

AYDIN İLİ,EFELER İLÇESİ, IŞIKLI MAHALLESİ 817 VE 1550 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU ÖLÇEK:1/1000

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025
Tarih ve 282 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: U.P.-0311094/11.....

Gülcüoğlu Planlama LTD. ŞTİ.
Güzelhisar Mah. Yedieylül Cad. Kulay Apt. Sitesi
No:75/D Efeler/AYDIN
gulcuoglumelis@gmail.com
Tel.: 0 554 287 39 52

**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ IŞIKLI MAHALLESİ 817 VE 1550 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. TÜRKİYE’DE EĞİTİM POLİTİKALARI DURUMU	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	5
3.2 Planlama Alanına Ulaşım	6
3.3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
5. JEOLJİK YAPI.....	12
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	12
6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı.....	12
6.2. Mevcut Uygulama İmar Planı.....	13
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	13
7.1. Planlama Gerekçesi.....	13
7.2. Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Eğitim; bir kişinin bilgi, beceri, inanç ve davranışlarının geliştirilmesi sürecidir. Eğitim; okul veya öğretmenler aracılığıyla formal olarak verilirken, aynı zamanda hayat tecrübeleri ve sosyal çevre aracılığıyla da gerçekleşebilir. Eğitim, insanların hayatlarının her aşamasında devam eder ve hayatta kalmak için gerekli olan temel becerilerin yanı sıra, kişisel gelişim ve toplumsal yarar sağlamak için de önemlidir.

Eğitim, insanların hayatlarını daha verimli ve başarılı hale getirmelerine yardımcı olur. Eğitim, kişisel ve profesyonel gelişim için gerekli olan becerilerin kazanılmasına, bilginin artmasına ve daha iyi bir hayat için gereken değerlerin öğrenilmesine olanak tanır. Toplumun ve ekonominin gelişmesine katkıda bulunur. Ayrıca tüm bireylerin kapsayıcı ve nitelikli bir eğitime ve hayat boyu öğrenme imkânlarına erişimi sağlanarak düşünme, algılama ve problem çözme yeteneği gelişmiş, özgüven ve sorumluluk duygusu ile girişimcilik ve yenilikçilik özelliklerine sahip, paylaşıma ve iletişime açık, sanat ve estetik duyguları güçlü, teknoloji kullanımına yatkın, üretken ve mutlu birey yetiştirmek temel amaçtır.

Eğitim Alanı; okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları ifade eder. Örgün eğitim alanlarını aşağıdaki gibi sınıflandırabiliriz;

Anaokulu Alanı: Genellikle 4-6 yaşlarında bulunan ve daha ilköğrenim çağına erişmemiş olan çocukların her yönden gelişmelerini sağlayan, çoğu zaman içinde yuva bölümü de bulunan eğitim kurumudur.

İlkokul Alanı: İlköğrenim kurumlarından. İlkokullar yönetmeliğine göre, devlet tarafından veya devlet adına açılan ve yönetilen veya denetlenen resmi ve özel ilkokullar, mecburi öğrenim çağında bulunan kız ve erkek çocukların eğitimi ve öğretimini sağlayan ilköğrenim kurumlarıdır.

Ortaokul Alanı: İlkokulu başarıyla bitiren, zorunlu eğitim çağındaki kız ve erkek çocukların eğitim ve öğretimlerini sağlamak üzere açılan ve öğrenim süresi dört yıl olan 2. kademe eğitim kurumu.

Lise Alanı: Türk Eğitim Sistemine göre, sekiz yıllık ilkokul ve ortaokulu bitirmiş olan 14-18 yaşlarındaki öğrencileri, en az dört yıllık bir eğitimle yükseköğretime hazırlayan ortaöğretim kurumudur.

Yükseköğretim Tesis Alanı: Bilimsel özerkliğe ve kamu tüzel kişiliğine sahip, yüksek düzeyde eğitim, öğretim, bilimsel araştırma ve yayın yapan fakülte, enstitü, yüksekokul vb. kuruluş ve birimlerden oluşan öğretim kurumudur.

Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi'nde tapunun 817 ve 1550 parsellerinde kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı Aydın – İzmir Karayolunda, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü mevkinde yolun yaklaşık 1.7km güneyinde yer almaktadır. Söz konusu planlama alanı '**İlköğretim Alanı**'nda kalmakta olup, **yapılaşma koşullarını belirlemek, fonksiyon ayırım çizgisini belirlemek ve imar hattını düzeltmek amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği** hazırlanmıştır.

2. TÜRKİYE’DE EĞİTİM POLİTİKALARI DURUMU

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 12. Kalkınma Planı (2024-2028) kapsamında eğitim ile ilgili amaç, hedefler ve politikalar belirlenmiştir. Ülkemizin eğitimle ilgili amacı “Tüm bireylerin kapsayıcılık ilkesi esasında nitelikli bir eğitime ve hayat boyu öğrenme imkânlarına eşit şartlarda erişimi sağlanarak akademik, sosyal ve mesleki becerilerinin uluslararası standartlara uygun bir şekilde geliştirilmesi, analitik düşünme, finansal okuryazarlık, işbirlikçi çalışma ve liderlik alanlarında yetkinlik sahibi olmalarının sağlanması, milli, manevi, ahlaki, insani ve toplumsal değerleri içselleştirmiş, ait olduğu aile ve topluma karşı sorumluluk sahibi olarak yetişmeleri temel amaçtır.” şeklinde ifade edilmiştir.

Belirlenen amaca istinaden oluşturulan politikalar; “Çocukların kaliteli, evrensel, ücretsiz ve okul öncesi eğitime erişimlerinde fırsat eşitliği sağlanacaktır. Okul öncesine erişimin artırılması için gerekli fiziki ve beşeri altyapı sağlanacaktır. Kaliteli okul öncesi eğitime erişimi kolaylaştırmak üzere ekonomik ve sosyal gelişmişlik düzeyleri dikkate alınarak öncelikli bölge ve ailelerin ihtiyaçları için farklı modeller üzerinde çalışmalar yürütülecektir. Okul öncesiyle ilgili kalite standartları belirlenecek, izleme ve değerlendirme sistemi geliştirilecektir. Çocukların ruhsal ve bedensel gelişimlerini gözeten, çocuk güvenliğini ve çocuğun iyi olma halini destekleyen eğitim ortamları sağlanacak, eğitim dışına çıkma ve okuldan kopma riski bulunan öğrencilere yönelik önleyici mekanizmalar oluşturulacaktır.” denilmektedir.

Ayrıca bunlara ek olarak: “Çocuğun iyi olma halini destekleyecek mekanizmalar ve standartlar oluşturularak okullar bu standartlar çerçevesinde izlenecektir. Okullarda bilim, kültür, sanat ve spor faaliyetleri ile sosyal etkinlikler artırılabilecektir. Okuldan kopma riski olan çocukların eğitim sistemi içerisinde kalmaları ve eğitim dışına çıkan çocukların yeniden eğitim sistemine döndürülmesi için öğrencilerin sosyal ve akademik becerilerini izleyen takip mekanizması oluşturulacak, bu takip mekanizması aracılığıyla riskleri önleyici tedbirler aile ve okul işbirliğiyle alınacaktır. Öğrenciler arasındaki başarı farkı ile okullar arasındaki nitelik farkı azaltılacak, tüm okullarda nitelikli ve kapsayıcı eğitim hizmet sunumu sağlanacak, bu amaçla insan kaynağının niteliği artırılacak ve eğitim sürecinin önemli bir parçası olan ailelerin bu kapsamda daha fazla katkı sağlamalarına yönelik eğitim faaliyetleri yaygınlaştırılacaktır. Okul bazlı performans değerlendirme sistemine geçilerek düşük seviyede gelişim gösteren okulların okul gelişim düşüklüğünün nedeni analiz edilerek gerekli önlemler alınacaktır. Uygulanan telafi edici ve destekleyici yetiştirme programları için etkin izleme ve değerlendirme sistemi kurulacak, bu programlar öğrenci ihtiyaçlarını dikkate alacak şekilde yeniden yapılandırılacaktır. Her öğrencinin akademik ve sosyal faaliyetlere ilişkin kaydının tutulduğu ve öğrenme sürecinin kademeler arasında izlenmesini sağlayan e-öğrenci dosyası oluşturulacaktır. Destekleme programlarına öğrenci yönlendirmeleri etkin hale getirilecek ve bu yönlendirmelerde öğrencilerin duygusal ve sosyal gelişim alanları dikkate alınacak, destekleme programlarının erken yaşlarda da uygulanması sağlanacaktır. Kaliteli eğitime erişimde fırsat eşitliği sağlanacaktır. Ölçme ve değerlendirmede bilgi ve iletişim teknolojileri aktif olarak kullanılacaktır. Ulusal izleme araştırmaları için mevzuat altyapısı oluşturulacaktır. Ölçme ve değerlendirmede bilgi ve iletişim teknolojileri aktif olarak kullanılacaktır. Ulusal izleme araştırmaları için mevzuat altyapısı oluşturulacaktır” şeklinde politikalar belirlenmiştir.

