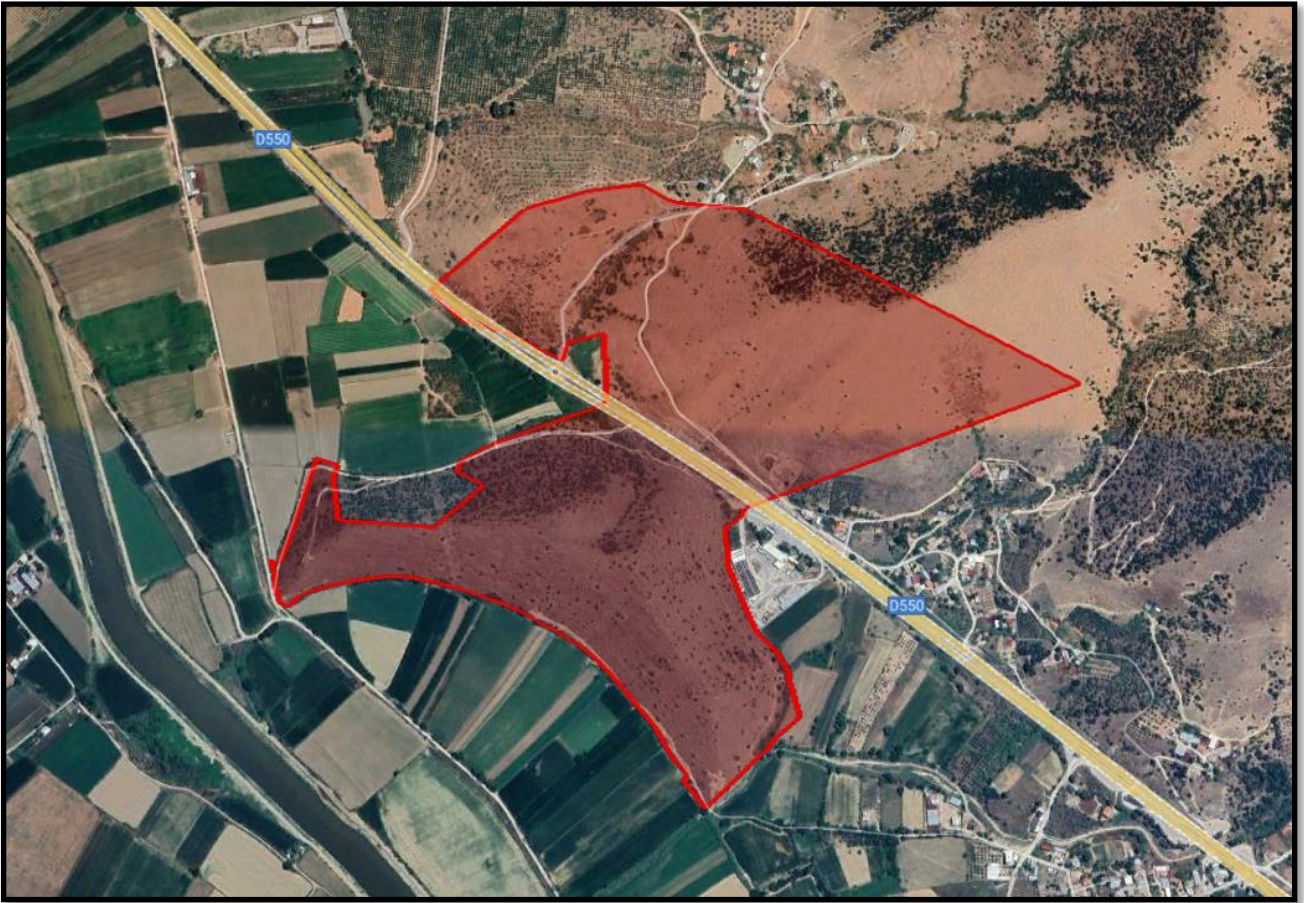




AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ
SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİŞİLERİ, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



KÖSE
KALİTENİN ÖLÇÜTÜ SİZE EMSALDIR



İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
B. İLİN GENEL DURUMU	2
C. İLÇENİN GENEL DURUMU	9
D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	12
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	12
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	15
2.1. MÜLKİYET DURUMU	15
2.2. ARAZİ YAPISI	16
2.3. JEOLÖJİK ETÜT	17
2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ	22
2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
3. MER'İ PLANLAR	28
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	28
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	29
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	29
3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	29
4. PLAN KARARLARI	29
4.1. GENEL KARARLAR	30
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	31
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	32



DİZİNLER

SEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Aydın İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	3
Şekil 2: Aydın İli Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Aydın İli Demiryolu Ulaşım Ağı.....	6
Şekil 4: Aydın İlinin Karayolu Ulaşım Ağı	7
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	8
Şekil 6: Aydın İli Efeler İlçesi Uydu Görüntüsü.....	9
Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı.....	11
Şekil 8: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Onama Sınırı ve Parsel Sınırı	13
Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	13
Şekil 10: Planlama Alanının Ada/Parsel Durumu	15
Şekil 11: Arazi Yapısı.....	16
Şekil 12: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	21
Şekil 13: Eşik Sentezi	27
Şekil 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	28
Şekil 15: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	36

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	14
Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	15
Tablo 3: Kurum Görüşleri.....	26
Tablo 4: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Nüfusu	31
Tablo 5: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu (Müşterek)	32
Tablo 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	34
Tablo 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanları Dağılım Tablosu	35



A. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 54.63 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 16.01.2025 tarih ve 756058 sayılı sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 1 No.lu Gecekondur Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Plana konu 190 ada 97 parsel numaralı taşınmaz Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

Toplam alanı 50.21 hektar olan planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütölmekte olan “250.000 Sosyal Konut Projesi” ve “İlk Evim Arsa Projesi” kapsamında değerlendirilmek üzere imar planı çalışmasına konu edilmiştir.

Hazırlanan çalışma ile kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

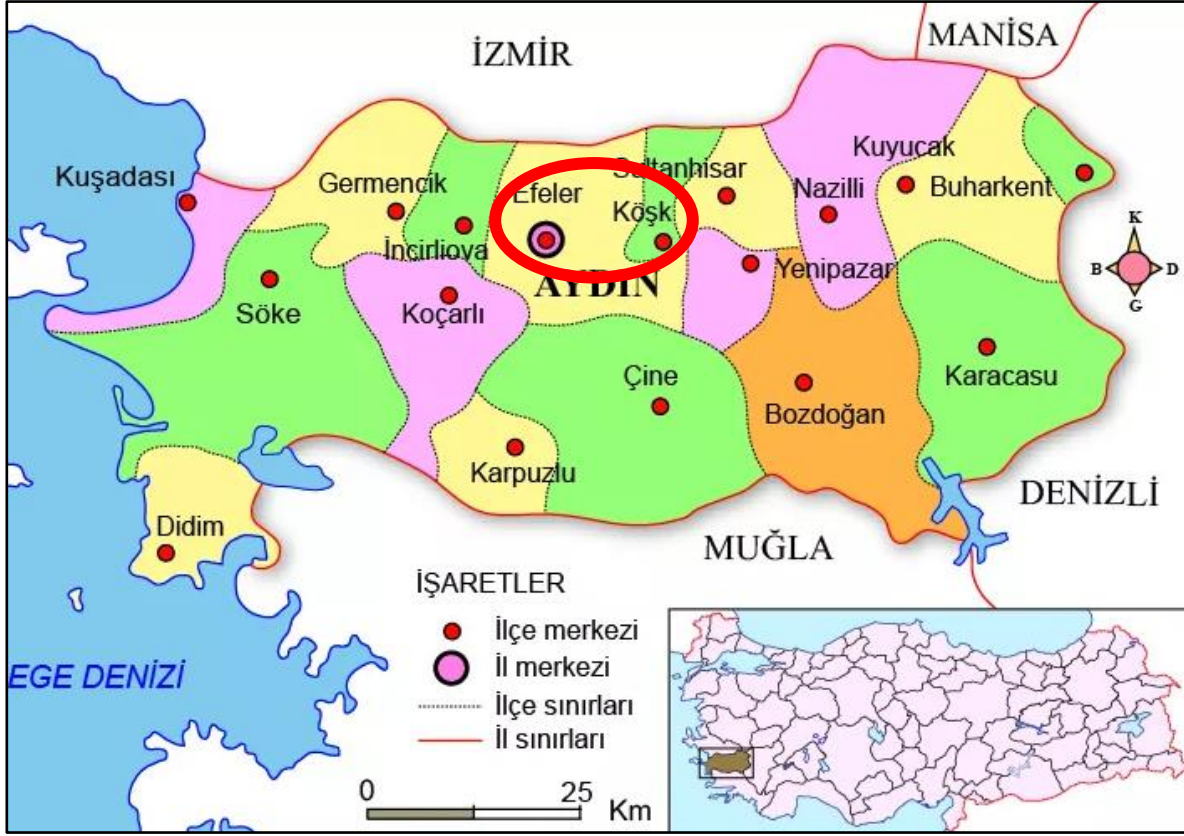


B. İLİN GENEL DURUMU

Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biri olan Aydın ilinin sınırlarını batıda Ege Denizi, kuzeyde İzmir ve kısmen Manisa, doğuda Denizli, güneyde Muğla illeri belirlemektedir. Aydın il sınırları içinde kalan alanlar coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Aydın il merkezinin denizden yüksekliği 64 metredir. İl sınırları içindeki topraklarda denizden yükseklik kıyı kesiminde sıfırdan başlayıp, Aydın Dağları'nda 1800 metreyi geçmektedir. Aydın ilinin kıyı uzunluğu, yaklaşık 247 km, il sınırının kıyı dışında kalan uzunluğu ise yaklaşık 578 km.'dir. Aydın ilinin alansal büyüklüğü yaklaşık 8070 km²'dir. Aydın il sınırları genel olarak Büyük Menderes Havzası sınırları içinde yer alırken, ilin batısında yer alan Kuşadası ilçesi bu havzadan kopuk konumda, Küçük Menderes Havzası içinde bir alt havza niteliğine sahiptir. Benzer biçimde Didim ilçesinin Akbük bölümü Büyük Menderes Havzası sınırları dışında, Batı Akdeniz Havzası sınırları içinde kalmaktadır. Büyük Menderes Havzası'nın Ege Denizi kıyısına ulaştığı bölümde, havzanın kıyısının tamamı Aydın il sınırları içinde kalmaktadır.

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 1.165.943 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. Aydın ili, Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında il statüsünü almıştır. 2012 yılında kabul edilen 6360 sayılı kanunla, Aydın iline büyükşehir statüsü verilmiştir. Aydın il sınırları içinde mülki idare açısından 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte il merkezinde Efeler ilçesi oluşturulmuştur. Büyükşehir belediyelerine yönelik yapılan düzenleme ile il sınırları içinde bulunan 37 belde belediyesi ve 488 köy bağlı oldukları ilçelerin mahallesine dönüştürülmüştür. Aydın ilindeki ilçe sınırları incelendiğinde, ilin batısında, kıyı kesiminde bulunan Kuşadası, Söke ve Didim ilçeleri de dahil olmak üzere, Yenipazar ilçesi dışında kalan tüm ilçelerin, komşu illerden en az biri ile sınırı bulunmaktadır. Birden fazla ille sınırı bulunan iki ilçeden Nazilli ilçesi İzmir ve Manisa illeriyle, Kuyucak ilçesi ise Manisa ve Denizli illeriyle sınır komşusudur.

Aydın ili Ege Bölgesi'nde turizm ve tarım açısından en gelişmiş iller arasındadır. Çok sayıda tarihi eseri bulunan, Ege Denizi'ne kıyısı olan Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezine sahip, turizm potansiyeli yüksek bir ildir.



