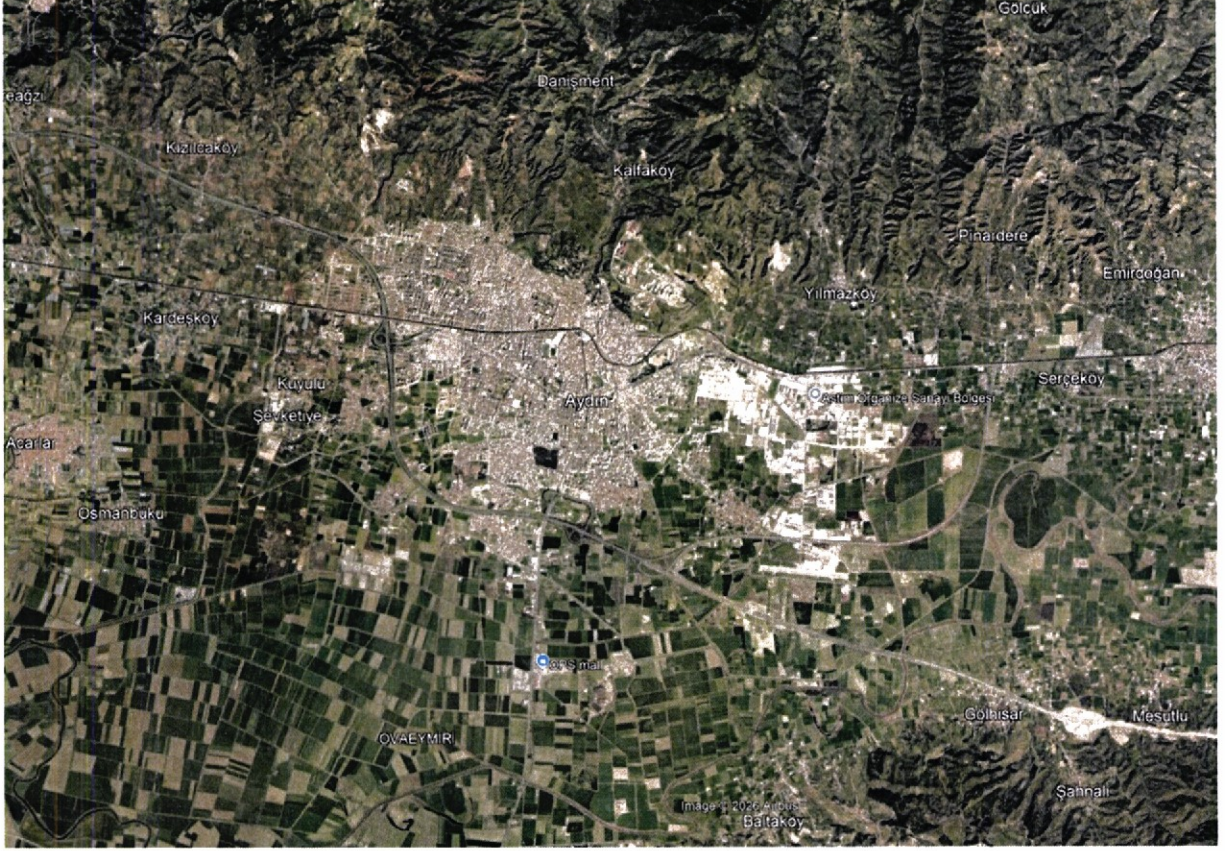


02.07.2026 tarih ve 80 sayılı karar ile
ilçe Belediye Meclisinin
uygun görülen 111000 ölçekli uygulama imar
planı uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.09.2026
tarih 259 sayılı karar ile TADİLEN onaylanmıştır.
PIN URP- 251140318
PAFTA ADEDİ: 5 adet