Tüm bu vizyon ve eğitim politikaları dikkate alınarak, planlama ilke ve esasları bütünselliğinde ve ilgili mevzuatlar kapsamında uygulama imar planı değişikliği ile planlama alanında yeniden imar planı ve kararları oluşturulmuştur.

**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ IŞIKLI MAHALLESİ 817 VE 1550 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

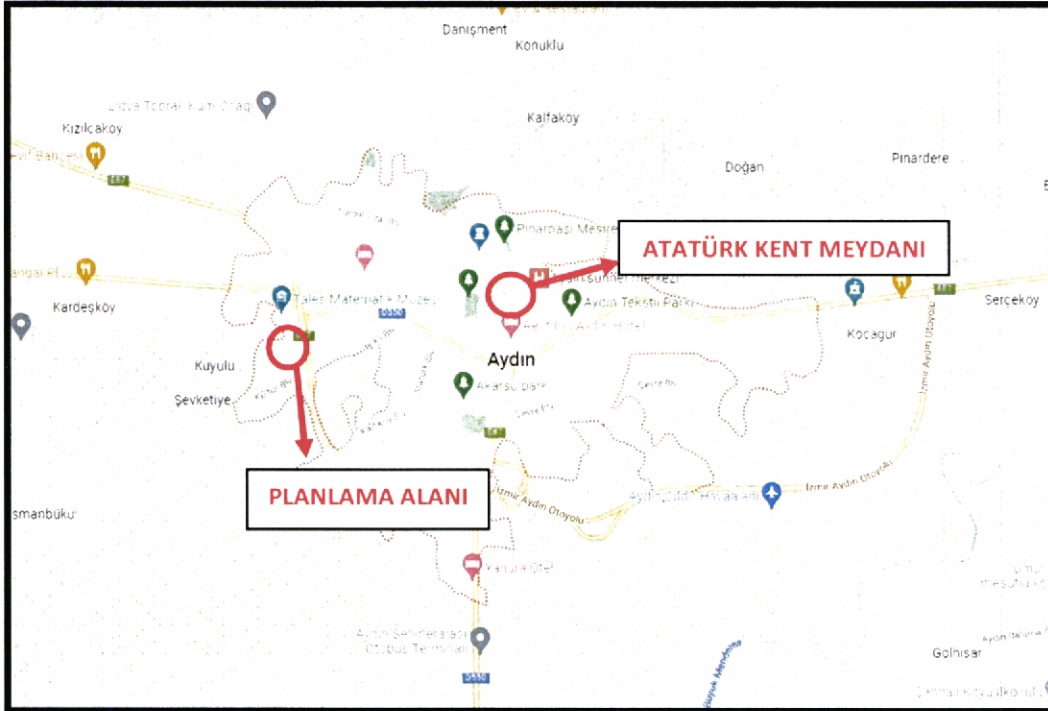
3.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım; doğusunda Kültür Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır. Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde **M19b16b3b ve M19b17a4a** hâlihazır harita paftaları içerisinde kalmaktadır.



Görsel 1: Aydın İli İlçe Haritası

Planlama alanı; Aydın Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi 817 ve 1550 parseli kapsayan, kent merkezinin batısında yer almaktadır. Atatürk Kent Meydanı şehir merkezi olarak referans alınırsa; kent merkezine kuş uçuşu 4,10km'dir.