Şekil 1: Aydın İlinin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Coğrafya

Aydın ilinin, başlıca yer şekillerini, Ege kıyılarına dik yönde uzanan dağlarla, bunları birbirinden ayıran ovalar oluşturur. İlin kuzeyinde doğu-batı doğrultulu Aydın Dağları uzanır. En yüksek noktalar; kuzeydoğuda Cevizli Dağ (1.819 m) ve doğuda Beydağı'dır (10.674 m). Yapılarında billurlu şistlerin çoğunlukta olduğu Aydın Dağları, Nazilli'nin kuzeyinde yüksek yaylalara dönüşür. İlin güneyinde ve doğusunda yer alan dağlar, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanırlar. Bu dağlık alan arasında ve Aydın Dağları doğrultusunda uzanan Büyük Menderes Ovası doğudan batıya doğru genişler. Üzerinde kurulu yerleşme merkezine göre; Söke Ovası, İncirliova, Nazilli Ovası gibi adlarla anılan ovalar, gerçekte Büyük Menderes Ovası'nın bölümleridir. En geniş olan yer, 15 km'yi bulan Germencik yakınlarıdır. Bu ovalara güneyde, Çine Çayı'nın suladığı Çine Ovası, Akçay'ın suladığı Bozdoğan Ovası ve Dandalas Irmağı'nın suladığı Karacasu Ovası eklenir.



Şekil 2: Aydın İli Uydu Görüntüsü

Ege Bölgesi'nin en önemli ırmağı, ili doğu-batı doğrultusunda kıvrımlar çizerek boydan boya geçen Büyük Menderes'tir (584 km). Bölgenin çeşitli dağlarından kaynaklanarak, Sarayköy'ün batısından il sınırlarına girer, batı doğrultusunda akar; Kuyucak yakınlarında Dandalas Çayı'nı, kuzeyden Horsunlu, Feslek, Ortakçı derelerini aldıktan sonra, Atça yöresinde, öteki kollarına göre suyu en fazla olan Akçay ile birleşir. Batıda Çine Çayı'nı da alan ırmak, Aydın Dağları'ndan inen çeşitli derelerle (Tabakhane, Yalkı, Ilıca, Morali) beslenerek, Söke'nin doğusunda güneye kıvrılır. Bafa Gölü'nün kuzeybatısından geçerek Akköy'ün doğusunda Ege Denizi'ne dökülür. Büyük Menderes ve kollarından sulamada yararlanılmakta ve üzerindeki çeşitli barajlardan hidroelektrik enerji sağlanmaktadır. Akçay'ın (157 km) üzerindeki Kemer Barajı ve Çine Çayı (99 km) üzerindeki Çine Barajı (Karpuzlu Barajı) il sınırları içinde yer alır. İlin güneyinde Beşparmak Dağları'nın güneybatısında, Muğla il sınırında Bafa Gölü (60 km²) bulunmaktadır. Eski bir körfezin önünün kapanarak mil (balçık) birikmesiyle oluşmuş gölde balıkçılık yapılmaktadır.

İklim

Aydın, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. Oluk biçimli Büyük Menderes Vadisi, deniz etkisinin içerilere kadar sokulmasını sağlar. Yıllık ortalama sıcaklık 17,7°C'dir. 8,1°C ortalamayla ocak en soğuk, 28,2°C ortalamayla ağustos en sıcak aydır. Sıcaklıklar kıyılarda ve ovalarda zaman zaman 40° C'yi aşar. Yüksek yaylalar daha



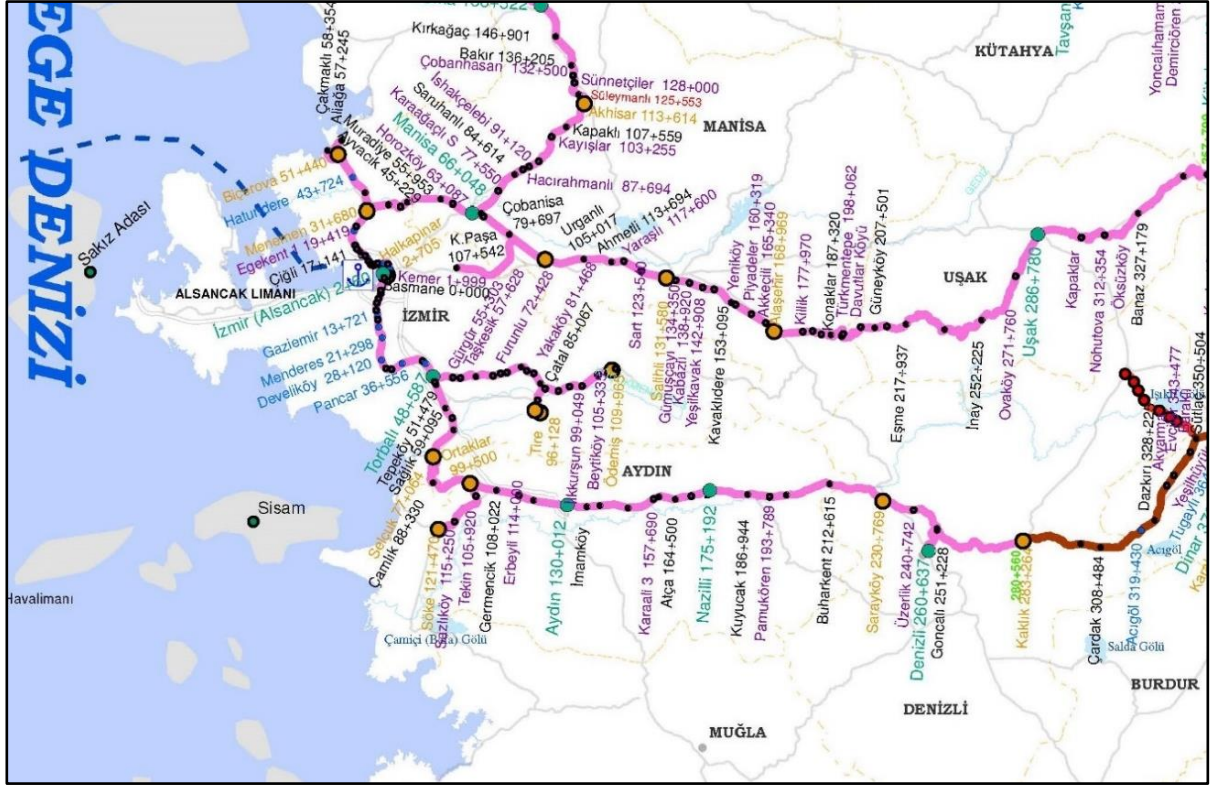
serindir. Ölçülen sıcaklık, en yüksek 43°C (1958), en düşük -11°C (1942) olmuştur. Ortalama yağış miktarı 677.5 mm' dir. 145.1 mm'yle aralık en yağışlı, 2.2 mm'yle ağustos en kurak aydır. Batıdan, özellikle Ege Denizi'nden gelen hava akımlarının etkisindedir. Yaygın bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Ormanların yok edilmesi sonucu ortaya çıkan maki topluluğu, bazı yerlerde hemen kıyı gerisinden başlayarak 500-600 m yükseltiye kadar çıkar. Vadilerin yamaçlarından içeriye doğru sokulan ve özellikle güneye bakan yamaçlarda geniş bir yayılım gösteren maki toplulukları, daha yükseklerde yerini ormanlara bırakır. Kuzey ve güneydeki dağların yamaçlarında 500-600 m'den sonra başlayan ormanlar, alçalarda meşe ağaçlarının çoğunlukta olduğu yayvan yapraklı ağaçlardan ve yükseklerde iğne yapraklı kızılçam ve karaçamlardan oluşur. Fıstıkçamlarına Beşparmak ve Madranbaba Dağları'nda rastlanır. Kuru orman niteliğinde ve orman altı örtüsü zayıf ormanlık alanlar, il yüzölçümünün % 38'ini kaplar.

Ekonomi

Aydın ili bir tarım ve turizm kenti olarak bilinmektedir. Ekonomik hayatın temelini oluşturan tarımın ağırlığı sanayi ve ticaret sektöründe yoğun olarak kendini hissettirmektedir. Uygun ekolojik özellikler, topğrafya ve iklim koşullarının bulunduğu Aydın güçlü bir tarımsal potansiyele sahiptir. Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezi il sınırları içinde yer alır. Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis (Aydın-Merkez) gibi çok sayıda tarihi yerleşim merkezleri ile Aydın, oldukça yüksek bir turizm potansiyeline sahiptir. Aydın, son yıllarda sanayileşme sürecine girmiştir ve bu konuda hızla yol almaya devam etmektedir. Sanayisi, ağırlıklı olarak tarımsal üretimi işlemeye yönelik gıda imalatı, tekstil ürünleri imalatı, makine ve ekipman imalatı, madencilik ve taş ocakçılığı, otomotiv yan sanayi, beyaz eşya ürünleri imalatı ve kimyevi maddeler imalatından oluşmaktadır.

Ulaşım

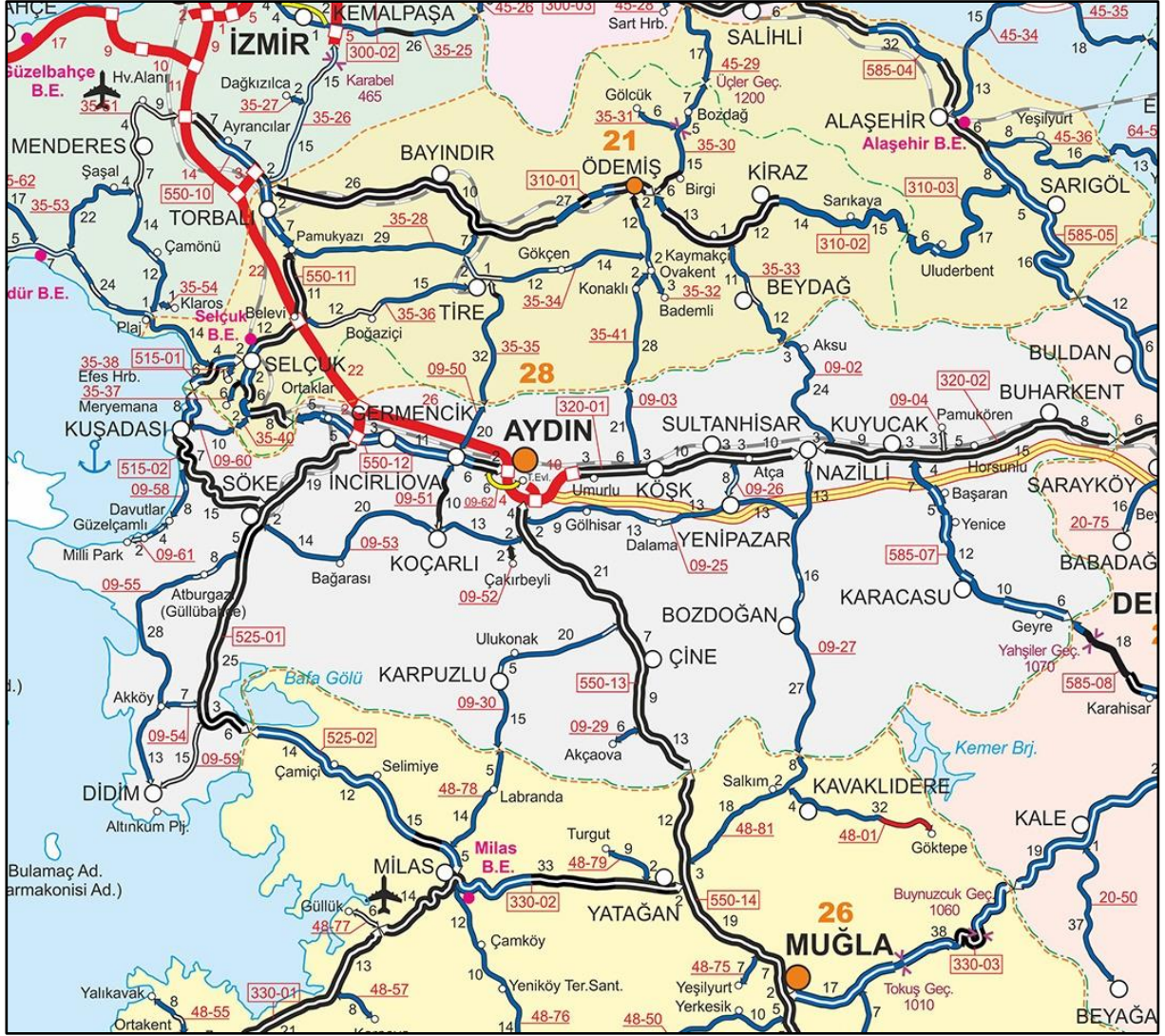
Aydın il merkezi İzmir'e 128 km, Manisa'ya 152 km, Muğla'ya 98 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan karayolu ve demiryolu il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayolu bağlantıları ile güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli ve Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.



Şekil 3: Aydın İli Demiryolu Ulaşım Ağı

Aydın ilini batı-doğu doğrultusunda kat eden demiryolu üzerinde Söke, Germencik, Incirliova, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçeleri bulunmaktadır. Aydın il hudutları dâhilinde toplam demiryolu uzunluğu Söke-Buharkent arası 134.6 km'dir. Demiryolu üzerinde 169 adet serbest hemzemin geçit, 9 adet bekçili/bariyerli hemzemin geçit yer alır. İl dâhilinde sadece Kuyucak-Horsundu istasyonları arasında 34.20 m. uzunluğunda bir adet tünel vardır.

Günümüzde Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir Karayolları yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır. Aydın-İzmir Otoyolu üçer şeritli olup, viyadükleri ve 3000 metre uzunluğundaki tünelleri ile kara ulaşımında daha kısa, güvenli ve hızlı akışı sağlamaktadır. Otoyol, başta turizm ve ulaştırma olmak üzere yöre ekonomisine her alanda büyük katkı sağlamaktadır. Aydın ilinin en önemli turizm potansiyeline sahip olan Kuşadası ilçesini çevredeki il ve ilçelere bağlayan yapımı ve bakımı karayollarının sorumluluğunda olan üç anayol vardır. Bu yollar Kuşadası-Selçuk, Kuşadası-Söke ve Kuşadası-Söke Ayrımı-Davutlar yollarıdır.



Şekil 4: Aydın İlinin Karayolu Ulaşım Ağı

Kuşadası Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır. Kuşadası Limanı Türkiye'de denizyolu ile en fazla giriş-çıkış yapılan limandır. Kuşadası ilçesinde ayrıca bir yat limanı mevcut olup, 630 adet yat kapasitesi ile yerli ve yabancı turistlere hizmet vermektedir. Diğer yat limanı ise 580 deniz, 600 kara kapasiteli olarak Didim ilçesinde bulunmaktadır. Ege adalarında turistik ring yaparak Efes turu için gününbirlik yabancı turist getiren yolcu gemileri, yatlar ve motorların yanı sıra, Kuşadası-Sisam Adası arasında sefer yapan feribotlar bulunmaktadır.

İzmir havalimanı Aydın il merkezine yaklaşık 120 km. uzaklıktadır. Aydın'a havayolu ile gelen ziyaretçiler İzmir Adnan Menderes Havaalanını kullanmaktadır. Aydın Çıldır Havalimanı, Aydın ilinin Efeler ilçesinde bulunan bir havalimanıdır. 2012 yılında işletme hakkı Devlet Hava Meydanları İşletmesi tarafından 20 yıllığına Türk Hava Yolları Anonim Ortaklığı'na

devredilmiştir. Günümüzde Türk Hava Yolları Uçuş Akademisi adıyla, eğitim uçağıyla pilotaj eğitimi için kullanılmaktadır.

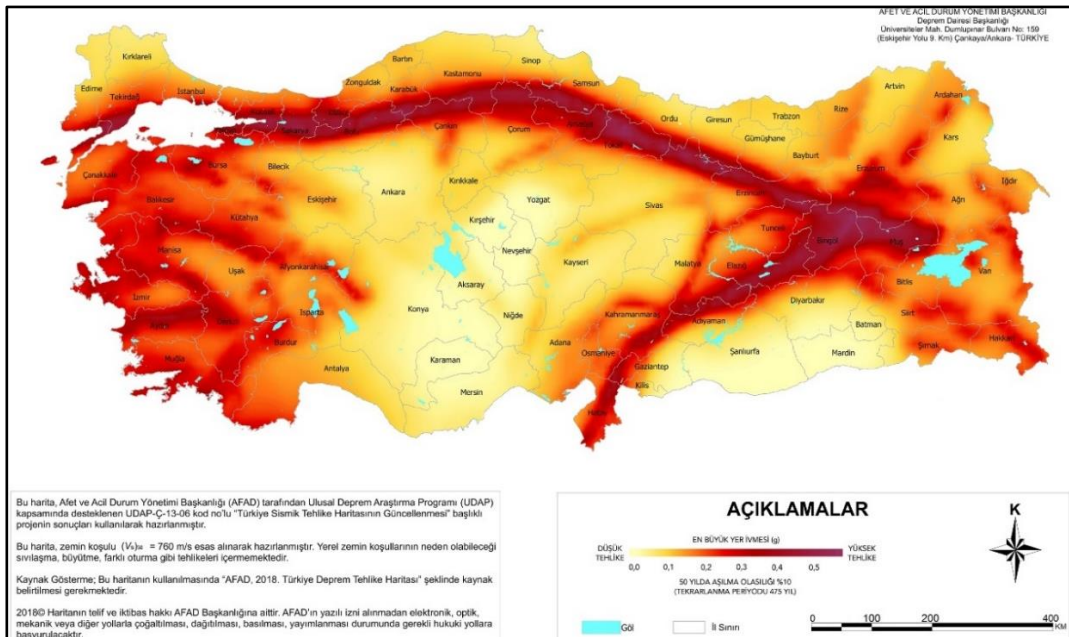
Depremsellik

Aydın ili, Türkiye'nin aktif deprem bölgelerinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge, Doğu Anadolu Fay Hattı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı arasında yer alır, bu nedenle deprem aktivitesi oldukça yoğundur.

Aydın kent merkezi dahil Kuşadası, Söke, Germencik, Köşk, Sultanhisar, Nazilli ve Bozdoğan ilçe merkezleri ile eskiden köy veya belde statüsünde bulunan yaklaşık 44 mahallesi doğrudan diri fay hatları veya zonları üzerine oturmaktadır.

Aydın kent merkezi zemini alüvyon olan illerimizden biridir. Deprem dalgaları bu tür zeminler tarafından büyütülerek binalara iletilir. Zemin büyütmesi olarak tanımlanan bu durum bir deprem olduğu takdirde alüvyon üzerinde yer alan yerleşim alanlarının daha şiddetli olarak sarsılacağı, bunun sonucunda da hasar oranının fazla olacağı anlamına gelmektedir.

Olası büyük bir depremde Aydın kent merkezinin bilhassa güneydeki ovaya yakın kesimlerinde sivilaşma olaylarının da yaşanabileceği öngörülmektedir. Belli büyüklüğe ulaşan depremlerde belli koşullara sahip zeminlerde meydana gelebilen sivilaşma, zeminin yapıları taşıyamamasına neden olmakta, yapılar yer sarsıntısının bir sonucu olan bu olay nedeniyle de hasar almaktadır.



Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

C. İLÇENİN GENEL DURUMU

6360 sayılı 06.12.2012 tarihli “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında; Aydın Büyükşehir Belediyesi ve Efeler Belediyesi kurulmuştur. 01.04.2014 tarihinden itibaren hizmet vermeye başlayan Aydın’ın tek merkez ilçe belediyesi olan Efeler Belediyesi; 5 belde, 56 köy ve merkez mahallelerin bağlanmasıyla 83 mahalleden oluşmaktadır. 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Efeler ilçesi toplam nüfusu 308.551 kişidir.

Efeler, Aydın ilinin en büyük ilçesidir. İlçenin yüzölçümü 631 km²’dir. Denizden yüksekliği 40 metre olan Efeler ilçesini, batıdan doğuya doğru daralarak uzayan Büyük Menderes Vadisi kaplar. Yükseltisi orta kesimlerde 130 metre, Gümüş Dağı önlerinde 30 metredir. İlçede yazlar çok sıcak, kışlar ılık geçer. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 28.3 derece, kışın ise 8.1 derecedir.



Şekil 6: Aydın İli Efeler İlçesi Uydu Görüntüsü

İklim ve Bitki Örtüsü

Büyük Menderes Havzası’nda yer alan ilçede arazi örtüsünün dağılışı ve özelliklerini belirleyen ana jeomorfolojik üniteler; Büyük Menderes grabeni (çöküntü hendeği) ile kuzeyindeki Aydın Dağları ve güneyindeki Menteşe Dağları olmuştur. Denizel etkilerin Büyük Menderes grabeni boyunca doğal bir engelle karşılaşmaksızın ulaşması nedeniyle Efeler



ilçesinde yazları sıcak ve nemli, kışları ise ılık ve yağmurlu Akdeniz iklimi özellikleri görülmektedir.

Efeler ilçesinde yaygın olarak makilik alanlar bulunmaktadır. Makilikler, bodur ağaçlar, çalılar ve otsu bitkilerin bir arada bulunduğu bitki topluluklarıdır. Özellikle zeytin ağaçları, fundalıklar, mersin, kekik ve lavanta gibi bitkiler makilik alanlarda sıklıkla görülmektedir.

Efeler ilçesinin dağlık bölgelerinde yer alan ormanlık alanlar, çam ağaçları ve diğer yaprak dökmeyen ağaç türleriyle karakterize edilir. Özellikle kızılçam, karaçam, sedir ve ardıç gibi türler bu bölgelerde yaygındır. Ayrıca, meşe ve ardıç türlerini içeren yaprak döken ağaçlar da bazı vadilerde ve yamaçlarda bulunmaktadır.

İlçe tarıma elverişli topraklara sahiptir. Tarım alanlarında zeytinlikler, incirlikler, buğday tarlaları ve sebze bahçeleri yaygındır. Zeytin ağaçları ilçede geniş alanlara yayılmıştır ve zeytin üretimi önemli bir tarımsal faaliyettir.

Ekonomi

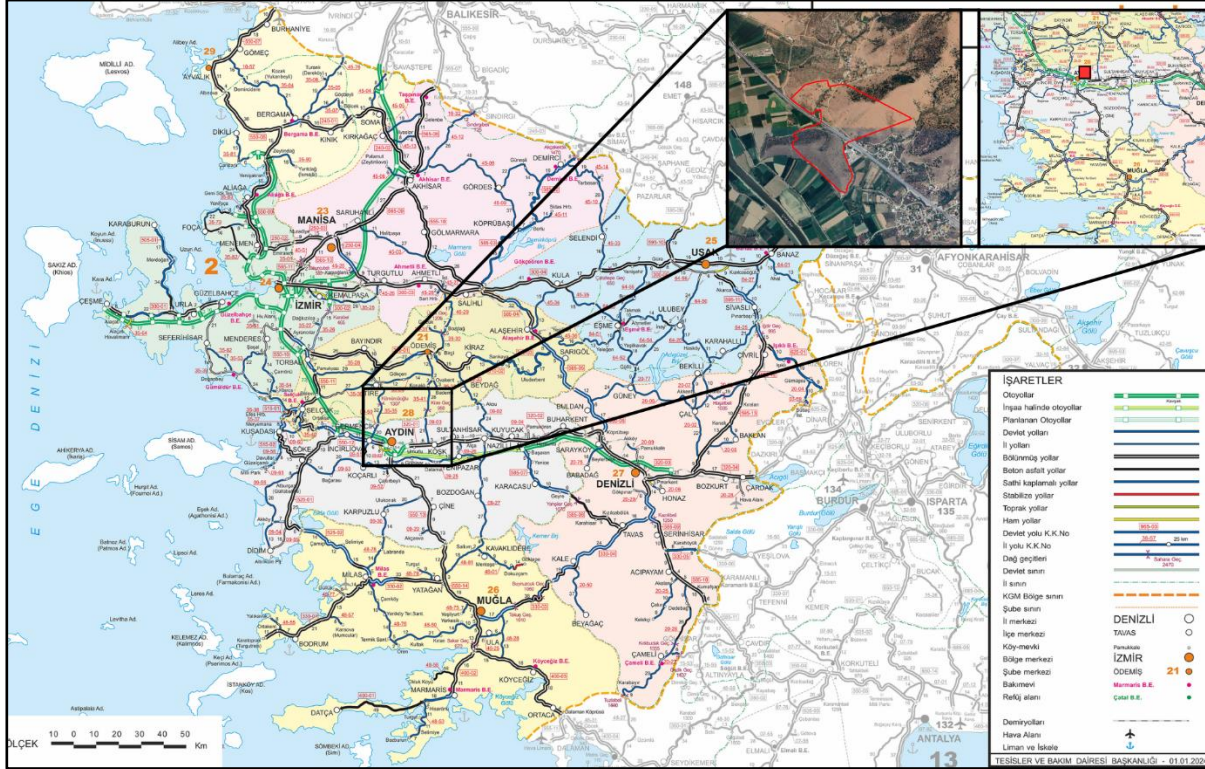
Aydın ili Efeler ilçesinin ekonomik yapısı çeşitli sektörlerle dayanmaktadır. İlçe tarım, sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren işletmeleri bünyesinde barındırmaktadır.

