

**AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
TEPECİK MAHALLESİ,
157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
10-11-12-13-14-15-16-17-
18-19-20 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU ÖLÇEK: 1/1000**

Efeler Belediye Meclisinin 06.01.2026
Tarih ve 14 Sayılı Kararı İle
Uygulanmıştır.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2026
Tarih ve 169 Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 7. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.
EİN: uyr-091/120304

**YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI MELİS GÜLCÜOĞLU YÖRÜK
GÜLCÜOĞLU PLANLAMA VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
GÜZELHİSAR MAH. YEDİEYLÜL CAD. İLKER APT. NO:77/B
EFELER/AYDIN
gulcuoglumelis@gmail.com TEL: 0 554 287 39 52**

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARI DURUMU	3
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
3.2 Planlama Alanına Ulaşım	6
3.3.Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
5. JEOLJİK YAPI.....	14
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	14
6.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı	14
6.2. Mevcut Uygulama İmar Planı.....	14
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	15
7.1. Planlama Gerekçesi.....	15
7.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	16

1. AMAÇ VE KAPSAM

Konut alanları; toplumun sosyo-ekonomik ve kültürel yapısının fiziksel faktörler ile mekânda bütünleşmesinden meydana gelirler. Konut alanlarının oluşumunda etkili olan faktörleri; fiziksel, sosyal ve ekonomik faktörler olarak ayrılabilir. Fiziksel faktörler konut alanlarının biçimsel yönünü belirlerken, sosyal ve ekonomik faktörler de bu biçimsel oluşumda, kentsel toplumun ve kullanıcıların sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarının etkilerini yansıtır. Sosyal ve ekonomik faktörler; konut alanlarının oluşmasında ya da oluşturulmasında etken olan diğer faktörlerin ayrılmaz bir parçasıdır. Konut alanının bütünlük olgusu, bu faktörle tamamlanır.

Konut alanları, belirli bir bütünlüğe sahip, sosyal olguların düzenlendiği, fiziksel organizasyonun bir planlama birimidir. Planlama, “insanın 24 saatlik günlük hayatındaki temel fonksiyonlar ve gereksinimlerini karşılamak” temel fikri üzerine oturmaktadır. Konut alanlarının planlanması ise “düzen altına alınan çevrenin, planlama amaç ve kararlarına uygun olarak tasarlanması” olarak tanımlanabilir. Kent bütününde konut alanlarını; yeni imar düzenleri ile oluşturulan, eski ve geleneksel karakterli olan, plan dışı gelişim gösteren (gecekondu) ve karışık özellik gösteren konut alanları olarak gruplamak mümkündür. Özellikle yeni konut alanlarının oluşturulmasında, yaşama fonksiyonları olarak isimlendirilen; barınma-çalışma-dinlenme-egitim-ulaşım-haberleşme donatım ve alt yapı olarak özetlenen; temel fonksiyonların birlikte planlanması gerekmektedir. Bu planlamada, alanın kullanıcılarının sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerinin önceden belirlenebilmesi, özellikli bir araştırma gerektirmektedir. Planlamanın hedefi; iktisadi gelişmeye imkân sağlamayı, kentleşme ve sanayileşme hareketlerini düzenlemeyi, konut ihtiyacına en düzenli ve adil bir şekilde çözüm getirmeyi, insan hayatına değer ve anlam kazandırmayı, mevcut değerleri koruyacak şekilde yönetilmesini sağlamak olarak kabul edilebilir. Bu nedenle konut alanlarının planlama ve düzenlemesi, geniş bir çalışma çevresinin toplam bir ürünü olmalıdır. Kullanıcılarının sosyo-ekonomik yönlerinin konut alanlarına ne şekilde yansıdığını, günümüzde de fonksiyonlarını sürdürmekte olan konut alanlarında tespit ederek, yeni oluşturulacak konut alanlarında dikkat edilmesi gereken faktörleri vurgulamak ve bu tür alanların oluşturulması için çözüm yolları üretmek gerekmektedir.

Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde tapunun **157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerdeki** kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı Tepecik mahallesinin kuzey – batısında Tepecik Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Söz konusu planlama alanının yapılaşma koşullarını değiştirmek amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARI DURUMU

Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı 11. Kalkınma Planı kapsamında; “Konut Politikaları – Özel İhtisas Komisyonu Raporunu” 2018 yılında belirlemiştir. İlgili konut politikaları kapsamında Uzun Vadeli Amaç ve Hedefler Vizyonu belirlenmiştir. Ülkemizin konutla ilgili vizyonu “Herkesin yeterli, gereksinimlere uygun, yaşanabilir, sağlıklı, dayanıklı, güvenli, ekonomik olarak karşılanabilir ve sürdürülebilir bir konuta sahip olması ve temel hizmetlere erişiminin sağlanması” şeklinde ifade edilmiştir.

