



**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ
KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TMMOB



KÖSE

KALİTENİN ÖLÇÜTÜ SİZE EMSALDIR



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
B. İLİN GENEL DURUMU	2
C. İLÇENİN GENEL DURUMU	10
D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	13
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	13
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	17
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	17
2.2. ARAZİ YAPISI	18
2.3. JEOLJİK ETÜT	19
2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	26
2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	30
3. MER'İ PLANLAR	31
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	31
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	32
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	32
3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	32
4. PLAN KARARLARI	33
4.1. GENEL KARARLAR	33
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI.....	34
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	35





DİZİNLER

SEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Aydın İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü.....	3
Şekil 2: Aydın İli Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Aydın İli Demiryolu Ulaşım Ağı	6
Şekil 4: Aydın İlinin Karayolu Ulaşım Ağı	7
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	9
Şekil 6: Aydın İli Efeler İlçesi Uydu Görüntüsü.....	10
Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı.....	12
Şekil 8: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi.....	14
Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Onama Sınırı ve Parsel Sınırı	16
Şekil 10: Planlama Alanının Ada/Parsel Durumu.....	17
Şekil 11: Arazi Yapısı	18
Şekil 12: Yerleşime Uygunluk	25
Şekil 13: Eşik Sentezi.....	30
Şekil 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	31
Şekil 15: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	32
Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	37

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	15
Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı.....	17
Tablo 3: Kurum Görüşleri	26
Tablo 4: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu (Müşterek).....	34
Tablo 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	36
Tablo 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanları Dağılım Tablosu.....	36





AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 15 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 24.07.2023 tarih ve 453611 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 1 Nolu Gecekonu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı düşük eğimli düz bir topografik yapıya sahip olup, alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Plana konu 2086 parsel numaralı taşınmaz Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

Toplam alanı 6,67 hektar olan planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan “İlk Evim Arsa” projesi kapsamında değerlendirilmek üzere imar planı çalışmasına konu edilmiştir.

Hazırlanan çalışma ile kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.



B. İLİN GENEL DURUMU

Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biri olan Aydın İlinin sınırlarını batıda Ege Denizi, kuzeyde İzmir ve kısmen Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeri belirlemektedir. Aydın il sınırları içinde kalan alanlar coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Aydın il merkezinin denizden yüksekliği 64 metredir. İl sınırları içindeki topraklarda denizden yükseklik, kıyı kesiminde sıfırdan başlayıp, Aydın Dağları'nda 1800 metreyi aşacak düzeyde yükselmektedir. Aydın ilinin kıyı uzunluğu, yaklaşık 247 km, il sınırının kıyı dışında kalan uzunluğu ise yaklaşık 578 km.'dir. Bu sınırlar içinde kalan Aydın ilinin alansal büyüklüğü yaklaşık 8070 km² olarak belirlenmiştir. Aydın il sınırları genel olarak Büyük Menderes Havzası sınırları içinde yer alırken, İlin batısında Kuşadası ilçesi bu havzadan kopuk konumda, Küçük Menderes Havzası içinde bir alt havza niteliğine sahiptir. Benzer biçimde Didim ilçesinin Akbük bölümü Büyük Menderes Havzası sınırları dışında, Batı Akdeniz Havzası sınırları içinde kalmaktadır. Büyük Menderes Havzası'nın Ege Denizi kıyısına ulaştığı bölümde, havzanın kıyısının tamamı Aydın il sınırları içinde kalmaktadır.

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2022 itibarıyla 1.134.031 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. Aydın ili, Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında il statüsünü almıştır. 2012 yılında kabul edilen 6360 sayılı kanunla, Aydın iline büyükşehir statüsü verilmiştir. Aydın il sınırları içinde mülki idare açısından 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte il merkezinde Efeler ilçesi oluşturulmuştur. Büyükşehir belediyelerine yönelik yapılan düzenleme ile il sınırları içinde bulunan 37 belde belediyesi ve 488 köy bağlı oldukları ilçelerin mahallesine dönüştürülmüştür. Aydın ilindeki ilçe sınırları incelendiğinde, ilin batısında, kıyı kesiminde bulunan Kuşadası, Söke ve Didim ilçeleri de dahil olmak üzere, Yenipazar ilçesi dışında kalan tüm ilçelerin, komşu illerden en az biri ile sınırı bulunmaktadır. Birden fazla ille sınırı bulunan iki ilçeden Nazilli ilçesi İzmir ve Manisa illeriyle, Kuyucak ilçesi ise Manisa ve Denizli illeriyle sınır komşusu durumundadır.

Ege Bölgesi'nde turizm ve tarım açısından en gelişmiş iller arasındadır. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Aydın, Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezi ve çok sayıda tarihi eseri ile turizm potansiyeli yüksek bir ildir.

Şekil 1: Aydın İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü



Coğrafya

Aydın ilinin, başlıca yer şekillerini, Ege kıyılarına dik yönde uzanan dağlarla, bunları birbirinden ayıran ovalar oluşturur. İlin kuzeyinde doğu-batı doğrultulu Aydın Dağları uzanır. En yüksek noktalar; kuzeydoğuda Cevizli Dağ (1.819 m) ve doğuda Beydağı'dır (1.0674 m). Yapılarında billurlu şistlerin çoğunlukta olduğu Aydın Dağları, Nazilli'nin kuzeyinde yüksek yaylalara dönüşür. İlin güneyinde ve doğusunda yer alan dağlar, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanırlar. Bu dağlık alan arasında ve Aydın dağları doğrultusunda uzanan Büyük Menderes Ovası doğudan batıya doğru genişler. Üzerinde kurulu yerleşme merkezine göre; Söke Ovası, İncirliova, Nazilli Ovası gibi adlarla anılan ovalar, gerçekte Büyük Menderes Ovası'nın bölümleridir. En geniş olan yer, 15 km'yi bulan Germencik yakınlarıdır. Güneyde, kuzeybatı, güneydoğu doğrultulu Çine Çayı'nın suladığı Çine Ovası; Akçay'ının suladığı Bozdoğan Ovası, Dandalas Irmağı'nın suladığı Karacasu ovaları eklenir.

Şekil 2: Aydın İli Uydu Görüntüsü



Ege Bölgesi'nin de en önemli ırmağı olan ve ili kabaca doğu-batı doğrultusunda kıvrımlar çizerek boydan boya geçen Büyük Menderes'tir (584 km). Bölgenin çeşitli dağlarından kaynaklanarak, Sarayköy'ün batısından il sınırlarına girer, batı doğrultusunda akar; Kuyucak yakınlarında Dandalas Çayı'nı, kuzeyden Horsunlu, Feslek, Ortakçı derelerini aldıktan sonra, Atça yöresinde, öteki kollarına göre suyu en fazla olan ve üzerinde Kemer Barajı'nın kurulu olduğu Akçay (157 km) ile birleşir. Batıda Çine Çayı'nı da alan ırmak, Aydın Dağları'ndan inen çeşitli derelerle (Tabakhane, Yalkı, Ilıca, Morali) beslenerek, Söke'nin doğusunda güneye kıvrılır. Bafa Gölü'nün kuzeybatısından geçerek Akköy'ün doğusunda Ege Denizi'ne dökülür. Büyük Menderes ve kollarından sulamada yararlanılmakta ve üzerindeki çeşitli barajlardan hidroelektrik enerji sağlanmaktadır. Akçay'ın Kemer ve Çine Çayı (99 km) üzerindeki Çine Barajı (Karpuzlu Barajı) il sınırları içindedir. İlin güneyinde Beşparmak Dağları'nın güneybatısında, Muğla il sınırında Bafa Gölü (60 km²) yer alır. Eski bir körfezin önünün kapanarak mil (balçık) birikmesiyle oluşmuş gölde balıkçılık yapılır.



İklim

Aydın, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. Oluk biçimli Büyük Menderes Vadisi, deniz etkisinin içerilere kadar sokulmasını sağlar. Yıllık ortalama sıcaklık 17,7°C'dir. 8.1°C ortalamayla ocak en soğuk, 28,2°C ortalamayla ağustos en sıcak aydır. Sıcaklıklar kıyılarda ve ovalarda zaman zaman 40° C'yi aşar. Yüksek yaylalar daha serindir (ölçülen en yüksek sıcaklık 43) (1958), en düşük -11°C (1942) olmuştur. Ortalama yağış miktarı 677,5 mm' dir. 145.1 mm'yle aralık en yağışlı, 2,2 mm'yle ağustos en kurak aydır. Batıdan, özellikle Ege Denizi'nden gelen hava akımlarının etkisindedir. Yaygın bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Ormanların yok edilmesi sonucu ortaya çıkan maki topluluğu, bazı yerlerde hemen kıyı gerisinden başlayarak 500-600 m yükseltiye kadar çıkar. Vadilerin yamaçlarından içeriye doğru sokulan ve özellikle güneye bakan yamaçlarda geniş bir yayılım gösteren maki toplulukları, daha yükseklerde yerini ormanlara bırakır. Kuzey ve güneydeki dağların yamaçlarında 500-600 m'den sonra başlayan ormanlar, alçalarda meşe ağaçlarının çoğunlukta olduğu yayvan yapraklı ağaçlardan ve yükseklerde iğne yapraklı kızılçam ve karaçamlardan oluşur. Fıstıkçamlarına Beşparmak ve Madranbaba Dağları'nda rastlanır. Kuru orman niteliğinde ve ormanaltı örtüsü zayıf ormanlık alanlar, il yüzölçümünün % 38'ini kaplar.

