

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
TEPECİK MAHALLESİ,
104, 105, 106, 107, 108, 109, 110,
115, 116, 126, 127, 188, 189, 190,
191, 192, 193, 153, 140, 133, 135
ADA 13-14-15-16-17-18
PARSELLER VE 136 16-19-31
PARSELLER YAPILAŞMA
KOŞULLARININ YENİDEN
BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

GÜLCÜOĞLU

Planlama
Danışmanlık
Ofis

Efeler İlçe Belediye Başkanının
07.04.2016 tarih ve 50 sayılı kararı ile
1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 5216 sayılı
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Kanunu'nun 75. maddesiyle
195 URP - 001131266
20 adet

SOSYAL VE
TEKNİK ALTYAPI
ANALİZ RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ.....	5
3.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı	5
3.2. Mevcut Uygulama İmar Planı	6
4. JEOLJİK YAPI	9
5. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ	10
5.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	10
5.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi.....	11
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
7. GENEL DEĞERLENDİRME	30

1. AMAÇ VE KAPSAM

Konut alanları; belirli bir bütünlüğe sahip, sosyal olguların düzenlendiği ve fiziksel organizasyonun planlama kararları doğrultusunda şekillendirildiği temel planlama birimleridir. Planlama kavramı, bireyin günlük yaşamında ihtiyaç duyduğu barınma, çalışma, dinlenme, eğitim, ulaşım ve haberleşme gibi temel fonksiyonların karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Bu kapsamda konut alanlarının planlanması; düzenlenen çevrenin, planlama amaç ve kararlarına uygun olarak tasarlanması süreci olarak tanımlanabilir. Kent bütününde konut alanları; yeni imar düzenleri ile oluşturulan alanlar, geleneksel ve eski yerleşim alanları, plan dışı gelişen alanlar ve karma özellikler gösteren alanlar olarak gruplandırılmaktadır. Özellikle yeni konut alanlarının oluşturulmasında, temel yaşamsal fonksiyonların bir bütün halinde ele alınması ve alan kullanıcılarının sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerinin planlama sürecinde dikkate alınması gerekmektedir. Planlamanın temel hedefi; kentsel gelişmeyi yönlendirmek, konut ihtiyacına düzenli ve adil çözümler üretmek, mevcut değerleri koruyarak yaşam kalitesini artırmak ve kamu yararını sağlamaktır. Bu nedenle konut alanlarının planlanması ve düzenlenmesi, çok yönlü ve kapsamlı bir çalışmanın ürünü olmalıdır.

Bu kapsamda söz konusu planlama alanı; **Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi** sınırları içerisinde yer alan, tapunun **104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 135, 136, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193** adalarında kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı, **Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı'nın kuzeyinde** konumlanmakta olup, yürürlükteki imar planında **Gelişme Konut Alanı** kullanımında kalmaktadır.

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu planlama alanında, mevcut imar planında tanımlı yapılaşma koşullarının uygulanmasında yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır. Yürürlükte bulunan uygulama imar planında **serbest nizam** olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun, **25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 3. maddesi** kapsamında imar durumu düzenlenmesine imkân vermemesi nedeniyle, alanda uygulama yapılamadığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile; alanda uygulanabilir, açık ve mevzuata uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi, mevcut belirsizliklerin giderilmesi ve yaşanan mağduriyetlerin ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır. Söz konusu plan değişikliği, gelişme konut alanı kullanım kararını koruyarak, plan bütünlüğü ve kamu yararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

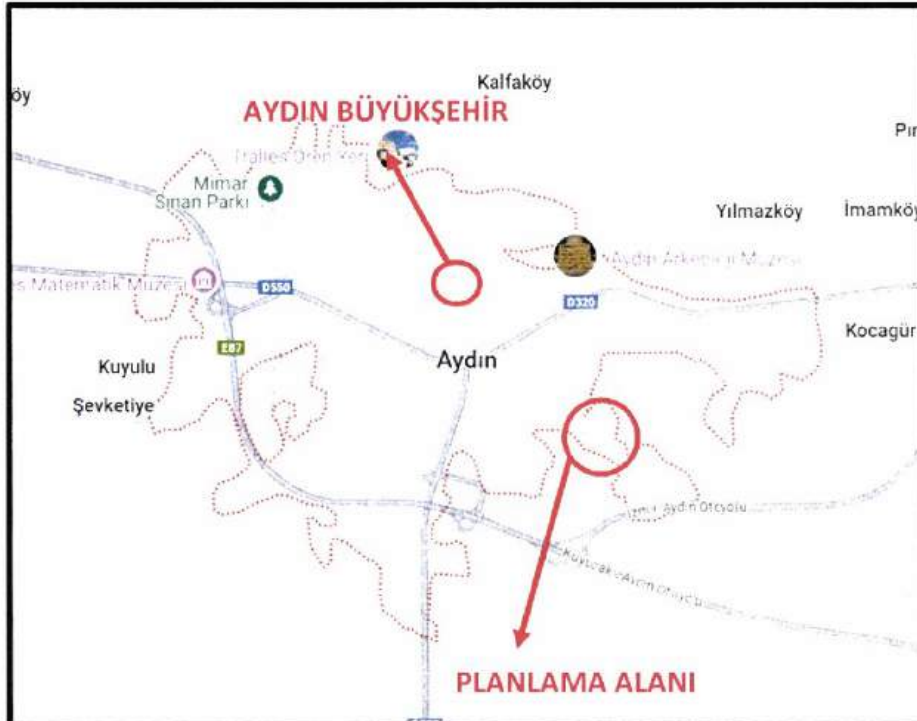
2.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alana ulaşım, Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında M19b18a3d, M19b18a3a ve M19b18a3c hâlihazır harita paftaları içerisinde kalmaktadır.



