

# SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

OCAK 2024

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.04.2024  
Tarih ve 81 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar  
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı  
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin  
b bendine göre onaylanmıştır.  
UİP  
PIN: 091045612

Efeler Belediye Meclisinin 05.02.2024  
Tarih ve 52 Sayılı Kararı ile  
uygun görülmüştür.  
UİP-091045612



**ÖZGE ÇİLOĞLU ŞEHİR PLANLAMA**

0 256 211 23 23 - 0 553 249 15 32  
Güzelhisar Mh. Sk: 39 No: 8/2 Efeler /AYDIN  
info@ozgecilogluplanlama.com  
www.ozgecilogluplanlama.com

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,

ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808  
ADA 5 PARSEL VE 818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER  
İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9  
NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN

1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ  
DEĞERLENDİRME RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA YÖNELİK GENEL BİLGİLER

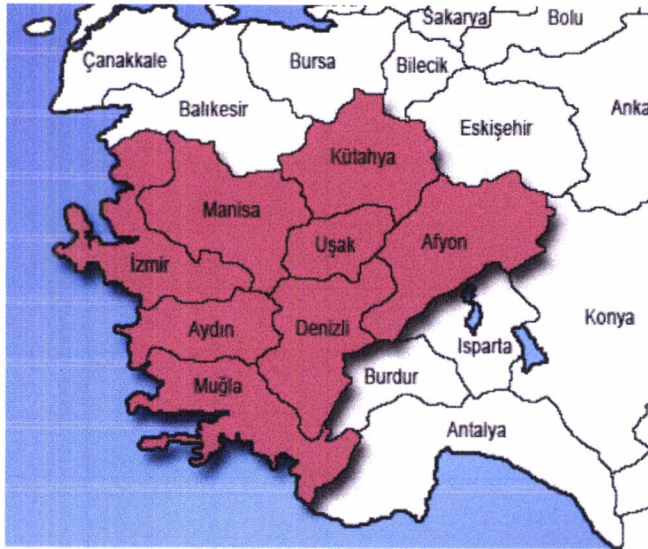
### 1.1. PLANLAMA ALANININ VE ETKİ ALANININ KONUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Aydın ilinde yer almaktadır. Aydın ili, ülkemizin batısında yer alan Ege Bölgesinin kapsadığı 8 ilden biridir.



Görsel 1: Türkiye Haritasında Aydın İlinin Yeri

- Kaynak: [www.lafsozluk.com](http://www.lafsozluk.com)



Görsel 2: Ege Bölgesinde Aydın İlinin Yeri

- Kaynak: [www.lafsozluk.com](http://www.lafsozluk.com)

Planlama alanının bulunduğu alan Orta Mahalle ve Tepecik Mahallesi sınırlarının birleştiği alanda yer almaktadır. Aynı zamanda Afrodisyas Bulvarının güneyinde konumlanmıştır. Planlama alanı Aydın ili, Efeler ilçesinin sanayi bölgesindedir.

## 1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı; Mülga Aydın Belediyesi 11.11.1996 tarih ve 320 sayılı ve 12.06.2002 tarih ve 60 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan planda yer almakta iken aynı zamanda Mülga Tepecik Belediyesi tarafından 29.12.2004 tarih ve 21 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan planda da yer almaktadır. Her iki planda yer alan planlama alanının birbiri ile uyumsuzluğu o bölgede yer alan maliklerin belirsizlikten dolayı imar durumu alamamasına sebebiyet vermektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 16-17NO, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 17N\_1 paftalarında kalan planlama alanının gerekçesi olarak; Mülga Aydın Belediyesi ve Mülga Tepecik Belediyesi imar planları onama sınırlarının çakıştığı alanda aynı imar adası üzerinde farklı emsal kararları belirlenmiş ve yol güzergâhlarının adanar çizgi hatlarının birbirleri ile uyuşmadığı gözlemlenmiştir. Söz konusu imar sahası içerisinde gerekli düzeltmelerin yapılmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmıştır. Mülga Tepecik Belediyesi planlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmamasından dolayı Mülga Aydın Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile çalışma yürütülmüştür. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 30.11.2023 tarih 410 sayılı numaralı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANI VE ETKİ ALANININ MEVCUT DURUM ANALİZİ

### 2.1. NÜFUS YOĞUNLUĞU VE YAPILAŞMA

Planlama alanına dair mevcut duruma bakıldığında Aydın Belediyesi Planı ve Tepecik Belediyesi Planlarındaki fonksiyon alanları aşağıdaki gibidir.

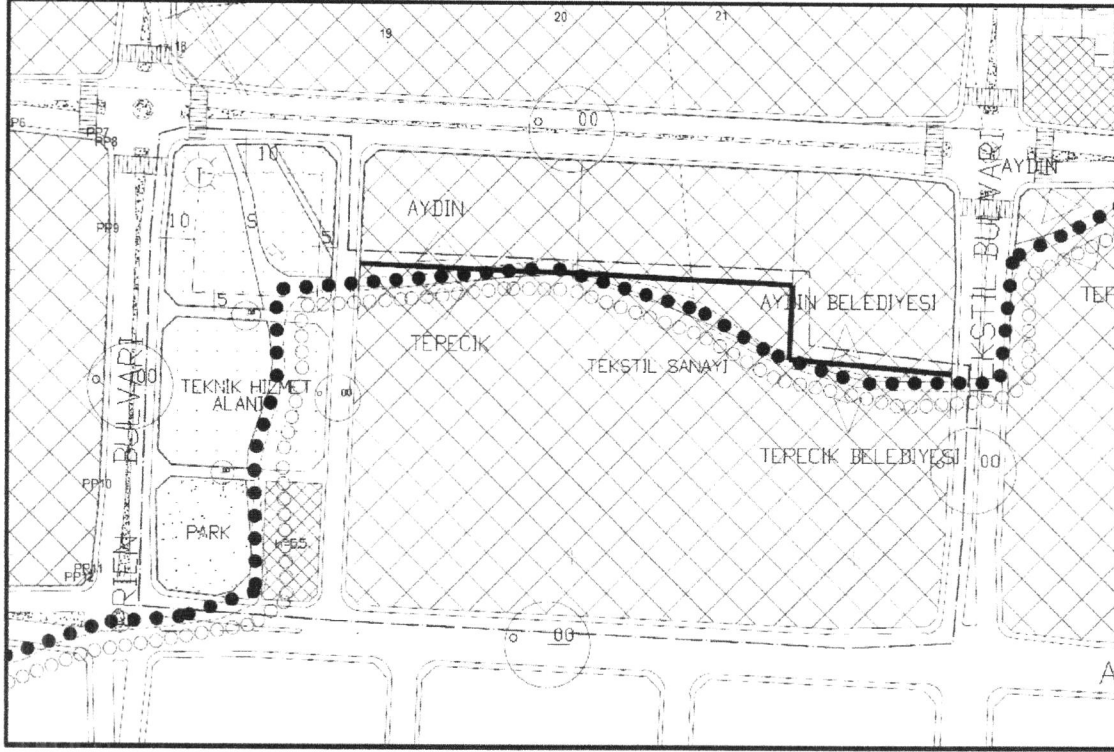
Planlama alanının Arazi Dağılım Tablosu

Alan Dağılımı - Kullanım Fonksiyonu	Mülga Aydın Belediyesi Planı	Mülga Tepecik Belediyesi Planı
<u>Sanayi Alanı</u>	23682 m <sup>2</sup>	23276 m <sup>2</sup>
<u>Teknik Altyapı Alanı</u>	3010 m <sup>2</sup>	3071 m <sup>2</sup>
<u>Sosyal Tesis Alanı</u>	3315 m <sup>2</sup>	3419 m <sup>2</sup>

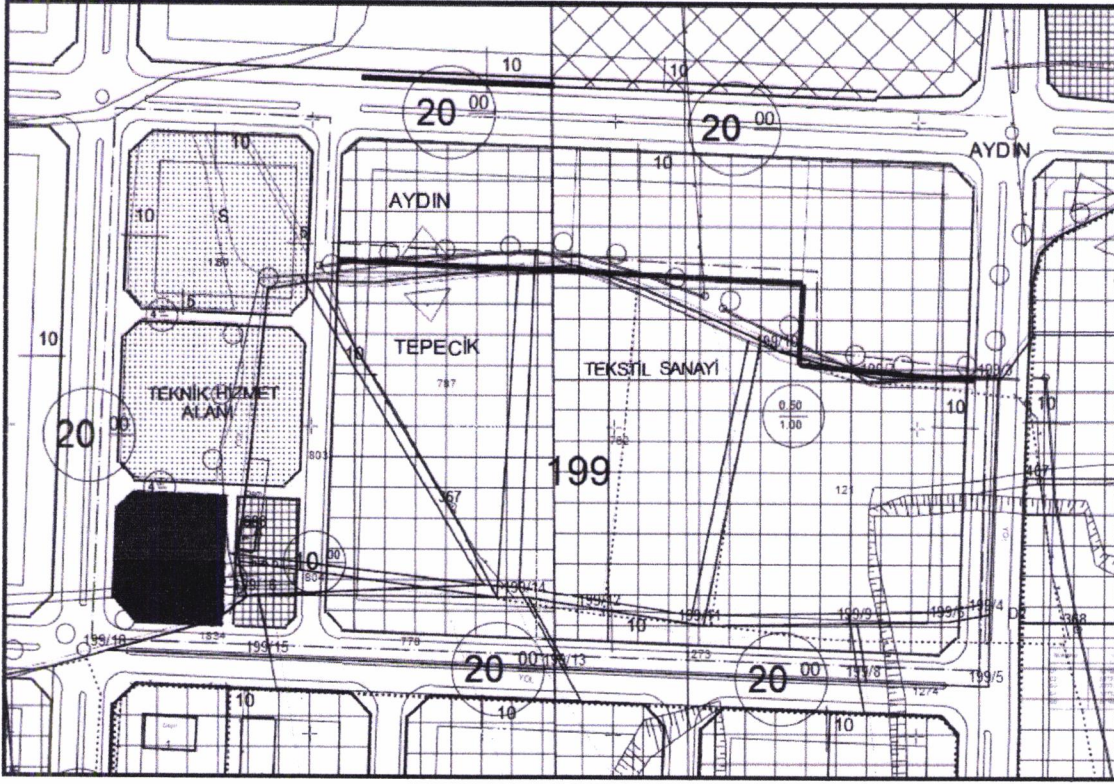


AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE 818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

<u>Ticaret Alanı</u>	835 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>
<u>Park Alanı</u>	1367 m <sup>2</sup>	1475 m <sup>2</sup>



Görsel 3: Mevcut Durum Analizi (1/1000 ölçekli Mülga Aydın Planı)



Görsel 4: Mevcut Durum Analizi (1/1000 ölçekli Mülga Tepecik Planı)

