



## İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU .....	2
1.2.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM.....	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	4
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	5
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ .....	7

## I. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

### I.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 9291,00 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip 832 ada 8 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı Aydın kent merkezinin doğusunda ve E87 karayolunun güneyinde bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

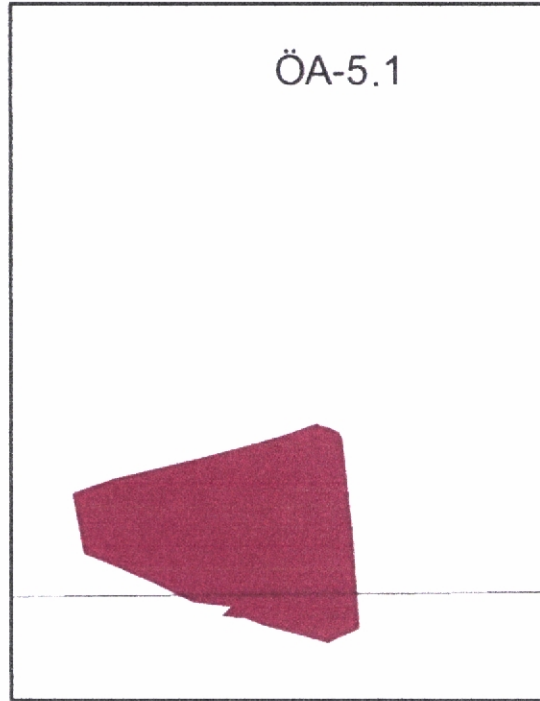
### I.2. JEolojİK- JEOTEKNİK DURUM

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **18.02.2019** tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” 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.

- 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 dsi görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı 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.

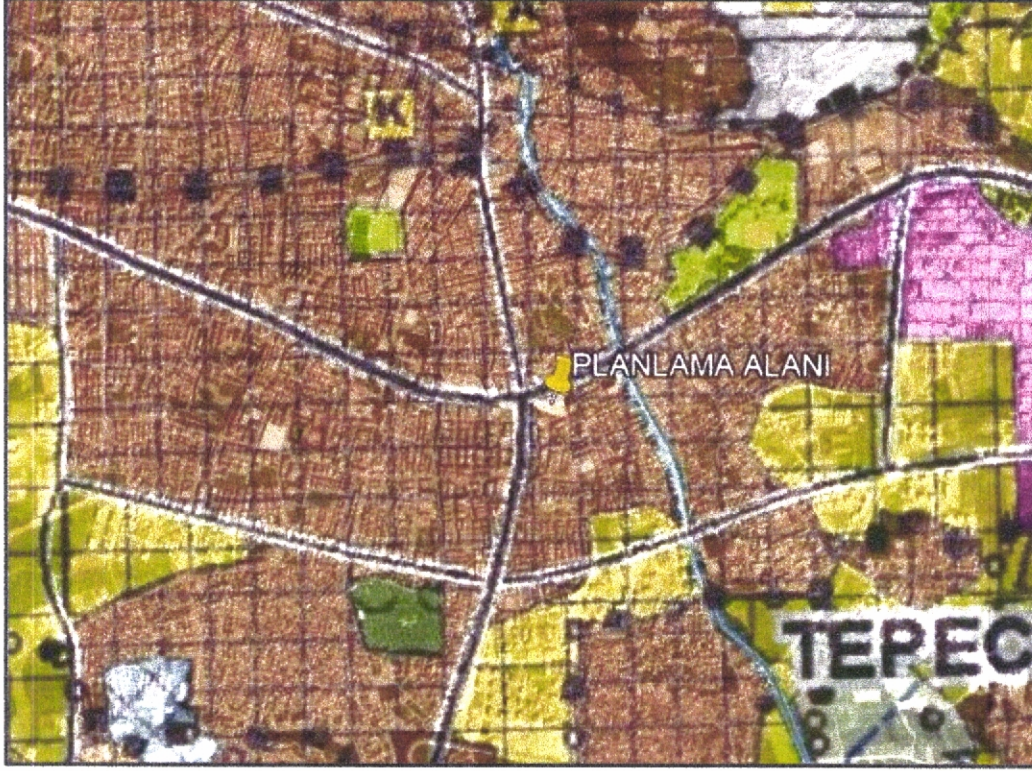


Şekil 2: Önemli Alan ve Sınıfı

## 2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

### 2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

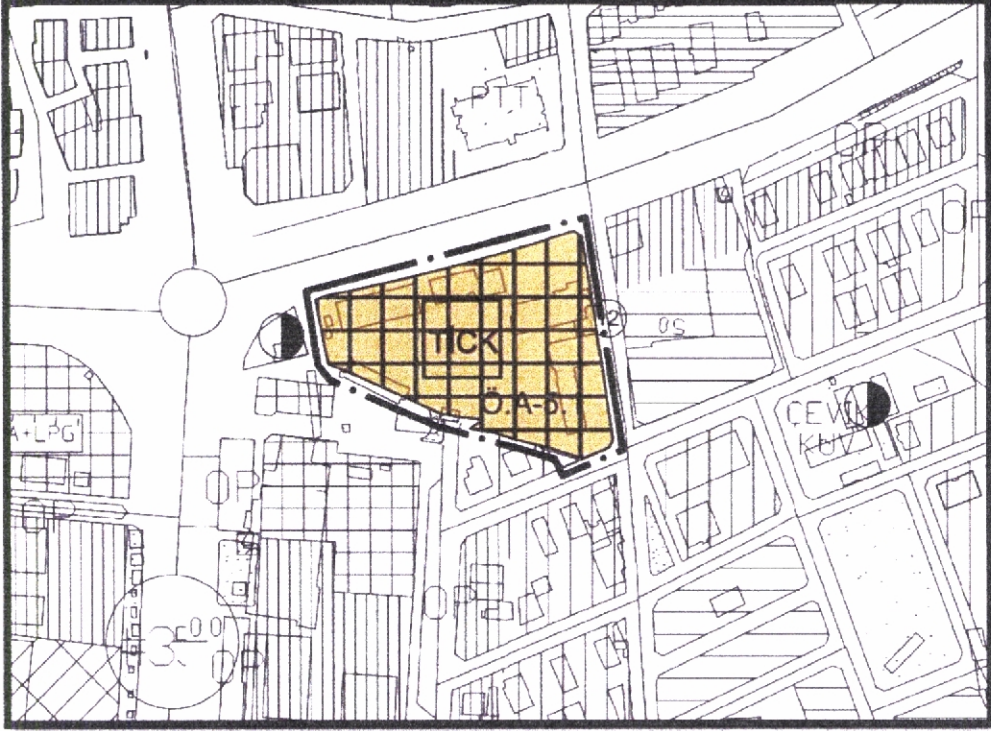
Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parsel için Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Kentsel Yerleşik Alan**" kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2025 tarih ve 182 sayılı kararı ile uygun bulunarak Ticaret- Konut alanına dönüştürülmüştür. Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2025 tarih ve 223 karar no ile de yapılan bir adet itiraz reddedilerek plan değişikliği kesinleşmiştir.



Şekil 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parseller için yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü)” kullanım kararı bulunmaktadır. Yapılaşma koşulları ise belirtilmemiştir. Planlı alanlar yönetmeliğine göre yapılaşma koşulları belirtilmeyen durumlarda taban alanı katsayısı (TAKS)= 0.40 olarak değerlendirilmektedir.

Yol genişliği: Kaldırımları da içine dahil edilen bir adakenarı çizgisinden diğer adakenarı çizgisine kadar olan alanı ifade eder ve yol genişliği normal şartlarda değişmeden istikamet boyunca devam eder.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin cephe aldığı Aydın – Denizli otoyolunun genişliği 35 m.dir. Planlı alanlar yönetmeliğinin dördüncü bölümünün, 9. Maddesine göre;

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre

En Çok Kat Adedi

Yol genişliği (metre)

(Bodrum Hariç)

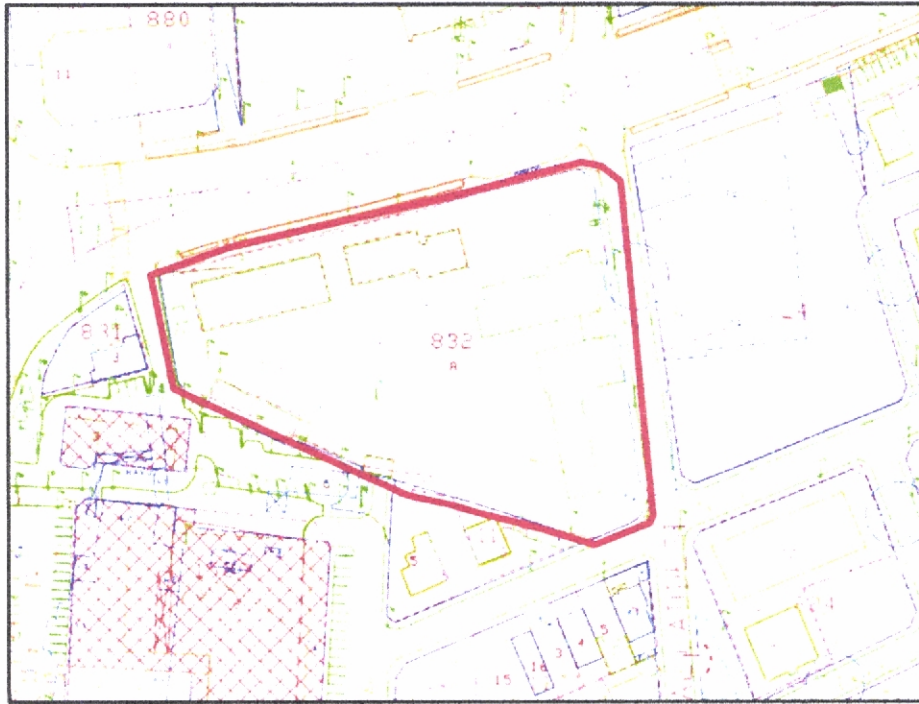
Yol Genişliği $\leq 7.00$	2
$7.00 < \text{Yol G.} \leq 10.00$	3
$10.00 < \text{Yol G.} \leq 12.00$	4
$12.00 < \text{Yol G.} \leq 15.00$	5
$15.00 < \text{Yol G.} \leq 20.00$	6
$20.00 < \text{Yol G.} \leq 25.00$	8
<b><math>25.00 &lt; \text{Yol G.} \leq 35.00</math></b>	<b>10</b>
$35.00 < \text{Yol G.} \leq 50.00$	14
$50.00 < \text{Yol Genişliği}$	18

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

Yönetmeliğin bu hükümleri dikkate alındığında; mevcut durumda parselin olması gereken kat adedi 10 kattır.

Parselin emsal değeri ise taban alanı kat sayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla bulunur. Bunun sonucunda da olması gereken Emsal değeri= 4 olarak hesaplanmıştır.

Nitekim parselin komşuluğunda bulunduğu yapılar imar planındaki yükseklikleri Yençok=serbest olarak plan değişikliği yapılmış olup yerinde 10 katlıdır.



Şekil 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 Parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret + Konut alanıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü)” kullanım kararı bulunmaktadır.

Konut alanının bulunduğu karma kullanım alanlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 10. Bendinde; İmar planlarında konutun dahil olduğu karma kullanımlarda konut kullanımı oranının belirtilmesi gerekliliği belirtilmektedir. Bu nedenle imar planı hükümlerine “Ticaret + konut alanında toplam emsalin en fazla %93'si kadar konut alanı yapılabilir” hükmü eklenmiştir.

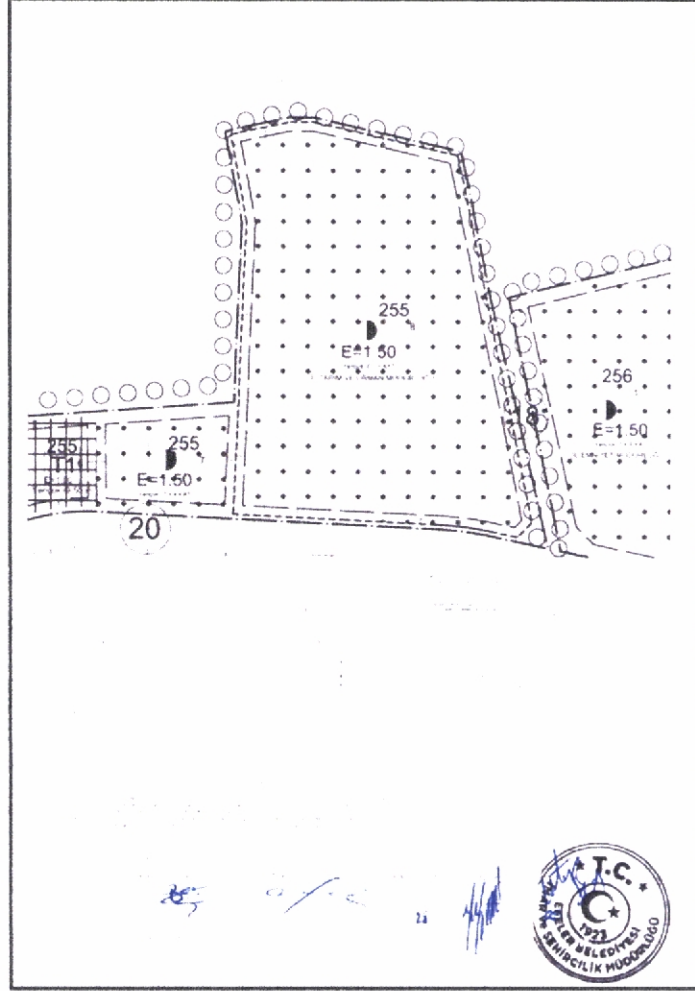
Tablo 1: Arazi kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
Kullanım Türü	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Resmi Kurum Alanı	9121.84	93%	43.96	0.4%
TİCARET KONUT ALANI	0	0%	8646.39	88.2%
PASIF YEŞİL ALAN	0	0%	168.4	1.7%
TRAFO ALANI	0	0%	48	0.5%
YOL	684.22	7%	899.31	9.2%
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>9806.06</b>	<b>100%</b>	<b>9806.06</b>	<b>100.0%</b>

Yürürlükte bulunan imar planında, parselin, mülkiyet hatları ile imar planı hattı arasında bir takım uyumsuzluklar bulunmaktadır. Teklif imar planıyla bu uyumsuzluklar düzeltilmiştir. Uyumsuzlukların düzeltildiği alanlarda oluşan tanımsız alanlarda ise pasif yeşil oluşturularak tanımsız alan durumları ortadan kaldırılmıştır. 1170 ada 3 parselin kuzeyinde resmi kurum alanı korunmuştur.

Parselin kuzey doğu köşesinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin BSPA1SFJYR barkod numaralı görüşüne göre 4 m. x 12 m. = 48 m<sup>2</sup> ebatlarında trafo alanı eklenmiştir.

832 ada 8 parselde yer alan Aydın İl Tarım Müdürlüğü'nün yeni hizmet binasının, Efeler İlçesi Işıklı Mahallesi 255 ada 8 parselde taşınacak olması nedeniyle söz konusu yapı ve parsel atıl duruma gelecektir. Kamusal bir işlevin yer değiştirmesi, mevcut alanda işlevsel dönüşümü zorunlu kılmakta olup, terk edilmiş veya atıl kalan kamu yapılarının bulunduğu alanların, kent estetiği, güvenlik ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından dönüştürülmesi gereklidir. Bu bağlamda, önerilen Ticaret- Konut Alanı hem çevresel bütünlüğü koruyacak hem de alanın kentle yeniden entegre olmasını sağlayacaktır.



Şekil 6: İl Tarım Müdürlüğü'nün Taşınacağı Ada/Parsel

832 ada 8 parselin bulunduğu Güzelhisar Mahallesi, Aydın kent merkezine oldukça yakın konumda, gelişmiş ulaşım bağlantılarına sahip, hem konut hem de hizmet-ticaret işlevlerinin iç içe geçtiği karma kullanımlı bir kentsel yapıya sahiptir. Bu parselin çevresinde özellikle: Ticaret alanları, Karma kullanımlar (konut- zemin kat ticaret), Kamu binaları, konut bölgeleri yer almaktadır. Bu bağlamda önerilen Ticaret- Konut kullanımı, çevre dokuyula uyumlu, geçiş zonlarını destekleyen ve mevcut kentsel morfolojiyi güçlendiren bir karardır. Ayrıca zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut kullanımı ile kent merkezinde sürdürülebilir yaşam alanları ve sokak canlılığı teşvik edilecektir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen "planların ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel boyutları dikkate alınarak kamu yararı doğrultusunda yapılması" ilkesine uygun olarak: Atıl kamu alanlarının kent yaşamına yeniden kazandırılması sağlanmaktadır.

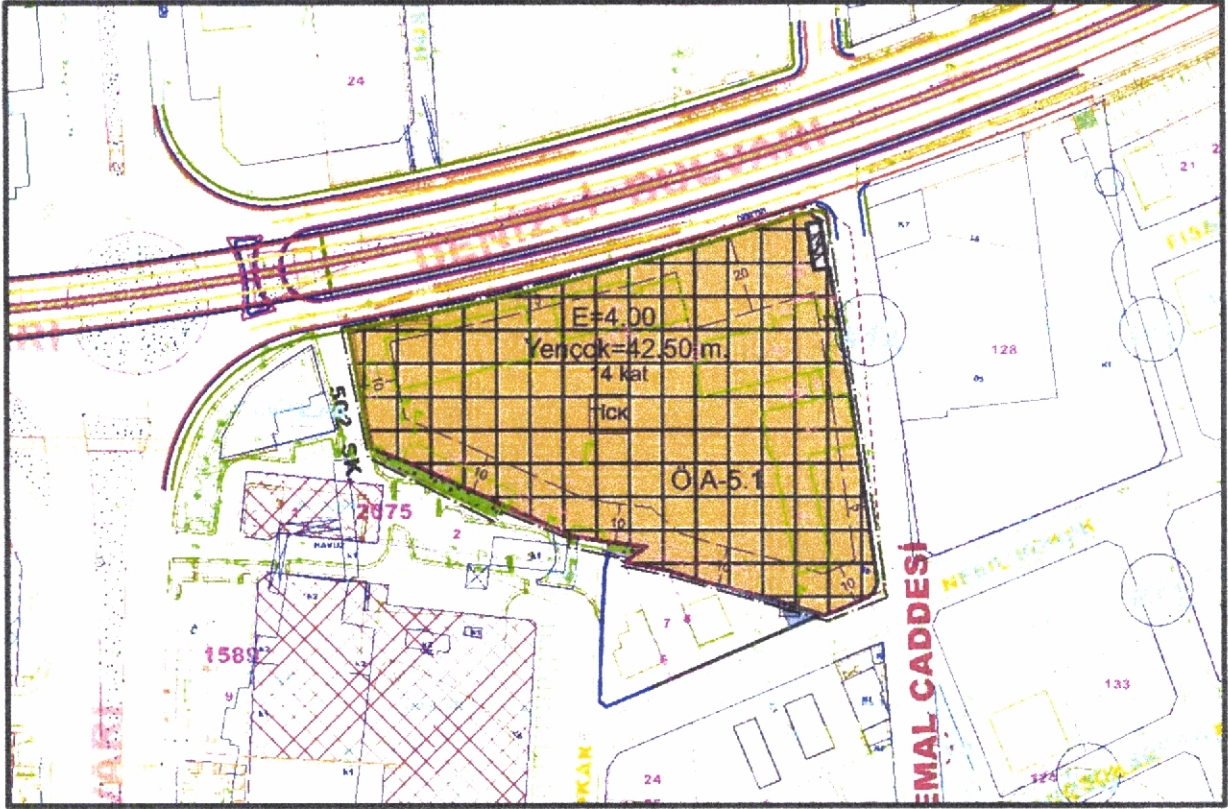
832 ada 8 parselde yer alan mevcut resmi kurumun taşınmasıyla ortaya çıkan işlevsel boşluk, kentsel sürdürülebilirlik açısından bir dönüşüm fırsatı olarak değerlendirilmiştir. Önerilen Ticaret + Konut kullanımı:

- Mevcut planlama ilkelerine,

- Çevre dokuya,
- Kamu yararı ilkesine uygun bir kullanım önerisi sunmaktadır. Bu sayede alan yeniden kent dokusuna entegre edilerek hem ekonomik hem sosyal anlamda değerlendirilebilir bir kentsel mekâna dönüşecektir.

Parselin önünde bulunan karayolunda köprülülük alt geçit yapımı için proje hazırlanmıştır. Bu nedenle Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından ilgili kısmın projesi imar planına işlenmiş planlama alanındaki yeni parsel, projeye göre oluşacaktır.

Söz konusu parselde ilgili yönetmelikler kapsamında yapılaşma koşulları  $Yençok=42.50m$ . (14 kat) ve  $EMSAL=4.00$  olarak önerilmiştir.



Şekil 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri uygulama imar planı değişikliği üst ölçek **plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu** değerlendirilmiştir.

#### 4. PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. 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 DAHI, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ.
3. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI- ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 12.05.2025 TARİH VE 261720 SAYILI GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN DENİZLİ BULVARINDAN ARAÇ GİRİŞ- ÇIKIŞI YAPILMAYACAKTIR.
4. TİCARET-KONUT ALANINDA TOPLAM EMSALİN EN FAZLA %93'Ü KADAR KONUT ALANI YAPILABİLİR.
5. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR. YAPILACAK PROJELERİN TİCARİ AMAÇLI OLMASI DURUMUNDA KANALİZASYONA BAĞLANMADAN ÖNCE ATIK SU MİKTARINI KARŞILAYACAK ÖLÇÜLERDE YAĞ TUTUCU VE IZGARANIN KONULMASI GEREKMEKTEDİR.
6. TAŞINMAZLARDA YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARINI SIRASINDA HERHANGİ BİR TAŞINIR/TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VEYA PARÇASINA RASTLANMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUN'UN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
7. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.02.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİNE YÖNELİK ONAYLANMIŞ OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR. 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 İyileştirmeleri Uygulanmalıdır.
- İnşaat Aşamasında Oluşacak Şevler Açıkta Bırakılmamalı, Uygun Projelendirilmiş İksa Ve İstinat Yapıları İle Şevler Desteklenmelidir.

- Yüzeysel Suları, Atık Suları Ve Yer Altı Suları Drenaj Sistemleri Uygulanarak Ortamdan Uzaklaştırılmalıdır.
- Sığ Temel Derinliğine Sahip Hafif Yapılar Ve Alt Yapı Unsurları İçin Şişme Potansiyeli Göz Önünde Bulundurulmalı Ve Bu Alanlarda Bina Bazında Yapılacak Zemin Etütlerinde Ayrıntılı İncelenerek Gerekmesi Halinde Zemin İyileştirme Yöntemleri Belirlenmelidir.
- Alüvyal Yalpaze Ve Alüvyon Birimi Bu Bölgede İnce Tane Ağırlıklı Olup Sıvılaşma Beklenmemekle Birlikte, Alüvyal Yalpazenin Güney Kesimlerinde Yeraltısuyu İlk 10 M İçerisinde Olduğundan, Birim Yanal Ve Düşey Yönde Litolojik Olarak Değişkenlik Gösterdiğinden Zemin-Temel Etütlerinde Sıvılaşma Problemi İrdelenmeli Ve Gerekmesi Halinde Alınacak Önlemler Belirlenmelidir.
- Yapılacak Derin Kazılarda Bina, Yapı, Parsel, Mühendislik Yapıları İle Kendi Parsel Güvenliğini Sağlayacak Önlemler Mutlaka Alınmalıdır.
- İnceleme Alanı İçerisinden Geçen Kuru Dereler Ve Mevsimsel Akış Halindeki Dereler İçin Taşkın Ve Sellenme Yönünden Mutlaka Güncel Dsi Görüşü Alınmalı Ve Planlama Bu Görüş Doğrultusunda Yapılmalıdır.
- Zemin Ve Temel Etüt Çalışmalarında Statik Projeye Esas Üst Yapının Temel Tipi, Temel Derinliği İle Temelin Taşıttırılacağı Seviyelerin Mühendislik Parametreleri (Şişme, Oturma, Sıvılaşma, Taşıma Gücü Vb.) Detaylı Olarak İrdelenmeli, Gerekmesi Halinde Alınacak Mühendislik Önlemleri Belirlenmelidir.
- Her Türlü Yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” Ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulmalıdır.

8. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI AYDIN İLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

## 5. KURUM GÖRÜŞLERİ

### ADM ELEKTRİK İLETİM A.Ş.



**Sayı** : YPM-SPY  
**Konu** : İmar Planına Esas Kurum Görüşü Hk. (Efeler-Guzelhisar Mah.)

#### AYDIN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Adnan Menderes Mah. 508 Sok. No.1 D  
Efeler - AYDIN

**İlgi** : a) 07.07.2025 tarihli ve E.20018287 sayılı yazımız.  
b) 29.05.2025 tarihli ve 121114 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazımızda özetle; Aydın ili, Efeler ilçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada, 8 parselle ilişkin taslak planların ilgi (b) yazımızda belirtilenler doğrultusunda düzenlendiği bildirilmekte olup söz konusu planlama alanlarına yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas nihai Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazımız ekinde paylaşılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4 m x 12 m = 48 m<sup>2</sup> ebatlarında 1 adet trafo alanının planlandığı tespit edilmiştir.

Bu şartlar dahilinde, 832 ada, 8 parselde, Ticaret-Konut Alanı ve Trafo Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

*Not: Kurum görüşümüzün geçerlilik süresi 2 yıldır. İşbu görüş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde verilmiş olup bahse konu alanda yapılacak herhangi bir faaliyet kapsamında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre yürütülecek iş ve işlemler (bağlantı izni, bağlantı görüşü vb.) için bağlayıcı değildir.*

*e-İmzalıdır.*  
**Üfey TÜRKMEN**  
Dağıtım Grubu Planlama Müdürü

*e-İmzalıdır.*  
**Volkan CAN**  
Stratejik Planlama Yöneticisi

Ek :  
Taslak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (1 Sayfa)

Hizmete Özel

## AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Emlak Şube Müdürlüğü



Sayı : E-56508284-045.01-133950  
Konu : Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 832 Ada 8  
Parsel Kurum Görüşü

### AYDIN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 06.05.2025 tarihli ve E-70122375-010.99-19109631 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 832 ada 8 parselde kayıtlı taşınmazın mevcut imar planında "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararı bulunduğundan bahisle 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Yençok-45,50 m. ve E-4,50 m. yapılaşma koşulları bulunan "Ticaret - Konut Alanı" kullanım kararına dönüştürülmesi planlandığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda plan değişikliğine esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanda İdaremize ait içmesuyu, kanalizasyon ve yağmur suyu hatlarımız bulunmaktadır. Proje çalışması sırasında mevcutta bulunan hatlarımıza herhangi bir zarar verilmemesi, durumlarının muhafaza edilmesi ve İdaremiz sorumluluğunda olan başka bir yapıya rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Ayrıca proje çalışması sırasında herhangi bir kazı çalışması halinde İdaremiz personeli ile koordineli çalışılması 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.

Gereğini arz ederim.

Hakan OLKAÇ  
Genel Müdür

Bu belge dijital olarak elektronik imzalıdır ve geçerlidir.

Doğrulama Kodu: 058648d9-58d8-4f04-bf4c-4475e54d75f1

Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/aydin-belediyesi>

Adres: Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4, Efeler, Aydın

Bilgi için: Nihal ÇAKIRCA



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.  
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı  
Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı  
Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



Sayı : E-13416472-502.99-257131  
Konu : Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah.,  
832 Ada 8 Parsel-Görüş Hk.

AYDIN VALİLİĞİNE  
(Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : 06.05.2025 tarihli ve 19109631 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile, Aydın ili, Efeler ilçesi, tapunun Güzelhisar Mahallesi 832 ada 8 parselde bulunan taşınmazla ilişkin imar planı işlemleri yapılacağı belirtilerek söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmiştir.

Afet Riskli Altındaki Alanların Donuşumu (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 12.05.2025 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Donuşturulması Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı, ayrıca anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 5. fıkrası: "*5) Başkanlık,*

- Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,*
  - Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,*
  - Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlamak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,*
  - Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,*
  - 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre pavlaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,*
  - Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları, Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,*
  - Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,*
  - Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya,*
  - Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya,*
- yetkilidir. (...)" hükmü ve 6. fıkrası: "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda tayıdalanılmak 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*

*Bu belge, zayıflı elektronik imza ile imzalanmıştır.*

*planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir (...)"* hükmü ile 12. fıkrası: *"Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdare'ye 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 tasarruf yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan uygulamalarda anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Halit ERGİN  
Kentsel Donuşum Müdürü

AYDIN VALİLİĞİ- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü- Milli Emlak Müdürlüğü



T.C.  
AYDIN VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Milli Emlak Müdürlüğü



İVİDİ

Sayı E:53391506-000[09010100090]-12433186  
Konu Plan Gorusu Hk (Efeler İlçesi, Guzelhisar Mah. 832 ada 8 parsel)

AYDIN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi 06/05/2025 tarihli ve 19109631 sayılı yazımız.

İlimiz, Efeler İlçesi, Guzelhisar Mahallesiinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 832 ada 8 parsel numaralı ve 9.291,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1:1000 ölçekli İmar planında "Resmî Konut Alanı" kararı bulunan taşınmazın 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile yine 832 ada 8 parselde, Yencok 45,50 m ve E: 4,50 yapılaşma koşulları bulunan "Ticaret-Konut Alanı" kullanım kararına donuşturulması ile ilgili plan değişikliğine esas kararın görüşümüzün ivedi olarak gönderilmesi ilgi yazımızla talep edilmiştir.

Buna göre, İlimiz, Efeler İlçesi, Guzelhisar Mahallesiinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 832 ada 8 parsel numaralı ve 9.291,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazla ilgili yapılması planlanan İmar planı değişikliğinde İl Müdürlüğümüz (Milli Emlak Müdürlüğü) görev ve yetkileri açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Halit ERGİN

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Düzenleme Kodu: D00-İC-97B-GEHC-İC-34-B26İ-C91Bİ7052031  
KİT Adresi: [www.aydin.gov.tr](http://www.aydin.gov.tr)

Düzenleme Adresi: [www.turkiye.gov.tr](http://www.turkiye.gov.tr)  
Bilgi için: Mustafa AKALIN  
AYCİ  
Büro: Peyzaj ve Çevre Şekillenmesi



## ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.



Sayı : 2025.2100.01  
Konu : Planlama İznı Hk.

T.C.  
AYDIN VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

İlgi :06/05/2025 tarihli ve E-70122375-010.99-19109631 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın İli, Efeler İlçesi, Guzelhisar Mahallesi, 832 Ada 8 Parselde kayıtlı taşınmazın mevcut imar planlarında Resmî Kurum Alanı kullanım kararı bulunduğunu, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Yençok - 45.50 m. ve E:4.50 yapılaşma koşulları bulunan Ticaret+Konut Alanı kullanım kararı değişikliği yapılması talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bu hususta gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır  
Şükrü DAĞDELEN  
Aydın Etüt Proje ve Yapım Müdürü

e-imzalıdır  
Mehmet Akif TULUKCU  
İl Müdürü

## AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI- Fen İşleri Dairesi Başkanlığı



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı  
Etüt ve Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-52131012-045.01-261557  
Konu : Plan Görüşü

AYDIN VALİLİĞİNE  
(İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

Hgı : 06.05.2025 tarihli ve E-70122375-010.99-19109631 sayılı yazı.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parselde kayıtlı taşınmaz mevcut imar planlarında "Resmî Kurum Alanı" kullanım kararı bulunmakta olduğundan bahsedip; 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 832 ada 8 parselde, Yançok 45,50 m. ve E: 4,50 yapılaşma koşulları bulunan "Ticaret - Konut Alanı" kullanım kararına dönüştürülmesine esas kurum görüşümüzü talep etmekteyiz.

Bahsi geçen parsel cephesinde Bulunan Denizli Bulvarı ve Yahya Kemal Caddesi, Daire Başkanlığımız sorumluluğundadır. Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim

Ertuğrul YAMEN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 317c153b-ba52-47e0-a95d-be9b0c8bddf0

Doğrulama Linki: <https://www.sicgizli.gov.tr/evs/evs-belediye-cyys>

Adres: Taşköprü Mah. Saygınlı C. No: 11 Kat: 1. Aytepe

İletişim: Telefon: 0312 222 11 11



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.  
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN

## AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-52623597-165.02.04-6730215  
Konu : Aydın, Efeler, 832 ada 8 parsel Plan  
Görüşü hk. (09.00.2686)

### DAĞITIM YERLERİNE:

İlgi : Aydın Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06.05.2025 tarihli ve E-70122375-010.99-19109631 sayılı yazısı.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığına tahsisli ve tapununun 832 ada 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın mevcut "Resmî Kurum Alanı" fonksiyonlu taşınmazda Yençök:45,50m. E:4,5 olacak şekilde "Ticaret+ Konut Alanı" fonksiyonlu kullanım kararına dönüştürülmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesinin talep edildiği ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığına tahsisli ve tapununun 832 ada 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın 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 09.05.2025 tarihli ve 3427541 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığına tahsisli ve tapununun 832 ada 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 mulki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ömer KALIN  
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: FD215832 3822 4387 9C86 D5F5B8EC FF2C Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebvs>  
Veysi Paşa Köprülü Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi No: 3 Bilgi için Özlem ÖZÜLKU  
Telefon No: (256) 213 77 37 Fax No: (256) 213 45 11 Sayfa Planı No:

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI- Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-95976525-010.99-19272720

Konu : Plan Görüşü

AYDIN VALİLİĞİNE  
(Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : Aydın Valiliği (İdari ve Mali İşler Şube Müdürlüğü)'nin 06.05.2025 tarihli ve E-70122375-010.99-19109631 sayılı yazısı.

İlgi yazıyla, İliniz, Efeler İlçesi, 832 ada 8 parselde kayıtlı taşınmazın mevcut imar planlarında "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararı bulunduğu, 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 832 ada 8 parselde, Yençok - 45,50 m. ve E-4,50 yapılaşma koşulları bulunan "Ticaret + Konut Alanı" kullanım kararına dönüştürülmesinin planlandığı belirtilerek konuya ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlar Başkanlığımızca incelenmiş olup, Aydın İli, Efeler İlçesi, 832 ada 8 parselde kayıtlı taşınmazın 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 832 ada 8 parselde, Yençok - 45,50 m. ve E-4,50 yapılaşma koşulları bulunan "Ticaret + Konut Alanı" kullanım kararına dönüştürülmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerimi ve gereğini rica ederim.

Kadir GURBETCİ  
Bakan a.  
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı V.

Bir belge güvendi elektronik anız ile imzalanmıştır



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.  
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI- Ulaşım Dairesi Başkanlığı



T.C.  
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (Ukome)



Sayı : E-97314354-045.01-261720  
Konu : Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 Ada 8  
Parsel

AYDIN VALİLİĞİNE  
(II Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : 06.05.2025 tarihli ve E-70122375-010.99-19109631 sayılı yazınız.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 Ada 8 Parsel mevcut imar planlarında "Resmî Kurum Alanı" kullanım kararı bulunduğu belirtilerek, 1:5000 Ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 832 Ada 8 Parselde Yencök -45,50m. ve E- 4,50 yapılaşma koşulları bulunan "Ticaret - Konut Alanı" kullanım kararına dönüştürülmesi esas görüşümüz talep edilmektedir.

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, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almaktadır.

Bahse konu parselde Denizli Bulvarından araç giriş-çıkışı yapılamaması kaydıyla, imar planı değişikliği yapılmasına esas nihai değerlendirilmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,

Bilgilerinize arz ederim.

Abdullah İLGAZ  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belgeyi güvenirli olarak izleyebilirsiniz.

Doğrulama Kodu: 0c37a9bc-85c5-4efe-9a2d-b5715b97ecb6

Doğrulama Linki: <https://www.ticariye.gov.tr/veri/0c37a9bc-85c5-4efe-9a2d-b5715b97ecb6>

Adres: Güzelhisar Mah. Tetikler Cad. No:41 Efeler - Aydın

Belediye Başkanı ÖZLER



YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.  
HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12 SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3 EFELER/AYDIN