

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ
MEŞRUTİYET MAHALLESİ
6414 ADA 7 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Efeler Belediye Meclisinin
Tarih ve
uygun görülmüştür.

06.01.2026

15

Sayıli Kararı İle

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
Tarih ve Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN:
41P-031120294

ARALIK 2025



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD ŞTİ.

Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 Efeler/AYDIN

Tel&Faks:0.256.214 41 95 www.epam.com.tr

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, MEŞRUTİYET MAH., 6414 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU:**

1- PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, tapunun 6414 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı 1535.75m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz meri Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunlukta (850-1500 ki/ha) Konut Alanı kullanımında kalmaktadır.

Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları kuzey doğu ve kuzey batı cephelerinden 6m güneydoğu cephesinden 10m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS=0.40 KAKS= 2.00; h=serbest olarak belirlenmiştir.

Ancak, **3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde (14/2/2020-7221/6 md.)** *Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri **yençok=serbest olarak belirlenemez.** ...mer'i imar planlarında **yençok=serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir,** şeklinde olduğundan söz konusu parselde Konut Alanında yüksekliğin belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.*



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

2- FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Efeler ilçesi için Geoteknik Mühendislik Hizmetleri firması tarafından hazırlanmıştır. Efeler ilçesine ait jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.02.2019 tarihinde; Çevre, Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporlarda belirtilen koşullara planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Planlama alanında yerleşime uygunluk durumu Önemli Alanlar kategorisinde değerlendirilmiş ve mevcut tehlike faktörlerine dayalı olarak **Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma-Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5.1)** simgesiyle rapor eki paftalara işlenmiştir.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları: Planlama alanının güneyinden geçen Büyük Menderes Nehri planlama alanının yaklaşık 8 km güneyinde yer almaktadır. DSİ'ye ait herhangi bir proje sahasında kalmamakta ve herhangi bir taşkın problemi bulunmamaktadır.

c-İklim: Aydın İli'nde Akdeniz ılıman iklimi hakimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596.8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve aralık ayında 117.8mm'ye (max.) ulaşabilmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem % 63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür. Aydın'da rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

3- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.: 16.12.2025 tarih ve E.154164 sayılı yazısında; yapılan incelemede söz konusu planlama alanında TEDAŞ'a ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiş olup, bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması gerektiği plan notlarına eklenmesi belirtilmiştir. Ayrıca plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

AYDIN BŞB, ASKİ Genel Müdürlüğü: 11.12.2025 tarih ve E-155303 sayılı yazısında; söz konusu alanda 2302 sokak ve 2347 sokak Anadolu Bulvarı üzerinde kanalizasyon hattı ve içme suyu hattının bulunduğunu, proje çalışması sırasında idare sorumluluğunda bulunan belirtilmiş ya da belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdareye bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerektiği,

Söz konusu projelendirme sonrasında oluşabilecek atık suların bertarafı ASKİ Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerektiği, planlama sonrası yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerektiği,

Belirtilen hususlar doğrultusunda plan yapılması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesinin uygun görüldüğü bildirilmiştir.

AYDIN BŞB, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı: 12.12.2025 tarih ve E-297963 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın yapı yaklaşma mesafeleri ve emsal değeri korunarak yapı yüksekliğinin arttırılmadığı, aksine serbest olan yapı yüksekliği sınırlandırıldığı için teknik olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde tanımlanan karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık değerinin sağlanması zorunluluğunun bulunmadığı, Ancak deprem riski göz önüne alındığında önerilen yapı yüksekliği ile ilgili mevcut yapı yaklaşma mesafelerinin dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.

AYDIN BŞB, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı: 03.12.2025 tarih ve E-296028 sayılı yazısında; bahse konu parselin doğusundaki Anadolu Bulvarı Daire Başkanlığı sorumluluğunda bulunduğu,

Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

AYDIN BŞB, Ulaşım Dairesi Başkanlığı: 03.12.2025 tarih ve E-295975 sayılı yazısında; yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması gerektiği. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi inşaata başlatılamaz hükmünün plan notlarında yer alması gerektiği, belirtilen hususlara uyulması kaydıyla bahse konu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü: 09.12.2025 tarih ve E-29140193-754-85044 sayılı yazısında; söz konusu parselin çevresinde 29,70m 36,30m ve 44,40m yüksekliğe sahip mevcut ruhsatlı yapıların yer aldığı,

Plan değişikliği için ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak olan görüşler doğrultusunda hazırlanacak olan plan değişikliği dosyasının Belediyeye sunulması durumunda Belediye Meclisince değerlendirileceği bildirilmiştir.

