

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

CUMHURİYET MAHALLESİ, 1955 SOKAK, NO:1
KAT:3 DAİRE:10
EFELER/AYDIN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.04.2024
Tarih ve 7.6..... Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: 41P 09.10.38966

AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
624 ADA 13 VE 16 PARSELLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMSAL NİTELİĞİ

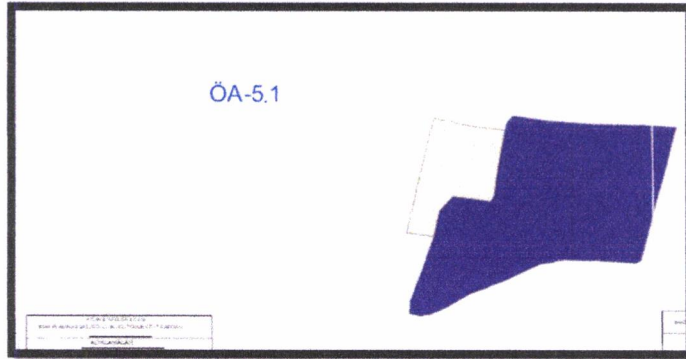
Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi Kiremit Alanı Mevkii sınırları içerisinde bulunan, 22576m² alan büyüklüğüne sahip 624 ada 13 parsel ve 5060 m² alan büyüklüğüne sahip 624 ada 16 parseli kapsayan alandır. Planlama alanı Aydın merkezin güney doğusunda, Çevre bulvarı ile Mevlâna caddesinin kesiştiği alanda yer alır.



Şekil 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

1.2. JEOLojİK- JEOTEKNİK DURUM

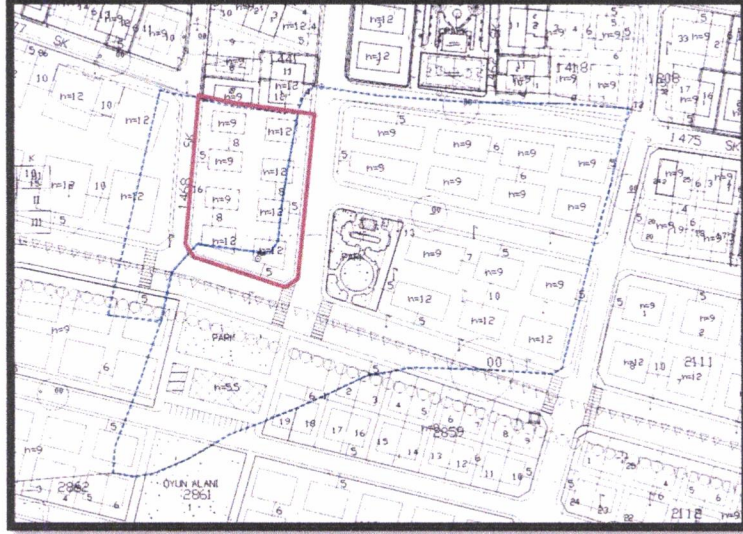
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **18.02.2019** tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önlemlili Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 2: Önlemlili Alan ve Sınırı

c. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi Kiremit Alanı Mevkii, 624 ada 13 ve 16 parseller için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3 katlı ve 4 katlı kitlelerin bulunduğu “Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