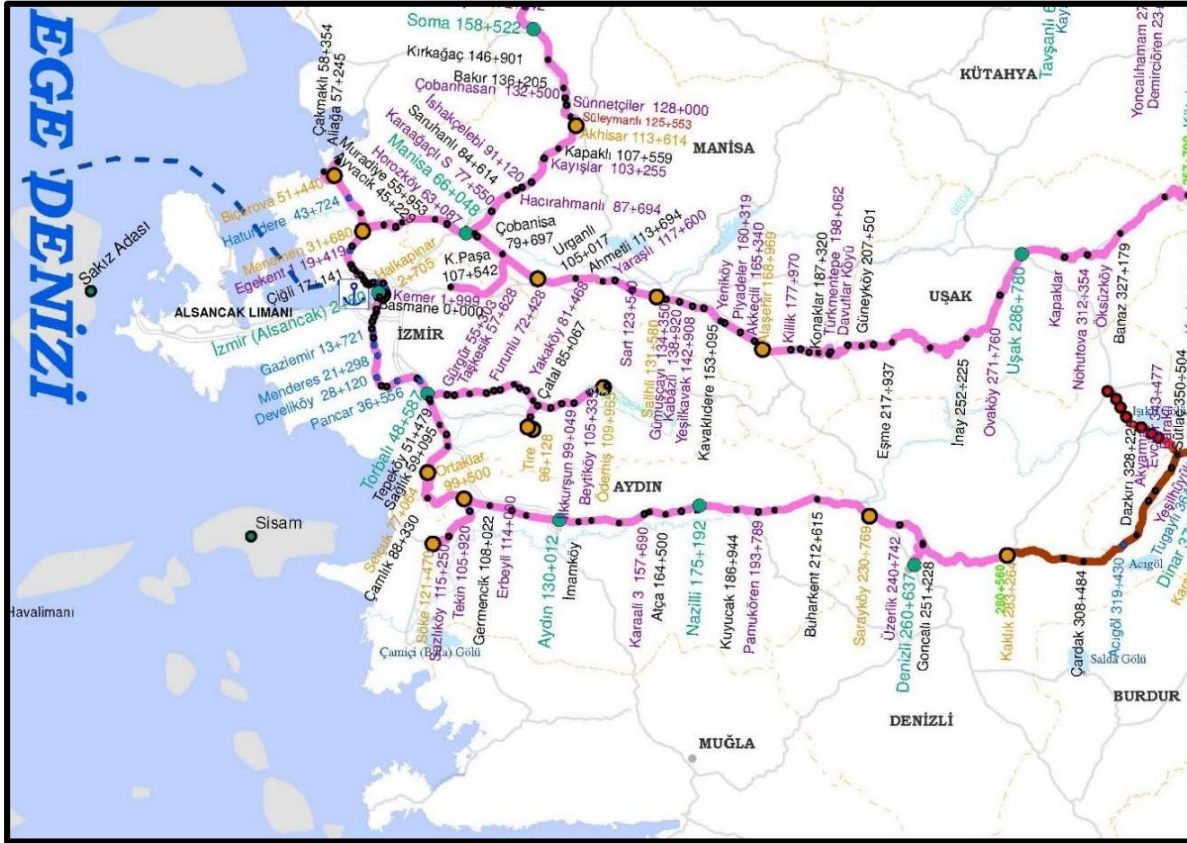
Ekonomi

Aydın ili bir tarım ve turizm kenti olarak bilinmektedir. Ekonomik hayatın temelini oluşturan tarımın ağırlığı sanayi ve ticaret sektöründe yoğun olarak kendini hissettirmektedir. Uygun ekolojik özellikler, yeryüzü şekli ve iklim koşullarının bulunduğu Aydın güçlü bir tarımsal potansiyele sahiptir. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Aydın, Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezine sahiptir. Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis (Aydın-Merkez) çok sayıda tarihi yerleşim merkezleri ile Aydın, oldukça yüksek bir turizm potansiyeline sahiptir. Aydın, son yıllarda sanayileşme sürecine girmiştir ve bu konuda hızla yol almaya devam etmektedir. Sanayisi, ağırlıklı olarak tarımsal üretimi işlemeye yönelik gıda imalatı, tekstil ürünleri imalatı, makine ve ekipman imalatı, madencilik ve taş ocakçılığı, otomotiv yan sanayi, beyaz eşya ürünleri imalatı ve kimyevi maddeler imalatından oluşmaktadır.

Ulaşım

Bugün ülkemizin önemli turizm merkezleri (özellikle, Kuşadası) arasında yer alan il, düzgün yollarla çevre illere ve dolayısıyla öteki bölgelere bağlıdır. Aydın Dağları'nın güney eteğinde Tabakhane Deresi'nin birikinti yelpazesi üzerinde, deniz düzeyinden 65 m yükseltide kurulu il merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

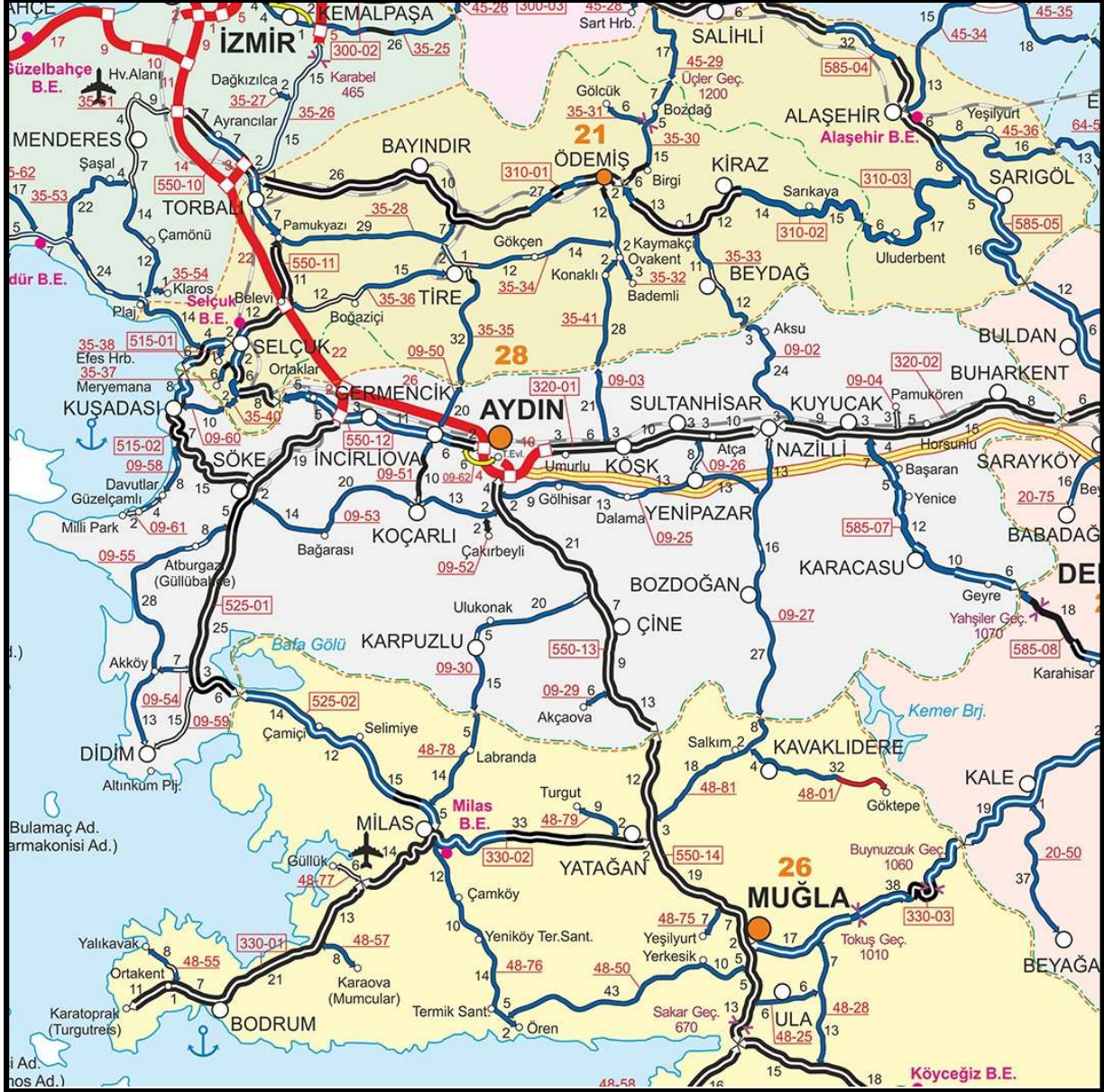
Şekil 3: Aydın İli Demiryolu Ulaşım Ağı



Aydın ilini batı-doğu doğrultusunda kat eden demiryolu üzerinde Söke, Germencik, İncirliova, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçeleri bulunmaktadır. Aydın il hudutları dâhilinde toplam demiryolu uzunluğu Söke-Buharkent arası 134,6 km'dir. Bunun 169 adedi serbest hemzemin geçit, kalan 9 adedi bekçili/bariyerli hemzemin geçittir. İl dâhilinde sadece Kuyucak-Horsundu istasyonları arasında 34.20 uzunluğunda bir adet tünel

vardır. İzmir-Aydın-Denizli arasında tamamlanan hızlı tren projesi ile demiryolu işletmeciliği daha modern hale gelmiştir.

Şekil 4: Aydın İlinin Karayolu Ulaşım Ağı



Günümüzde de E-24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolu, yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır. Yapımı tamamlanan Aydın-İzmir otoyolu, üçer şeritleri, viyadükleri ve 3000 metre uzunluğundaki tünelleri ile kara ulaşımında daha kısa, daha güvenli ve hızlı akışı sağlayacak, örnek bir bayındırlık hizmeti sunmaktadır. Otoyol, başta turizm ve ulaştırma olmak üzere, yöre ekonomisi her alanda büyük katkılar sağlamaktadır. Aydın ilinin en önemli turizm potansiyeline sahip olan Kuşadası ilçesini çevredeki il ve ilçelere bağlayan yapımı ve bakımı



karayollarının sorumluluğuna giren üç anayol vardır. Bu yollar Kuşadası-Selçuk, Kuşadası-Söke, Kuşadası-Söke ayırımı-Davutlar yollarıdır.

Kuşadası Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır. Güvercin ada mendireğinin yapılmasıyla korunaklı hale gelmiştir. Limanın rıhtım uzunluğu 971 metre, su derinliği ise 15 metredir. Limanın gemi kabul kapasitesi 6'dır. Kuşadası limanı Türkiye'de denizyolu ile en fazla giriş-çıkış yapılan limandır. Kuşadası ilçesinde ayrıca bir yat limanı mevcut olup, 630 adet yat kapasitesi ile yerli ve yabancı turistlere hizmet vermektedir. Diğer yat limanı ise 580 deniz, 600 kara kapasiteli olarak Didim ilçesinde bulunmaktadır ve 2009 yılında hizmete açılmıştır. Ege adalarında turistik ring yaparak Efes turu için günü birlik yabancı turist getiren yolcu gemileri, yatlar ve motorların yanı sıra, feribotlarla da Kuşadası-Sisam seferleri devamlı yapılmaktadır.

Aydın İl Merkez Tepecik Beldesinde, daha önce Çıldır isimli, küçük çapta uçak, helikopter iniş ve kalkış işlemleri ile paraşüt eğitimlerinde kullanılan bir Havalimanı bulunmaktadır. Aydın - Çıldır (Stool tipi) Havaalanı 1990-1993 arasında tamamlanmıştır. Çıldır Havalimanı 2006 yılından itibaren, Askeri bir havalimanı olarak faaliyet göstermektedir. Havaalanı pistinin uzunluğu 1,435 metre olup, bu haliyle yalnızca pervane tipi uçakların iniş -kalkış yapabilmesine müsaittir. İzmir havalimanı 130 km. uzaklıktadır. İle havayolu ile gelen ziyaretçiler İzmir Adnan Menderes Havaalanını kullanmaktadır.

Depremsellik

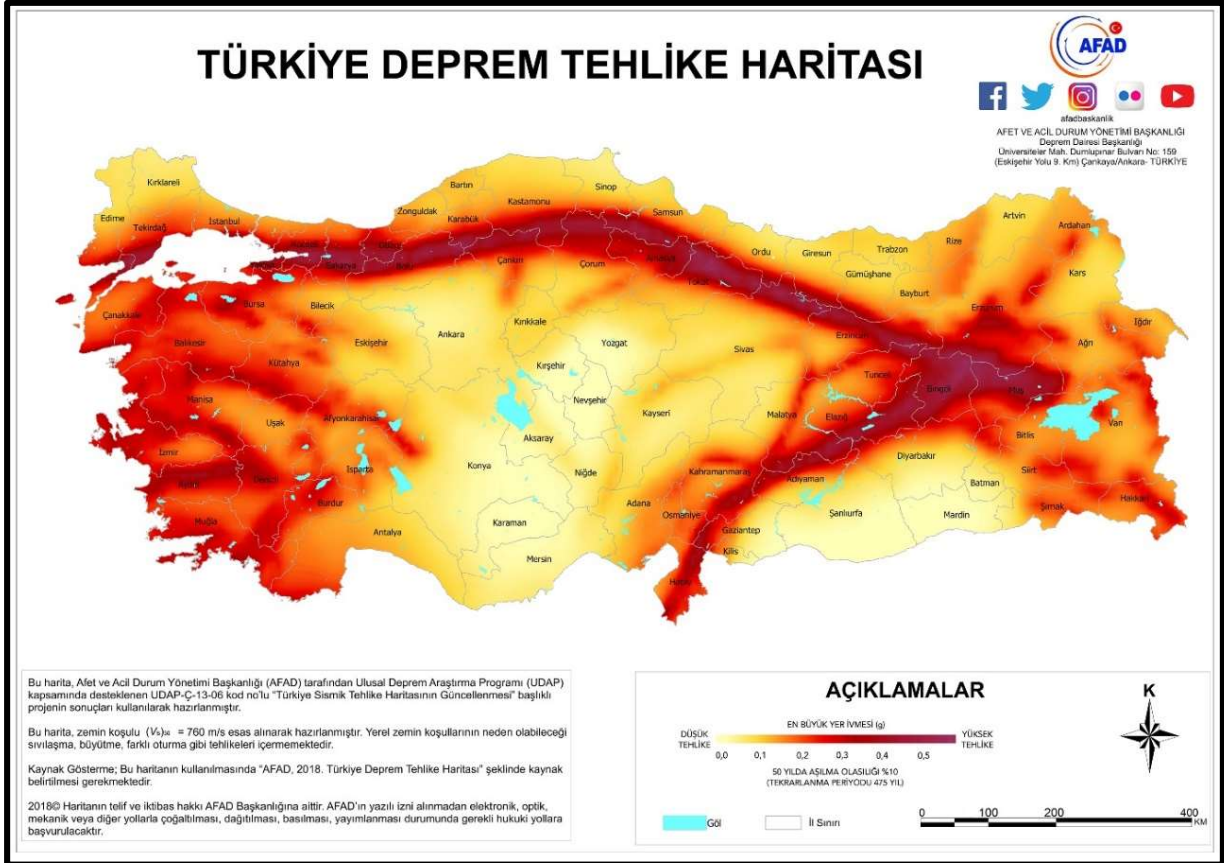
Aydın ili, Türkiye'nin aktif deprem bölgelerinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge, Doğu Anadolu Fay Hattı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı arasında yer alır, bu nedenle deprem aktivitesi oldukça yoğundur.

Aydın kent merkezi dahil Kuşadası, Söke, Germencik, Köşk, Sultanhisar, Nazilli ve Bozdoğan ilçe merkezleri ile eskiden köy veya belde statüsünde bulunan yaklaşık 44 mahallesi doğrudan diri fay hatları veya zonları üzerine oturmaktadır.

Aydın kent merkezi zemini alüvyon olan illerimizden biridir. Deprem dalgaları bu tür zeminler tarafından büyütülerek binalara iletilir. Zemin büyütmesi olarak tanımlanan bu durum bir deprem olduğu takdirde Burdur kent merkezinin kaya üzerinde yer alan kent merkezlerinden daha şiddetli olarak sarsılacağı, bunun sonucunda da hasar oranının fazla olacağı anlamını taşımaktadır.

Olası büyük bir depremde Aydın kent merkezinin bilhassa güneydeki ovaya yakın kesimlerinde sivilaşma olaylarının da yaşanabileceği öngörülmektedir. Belli büyüklüğe ulaşan depremlerde belli koşullara sahip zeminlerde meydana gelebilen sivilaşma, zeminin üstündeki yapıları taşıyamamasına neden olmakta, yapılar yer sarsıntısının bir sonucu olan bu olay nedeniyle de hasar almaktadır.

Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası





C. İLÇENİN GENEL DURUMU

6360 Sayılı 06.12.2012 Tarihli “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” Kapsamında; Aydın Büyükşehir ve Efeler Belediyesi kurulmuştur. 01.04.2014 tarihinden itibaren hizmet vermeye başlayan Aydın’ın tek merkez ilçe belediyesi olan Efeler Belediyesi; 5 belde, 56 köy ve merkez mahallelerin bağlanmasıyla 83 mahalleden meydana gelmektedir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 308.039 kişidir.

Efeler, Aydın ilinin en büyük ilçesidir. Denizden yüksekliği 40 metredir. İlçenin yüz ölçümü 631 km²dir. Efeler ilçesi, batıdan doğuya doğru daralarak uzayan Büyük Menderes Vadisi kaplar. Yükseltisi orta kesimlerde 130 metre, Gümüş Dağı önlerinde 30 metredir. Ova, kuzeyde Aydın Dağları, güneyde dağlık Menteşe yöresinin kuzey kesimiyle çevrelenir. İlçe, ovalık kesimlerinde yazlar çok sıcak, kışlar ılık geçer. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 28,3 derece, kışın ise 8,1 derecedir.

Şekil 6: Aydın İli Efeler İlçesi Uydu Görüntüsü



Bitki Örtüsü

Büyük Menderes Havzası’nda yer alan ilçede arazi örtüsü/ kullanımının dağılışını ve özelliklerini belirleyen ana jeomorfolojik üniteler; Büyük Menderes grabeni ile kuzeyindeki



Aydın Dağları ve güneyindeki Menteşe Dağları olmuştur. Denizel etkilerin Büyük Menderes grabeni boyunca doğal bir engelle karşılaşmaksızın ulaşması nedeniyle Efeler ilçesinde yazları sıcak ve nemli, kışları ise ılık ve yağmurlu Akdeniz iklimi özellikleri görülmektedir.

Efeler ilçesinde yaygın olarak makilik alanlar bulunmaktadır. Makilikler, bodur ağaçlar, çalılar ve otsu bitkilerin bir arada bulunduğu bitki topluluklarıdır. Özellikle zeytin ağaçları, fundalıklar, mersinler, kekikler ve lavantalar gibi bitkiler makilik alanlarda sıklıkla görülmektedir.

Efeler ilçesinin dağlık bölgelerinde yer alan ormanlık alanlar, çam ağaçları ve diğer yaprak dökmeyen ağaç türleriyle karakterize edilir. Özellikle kızılçam, karaçam, sedir ve ardıç gibi türler bu bölgelerde yaygındır. Ayrıca, meşe ve ardıç türlerini içeren yaprak dökme ağaçlar da bazı vadilerde ve yamaçlarda bulunmaktadır.

İlçe tarıma elverişli topraklara sahiptir. Tarım alanlarında zeytinlikler, incirlikler, buğday tarlaları ve sebze bahçeleri yaygındır. Zeytin ağaçları ilçede geniş alanlara yayılmıştır ve zeytin üretimi önemli bir tarımsal faaliyettir.

Efeler ilçesi, Aydın ilinin merkezi olduğu için şehirleşme nedeniyle yeşil alanların azaldığı bölgeleri içermektedir. İlçede parklar, bahçeler ve yeşil alanlar bulunmakla birlikte, şehirleşme nedeniyle bu alanlar sınırlıdır.

Ekonomi

Aydın ili Efeler ilçesinin ekonomik yapısı çeşitli sektörlerle dayanmaktadır. İlçe, tarım, sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeleri bünyesinde barındırmaktadır.

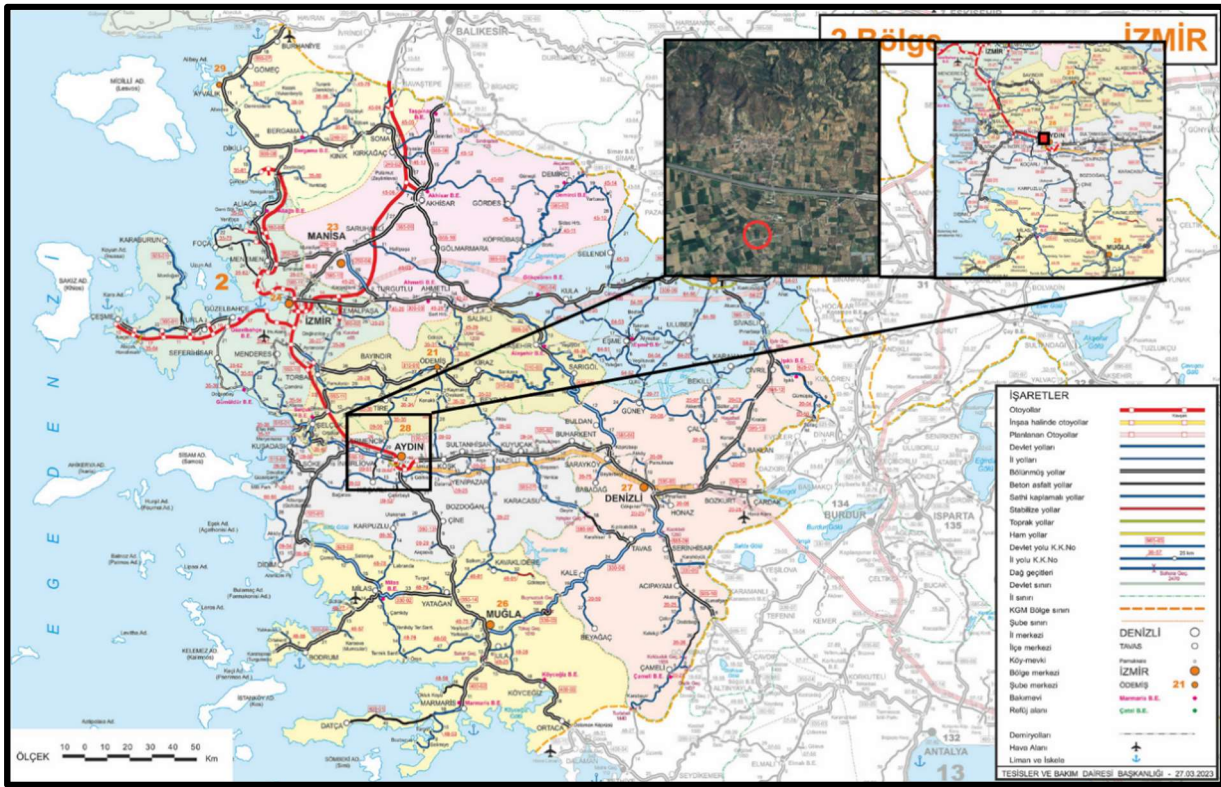
Efeler ilçesi tarımsal faaliyetler açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Tarım arazileri zeytinlikler, incirlikler, buğday tarlaları ve sebze bahçeleri gibi çeşitli ürünlerin yetiştirilmesi için kullanılmaktadır. Zeytin ve incir başta olmak üzere, üzüm, pamuk, sebze ve hububat gibi tarım ürünleri ilçede önemli bir gelir kaynağıdır. İlçede tekstil, gıda işleme, otomotiv yan sanayi, metal işleme, plastik ürünler, mobilya ve inşaat malzemeleri gibi çeşitli sanayi dallarında faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır. Aydın Organize Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi tesislerinin yoğunlaştığı bir alandır ve birçok fabrika ve üretim tesisi burada faaliyet göstermektedir. İlçede süpermarketler, mağazalar, restoranlar, oteller, kafe ve benzeri işletmeler bulunmaktadır. Turizm sektörü de hem ilçe hem de bölge için önemli bir ekonomik faaliyet alanıdır ve turizme hizmet veren işletmeler ilçenin ekonomisine katkı sağlar.

Eğitim ve Sağlık Sektörü: Efeler ilçesi, birçok eğitim kurumu, üniversite ve sağlık kuruluşuna ev sahipliği yapmaktadır. Bu kurumlar ilçenin ekonomisine katkı sağlamakla birlikte, istihdam yaratması ve bölgedeki insanların ihtiyaçlarını karşılaması açısından önemlidir.

Ulaşım

Efeler ilçesi, E-24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolları üzerindedir. İzmir'e otoban bağlantısı ile 100 km. uzaklıkta olan Efeler ilçesi, İstanbul'a 930 km., Ankara'ya 530 km. uzaklıktadır.

Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı



Efeler ilçesi, Aydın-Denizli demiryolu hattı üzerinde yer almaktadır. Bu demiryolu hattı, ilçenin içinden geçmektedir ve Efeler'e demiryolu ulaşımı sağlamaktadır. Efeler ilçesi, Aydın Garı'na ev sahipliği yapmaktadır ve bu gar, yolcu taşımacılığında önemli bir merkezdir.

Efeler ilçesi, Aydın il merkezine yakın konumda yer aldığından Aydın Çıldır Havalimanı'na ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Aydın Çıldır Havalimanı, Efeler ilçesine yaklaşık 15 km mesafede bulunmaktadır. Bu havalimanı iç hat seferlerine hizmet vermektedir ve İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na bağlantı sağlamaktadır.



D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 15 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 24.07.2023 tarih ve 453611 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama çalışması yaklaşık 15 hektarda “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alanın içerisindeki yaklaşık 6,67 hektarlık alanda mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi’ne ait olan 0/2086 sayılı parselden oluşan alanda gerçekleştirilmektedir.

Düşük eğimli bir yüzey oluşturan alanın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

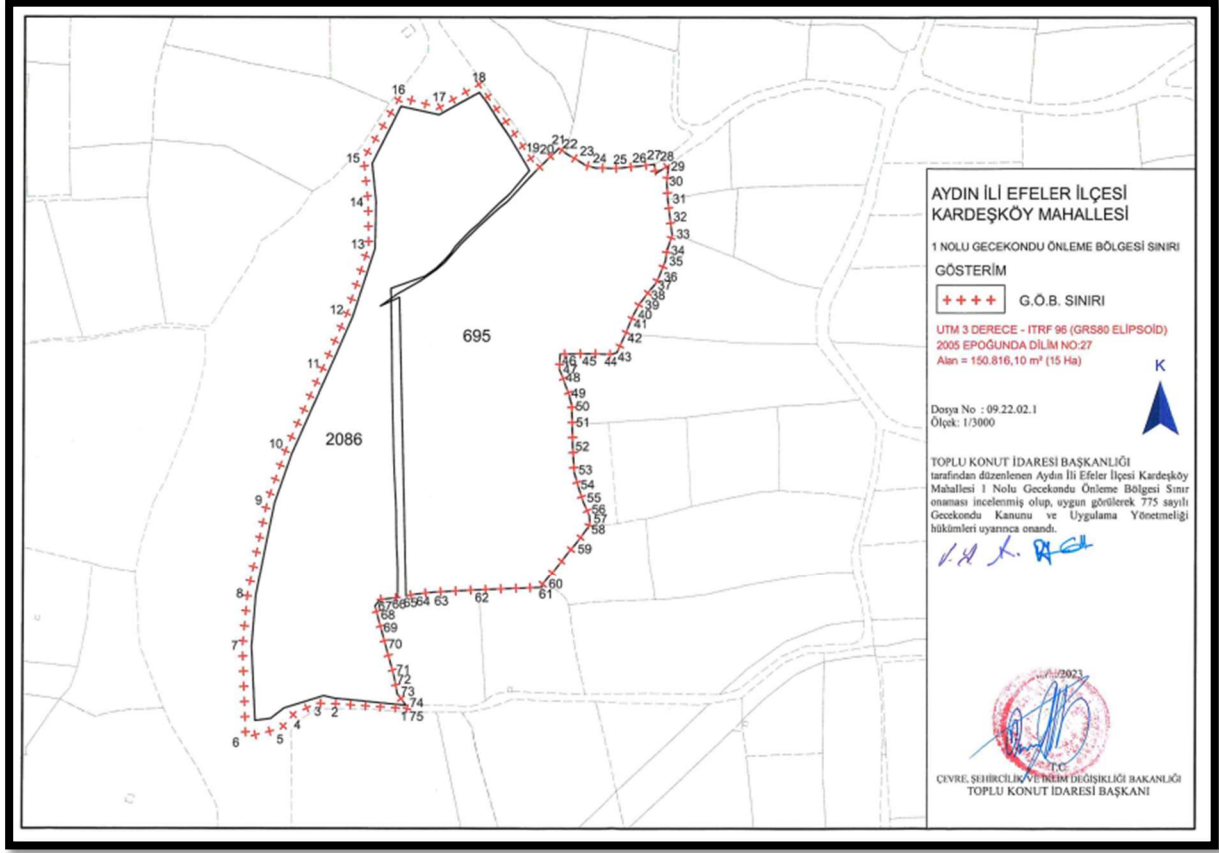
Bu kapsamda planlama alanı, 1/5.000 ölçekli M19-B-16-A ve M19-A-20-B paftaları ile 1/1.000 ölçekli M19-B-16-A-1-D, M19-A-20-B-2-C, M19-B-16-A-4-A ve M19-A-20-B-3-B paftalarında yer almaktadır.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 8: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi





AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 1: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF DİLİM NO: 27					
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	566058.739	4189304.187	2	565986.098	4189308.792
3	565969.351	4189309.211	4	565946.324	4189298.116
5	565933.973	4189284.299	6	565898.385	4189275.507
7	565894.828	4189384.688	8	565899.641	4189417.23
9	565919.319	4189510.176	10	565938.997	4189564.604
11	565974.584	4189643.107	12	565999.077	4189697.953
13	566020.43	4189763.895	14	566019.802	4189807.438
15	566015.196	4189850.771	16	566051.412	4189911.689
17	566091.186	4189901.431	18	566130.542	4189924.458
19	566190.408	4189840.937	20	566194.409	4189844.941
21	566210.869	4189861.371	22	566217.92	4189856.574
23	566237.401	4189844.399	24	566246.984	4189841.886
25	566271.816	4189841.815	26	566297.877	4189844.258
27	566307.107	4189845.616	28	566308.009	4189836.36
29	566320.892	4189844.165	30	566319.184	4189828.032
31	566320.133	4189810.19	32	566322.413	4189791.452
33	566324.502	4189775.129	34	566319.101	4189758.956
35	566318.008	4189749.937	36	566311.449	4189733.538
37	566308.442	4189727.525	38	566297.51	4189713.312
39	566292.59	4189707.299	40	566289.857	4189702.38
41	566286.578	4189695.82	42	566278.652	4189677.234
43	566270.032	4189658.559	44	566262.554	4189656.985
45	566240.514	4189657.378	46	566212.57	4189656.984
47	566211.783	4189642.028	48	566214.145	4189636.518
49	566221.623	4189617.233	50	566224.378	4189605.819
51	566224.772	4189588.895	52	566225.296	4189565.091
53	566228.663	4189539.582	54	566230.719	4189524.553
55	566235.003	4189511.263	56	566241.813	4189495.775
57	566242.033	4189489.295	58	566240.843	4189485.239
59	566227.411	4189467.151	60	566194.956	4189426.533
61	566194.766	4189424.255	62	566131.311	4189421.676
63	566085.972	4189419.196	64	566088.928	4189417.37
65	566058.58	4189415.543	66	566050.2	4189413.759
67	566032.794	4189411.959	68	566027.667	4189405.561
69	566033.73	4189383.53	70	566038.312	4189366.166
71	566046.349	4189337.663	72	566047.393	4189333.322
73	566050.164	4189318.561	74	566058.664	4189307.426
75	566061.804	4189303.536			

1/1.000

Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Onama Sınırı ve Parsel Sınırı