AYDIN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ: 12.12.2025 tarih ve E-7678147 sayılı yazısında; talebe konu parselde ilişkin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında arkeolojik sit olarak tescil edildiğine, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiğine ya da aynı kanun kapsamında tescilli yapı koruma alanı içerisinde bulunduğuna ilişkin herhangi bir arşiv kaydına rastlanılmadığı,

Müdürlük arşiv kayıtlarında yapılan incelemede taşınmazın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca korunması gerekli herhangi bir kültür varlığı tespit edilmediği, taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanun'un 4. Maddesi gereği talebe konu taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına veya izine rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirine haber verilmesi gerektiği, bildirilmiştir.

AYDIN VALİLİĞİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü: 15.12.2025 tarih ve E-14345245 sayılı yazısında; değişikliğe konu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kaldığı görülmüş olup,

Çevre Düzeni Planının 4.4, 7.2, 7.18 hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi hükümleri dikkate alınması gerektiği,

Söz konu alanın konum bilgilerinin Bakanlık Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması sonucunda, bahse konu alanların herhangi bir doğal sit alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir tabiat varlığı içermediğinin görüldüğü, ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda kültür varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerektiği,

İmar planı değişikliğinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri kapsamında, mer'î mevzuat uygun, Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Ek Maddesine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

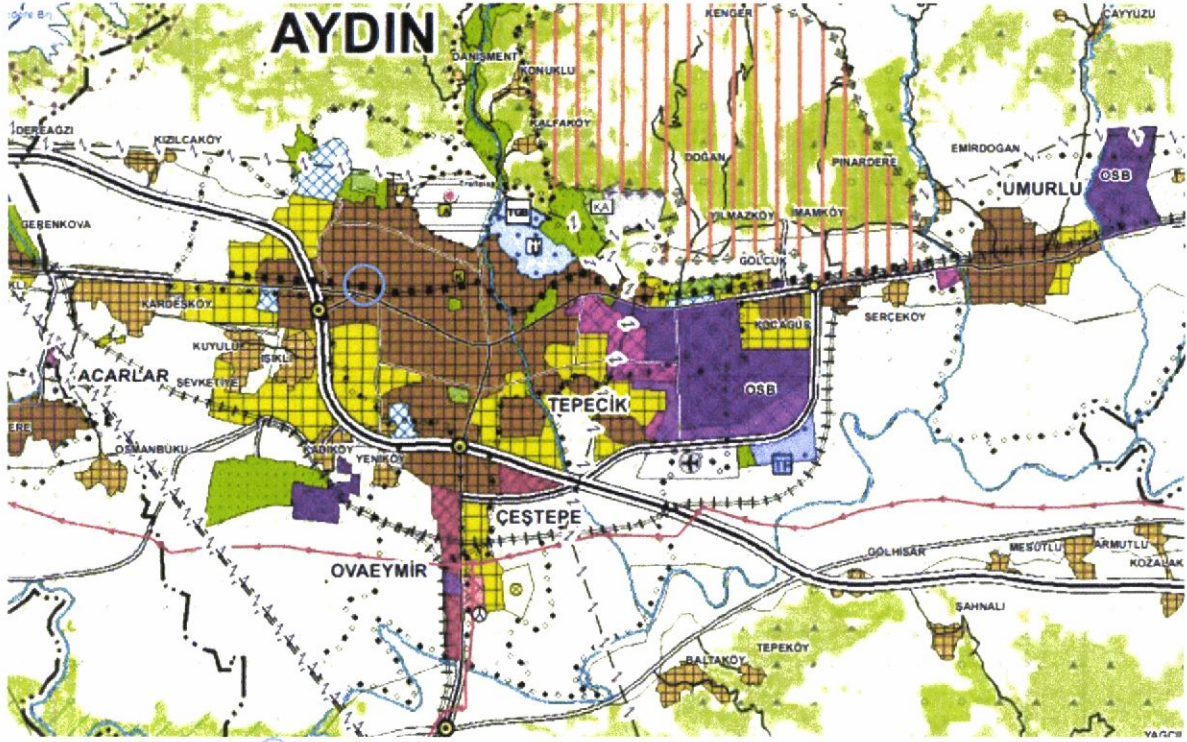
ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A.Ş.: 11.12.2025 tarih ve 20025.2100.01 sayılı yazısında; söz konusu alanda İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

AYDIN KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ: 12.12.2025 tarih ve E-13416472-502.99-415918 sayılı yazısında; Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiş olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar planı değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi,

belirlenmiş olan rezerv yapı alanlarına ilişkin bilgilerin ise Başkanlıkta bulunması sebebiyle bahse konu talebin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerektiği bildirilmiştir.

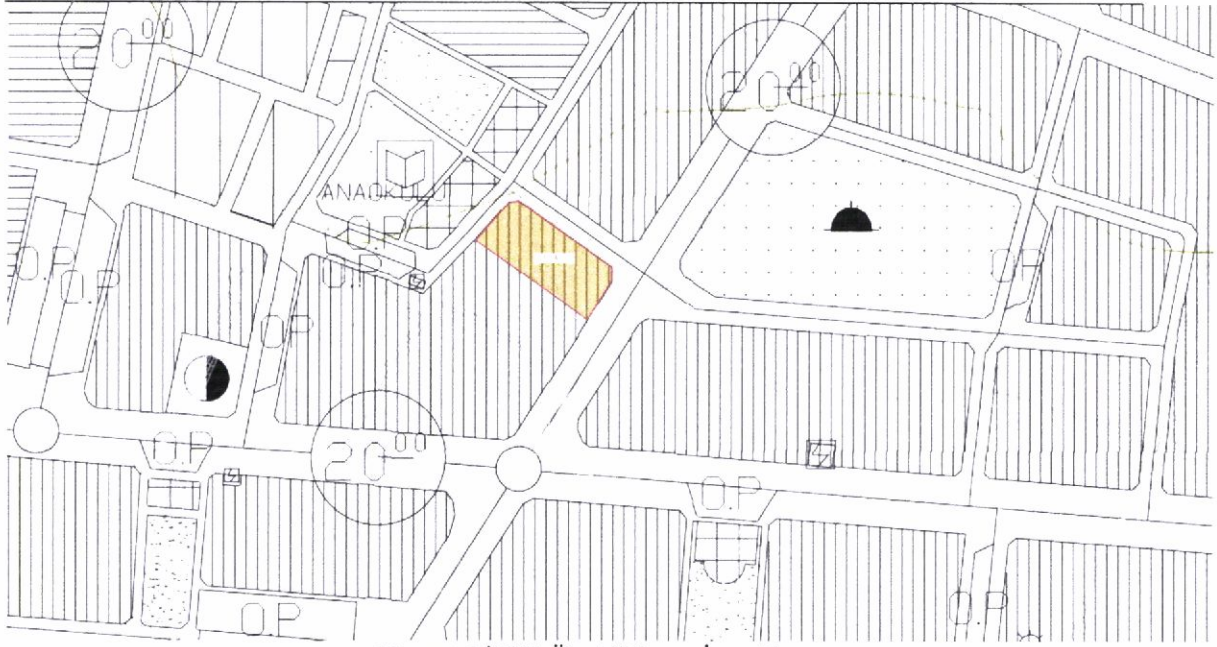
4- PLANLAMA KARARLARI

4-1 Üst Ölçekli Plan Kararları: Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı Aydın M-19 paftasında “Kentsel Yerleşik Alan” arazi kullanımında yer almaktadır.



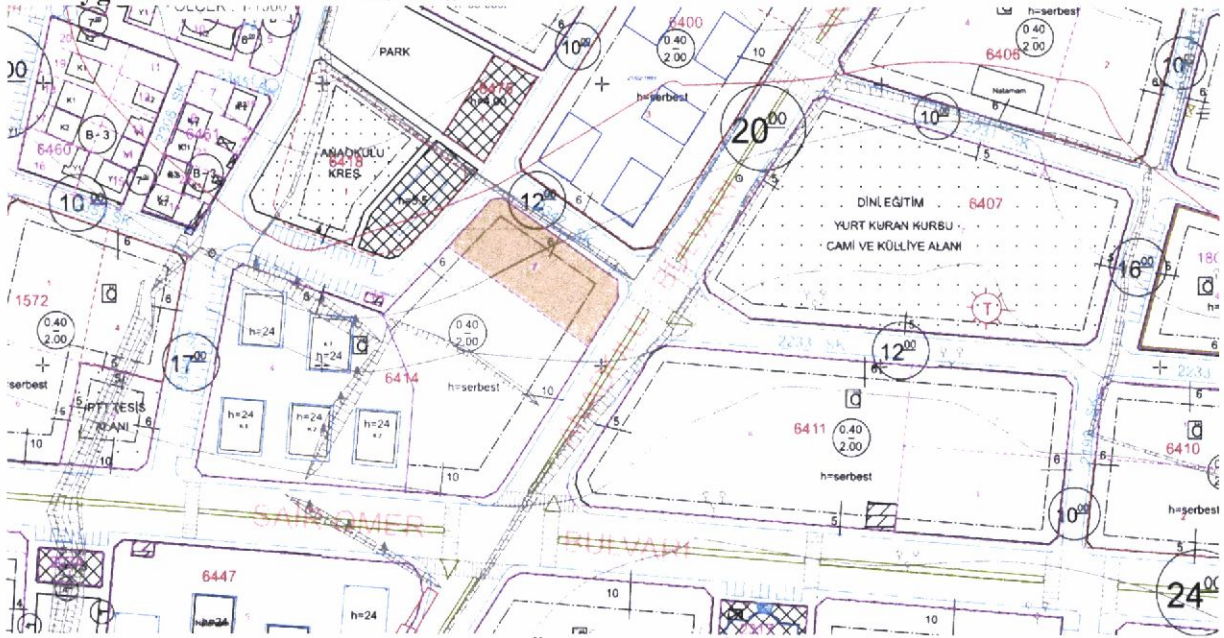
4-2 Nazım İmar Planı Kararları:

Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi'nde tapunun 6414 ada 7 parsel numarasında kayıtlı 1535,75m² yüzölçümlü arsa Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında **Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı** kullanımında kalmaktadır.



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4-3 Uygulama İmar Planı Kararları:



Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi'nde tapunun 6414 ada 7 parsel numarasında kayıtlı arsa vasıflı arazi mevcut Uygulama İmar Planında Yerleşik Konut Alanı arazi kullanımında kalmaktadır.

Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşullarına göre 1535,75m² yüzölçümlü arsada Yapılaşma koşulları kuzey doğu ve kuzey batı cephelerinden 6m güneydoğu cephesinden 10m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS=0.40 KAKS= 2.00; h=serbest olarak belirlenmiştir.

Toplam İnşaat Alanı: 1535,75 m² x 2.00 = 3071,50m²'dir.

5- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi'nde tapunun 1464 ada 7 parsel numarasında kayıtlı mevcut Uygulama İmar Planında Yerleşik Konut Alanı kullanımında kalan arazinin mevcut yapılaşma koşulları TAKS=0.40 KAKS= 2.00; h=serbest şeklindedir

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde (14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri **yençok=serbest olarak belirlenemez**. ...mer'i imar planlarında **yençok=serbest olarak belirlenmiş yükseklikler**; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir, şeklindedir. Bu sebeple Efeler Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü söz konusu parselde imar durumu verememiş, yapı yüksekliğinin belirleneceği İmar Planı Değişikliği yapılması gerektiğini bildirmiştir. Söz konusu parselin yapılaşabilmesi için yükseklik değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu sebeple uygulama imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Önerilen Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenen yapılaşma koşulları sonucunda TAKS/KAKS değeri ve yapı yaklaşma sınırı değiştirilmemiş olup, yalnızca h=serbest olan yapı yüksekliğine sınır getirilmiştir.

5.1- Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları:



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi'nde tapunun 6414 ada 7 parsel numarasında kayıtlı 1535,75m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yerleşik Konut Alanı arazi kullanımında olup, yapılaşma koşullarında h=serbest olan yapı yüksekliğine sınır getirilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile söz konusu parselin kullanım fonksiyonu, yapı yaklaşma mesafeleri ve emsal değeri korunmuştur.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde (14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri **yençok=serbest olarak belirlenemez**. ...mer'i imar planlarında **yençok=serbest olarak belirlenmiş yükseklikler**; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir, olması sebebiyle yalnızca yapı yüksekliğine sınırlama getirilmiştir.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde yapı yaklaşma sınırları kuzey doğu ve kuzey batı cephelerinden 6m güneydoğu cephesinden 10m yapı yaklaşma mesafesine sahip TAKS=0.40 KAKS= 2.00; Yençok=33.00 (11 Kat) olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği sonucunda fonksiyon değişikliği söz konusu olmayıp, parselin daha iyi yapılaşabilmesi amaçlanmıştır.

$$\begin{aligned}\text{Toplam İnşaat Alanı} &= \text{Parsel Alanı} \times \text{KAKS} \\ &= 1535,75\text{m}^2 \times 2.00 \\ &= 3071,50\text{m}^2\end{aligned}$$

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda inşaat alanında artış söz konusu değildir. Planın, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin (b) bendine uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır.

6- PLAN NOTLARI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYULACAK OLUP, PLANLAMA SONRASI YAPILACAK PROJELERİN TİCARİ AMAÇLI OLMASI DURUMUNDA, KANALİZASYONA BAĞLANMADAN ÖNCE ATIK SU MİKTARINI KARŞILAYACAK ÖLÇÜLERDE YAĞ TUTUCU VE IZGARA KOYULACAKTIR.
- GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHI İNŞAATA BAŞLANILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA, OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİ ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE KORUNACAKTIR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- KONUT ALANINDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA HERHANGİ BİR BULUNTU VE BULGUYA RASTLANILMAMIŞTIR. TAŞINMAZDA YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARINI SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE HABER VERİLECEKTİR.
- 18.02.2019 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN EFELER İLÇESİ, NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİNE ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN:
 - TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİN PROFİLİNDEKİ BİRİMLERİN NEDEN OLABİLECEĞİ TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE GEREKMEŞİ HALİNDE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ UYGULANMALIDIR.
 - İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İKSA VE İSTİNAT YAPILARI İLE ŞEVLER DESTEKLENMELİDİR.
 - YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YER ALTI SULARI DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANARAK ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
 - SİĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERDE AYRINTILI İNCELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
 - ALÜVYAL YELPAZE VE ALÜVYON BİRİMİ BU BÖLGEDE İNCE TANE AĞIRLIKLI OLUP SIVILAŞMA BEKLENMEMEKLE BİRLİKTE, ALÜVYAL YELPAZENİN GÜNEY KESİMLERİNDE YERALTI SUYU İLK 10 M İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN, BİRİM YANAL

VE DÜŞEY YÖNDE LİTOLOJİK OLARAK DEĞİŞKENLİK GÖSTERDİĞİNDEN ZEMİN-
TEMEL ETÜTLERİNDE SIVILAŞMA PROBLEMİ İRDELENMELİ VE GEREKMESİ
HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

- YAPILACAK DERİN KAZILARDA BİNA, YAPI, PARSEL, MÜHENDİSLİK YAPILARI İLE KENDİ PARSEL GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN KURU DERELER VE MEVSİMSEL AKIŞ HALİNDEKİ DERELER İÇİN TAŞKIN VE SELLENME YÖNÜNDEN MUTLAKA GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜ ALINMALI VE PLANLAMA BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILMALIDIR.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ, GEREKMESİ HALİNDE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

SONUÇLARA UYULACAKTIR.

9. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA EFELER UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7- SONUÇ

Aydın İli, Efeler İlçesi, Meşrutiyet Mahallesiinde tapunun 6414 ada 7 parsel numarasında kayıtlı 1535,75m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yerleşik Konut Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. Söz konusu arazi için **Yerleşik Konut Alanı** amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Önerilen Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda söz konusu parselin kullanım fonksiyonu aynı kalıp, parselin yalnızca Yapı Yüksekliği Yençok=33.00m (11 Kat) olarak düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği sonucunda fonksiyon değişikliği söz konusu olmayıp, parselin daha iyi yapılaşabilmesi 3194 sayılı İmar Kanuna uygun hale gelmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliği sonucunda Toplam İnşaat Alanında herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda, onaylı hâlihazır haritalar üzerine hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Mer’i mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi b) fıkrası gereği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ve Plan Notlarında belirtilmeyen konular için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı