

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:59

Konunun Özü: Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 832 ada 8 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

03.02.2026 tarih 308401 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısında;

İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parselde kayıtlı yaklaşık 9.291,00 m² yüzölçümüne sahip ve Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü) imarlı taşınmazın E: 4.00, Yençok: 42.50m (14 Kat) koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak yeniden düzenlenmesi ve kuzeydoğu köşesinde Trafo Alanı belirlenmesi amaçlı UİP-091120327 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 06.01.2026 tarihli ve 12 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 14.01.2026 tarihli ve 88484 sayılı yazısı ile değerlendirilmek üzere tarafımıza sunulmuştur.

Sunulan uygulama imar planı değişikliği teklif dosyasında yapılan inceleme neticesinde:

1. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında Kentsel Yerleşik Alan sınırları içerisinde kalan taşınmazın 298 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliğinde yer alan "I. Arsa verilmek suretiyle inşaat yaptırılması" maddesi uyarınca verilerek Işıklı Mahallesi, 225 ada 8 parselde Bakanlık adına tahsisli taşınmaz üzerinde "Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Hizmet Binası" yaptırılmasının planlandığı,
2. Taşınmaz bedelinin inşaat maliyet bedelini karşılayabilmesi ve kamu kullanımı taşındıktan sonra alanın kentle entegrasyonunun sağlanması için taşınmazın Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak düzenlenmesinin amaçlandığı,
3. Bu kapsamda, nazım imar planında Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü) kullanımında yer alan taşınmazın Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu ve 08.07.2025 tarih 182 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunduğu,
4. Söz konusu taşınmazın mevcut uygulama imar planında kuzey cepheden 5m ve 20m, güney cepheden 15m, doğu cepheden 5m ve batı cepheden 10m yapı yaklaşma mesafesine sahip "Yönetim Merkezleri" kullanımında yer aldığı,
5. Sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde taşınmazın kuzey cepheden 5m ve 20m, güney ve batı cephelerden 10m ve doğu cepheden 5m yapı yaklaşma mesafesine sahip E: 4.00, Yençok: 42.50m (14 Kat) koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak düzenlendiği ve kuzeydoğu köşesinde bir adet Trafo Alanı belirlendiği,
6. Taşınmazın güney cephesinde imar hattının parsel sınırlarına göre yeniden düzenlendiği ve parsel dışında kalan yaklaşık 150,32 m² alan Pasif Yeşil Alan olarak düzenlenirken yaklaşık 43,98 m² alanın Resmi Kurum Alanı olarak korunduğu,
7. Plan notlarında Ticaret-Konut Alanında toplam Emsalin en fazla %93'ü kadar Konut Alanı yapılabileceğinin belirtildiği,
8. Ticaret-Konut (TİCK) Alanı için önerilen 4.00 emsal değerine göre yapılan hesaplama neticesinde toplam inşaat alanının yaklaşık 34.611,52 m² olduğu ve bu alanının %93'ünün konut kullanımına ayrılacağı düşünüldüğünde yaklaşık 32.188,71 m² inşaat alanının Konut Alanı olarak değerlendirileceği,

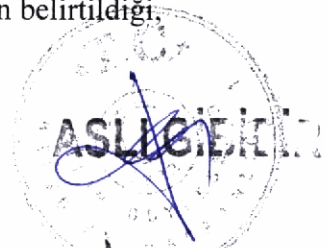
ASLİ GİRİŞ

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:59

9. Dosyada sunulan Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunda ortalama konut büyüklüğü 100 m² ve hane halkı büyüklüğü 2,84 kabul edilerek yapılan hesaplama neticesinde yaklaşık (32.188,71 / 100 x 2,84) 914 kişilik nüfus barındıracağını belirlendiği,
10. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerektiğinin vurgulandığı,
11. Bunun yanı sıra İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi uyarınca ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanması ve ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu sunulmasının zorunlu olduğunun vurgulandığı ancak yine aynı madde hükümlerinde "kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda" bu hükümlerin uygulanmayacağını belirtildiği,
12. Taşınmazın Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından 17.02.2014 tarihinde onaylanan mânia planı içerisinde 86,50m - 96,50m yükseklik değerleri arasında kaldığı ve denizden yaklaşık 49m yüksekte konumlanan taşınmaz üzerinde yapılması planlanan 42,50 metre yüksekliğindeki yapının (49 + 42,50 = 91,50m) yükseklik değerleri içerisinde kalarak mânia oluşturmadığı,
13. 42,50m yüksekliğindeki yapı için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde tanımlanan, karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık (K mesafesi) mesafesinin sadece kuzey cepheden sağladığı,
14. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.02.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bulunduğu ve jeolojik etüt raporu kararlarının ÖA-5.1 olarak plan paftalarına ve plan hükümlerine aktarıldığı,
15. Plan değişikliğine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü, Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı, KGM 2. Bölge Müdürlüğü, ASKİ Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri ve Ulaşım Dairesi Başkanlıkları, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Enerya Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. görüşlerinin dosya ekinde sunulduğu,
16. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.07.2025 tarihli ve 12970237 sayılı yazısında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 5. Fıkrasının (a) bendi kapsamında resmi kurum alanının konut+ticaret alanına dönüştürülmesi ile alana gelen ek nüfusa ve bu nüfus ile birlikte değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin ayrıntılı çalışmaların yapılması, kat yüksekliğinin artırılması dolayısıyla (b) bendinde belirtilen çekme mesafelerinin sağlanması ve Yönetmeliğin 26. Maddesinin 3. Fıkrasının (c) bendine göre kaldırılan resmi kurum alanına ilişkin düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılması gerektiğinin belirtildiği,



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:59

17. ASKİ Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 03.06.2025 tarihli ve 133950 sayılı yazısında; bahse konu alanda İdareye ait içme suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu hatları bulunduğu, hatlara zarar verilmemesi ve İdare sorumluluğunda olan başka bir yapıya rastlanması durumunda bilgi verilmesi gerektiği belirtilerek kazı çalışması halinde İdare personeli ile koordineli çalışılması gerektiğinin vurgulandığı,
18. Aydın Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2025 tarihli ve 261720 sayılı yazısında; "Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi inşaata başlanılamaz" hükmünün plan notlarına eklenmesi gerektiği belirtilerek parselde Denizli Bulvarından araç giriş-çıkışı yapılmaması gerektiğinin vurgulandığı,
19. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 29.05.2025 tarihli ve 121114 sayılı yazısında, yola cepheli 4m x 12m = 48 m² ebatlarında 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerektiğinin belirtildiği ve 08.07.2025 tarihli ve 126245 sayılı nihai görüşünde plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığının ifade edildiği, tespit edilmiştir.

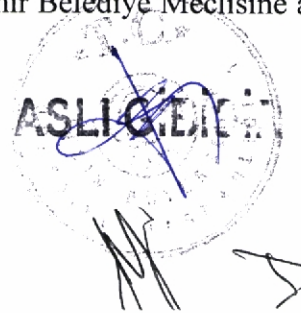
İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parselde kayıtlı ve Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü) imarlı taşınmazın E: 4.00, Yençok: 42.50m (14 Kat) koşullu Ticaret-Konut (TICK) Alanı olarak yeniden düzenlenmesi ve kuzeydoğu köşesinde Trafo Alanı belirlenmesi amaçlı UİP-091120327 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hakkında 3194 sayılı Kanunun 8/b ve 5216 sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca karar alınmak üzere yazımız ve ekli dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim, denilmektedir.

03.02.2026 tarih 308401 sayılı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazısı 12.02.2026 tarihli Meclis toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü: İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 832 ada 8 parselde kayıtlı yaklaşık 9.291,00 m² yüzölçümüne sahip ve Yönetim Merkezleri (Tarım İl Müdürlüğü) imarlı taşınmazın E: 4.00, Yençok: 42.50m (14 Kat) koşullu Ticaret-Konut (TICK) Alanı olarak yeniden düzenlenmesi ve kuzeydoğu köşesinde Trafo Alanı belirlenmesi amaçlı UİP-091120327 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 06.01.2026 tarihli ve 12 sayılı Efeler Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunarak Efeler Belediye Başkanlığı'nın 14.01.2026 tarihli ve 88484 sayılı yazısı ile değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediyesine sunulmuş, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından komisyonumuza havale olunarak incelenmiştir.

UİP-091120327 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu raporumuz hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine arz ederiz.



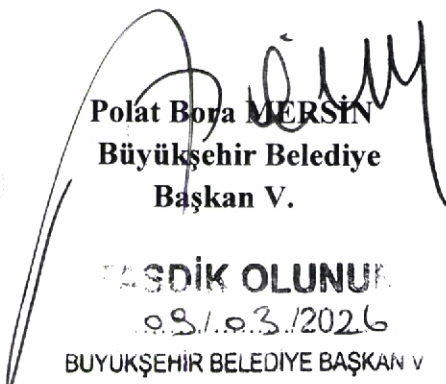
T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.03.2026

Karar No:59

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu 09.03.2026 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 832 ada 8 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.


Polat Bora MERSİN
Büyükşehir Belediye
Başkan V.

RESDİK OLUNUR

09.03.2026

BUYUKSEHIR BELEDIYE BASKAN V

Derya OKTAY
Katip Üye



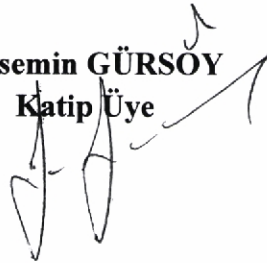
Gülsüm TEKEOĞLU
Katip Üye



Ayşe ÖZDEMİR
Katip Üye



Yasemin GÜRSOY
Katip Üye



Hicran İZMİT
Katip Üye