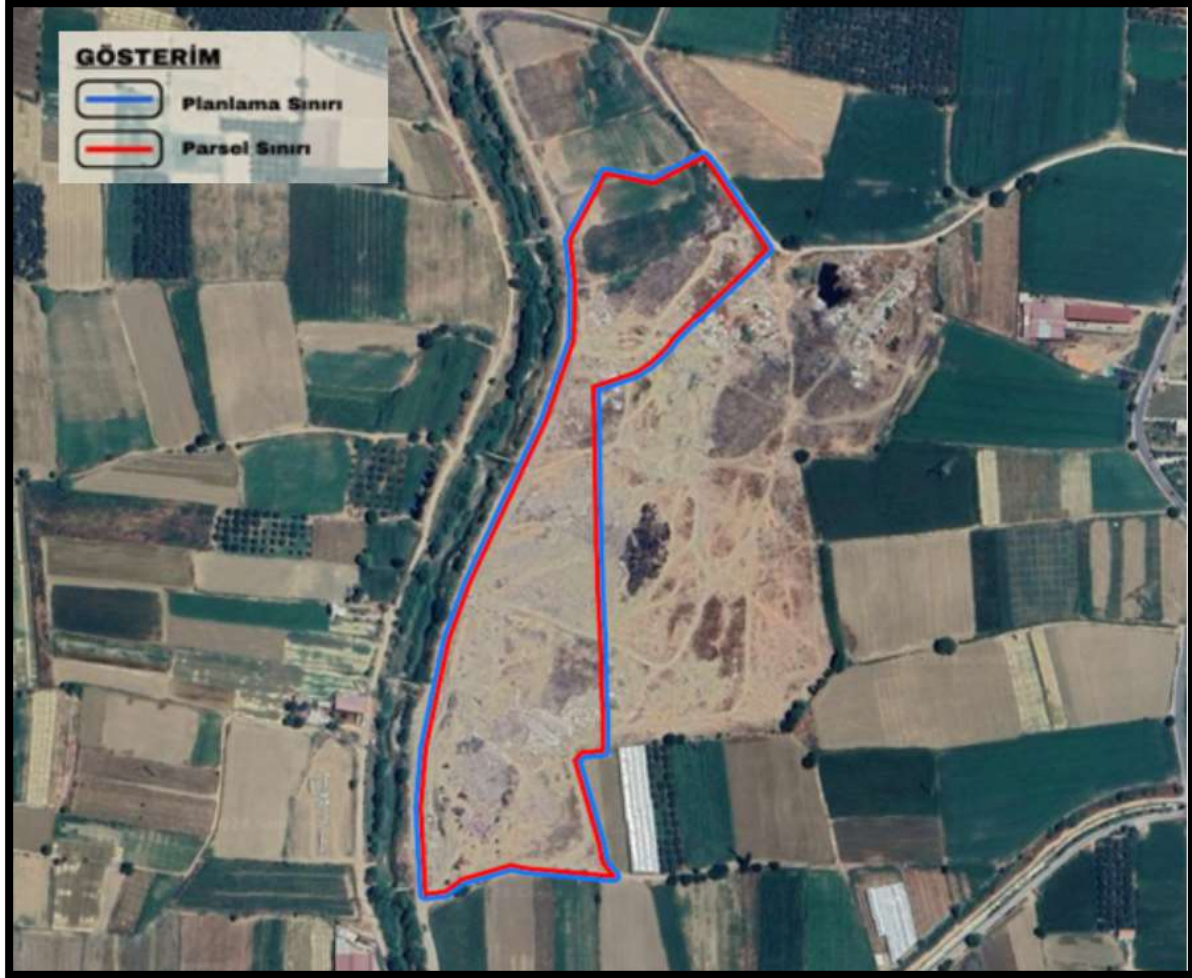


2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı tek parselden (2086 numaralı parselden) oluşmaktadır. Toplam parsel alanı (tapu alanı) 6,23 hektar olup planlama alanı tescil harici alanlar ile birlikte 6,67 hektardır.

Şekil 10: Planlama Alanının Ada/Parsel Durumu



2086 parselden oluşan toplam 62.304,07 m² yüzölçümüne sahip alan, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine aittir.

Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA/PARSEL	MAHALLE	MÜLKİYET	TAPU ALANI (m ²)
0/2086	Kardeşköy	TOKİ	62.304,07

2.2. ARAZİ YAPISI

Planlama alanı, topografik açıdan düz bir yapıya sahip olup yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır. Planlama alanı Kardeşköy Mahallesi'nin güneybatısında yer almaktadır. Alanın, kuzeyinde ve yaklaşık 1,3 km uzağında, D550 Karayolu yer almaktadır. Aydın Efeler ilçesi ve proje alanı arası uzaklık yaklaşık 8 km'dir. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Alan içerisinde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.

Şekil 11: Arazi Yapısı





2.3. JEOLJİK ETÜT

Aydın İli Efeler İlçesi Kardeşköy Mahallesi Sınırları İçerisindeki 0 Ada 2086 Parsel İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu TC. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 26.06.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile jeolojik tehlikeler açısından değerlendirilmiş, yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından bir (1) kategoride değerlendirilmiştir.

- Önlemler Alanlar (ÖA)
 - Önlemler Alan 1.1 (ÖA- 1.1)

Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisini Kuvanterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-ML olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime Uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu raporun amacı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 2086 parsel sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli 2 adet M19-B-16-A, M19-A-20-B ve 1/1000 ölçekli 4 adet M19-B-16-A-4-A, M19-A-20-B-3-B, M19-A-20-B-2-C, M19-B-16-A-1-D nolu halihazır harita paftasında sınırları belirtilen yaklaşık 6,24 ha büyüklüğündeki alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun hazırlanarak, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.
2. İnceleme alanında 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir bulunmamaktadır.



3. Aydın İli Afet Acil Durum Müdürlüğünün 04.03.2024 tarih ve E-60404305-045.01-876058 sayılı yazısına göre inceleme alanında Afete Maruz Bölge kararı bulunmaktadır.

4. İnceleme alanında 22.03.2024-24.03.2024 tarihinde 20,00 metre derinliğinde 5 adet sondaj yapılmış olup zemin özelliğindeki birimlerde SPT deneyi yapılmış ve çıkan sonuçlar raporda belirtilmiştir. Sondaj kuyu loglarının ve laboratuvar sonuçlarının listesi metin sonu eklerinde verilmiştir. İnceleme alanında açılan temel sondaj kuyularının yanı sıra, 5 profil MASW ve 5 profil Sismik Kırılma, 5 noktada Mikrotremör çalışması yapılmıştır. Tüm bu jeofizik çalışmalara ait sonuçlar verilmiştir.

5. İnceleme alanı topografik eğimi %0-10'dur.

6. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve sismik çalışmalarından anlaşıldığı üzere inceleme alanında yüzeyden itibaren 20,00 metre derinliğinde açılan sondaj kuyularında Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait killi siltli kum, çakıllı siltli kum birimleri gözlenmiştir.

7. İnceleme alanında yapılan MASW, Sismik Kırılma ve Mikrotremör çalışmalarının değerlendirilmesi sonucunda;

- İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma çalışması ve sondajlar neticesinde birinci tabaka 4-6 metrelere kadar denk gelen **Vp: 262-333 m/sn, Vs: 102-143 m/sn** olarak hesaplanırken ikinci tabaka 4-6 metreden sonra denk gelen **Vp: 465-586 m/sn, Vs: 187-219 m/sn** olarak hesaplanmıştır.
- İnceleme alanında yapılan MASW çalışmalarından elde edilen VS 30 değerleri **172-179 m/sn** aralığında değişim göstermekte olup Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Zemin Sınıflama tablosuna göre "**ZE- Gevşek kum, çakıl veya yumuşak – katı kil tabakaları veya P1>20 ve w>%40 koşullarını sağlayan toplamda 3 metreden daha kalın yumuşak kil tabakası (Cu<25 kPa) içeren profiller**" olarak değişim göstermektedir.
- İnceleme alanında Vp dalga hızına göre sökülebilirlik değerleri genel olarak birinci tabaka için 262-333 m/sn değer aralıkları için "**Çok Kolay**" ikinci tabaka için 465-586 m/sn değer aralıkları için "**Çok Kolay**" olarak değerlendirilmiştir.
- Maksimum Kayma Modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde dayanımları genel olarak; 1. Tabakaların 130-270 kg/cm² değer aralıkları için "**Çok Zayıf Zeminler**", 2. Tabakaların 503-730 kg/cm² değer aralıkları için "**Zayıf Zeminler**" özelliğinde olduğu görülmektedir.



- Dinamik Elastisite Modülü (Ed) değerleri incelendiğinde genel olarak; 1.tabakaların 366-750 kg/cm² aralıkları için “**Çok Zayıf Zeminler**”, 2.tabakaların 1411-2073 kg/cm³ değer aralıkları için “**Zayıf Zeminler**” özelliğinde olduğu görülmektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulk Modülünün genel olarak 1. Tabaka için sıkışmanın 682-1106 kg/cm² değer aralıkları için “**Az**” olduğunu, 2. Tabaka için ise sıkışmanın 2438-4256 kg/cm² değer aralıkları için “**Az**” olduğunu görmekteyiz.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen yoğunluk değerlerinin genel olarak 1. Tabaka için 1.25-1.32 gr/cm³ değer aralıkları için “**Düşük**” yoğunluklu olduğunu, 2. Tabaka için ise yoğunluk değerlerinin 1.44-1.52 gr/cm³ değer aralıkları için “**Orta**” yoğunluklu olduğunu göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Poisson değerlerinin genel olarak 1. Tabaka için zeminin 0.38-0.42 değer aralıkları için “**Gözenekli-Porozlu ve Gözenekli Kırıklı Çatlaklı**” olduğunu, 2. Tabaka için ise 0.40-0.43 değer aralıkları için “**Gözenekli Kırıklı Çatlaklı**” olduğunu göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Vp/Vs değerlerinin genel olarak 1. Tabaka için 2.24-2.91 değer aralıkları için “**Gevşek ve Çok Gevşek**” olduğunu, 2. Tabaka için ise 2.24-2.69 değer aralığında olması “**Gevşek ve Çok Gevşek**” olduğunu göstermektedir.
- Göreceli yer büyütme faktörleri “1.01-1.12” aralığındadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının büyük kısmı “**A, Düşük**” tehlike düzey sınıfına girmektedir.
- Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütmelerinin 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir.
- İnceleme alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri “0.49-61 sn” değer almaktadır. Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanı “**B ve C**” ölçüt tanımına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.



8. İnceleme alanındaki katı birimler **yarı katı** kıvamlı düşük plastisiteli ve kuru dayanımı ise **az**, likititesi **katı**, **orta sıkışabilirlik** olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında Alüvyona ait killerde genel olarak 200 nolu elekten geçene göre şişme derecesi “orta”, LL değerlerine göre şişme derecesi “orta-yüksek” derecelidir.

İnceleme alanında Alüvyona ait iri taneli birimlerin kıvamlılık durumları ise “**çok gevşek-gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı**” olarak tanımlanmıştır.

9. İnceleme alanında oturma kabul edilebilir sınırlar içerisinde değildir. Bu nedenle parsel bazlı zemin etütlerinde gerekli oturma problemleri ayrıntılı olarak incelenmelidir.

10. İnceleme alanında maksimum 20,00 m derinliği inilmiş olup 3,00 m aralığında yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

11. İnceleme alanında dere bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanının batısından sulu dere geçmektedir.

12. İnceleme alanında yer alan Alüvyona ait siltli kum birimlerinde yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma potansiyeli “**yüksek-çok yüksek**” olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle parsel bazlı zemin etütlerinde sıvılaşma durumu ayrıntılı olarak incelenmelidir.

13. İnceleme alanı topografik eğimi %0-10’dır. İnceleme alanında inceleme tarihi itibarıyla heyelan tehlikesi gözlenmiştir. Ayrıca derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. MTA haritasında da görüldüğü üzere inceleme alanı herhangi bir heyelanlı alan içerisinde kalmamaktadır.

14. İnceleme alanında çığ tehlikesi beklenmemektedir.

15. İnceleme alanında herhangi bir Çökme-Tasman, Tsunami, Tıbbi Jeoloji, Karstlaşma vb. problemler beklenmemektedir.

16. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile jeolojik tehlikeler açısından değerlendirilmiş, yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından bir kategoride değerlendirilmiştir.



Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisini Kuvanterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-ML olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime Uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyon ait birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-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 alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



-Yapı temelli Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtıtırılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Yeraltı yapılarının (yol, kanalizasyon, boru hattı vb.) deprem dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

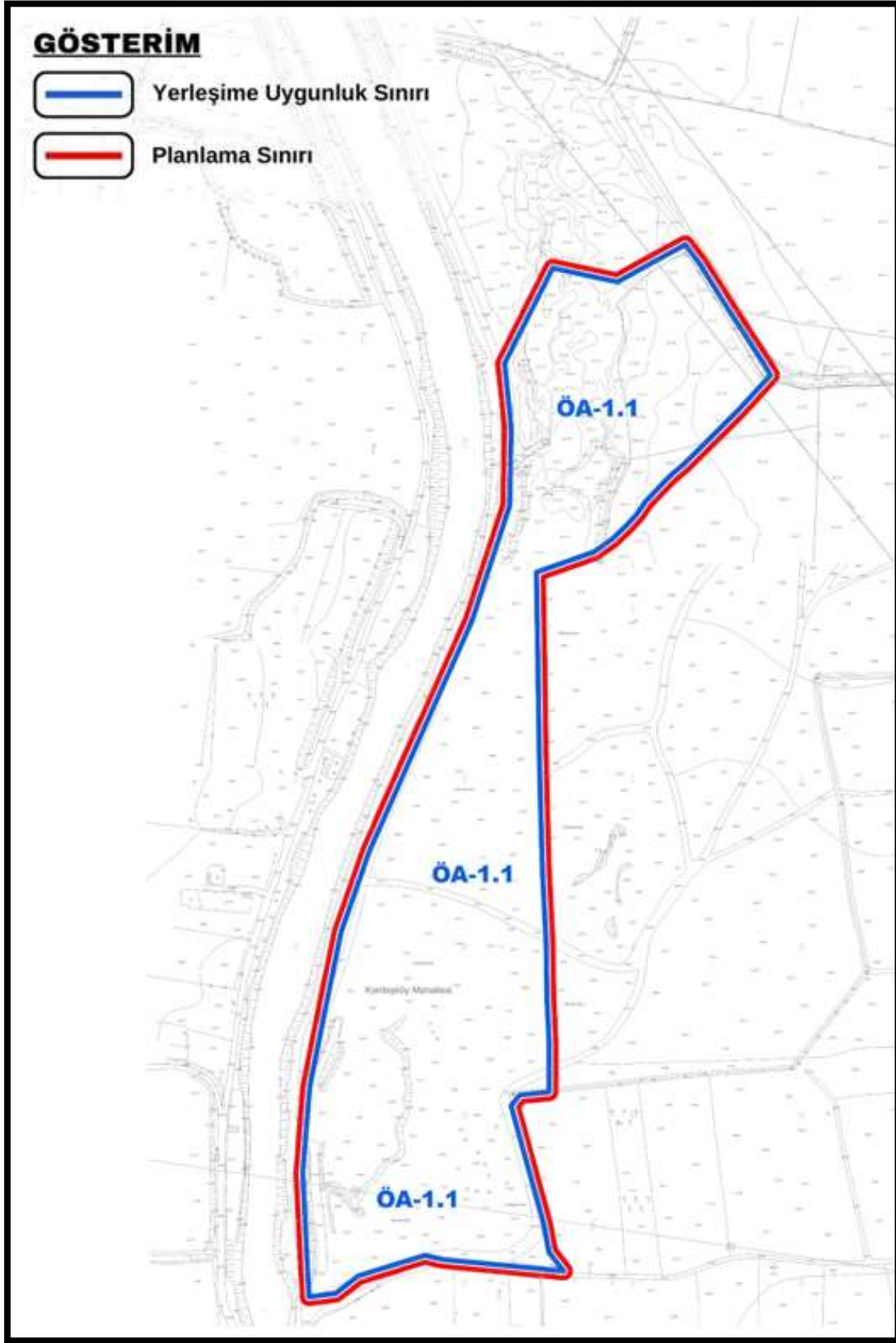
17. Bu çalışma Aydın ili, Efeler ilçesi, Kardeşköy Mahallesi 2086 parsel sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli 2 adet M19-B-16-A, M19-A-2-B ve 1/1000 ölçekli 4 adet M19-B-16-A-4-A, M19-A-20-B-3-B, M19-A-20-B-2-C, M19-B-16-A-1-D nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen alanın imar planına esas Jeoloji-Jeoteknik etüt raporu olup **zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.** Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelde hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 12: Yerleşime Uygunluk





2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışmaları esnasında aşağıdaki kurumların görüşlerine başvurulmuştur:

Tablo 3: Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	13544575	Söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
2	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü	07.12.2022/ 2951167	Bahse konu alanın Aydın Ovası Sulaması sahası içinde kaldığı bildirilmiş olup imar planı yapılmasının Aydın Ovası Sulaması sulama sahasının proje bütünlüğünü tek başına bozmayacağı bildirilmiştir. Ayrıca projenin yapım ve işletme aşamasında sulama tesislerine müdahale edilmemesi ve her iki taraftan en az 10 metre çekme mesafesi bırakılması gerektiği, görüş sorulan alanın batı kenarında İkizdere Çayı'nın yer aldığı, yapılacak çalışmalar esnasında İkizdere Çayı dere yatağına müdahale edilmemesi gerektiği, 2086 parsel numaralı taşınmazların batı ve kuzey kenarlarına parsel sınırlarını ve mevcut yol güzergahını aşmayacak şekilde yapı tekniğine uygun en az 20 m yüksekliğinde betonarme duvar yapılması ve parsellere ulaşımın doğu kenardan yapılması gerektiği bildirilmiştir.
3	Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü	11.11.2022/ 522478	Söz konusu alanda ilgi yazı ve eklerinin tetkik edilerek konu ile ilgili Şirket görüşünün ve istenilen bilgi-belge dokümanların Toplu Konut İdaresi-Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığına iletilmesi ve Bölge Müdürlüğün konuyla ilgili bilgilendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.
4	Adm Elektrik Dağıtım A.Ş	07.12.2022/ 41875	Söz konusu planlama alanına (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği belirtilmiş olup korunması talep edilmiştir. Enerji nakil hatlarının emniyet ve salınım mesafelerinin, imar planına enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlenmesi talep edilmiştir. Ayrıca plan çalışması sonrası bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla toplam 4 adet Trafo Alanı ayrılması gerektiği bildirilmiştir.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



5	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli)	15.11.2022/ 1534496	Söz konusu planlama alanı üzerinden Teşekküllerine ait 380 kV Yatağan-Işıklar-İzmir 3 Bandı E.İ.Hattı ve 380 kV Yatağan-Işıklar-İzmir 2 Bandı E.İ.Hattı geçtiği ve planlama çalışmalarının belirtilen hususlar çerçevesinde yapılması gerektiği bildirilmiştir.
6	Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	11.11.2022/ 2022434376	Söz konusu alanda yapılması planlanan 18,54 hektarlık alanının herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı bildirilmiştir.
7	Efeler Belediye Başkanlığı	06.12.2022/ 289462	Söz konusu alanda imar planı çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.
8	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	06.12.2022 5189595	Söz konusu planlama çalışmasının, mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve ilgili işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmiştir.
9	Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	07.12.2022/ 8022464	Söz konusu alanda Kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı bildirilmiştir.
10	Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	09.12.2022/ 1021166	Söz konusu taşınmazların sorumluluk açısından yollara cephesi bulunmadığından taşınmaz sınırları içinde imar planı hazırlanmasında İdare açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
11	Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)	10.11.2022/ 330394	Söz konusu alanda bu aşamada yürütülen ve planlanan proje bulunmadığı bildirilmiştir.
12	İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	10.11.2022/ 4190897	Söz konusu sahanın Bakanlıkça yer seçimi kararı verilen Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi alanlarının dışında olup, mer'i mevzuata uygun olması şartı ile belirlenen alanda planlama çalışması yapılmasında, kurum mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
13	Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı	11.11.2022/ 286936	Söz konusu alanda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmadığı bildirilmiştir.
14	İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	04.03.2024/ 876058	Söz konusu alanda herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı tespit edilmiş olduğu, yapılacak işleme esas kurum açısından





AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			herhangi bir sakinca bulunmadığı bildirilmiştir.
15	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü	42656	Söz konusu alanda bulunan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarına ait mâniya planlarının sınırları dışında kaldığı tespit edildiği planlanan imar düzenlemeleri belirtilen kriterlere riayet edilmesi gerektiği bildirilmiştir.
16	Milli Eğitim Bakanlığı	12.12.2022/ 65642009	Söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılmasını bir sakinca görülmediği bildirilmiştir.
17	İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	15.11.2022/ 3142576	Söz konusu alanın 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı bildirilmiştir.
18	Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	3153843	Söz konusu alanın herhangi bir sit alanı veya korunma alanı içerisinde kaldığına ve tescil kaydının bulunduğuna ilişkin bilgi veya belgeye rastlanılmadığını bildirilmiştir.
19	Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü	107201	Aydın Çıldır Havalimanının 10 km batısında yer aldığı tespit edilen söz konusu imar planının, yapılaşmanın en üst noktasının deniz seviyesinden yüksekliğinin azami 92 metre olacak şekilde planlanması şartıyla Havalimanı için AIP'de ilan edilmiş aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşun sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği bildirilmiştir.
20	Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü	17.11.2022/ 1807342	Planlamaya konu alan içerisinde Askeri alan Askeri yasak bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı bildirilmiştir.
21	Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.	2652716	Söz konusu alanda kuruluşa ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığını bildirilmiştir.
22	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	785398	Bahse konu alanda yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığını belirtilmiştir.
23	İl Sağlık Müdürlüğü	58612703- 129	Söz konusu alanda oluşacak evsel ve katı atıkların 'Katı Atıkların Kontrolü' yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla belirtilen alanda ve amaçla planlama yapılmasına mevzuat açısından bir sakinca olmadığını bildirilmiştir.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

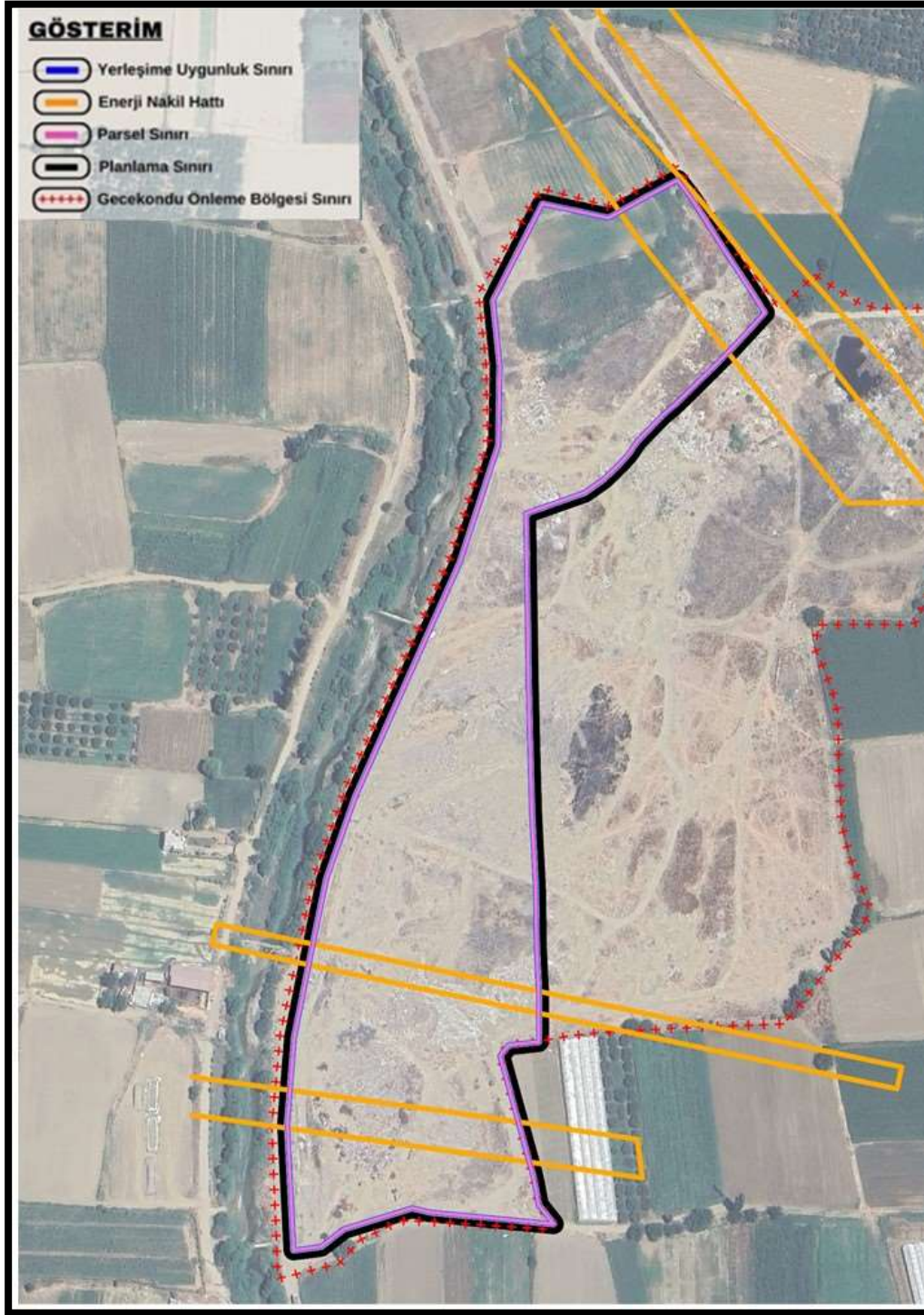


24	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	22.11.2022/ 5076245	Söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
25	Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü	22.12.2022/ 878-2707	Söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
26	Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı	24.11.2022/ 127508	Fen işleri Daire Başkanlığının sorumluluğunda olan yatırım programında mevcut yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisin bulunmadığı alanda 3194 sarılı İmar Kanunu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler kapsamında çevre yapılaşmalar mevcut altyapı tesisleri ve arazi yapısı dikkate alınarak sürdürülmesi gerektiği bildirilmiştir.
27	Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	13.12.2022/ 58027	Bahse konu alanda kanalizasyon hattının bulunmamasında olduğu İçme suyu hattında mevcut parsellere yeterli mesafede bulunmadığı bildirilmiş, sunulan Efeler İlçesi Kanalizasyon proje çalışması bulunmaktadır. Projelerde gösterilen boru hatlarının ve sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesinin gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca alanda herhangi bir yapım işi ve yatırımları bulunmadığı herhangi bir proje çalışması kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü "Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" şartlarına uygun yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Bu kurum görüşleri ile; alana etki eden fiziksel ve kurumsal eşikler belirlenmiş olup imar planı çalışması yapılırken görüşler dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda plana aşağıdaki belirtildiği gibi müdahale edilmiştir.

Planlama alanı içinde jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonucuna göre ÖA-1.1 önlemleri alanında kalmaktadır. Planlama alanı kuzey ve güney bölümünde kuzey-güney istikametinde enerji nakil hattı geçmektedir. İl Milli Eğitim Müdürlüğünden, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan ve "İlk Evim Arsa" projesi kapsamındaki tüm parsellerle ilgili, alınan kurum görüşünde 0 ada 695 numaralı parselin eğitim alanı olarak korunması talep edilmiş, diğer alanlarla ilgili plan çalışmalarını etkileyecek herhangi bir hususa dikkat çekilmemiştir.

Şekil 13: Eşik Sentezi



2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

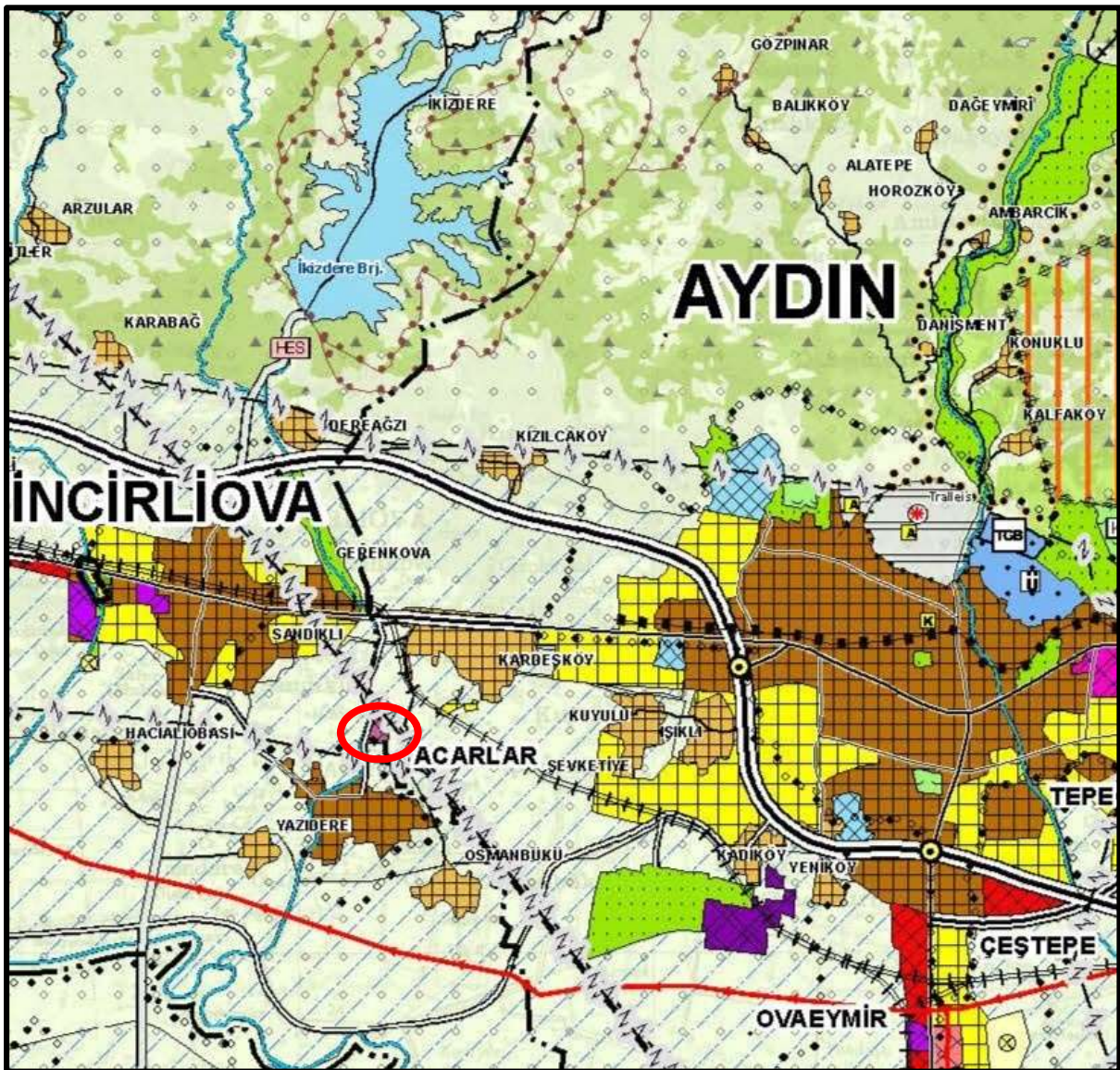
Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

3. MER'İ PLANLAR

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 09.03.2011 tarihinde, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “M19” paftasında kalmaktadır.