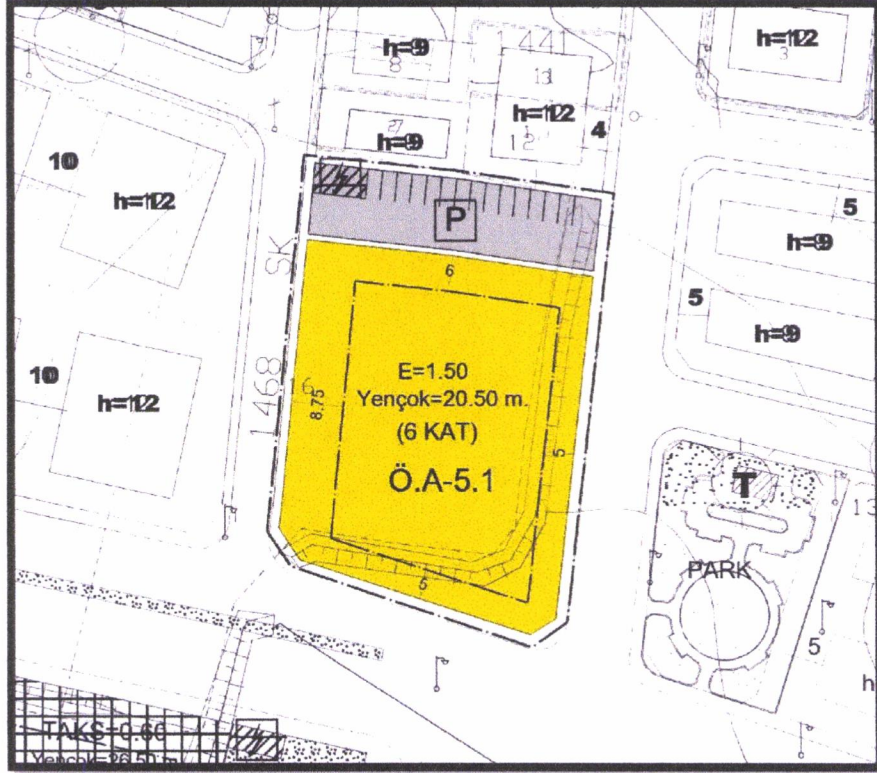
Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi Kiremit Alanı Mevkii, 624 ada 13 ve 16 parseller için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Konut Alanı” kullanım kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3 katlı ve 4 katlı kitlelerin bulunduğu “Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yoğunluk artışı korunarak yüksekliğin artırılması amacıyla plan değişikliği işlemleri yapılmak istenilmektedir. Çevre yapılaşmalara uygun olarak yapı yüksekliğinin artırılması dikey ağırlıklı yapılaşmaya olanak sağlanmış ve böylece planlama alanındaki kamusal kullanıma yönelik otopark alanlarının artırılması ile çevre yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir. Mevcut planda hesaplanan 4112.942 m² inşaat alanı öneri planda korunmuştur.

Mevcut 1/1000 ölçekli Efeler Uygulama İmar Planında çevre yapılaşmalara uygun olarak yapı, nüfus yoğunluğunu ve kullanım kararını değiştirmeden $Yen\check{c}ok=20,50$ m $E=1.50$ olan “Gelişme Konut Alanı”, “Genel Otopark” ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanında yapı yaklaşma mesafeleri mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 26. Maddesinde bulunan K mesafesi formülü kullanılarak oluşturulmuştur. Batı yönünden 8.75 metre, kuzey yönünden 6 metre diğer yönlerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Tablo.2 Arazi Kullanım Tablosu

MEVCUT	M2	ÖNERİ	M2
KONUT	3423.056	KONUT	2741.584
OTOPARK	0	OTOPARK	534.949
TRAFO	0	TRAFO	45.17
YOL	360.786	YOL	462.139
TOPLAM	3783.842	TOPLAM	3783.842



Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri imar planı değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Yavuz SENYILDIZ

Şehir Plancısı

Oda Sicil No:5742

Memnune BAĞCIYAN

Şehir Plancısı

6883 Sk. No:1 Çiğdemliye - 06060 Çankaya/ANKARA

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

ASKİ GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı : E-56508284-622:02-49198
Konu : Efeler, Cumhuriyet Mah.
624 Ada 13, 15, 16, 86 Parsel İmar Planlaması

18.08.2022

Sayın
Mnk Kaya İnşaat San. Tic. Ltd. ŞİRKETİNE
Adnan Menderes Mah. Enver Paşa Bulv. No:33D/28
Tel:0554 407 2046 Efeler/AYDIN

