

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 1778 ada 8 ve 9 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

12.05.2026 tarih 324658 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah. 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulamada kalan taşınmazlarda $Y_{engok}=15.00$ m kitle nizam yapılına sahip konut alanı ölçüleri plan üzerinde belirtilen tek bir kitle belirlemesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 07.04.2026 tarihli ve 49 sayılı kararı ile onaylanarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak üzere Efeler Belediyesi'nin 15.04.2026 tarihli ve 96678 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir.

1- Bahse konu alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında kaldığı ve jeolojik etüt raporu kararlarının plan parçasına aktarıldığı,

2- Meri imar planında 1778 ada 8 numaralı parselin 189 m^2 taban alanına sahip h:15 m yüksekliğinde kitle nizam koşullu konut alanı kullanımında, 1778 ada 9 numaralı parselin ise 223 m^2 taban alanına sahip h:15 m yüksekliğinde kitle nizam koşullu konut alanı kullanımında kaldığı, yapılan düzenleme ile alanda 402 m^2 taban alanına sahip blok nizam 5 katlı ölçüler plan üzerinde belirtilen kitlenin konut alanı olarak önerildiği ve toplam inşaat alanı ile bina yüksekliğinin artırılmadığı,

3-01.09.2024 tarih ve 32649 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin İfraz ve Tevhit başlıklı 7 maddesinin 2. bendinde "Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada kitle etüdü yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz." maddesi gereği ada bazında ilgili idaresince onaylı ada kitle etüdü dosyasında bulunmadığı, plan değişikliğinin bulunduğu adada yapılaşmaların tamamlanmadığı, parsellerin güney-dogusunda yer alan 20 m cephne hattının önerilen kitle ile bozulduğu,

4- Uygulama İmar Planının ve plan açıklama raporunun Plan Yapımını Yürümlenecek Müelliflerin Yetiriliği Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan müellifi tarafından imzalandığı, 5- Plan değişikliği teklifinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 2013/17 sayılı Genelgesi kapsamında belirlenen esaslar doğrultusunda sayısal ortamda (ncz ve geotiff formatında) hazırlanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük ve geotiff formatında) hazırlanmış ve onay kısmı taranmış raster örneğinin en az 300 dpi çözünürlük 6- Plan değişikliğine ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında Aydın Kentisel Dönüşüm Başkanlığının görüşünün bulunduğu,

7- Plan değişikliğine ilişkin Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, ASKI, ADM, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Enerji, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüşlerinin alındığı,

8- 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde-8'inde belirtilen Sosyal ve Teknik Alt Yapı Etik Değerlendirme Raporunun dosyada sunulduğu,



9- Bahse konu alana ilişkin olarak planlama alanında veya komşu parsellerinde tescil edilmiş doğal, kültürel, tarihi varlıklara ilişkin Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün olumlu görüşlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

12.05.2026 tarih 324658 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 12.05.2026 tarihli Meclis toplantısının 1. birleşiminde İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah. 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında iki adet h=15.00 m bina yüksekliğine sahip blok nizam 5 konut alanı kullanımında kalan taşınmazlarda Yengök=15.00 m bina yüksekliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Efeler Belediye Meclisinin 07.04.2026 tarihli ve 49 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 15.04.2026 tarih ve 96678 sayılı yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuzla havale olunarak incelenmiştir. UİP-091131012 plan işlem numarası 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporunuz hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz ederiz.

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 14.05.2026 tarihli meclis toplantısının II. birleşiminde müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde; Efeiler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 1778 ada 8 ve 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.

Polat BORALMERKİN
Büyükgöçhir Belediye
Başkan V.

17 MAYIS 2026

Derya OKTAY
Kayıbye

Yasemin GÜRSOY
Katip Üye

Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye
-Katilimci-

Tuba DİNÇER
Katip Üye

Raziye AKINCIOĞLU
Katip Üye