Şekil 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

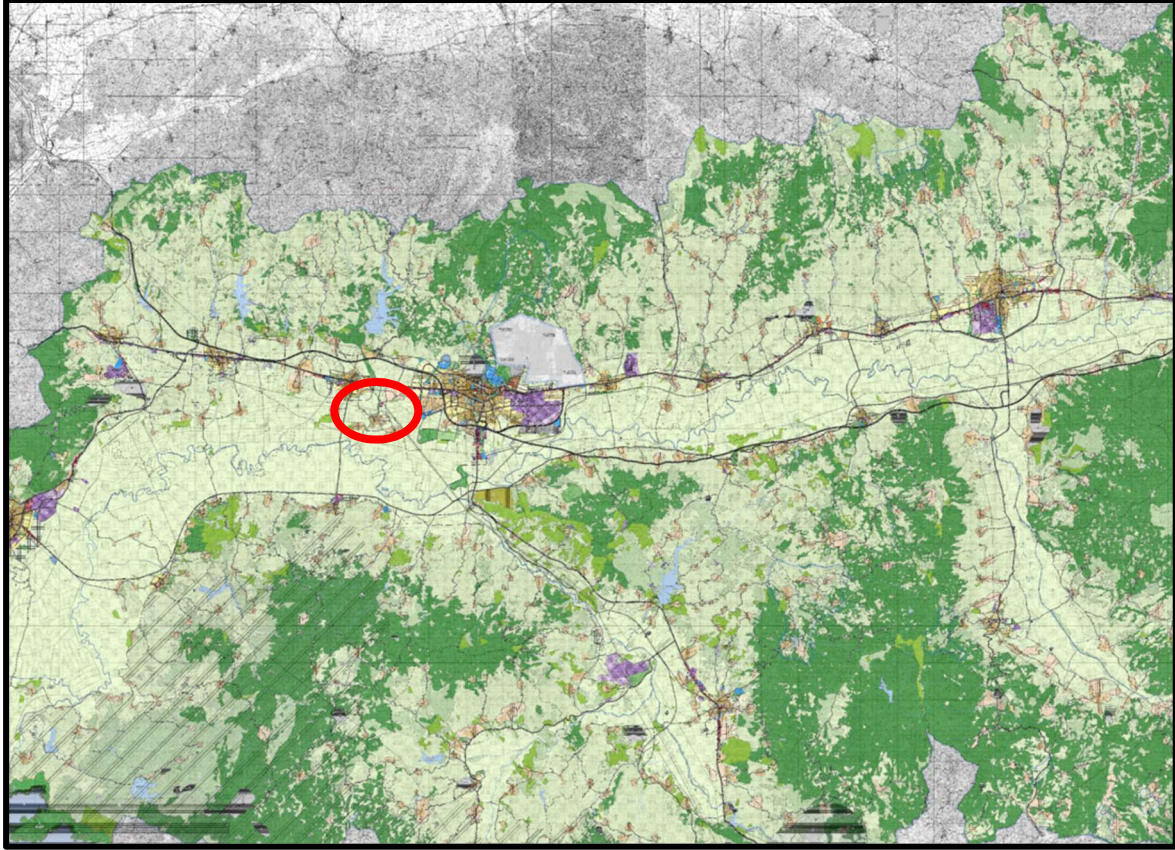


Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” ve “Sulama Alanı” ve “Kentsel Servis Alanı” arazi kullanım kararı bulunan alanda yer almaktadır.

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Aydın il bütününe yönelik hazırlanan 1/25.000 Ölçekli İl Nazım İmar Planı, Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.09.2018 tarihli ve 358 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan mahkeme kararı ile iptal olmuştur.

Şekil 15: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanını ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



4. PLAN KARARLARI

Planlama çalışması, 24.07.2023 tarih ve 453611 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen yaklaşık 15 hektar alanın, 6,67 hektarlık kısmında hazırlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca yürütülen “İlk Evim Arsa Projesi” kapsamında gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, konut ve konut nitelikli tahsise hazır imar parseli üretmek amacıyla, alanın imar durumu, konumu, arazi yapısı, kurum görüşleri ve jeolojik etüt raporu dikkate alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne dayanılarak hazırlanmıştır.

Müşterek Konut Alanları: Plan paftalarında Emsal:1.20 Yençok:15.50 olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını ifade eder.

4.1. GENEL KARARLAR

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi sınırları içinde yer alan taşınmaz ilçe merkezinin batısında yer almaktadır.

Plana konu parselin; konumu, batısında yer alan toplu işyeri olarak planlı alan ile bütünlüğü, ulaşım bağlantıları ile alanın içerisinden geçen enerji nakil hatları dikkate alınarak planlama çalışması yapılmıştır.

Söz konusu alan İlk Evim Arsa Projesi kapsamında konut ihtiyacını karşılamak amacıyla müşterek olmak üzere Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış, konut alanlarına hizmet vermek üzere sosyal ve teknik altyapı alanları önerilmiştir.

Uygulama imar planı ile;

- 28,981.75 m² alan, Gelişme Konut Alanı (Müşterek) olarak planlanmıştır. Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma koşulları; **Emsal: 1,20**, bina yüksekliği en fazla (**Yençok**): **15,50 metre** olarak belirlenmiştir.



4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi'nde hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Gelişme Konut Alanları müşterek (site) olarak planlanmıştır.

Gelişme Konut Alanlarında nüfus:

➤ Müşterek Gelişme Konut alanları için;

- Konut alanı büyüklüğü 28.981,75 m²
- Emsal:1,20
- İnşaat alanı büyüklüğü (28.981,75 x1,20) 34.778,10 m² dir.
- Ortalama konut büyüklüğü 140 m² olarak kabul edilmiştir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 2023 yılı TÜİK verisi baz alınarak 2,76 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

Plan nüfusunun hesaplanması;

- Ortalama konut büyüklüğü: 140 m²,
- Konut Sayısı: (34.778,10 m² / 140 m²) 248,
- Ortalama aile büyüklüğü 2,76 kişi,
- Planlama alanı nüfusu (248 x 2,76) 684 kişi'dir.

Tablo 4: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu (Müşterek)

KULLANIM	ALAN (M ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORT. DAİRE BÜY. (M ²)	DAİRE SAYISI	HANE HALKI	NÜFUS
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=E*F
Gelişme Konut (Müşterek)	28.981,75	1.20	34.778,10	140	248	2.76	684

Planlamaya konu parsel plansız olup, alanda iskân amaçlı mevcut yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanında yaşayacak toplam nüfusun **684** kişi olacağı öngörülmektedir.



4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile;

- ✓ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar kapsamında, yeni konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla park, sosyal donatı ve teknik altyapı alanları önerilmiştir.
- ✓ Enerji nakil hatları ve koruma kuşakları dışında kalan alanlar, 5 katlı gelişme konut alanı ve donatı alanları olarak düzenlenmiştir. Gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=1,20 olarak önerilmiştir.
- ✓ Alanın kuzeyinde yer alan mevcut planlı 15 metrelik taşıt yoluna, 10 metrelik taşıt yolları ile bağlantı sağlanmıştır. Donatı alanları ve park alanlarına yaya erişimini sağlamak üzere 7 metrelik yaya yolları önerilmiştir.
- ✓ Enerji nakil hattı koruma kuşağı altında kalan alanlar park, teknik altyapı alanı ve yol olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile getirilen;

- ✓ Müşterek gelişme konut alanlarında en fazla 5 katlı yapılaşma önerilmiştir.
- ✓ Gelişme konut alanlarında, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- ✓ Alanda yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere yaklaşık yaklaşık 7000 m² park alanı önerilmiştir.
- ✓ Alanda yaşayacak nüfusa hizmet etmek üzere, ilkokul, aile sağlık merkezi, sosyal tesis alanı ve teknik altyapı alanı planlanmıştır.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ KARDEŞKÖY MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile düzenlenen kullanımların alan dağılımı Tablo 5'te verilmiştir.

Tablo 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı (Müşterek)	28.981,75	43,40
Park	7.028,17	10,52
Sosyal Tesis Alanı	1.194,63	1,79
Aile Sağlık Merkezi	2.455,28	3,68
Cami	1.000,36	1,50
İlkokul Alanı	5.142,91	7,70
Teknik Altyapı Alanı	1.155,78	1,73
Yol	19.820,06	29,68
Toplam	66.778,94	100,00

Uygulama İmar Planı alan dağılımına bakıldığında; müşterek gelişme konut alanlarının oranının % 43,40 olduğu görülmektedir. Planlama alanının % 10,52'si park alanları, %29,68'i yol, % 16,40'ı ise sosyal ve teknik altyapı alanlarından oluşmaktadır.

Tablo 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanları Dağılım Tablosu

	Kullanım	Öneri Plandaki Kullanım Alanları		MPYY Olması Gereken Kullanım Alanları		Fark (m ²)
		Alan Büyüklüğü	Kişi Başına Düşen Kullanım	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü	
Eğitim Tesisleri Alanı	İlkokul Alanı	5.142,91	7,52	2,00	1.368,00	3.774,91
Açık ve Yeşil Alanlar	Park	7.028,17	10,28	10,00	6.840,00	188,17
İbadet Alanı	Cami	1.000,36	1,46	0,50	342,00	658,36
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi	2.455,28	3,59	1,50	1.026,00	1.429,28
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	1.194,63	1,75	0,75	513,00	681,63
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı	1.155,78	1,69	1,50	1.026,00	129,78

Kentsel sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının planlanmasında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosundaki 0-75.000 nüfuslu yerleşmeler

için belirlenen standartlar kabul edilmiş olup, Tablo 6’da görüldüğü üzere olması gereken asgari alan büyüklükleri sağlanmıştır. İhtiyaç halinde park alanlarında teknik altyapı binaları (trafo, telekom yapıları, santral binaları vb.) yer alabilecektir.

Şekil 16: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