Belirlenen bu vizyona istinaden: "Yerleşme alanlarına ilişkin mekânsal planlar hazırlanırken, fiziki, doğal, sosyal, ekonomik, demografik yapı vb. gibi yöreye özgü güncel verilerin elde edilmesi, bunların sentezlenerek sonuçlarının plan kararlarına yansıtılması, mevcut plan kararlarının değiştirilmesi sürecinde de bu verilerin güncellenerek karar üretilmesi gerekmektedir. Bu süreçte yerleşme bütününden kopuk, parçacı planlama/ proje yaklaşımları yerine planlama bütünlüğü ön plana çıkarılmalıdır" denilmektedir.

Ayrıca bunlara ek olarak: "Planlama çalışmalarında, yerleşim alanlarında komşuluk-mahalle-semt birimleri ile bu birimlerin ihtiyacı olan kullanımlar ve standartlar belirginleştirilmelidir. Konut alanları ile sosyal donatı alanları ve iş alanları bütüncül bir planlama anlayışı içerisinde ve karma kullanımı sağlayacak şekilde planlanmalıdır. Konut alanlarının kamusal hizmetlere, sosyal donatı alanlarına ve altyapı hizmetlerine erişimini kolaylaştıracak yaklaşımlar geliştirilmelidir. Yerel yönetimlerce kentsel ulaşım planlarının hazırlanması teşvik edilmelidir. Tüm mekânsal plan kademelerinde mekânsal planlar ile ulaşım-altyapı planlaması, plan ölçeğinin gerektirdiği ayrıntıda birbiriyle uyumlaştırılmalı, yeni yerleşim yerleri iskâna açılırken sosyal ve teknik donatıları sağlanmış olmalı, plan değişikliklerinde altyapı etki analizi yapılmalıdır. Konut-işyeri alanları arasında hızlı, konforlu ve bağlantılı ulaşım sağlayacak toplu ulaşım türlerine ağırlık verilmelidir. Toplu taşıma araçları arazi yapısı, mülkiyet dokusu, nüfus yoğunluğu, mekânsal kullanım türleri gibi unsurlar göz önünde bulundurularak çeşitlendirilmelidir. Planlama ve uygulama aşamasında yaya, bisiklet ve toplu taşıma ulaşımı yerleşme bütününde sürekliliği sağlanmış bir biçimde kurgulanmalıdır. Özellikle kent merkezlerinde otopark imkânları geliştirilmeli, meydanlar, parklar ve toplu taşıma duraklarında bisiklet park yerleri düşünülmelidir. Giderek artan özel araba sahipliği göz önünde bulundurularak, parsel bünyesinde konut başına bir otopark yeri ayrılmasının yanı sıra her iki konut için de bir misafir otoparkı ayrılması yönünde düzenleme yapılmalıdır. Yerleşmelerde ortak kullanılan alanların, kamusal alanların, açık ve yeşil alan sisteminin, yaya ve bisiklet yollarının ve engelli güzergâhlarının devamlılığını sağlayacak yaklaşımlar geliştirilmelidir. Bütüncül uygulamalar yeni planlama araçları ile desteklenerek sosyal çeşitliliğin sağlandığı, nitelikli, güvenli konut çevrelerinin yanı sıra yerel dinamikleri ve kabulleri dikkate alan konut/yaşam çevreleri oluşturmaya yönelik yaklaşımlar geliştirilmelidir." şeklinde belirlenmiştir.

Tüm bu vizyon ve konut politikaları dikkate alınarak, planlama ilke ve esasları bütünselliğinde ve ilgili mevzuatlar kapsamında uygulama imar planı değişikliği ile planlama alanında yeniden imar planı ve kararları oluşturulmuştur.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