İlgi : 03.08.2022 tarihli ve sayılı yazınız

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi tapunun 624 ada 13, 15, 16 Efeler Belediyesine ait 86 parseller mevcut uygulama imar planında 3 katlı ve 4 katlı kitlelerden oluşmaktadır. Söz konusu parsellerde yoğunluk artışı yapılmaksızın, Yençok=26,50m. olarak imar plan değişikliği yapılmak istendiği belirtilerek kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu alanda içme suyu ve kanalizasyon hattımız geçmektedir hatların ve sanat yapılarının korunması gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması şartıyla, söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Planlama ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Cengiz SUNE
Emlak ve İstimlak Daire Bşk.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6mHusd-BG71b9-Cd8qPE-nTKN08-7UmGqYYQ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icerisleri-belediye-ebys>

Güzelhisar Mah., İstiklal Cad. No:4, Efeler/Aydın
Telefon No: 4447009 Dahili: 3060 - 3059 Faks No: (256)215 24 09
e-Posta: emlak@aydinaski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.aydinaski.gov.tr/>
Kep Adresi: aydinsuvekanalizasyon@hs01.kep.tr

Bilgi için: Tuba GÖKÇE
Mühendis
Telefon No:3107



ÇEVRE GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-92276497-622.02-4307695

11.08.2022

Konu : Efeler, Cumhuriyet Mah., 624 ada 13, 15,
16 ve 86 parseller

MNK KAYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
(Adnan Menderes Mah., Enver Paşa Blv. No:33 D:28 Efeler/AYDIN)

İlgi : 04.08.2022 tarihli ve 96 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleriyle Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624 ada 13, 15, 16 ve 86 parsellerde plan değişikliği yapılacağı belirtilerek konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624 ada 13, 15, 16 ve 86 parsellerin konum bilgilerinin Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması neticesinde, bahse konu alanların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür.

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 Müdürlüğünün görüşüne başvurulması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alan 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

İmar Planı Değişikliği tanım ve uygulama usulleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Ek Maddesinde ve 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde açıklanmakta olup planlama sürecinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikleri; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'na ve mer'i mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Taha AL
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 35C4D251-5B56-4DD2-AC9E-EFDB74315482

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Zeybek Mah. İsmet Sezgin Bul. No:20 09020 Efeler/AYDIN

Telefon:0 256 219 57 70 Faks: 0 256 219 57 69

e-posta: aydin@csb.gov.tr

kep: aydin@csb.gov.tr kep: aydin@csb.gov.tr

Bilgi için: Soner MEŞE
Şehir Plancısı



ENERYA GÖRÜŞÜ



Tarih : 11.08.2022

Sayı : 22210002002011

Konu : Kurum Görüşü Hk.

İlgi : 03.08.2022 tarih ve 2022/96 sayılı yazınız

SAYIN YILDIZGRUP PLANLAMA

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624 ada 13, 15, 16 ve 86 parsellerde yoğunluk artışı yapılmaksızın, Yençok=25.50 m. olarak imar değişikliği yapılacağını bildirmektesiniz.

Tarafımıza ilettiğiniz olduğunuz proje incelenmiş olup, Ek 1'de belirtilen hatlarımızın korunarak projeye devam edilmesi gerekmektedir.

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

ENERYAA AYDIN GAZ DAĞI

Osman ERSÖZ
İl Müdürü

Cabbar TUNÇ
Satış Yöneticisi

EK 1. Uydu Görüntüsü (1 Adet)

M.K.

ENBGA Antiknackz DAC 500 A.s.
 Merkez: İspanyol Mah. Yeşilova Sok. Kat: 4 Katman: İstanbul
 T: 044 8 429 1 190 276 663 3 01
 Mersis No: 015080754500016

Telefon: 603 941 0000 / Mercurius Mobil: 0899 710 0100 / 0899 710 0101
Faks: 603 941 0001 / 0899 710 0102 / 0899 710 0103
Mercurius No. 021 6592 7657 / 021 6592 7658
www.mercurius.co.id

ANILATSI

UKOME GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-97314354-622.02-111258
Konu : Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624
Ada, 13, 15, 16, 86 Parseller

08.08.2022

Sayın Yavuz ŞENYILDIZ
Adnan Menderes Mah., Enver Paşa Bul., No:33 D/28 Efeler / AYDIN

İlgi : 03.08.2022 tarihli ve 96 sayılı yazınız

İlimiz, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624 Ada, 13, 15, 16, 86 Parseller mevcut uyguma planında 3 katlı ve 4 katlı kitlelerden oluştuğu, söz konusu parsellerde yoğunluk artışı yapılmaksızın Yençok=26,50m olarak imar planında değişikliği yapılabilmesi için görüş talep edilmektedir.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624 Ada, 13, 15, 16, 86 Parseller yoğunluk artışı yapılmaksızın Yençok=26,50m olarak düzenlenmesi amaçlı imar planında değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah MEMİŞ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: r6AKEN-XP/em1-aXcYfn-CHwR1R-FSQTYeV9 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

Güzelhisar Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Devrim ÖZER
Memur
Telefon No:



FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI KURUM GÖRÜŞÜ



T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-52131012-622.02-174342
Konu : EFELER İLÇESİ CUMHURİYET MAH.
624 ADA 13 VE 16 PARSELLER HK.

25.09.2023

Sayın Nuri KAYA
Adnan Menderes Mahallesi, Enver Paşa Bulvarı, No:33 D:28 Efeler/Aydın

İlgi : 18.09.2023 tarihli ve 351 sayılı yazınız

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 624 ada 13 ve 14 parsellerde yoğunluk artışı yapılmaksızın kat yüksekliğinin artırılması amacıyla imar plan değişikliği yapılmasına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu parseller cephesinde buluna Köroğlu Caddesi, Daire Başkanlığımız sorumluluğundadır. Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki caddeye ait çekme mesafeleri, kaldırım ve tretuvar kotları korunarak, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Sinan YAMEN
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkanı v.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 80Gx6u-hp6jF+-DA01V5-/NzNR-P9dRQ1tG Doğrulama Linki: <http://www.nedim.gov.tr/izleni-belediyec-bis>

Güzeltirmiş Mah. İstiklal Cad. No:4 Efeler / Aydın
Telefon No: 4444009 Faks No:
e-Posta: info@aydin.bel.tr İnternet Adresi: <https://aydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinbelediye@is01.kep.tr

Bilgi için: Hayrullah Murat ERDOĞMUŞ
Mimar
Telefon No



AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞÜ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-52623597-165.02.04-4250681
Konu : 09.00.2291 Aydın İli, Efeler İlçesi,
Cumhuriyet Mahallesi, 624 ada, 13 ve 16
parsellerde yapılacak plan değişikliği hk.

29.09.2023

Sayın Nuri KAYA
ADNAN MENDERES MAHALLESİ ENVER PAŞA BULVARI NO:33 D/28 EFELER / AYDIN

İlgi : Nuri KAYA'nın 08.09.2023 tarihli başvurusu.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan, tapunun 624 ada, 13 ve 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların mevcut uygulama imar planında 3 ve 4 katlı kitleler olduğu, yoğunluk artışı yapılmaksızın kat yüksekliğinin artırılması amacıyla imar plan değişikliği yapılmasına yönelik kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı ve eki belgeler incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan, tapunun 624 ada, 13 ve 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilliolmadığı anlaşılmıştır.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan, tapunun 624 ada, 13 ve 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlarda yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazları kapsayan alanda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömer KALIN
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 557C6CFB-55DC-4478-9498-1C721B63EDFF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-ebys>
Veyis Paşa Köprüsü Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi No: 3
Telefon No: (256) 213 77 37 Fax No: (256) 213 45 11
E-Posta: aydin@kitb.gov.tr
İnternet Adresi: www.kultur.gov.tr

Bilgi için: Feride Raziye
KARABULUT
Şehir Plancısı
Telefon No: (256) 213 77 37-124

