

T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.06.2026

Karar No:195

**Konunun Özü:** Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192, 193 numaralı adalar, 135 ada 13, 14, 15, 16, 17, 18 parseller ve 136 ada 16, 17, 18, 19 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

06.05.2026 tarih 324650 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192, 193 numaralı adalar ile 135 ada 13, 14, 15, 16, 17, 18 parseller ve 136 ada 16, 17, 18, 19 parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 07.04.2026 tarihli ve 50 sayılı kararı ile onaylanarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere Efeler Belediyesinin 15.04.2026 tarihli ve 96685 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi üzerinde yapılan incelemede;

1- Bahse konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan paftasına aktarıldığı,

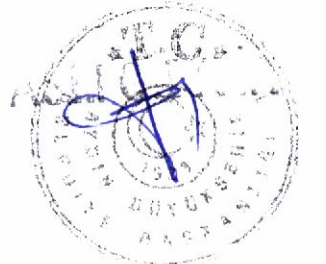
2- Meri imar planında 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 189, 190, 191, 192, 193 adalar ile 188 ada 1, 2, 3, 4, 5 (bir kısmı), 26 (bir kısmı), 27, 28, 29 numaralı parsellerin Serbest Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında kaldığı ve yapılan düzenleme ile bu alanlarda ölçüleri belirtilen kitle ve Blok Nizam 3 kat yapılaşma koşulu önerildiği,

3- 188 ada 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30 numaralı parsellerin eski 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Serbest Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında kaldığı ve Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2021 tarihli ve 86 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile söz konusu alanın kitle ölçüleri belirtilen Blok Nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanına dönüştürüldüğü, hazırlanan plan değişikliğinde 188 adada daha önceden yapılan plan değişikliği ile ilgili plan açıklama raporunda herhangi bir açıklamaya yer verilmediği, 2021 yılında onaylanan plan değişikliğinde adanın her cephesinde 3m yapı yaklaşma mesafesi verilerek kitlelerin oluşturulduğu, yeni yapılan düzenleme ile kuzeydeki yoldan 3m, diğer yollardan 5m yapı yaklaşma mesafesi önerilerek kitlelerin düzenlendiği, söz konusu alanda herhangi bir inşaat alanı artışı yapılmadığı ancak 188 ada 30 parselde yer alan ruhsatlı yapının öneri planda önerilen kitleye uygun olmadığı,

4- Meri imar planında 127 adada bulunan taşınmazların TAKS/KAKS:0.40/1.20 yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında kaldığı herhangi bir yapılaşma nizamının belirtilmediği, yapılan düzenleme ile bu alanda Ayırık Nizam 3 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m, TAKS/KAKS:0.40/1.20 yapılaşma koşulu önerildiği,

5- Meri imar planında 126 adanın Serbest Nizam 3 kat koşullu konut ve ticaret alanı kullanımında kaldığı yapılan düzenleme ile söz konusu adada 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı parsellerin, Ticaret+Konut Alanı olarak önerildiği ve TİCK alanında ön bahçesiz Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşulu düzenlendiği, 126 adanın kuzeyinde kalan diğer parsellere ise kitle ölçüleri belirtilen Blok Nizam 3 kat yapılaşma koşulu önerildiği,

RT T.D. AG SK 19



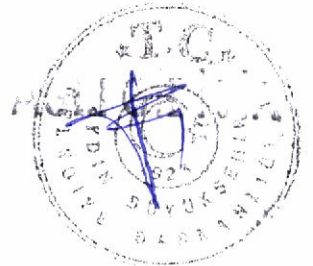
T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Karar Tarihi: 09.06.2026**

**Karar No:195**

- 6- Meri imar planında 153 ada ve 140 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 20m'lik yola bakan kısmının Serbest Nizam 3 kat yapılaşma koşullu ticaret alanı, güneyinin ise Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS/KAKS:0.40/1.20 yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında kaldığı yapılan düzenleme ile ticaret alanı kullanımının ön bahçesiz Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Ticaret+Konut alanı olarak düzenlendiği, konut kullanımında kalan alanlarda ise herhangi bir değişiklik yapılmadığı, söz konusu 153 adada TİCK alanında kalan kısımda bitişik nizam ön bahçesiz ruhsatlı yapıların yer aldığı,
- 7- 133, 135 ve 136 adanın 20m'lik yola bakan kısımlarının meri imar planlarında, Serbest Nizam 3 kat yapılaşma koşullu ticaret alanı kullanımında kaldığı ve yapılan düzenleme ile bu alanların ön bahçesiz Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Ticaret+Konut alanı olarak düzenlendiği,
- 8- Tepecik meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında Ticaret Alanlarında zemin kat tercihli ticaret olarak kullanılacaktır, diğer katlar konut olarak kullanılabilir hükmü bulunduğu, bu plan hükmü doğrultusunda ticaret alanı olarak planlanan alanların TİCK alanı olarak önerildiği ve TİCK alanlarına ilişkin plan notlarının 6. maddesinde; "Planda Ticaret+Konut alanı olarak belirlenmiş olan imar adalarında zemin katlarda konut kullanımı yer alamaz. Konut Kullanımı toplam inşaat alanının %70'ini geçemez." hükmünün yer aldığı,
- 9- Plan değişikliğine konu alanın çevresinde 131, 145, 146, 150, 151, 152 numaralı adalarda Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarihli ve 45 sayılı kararı ile onaylanan plan teklifine benzer nitelikte plan değişikliği bulunduğu, ancak söz konusu plan değişikliğinden plan açıklama raporunda bahsedilmediği,
- 10- Plan değişikliğine ilişkin Arazi Kullanım, Cephe Analizi, Dolu-Boş Analizi, Kat Adedi Analizi, Ruhsat Analizi, Yapı Durumu Analizinin yapıldığı, arazi kullanım analizinin meri imar planı kararlarına göre hazırlandığı, halihazır durumu yansıtmadığı,
- 11- Plan açıklama raporunda bölgede ağırlıklı olarak ayrık ve yarı bitişik yapılaşmanın bulunduğu bahsedildiği ancak ruhsat ve imar durumlarına göre plan değişikliğine konu adalarda mevcut yapılaşma nizamını gösterir herhangi bir analizin bulunmadığı, halihazır duruma göre bazı yapı adalarında ön bahçesiz ruhsatlı binaların bulunduğu ancak öneri imar planında öneri kitleler oluşturulurken bu hususa ilişkin bir değerlendirmenin plan açıklama raporunda yer almadığı,
- 12- Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan 2769 ada 11 (kuzey kısmı) ve 44 numaralı parsellerin meri imar planının ve kurum görüşlerinin bulunmadığı ancak plan değişikliği paftasında konut alanı ve yol olarak düzenlendiği,
- 13- Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parsel (yaklaşık 285m<sup>2</sup>'lik kısmı) numaralı taşınmazlara ilişkin kurum görüşlerinin dosyada bulunmadığı,
- 14- Plan değişikliği paftalarında halihazır onayının bulunmadığı,
- 15- Dosyada sayısal (ncz) olarak kadastral bilgilerinin bulunduğu ancak onaylı kadastral bilgilerinin dosyada bulunmadığı,
- 16- Uygulama İmar Planının ve plan açıklama raporunun Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan müellifi tarafından imzalandığı,
- 17- Plan değişikliği teklifinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz formatında coğrafi referanslanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlandığı,

R. T.D. 2 19



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.06.2026

Karar No:195

18- Plan değişikliğine ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında Aydın Kentsel Dönüşüm Başkanlığının görüşünün bulunduğu,

19- Plan değişikliğine ilişkin olarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ADM, Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, ASKİ, Enerya ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı görüşlerinin alındığı,

20- 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde-8'inde belirtilen Sosyal ve Teknik Alt Yapı Etki Değerlendirme Raporunun dosyada sunulduğu,

21- Bahse konu alana ilişkin olarak planlama alanında veya komşu parsellerinde tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıklara ilişkin Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün olumlu görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192, 193 numaralı adalar ile 135 ada 13, 14, 15, 16, 17, 18 parseller ve 136 ada 16, 17, 18, 19 parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesi amacıyla hazırlanan UİP-001131266 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim, denilmektedir.

06.05.2026 tarih 324650 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 12.05.2026 tarihli Meclis toplantısının I. birleşiminde İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

**Komisyon Görüşü:** İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192, 193 numaralı adalar ile 135 ada 13, 14, 15, 16, 17, 18 parseller ve 136 ada 16, 17, 18, 19 parsellerde kayıtlı, meri imar planında konut, ticaret alanı kullanımında kalan taşınmazların konut ve ticaret+konut alanı olarak belirlenerek yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 07.04.2026 tarihli ve 50 sayılı kararı ile uygun görülerek, 15.04.2026 tarihli ve 96685 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediyesine sunulmuş, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-001131266 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup; 105 ada 6 parsel sınırından imar hattı belirlenerek doğuya doğru 105 ada 4 parsel sınırından güneye doğru indirilmesi ve söz konusu imar hattının 107 ada 6 ve 7 parsel sınırından da geçirilmesi ve plan değişikliği sınırının bu hatlara göre belirlenmesi, plan açıklama raporunda ön bahçesiz ruhsatlı binaların bulunduğu alanlardaki öneri kitlelere ilişkin detaylı açıklamaya yer verilmesi, 188 ada ve muhtelif parsellerinde Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2021 tarihli ve 86 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği sınırındaki yapılaşma koşulları korunarak öneri planda bu alanın plan değişikliği dışında bırakılması, plan açıklama raporunda ada bazında analizlere yer verilmesi, plan değişikliğinin onaylı halihazır paftalar üzerinde çizilmesi ve yapılan düzenlemelere göre Sosyal ve Teknik Alt Yapı Etki Değerlendirme Raporunun yeniden hazırlanması koşulları ile teklifin tadilen onayı komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

RA.

T.D.

70

3

19



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI


**Karar Tarihi: 09.06.2026**

**Karar No:195**

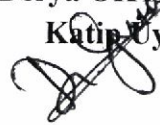
İş bu raporumuz hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine arz ederiz.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 09.06.2026 tarihli meclis toplantısının I. birleşiminde müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192, 193 numaralı adalar, 135 ada 13, 14, 15, 16, 17, 18 parseller ve 136 ada 16, 17, 18, 19 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

  
**Polat Bora MERSİN**  
Büyükşehir Belediye  
Başkan V.

11 Haziran 2026

  
**Derya OKTAY**  
Katip Üye

  
**Ayşe ÖZDEMİR**  
Katip Üye

**Tuba DİNÇER**  
Katip Üye



**Raziye AKINCIOĞLU**  
Katip Üye