Görsel 1: Aydın İli İlçe Haritası

Planlama alanı; Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 133, 135, 136, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalarda bulunan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Alan, Aydın kent merkezinin doğusunda konumlanmakta olup, Aydın Büyükşehir Belediyesi şehir merkezi referans alındığında, kent merkezine kuş uçuşu yaklaşık 2,4 km mesafede bulunmaktadır.



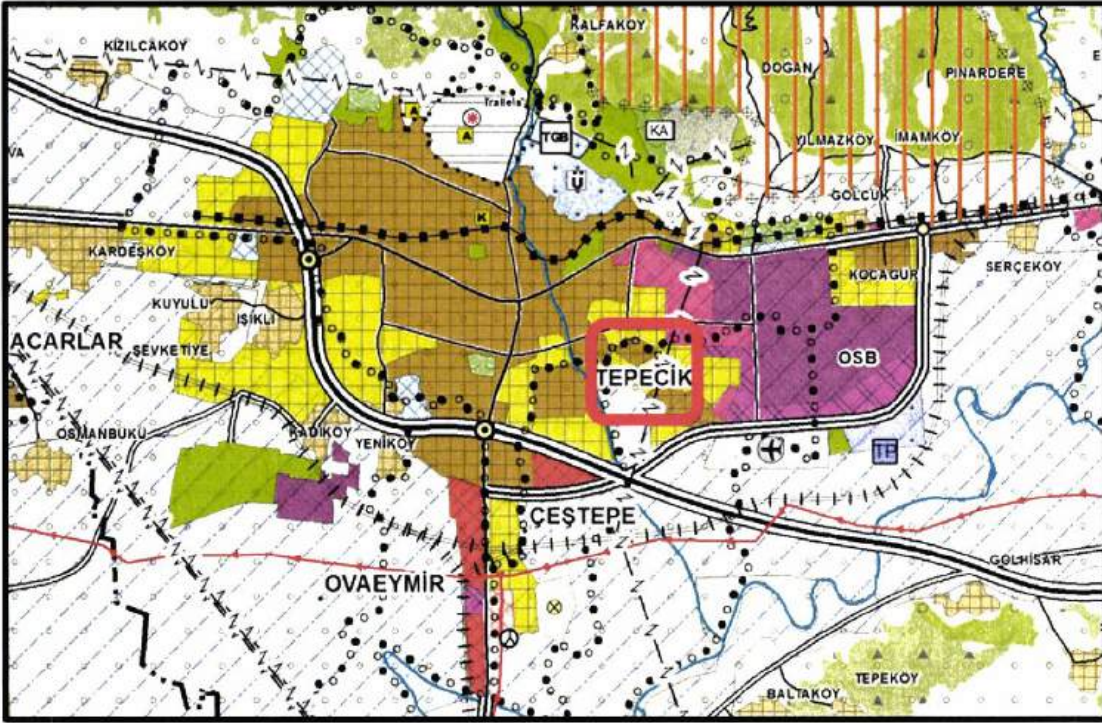
Görsel 2: Planlama Alanı Efeler İlçesindeki Konumu

3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

3.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

Aydın İli ve yakın çevresini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Aydın–Muğla–Denizli Çevre Düzeni Planı, 25.08.2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan kapsamında, planlama alanının bulunduğu bölge “Kentsel Yerleşik Alan / Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenmiştir.

Üst ölçekli çevre düzeni planında alınan bu karar doğrultusunda; alanın kentsel gelişime açık olduğu, konut ve kentsel kullanım fonksiyonlarını destekleyecek şekilde gelişmesinin öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, üst ölçekli plan kararları ile çelişmemekte olup, çevre düzeni planında öngörülen kentsel gelişme kararlarıyla uyumlu olarak ele alınmıştır.



Görsel 4: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre Düzeni Planı'nın Genel Hükümleri uyarınca, bu plandan doğrudan uygulama yapılamamakta olup, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli planlar aracılığıyla; doğal, yapay ve yasal eşikler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda kesinleştirilmesi esastır. Bu çerçevede, planlama alanına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesi ve düzenlenmesi görevi alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarına bırakılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, çevre düzeni planında öngörülen kentsel gelişme kararlarını destekleyici nitelikte olup; üst ölçekli planın ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak herhangi bir hüküm içermemektedir. Plan değişikliği, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, alanın mevcut kentsel dokusu, çevresel koşulları ve planlama ilkeleri gözetilerek hazırlanmıştır.

Bu kapsamda yapılan planlama çalışması; çevre düzeni planında tanımlanan kentsel gelişme yaklaşımı doğrultusunda, alanın mevcut yapılaşma sorunlarını gidermeye, plan bütünlüğünü sağlamaya ve uygulamada karşılaşılan belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yönelik olarak değerlendirilmiştir.

3.2. Mevcut Uygulama İmar Planı

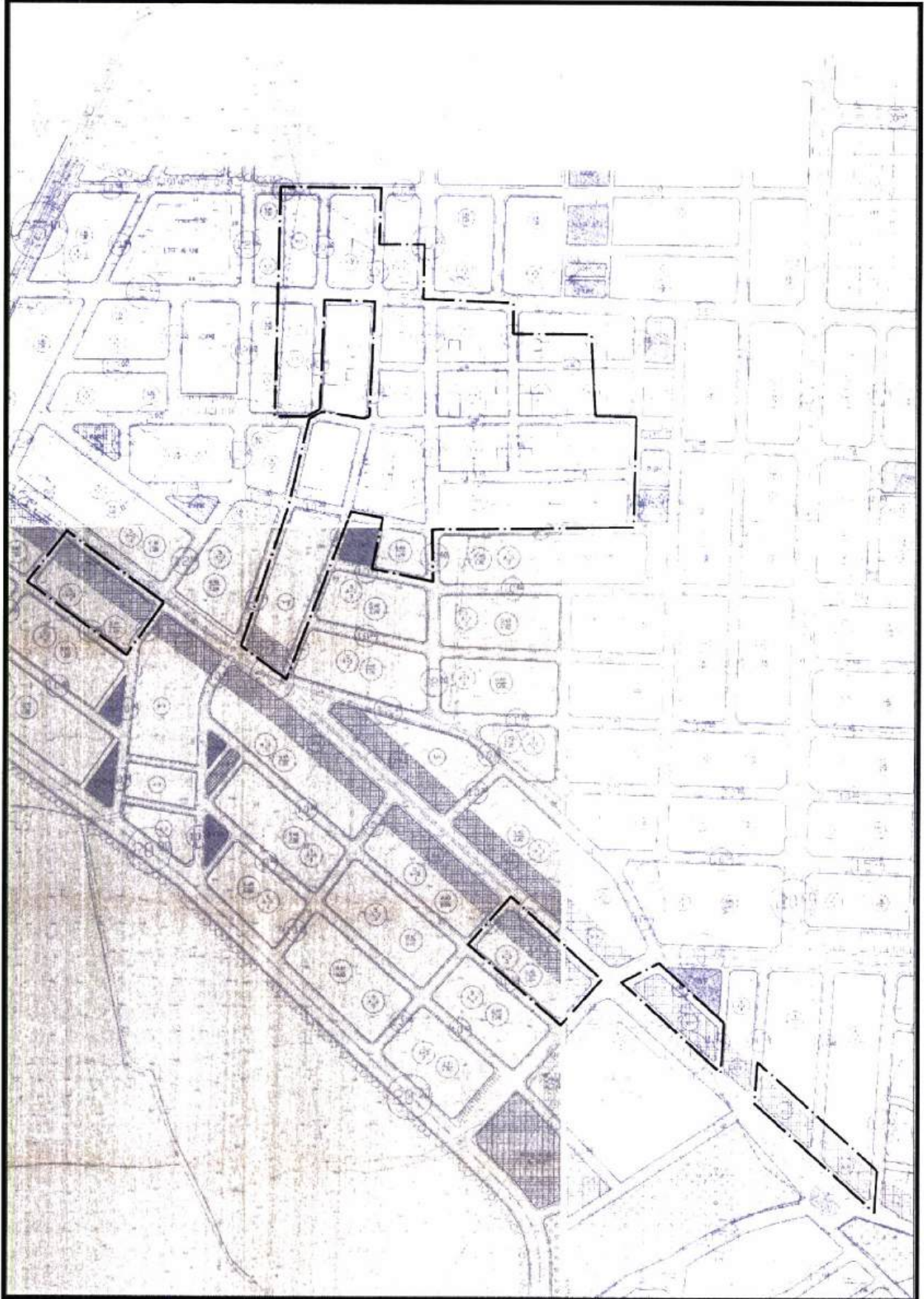
Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ve 136** adaları kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı **01.07.2005** tarih ve **15** sayılı **Tepecik Belediye Meclis Kararı** ile onaylanmıştır.

Mevcut uygulama imar planında; konut adalarının yapılaşma koşulları genel olarak **Serbest Nizam – 3 Kat** şeklinde belirlenirken, Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun Bulvarından cephe alan imar adalarında yapılaşma koşulunun **Serbest Nizam – 3 Kat ticaret olarak belirlendiği görülmektedir**. Bununla birlikte, planlama alanı içerisinde yer alan **127** ada için yapılaşma koşulları **TAKS: 0.40 / KAKS (Emsal): 1.20** olarak tanımlanmıştır, ancak kat yüksekliği belirtilmemiştir.

Mevcut Uygulama İmar Planında belirlenen Plan Notları ise şu şekildedir:

- ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- BİNALARDA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.
- YOL, MEYDAN, OTOPARK GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- İKİ KATTAN DAHA YÜKSEK BİNALARDA ZEMİN EMNİYETİ SAĞLANMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.
- ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ MEVCUT VE YAPILACAK YAPILARDA "KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIMI İŞLETME VE TESİSİNE DAİR TALİMATNAME" UYGULANACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT TERCİHLİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. DİĞER KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- ÇİFT CEPHELİ PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ DAHA GENİŞ YOLDAN VERİLECEKTİR.
- S KOŞULU YAPI ADALARINDA PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK YAPI YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA MAX 2m YAKLAŞABİLİR. YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA 200m²DEN KÜÇÜK PARSEL İHDAS EDİLEMEZ. 200 M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKS:0.80DİR. ANCAK ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80M² DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2MDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA 80M²YE TAMAMLANIR.
- YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PLAN, PLAN NOTLARI İLE GEÇERLİDİR.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLER
YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



Görsel 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

4. JEOLJİK YAPI

Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen veriler doğrultusunda yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. İnceleme alanının Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) birimleri üzerinde yer aldığı, bu birimlerin eğim değerlerinin %0–10 arasında değiştiği, yer yer taşıma gücü problemlerinin bulunduğu ve “düşük–orta–yüksek” şişme potansiyeline sahip olduğu belirlenmiştir. Bu özellikler nedeniyle planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) – Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar kapsamında değerlendirilmiştir. Onaylı rapora göre;

“ XII.1. Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar:

İnceleme alanında 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 Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) 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 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma,

taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

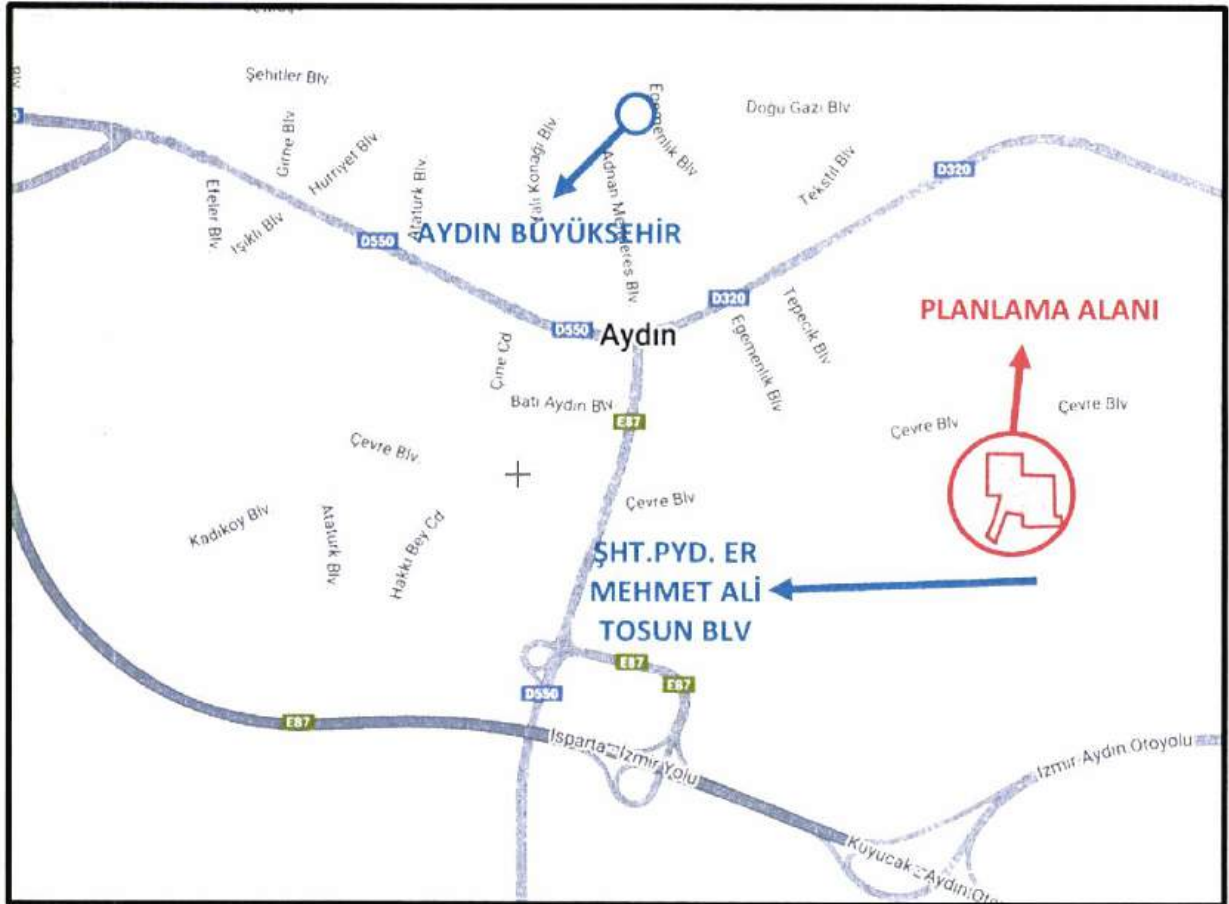
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.” şeklinde belirtilmektedir.

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.

5. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ

5.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi

Planlama alanı, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, kuzeyinde **Ata Mahallesi** yerleşim alanı bulunmaktadır. Alan, kentin önemli ulaşım akslarından biri olan **Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı** üzerinde konumlanmış olup, ana ulaşım sistemine doğrudan cephe vermektedir.



Görsel 7: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları ve Konumu

Planlama alanının, **Aydın Çıldır (Tepecik) Havalimanı'na yakın konumda** bulunması, alanın kent içi ve kentler arası erişilebilirliğini artıran önemli bir mekânsal avantaj oluşturmaktadır. Bu durum, planlama alanının yalnızca yerel ölçekte değil, bölgesel ölçekte de ulaşılabilirliğini güçlendirmekte; alanın gelişme potansiyelini destekleyen stratejik bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Mevcut ulaşım ağı sayesinde planlama alanı, kent bütününe entegre, erişilebilir bir konumda yer almakta olup, alana ilişkin ulaşım açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ana arter üzerinde yer alması, toplu taşıma ve özel araç ulaşımı açısından alanı avantajlı kılmakta; güçlü mekânsal bağlantıları sayesinde planlama kararları doğrultusunda öngörülen gelişmenin **hızlı, kontrollü ve sürdürülebilir** bir biçimde gerçekleşeceği değerlendirilmektedir.

5.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi uyarınca; imar planı değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak nitelikte, kamu yararı gözetilerek, teknik ve nesnel gerekçelere dayalı olarak hazırlanması esastır. Aynı Yönetmelik kapsamında, plan değişiklikleri ile sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması, mevcut imar planlarında öngörülen altyapı standartlarının düşürülmemesi ve zorunluluk bulunmadıkça sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılmaması, küçültülmemesi veya yerinin değiştirilmemesi gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılan değerlendirmede, hazırlanan plan değişikliği kapsamında nüfus artışı öngörülmemektedir. Plan kararları mevcut nüfus kabullerini değiştirmediğinden, ilave nüfus oluşturacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, Yönetmeliğin sosyal ve teknik altyapı standartlarına ilişkin hükümleri uyarınca ilave sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

ADM Elektrik Dağıtım'ın 09.07.2025 tarih ve 126439 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." Hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı yapılaşma koşullarının belirlenmesi halinde yapı ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak enerji talebi oluşacağından Şirketimiz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanındaki serbest nizam yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında sadece yapı nizamının belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmiştir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım'ın 03.03.2026 tarihli yazıya istinaden alınan yazısında; "Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." Hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı yapılaşma koşullarının belirlenmesi halinde yapı ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak enerji talebi oluşacağından Şirketimiz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanındaki serbest nizam yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında sadece yapı nizamının belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmiştir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım'ın 22.05.2026 tarihli yazıya istinaden alınan yazısında; "İlgi (a) yazınızda özetle; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 ada, 1 parsel ile 2769 ada, 11 ve 44 parsellere isabet eden ekli paftada yeri işaretli alanda, yapılaşma koşulu serbest nizam olan taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istendiği bildirilmekte olup imar planı çalışmasına esas Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Şirketimiz arşivinde yapılan araştırmada; ilgi (a) yazınıza konu 249 ada, 1 parsel ile 2769 ada, 11 ve 44 parsellerin ilgi (c) yazımıza da konu olduğu tespit edilmiştir.