AYDIN İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

AYDIN İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

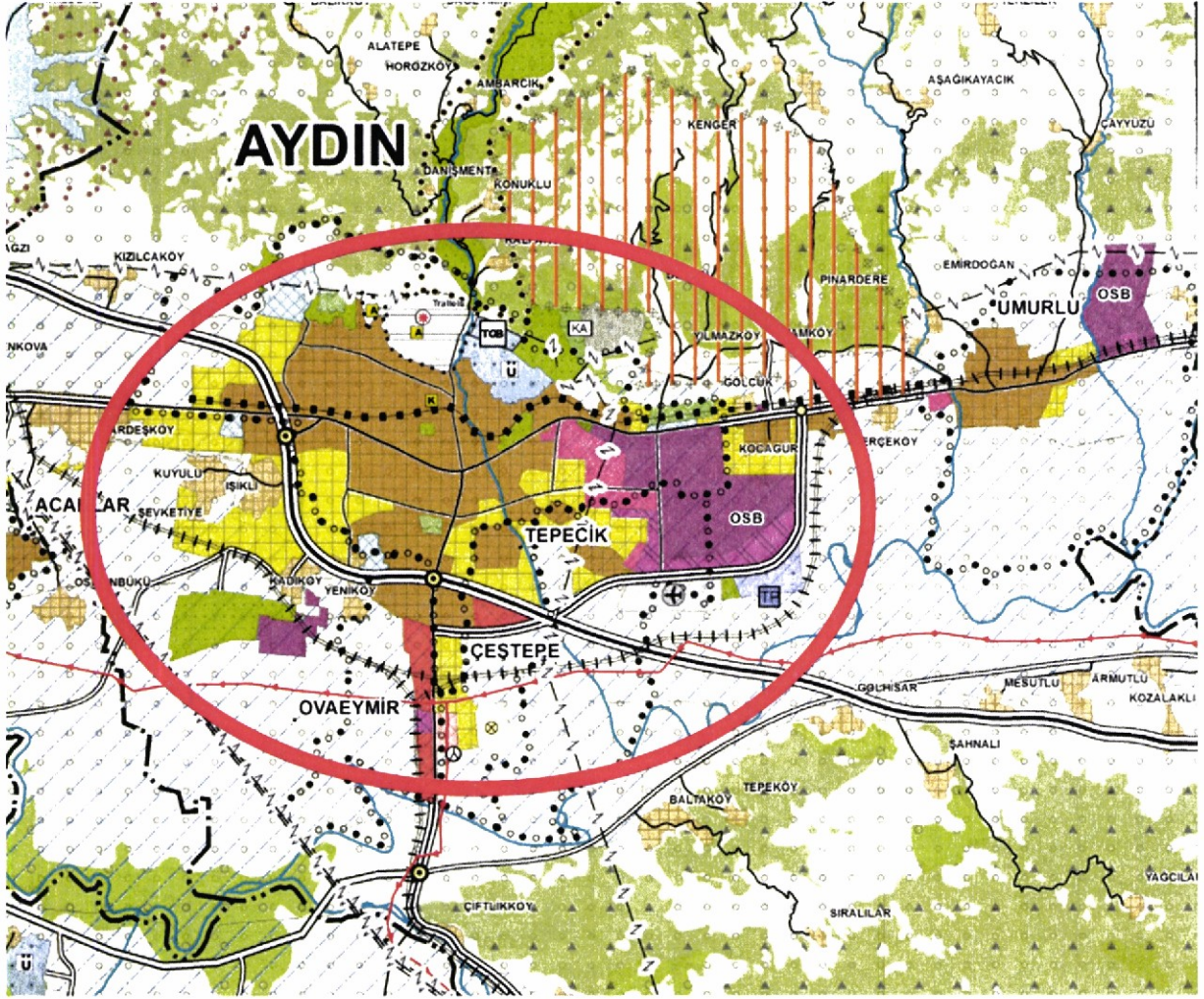


Şekil 1: Aydın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan Aydın Merkez Plan Notlarını kapsamaktadır. Zeybek Revizyon İmar Planı Notları, Ovaeymir Mahallesi Revizyon İmar Planı Notları, Tepecik Mahallesi Uygulama İmar Plan Notları, Dalama Mahallesi Uygulama İmar Plan Notları, Umurlu Mahallesi Uygulama İmar Plan Notları, Çeştepe Mahallesi Uygulama İmar Plan Notları, Astim Osb Alanı İmar Plan Notları ile Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları bu kapsam dışında kalmaktadır.

2.MEKANSAL ALAN VERİLERİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği öneri alanı, üst ölçek plan kararları doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylı ve yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, plan değişikliği çalışması üst ölçek plan kararları ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.



Şekil 2: Yürürlükte bulunan Aydın Muğla Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. PLANLAMA SÜRECİ

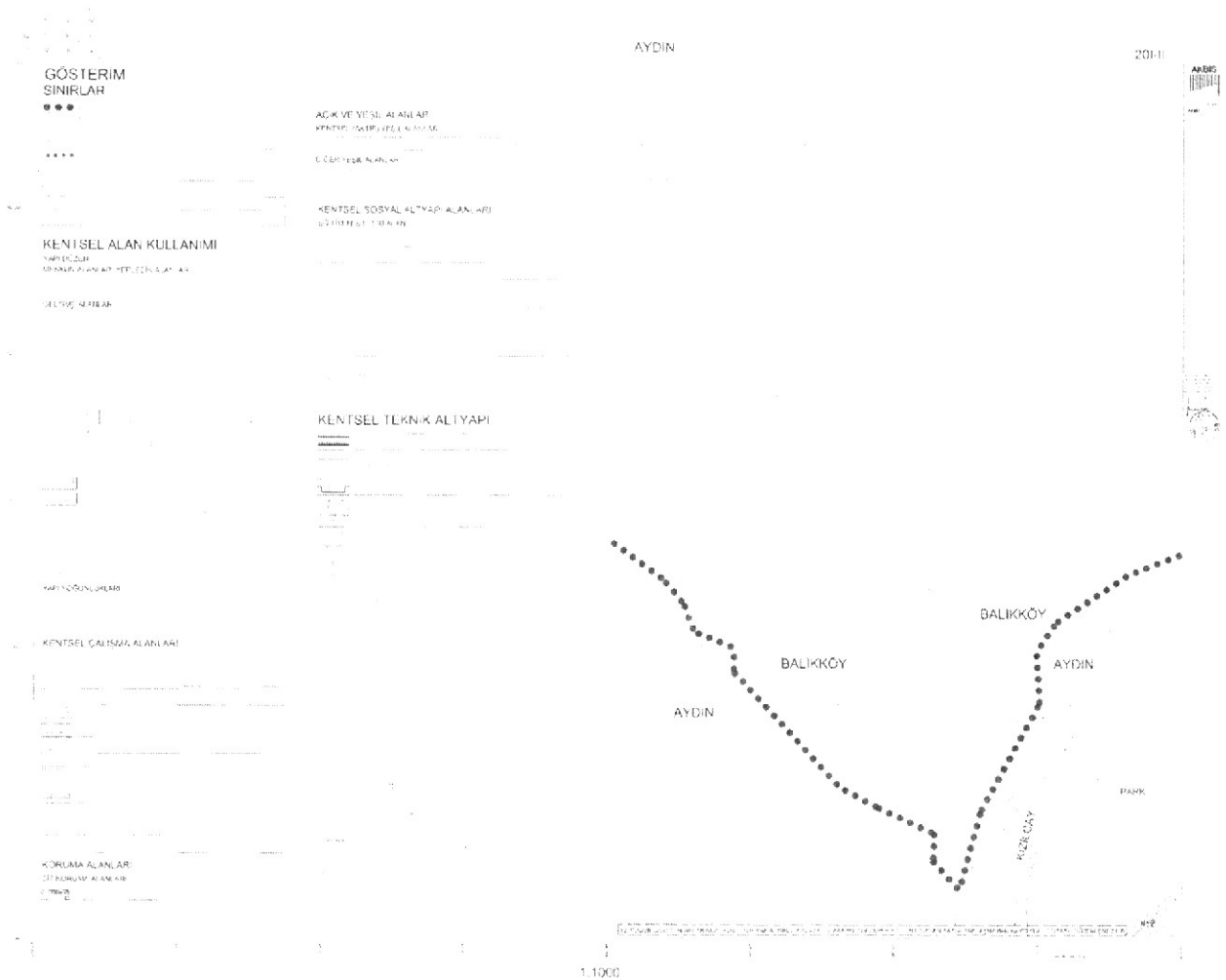
Aydın Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, Aydın Merkez ilçe sınırları içerisindeki köyler ile belediyelerden oluşan Efeler İlçesi, 12.11.2012 tarih, 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında kurulmuştur.

Planlama alanında geçerli olan Yapılaşma ve Yapı Düzeni ile İlgili Açıklamalar, son olarak 03.11.2021 tarih ve 231 sayılı Efeler Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilmiş, 13.01.2022 tarih ve 11 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, toplam 62 maddeden oluşmaktadır.

Söz konusu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen süreçte, imar mevzuatında meydana gelen değişiklikler ile özellikle 01.09.2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliği doğrultusunda bazı plan hükümlerinin güncelliğini yitirdiği, bazı hükümlerinin ise yürürlükteki mevzuat ile uyumsuzluk oluşturduğu değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda; yürürlükte bulunan plan notlarının güncel mevzuat hükümleri ile uyumlu hale getirilmesi, plan uygulamalarında karşılaşılan tereddütlerin giderilmesi, uygulama

Hazırlanan plan değişikliği ile herhangi bir kullanım kararı, yapı yoğunluğu veya yapılaşma koşulunda değişiklik öngörülmemekte olup, yalnızca plan notlarının güncel mevzuat çerçevesinde revize edilmesi amaçlanmaktadır.



Şekil 3: 3.11.2021 tarih 231 sayılı Efeler Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı ve 13.01.2022 tarih 11 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylı imar plan notları

4.YAPILAŞMA VE YAPI DÜZENİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNİN GEREKÇESİ

Efeler İlçesi merkez mahallelerinde uygulanmakta olan ve toplam 62 maddeden oluşan Yapılaşma ve Yapı Düzeni ile İlgili Açıklamaların, yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen süreçte değişen mevzuat hükümleri, kurumsal yapılanmalar ve uygulama ihtiyaçları doğrultusunda güncellenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Yapılan incelemelerde; bazı plan notlarında yer alan kurum, kuruluş ve yönetmelik adlarının güncelliğini yitirdiği, bazı hükümlerin yürürlükte bulunan imar mevzuatı ile

uyumsuzluk oluşturduğu, bazı düzenlemelerin ise uygulama süreçlerinde farklı yorumlara ve tereddütlere neden olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; plan kararlarının güncel mevzuat ile uyumunun sağlanması, uygulamada birlikteliğin tesis edilmesi, ortaya çıkan yorum farklılıklarının giderilmesi ve plan hükümlerinin daha açık, anlaşılır ve uygulanabilir hale getirilmesi amacıyla mevcut plan notlarında gerekli düzenlemelerin yapılması uygun görülmüştür.

Bu kapsamda, ilgili plan notlarının bir kısmı revize edilmiş, güncelliğini yitiren veya uygulama ihtiyacı bulunmayan bazı hükümler ise yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu doğrultuda;

A) İptal Edilen Maddelere İlişkin açıklamalar:

1-“5. Meskun yapı alanlarında yeni yapılacak binalarda (planda ayrıca belirtilmemişse) en az oluşmuş cephe hattı kadar geri çekilecektir.” hükmü günümüze kadar geçen süreçte uygulanmadığı, Yapılaşma ve Yapı Düzeni İle İlgili Açıklamaların 6. maddesi doğrultusunda uygulama yapıldığından kaldırılmıştır.

2-“7. İçinde halen yapı bulunan resmi bina parsellerinde planda ayrıca belirtilmemişse inşaat yaklaşma sınırı mevcut yapıların parsel sınırına en yakın noktadan geçer.” hükmü uygulamalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi uyarınca yapıldığı için kaldırılmıştır.

3-“9. B düzeni alanlarda blok başlarında planda ayrıca belirtilmemişse 6m den az olmamak üzere en az h/2 yan bahçe bırakılır. Bu yan bahçe şeritleri TAKS ve KAKS emsallerin hesabında dikkate alınmaz.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Yapılaşma ve Yapı Düzeni İle İlgili Açıklamaların 6. maddesi ile çelişkili olduğundan kaldırılmıştır.

4- “10. Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz. Planda ayrıca belirtilmemişse A düzeninde $A \frac{6}{4} 2 \frac{0.30}{0.60}$ şartlarına uyulur. Yani ön bahçe en az 6m, yükseklik en çok 2 kat, yan bahçe en az 4m olacaktır. Yapı taban alanının %30 unu, toplam döşeme toplam döşeme alanı ise %60 ını geçemeyecektir.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 8. maddesinin 5. bendi imar planında Ayırık Nizam olarak belirlenmiş olan imar adalarında yapılaşma koşullunu tanımladığı için kaldırılmıştır.

5- “13. Planda gösterilen emsallere uymak ve izin verilen yüksekliği aşmamak koşulu ile ada bölümü tümünde düzenleme yapılarak istenen düzende yapı yapılabilir. (Ada bölümündeki tüm yapılar aynı düzende olmak koşulu ile)” hükmü uygulamalarda çelişki yaratacağından kaldırılmıştır.

6- “14. Bölümlerine farklı emsal verilmiş olan yapı adaları bütün olarak düzenlenirse bölüm emsalleri ortalamasına uyulur. Uygulanacak emsaller her bölümde izin verilen inşaat alanları toplanıp ada alanına bölünerek hesaplanır” hükmü uygulamalarda çelişki yaratacağından kaldırılmıştır.

7- “ 16.Gecekondu önleme bölgesinde ve dışında da yapı yerleştirmeleri ve öbür düzenlemeler en az ağaç kesimini gerçekleştirilecek şekilde yapılacaktır. Bu amaçla gerektiğinde planda gösterilen ön bahçe genişlikleri artırılacak yol ve sınırlarda kaydırmalar yapılabilecektir.” hükmü fiiliyatta uygulanamadığı için, ayrıca Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 23. maddesinin 6. bendi uyarınca yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce ağaç dikimini zorunlu kıldığından kaldırılmıştır.

8- “18.İmar planında KAKS ve Emsal (E) belirlenen alanlardaki inşaat alanı hesabında, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.” hükmü bu zaten bir gereklilik olduğu için kaldırılmıştır.

9-“19.Emsal verilen yapı adalarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir. Gelişme alanındaki yapılar imar parseli tabii zemin ortalamasından kot alır.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin uygulanması amacıyla kaldırılmıştır.

10- “23.Küçük Sanayi sitesinde üst saçak kotu en fazla $h=7.5$ m olan 2 saçaklı yapı yapılabilir.” hükmü uygulamada karışıklığa neden olduğu ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri kullanıldığından kaldırılmıştır.

11- “30.TİCARET ve KONUT alanlarında sosyal kültürel tesisler ile yönetim ve turizm tesisleri de yapılabilir.” hükmü Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile çeliştiği için kaldırılmıştır.

12- “31.TİCARET alanlarında sadece üst katlar konut olabilir. Planda ayrıca belirtilmemişse yapı parsel derinliğinde olabilir.” hükmü meri mevzuat hükümlerine aykırı olduğu için kaldırılmıştır.

13-“ 37.Üzerinde Z işareti bulunan alanlarda yeni yapılanmalarda zemin katta sadece merdiven ve asansör kovası, kapıcı dairesi bulunacak, geriye kalan alanlar arka bahçeyle bağlantılı olarak maksimum 3m. Yükseklikte döşeme üstünden, döşeme üstüne otopark olarak düzenlenecektir. Yeni yapılanmalarda planda verilen gabari 1. Kattan itibaren uygulanacaktır. İçinde ruhsatlı yapı bulunan ve üzerinde aynı proje ile kat ilavesi yapma imkanı olan parsellerde planda verilen kat asılmayacaktır. Yol cephesi, bahçe cephesi, duvar, profil, doğrama v. Malzemelerle hiçbir şekilde kapanmayacaktır. Z şartı bulunmayan konut alanlarında yapılacak binalarda isteğe bağlı olarak zemin kat otopark olarak düzenlenebilir. Bu uygulamada imar planında verilen kat adedine zemin otopark katı dahil edilmez.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarih, 278 sayılı kararı ile iptal edildiğinden kaldırılmıştır.

14- 38. “Z şartı bulunmayan konut adalarında yapılacak binalarda isteğe bağlı olarak zemin kat otopark olarak düzenlenebilir. Bu uygulamada imar planında verilen kat adedine zemin otopark katı dahil edilmez.” hükmü Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarih, 278 sayılı kararı ile iptal edildiğinden kaldırılmıştır.

15- “40.Eski imar planı içindeki alanlarda İmar Yönetmeliği Madde 28 'e göre hesaplanan bina derinliği 10metreden az olursa derinlik arka bahçe mesafesi 3 metreden az kalmamak üzere 10 metreye kadar arttırılabilir. Bu durumda üst katlarda arka bahçeyi 3metrenin altına indirecek çıkma yapılamaz.” hükmü ile

16-“41.Eski plan içindeki alanlarda verilen TAKS'a göre bina taban alanı 90 metreKarenin altında kalan parsellerde bu alan, 40.madde hükümlerine uymak koşulu ile 90 metreye çıkartılabilir.” hükmü, uygulamalar Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği uyarınca yapıldığından kaldırılmıştır.

17- “43.Belediye görüş, görünüş ve diğer nedenlerle gerekli gördüğü yerler için bahçe duvarı yüksekliklerini ya da yüksekliklerin alt ve üst sınırlarını belirleyebilir. Bu belirleme yapılmamış olan yerlerde Tip İmar Yönetmeliğinin 55. Maddesine uyulur.” hükmü uygulamalar Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği uyarınca yapıldığından kaldırılmıştır.

18- “44.Tescilli tarihi eser olan yapılara bitişik olan parsellerde yapılacak yapılar için TKTVYK'un görüşü alınacaktır” hükmü yine bu plan notlarının 20. maddesinde yeniden düzenlendiği için iptal edilmiştir.

19- “45.Mevcut yapılara kat ilavesi Afet bölgelerine yapılacak yapılar hakkında Yönetmelik'in birinci derecedeki tehlikeli bölgeler için öngördüğü koşullara teknik olarak uygun olduğu, Belediyece bilgilendirilerek onaylanmadıkça mevcut yapılara kat ilavesi yapılamaz.” hükmü uygulamalar Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği uyarınca yapıldığı için kaldırılmıştır.

20- “46.Kentin batı bölümünde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanları 2000m² den daha az ifraz edilemez. Diğer bölgelerdeki konut dışı kentsel çalışma alanları ise 5000m² den daha az ifraz edilemez” hükmü planda bütünlük sağlanması ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin uygulanması amacıyla kaldırılmıştır.

21-“ 55.Parselin yola bakan Cephelerinde parsel sınırını aşmamak şartı ile en fazla 1.50m açık ve/veya kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçesiz yapı adasının yola cephe veren tüm parsellerinde, oluşmuş Herhangi bir açık ve kapalı (ruhsatlı olmak şartı ile) çıkma teşekkülü var ise yeni yapılacak binalarda bu teşekküle uyulur ve zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmamak, genişliği en fazla 0,20m olmak kaydıyla binaların tüm katların cephelerinde motif çıkmalar ile cephe hattı boyunca giydirme cepheler yapılabilir. Çıkma yapılan alanlarda çıkma derinliğini aşan uygulamalara izin verilmez. Her türlü yapılaşma nizamında yan ve arka bahçe mesafesi 3.00 metre ve 3.00 m'den az olan yerlerde mevcut teşekküle, 3.00 m'den fazla olan mesafelerde ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 36. Maddesinde belirtilen esaslara uyulur.” hükmü, çıkma yapılan parsellerde güncel imar yönetmelikleri uygulandığı, motif çıkmalar bahçe mesafesi içinde yapılıyorsa çıkma derinliğini aşmıyor fakat bahçe mesafesinden daha fazla çekilerek yapılaşan binalarda yönetmeliğe uygun şekilde yapılaşabildiğinden çıkma yapılan alanlarda çıkma derinliğini aşan uygulamalara izin verilmez maddesi yönetmelikle ve uygulamalarda çelişkiler oluşturduğundan, mevcut teşekkül konusunda yönetmeliğin Geçici 2 maddesi uygulandığından kaldırılmıştır.

22- “59.Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları 5000 m² den daha az ifraz edilemez.” hükmü, Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerinin uygulanması amacıyla kaldırılmıştır.

B) Yeniden Düzenlenen Maddelere İlişkin Açıklamalar:

1-“6.Ayrıca inşaat yaklaşma sınır geçilmemişse, ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen mülkiyet sınırı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırındır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka yaklaşma sınırındır.” hükmü:

“6. Bitişik Nizam yapılaşma koşullu imar adalarında ayrıca inşaat yaklaşma sınır geçilmemişse, ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen imar hattı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırındır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka bahçe mesafesidir” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

2-“17.Kat adedi belirtilen adalarda en çok yükseklik $h = (\text{kat adedi} \times 3 + 0.5\text{m})$ formülüne göre hesaplanacaktır. Yükseklik belirlenen adalarda ise en çok kat adedi=belirlenen yükseklik (h)/3 formülüne göre hesaplanır.” maddesi kullanım fonksiyonuna bakmadan kat yüksekliğini 3 metre olarak belirlemektedir. Oysa ki her kullanımda (ticaret, konaklama, konut, eğitim, sağlık v.b) taşıdığı özellikler doğrultusunda farklı kat yükseklikleri kullanılmakta olup, Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin kat yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 29. maddesi kullanım türüne bağlı kat yüksekliklerini belirlemiştir. Bu nedenle söz konusu hüküm:

“17.Kat adedi belirtilen adalarda en çok yükseklik Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre hesaplanacaktır. Yükseklik belirlenen adalarda ise en çok kat adedi=belirlenen yükseklik (h)/3 formülüne göre hesaplanır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

3-“20.Tescilli eski eserlere komşu parsellerde yapılacak yapıların gabarileri planda izin verilenden fazla olmamak koşulu ile TKTVYK kararı ile belirlenir.” hükmü;

“20.Tescilli eski eserlere komşu parseller ve / ve ya bu parsellerin etki alanında kalan parsellerde yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

4-“22. Enerji nakil hattı (E.N.H) altında kalan yapılarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.” hükmü:

“22. Enerji nakil hattı (E.N.H) altında kalan yapılarda TEDAŞ dan görüş alınmadan ruhsat düzenlenmez.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

5-“24.Konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanlarında yan bahçe mesafesi minimum 5 m. olacaktır.” hükmü:

“24.Konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanlarında yan bahçe mesafesi imar planında belirlenmeyen yerlerde minimum 5 m. olacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

6- “34.Planda birden fazla kadastral parselde tek kitle önerildiği hallerde, planda önerilen kitle cephe hattına uymak, tip yönetmelik şartlarını sağlamak koşuluyla her bir parselde önerilen kitleye uygun yapı yapma izni verilir.” hükmü

“34.Planda birden fazla kadastral parselde üzerinde tek bir kitlenin önerildiği hallerde, planda önerilen kitle cephe hattına uymak ve Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

şartlarını sağlamak koşuluyla her bir parselde önerilen kitleye uygun yapı yapma izni verilir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

7- *“42. Planda verilen mevcut kitle boyut ve geri çekmeleri mevcut durumdaki ölçülere uymuyorsa uygulamada mevcut durumdaki ölçülere uyulur.” hükmü*

“42. Planda verilen kitlenin ölçüleri ve bahçe mesafeleri halihazır durumdaki bina ölçülere uymuyorsa, uygulamada halihazır bina ölçüleri dikkate alınır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

8- *“44.Tescilli tarihi eser olan yapılara bitişik olan parsellerde yapılacak yapılar için TKTVYK’un görüşü alınacaktır.” hükmü*

“44.Tescilli tarihi eser olan yapılara bitişik olan ve / ve ya bu parsellerin etki alanında kalan parsellerde yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenerek eski 20. maddeye (yeni 10. Maddeye) eklenmiştir.

9- *“53.Otogar alanında; çarşı, otel, dükkan, idari ve sosyal tesisler yapılabilir.*

- *Bu lejantta Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.*
- *Planda yukarıdaki notlarda arasında çelişki görülen durumlarda plana uyulur.*
- *Planda ve yukarıda belirlenmeyen hususlarda Aydın Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulur.*
- *Aydın Belediyesi İmar Yönetmeliği’nde belirlenmeyen hususlarda Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.” Hükmü*

“53.Otogar alanında; çarşı, otel, dükkan, idari ve sosyal tesisler yapılabilir.

- *Bu lejantta Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.*
- *Planda yukarıdaki notlarda arasında çelişki görülen durumlarda plana uyulur.*
- *Planda ve yukarıda belirlenmeyen hususlarda Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulur.*
- *Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirlenmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.*

C) Yeni Eklenen Maddelere İlişkin Açıklamalar:

Yapılaşma ve Yapı Düzeni ile İlgili Açıklamaların 37. ve 38. maddeleri Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarih, 278 sayılı kararı ile iptal edilmiş, yine aynı meclis kararı ile *“Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının bina zemin katlarının otopark olarak kullanımı hakkında 37. ve 38. şartları hükümsüzdür. (z) şartı bulunan konut yapı adalarında 37. ve 38. maddeler geçersiz olup (z) şartlarının kaldırılması için uygulama imar planında gereken imar planı değişikliği gerçekleştirilene kadar plan üzerinde yer alan yapı nizamı yükseklik ve kat adedi şartlarına göre uygulama yapılacaktır.*

Zemin katları otopark olarak inşa edilmiş izinli yapıların otopark kullanımını engellemeyecek şekilde en fazla üç cepheyi kapatan, tuğla, beton vb, malzemelerle, dış duvar ve/ veya ara bölme duvar yapılabilir.

Bu amaçla yapılacak imalatlar için 3194 sayılı İmar Kanunu, Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belediyesinden ve ilgili diğer kurumlardan gereken izinlerin alınması zorunludur.” şeklinde karar alınmıştır.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2020 tarih, 278 sayılı kararı doğrultusunda Yapılaşma ve Yapı Düzeni ile İlgili Açıklamalara aşağıda metni yazılı olan 63. madde eklenmiştir.

“63.Üzerinde Z şartı bulunan konut yapı adalarında (Z) şartının kaldırılması için uygulama imar planında gereken imar planı değişikliği gerçekleştirilene kadar plan üzerinde yer alan yapı nizam, yükseklik ve kat adedi şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin katları otopark olarak inşa edilmiş izinli yapıların otopark kullanımını engellemeyecek şekilde en fazla üç cepheyi kapatan, tuğla, beton vb, malzemelerle, dış duvar ve/ veya ara bölme duvar yapılabilir. Bu amaçla yapılacak imalatlar için 3194 sayılı İmar Kanunu, Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belediyesinden ve ilgili diğer kurumlardan gereken izinlerin alınması zorunludur.”

5.ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

YAPILAŞMA VE YAPI DÜZENİNE AİT AÇIKLAMALAR

1. Konut alanlarında plan kararlarının daha iyi anlaşılması için; (a) öneri kitle, (b) bina yüksekliği, (c) yapı nizamı, (d) kat adedi, (e) ön ve yan bahçe mesafeleri, (f) TAKS-KAKS, (g) KAKS, (h) Emsal, (i) çekme mesafeleri ile ilgili olarak 13 ayrı tip gösterim kullanılmıştır.

Bunlar; (1) Kitle+ Bina yüksekliği (2)TAKS+KAKS+

Bina yüksekliği+ Çekme mesafesi (3)TAKS+KAKS+ Bina yüksekliği
(4)TAKS+KAKS+ Çekme mesafesi (5)TAKS+KAKS (6) Yapı nizamı+ Kat adedi
(7)Kat adedi+ Bina yüksekliği +Ön ve yan bahçe mesafeleri (8)Yapı nizamı +Kat
adedi+ ön ve yan bahçe mesafeleri+ TAKS+KAKS (9) Emsal+ Bina yüksekliği+
Çekme mesafesi (10)Emsal+ Bina yüksekliği (11)Emsal+ Çekme mesafesi (12)Emsal
(13)Bina yüksekliğidir.

2. Y düzeni konut alanlarında (A) düzeni konut yapılabilir, ancak yan bahçeler en az 3m olacaktır. (A) düzeni gösterilen meskun alanlarda mevcut (Y) düzeni yapılarda (Y) düzeninde yenilenebilir. (Y) düzeninde ada şeridinin tümü ikiz yapılardan oluşmak koşulu ile yan bahçeler 3 metreden az olmamak üzere yarıya indirilebilir.

3. (B) düzeninde yapılar parsel cephelerinin tümünü kaplayıp birbiri ile bitişik olacaktır. Bütün alanlarda (B) düzeni gösterilen yerlerde en az 3m yan bahçe bırakmak ve komşu parselde de bırakılmış olmak koşulu ile (A) ve (Y) düzeninde yapılar yapılabilir.
4. Birinci derece deprem kuşağında bulunan yerleşmelerde deprem yönetmeliğinin ilgili maddelerinin uygulanması zorunludur.
5. ~~Meskun yapı alanlarında yeni yapılacak binalarda (planda ayrıca belirtilmemişse) en az oluşmuş cephe hattı kadar geri çekilecektir.~~
6. Bitişik nizam yapılaşma koşullu imar adalarında ayrıca inşaat yaklaşma sınırı geçilmemişse, ön-yan bahçe mesafesi verilmemişse planda gösterilen mülkiyet sınırı aynı zamanda inşaat yaklaşma sınırıdır. Parselin esas girişlerine göre arka sınıra en çok yaklaşabilecekleri çizgi arka yaklaşma sınırıdır.
7. ~~İçinde halen yapı bulunan resmi bina parsellerinde planda ayrıca belirtilmemişse inşaat yaklaşma sınırı mevcut yapıların parsel sınırına en yakın noktadan geçer.~~
8. Yapı emsali (TAKS ve KAKS) verilmemiş ve kitle belirtilmemiş olan ticari alanlarda planlarda gösterilen yükseklikte ve alanın tümünü kaplayacak yapı yapılabilir.
9. (B) düzeni alanlarda blok başlarında planda ayrıca belirtilmemişse 6m den az olmamak üzere en az h/2 yan bahçe bırakılır. Bu yan bahçe şeritleri TAKS ve KAKS emsallerin hesabında dikkate alınmaz.
10. ~~Ayrıca çekme ve çatı katı yapılamaz. Planda ayrıca belirtilmemişse A düzeninde~~
$$\frac{6}{4} = 2 \quad \left| \quad \frac{0.30}{0.60} \right.$$

~~Şartlarına uyulur. Yani ön bahçe en az 6m, yükseklik en çok 2 kat, yan bahçe en az 4m olacaktır. Yapı taban alanının %30unu, toplam döşeme toplam döşeme alanı ise %60 ını geçemeyecektir.~~
- 11.
12. Özel yapılaşma koşullu alanlarda (Ö) planda belirtilen TAKS ve KAKS emsallerine uygun ada ölçeğinde kitle arazi düzenlemesi ve iç dolaşım projeleri yapıp parselasyon işlemleri tamamlanmadıkça inşaat yapılamaz. (Ö) koşuluna uygun olarak yapılaşan parseller tekrar ifraz edilemez.
13. ~~Planda gösterilen emsallere uymak ve izin verilen yüksekliği aşmamak koşulu ile ada bölümü tümünde düzenleme yapılarak istenen düzende yapı yapılabilir. (Ada bölümündeki tüm yapılar aynı düzende olmak koşulu ile)~~
14. ~~Bölümlerine farklı emsal verilmiş olan yapı adaları bütün olarak düzenlenirse bölüm emsalleri ortalamasına uyulur. Uygulanacak emsaller her bölümde izin verilen inşaat alanları toplam ada alanına bölünerek hesaplanır.~~

15. (*) işaretli alanlarda mevcut yapılar planın öngördüğü yüksekliğe çıkartılırken ilave edilecek katlarda ya da tümüyle yerleşmelerde mevcut yapının yatay gabarisine çatısına ve mimarisine uyulur.
16. ~~Gecikondü önleme bölgesinde ve dışında da yapı yerleştirmeleri ve öbür düzenlemeler en az ağaç kesimini gerçekleştirecek şekilde yapılacaktır. Bu amaçla gerektiğinde planda gösterilen ön bahçe genişlikleri artırılacak yol ve sınırlarda kaydırmalar yapılabilecektir.~~
17. Kat adedi belirtilen adalarda en çok yükseklik Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliğine göre hesaplanacaktır. Yükseklik belirlenen adalarda ise en çok kat adedi=belirlenen yükseklik (h)/3 formülüne göre hesaplanır.
18. ~~İmar planında KAKS ve Emsal (E) belirlenen alanlardaki inşaat alanı hesabında, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulacaktır.~~
19. ~~Emsal verilen yapı adalarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir. Gelişme alanındaki yapılar imar parseli tabii zemin ortalamasından kot alır.~~
20. Tescilli eski eserlere komşu parseller ve /veya bu parsellerin etki alanında kalan parsellerde yapılacak olan her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.
21. I. II. Ve III. Derece arkeolojik sit alanlarında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 195 sayı ve 1984 günlü kararına aynen uyulacaktır.
22. Enerji nakil hattı (E.N.H) altında kalan yapılarda TEDAŞ dan görüş alınmadan ruhsat düzenlenemez.
23. ~~Küçük Sanayi sitesinde üst saçak kotu en fazla h=7.5 m olan 2 saçaklı yapı yapılabilir.~~
24. Konut dışı kentsel çalışma alanları ve sanayi alanlarında yan bahçe mesafesi imar planında belirlenmeyen yerlerde minimum 5m. Olacaktır.
25. (.T.).. İşareti bulunan alanlarda parsel içinde veya yapılacak binanın bodrum katında trafo yeri ayrılacaktır. Ayrıca trafo yerlerinde yerleşim planı belediyece onaylanacaktır.
26. İmar planında gösterilen bina yüksekliğine subasman kotu dahil değildir.
27. Resmi kurum okul ve sosyo-kültürel tesis alanlarında planda belirtilmemişse lojman yapılamaz. Belirtilmiş alanlarda yapılacak lojmanların toplam taban ve kat alanları planda verilen miktarı aşamaz.
28. (0.60) KAKS verilen büyük Resmi Kurum alanlarında izin verilen toplam yapı alanının %10'u lojman yapmak için kullanılabilir.
29. Camiler ve üzerinde KAMU ibaresi bulunanlar dışındaki sosyal-kültürel tesis (S) alanları hem kamu hem de özel şahıs mülkiyetinde olabilir. Ancak kamu kuruluşları

isterlerse yönetmelikte belirtilen süre içerisinde ve koşullara göre bu alanları kamulaştırabilirler.

30. ~~TİCARET ve KONUT alanlarında sosyal kültürel tesisler ile yönetim ve turizm tesisleri de yapılabilir.~~
31. ~~TİCARET alanlarında sadece üst katlar konut olabilir. Planda ayrıca belirtilmemişse yapı parsel derinliğinde olabilir.~~
32. Uygulama sırasında önemli kavşak ve öbür ulaşım elemanları için hazırlanacak mühendislik projelerinin gereği olarak ya da kadastral duruma ve mevcut yapılaşmaya uymak veya ağaçları korumak amacıyla kavşaklarda gerektiği kadar öbürlerinde 3m'ye kadar kaydırmalar ve genişletmeler yapılabilir.
33. Toplu Konut Bölgelerinde, en az bir müstakil imar adasında uygulanmak, planda ön görülen kitlelerin toplam yoğunluğunu aşmamak, daha büyük yapı kitlesi oluşturmamak, bina ön ve arka cephe hatlarını aşmamak, yönetmelikte belirlenen yan bahçe mesafelerini korumak şartıyla farklı yapı kitleleri oluşturulabilir.
34. Planda birden fazla kadastral parselde tek kitle önerildiği hallerde, planda önerilen kitle cephe hattına uymak, Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği şartlarını sağlamak koşuluyla her bir parselde önerilen kitleye uygun yapı yapma izni verilir.
35. Aydın Kent Meydanında seyir terası rampası olarak gösterilen alanların altı, ticari kullanımların tamamlayıcı unsuru niteliğinde olan müstemilat (wc, depo, mutfak, teknik kontrol odası vb.) alanları olarak kullanılabilir.
36. Üzerinde (M) işareti bulunan alanlarda planda gösterilen parseller ifraz edilemez, tevhid edilebilir. Her parselde en fazla 1 adet müstakil konut yapılacaktır.
37. ~~Üzerinde (Z) işareti bulunan alanlarda yeni yapılanmalarda zemin katta sadece merdiven ve asansör kovası, kapıcı dairesi bulunacak, geriye kalan alanlar arka bahçeyle bağlantılı olarak maksimum 3m. Yükseklikte döşeme üstünden, döşeme üstüne otopark olarak düzenlenecektir. Yeni yapılanmalarda planda verilen gabari 1. Kattan itibaren uygulanacaktır. İçinde ruhsatlı yapı bulunan ve üzerinde aynı proje ile kat ilavesi yapma imkanı olan parsellerde planda verilen kat asılmayacaktır. Yol cephesi, bahçe cephesi, duvar, profil, doğrama v. Malzemelerle hiçbir şekilde kapanmayacaktır. Z şartı bulunmayan konut alanlarında yapılacak binalarda isteğe bağlı olarak zemin kat otopark olarak düzenlenebilir. Bu uygulamada imar planında verilen kat adedine zemin otopark katı dahil edilmez.~~
38. ~~Z şartı bulunmayan konut adalarında yapılacak binalarda isteğe bağlı olarak zemin kat otopark olarak düzenlenebilir. Bu uygulamada imar planında verilen kat adedine zemin otopark katı dahil edilmez.~~
39. Kullanım yapılaşma emsali ve yapı düzeni işaretleri ile ilgili açıklama yollar, dereler ve meydanlar dışında kullanım işareti bulunmayan tüm alanlar park alanıdır. Yapı

adalarında yol yanlarına konmuş olan kullanım, yapılaşma ve düzen işaretleri o yoldan cephe alan parseller için geçerlidir. Köşe parsellerde en yüksek kullanım hakkı veren cephedeki işaretlere uyulur sadece ada ortasında işaretler verilmişse adanın bütün cephelerinde bu işaretlere uyulur. Adanın hem ortasında hemde kenarlardan bazılarında işaretler verilmişse işaret verilen kenarlarda bu işaretlere, öbür kenarlarda ortadaki işaretlere uyulur.

40. ~~Eski imar planı içindeki alanlarda İmar Yönetmeliği Madde 28 'e göre hesaplanan bina derinliği 10metreden az olursa derinlik arka bahçe mesafesi 3 metreden az kalmamak üzere 10 metreye kadar arttırılabilir. bu durumda üst katlarda arka bahçeyi 3metrenin altına indirecek çıkma yapılamaz.~~
41. ~~Eski plan içindeki alanlarda verilen TAKS'a göre bina taban alanı 90 metre karenin altında kalan parsellerde bu alan, 40.madde hükümlerine uymak koşulu ile 90 metreye çıkartılabilir.~~
42. Planda verilen kitlenin ölçüleri ve bahçe mesafeleri hâlihazır durumdaki binanın ölçülerine uymuyorsa, uygulamada hâlihazır binanın ölçüleri dikkate alınır.
43. ~~Belediye görüş, görünüş ve diğer nedenlerle gerekli gördüğü yerler için bahçe duvarı yüksekliklerini ya da yüksekliklerin alt ve üst sınırlarını belirleyebilir. Bu belirleme yapılmamış olan yerlerde Tip İmar Yönetmeliğinin 55. Maddesine uyulur.~~
44. ~~Tescilli tarihi eser olan yapılara bitişik olan parsellerde yapılacak yapılar için TKTVYK'un görüşü alınacaktır.~~
45. ~~Mevcut yapılara kat ilavesi Afet bölgelerine yapılacak yapılar hakkında Yönetmelik'in birinci derecedeki tehlikeli bölgeler için öngördüğü koşullara teknik olarak uygun olduğu, Belediyece bilgilendirilerek onaylanmadıkça , mevcut yapılara kat ilavesi yapılamaz.~~
46. ~~Kentin batı bölümünde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanları 2000m² den daha az ifraz edilemez. Diğer bölgelerdeki konut dışı kentsel çalışma alanları ise 5000m² den daha az ifraz edilemez.~~
47. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında hiçbir şekilde imalathane ve depo yapılamaz.
48. İmar planında uygulama esasında kadastral mülkiyet ile halihazır harita bilgileri – imar planı hatları arasında 1.00 m.yi geçmeyen değişiklikleri uygulama esnasında yapmaya belediye yetkilidir.
49. Ada içi otoparklarda zemin geçişine rastlayan parselde kat irtifakı kurulurken zemin kat irtifa hakkı belediyeye terkedilecektir.
50. İmar planı uygulaması sırasında yeni parsel sınırları ve planda önerilen yeni kitle sınırları esas alınacaktır.
51. Gelişme konut alanlarında talep olması halinde yeni parsel sınırları tevhid edilebilir.
52. Toplu konut alanlarında arka bahçe parsel arka çizgisi istikametine düzenlenecektir. Parsel arka çizgileri arasında kalan alan ada kullanımına açık müşterek alan olarak düzenlenecektir.

53. Otogar alanında; çarşı, otel, dükkan, idari ve sosyal tesisler yapılabilir.

- Bu lejantta Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.
- Planda yukarıdaki notlarda arasında çelişki görülen durumlarda plana uyulur.
- Planda ve yukarıda belirlenmeyen hususlarda Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulur.
- Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde belirlenmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

54. 2474 ada 2 parselde kayıtlı Aydın Tekstil alanında, tescilli yapılar ve mevcut tescilsiz yapılar haricinde alanda yeni yapı yapılamaz. Ancak mevcut tescilsiz yapıların taban alanını geçmeyecek şekilde yıkılıp yeniden, Koruma Bölge Kurulu'nun uygun göreceği proje doğrultusunda yapı yapılabilir.

55. ~~Parselin yola bakan Cephelerinde parsel sınırını aşmamak şartı ile en fazla 1.50m açık ve/veya kapalı çıkma yapılabilir. Ön bahçesiz yapı adasının yola cephe veren tüm parsellerinde, oluşmuş Herhangi bir açık ve kapalı (ruhsatlı olmak şartı ile) çıkma teşekkülü var ise yeni yapılacak binalarda bu teşekküle uyulur ve zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmamak, genişliği en fazla 0,20m olmak kaydıyla binaların tüm katların cephelerinde motif çıkımlar ile cephe hattı boyunca giydirme cepheler yapılabilir. Çıkma yapılan alanlarda çıkma derinliğini aşan uygulamalara izin verilmez. Her türlü yapılaşma nizamında yan ve arka bahçe mesafesi 3.00 metre ve 3.00 m'den az olan yerlerde mevcut teşekküle, 3.00 m'den fazla olan mesafelerde ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 36. Maddesinde belirtilen esaslara uyulur.~~

56. Organize Sanayi Bölgelerinde dumanlı sanayi tesislerine izin verilmez.

57. İmar planında yapı yaklaşma bulunmayan Organize Sanayi Adalarındaki parsellerde geri çekme mesafeleri aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

Parsel Alanı (m)	Ön (m)	Yan (m)	Arka (m)
4.000-7.000	15.00	8.00	14.00
7.001-10.000	17.00	12.00	17.00
10.001-20.000	22.00	12.00	20.00
21.001-30.000	26.00	14.00	24.00
30.001-40.000	28.00	15.00	26.00
40.001-50.000	32.00	17.00	30.00
50.001-100.000	35.00	18.00	32.00
100.001-	35.00	20.00	35.00

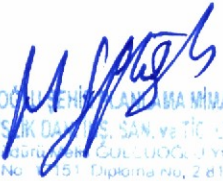
58. Yapılaşma koşulu belirlenmeyen Organize Sanayi Alanlarında E=0.70' dir.

59. ~~Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları 5000 m2 den daha az ifraz edilemez.~~

60. D.D.Y. kentiçi geçişi konusunda T.C.D.D Genel Müdürlüğü ile yapılan Belediye Meclisinin 26.10.1998 tarih 467 sayılı ile onaylanan protokol gereği demiryolu

kamulaştırma sınırı içinde gösterilen peyzaj amaçlı yeşil alanlar kamuya terk edilmeyecek sadece protokole uygun olarak düzenlenecektir.

61. KOBİ ve Küçük Sanayi Alanlarında, planda belirtilen maximum yüksekliği geçmemek kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde tamamen yapılaşılabilir.
62. Küçük Sanayi Alanlarında (KOBİ) toprak altında kalmak ve parsel ön cephe hattına 3m'den fazla yaklaşmamak kaydıyla otopark düzenlenebilir.
63. Üzerinde Z şartı bulunan konut yapı adalarında (Z) şartının kaldırılması için uygulama imar planında gereken imar planı değişikliği gerçekleştirilene kadar plan üzerinde yer alan yapı nizam, yükseklik ve kat adedi şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin katları otopark olarak inşa edilmiş izinli yapıların otopark kullanımını engellemeyecek şekilde en fazla üç cepheyi kapatan, tuğla, beton vb, malzemelerle, dış duvar ve/ veya ara bölme duvar yapılabilir. Bu amaçla yapılacak imalatlar için 3194 sayılı İmar Kanunu, Aydın Büyükşehir İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belediyesinden ve ilgili diğer kurumlardan gereken izinlerin alınması zorunludur.


GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK, SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Mühürü: 08.01.2015
Tic. Sic. No: 15111, Diploma No: 2.61.29.24
Güzelnisar Mah. Yedi Eylül Cad. No: 77/B
GÜZELHISAR V.D. 415 050 3661


Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No: 1
Tel: 0538 857 0937 - Narlıdere
Balçova V.D. 2356721381