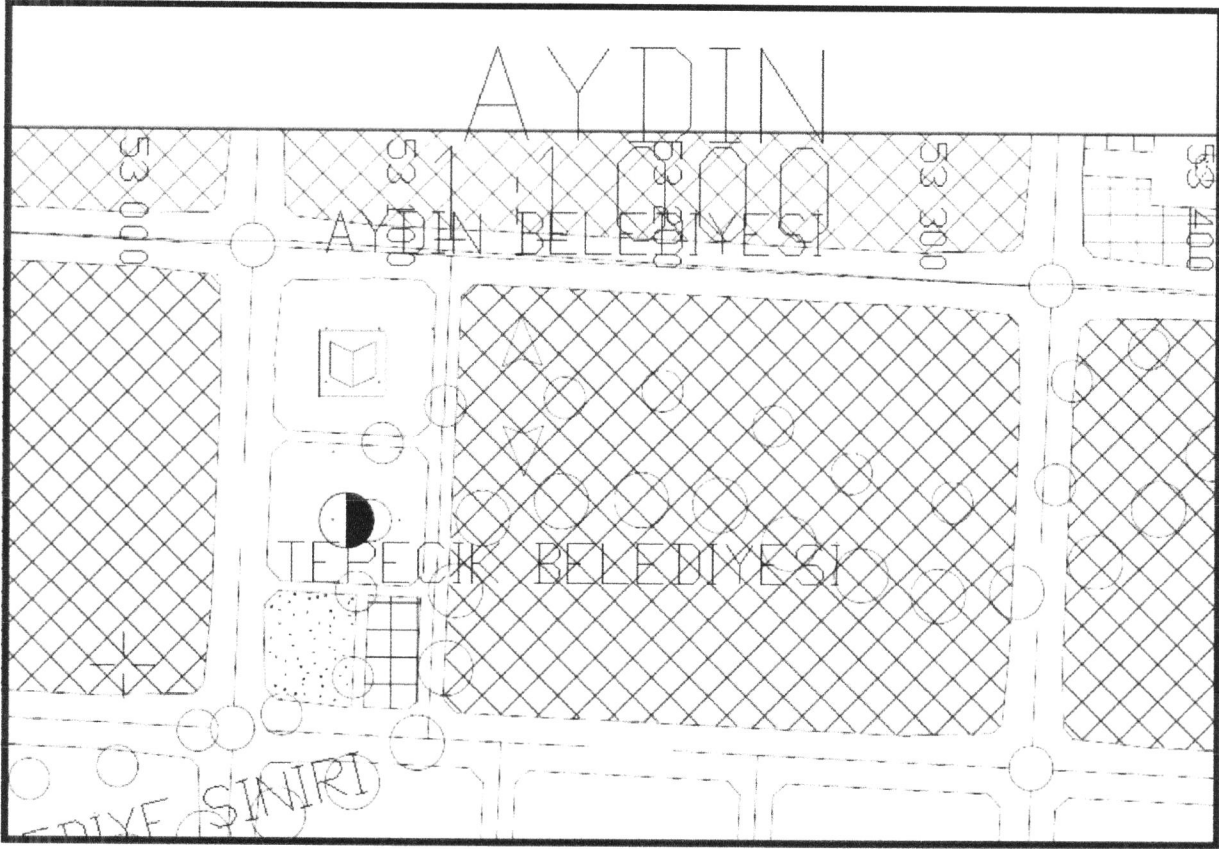
## 2.2. ULAŞIM SİSTEMİ

Planlama alanı mevcut imar planında Sanayi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı ve Ticaret Alanı fonksiyonlarını içermektedir. Bahse konu planlama alanına erişim karayolu ile sağlanmaktadır. Afrodisyas Bulvarı, Tekstil Bulvarı, Prien Bulvarı ve Alinda Bulvarına cepheli alan içerisinde konumlanmıştır. Her bulvar 20m genişliğindedir. Araç dışında yaya erişimi ile sağlanması da mümkündür.

## 2.3. TEKNİK ALTYAPI VE KAPSAMI

Planlama alanının yakın çevresinde Sanayi Alanları yer almaktadır.

Teknik altyapı kapsamında iletişim telefon, internet altyapıları farklı firmalar tarafından, elektrik enerjisi ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından, Doğalgaz ENERYA Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmakta olup bu bölgede altyapısı mevcuttur. Aynı zamanda taşınmazın içme suyu ve kullanma suyu ile atıksu kanalizasyon şebekeleri mevcut olup Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.



Görsel 5: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

### 3. ÖNERİ PLAN VE ETKİ ALANININ DURUM ANALİZİ

Planlama alanının çevresinde, plan değişikliğine etki edecek bir durum söz konusu değildir. Planlama alanı ve yakın çevresinde tescil değerlendirmesine tabi olabilecek herhangi bir yapıya ve taşınmaz üzerinde herhangi bir kültür varlığı izine rastlanılmamıştır.

Planlama alanı ve yakın çevresinde Özel Çevre Koruma Alanları, Orman Alanları ve Doğal Karakteri Korunacak Alan bulunmamaktadır.

#### 3.1. NÜFUS YOĞUNLUĞU VE YAPILAŞMA

Planlama alanının toplam inşaat alanı Aydın Planı Plan Onama Sınırı esas alınarak hesaplanmıştır. Aydın planında kalan alanın Emsal değeri 0.70, Tepecik planında kalan alanın ise Emsal değeri 1.00 olarak hesaplanmıştır. İnşaat alanında hiçbir artış olmadan sağlanan öneri plan değişikliğinde ise yapı yüksekliği minimum değerde kullanılmak istenmektedir. Taban alanda inşaat alanının tamamını kullanamayacak olan parseller için Yençok:7.00m (2Kat) belirlenmiştir. Çekme mesafeleri mevcut planla bütünlüğü sağlayacak şekilde bulvar cephelerinden 10m, diğer

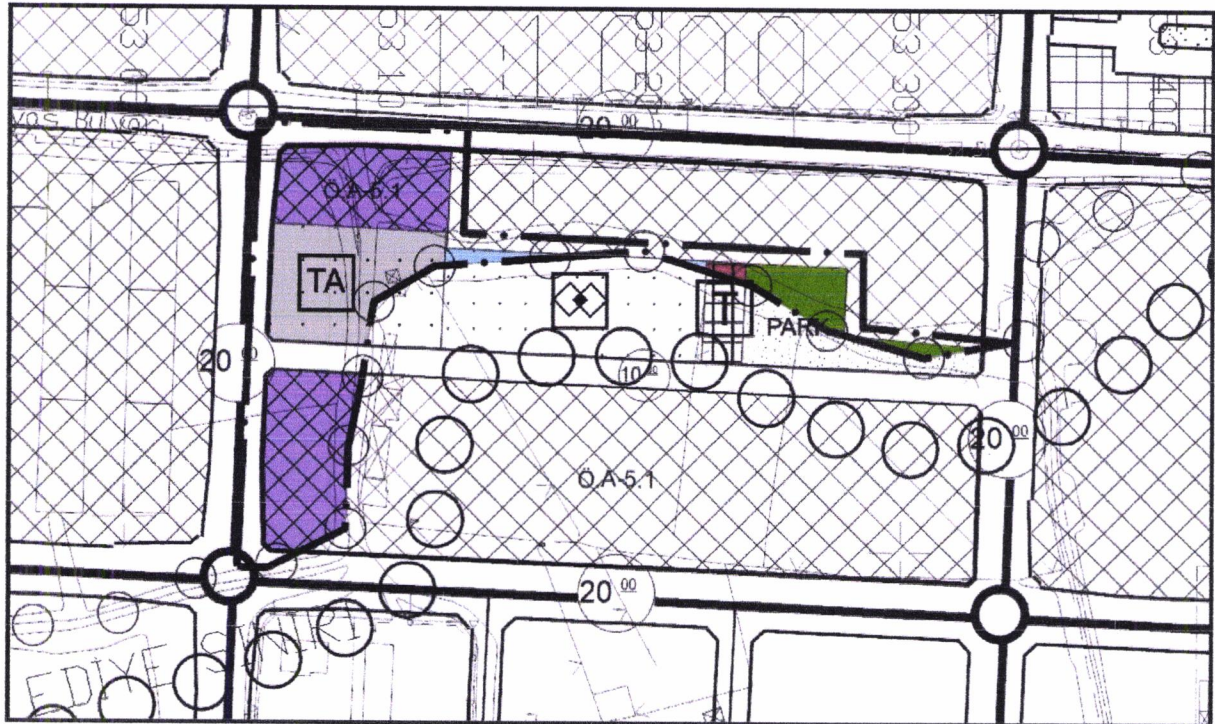


AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE 818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

10m genişliğindeki taşıt yolundan, yaya yolundan ve farklı fonksiyon kullanımlarından 5m olacak şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanının Arazi Dağılım Tablosu

Alan Dağılımı - Kullanım Fonksiyonu	Mevcut Plan	Öneri Plan
<u>Sanayi Alanı</u>	23287 m <sup>2</sup>	21881 m <sup>2</sup>
<u>Teknik Altyapı Alanı</u>	3010 m <sup>2</sup>	3039 m <sup>2</sup>
<u>Sosyal Tesis Alanı</u>	3315 m <sup>2</sup>	3317 m <sup>2</sup>
<u>Ticaret Alanı</u>	835 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>
<u>Park ve Yeşil Alan</u>	1368 m <sup>2</sup>	1369 m <sup>2</sup>
<u>Yol</u>	1643 m <sup>2</sup>	2818 m <sup>2</sup>
<u>Yaya Yolu</u>	750 m <sup>2</sup>	2016 m <sup>2</sup>



Görsel 6: Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği



### 3.2. ULAŞIM SİSTEMİ

Planlama alanı mevcut imar planında yer alan fonksiyonları; Sanayi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı ve Ticaret Alanını içermektedir. Bahse konu planlama alanına erişim karayolu ile sağlanmaktadır. Afrodisyas Bulvarı, Tekstil Bulvarı, Prien Bulvarı ve Alında Bulvarına cepheli alan içerisinde konumlandırılmıştır. Her bulvar 20m genişliğindedir. Planlama alanına araç dışında yaya erişimi ile sağlanması da mümkündür.

Mevcut planda Sanayi Alanının ada genişliği yaklaşık 210m, derinliği ise 160 m'dir. Böyle bir alanda parselasyon çalışmasının zorluğu ve uygulamadan sonraki faaliyet aşamasında ise yaşanacak zorluklar ve problemler söz konusudur. Bu nedenle öneri planda Sanayi alanının parselasyon çalışmasını rahatlatmak ve günlük hayatta da rahat erişimi ve ulaşımı sağlamak adına yatayda 10m genişliğinde bir taşıt yolu önerilmiştir. Önerilen taşıt yolunu 20m genişliğindeki Bulvara uzatıp dikeyde yer alan 10m genişliğindeki taşıt yolunu kaldırarak ulaşım sistemi çözümlenmiştir. Öneri planda 10m genişliğindeki yatay taşıt yolunu mevcut plandaki dikeyde yer alan 10m genişliğindeki taşıt yoluna bağladığımız takdirde Sanayi Bölgesindeki geniş araçların manevrasını zorlayacağı da görülmektedir. Aynı zamanda dikeyde mevcut planda yer alan 10m genişliğindeki taşıt yolunun kuzeyde ve güneyde karşılayan, devamlılığı olan bir yol bulunmamaktadır.

### 3.3. TEKNİK ALTYAPI VE KAPSAMI

Teknik altyapı kapsamında iletişim telefon, internet altyapıları farklı firmalar tarafından, elektrik enerjisi ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından, Doğalgaz ENERYA Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmakta olup bu bölgede altyapısı mevcuttur. Aynı zamanda taşınmazın içme suyu ve kullanma suyu ile atıksu kanalizasyon şebekeleri mevcut olup Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

Mevcut Plan ile Öneri Plan arasında bu bağlamda zorluk yaşanacak hiçbir altyapısal sorun bulunmamaktadır.

## 4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının Jeolojik etüt durumu; Aydın ili, Efeler ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2019 tarihli Genelge gereğince onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı, Ö.A. - 5.1. kapsamında kalmaktadır.

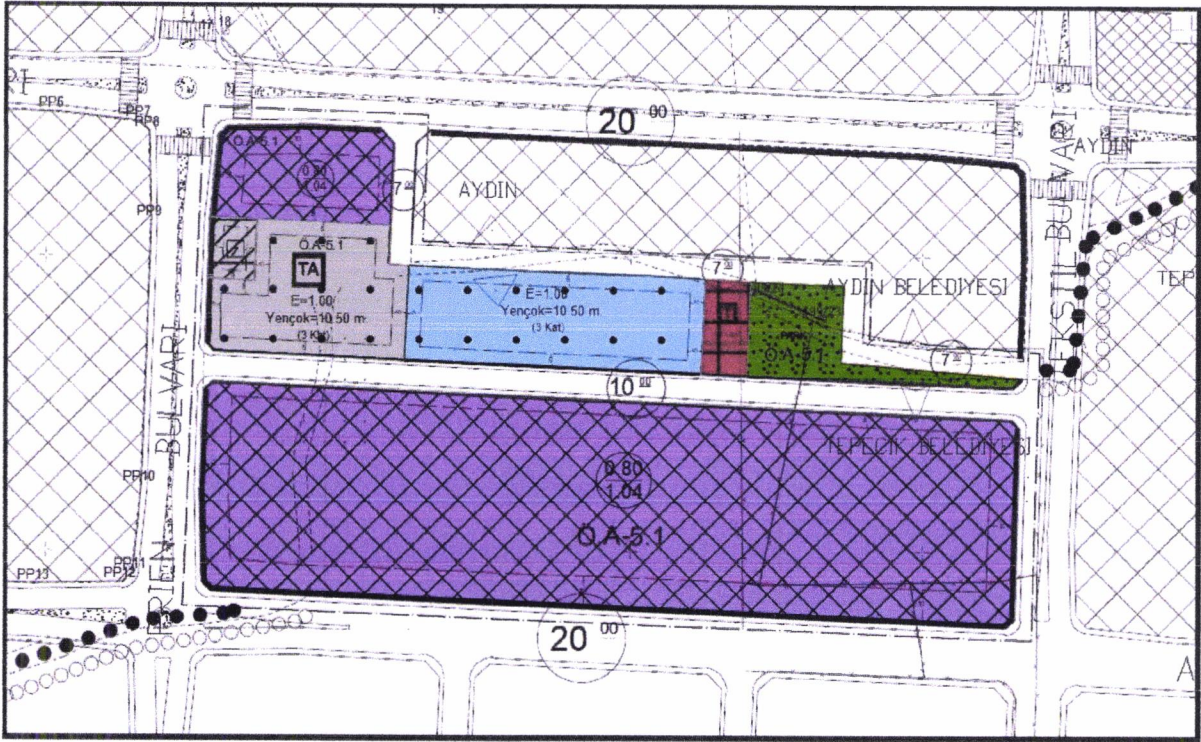
## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Çalışma yapılan bölgede mevcut planlar üzerindeki uyuşmazlığın giderilmesi hedefinde öneri planlama çalışması ile inşaat alanı artırılmamış olup hatta Ticaret Alanı'nın mevcut plandaki durumuna göre azalmasından dolayı inşaat uygunluğunun da

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE 818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

azaldığı görülmektedir. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 30.11.2023 tarih 410 sayı numarası ile onaylanmış olup 1 ay (30 gün) süre ile askı sürecini itirazsız tamamlamıştır. Bu doğrultuda, akabinde öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği çalışmalarında Aydın Belediyesi planı plan onama sınırı esas alınmıştır. Tepecik Belediyesi planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmamasından dolayı Aydın Belediyesi Planının olduğu kısımda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Aydın Belediyesi planı plan onama sınırına Tepecik Belediyesi Planı dahil edilmiştir. Çalışma kapsamında güncel mülkiyet sınırları baz alınmıştır.

Mevcut İmar Planındaki toplam inşaat alanı korunarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği aşamasında herhangi bir artış söz konusu olmayacaktır. Taşınmazda sosyal ve teknik altyapı alanları mevcut imar planına göre artırılmıştır. Sanayi alanının inşaat alanı sabit tutulmuş olup arsa alanı azaltılmıştır. Aynı zamanda ulaşımda Bulvar cephelerinde değişiklik bulunmamakta olup çalışma sahası içerisinde 10m genişliğinde yer alan taşıt yolunun konumu değiştirilip ulaşım ve erişimi daha sağlıklı ve kolay olacak şekilde düzenlenmiştir.



Görsel 7: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Resmi gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 12. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Ek Madde 8 eklenmiştir. Bu maddenin 1.



AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, ORTA MAHALLE 803 ADA 44, 45, 46, 31 PARSELLER, 808 ADA 5 PARSEL VE  
818 ADA 48, 49, 50 NO'LU PARSELLER İLE TEPECİK MAHALLESİ, 199 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NO'LU  
PARSELLERE İLİŞKİN 1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Paragrafında “Plan Değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur,” hükmü getirilmiştir.

İşbu rapor 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 hükmü doğrultusunda, Aydın ili, Efeler ilçesinde yer alan bahse konu plan değişikliğine ilişkin 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin gerçekleşmesi durumunda hazırlanmıştır.

**Şehir Plancısı**

**Özge ÇİLOĞLU KELEŞ**

**Fatima ELLEZ**  
Şehir Plancısı  
Limanreis Mah. Ata Sok. No:11  
Tel: 0538 857 0937 Narlıdere / 15015  
Balçova V.D. 2358 / 213600

**ÖZGE ÇİLOĞLU**  
PLANLAMA & HAFRIYA  
Adnan Menderes Mah. 510 Sok.  
No:29/4 Efeler / 15015  
Güzeihisar V.D. No: 2358 / 213600