Yeniden 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.

Bununla birlikte, plan değişikliğine konu yapı adalarında yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı yapılaşma koşullarının belirlenmesi halinde yapı ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak enerji talebi oluşacağından Şirketimiz görüşünün yeniden alınması gerekmektedir.

Bu şartlar dâhilinde; söz konusu planlama alanındaki serbest nizam yapılaşma koşuluna sahip yapı adalarında sadece yapı nizamının belirlenmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-6993950 sayılı yazısında; “ Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, ilgi yazı ekinde belirtilen plan değişikliği yapılmak istenen alanın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 10.07.2025 tarih ve 3561791 kayıt sayılı raporundan anlaşılacağı üzere Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, ilgi yazı ekinde belirtilen plan değişikliği yapılmak istenen alanda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gereken taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olduğundan söz konusu alanda imar planı çalışmaları yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-7047180 sayılı yazısında; “ Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, bahse konu ada numaralarında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 23.07.2025 tarih ve 3589726 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazlara yönelik anılan imar planı değişikliğinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda 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 görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-8073716sayılı yazısında; " Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, tapunun 127 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacağı, söz konusu taşınmazlara ilişkin kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı ve eki belgeler incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, tapunun 127 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 03.03.2026 tarihli inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, tapunun 127 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar da yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda 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 görüş belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-52623597-165.02.04-8420626 sayılı yazısında; " Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 249 ada 1 parsel ile 2769 ada 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların dilekçe eki haritada sınırları belirtilen alanlarının herhangi bir tescilli sit veya koruma alanı sınırları içerisinde kaldığına ve/veya üzerinde herhangi bir tescilli kültür varlığı bulunduğuna ilişkin herhangi bir bilgi veya belgeye rastlanılamamıştır.

Müdürlüğümüzün 02.06.2026 tarihli ve 4282028 sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 249 ada 1 parsel ile 2769 ada 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların dilekçe eki haritada sınırları belirtilen alanlarında yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması 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 görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-139317 yazısında;

“ Bahse konu alanda Şehit Mehmet Ali Tosun Bulvarında içmesuyu ve kanalizasyon hattımız bulunmaktadır. Proje çalışmaları sırasında mevcutta bulunan hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup ayrıca planlama çalışmasında içmesuyu ve kanalizasyon hatlarının imar plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Yazınızda belirtildiği üzere söz konusu alanda yapılaşma koşulları Serbest Nizam olan taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik planlama çalışmasında herhangi bir sakınca görülmektedir. 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 görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-136300 yazısında;

“ Yazınız ekinde gönderilen planlama sınırı içerisinde mevcut yollarda içmesuyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmaktadır. Proje çalışmaları sırasında mevcutta bulunan hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi gerekmekte olup ayrıca planlama çalışmasında içmesuyu ve kanalizasyon hatlarının imar plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Yazınızda belirtildiği üzere söz konusu alanda yapılaşma koşulları Serbest Nizam olan taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik planlama çalışmasında (kat adedi ve mülkiyet sınırlarında değişiklik yapılmamış hali ile) herhangi bir sakınca görülmemiştir. 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 görüş belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-136300 yazısında;

İlgi yazı ile Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 127 Ada 1-2-3-4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacaktır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/ 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için tabiat varlığına ilişkin ve planlama faaliyetine esas kurum görüşümüze ihtiyaç duyulmaktadır.

Bahse konu alan civarında içme suyu ve kanalizasyon hattımız bulunmakta olup sayısal veri bulunmamaktadır. Çalışmalar sırasında personellerimiz ile koordineli çalışması uygun görülmektedir. 6360 sayılı yasa sonrası İdaremiz sorumluluğuna giren herhangi bir yapıya rastlanması durumunda idaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumuyla kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

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

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-80839916-045.01-175240 yazısında;
"İlgi (a) ile Aydın ili Efeler İlçesi Tepecik Mahallesinde bulunan 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parsel için kurum görüşümüz istenmiştir.

Efeler İlçesi Tepecik Mahallesinde bahse konu taşınmazların da içine girdiği ancak detayda ada parsel olarak belirtilmediği yukarıda ilgi (b), (c), (ç) sayılı yazılarımız ile verdiğimiz görüşler geçerliliğini korumakta olup aynı planlama alanında kalan 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parselin bulunduğu yollarda ve çevresinde içmesuyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmakta olup sayısal verileri bulunmamaktadır. Proje çalışmaları sırasında mevcutta bulunan hatlarımızın durumlarının muhafaza edilmesi ve plan notlarına işlenmesi herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir, bu sebeple çalışmalar sırasında ilçe şefliği personeli ile koordineli çalışması uygun görülmektedir. 6360 sayılı yasa sonrası İdaremiz sorumluluğuna giren herhangi bir yapıya rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumuyla kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

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

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-I 3043557 sayılı yazısında; " Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "4.4. 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 kentlinin 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 ve "8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz." uygulama hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa 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... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla % 20 'si kadar arttıran 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 kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942*

sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz” hükümleri yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde (1) *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 esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere yapılır. b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m. Yukarıdaki formülde; K= Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre) Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2= Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini ifade eder. c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. 7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” hükümleri bulunmaktadır.*

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

Söz konusu imar planı değişikliğinin, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onaylan alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-12979382 sayılı yazısında; " Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "4.4. 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 kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri ve "8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır, imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü î aşamaz." uygulama hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa 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... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar arttıran 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 kararını yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942

sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz." hükümleri yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarım, 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 esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır v.b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m. Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre) Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini ifade eder, c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. 7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliğinin, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onaylan alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-15199144 sayılı yazısında; "İlgi dilekçede belirtilen Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 127 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

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 kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı 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 kararını 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 "imar planı değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde "(1) imar 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 esastır. 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 yapılamaz. 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.

İlgi dilekçede konum bilgileri belirtilen alana ait konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin 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 görüş belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-92276497-622.02-15199144 sayılı yazısında; " İlgili başvurudan özetle; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 ada, 1 parsel ve 2769 ada, 11 Parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması düşünüldüğü belirtilerek konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi dilekçede belirtilen Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 ada, 1 parsel ve 2769 Ada, 11 Parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alan" lejantında kalmaktadır.

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 kentlinin 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 kararını 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 "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde "(1) 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 yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik

yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek 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.

İlgi dilekçede konum bilgileri belirtilen alana ait konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kalmadığı görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin 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 görüş belirtilmektedir.

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

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-78156733-504-328424 sayılı yazısında; " İlgide kayıtlı dilekçenize istinaden yapılan incelemede; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalar ve muhtelif parsel numaraları üzerinde 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 görüş belirtilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı – Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-13416472-502.99-478685 sayılı yazısında; " İlgili yazınız ile ilimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 127 ada 1-2-3-4-5 parselleri kapsayan alanda, yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacağı belirtilmiştir. Bu hususta 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında güncel tarihli kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 04.03.2026 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı, ayrıca kayıtlı riskli yapı tespitinin mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak 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 planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir...)" hükmü ve 12. fıkrası "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin 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 planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda ise bahse konu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI - Kentsel Dönüşüm Başkanlığı – Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-13416472-502.99-533419 sayılı yazısında; " İlgili dilekçeniz ile, Aydın ili, Efeler İlçesi, tapunun Tepecik Mah., 249 ada 1 parsel ve 2769 ada 11 parseller için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılacağı belirtilerek söz konusu alan için 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 18.05.2026 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası; "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak 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 planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.(...)" hükmü ve 12. fıkrası; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya idareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin 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 planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir. şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 2025.2100.01 /E.1392 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 2025.2100.01 /E.1382 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 2026.2100.01 /E.92667 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Enerya'nın 22.05.2026 tarih ve 2026.2100.01 sayılı yazısında; " Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045.01-268304 Sayılı yazısında; "Bahsi geçen planda 20 metre görünen yol, Şehit Piyade Er Mehmet Alp Tosun Bulvarı Daire Başkanlığımız sorumluluğundadır. Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki bulvara ait genişlik, çekme mesafeleri, kaldırım mesafeleri ve kotları korunarak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045.01-267030 Sayılı yazısında; " Bahse konu yazınız incelenmiş olup, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalar ve muhtelif parseller ve çevresinde yer alan Köşk Caddesi, Karacasu Caddesi, Söğütlükuyu Caddesi, Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı Daire Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045-312531 Sayılı yazısında; " İlgili yazıda; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 127 ada 1-2-3-4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlanacağı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1 / 100.000 Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için tabiat varlığına ilişkin ve planlama faaliyetine esas kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazınız incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın E-52131012-045.01-326262 Sayılı yazısında; " İlgili yazıda; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 249 Ada 1 Parsel ve 2769 Ada 1 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında yapılaşma koşulları Serbest Nizam olarak belirlenen alanların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanacağı, söz konusu planlama çalışmasına ilişkin alman kurum görüşleri, ekli DVD içerisinde sunulduğu, ancak taşınmazların plan sınır içerisinde kalan ve dosya ekinde işaretli alanlar için ilave kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için tabiat varlığına ilişkin ve planlama faaliyetine esas kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu, T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi ve TC. Efeler Belediyesine sunulmak üzere söz konusu planlama faaliyetine ilişkin kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazınız incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan, yatırım programımızda mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesisimiz bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-267848 sayılı yazısında; 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, 153, 140, 133, 135, 136 Adalar ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda," şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-266383 sayılı yazısında; " 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, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 188, 189, 190, 191, 192, 193 Adalar ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda," şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-312348 sayılı yazısında; " Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 127 Ada 1-2-3-4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

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

Bahse konu parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasıyla ilgili olarak nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda;" şeklinde görüş belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın E-97314354-045.01-

326406 sayılı yazısında; " İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi, 249 Ada 1 Parsel ile 2769 Ada 11 Parselin yapılaşma koşullarının serbest nizam olarak belirlendiği belirtilerek yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

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, 249 Ada 1 Parsel ile 2769 Ada 11 Parselin yapı nizamlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması" şeklinde görüş belirtilmektedir.

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda; planlama alanının elektrik, içmesuyu, kanalizasyon, ulaşım, altyapı, kültür varlıkları, çevre düzeni planı, afet riski, kentsel dönüşüm ve teknik altyapı açısından mevcut mevzuatlar kapsamında herhangi bir **sakınca taşımadığı**, ancak uygulama aşamasında ilgili kurum görüşlerinde belirtilen **şart ve hükümler doğrultusunda işlem yapılması gerektiği** anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; mevcut elektrik, içmesuyu ve kanalizasyon hatlarının korunmasına ilişkin hükümler, kültür varlıklarına rastlanması halinde izlenecek yasal süreçler, ulaşım ve yol güvenliğine ilişkin Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunluluğu, altyapı etki değerlendirmesi gerektiren durumlar ile üst ölçek plan kararları ve meri mevzuat hükümleri, **uygulama imar planı değişikliği plan notlarına ve plan raporuna işlenmiştir.**

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda; plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak, sosyal ve teknik altyapı dengesini olumsuz etkilemeyecek şekilde, yalnızca **yapı nizamının belirlenmesine yönelik** olarak hazırlanan **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**, ilgili mevzuat hükümleri ve kamu yararı doğrultusunda oluşturulmuştur.

7. GENEL DEĞERLENDİRME

Söz konusu planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 133, 135, 136, 140, 153, 188, 189, 190, 191, 192 ve 193 adalarında** yer alan parselleri kapsamaktadır.

Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu planlama alanında, mevcut imar planında tanımlı yapılaşma koşullarının uygulanmasında yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır. Yürürlükte bulunan uygulama imar planında **serbest nizam** olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun, **25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik’in 3. maddesi** kapsamında imar durumu düzenlenmesine imkân vermemesi nedeniyle, alanda uygulama yapılamadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında yürürlükteki uygulama imar planlarında **yapılaşma koşulları Serbest Nizam** olarak belirlenmiş olup, bu durum uygulamada **imar durumu düzenlenememesi**, yapılaşma kararlarının parsel bazında belirsiz kalması ve alan bütününde **düzensiz yapılaşma riskinin oluşmasına** neden olmaktadır. Bu kapsamda; yapılaşma koşullarının belirlenmesi, plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması ve kentsel doku sürekliliğinin sağlanması amacıyla, söz konusu taşınmazların yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesine ilişkin **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin ilgili hükümleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; alanın mevcut yerleşim özellikleri, kentsel dokusu ve kimliği gözetilerek yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde; plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak herhangi bir düzenleme içermediği, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin mevcut standartları olumsuz etkilemediği görülmektedir. Plan değişikliği kapsamında, yapılaşma koşullarına ilişkin düzenlemeler yapılmakla birlikte, nüfus artışı öngörülmemekte, mevcut nüfus kabulleri korunmaktadır. Dolayısıyla, ilave nüfus oluşturacak bir düzenleme bulunmamaktadır.

Bu nedenle, hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasını gerektiren bir nüfus artışı söz konusu olmadığından, Yönetmelik hükümleri doğrultusunda ilave sosyal donatı alanı ayrılmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Önerilen plan değişikliği; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 126, 127, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 153, 140, 133, 135 ADA 13-14-15-16-17-18 PARSELLER VE 136 ADA 16-19-31 PARSELLER
YAPILAŞMA KOŞULLARININ YENİDEN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Önerilen düzenlemelerin; çevre yapılaşma karakterini, kent silüetini, yapıların güneşe göre yönelmesini ve mekânsal sürekliliği **olumsuz yönde etkilemeyeceği** değerlendirilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; **3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, **şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda** önerilmektedir.

GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü Melike GÜLCÜOĞLU ORUK
Tic. Sic. No: 17/54/ Dışişleri No: 4.81.29.24
Güzelhisar Mah. Yeşilyol Cad. No. 77/B
GÜZELHISAR V/D 415 050 3661