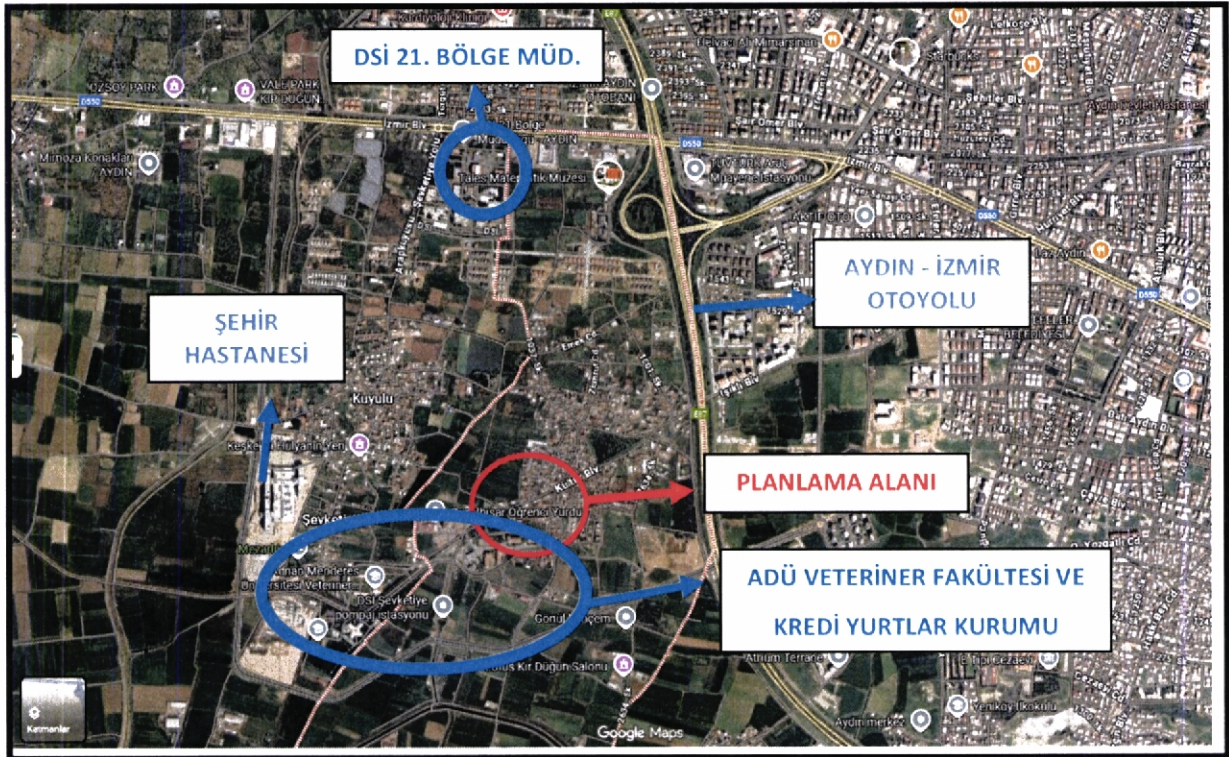


Görsel 2: Planlama Alanının Efeler İlçesindeki Konumu

3.2 Planlama Alanına Ulaşım

Planlama Alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi sınırları içerisindedir. Planlama alanı batısında Kuyulu Mahallesi, güneyinde Kadıköy Mahallesi bulunmaktadır. Aydın – İzmir Karayolunda, yapımı devam eden Şehir Hastanesinin yaklaşık 950m doğusunda yer almaktadır. Onanan Uygulama İmar Planı ile taşınmazların oluşturduğu yapı adasının kuzeyinde 15.00m, güney ve batısında 13.00m olmak üzere taşıt yolları bulunmaktadır. Konumu itibariyle; otoyol ile erişimini sağlayan Aydın – İzmir Karayolu bağlantısı planlama alanını erişim açısından güçlendirmekte, dolayısıyla planlama alanı ulaşım konusunda erişilebilir konumda olup, ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

Planlama alanı güçlü bir ulaşım ağı üzerindedir. Ulaşım ağının sağlamış olduğu mekânsal bağlantılar nedeniyle dönüşümün hızlı ve hareketli olacağı açıkça görülmektedir. Planlama alanı öğrencilerin eğitim alanı ihtiyacı, çevresinde bulunan hane ve bölgelerin erişimini destekleyen önemli bir potansiyele sahip olacaktır.



Görsel 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları ve Konumu

Planlama alanının alan kullanımını imar planında yeniden düzenleyerek alanın daha fonksiyonel, kullanılabilirliğinin artırılması ve maksimum fayda sağlanması amaçlanmıştır. Mahalle halkının çocukları eğitim alabilmesi için Kuyulu Mahallesinde bulunan okula taşınmalı eğitim yapılmaktadır.

3.3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Plan teklifine konu alanın tamamı okul alanı niteliğindedir. Taşınmazlar kamu mülkiyeti içerisinde kalmakta olup, Maliye Hazinesi mülkiyetidir. Plan teklifine konu alanlar Işıklı Mahallesi 817 ve 1550 parselleri kapsamaktadır.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA-PARSEL	MALİKİN ADI	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)
AYDIN-EFELER	IŞIKLI	817	KAMU MÜLKİYETİ	TAM	OKUL ALANI	5.948,00m ²
AYDIN-EFELER	IŞIKLI	1550	KAMU MÜLKİYETİ	TAM	OKUL ALANI	6.439,25m ²

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 7295948 sayılı yazısında;

" Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi içinde bulunan ve tapunun 817 ve 1550 parsel numarasında kayıtlı mülkiyeti Maliye Hazinesine ait taşınmazların, 2863 sayılı yasa kapsamında tescilli her hangi bir arkeolojik, kentsel sit sınırları içinde ve koruma alanında kalmadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı görülmüştür.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan yüzey incelemesinde, Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi içinde bulunan ve tapunun 817 ve 1550 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlarda 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı özelliği taşımadığı anlaşıldığından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak olası 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." şeklinde belirtilmiştir.

ADM Elektrik'in 139891 sayılı yazısında;" Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; 0 ada, 817 ve 1550 parselleri kapsayan alanda, E=2.00 ve Yençok=19.50 m yapılaşma koşullarına sahip ilköğretim ve Ortaokul Alanı amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmektedir.

Enerya'nın E.2100 sayılı yazısında;

" Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmiştir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-56508284-045.01-145213 sayılı yazısında; "Planlama yapılacak olan alanda İdaremize ait kanalizasyon hattı 817 parselde bulunmakta olup 1550 parsel de bulunmamaktadır. İçme suyu hattı bulunmaktadır. Bahse konu hatlar 6360 sayılı yasa öncesi imal edilmiş olup İdaremize devri gerçekleşmesi sebebi ile sayısal verisi bulunmamaktadır. Bahse konu hattın plan notlarına işlenmesi ve zarar verilmemesi gerekmektedir. Proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Proje çalışması sırasında idaremizin sorumluluğunda bulunan ve iş bu yazı ile belirtilmiş veya belirtilmemiş sanat yapıları bulunması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Söz konusu projelendirme sonrasında oluşabilecek atık suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması gerekmektedir. Planlama sonrası 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 ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir." şeklinde belirtilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı – Planlama Şube Müdürlüğü'nün E-70577119-045.03-282712 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise $E=0.40$, Yençok: 6.50m yapılaşma koşullu İlköğretim Tesis Alanı kullanımında kaldığı, yapılan düzenleme ile alanın $E=2.00$, Yençok=19.50m yapılaşma koşullu ortaokul ve ilkokul alanı olarak düzenlendiği görülmüştür. Yazı ekinde gönderilen plan değişikliğinde ilkokul ve ortaokul alanlarının imar hattı ile ayrıldığı, bu kullanımların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d uygulama imar planı gösterimlerine uygun şekilde planlanması gerektiği ve farklı nüfus gruplarına asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri Ek-2 tablosunda belirtilen asgari alan büyüklüklerine göre düzenlemenin yapılması, söz konusu plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanması gerekmektedir.

Ayrıca bahse konu 817 ve 1550 parsellerin kuzeyindeki Zeren Ertaş Caddesi Belediyemiz sorumluluğunda bulunmakta olup, yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden GEÇİŞ 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." şeklinde belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü – Milli Emlak Müdürlüğü’nün 13620295 sayılı yazısında; “ Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi 817 ve 1550 parsel nolu taşınmazlar hakkında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasında milli emlak mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün E-92276497-622.02-13576383 sayılı yazısında; “ 1 / 100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planında ilgi yazıda belirtilen Efeler ilçesi, Işıklı Mahallesi, 817 parsel “ Kentsel Yerleşik Alan ”, 1550 parsel “ Kentsel Yerleşik Alan ” ve “ Kentsel Gelişme Alanı ” lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının “Tanımlar” başlığı altında ;

“ Kentsel Yerleşme Alanları : Bu planla gösterilmiş / belirlenmiş kentsel yerleşik yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder. ”

Çevre Düzeni Planının “ Genel Hükümler ” başlığı altında ;

“ 7.2 Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir . ”

“ 7.15 Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir. ”

“ 7.18 Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. ” hükümleri yer almaktadır .

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “ İmar Planı değişiklikleri ” başlıklı 26. Maddesinde “(1) İmar planı değişikliği ; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar Planlarında sosyal ve Teknik altyapı alanlarının kaldırılması , küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için : a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet eki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişimi mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur... (5) İmar planında verilmiş olan

inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde :

- a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.
- b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın , kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1+ Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde ;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1= Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2=Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini,

ifade eder.

- c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır. ”

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır. Alanın 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.

Söz konusu alanda yapılması düşünülen imar planı değişikliğinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “ İmar Planı Değişiklikleri ” başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer’i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün E-13416472-502.99 -357607 sayılı yazısında; “ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 23.09.2025 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan ve rezerv yapı alanı içerisinde kalmadığı, ayrıca anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun ‘un 6. maddesinin 5. fıkrası; “ (5) Başkanlık ;

- a) Riskli alanlara ,rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

- b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
- c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşıma sağlamak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
- d) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya , arsa paylarını belirlemeye,
- e) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı hak tesis etmeye,
- f) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları ; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,
- g) Bu kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,
- h) Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya,
- i) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi halinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir. ... “ hükmü ve 6. fıkrası; “ Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir. ” hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığımızca yetki devri yapılmamış ise tasarruf yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan uygulamalarda anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 21. Bölge Müdürlüğü’nün E-64019405-622.02-6330996 sayılı yazısında; “ Yapılan inceleme neticesinde bahse konu alanın Kurumumuz tarafından işletmeye açılmış herhangi bir sulama sahasında kalmadığı, ancak talep konusu alana bitişik

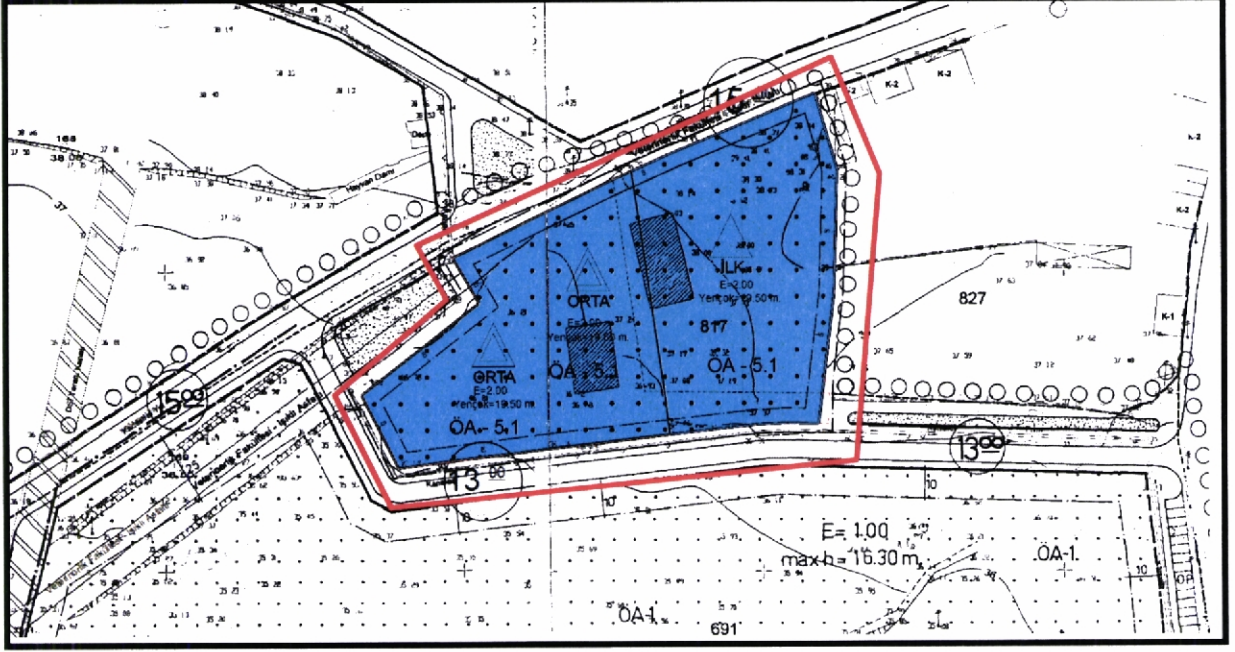
konumda Aydın Ovası Sulamasına ait ŞP2-Y1 Açık kanal geçtiği tespit edilmiştir. Yapılacak olan 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinde ŞP2-Y1 Açık kanalının işletme, bakım ve onarım faaliyetlerini aksatmaması adına en az 5 metre çekme mesafesi bırakılması ayrıca kanala doğrudan veya dolaylı olarak müdahale edilmemesi gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu parseller herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmamaktadır. İş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği , 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlar ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca ; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı

**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ IŞIKLI MAHALLESİ 817 VE 1550 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İlkokul Alanı ve Orta Okulu Alanı olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Aplikasyon krokisi doğrultusunda kadastral çizgi ile imar çizgisi uyumlu hale getirilerek ada-kenar çizgisi düzeltilmiştir.



Görsel 8: Öneri Uygulama İmar Planı (Ö:1/1000)

Hazırlanan uygulama imar planına göre;

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. FONKSİYON ÇİZGİSİ BULUNAN CEPHELERDE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
3. PLANLAMA ALANININ OTOYAK İHTİYACI PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANACAK OLUP; KARŞILANMAMASI DURUMUNDA İŞE YÜRÜRLÜKTE OLAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. YOL VE TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEÇİŞ YOLLARI YÖNÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ.
5. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİK ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
6. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
7. TAŞINMAZLARDA YAPILACAK OLASI HAFRİYAT ÇALIŞMALRI SIRASINDA HERHANGİ BİR TAŞINIR/TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VEYA PARÇASINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI KANUN'UN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
8. 18.02.2019 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
9. BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ IŞIKLI MAHALLESİ 817 VE 1550 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Alan Kullanımı	İlköğretim Alanı	İlkokul Alanı	Ortaokul Alanı	Toplam Eğitim Alanı	Emsal	Toplam İnşaat Alanı
Mevcut Alan (m ²)	12387.25m ²	- m ²	- m ²	12387.25m ²	0.40	4954.90 m ²
Öneri Alan (m ²)	- m ²	6045.25m ²	6095.48 m ²	12140.73 m ²	2.00	24281.46 m ²

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu

Aydın İli, Efeler İlçesi, Işıklı Mahallesi, 817 ve 1550 parsellerde kayıtlı taşınmazların İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi üzerine sırası ile doğu tarafında bulunan imar hattının düzeltilmesi, tüm cephelerden 5m yapı yaklaşma mesafesine sahip, E:2.00, Yençok:19.50m koşullu, fonksiyon çizgisi ile birbirinden ayrılarak ilkokul Alanı ve Orta Okul Alanı olarak yeniden düzenlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda, onaylı hâlihazır harita üzerine tarafımdan hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK
MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü Melis GÜLCÜOĞLU YERLİK
Tic. Sic. No: 17124 Şişli/İstanbul No: 2011 25 24
Güzelnispet Mah. Yönl. Etiler/Beşiktaş/İstanbul/34398
0532 850 83 37 0532 850 83 37

Fatma EMEZ
Şehir Planlama
Limanreis Mah. Ar. Sk. No:14
Tel: 0538 650 83 37 Nardere/İZMİR
Balçova/İZMİR 0538 650 83 37