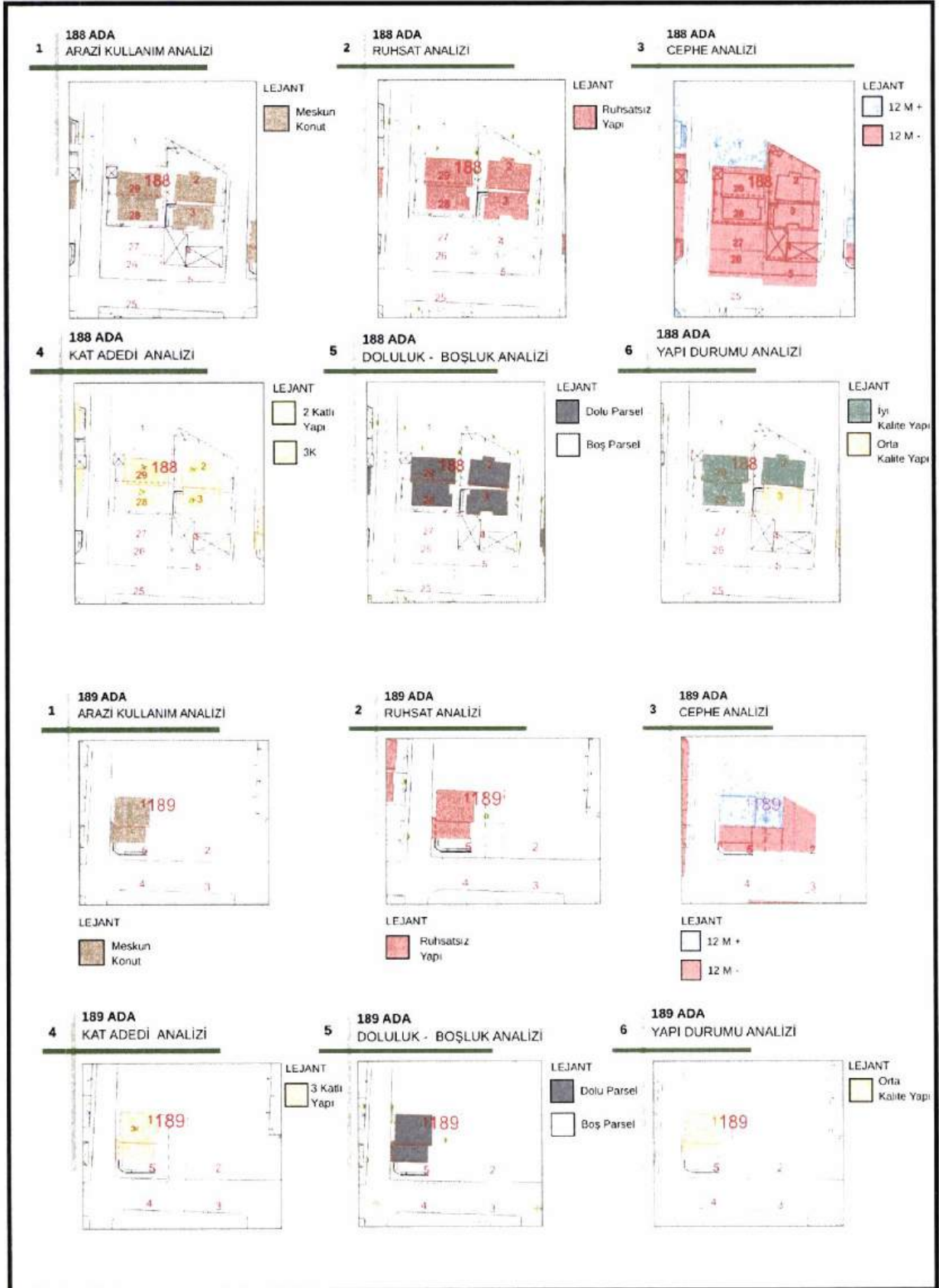
Planlama çalışması kapsamında mevcut yapılaşma düzeninin korunması, parselasyon yapısının plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi ve yapılaşma sürekliliğinin sağlanması amacıyla yapı kitleleri oluşturulmuştur. Bu doğrultuda, ada içerisinde bulunan mevcut yapıların konumları ve oluşturduğu yapılaşma karakteri dikkate alınarak özellikle 110 ada 6 ve 32 numaralı parseller üzerindeki mevcut yapılar referans alınmış, yapı kitleleri söz konusu yapıların oluşturduğu yerleşim düzeni doğrultusunda şekillendirilmiştir.

Böylece mevcut konut dokusunun devamlılığının sağlanması, yapılaşma bütünlüğünün korunması ve gelecekte oluşacak yapılaşmaların planlı bir şekilde yönlendirilmesi amaçlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde yer alan 188 adadaki parseller; arazi kullanımı, ruhsat durumu, yapılaşma özellikleri, kat adedi, doluluk-boşluk durumu ve cephe koşulları açısından incelenmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda adada toplam 9 parsel bulunduğu ve arazi kullanımının konut fonksiyonunda geliştiği tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşma incelendiğinde, ada genelinde toplam 4 adet yapı bulunduğu ve bu yapıların tamamının ruhsatsız olduğu belirlenmiştir. Kat adetleri bakımından yapıların 3 adedinin 2 katlı, 1 adedinin ise 3 katlı olduğu görülmektedir. Bu durum, ada içerisinde düşük-orta yoğunlukta ve mevzuata aykırı şekilde gelişmiş bir konut dokusunun bulunduğunu göstermektedir.

Parsellerin cephe koşulları ve mevcut yapılaşma durumu birlikte değerlendirildiğinde, yapılaşma bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla cephe koşullarına uygun olacak şekilde yapı kitleleri oluşturulmuştur. Böylece ada genelinde planlı, dengeli ve mevzuata uygun bir yapılaşma düzeninin oluşturulması hedeflenmiştir.



Görsel 23: 188 - 189 Ada Analizleri

Planlama alanına ilişkin yapılan arazi kullanım, ruhsat durumu, doluluk–boşluk, yapı durumu, parsel cephe ve kat adedi analizleri birlikte değerlendirildiğinde; alanın yerleşik bir kentsel dokuya sahip olduğu, ancak yürürlükteki imar planı kararlarının yapılaşma koşullarına ilişkin belirsizlikler içermesi nedeniyle uygulamada imar durumu düzenlenmesini güçleştirdiği görülmektedir. Bu nedenle, yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adedi korunarak yapılaşma koşullarının netleştirildiği, uygulanabilir ve çevresinde yer alan imar adalarının yapılaşma nizamları ile uyumlu bir şekilde plan bütünlüğünü sağlayan bir uygulama imar planı değişikliğinin gerekli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

7.1. Planlama Gerekçesi

Planlama alanı; **Efeler İlçesi Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 135, 136, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalarında** kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda bu adalardalar serbest nizam – 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Planlama alanı içerisinde yer alan 127 ada da yer alan parseller için TAKS/KAKS değerleri 0.40/1.20 olarak belirlenmiş olmasına rağmen, yapı nizamının ve yapı yüksekliği/kat adedinin tanımlanmamış olması, uygulamada belirsizlik yaratmaktadır.

Alan genelinde gerçekleştirilen doluluk–boşluk analizi, planlama alanının kısmen yapılaşmış, kısmen ise henüz yapılaşma sürecine dâhil olmamış parsellerden oluştuğunu ortaya koymaktadır. Yapılaşmanın parsel bazında düzensiz bir şekilde geliştiği, boş parsellerin mevcut plan kararları nedeniyle uygulamaya geçemediği ve bu durumun alanın bütüncül kentsel gelişimini olumsuz etkilediği görülmektedir.

Yapı durumu analizi kapsamında; planlama alanında yer alan yapıların fiziksel durumlarının iyi, orta ve kötü olmak üzere farklı nitelikler gösterdiği; özellikle kötü ve orta durumda olan yapıların yenilenme ve dönüşüm potansiyeli taşıdığı tespit edilmiştir. Ancak mevcut imar planı kararları, bu dönüşüm potansiyelinin sağlıklı ve kontrollü biçimde hayata geçirilmesine imkân tanımamaktadır.

Tüm bu analizler birlikte değerlendirildiğinde; planlama alanında mevcut imar planı kararlarının, güncel mevzuat hükümleri, parsel ölçeğindeki fiziksel kısıtlar ve kentsel gelişim dinamikleri karşısında yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, alan genelinde uygulanabilirliği olan, parsel ölçeğinde yaşanan sorunları ortadan kaldıran, yapılaşma koşullarını netleştiren ve kentsel bütünlüğü sağlayan yeni plan kararlarının üretilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu planlama alanında, mevcut imar planında tanımlı yapılaşma koşullarının uygulanmasında yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır. Yürürlükte

bulunan uygulama imar planında **serbest nizam** olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun, **25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik’in 3. maddesi** kapsamında imar durumu düzenlenmesine imkân vermemesi nedeniyle, alanda uygulama yapılamadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 27.08.2020 tarih, 156151 sayılı yazısında “.....serbest nizama tabi alanlarda zemin teşekkülünün ada ve parsel bazında etüt edilerek yoğunluk artışına neden olmayacak şekilde yapılanma şartı değişikliklerine dair uygulama imar planı değişikliklerinin en kısa zamanda hazırlanarak meclise sunulması gerektiği düşünülmektedir.” denilmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararı doğrultusunda, mevcut mağduriyetlerin giderilmesi, alanın sağlıklı gelişiminin sağlanması ve uygulamada yaşanan sorunların ortadan kaldırılması amacıyla hazırlanmıştır.

7.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 135, 136, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalarında** yer alan parselleri kapsamaktadır.

Planlama alanında yürürlükteki uygulama imar planlarında **yapılaşma koşulları Serbest Nizam** olarak belirlenmiş olup, bu durum uygulamada **imar durumu düzenlenememesi**, yapılaşma kararlarının parsel bazında belirsiz kalması ve alan bütününde **düzensiz yapılaşma riskinin oluşmasına** neden olmaktadır. Bu kapsamda; yapılaşma koşullarının belirlenmesi, plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması ve kentsel doku sürekliliğinin sağlanması amacıyla, söz konusu taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesine ilişkin **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

Planlama alanı ve çevresi gerek plan kararları gerekse ruhsatlı yapılaşmalar açısından incelendiğinde bölgede ağırlıklı olarak ayırık ve yarı bitişik yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan imar planı değişikliğinde ada bazında Blok Nizam yapılaşma nizamı önerilmiştir. Bununla birlikte her parsel kendi içinde değerlendirilmiş ve parseller içinde kitlelerin ne şekilde konumlanacağını gösteren kitleler öneri imar planında gösterilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- 115, 116, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 adalarında yer alan parseller mevcut alan kullanım kararı olan “Konut Alanı”nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları Blok Nizam – 3 Kat olarak belirlenmiştir. **Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar**

Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Blok Nizam koşullarına uygun olarak kitleler oluşturulmuştur.

- 127 ada için ise; "Konut Alanı" kullanımında kalmakta olup, TAKS: 0.40 / KAKS: 1.20 yapılaşma koşullarına ek olarak Ayrık Nizam – 3 Kat / Ön Bahçe: 5m- Yan Bahçe: 3m yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

- 126 adada yer alan parsellere bakıldığında; 13, 14, 15 ve 16 parseller Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinden cephe almakta olup, yürürlükteki plan ve plan notları ile arazi kullanımı birlikte değerlendirildiğinde alan kullanım kararı "Ticaret + Konut" ve yapılaşma koşulları ise Bitişik Nizam – 3 Kat / Ön Bahçe: 0 m olarak belirlenmiştir. 126 ada içerisinde kalan diğer parseller ise; "Konut Alanı" ve Blok Nizam – 3 Kat olarak belirlenmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Blok nizam koşullarına uygun olarak kitleler oluşturulmuştur.

- Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinden cephe almakta olan 153 ada 15, 4 ve 14 parseller yapılaşmasını Ticaret + Konut ve Bitişik Nizam – 3 Kat olarak tamamlamıştır. Sadece 16 parselde yapılaşma olmamakla birlikte mevcut duruma uygun olarak; "Ticaret + Konut Alanı" ve Bitişik Nizam – 3 Kat olarak belirlenmiştir.

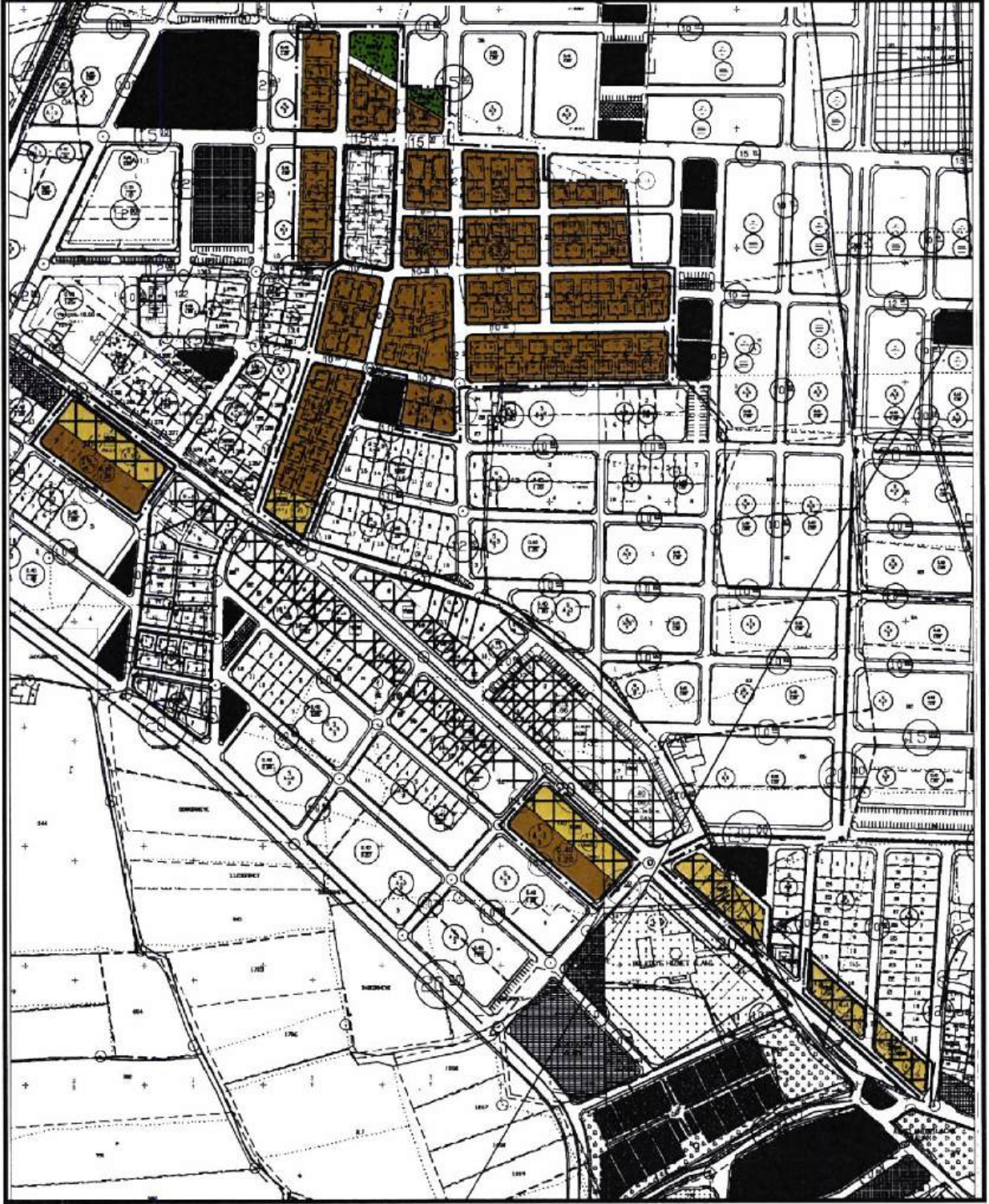
- Bulvar üzerinde yer alan 140 ada 1 parsel numaralı taşınmazın; bulvar üzerindeki cephesinde kalan kısmı "Ticaret" fonksiyonunda (üst katlarda konut olarak kullanılabilir) iken Kardelen Sokaktan cephe aldığı kısmı "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yürürlükteki imar planında Ticaret fonksiyonunda kalan kısım Serbest Nizam – 3 Kat olması nedeniyle; "Ticaret + Konut Alanı" ve Bitişik Nizam – 3 Kat / Ön Bahçe:0m olarak belirlenmiştir. Konut Alanında kalan kısım için yürürlükteki yapılaşma koşulları geçerlidir.

- Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinden cephe almakta olan 133 ada 1-2-3-4-5-6-7-8, 135 ada 18-17-16-15-14-13 ve 136 ada 19-31-16 parseller ise "Ticaret" fonksiyonunda (üst katlarda konut olarak kullanılabilir) kalmakta olup, bulvar üzerinden cephe alan taşınmazların "Ticaret + Konut Alanı" ve Bitişik Nizam olarak gelişim göstermesi nedeniyle öneri planda; "Ticaret + Konut Alanı" ve Bitişik Nizam – 3 Kat / Ön Bahçe:0m olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinin temel amacı mevzuatta meydana gelen değişiklikler sonrasında planlama alanında yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesidir. Bu nedenle plan alanında sadece imar adalarının yapılaşma nizamları mevzuat kapsamında yeniden düzenlenmiş olup, arazi kullanım kararlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

Alan kullanım tablosu:

ALAN KULLANIMI	MEVCUT ALAN m ²	ÖNERİ ALAN
TİCARET ALANI	10028.95m ²	-m ²
KONUT ALANI	50994.52m ²	50994.52m ²
TİCARET + KONUT ALANI	-m ²	10028.95m ²
PARK ALAN	1635.90m ²	1635.90m ²
YOLLAR	29619.24 m ²	29619.24 m ²
GENEL TOPLAM	100583.86m ²	100583.86m ²



Görsel 18: Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. TAŞINMAZLARDA YAPILACAK OLASI HAFRİYAT ÇALIŞMALRI SIRASINDA HERHANGİ BİR TAŞINIR/TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VEYA PARÇASINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUN'UN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
3. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
4. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİK ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANININ OTOPARK İHTİYACI PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANACAK OLUP; KARŞILANMAMASI DURUMUNDA İSE YÜRÜRLÜKTE OLAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. YOL VE TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEÇİŞ YOLLARI YÖNÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ.
7. 18.02.2019 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE ÖNLEMLİ ALAN – 5.1 SINIFINDA KALMAKTA OLUP, BU ALANLARDA;
 - Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
 - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
 - Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
 - Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
 - Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik

gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.

- İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

KOŞULLARA UYULACAKTIR.

8. BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. BİNA CEPHESİ 6 METREDEN AZ OLAMAZ.
2. İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ OLAN KİTLELER İLE KİTLE ÖLÇÜLERİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA KİTLE ÖLÇÜLERİ GEÇERLİDİR. ÇEKME MESAFELERİ İLE KİTLE ÖLÇÜLERİ ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İSE ÖNCELİKLE ÇEKME MESAFESİ DİKKATE ALINACAK OLUP, ÇEKME MESAFESİNE GÖRE KİTLE ÖLÇÜSÜNÜ BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR.
3. KADASTRO SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHINI DEĞİŞTİRMEK KAYDIYLA 1.00 METREYE KADAR DÜZELTMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
4. ZORUNLU TEVHİD VERİLEN PARSELLERDE MİNİMUM KİTLE CEPHESİ (6M) ŞARTLARININ SAĞLANMASI KOŞULUYLA İFRAZA İZİN VERİLİR.
5. KİTLE CEPHESİ MİNİMUM 12 METRE OLAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFELERİ DEĞİŞMEMEK VE MİNİMUM KİTLE CEPHESİ (6M) ŞARTININ SAĞLANMASI KOŞULUYLA İFRAZA İZİN VERİLİR.
6. PLANDA TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN İMAR ADALARINDA ZEMİN KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. KONUT KULLANIMI TOPLAM İNŞAAT ALANININ %70'İ GEÇEMEZ.
7. 15 METRE VE ÜZERİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT FONKSİYONLU İMAR ADALARINDA ZEMİN KATTA HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; **3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, **şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda** önerilmektedir.

GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü M. Behçet GÜLCÜOĞLU
Tic. Sic. No: 17157 / Diploma No: 2512924
Güzelhisar Mah. Yeşil Eymir Cad. No: 77/B
GÜZELHİSAR / D. 016 050 3661