Efeler ilçesi tarımsal faaliyetler açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Zeytin ve incir başta olmak üzere üzüm, pamuk, sebze ve hububat gibi tarım ürünleri ilçede önemli bir gelir kaynağıdır. İlçede tekstil, gıda işleme, otomotiv yan sanayi, metal işleme, plastik ürünler, mobilya ve inşaat malzemeleri gibi çeşitli sanayi dallarında faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır. Aydın Organize Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi tesislerinin yoğunlaştığı bir alandır ve birçok fabrika ve üretim tesisi burada faaliyet göstermektedir. İlçede süpermarket, mağaza, restoran, otel, kafe ve benzeri işletmeler bulunmaktadır. Turizm sektörü de hem ilçe hem de bölge için önemli bir ekonomik faaliyet alanıdır ve turizme hizmet veren işletmeler ilçenin ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Eğitim ve Sağlık Sektörü: Efeler ilçesi, birçok eğitim kurumu, üniversite ve sağlık kuruluşuna ev sahipliği yapmaktadır. Bu kurumlar ilçenin ekonomisine katkı sağlamakla birlikte, istihdam yaratması ve bölgedeki insanların ihtiyaçlarını karşılaması açısından önemlidir.

Ulaşım

Aydın ilinin merkez ilçesi olan Efeler ilçesi, Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolları üzerindedir. İzmir'e otoyol bağlantısı ile yaklaşık 100 km. uzaklıkta olan Efeler ilçesi, İstanbul'a 680 km., Ankara'ya 596 km. uzaklıktadır.



Şekil 7: Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı

Efeler ilçesi, Aydın-Denizli demiryolu hattı üzerinde yer almaktadır. Efeler ilçesi, Aydın Garı'na da ev sahipliği yapmaktadır. Aydın tren garı yolcu taşımacılığında önemli bir merkez konumundadır.



D. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 54.63 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 16.01.2025 tarih ve 756058 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 1 No.lu Gecekonu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama çalışması “Gecekonu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen 54.63 ha yüzölçümlü mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na ait olan 190 ada 97 parselin 50.21 hektarlık kısmında hazırlanmıştır.

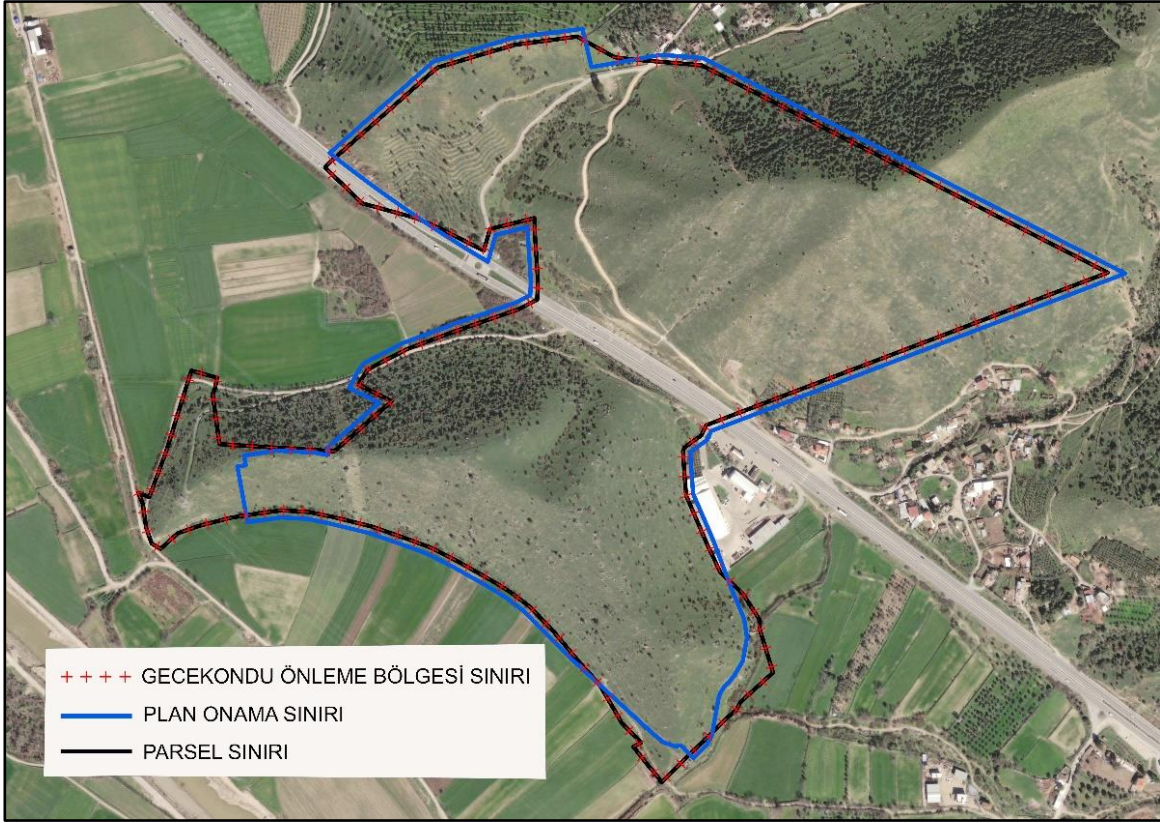
Eğimli bir topoğrafyaya sahip alan üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanı içerisinde, enerji nakil hatları ve Aydın-Muğla Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattı geçmektedir. Alan içerisinde tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.

"Aydın-Çine Feldspat Tesisleri İltisak Hattı Projesi" kapsamındaki demiryolu bağlantı hattı 190 ada 97 parselin içinden geçmektedir. Söz konusu hattın geçtiği parselin batı ucunda yer alan bölge planlama alanı dışında bırakılmıştır.

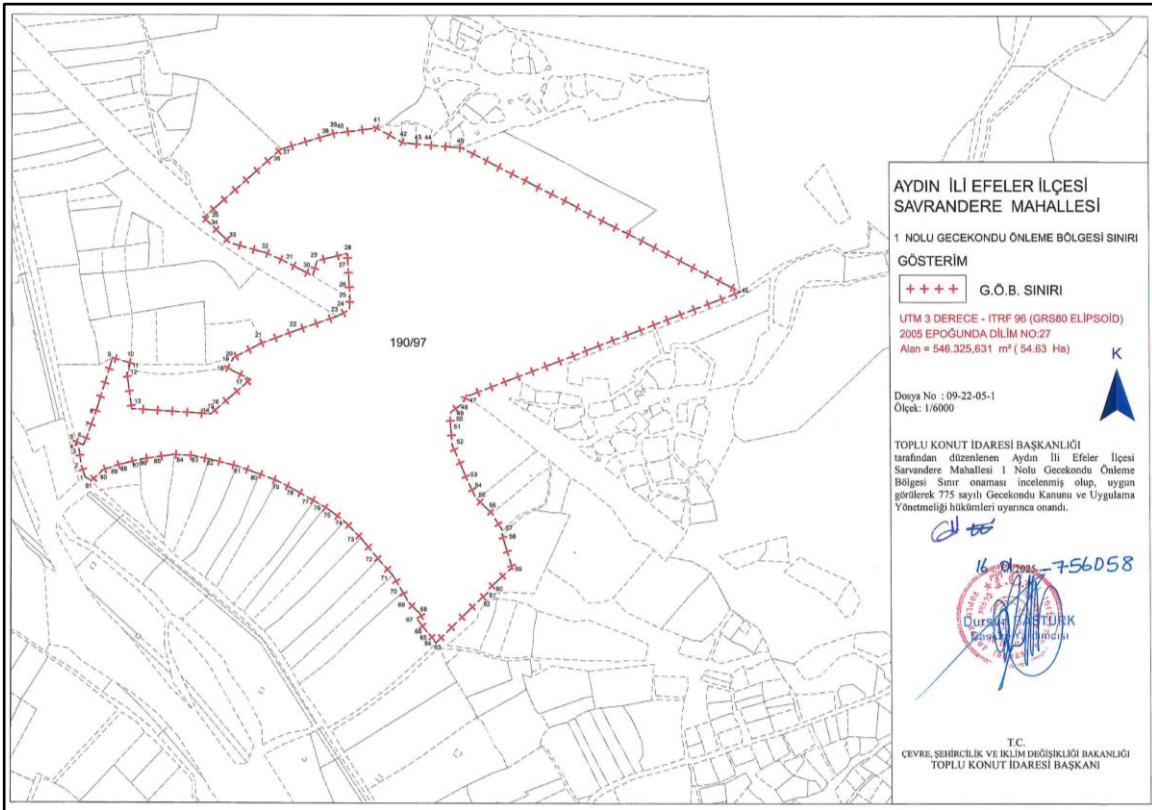
Ayrıca; parselin kuzeydoğusunda yer alan mezarlık alanı ile güneyinde iki enerji nakil hattı arasında kalan bölge ve dere yatağına yakın kısımlar planlama alanına dahil edilmemiştir.

İçerisinden Aydın Muğla Karayolunun geçtiği Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 190 ada 97 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır.

Planlama çalışması 1/5.000 ölçekli M19-b-23-d ve M19-c-03-a paftaları ile 1/1.000 ölçekli M19-c-03-a-2-a, M19-c-03-a-2-b, M19-c-03-a-2-d, M19-b-23-d-3-d, M19-b-23-d-4-c, M19-c-03-a-1-b ve M19-c-03-a-1-c paftalarında hazırlanmıştır.