3.1. Planlama Alanının Konumu

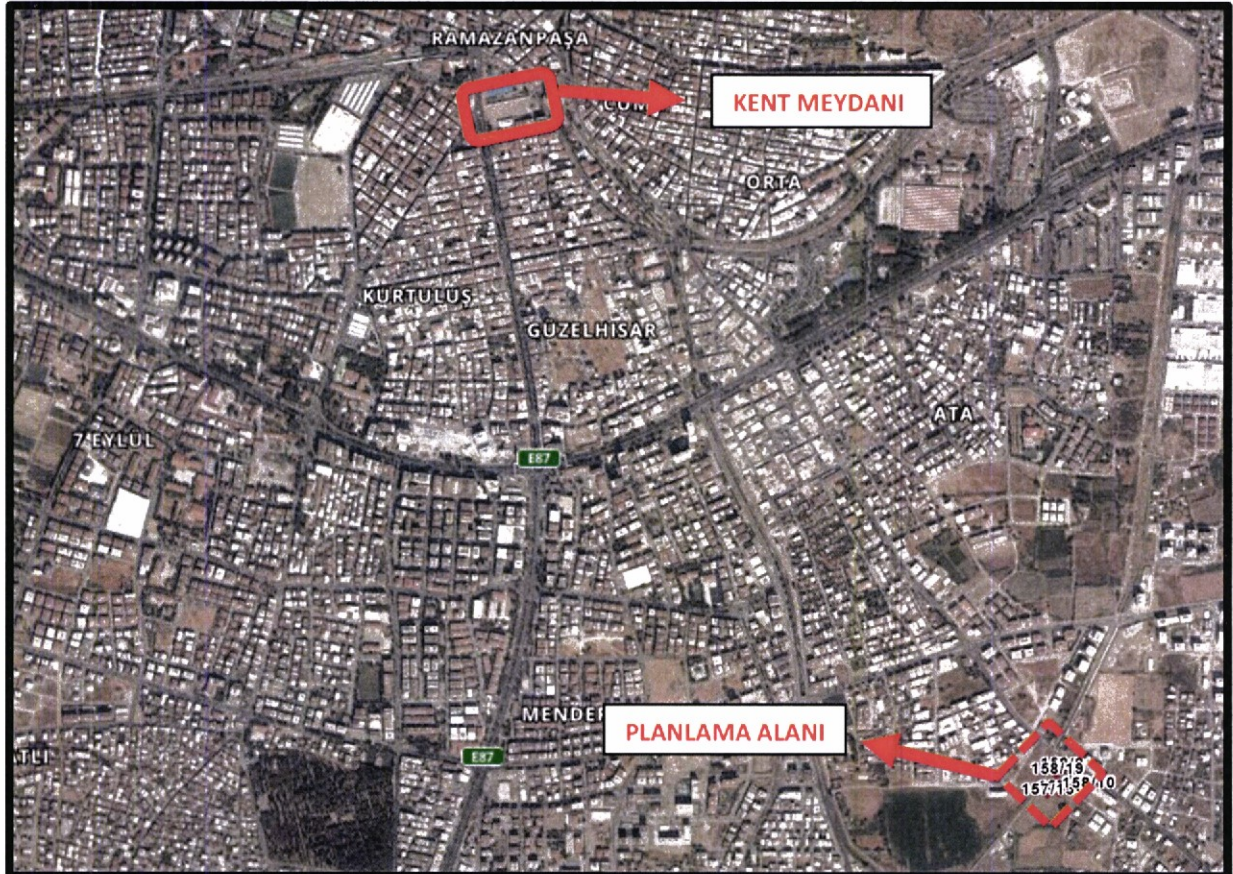
Planlama alanı Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahalle sınırı içerisinde, Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun bulvarı üzerinden ulaşılan 157 - 158 ada ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar; uygulama imar planı içerisinde yer almaktadır. Ancak; günümüz koşullarına uygun yapılaşma sağlamak amacıyla Ayrık Nizam ve Serbest Nizam olarak belirlenen yapılaşma koşullarının Emsal değeri verilerek yeniden düzenlenecektir. Planlama alanı 1/1000 Uygulama İmar Planında **M19B18A4B - M19B18A3A M19B18A4C - M19B18A3D** hâlihazır paftalarında yer almaktadır.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 PARSELER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 1: Aydın İli İlçe Haritası

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 – 158 ada ve muhtelif parsellerini kapsayan alan, kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Kent meydanı referans olarak alınır; kent merkezine kuş uçuşu 2,33km'dir.v



Görsel 2: Planlama Alanı Tepecik Mahallesiindeki Konumu

3.3.Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Plan teklifine konu alanlar arsa niteliğinde olup, özel mülkiyet içerisinde kalmaktadır. Plan teklifine konu alanlar Tepecik Mahallesi 157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parseller kapsamaktadır.

Tepecik Mahallesi 157 ada ve muhtelif parsellerin mülkiyet durumu tablodaki gibidir:

İL - İLÇE	MAHALLE	ADA-PARSEL	MALİKİN ADI	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-1	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	419.05 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-2	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.00 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-3	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.00 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-4	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.00 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-5	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.00 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-6	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.00 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-7	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.02 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-8	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	394.40 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-9	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	376.27 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-10	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.08 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-11	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.06 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-12	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.06 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-13	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.06 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-14	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.06 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-15	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	288.06 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	157-16	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	344.36 m ²

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Tepecik Mahallesi 158 ada ve muhtelif parsellerin mülkiyet durumu tablodaki gibidir:

İL - İLÇE	MAHALLE	ADA-PARSEL	MALİKİN ADI	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZ IN YÜZÖLÇÜ MÜ m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-1	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	257.98 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-2	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	274.05 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-3	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	293.38 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-4	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	418.91 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-5	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	172.79 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-6	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	173.04 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-7	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	173.04 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-8	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	173.04 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-9	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	173.04 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-10	KAT MÜLKİYETİ	TAM	3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	175.47 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-11	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	315.80 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-12	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	317.55 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-13	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	317.41 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-14	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	317.53 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-15	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	259.53 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-16	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	259.43 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-17	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	263.75m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-18	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	263.65m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-19	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	263.22 m ²
AYDIN-EFELER	TEPECİK	158-20	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	351.48 m ²

Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 - 158 ada ve muhtelif parseller için hazırlanan imar planı değişikliğine esas alınan kurum görüşleri aşağıdaki gibidir:

Aydın Büyükşehir Belediyesi – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 275198 sayılı yazısında;

“Bahse konu yazınız incelenmiş olup, 158 ada 1 parselin kuzeyindeki Şehir Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı ile batısındaki ata Bulvarı; 157 ada 1 parsel, 157 ada 16 parsel ve 158 ada 20 parselin batısındaki Ata Bulvarı; 158 ada 2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsellerin kuzeyindeki Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması” şeklinde belirtilmiştir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 6834454 sayılı yazısında;

“Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parseller ile 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerde yapılmak istenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesinin talep edildiği ilgi dilekçe ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parseller ile 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 03.06.2025 tarihli ve 3482680 sayılı inceleme raporundan da anlaşılabilecek üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parseller ile 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazlarda 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 mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 135448 sayılı yazısında;

" Bahse konu planlama alanının kuzeyinde Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinde içmesuyu ve kanalizasyon hatlarımız; planlama alanının doğusunda kalan Kekik Sokakta ise kanalizasyon hatlarımız bulunmaktadır. Proje çalışması sırasında bahsi geçen hatların durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi ve planlama aşamasında plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alanda proje çalışması sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

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

ADM Elektrik'in 123141 sayılı yazısında;" Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, parsellerin plan çalışması sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir.

Bu itibarla; söz konusu planlama alanında işbu yazıda aktarılan düzenlemelerin yapılarak taslak planların Şirketimize sunulması halinde, yapılmak istenen imar planı değişikliğine esas nihai Şirket görüşümüz verilecektir." denilmektedir.

ADM Elektrik'in 128563 sayılı yazısında;" İlgili (a) yazınız ekinde paylaşılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi dahil 108 m2) 1 adet trafo alanının planlandığı ancak hazırlanan planın plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmediği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında, Ticaret-Konut Alanı ve Trafo Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmektedir.

Enerya'nın E.1253 sayılı yazısında;

“Taraflarımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 263712 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 157 Ada ile 158 Ada arasındaki 10 metrelik taşıt yolunun iptal edilerek, öneri planda yeni oluşturulan alanın kuzey ve batısına (20.00 metrelik ve 25.00 metrelik yola olan cephelerde) 1110 metrekarelik park alanı planlandığı tespit edilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 157 Ada ile 158 Ada arasındaki 10 metrelik taşıt yolu (1108,26 metrekarelik alan) iptal edilecek ise, park alanı yerine öneri planda (yeni oluşturulan alanın güneyinde veya doğusunda) 1108,26 metrekarelik kamuya açık otopark alanı planlanmalıdır.

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

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 ada 1-...-16 parsel ve 158 ada 1-...-20 parsel numarasında kayıtlı 11.307,26 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,” şeklinde belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12850612 sayılı yazısında; İlgili yazıda belirtilen Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 157 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parsel ve 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında;

"Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." tanımı yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

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

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

uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.",

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.[43]... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar artıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararım yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz. [45]" hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "(7) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi es astır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır, b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur..." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

İlgi yazıda belirtilen ada/parsel bilgilerinin, Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması sonucunda, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığını içermediği görülmüştür. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup

olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.

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

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı – Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 328371

sayılı yazısında; " İlgide kayıtlı dilekçenize istinaden yapılan incelemede; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 157 ada 1-...-16 parseller ve 158 ada 1-...-20 parseller sayılı taşınmazlar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile ilan edilen ve yürürlükte olan herhangi bir "Riskli Alan" veya Bakanlıkça belirlenen herhangi bir "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içinde kalmadığı, söz konusu taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamında ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" veya 5366 sayılı Kanun uyarınca "Yenileme Alanı" olarak belirlenmek üzere ilgili Belediye Başkanlığınca Bakanlığımıza teklif edilen ve bu yönde karar alınan herhangi bir alanda bulunmadığı hususları tespit edilmiştir." şeklinde belirtilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 21. Bölge Müdürlüğü'nün E-64019405-754-6383715 sayılı

yazısında; " Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu alan herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışma engel konumunda bulunmamaktadır.. Bahse konu parselin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler talep sahibince/ilgili belediyesince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta idaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir. İş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlar ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alına yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda planlanan çalışmanın yapılmasında Bölge Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmektedir.

5. JEOLJİK YAPI

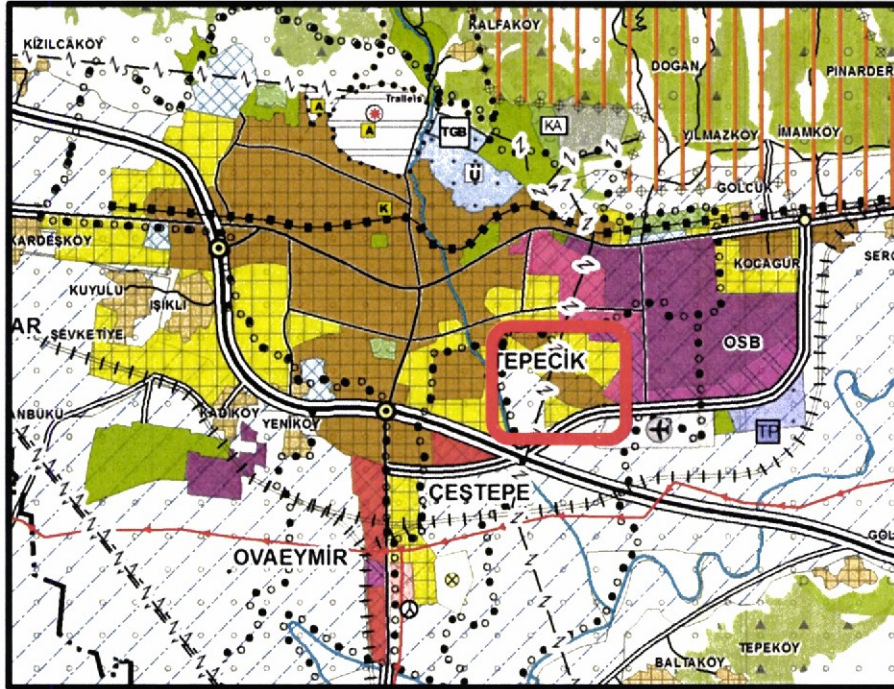
Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanının, Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, “düşük-orta-yüksek” şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

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

6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

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

Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre yerleşik alan olarak belirlenmiştir.

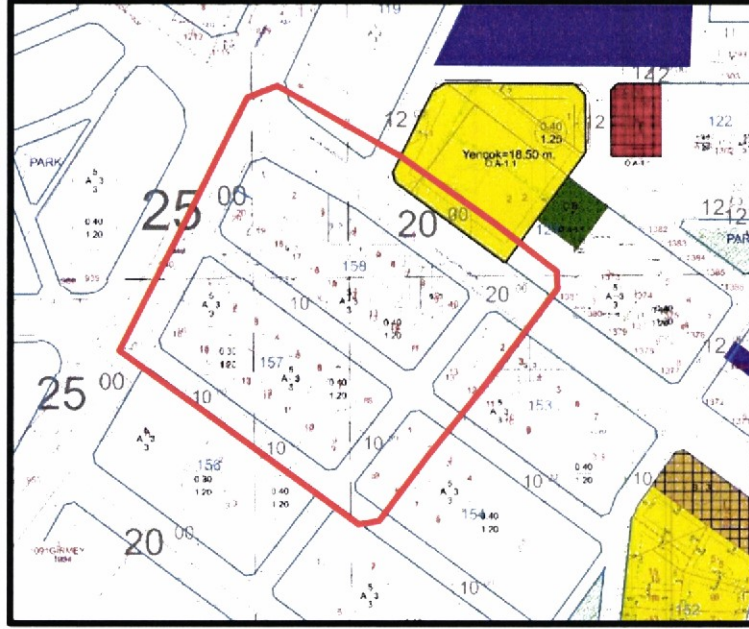


Görsel 5: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6.2. Mevcut Uygulama İmar Planı

Planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Mevcut Uygulama İmar Planına göre; Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarından cephe alan 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar “Ticaret + Konut Alan” kullanımında kalmakta olup, Serbest Nizam – 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu planlama alanında kalan 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parsellerde kayıtlı taşınmazlar “Konut Alanı” kullanımında kalmakta olup, Ayrık Nizam – 3 Kat / KAKS: 1.20 olarak belirlenmiştir.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



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

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

7.1. Planlama Gerekçesi

Efeler Belediyesi Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanında, yapılaşma koşullarının değiştirilmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu plan değişikliğine gerekçe olarak, uygulama imar planında yer alan serbest nizam olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun 25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 3. maddesi kapsamında imar durumu verilememektedir. Bu durumun vatandaşların mağduriyetine neden olduğu görülmektedir. Buna ek olarak, söz konusu planlama alanında arazinin daha verimli ve işlevsel kullanılabilmesi amacıyla, yapılaşma koşulu **emsal** verilerek yeniden tanımlanmıştır. Bu düzenleme ile temel sayısının azaltılması, inşaat yönetiminin kolaylaştırılması ve yapılaşmanın site düzeni içinde planlanarak **site içi peyzaj alanlarının artırılması, ortak kullanım alanlarının düzenlenmesi ve güvenlik unsurlarının sağlanması** gibi hedefler amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda, ilgili düzenlemelerin gerçekleştirilmesi amacıyla uygulama imar planı tadilatı hazırlanmış olup, bu değişiklik ile alanın daha fonksiyonel hale getirilmesi, kamu yararının gözetilmesi ve fiziksel planlamada bütünselliğin sağlanması hedeflenmektedir. Plan değişikliği ile imar adalarının düzenlenmesi sağlanarak yapılaşma koşullarının iyileştirilmesi, parsellasyon işlemlerinin uygulanabilir hale getirilmesi, vatandaş mağduriyetinin giderilmesi ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda daha düzenli ve yaşanabilir bir kent dokusunun oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda belediye meclislerine sunulacaktır.

Efeler Belediyesi Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu değişiklik, mevcut planda öngörülen serbest nizam yapılaşma koşullarının 25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Planlı alanlar İmar

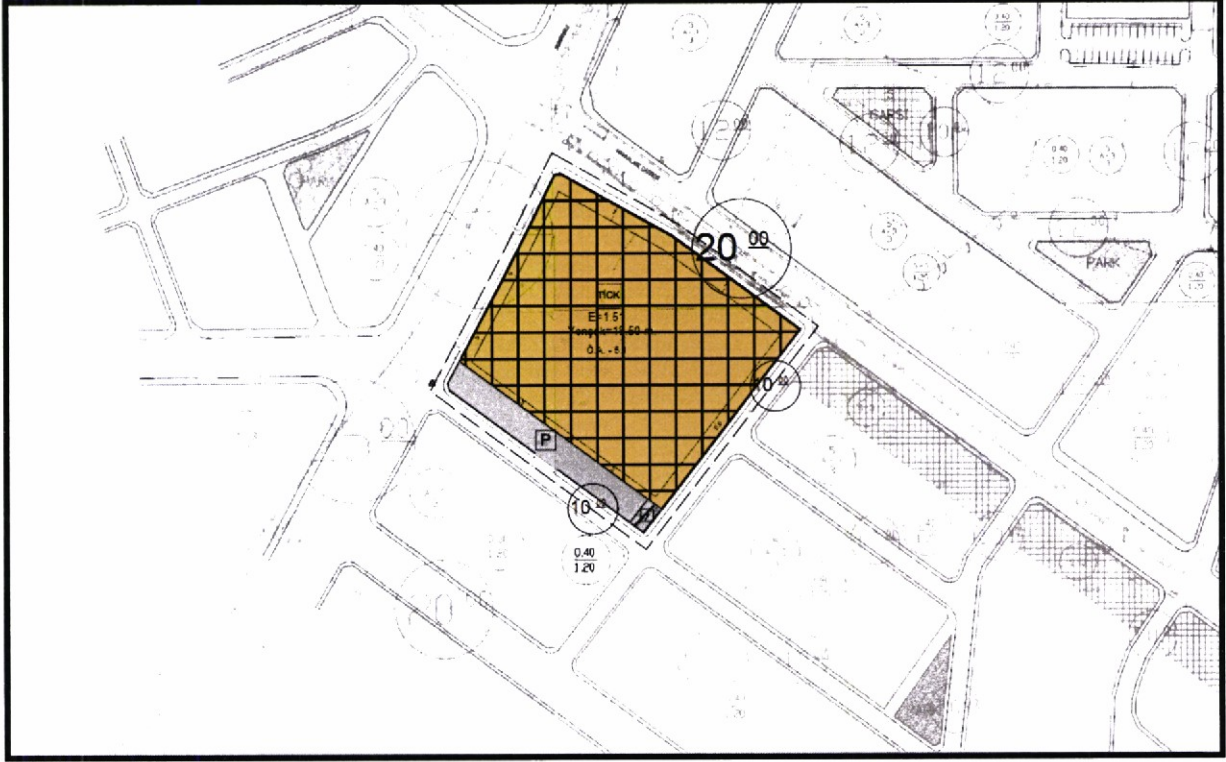
Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 3. maddesi kapsamında imar durumu verilememesi nedeniyle ortaya çıkan mağduriyetlerin giderilmesi ve alanın daha işlevsel bir yapı düzenine kavuşturulması amacıyla yapılmıştır. Serbest nizamın uygulanamaması, hem yapılaşmanın yönlendirilememesine hem de parsel bazında öngörülebilir bir planlama yapılamamasına neden olmaktadır. Bu nedenle alan için yapılaşma koşulları emsal değeri verilerek yeniden tanımlanmış ve böylece daha kontrollü, düzenli ve uygulanabilir bir yapılaşma modeli oluşturulmuştur. Bu yeni yaklaşım ile temel sayısının azaltılması, inşaat sürecinin yönetilebilirliğinin artırılması, yapılaşmanın site düzeninde ele alınması, ortak kullanım ve peyzaj alanlarının güçlendirilmesi, güvenlik ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmiştir. Planlama sürecinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda; ADM Elektrik'in talebi üzerine planlama alanında enerji ihtiyacını karşılayacak bir **trafo alanı** planlanmış, UKOME'nin görüşü kapsamında ise ulaşım ve otopark gereksinimlerinin karşılanabilmesi amacıyla alanın **güneyinde** konumlandırılacak bir **otopark alanı** eklenmiştir. Yapılan alan kullanım analizleri ve getirilen yeni fonksiyon dağılımı sonucunda bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde **emsalin E:1.51** olarak belirlenmesi ve buna bağlı olarak **yapı yüksekliğinin Yençok: 18.50 m** olarak düzenlenmesi uygun bulunmuştur. Tüm bu düzenlemeler, alanın fiziksel, sosyal ve teknik gereksinimlerini bütüncül bir yaklaşımla ele alarak hem kamu yararını hem de şehircilik ilkelerini gözeten, uygulanabilir nitelikte bir planlama çözümü ortaya koymakta olup, ilgili kurum ve kuruluşların değerlendirmeleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

7.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde tapunun **157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerde** kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda yapılaşma düzeninin sağlanabilmesi için imar adalarının uygun hale getirilmesi gerekmekte olup, teknik ve hukuki açıdan imar uygulamalarının sağlıklı yürütülebilmesi için plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu tespit edilerek 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama sürecinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda; ADM Elektrik'in talebi üzerine planlama alanında enerji ihtiyacını karşılayacak bir **trafo alanı** planlanmış, UKOME'nin görüşü kapsamında ise ulaşım ve otopark gereksinimlerinin karşılanabilmesi amacıyla alanın **güneyinde** konumlandırılacak bir **otopark alanı** eklenmiştir. Yapılan alan kullanım analizleri ve getirilen yeni fonksiyon dağılımı sonucunda bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde **emsalin E:1.52** olarak belirlenmesi ve buna bağlı olarak **yapı yüksekliğinin Yençok: 18.50 m** olarak düzenlenmesi uygun bulunmuştur. Tüm bu düzenlemeler, alanın fiziksel, sosyal ve teknik gereksinimlerini bütüncül bir yaklaşımla ele alarak hem kamu yararını hem de şehircilik ilkelerini gözeten, uygulanabilir nitelikte bir planlama çözümü ortaya koymakta olup, ilgili kurum ve kuruluşların değerlendirmeleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Görsel 7: Öneri Uygulama İmar Planı (Ö:1/1000)

Planlama alanında bakıldığında mevcut uygulama imar planına göre 2 farklı yapılaşma koşulu bulunmaktadır. 158 ada 1- ...-10 parsellerde kayıtlı taşınmazlar Ticaret + Konut Alan kullanımında ve yapılaşma koşullarının Serbest Nizam – 3 Kat olduğu görülmektedir. Önceki uygulamalara bakıldığında Bulvar üzerinden cephe alan taşınmazlarda Serbest Nizam koşulunun Bitişik Nizam olarak değerlendirildiği görülmektedir. Bu bağlamda 158 ada 1-....-10 parsellerin alan kullanımı bitişik nizam olarak değerlendirilmiştir.

Tepecik Mahallesi 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsellerin mevcut alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir:

ALAN KULLANIMI	ADA/PARSEL	MEVCUT ALAN (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)
TİCARET+KONUT	158-1	257.98 m ²	627.51 m ²
TİCARET+KONUT	158-2	274.05 m ²	682.56 m ²
TİCARET+KONUT	158-3	293.38 m ²	754.59 m ²
TİCARET+KONUT	158-4	418.91 m ²	1077.03 m ²
TİCARET+KONUT	158-5	172.79 m ²	445.51 m ²
TİCARET+KONUT	158-6	173.04 m ²	445.02 m ²
TİCARET+KONUT	158-7	173.04 m ²	444.93 m ²
TİCARET+KONUT	158-8	173.04 m ²	445.02 m ²
TİCARET+KONUT	158-9	173.04 m ²	444.90 m ²
TİCARET+KONUT	158-10	175.47 m ²	452.16 m ²
TOPLAM		2284.74	5819.13

Tablo 4: Alan Kullanımı (Serbest Nizam-3 Kat)

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanında bakıldığında mevcut uygulama imar planına göre; 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerde kayıtlı taşınmazlar Konut Alan kullanımında ve yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam – 3 Kat olduğu görülmektedir. Ayrık Nizam yapılaşma koşuluna göre hesaplanmıştır.

Tepecik Mahallesi 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 158 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerin mevcut alan kullanımı tablosu aşağıdaki gibidir:

ALAN KULLANIMI	ADA/PARSEL	Mevcut Alan (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (KAKS:1.20)
KONUT ALANI	157-1	419.05 m ²	502.80 m ²
KONUT ALANI	157-2	288.00 m ²	345.6 m ²
KONUT ALANI	157-3	288.00 m ²	345.6 m ²
KONUT ALANI	157-4	288.00 m ²	345.6 m ²
KONUT ALANI	157-5	288.00 m ²	345.6 m ²
KONUT ALANI	157-6	288.00 m ²	345.6 m ²
KONUT ALANI	157-7	288.02 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-8	394.40 m ²	473.28 m ²
KONUT ALANI	157-9	376.27 m ²	451.52 m ²
KONUT ALANI	157-10	288.08 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-11	288.06 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-12	288.06 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-13	288.06 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-14	288.06 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-15	288.06 m ²	345.60 m ²
KONUT ALANI	157-16	344.36 m ²	413.23 m ²
KONUT ALANI	158-11	315.80 m ²	378.96 m ²
KONUT ALANI	158-12	317.55 m ²	381.06 m ²
KONUT ALANI	158-13	317.41 m ²	380.89 m ²
KONUT ALANI	158-14	317.53 m ²	381.03 m ²
KONUT ALANI	158-15	259.53 m ²	311.43 m ²
KONUT ALANI	158-16	259.43 m ²	311.30 m ²
KONUT ALANI	158-17	263.75 m ²	316.5 m ²
KONUT ALANI	158-18	263.65 m ²	316.38 m ²
KONUT ALANI	158-19	263.22 m ²	315.86 m ²
KONUT ALANI	158-20	351.48 m ²	421.77 m ²
TOPLAM		7919.83	9503.21 m ²

Tablo 3: Alan Kullanım Tablosu (Ayrık Nizam – 3 Kat / KAKS: 1.20)

Mevcut Uygulama İmar Planına göre iki farklı yapılaşma koşuluna göre alan kullanımlarının hesaplamaları yapılmıştır. Yapılan hesaplamalara göre öneri uygulama imar planı alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir:

ALAN KULLANIMI	MEVCUT	ÖNERİ
OTOPARK	- m ²	1133.40 m ²
YOL	1108.26 m ²	- m ²
TRAFO ALANI	- m ²	84,00 m ²
KONUT	7919.83 m ²	- m ²
İNŞAAT ALANI (KONUT)	9503.21 m ²	- m ²
TİCARET+KONUT	2284.74 m ²	10109.00 m ²
İNŞAAT ALANI (TİCK)	5819.13m ²	15365.68 m ²
TOPLAM ALAN(KONUT + TİCK)	10204.57 m ²	10109.00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	15322.34 m ²	15365.68 m ²
GENEL TOPLAM	11312.83 m²	11326.40 m²

Tablo 5: Alan Kullanım Tablosu (Öneri UİP)

Yürürlükteki imar planında 7.919,83 m² konut alanı ve 2.284,74 m² Ticaret + Konut alanı bulunmakta olup, toplam inşaat alanının %87'sinin konut, %13'ünün Ticaret kullanımına tekabül ettiği görülmektedir. Öneri imar planı değişikliği ile konut alanını arttırmayarak, ticaret alanı %15 olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planına göre;

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. TİCARET + KONUT ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %15'i TİCARET OLARAK YAPILIR.
3. PLANLAMA ALANININ OTOPARK İHTİYACI PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANACAK OLUP; KARŞILANMAMASI DURUMUNDA İSE YÜRÜRLÜKTE OLAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. 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.
5. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ASKI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN YERLERDE ATIKSU DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI VE YAPILACAK PROJELERİN TİCARİ AMAÇLI OLMASI DURUMUNDA KANALİZASYONA BAĞLANMADAN ÖNCE ATIK SU MİKTARINI KARŞILAYACAK ÖLÇÜLERDE YAĞ TUTUCU VE IZGARANIN KONULMASI GEREKMEKTEDİR.
6. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN (AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ) 6834454 YAZISI GEREĞİ; ALANDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE

ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ ZORUNLUDUR.

7. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
8. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-64019405-754-6383715 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN; İŞ VE İŞLEMLERİN HER AŞAMASINDA TAŞKIN RUSUBAT VE KONTROL YÖNETMELİĞİ, 2006/27 VE 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGELERİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
9. 18.02.2019 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE ÖNLEMLİ ALAN – 5.1 SINIFINDA KALMAKTA OLUP, BU ALANLARDA;
 - Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
 - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
 - Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
 - Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
 - Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
 - Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
 - İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma,

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU
sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak
mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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

KOŞULLARA UYULACAKTIR.

10. BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
HÜKÜMLERİ İLE TEPECİK UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Aydın ili, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde tapunun 157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-
14-15-16 ve 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerde kayıtlı
taşınmazları kapsayan 1/1000 ölçekli **Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal
Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz
konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına göre hazırlanmıştır.

GÜLCÖĞÜLÜ ŞENİT PAZARLIK
MÜHENDİSLİK DAHİYE SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Yolu: 9. Mah. Çukurova Bulvarı
No: 30. Kat: 30. Kat No: 29.04
Gaziantep / M. H. 77.000
Gaziantep / M. H. 77.000

AYDIN İLİ
Efeler İlçesi
Tepecik Mahallesi
157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE
158 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU
No: 11
Tarih: 2023/09/01
Yazan: [İmza]