Şekil 8: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Onama Sınırı ve Parsel Sınırı



Şekil 9: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ								
UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 27								
Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	575466.307	4179433.686	46	576818.754	4179816.525	91	575479.032	4179426.518
2	575458.266	4179456.789	47	576250.519	4179600.952			
3	575453.907	4179489.511	48	576243.966	4179586.743			
4	575453.738	4179489.924	49	576220.019	4179569.547			
5	575447.377	4179505.448	50	576217.879	4179564.427			
6	575462.727	4179499.542	51	576219.635	4179537.145			
7	575476.004	4179535.065	52	576222.328	4179501.781			
8	575485.874	4179561.469	53	576252.568	4179431.572			
9	575522.427	4179678.107	54	576263.141	4179409.340			
10	575558.675	4179668.084	55	576271.059	4179392.689			
11	575555.855	4179652.855	56	576302.766	4179362.625			
12	575552.536	4179644.472	57	576325.744	4179327.048			
13	575562.223	4179574.301	58	576326.541	4179312.561			
14	575724.587	4179564.317	59	576345.260	4179251.612			
15	575734.467	4179572.886	60	576299.559	4179210.401			
16	575744.651	4179581.719	61	576293.073	4179198.510			
17	575806.183	4179635.089	62	576280.927	4179188.356			
18	575759.299	4179657.871	63	576187.350	4179096.749			
19	575765.314	4179669.677	64	576183.485	4179102.385			
20	575772.802	4179680.353	65	576180.393	4179106.866			
21	575827.199	4179708.395	66	576166.516	4179122.916			
22	575896.080	4179733.942	67	576147.773	4179146.747			
23	575985.093	4179764.700	68	576158.479	4179152.722			
24	576011.494	4179778.219	69	576131.659	4179179.565			
25	576012.574	4179802.792	70	576119.803	4179200.478			
26	576011.557	4179822.176	71	576099.193	4179235.247			
27	576008.544	4179867.741	72	576069.379	4179268.234			
28	576007.603	4179893.535	73	576033.417	4179311.366			
29	575944.874	4179878.157	74	576000.131	4179345.415			
30	575935.988	4179847.499	75	575974.483	4179364.645			
31	575876.352	4179877.923	76	575960.745	4179373.635			
32	575840.548	4179893.490	77	575938.067	4179386.910			
33	575764.126	4179914.321	78	575894.856	4179410.972			
34	575711.644	4179964.763	79	575860.745	4179428.185			
35	575714.851	4179969.196	80	575825.088	4179441.436			
36	575858.848	4180096.142	81	575777.452	4179457.937			
37	575871.259	4180106.413	82	575720.931	4179471.828			
38	575977.960	4180137.735	83	575687.582	4179478.563			
39	575980.111	4180138.366	84	575649.295	4179480.697			
40	575992.187	4180139.940	85	575621.597	4179476.941			
41	576068.062	4180149.829	86	575578.553	4179470.392			
42	576121.391	4180120.642	87	575573.704	4179469.151			
43	576149.938	4180117.237	88	575534.092	4179459.009			
44	576172.100	4180115.423	89	575519.534	4179454.019			
45	576243.599	4180109.570	90	575502.868	4179448.305			

Not: Koordinat değerleri MEGSİS'den alınmıştır.

CM

Tablo 1: 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Aydın ili Efeler İlçesi Savrandere Mahallesi 190 ada 97 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü 546,325.63 m² olup, parselin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.



Şekil 10: Planlama Alanının Ada/Parsel Durumu

ADA/PARSEL NO	MAHALLE	MÜLKİYET	TAPU ALANI (m ²)
190/97	Savrandere	TOKİ	546,325.63

Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

2.2. ARAZİ YAPISI

Planlama alanı Savrandere Mahallesi'nin güneybatısında Aydın-Muğla Karayolu üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı, topoğrafik açıdan oldukça eğimli bir yapıya sahip olmakla beraber yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Alan içerisinde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.



Şekil 11: Arazi Yapısı



2.3. JEOLojİK ETÜT

Aydın İli Efeler İlçesi Savrandere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 54.62 hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, TC. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 23.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemlerine, inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin litolojik, indeks-fiziksel ve mekanik özelliklerine, alanın topoğrafik yapısına ve hidrojeolojik özelliklerine göre inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup inceleme alanı, Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Paleozoyik yaşlı Menderes Masifine ait gnays birimleri oluşturmaktadır.

İnceleme alanı oldukça eğimli bir topografyaya sahiptir. İnceleme alanında topoğrafik eğim genel olarak %30-40 aralığında iken yer yer % 0-10, %10-20, 20-30 aralığında ölçülmüştür. %0-10 eğimli alanların da stabilite problemlerinden etkilenebileceği düşünüldüğünden bu kategoride değerlendirilmiştir Menderes Masifine ait kaya birimler nokta yükleme ve tek eksenli basınç dayanımına göre çok düşük-düşük-orta dayanımlı kayaç grubundadır. RQD değerlerine göre çok zayıf-zayıf dayanımlıdır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği, alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni



teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. tüm yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı şekilde tasarlanmalıdır.



- Yapılacak tüm yapılar için; ‘*Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik*’ hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının “18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

- Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi’nde yer alan inceleme alanı için daha önceden yapılmış herhangi bir jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. Aydın Valiliği Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 26.03.2024 tarih E-60404305- 045.03-900961 sayılı yazısında alanın herhangi bir afete maruz bölge sınırı içerisinde kalmadığı belirtilmektedir.
- İnceleme alanı oldukça eğimli bir topografyaya sahiptir. İnceleme alanında topoğrafik eğim genel olarak %30-40 aralığında iken yer yer % 0-10, %10-20, 20-30 aralığında ölçülmüştür. İnceleme alanında en yüksek kot değeri 174.8 m en düşük kot değeri ise 32.8 m olarak ölçülmüştür.
- Vs30, SPTN 60/30, Cu30 değerleri baz alınarak, 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına ait Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uyarınca, yerel zemin sınıfları belirlenmiştir. **Menderes Masifine ait gnays birimleri için :ZB-ZC** yerel zemin sınıfları önerilmektedir
- Arazide yapılan Jeofizik etütler sonucunda, Menderes Masifi (Pzmm) için 30 metre derinliğe kadar olan ortalama kayma dalgası hızları (Vs30) 447 – 823 m/sn aralığında belirlenmiştir. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY,2018) zemin sınıflamasına göre yerel zemin sınıfı **ZC-ZB** olarak belirlenmiştir. Alanda yer alan Gnays birimlerinin çok çatlaklı-çok kırıklı-çok parçalı olması ve ayrışma derecesinin farklılık göstermesi dolayısıyla yerel zemin sınıfının ZC alınması uygun olacaktır. Mikrotremör etütlerinden elde edilen; zemin hakim titreşim periyodu değerleri Menderes Masifi (Pzmm) için (T0) 0.20–0.35 sn aralığında belirlenmiştir. Ansal ve diğerleri tarafından verilen mikrobölgeleme ölçütlerine göre bu değerler **A-B (düşük-orta)** ölçüt tanımına girmektedir. Göreceli zemin büyütmesi (Ak) değerleri ise Menderes Masifi (Pzmm) için 1.234–1.860 aralığında belirlenmiştir. Ansal ve diğerleri tarafından verilen mikrobölgeleme ölçütlerine göre bu değerler **A (düşük)** tehlike düzeyine girmektedir.

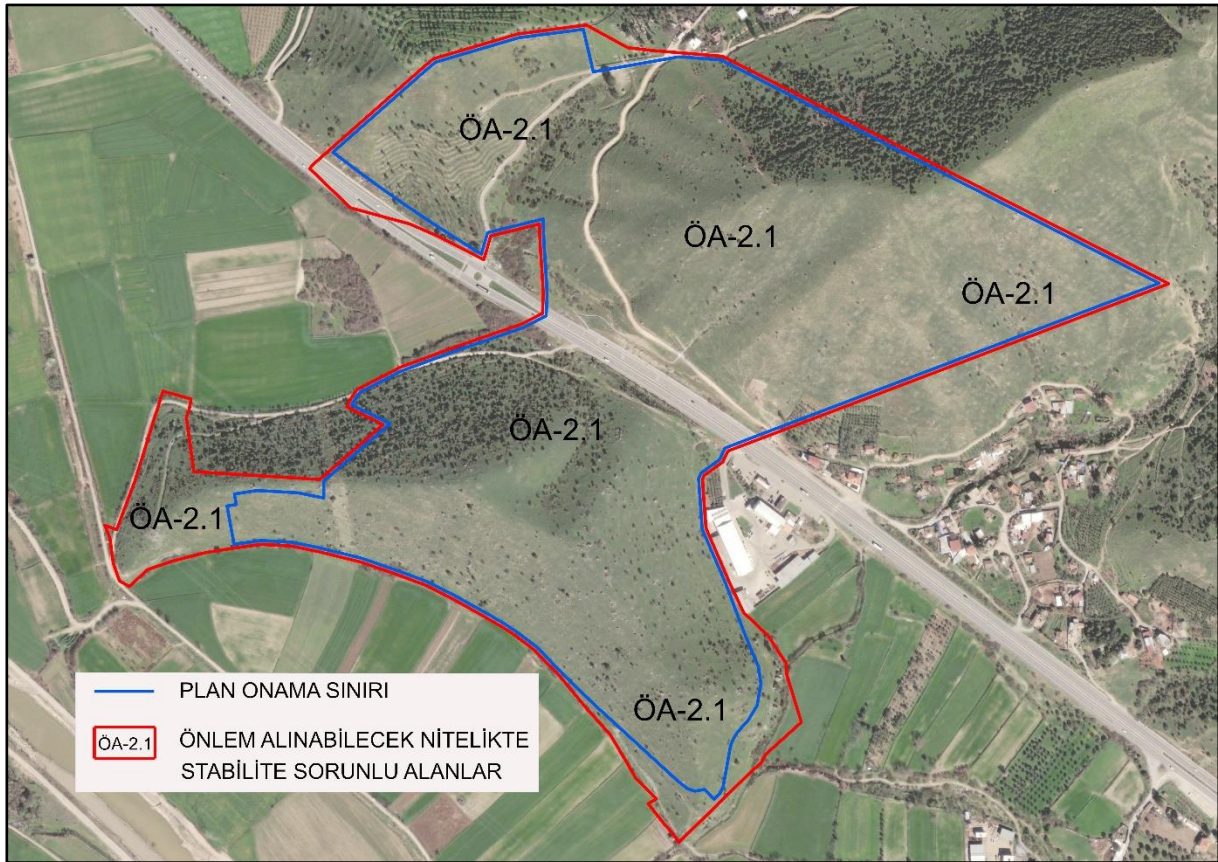


Stabilite sorunlarına yönelik yapılan ERT sonuçlarında herhangi bir kütle hareketi tehlikesi gözlenmemektedir. İnceleme alanı, Deprem Tehlike Analizine göre **Orta Tehlike** de kalmaktadır.

- İnceleme alanında sondaj kuyuları içerisinde yapılan gözlemlerde tespit edilen yeraltı suyu derinlikleri 16.00-19.80 aralığında ölçülmüştür. Ancak, sondaj sırasında ölçülen yeraltı su seviyelerinin mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği planlama esnasında göz önünde bulundurulmalıdır.
- İnceleme alanında mevsimsel akış gösteren dereler bulunmaktadır. İnceleme alanının yaklaşık 170.00 m güneybatısından Çine Çayı geçmektedir.
- İnceleme alanı yakınından geçmekte olan Kuvaterner yaşlı Çine Fayı, Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü Öğretim Üyesi Prof. Dr. Fikret KOÇBULUT tarafından çalışılmış ve rapor hazırlanmıştır. Bu çalışma kapsamında toplam 6 adet paleosismolojik amaçlı hendek çalışması yapılmıştır. Paleosismolojik Çalışmalar sonucu oluşturulan raporun sonuç bölümünde “Aydın İli, Merkez İlçesi Savrandere Mahallesi etüt sahası sınırı yakınlarından Kuvaterner fayı konumundaki Çine fayı geçmektedir. İnceleme alanı Büyük Menderes Grabeni’nin güney kenarında yer almaktadır. Grabenin (çöküntü hendeği) özellikle kuzey kenarını sınırlayan faylar üzerinde tarihsel ve aletsel dönemde yıkıcı depremlerin meydana geldiği bilinmektedir. Savrandere Mahallesi etüt sahası sınırı yakınlarından geçen Kuvaterner fayı konumundaki Çine fayı üzerinde açılan 6 ayrı hendeğin 5’inde yüzey faylanması meydana getirmiş deprem izine rastlanmamıştır. Bununla birlikte açılan ilk hendekte ise eski bir yüzey faylanması karşılık gelebilecek bir olay saptanmıştır. Savrandere Mahallesi yakınlarından geçen fay üzerinde açılan hendeklerden elde edilen paleosismolojik veriler değerlendirildiğinde, Savrandere Mahallesi etüt saha sınırı yakınlarında yer alan yaklaşık 22 km uzunluğundaki Kuvaterner fayı konumundaki Çine fayının çalışılan 7,5 km.lik segmenti üzerinde paleosismolojik açıdan Sakınım Bandı/Tampon Bölge önerilmemektedir” İbareleri yer almaktadır. İlgili rapor Mikrobölgeleme Etüt raporu Ek 8 de yer almaktadır.
- İnceleme alanının jeolojisini Paleozoyik yaşlı Menderes Masifine ait gnays birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında gözlenen birimlerin, sıvılaşma kriterlerini sağlamaması nedeniyle sıvılaşma riski beklenmemektedir.
- MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı ve çevresinde aktif veya muhtemel heyelanlı alanlar bulunmamaktadır. İnceleme alanında lokal kaya, heyelan,

kaya düşmesi vb. kaya hareketleri görülmemiştir. İnceleme alanı oldukça eğimli bir topografyaya sahiptir. İnceleme alanında topoğrafik eğim genel olarak %30'dan yüksek iken yer yer % 0-10, %10-20, 20-30 aralığında ölçülmüştür. Bu nedenle stabilite problemleri beklenebilir. Yapılacak kontrolsüz kazılarda şev stabilite sorunu yaşanabileceğinden gerekli önlemler alınmalıdır.

- İnceleme alanının jeolojisini Paleozoyik yaşlı Menderes Masifine ait gnays birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında karstlaşma riski oluşturacak birim bulunmamaktadır.



Şekil 12: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



2.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın İli Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 190 ada 97 parselin bulunduğu alana ilişkin kurum ve kuruluşlardan gelen görüşlerde yer alan hususlar Tablo 3'te belirtilmiştir.

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Aydın Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	27.05.2024 14412767	Aydın İl Mera Komisyonu'nun 26.12.2023 tarih ve 2023/25 Karar sayılı toplantısı ile; 190 ada 97 parsel numaralı 546.325,63 m ² yüzölçümlü mera vasıflı taşınmazın tamamında "Konut Gelişme Alanı ve Konut Kullanımının Gerektirdiği Sosyal ve Teknik Altyapı ve/veya Kentsel Gelişim Alanı" olarak kullanılması amacıyla yeni imar planının hazırlanması için Tahsis Amacı Değişikliği uygun görülmüştür. İl Mera Komisyon Kararı, Bakanlık Komisyonu tarafından uygun görülmüş olup; Vallilik Makamının 19.02.2024 tarihli Onayı ile söz konusu taşınmazın tahsis amacı değişikliği işlemleri tamamlanarak, taşınmaz "Ham Toprak" vasfı ile Hazine adına tescil edilmiştir. İmar planı çalışmalarının yapılmasında İl Müdürlüğünce sakınca bulunmamaktadır.
2	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü	25.04.2024 4553562	Planlama alanı; kuruma ait sulama sahası içerisinde yer almamakta, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmamakta ve toplulaştırma projeleri kapsamında kalmamaktadır. Taşkın yönünden incelendiğinde; parsel yakınından Çine Çayı geçmekte olup Çine Çayı Yatak Islahı 1. Kısım işi kapsamında çalışma yapılmıştır. Parselin kuzey kısmında dere yatakları olduğu tespit edilmiştir. 3 Mayıs 2019 tarihli "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalı, dere yataklarına (kuru dereler dahil) müdahale edilmemeli, dereler yol olarak kullanılmamalı, akış rejimi ve doğrultusu değiştirilmemelidir. Planlama alanından geçen derelerin şev üst sınırından itibaren 5'er m çekme mesafesi bırakılmalıdır. Ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmektedir.
3	Adm Elektrik Dağıtım Şirketi (TEDAŞ 1. Bölge Müdürlüğü)	28.03.2024 61754	Planlama alanına TEDAŞ'a ait mevcut elektrik dağıtım tesisleri isabet etmektedir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			Ayrıca, bölgenin plan çalışması sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketten alınmak suretiyle ekte yer alan paftada yeri işaretli alanlarda (planlama alanı bütününe hizmet edecek mekânsal konum dikkat edilerek yapılaşmaya konu yapı adalarına yakın şekilde) yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m ² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) toplam 6 adet Trafo Alanı ile ekte yer alan paftada yeri işaretli alanda yola cepheli 13 m x 14 m = 182 m ² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) dağıtım merkezi (DM) niteliğinde 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir.
4	Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	02.04.2024 2402172	Planlama alanı üzerinden geçen 380 kV Yatağan-Işıklar E.İ.Hattının güzergahı, direk alanları ve Teşekküle ait irtifak alanları korunmalı, söz konusu enerji iletim hatları altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında: <i>“Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne Uyulacaktır”</i> ibaresi ve <i>“E.İ.Hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği”</i> hususu plan notlarına eklenmeli ve uygulama belirtilen hususlar çerçevesinde yerine getirilmelidir.
5	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	05.02.2025 2025065557	Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında proje alanının (54,62 hektar) yürürlükte bulunan S:42444 (ER:2285212) ve S:70326 (ER:2350765) sayılı IV. grup işletme dönemi ruhsat sahaları ile girişimli olduğu tespit edilmiştir. Projenin yapılması halinde kaynak kaybı olmayacağı ve madencilik faaliyetlerinin olumsuz etkilenmeyeceği ancak TOKİ projesinin yapımı esnasında ortaya çıkan kuvars cevherinin maden ruhsat sahiplerine verilmesi kaydıyla her iki projenin birlikte sürdürülebileceği tespit edilmiştir. Söz konusu proje alanı Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3492627 sayılı TOKİ projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir. Yukarıda zikredilen hususlara uyulması kaydıyla, 54,62 hektar alanda TOKİ projesinin gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
6	Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı	19.04.2024 203550	Aydın Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı herhangi bir imar planı bulunmamaktadır.
7	T.C. Aydın Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	29.03.2024 9115355	Planlama alanı herhangi bir doğal sit alanı içerisinde kalmamakta herhangi bir tabiat varlığı içermemektedir.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



8	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	20.03.2024 13682862	Söz konusu alanda kurumun görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alan yer almamaktadır.
9	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	04.04.2024 1502858	Planlama çalışması yapılacak olan alan Bölge Müdürlüğünün karayolu sorumluluk ağı içerisindeki Aydın-Muğla Devlet Yolu 'na cephe teşkil etmektedir. Meskun mahal dışında yer alan taşınmazlar için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" başlıklı kısmındaki hükümler göz önünde bulundurulmalıdır. Planlama alanı içerisinde mevcut veya yeni önerilecek olan imar adalarının doğrudan karayolundan cephe alması durumunda adı geçen Yönetmeliğin kavşak mesafesi (meskun mahal dışında, karayolundan parsel giriş-çıkış yapılan geçiş yollarının kavşağa olan mesafesi 200 m olmalıdır), cephe genişliği ve yapı yaklaşma mesafesi başlıklı maddelerinde belirlenen şartların her bir parsel için sağlanması gerekmektedir.
10	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)	28.03.2024 848722	Söz konusu alanda Teşekküle ait bir planlama bulunmamakla birlikte planlama alanı Aydın-Çine-Güllük Demiryolu Projesi ile etkileşime girmektedir.
11	T.C. Aydın Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	19.03.2024 5616622	Söz konusu saha Bakanlıkça yer seçimi kararı verilen Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi alanlarının dışında olup, mer'i mevzuata uygun olması şartı ile belirlenen alanda planlama çalışması yapılmasında, Bakanlık mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
12	T.C. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı	21.03.2024 420058	Söz konusu alanda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.
13	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	18.03.2024 74773	Görüş talep edilen alanın havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalı, havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda ilgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına uyulmalıdır.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



14	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	29.03.2024 1817839	Söz konusu alanın, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü uhdesinde bulunan "Aydın-Çine Feldspat Tesisleri İltisak Hattı Projesi" ile çakıştığı tespit edilmiş olup, yapılacak iş ve işlemlerde dikkate alınmalıdır.
15	T.C. Aydın Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü	17.04.2024 100583404	Proje alanı içerisinde, projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması, eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatin bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.
16	T.C. Aydın Valiliği Kültür ve Turizm Müdürlüğü	19.03.2024 4903517	Söz konusu alan, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamaktadır.
17	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	22.02.2024 5019574	190 ada 97 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almamaktadır ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli değildir. İmar Planı 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 çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.
18	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü	28.03.2024 3383856	Planlamaya konu alan içerisinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmamaktadır
19	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Ege İşletme Müdürlüğü	27.03.2024 2905504	Söz konusu alanın içerisinden Kuruma ait 16" Aydın-Muğla Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim hattı geçmektedir. Söz konusu 16" boru hattının kamulaştırma güzergah genişliği 12 (oniki) m.dir (Akış yönüne göre sol 4 m, sağ 8 m). Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar, idari binalar, sosyal tesisler gibi yapılar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + ilave her kat için 0.5 metre" olacaktır. Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksına minimum yaklaşım mesafesi ; "10 metre + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olacaktır.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



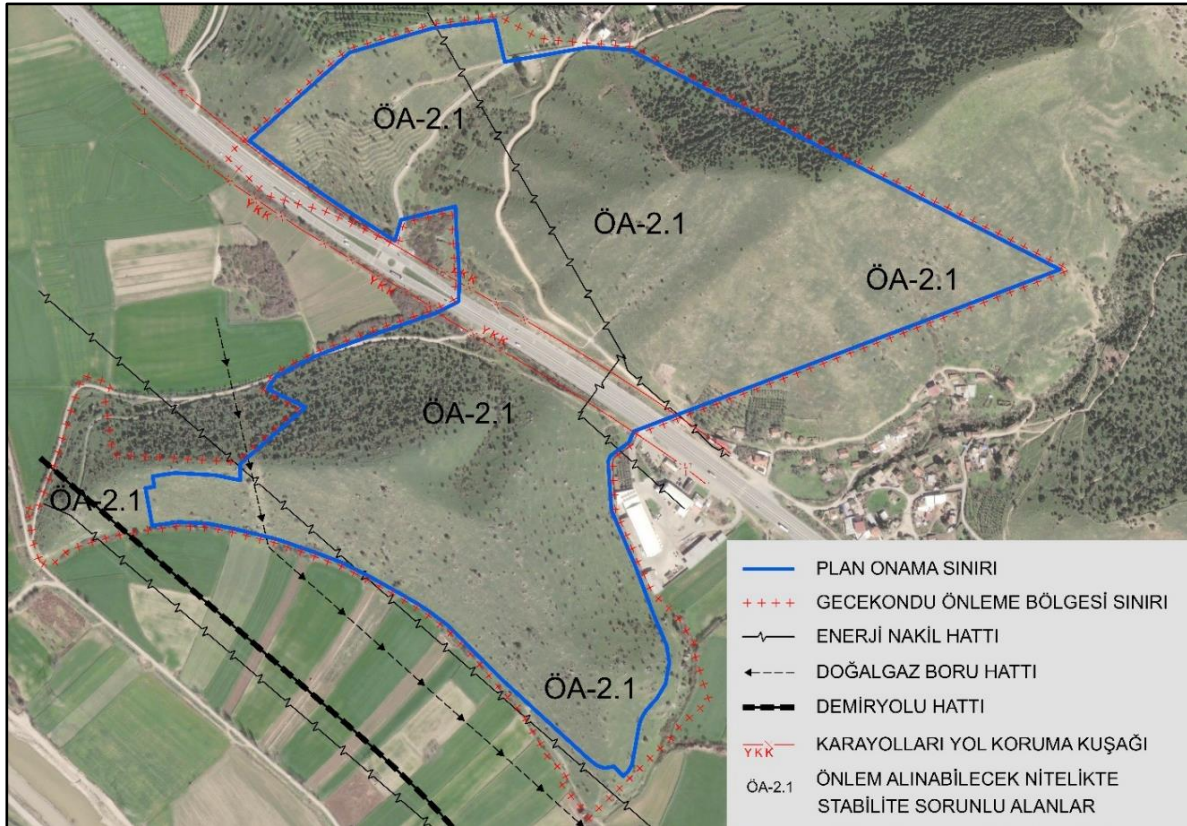
			Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşma mesafesi 50 metre olacaktır. Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına mesafesi; 30-66 kV (66 kV dahil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dahil) için de en az 40 metre olacaktır. Doğal gaz boru hattının aksından itibaren 30 metrelik sınırlar içerisinde yapılacak her türlü kazı işlemine başlamadan en az 5 (beş) iş günü öncesinde İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilecektir.
20	T.C. Aydın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	27.03.2024 240374499	Söz konusu alanda yeterli park alanı ayrılması ve oluşacak evsel ve katı atıkların 'Katı Atıkların Kontrolü' yönetmeliğine uygun olarak bertaraf edilmesi şartıyla belirtilen alanda planlama yapılmasında mevzuat açısından bir sakınca bulunmamaktadır.
21	T.C. Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü	15.04.2024 11546657- 150-565	Söz konusu taşınmaz orman tahdit sınırları dışında kalmakta olup, imar planı yapılmasında Kurum açısından sakınca bulunmamaktadır.
22	T.C. Aydın Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	26.03.2024 900961	Müdürlüğün arşivinde yapılan incelemelerde bahse konu alanlar için 7269 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca / Cumhurbaşkanınca alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı olmadığı tespit edilmiş olup, yapılacak işleme esas kurum açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
23	T.C. Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü	26.07.2024 101974	Planlama yapılacak olan alanda, İdareye ait herhangi bir altyapı tesisi, yatırımı ya da proje çalışması bulunmamaktadır. Ancak proje çalışması sırasında İdarenin sorumluluğunda bulunan herhangi yapıya rastlanması durumunda İdareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi, söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafının Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması 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 yapılması durumunda kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Tablo 3: Kurum Görüşleri

Planlama alanı içerisinde yer alan;

- Sorumluluğu ADM Elektrik Dağıtım Şirketinde bulunan TEDAŞ'a ait mevcut elektrik dağıtım tesisleri
- TEİAŞ'a ait 380 kV Yatağan-Işıklar E.İ.Hattının güzergahı, direk alanları ve Teşekkile ait irtifak alanları,
- Mevcut dere yatakları
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün karayolu sorumluluk ağı içerisindeki Aydın-Muğla Devlet Yolu
- BOTAS'a ait 16" Aydın-Muğla Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattı

alana etki eden fiziksel ve kurumsal eşikler olarak değerlendirilmiş, imar planı çalışması yapılırken bu alanlarda ilgili kurum görüşleri dikkate alınmıştır. "Aydın-Çine Feldspat Tesisleri İltisak Hattı Projesi" kapsamındaki demiryolu bağlantı hattı ile enerji nakil hattının isabet ettiği, parselin güneybatısındaki alan plan onama sınırı dışında bırakılmıştır. Aydın İl Mera Komisyonu'nun 26.12.2023 tarih ve 2023/25 Karar sayılı toplantısı ile; 190 ada 97 parsel numaralı 546.325,63 m² yüzölçümlü mera vasıflı taşınmazın tamamında "Konut Gelişme Alanı ve Konut Kullanımının Gerekletirdiği Sosyal ve Teknik Altyapı ve /veya Kentsel Gelişim Alanı" olarak kullanılması amacıyla yeni imar planının hazırlanması için Tahsis Amacı Değişikliği işlemi uygun görülmüştür.



Şekil 13: Eşik Sentezi

2.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

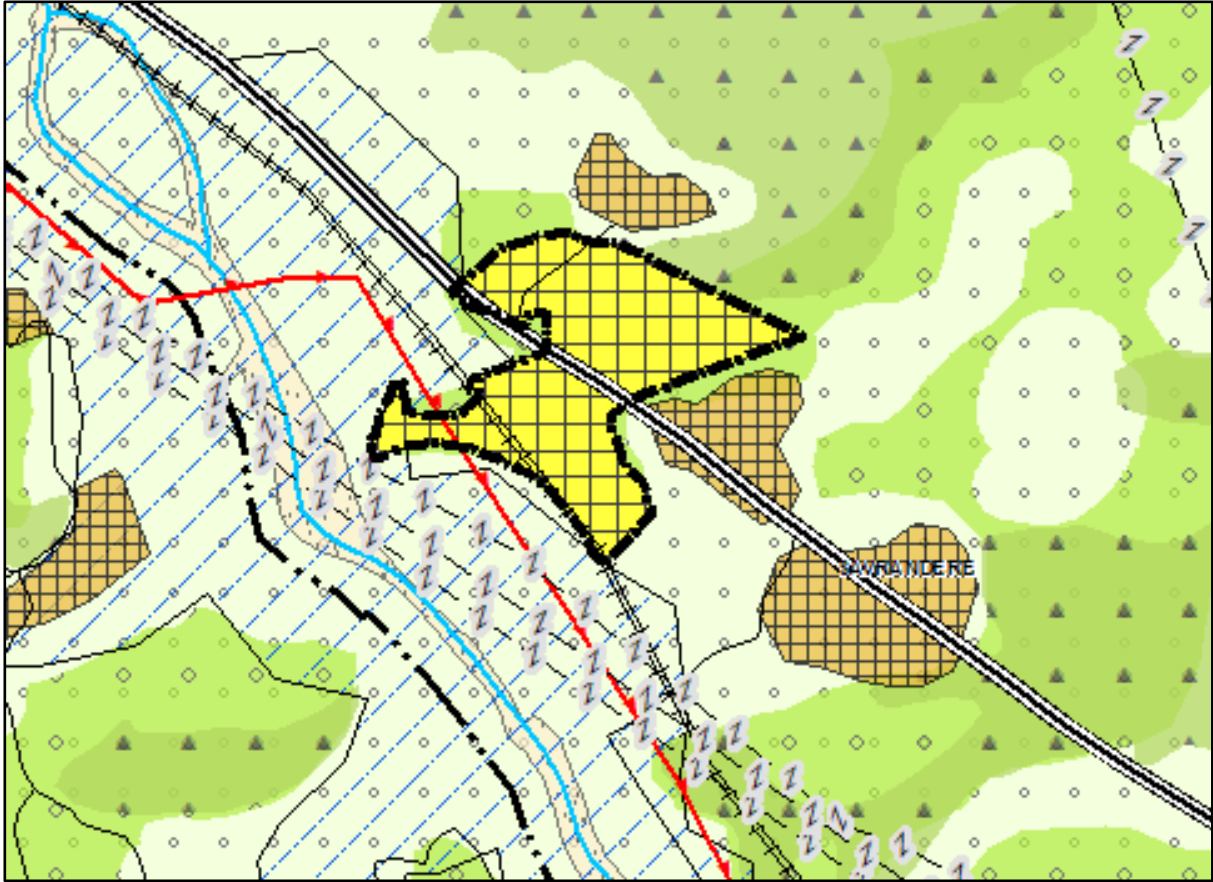
Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

3. MER'İ PLANLAR

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Aydın İli Efeler İlçesi Savrandere Mahallesi 190 ada 97 parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03.01.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu parsel, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, "**Kentsel Gelişme Alanı**" arazi kullanım kararı geliştirilen alanda; "**Birinci Derece Yol**", "**Demiryolu**" ve "**Doğalgaz Boru Hattı**" güzergahında bulunmaktadır.



Şekil 14: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Aydın il bütününe yönelik hazırlanan 1/25.000 Ölçekli İl Nazım İmar Planı, Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.09.2018 tarihli ve 358 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planı mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Yürürlükte olan 1/25.000 Ölçekli İl Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

4. PLAN KARARLARI

TOKİ'nin stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak halka sunmaktır. İdarenin amacı ihtiyaç sahibi vatandaşların taleplerini ve ödeme güçlerini dikkate alarak nitelikli, kaliteli sosyal konut üretimini sürdürmek ve geliştirmektir. TOKİ, konut üretimine barınma merkezi anlayışıyla değil, sosyal donatılardan çevre düzenlemelerine, estetiği gözeten konforlu yaşam alanlarıyla öne çıkan projeler gerçekleştirmekte, kentleşmenin tüm unsurlarını kapsayan bir anlayışla sosyal devlet anlayışının güçlenmesine katkı sağlamaktadır.

Planlama çalışması; alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar üretmeyi amaçlayan 250.000 Sosyal Konut Projesi ve altyapıları ve imarı hazırlanmış, ev yapmaya hazır arsa alternatifleriyle düşük gelir grubuna mensup vatandaşlara kendi evlerini yapma imkanı sağlayan İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, sosyal donatı alanlarını içinde barındıran sağlıklı yaşam alanları oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

Planlama alanı 16.01.2025 tarih ve 756058 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilen 54.63 hektar alanın 50.21 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;

- **Müstakil Konut Alanları:** Plan paftalarında Emsal:0.40 Yençok:2 kat olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını,



- **Müşterek Konut Alanları:** Plan paftalarında Emsal:1.00 Yençok:4 kat olarak belirlenen Gelişme Konut Alanlarını

ifade etmektedir.

4.1. GENEL KARARLAR

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içinde yer alan 190 ada 97 parsel ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır.

Söz konusu parsel konut ihtiyacını karşılamak amacıyla müstakil ve müşterek olmak üzere Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış, konut alanlarına hizmet vermek üzere sosyal ve teknik altyapı alanları önerilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; alanın imar durumu, konumu, doğal ve yapay eşikler, kurum görüşleri, mikrobölgeleme etüt raporu dikkate alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanmıştır.

Planlama alanında; ulaşım kararları, kullanımların yer seçim kararları ve ada formlarının belirlenmesinde topoğrafya, alanın içerisinden geçen Aydın-Muğla karayolu, enerji nakil hatları ve doğalgaz boru hattı etkili olmuştur.

Bu kapsamda hazırlanan uygulama imar planı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde;

- Nüfus ve yapılaşma kararları belirlenmiştir.
- Önerilen konut alanlarında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar doğrultusunda planlanmıştır.
- Alana hizmet edecek 15, 12 ve 10 metre genişliğinde taşıt yolları ve 7 metrelik yaya yolları ile ulaşım sistemi çözümlenmiş olup yollar arazinin topoğrafik durumu dikkate alınarak planlanmıştır.
- Enerji nakil hattı ve doğalgaz boru hattının geçtiği alanlar ve bu hatların koruma kuşakları ile dere yatakları ve çevresi planda açık ve yeşil alan olarak düzenlenmiş, bu alanlar iskana konu edilmemiştir.
- Arazi formu ve eğim baz alınarak imar adaları oluşturulmuştur.



4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi'nde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile:

104,774.63 m² alan Gelişme Konut Alanı (Müstakil) olarak planlanmış olup bu alanlarda ortalama parsel büyüklüğü 350 m² olacaktır. Müstakil konut alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal: 0.40, bina kat adedi en fazla (Yençok): 2 kat olarak belirlenmiştir.

139,234.98 m² alan Gelişme Konut Alanı (Müşterek) olarak planlanmıştır. Müşterek konut alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal: 1.00, bina kat adedi en fazla (Yençok): 4 kat olarak belirlenmiştir

Gelişme Konut Alanlarında nüfus:

➤ Müstakil Gelişme Konut Alanlarında nüfus:

- Konut alanı büyüklüğü 104,774.63 m²'dir.
- Ortalama parsel büyüklüğü 350 m² olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 299 adet parsel üretilmiştir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 2024 yılı TÜİK verisi baz alınarak 2.74 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

Plan Nüfusunun Hesaplanması;

- Ortalama parsel büyüklüğü: 350 m²,
- Parsel Sayısı: (104,774.63 / 350) 299,
- Ortalama aile büyüklüğü 2.74 kişi,
- Planlama alanı nüfusu (299 x 2.74) 819 kişidir.

KULLANIM	ALAN (m ²)	ORT. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	PARSEL SAYISI	HANE HALKI	NÜFUS
	A	B	C=A/B	D	E=C*D
Gelişme Konut Alanı (Müstakil)	104,774.63	350	299	2.74	819

Tablo 4: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Nüfusu



➤ **Müşterek Gelişme Konut alanları için;**

- Konut alanı büyüklüğü 139,234.98 m²
- Emsal:1.00
- İnşaat alanı büyüklüğü (139,234.98 x 1.00) 139,234.98 m²'dir.
- Ortalama konut büyüklüğü 125 m² olarak kabul edilmiştir.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 2024 yılı TÜİK verisi baz alınarak 2.74 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.

Plan nüfusunun hesaplanması;

- Ortalama konut büyüklüğü: 125 m²,
- Konut Sayısı: (139,234.98 / 125) 1113,
- Ortalama aile büyüklüğü 2.74 kişi,
- Planlama alanı nüfusu (1113 x 2.74) 3050 kişidir.

KULLANIM	ALAN (M ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ORT. DAİRE BÜY. (M ²)	DAİRE SAYISI	HANE HALKI	NÜFUS
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=E*F
Gelişme Konut (Müşterek)	139,234.98	1.00	139,234.98	125	1113	2.74	3050

Tablo 5: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu (Müşterek)

Planlamaya konu parsel plansız olup, alanda iskân amaçlı mevcut yapı bulunmamaktadır. Müstakil gelişme konut alanlarında 819 kişi, müşterek gelişme konut alanlarında 3050 kişi olmak üzere, planlama alanında yaşayacak toplam nüfusun **3869** kişi olacağı öngörülmektedir.

4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile;

- ✓ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar kapsamında, yeni konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla ticaret alanları, park, sosyal donatı ve teknik altyapı alanları önerilmiştir.



- ✓ Planlama alanının içerisinde geçen Aydın-Muğla Karayolunun kuzeyinde Emsal:1.00 yapılaşma koşullu gelişme konut alanları, güneyinde ise Emsal:0.40 yapılaşma koşullu gelişme konut alanları önerilmiştir. Emsal 1.00 yapılaşma düzeni getirilen gelişme konut alanlarında 4 katlı müşterek konut alanları, Emsal:0.40 yapılaşma düzeni getirilen gelişme konut alanlarında ise 2 katlı müstakil konut alanları yer alacaktır.
- ✓ Müşterek gelişme konut alanı olarak planlanan bölgede 15, 12 ve 10 metre genişliğinde taşıt yolları ile yaya erişimini sağlamak üzere 7 metrelik yaya yolları önerilmiştir.
- ✓ Müstakil 2 katlı yapılaşma önerilen karayolunun güneyindeki alanlarda ise topoğrafya ve bu alanda yaşayacak düşük nüfus yoğunluğu dikkate alınarak 10 metre genişliğinde taşıt yolları ve 7 metre genişliğinde yaya yolları planlanmıştır.
- ✓ Enerji nakil hattı ve doğalgaz boru hattının geçtiği alanlar ve bu hatların koruma kuşakları ile dere yatakları ve çevresi planda park olarak düzenlenmiş, bu alanlar iskana konu edilmemiştir.
- ✓ Planlama alanının içerisinde geçen 16" Aydın-Muğla Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim hattının kamulaştırma güzergah genişliği akış yönüne göre sol 4 m, sağ 8 m olmak üzere boru hattı koruma kuşağı olarak plana eklenmiştir.
- ✓ Alanda yaşayacak nüfusun yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere 79,157.21 m² park alanı önerilmiştir.
- ✓ Alanda yaşayacak nüfusa hizmet etmek üzere; lise, ortaokul, ilkokul ve anaokulu, cami, resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisi alanı, aile sağlığı merkezi, sosyal tesis alanı ile teknik altyapı alanları planlanmıştır.

Adm Elektrik Dağıtım Şirketi'nin 28.03.2024 tarih ve 61754 sayılı yazısında bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı şirketten alınmak suretiyle yazı ekinde yer alan paftada yeri işaretli alanlarda (planlama alanı bütününe hizmet edecek mekânsal konum dikkat edilerek yapılaşmaya konu yapı adalarına yakın şekilde) yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) toplam 6 adet Trafo Alanı ile yola cepheli 13 m x 14 m = 182 m² ebatlarında (çekme mesafesi hariç) dağıtım merkezi (DM) niteliğinde 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Bu planın plan hükümlerinin Genel Hükümler 13. Maddesine göre planlama alanında bulunan kentsel sosyal donatı alanları ve park alanlarında trafo yapılabilen ve bu alanlar ilgili kurum görüşleri doğrultusunda minimum parsel şartı



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



aranmaksızın vaziyet planına göre ifraz edilebilmektedir. Söz konusu plan hükmü doğrultusunda yazıda bahsi geçen trafo alanlarının, yerlerinin uygunluk onayı Adm Elektrik Dağıtım Şirketinden alınarak vaziyet planında gösterilmesi öngörülmüş, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında trafo yeri planlanmamıştır.

Gelişme konut alanları ve ticaret alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarında planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan kullanımların alan dağılımı Tablo 6'da verilmiştir.

Üst Kullanım Kararı	Alan Kullanımları	Alan Büyüklükleri (m ²)	Oran (%)
Konut Alanları	Gelişme Konut Alanı (Müşterek)	139,234.98	27.73%
	Gelişme Konut Alanı (Müstakil)	104,774.63	20.87%
Kentsel Çalışma Alanları	Ticaret Alanı	9,831.57	1.96%
	Belediye Hizmet Alanı	2,118.78	0.42%
	Resmi Kurum Alanı	1,115.18	0.22%
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu Alanı	4,645.98	0.93%
	İlkokul Alanı	7,858.36	1.57%
	Ortaokul Alanı	7,813.88	1.56%
	Lise Alanı	7,893.27	1.57%
Sağlık Tesisleri Alanı	Sağlık Tesisi Alanı	5,036.86	1.00%
	Aile Sağlığı Merkezi	1,518.00	0.30%
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	6,288.49	1.25%
İbadet Alanları	Cami	2,583.51	0.51%
Açık ve Yeşil Alanlar	Park	79,157.21	15.77%
	Ağaçlandırılacak Alan	8,235.96	1.64%
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı Alanı	6,052.84	1.21%
	Yol	107,922.00	21.49%
Toplam		502,081.50	100.00%

Tablo 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu



Uygulama İmar Planı alan dağılımına bakıldığında; müşterek gelişme konut alanlarının oranının % 27.73, müstakil gelişme konut alanlarının oranının ise % 20.87 olduğu görülmektedir. Planlama alanının % 15.77'si park alanları, %1.64'ü ağaçlandırılacak alan, %21.49'u yol, %1.96'sı ticaret, %10.54'ü ise sosyal ve teknik altyapı alanlarından oluşmaktadır.

Donatı Alanları	Kullanım	Öneri Plandaki Kullanım Alanları		*MPYY Göre Olması Gereken Kullanım Alanları		Fark (m ²)
		Alan Büyüklüğü	Kişi Başına Düşen Kullanım	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü	
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu Alanı	4,645.98	1.20	0.50	1,934.50	2,711.48
	İlkokul Alanı	7,858.36	2.03	2.00	7,738.00	120.36
	Ortaokul Alanı	7,813.88	2.02	2.00	7,738.00	75.88
	Lise Alanı	7,893.27	2.04	2.00	7,738.00	155.27
Sağlık Tesisleri Alanı	Sağlık Tesis Alanı	6,554.86	1.69	1.50	5,803.50	751.36
	Aile Sağlığı Merkezi					
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	6,288.49	1.63	0.75	2,901.75	3,386.74
İbadet Alanları	Cami	2,583.51	0.67	0.50	1,934.50	649.01
Açık ve Yeşil Alanlar	Park	87,393.17	22.59	10.00	38,690.00	48,703.17
	Ağaçlandırılacak Alan					
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı Alanı	6,052.84	1.56	1.00	3,869.00	2,183.84
	Yol	107,922.00				107,922.00

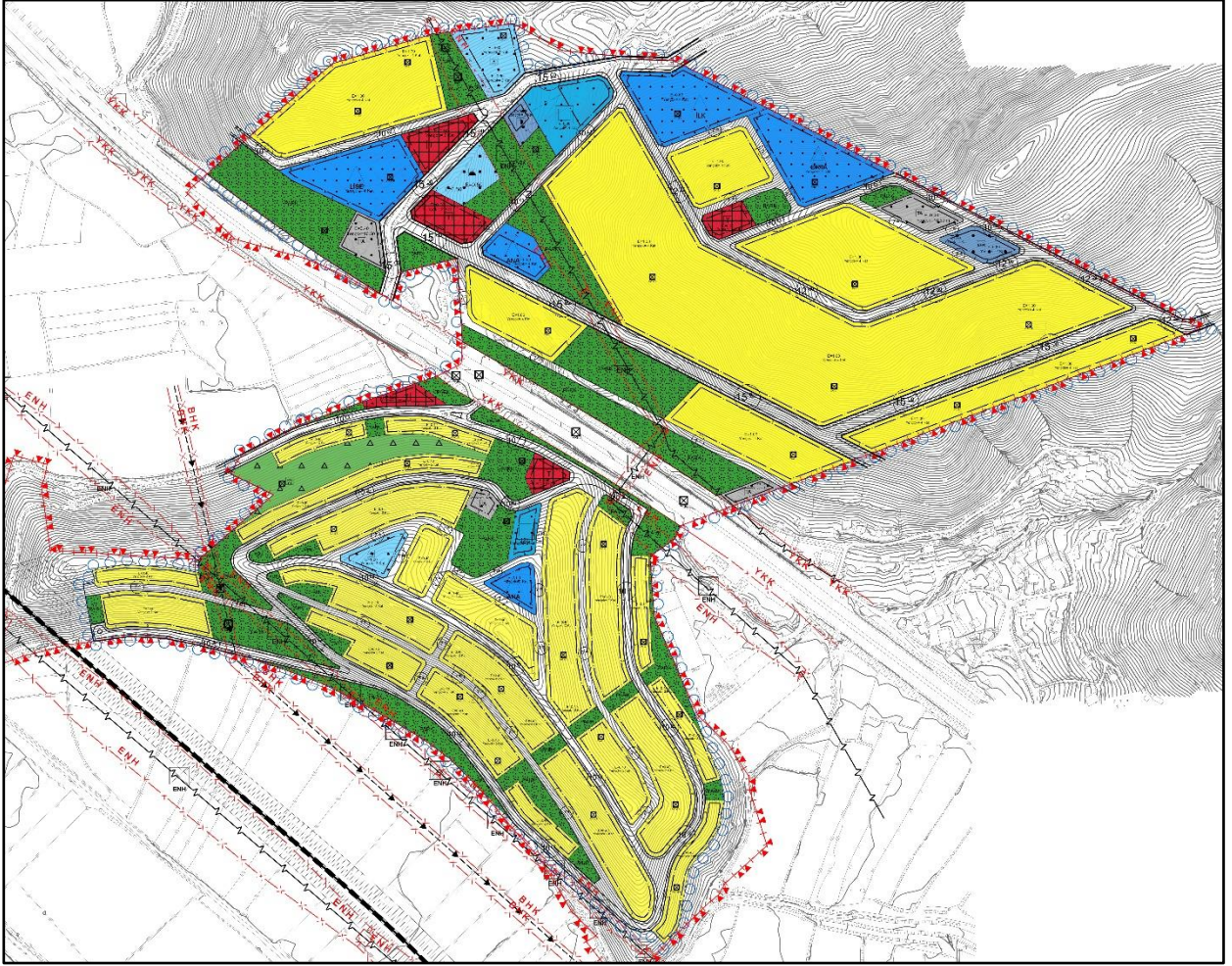
*MPYY: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

Tablo 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanları Dağılım Tablosu

Kentsel sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının planlanmasında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosundaki 0-75.000 nüfuslu yerleşmeler için belirlenen standartlar kabul edilmiş olup, Tablo 7'de görüldüğü üzere olması gereken asgari alan büyüklükleri sağlanmıştır. İhtiyaç halinde kentsel sosyal donatı alanları ve park alanlarında teknik altyapı binaları (trafo, telekom yapıları, santral binaları vb.) yer alabilecektir.



AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ SAVRANDERE MAHALLESİ
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 15: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı