

T.C.
EFELER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NO : 12
KARAR TARİHİ : 06/01/2026
EVRAK NO : 86991
GELİŞ TARİHİ : 29/12/2025
DAİRESİ : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HK.

MECLİS DİVAN ÜYELERİ

Belediye Başkanı : Anıl YETİŞKİN
Katip Üye : Dilek AYSIN
Katip Üye : Neşe YILMAZ

KARARIN ÖZÜ

Güzelhisar Mahallesi 832 Ada 8 Parselde imar planı değişikliği

MECLİS KARARI

29.12.2025 tarih ve 86991 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında;

“Tarım İl ve Orman Müdürlüğü’nün 25.12.2025 tarih 22591913 sayılı yazısı ile; İlimiz, Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 832 ada, 8 no.lu parsel Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih, 182 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret+ konut alanında, yürürlükte bulunan (UİP-2130 PIN işlem nolu) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yönetim merkezi alanında kalmaktadır. İlgili yazı ve ekleri ile söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda E: 4.00, Yençok: 42.50 m. (14 kat) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut (TİCK) Alanı, Park ve Trafo Alanı olarak belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Müdürlüğümüzce mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun uygulama yönetmeliklerinden olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında incelemede,

a) Plan teklifine konu taşınmazın da yer aldığı alanda 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporuna göre Ö.A.5.1 alanında yer aldığı belirtilmektedir.

b) Mevcut İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemekle birlikte, kuzeyde 5m ve 20m., doğuda 5 m., batıda 10m., güneyde 15m. yapı yaklaşma mesafesinin olduğu görülmüştür bununla birlikte Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 8. Maddesinin 4. Fıkrasında “ Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için; imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, resmî ve dini tesisler gibi kamusal kullanıma ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş alanlarda, ayrık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden KAKS (emsal) 2’yi, TAKS 0.40’ı geçmemek, plan notları ve bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.” hükmü yer almakta olup buna göre inşaat alanında artış bulunmaktadır.

c) Yürürlükteki imar planında 9.121,84 m2 yüzölçümüne sahip Yönetim Merkezleri alanının 8646,39 m2 yüzölçümlü Ticaret+Konut (TİCK) Alanı, 48 m2 yüzölçümlü Trafo Alanı ve 168,4 m2 yüzölçümlü Park olarak düzenlendiği

d) 9.(4) maddesi kapsamında, imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesi için 'Aydın İl Tarım Müdürlüğü'nün yeni hizmet binasının, Efeler İlçesi Işıklı Mahallesi 255 ada 8 parselde taşınacak olması nedeniyle söz konusu yapı ve parsel atıl duruma gelecektir. Kamusal bir işlevin yer değiştirmesi, mevcut alanda işlevsel dönüşümü zorunlu kılmakta olup, terk edilmiş veya atıl kalan kamu yapılarının bulunduğu alanların, kent estetiği, güvenlik ve sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından dönüştürülmesi gereklidir. Bu bağlamda, önerilen Ticaret- Konut Alanı hem çevresel bütünlüğü koruyacak hem de alanın kentle yeniden entegre olmasını sağlayacaktır.' denilmektedir.

e) Yürürlükteki imar planında yönetim merkezi alanında kalan 832 ada, 8 parselin 8646,39 m2 lik bölümünde yapılaşma koşulları öneri imar planında E: 4.00, Yençok: 42.50 m. (14 kat) yapılaşma koşullu Ticaret+ Konut (TİCK) Alanı olarak belirlendiği, toplam inşaat alanının 34585,56 m2 olduğu, plan notlarında konut kullanımının en fazla % 93 olduğu, bu doğrultuda alanda 32164,57 m2 konut yapılabileceği görülmüştür.

f) Kentsel Teknik Altyapı Değerlendirme Raporunda; ortalama konut birim alanının 100 m2, ortalama hane halkı büyüklüğünün 2,84 kişi olarak kabul edildiği ve bu doğrultuda alanda 913 kişilik nüfus artışı olduğu, ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 5. Bendinin a fıkrası uyarınca artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılmadığı görülmüştür.

g) Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih, 182 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı onama sınırının dışında bırakılan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında yönetim merkezi kullanımında kalan, 1170 ada 3 parselin bir bölümü, öneri imar planının değişiklinde de yönetim merkezi kullanımında kaldığı, ancak bu alanın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde tanımlanan minimum parsel ölçülerini sağlamadığı görülmüştür.

h) 26 (5/b) maddesi kapsamında incelendiğinde, K mesafesini sadece kuzey yönünde sağladığı, diğer yönlerde sağlamadığı görülmüştür.

j) 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek-8.Maddesine istinaden, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun geldiği görülmüştür.

ı) 10.(2) maddesi kapsamında, söz konusu plan değişikliği önerisindeki gösterimlerin, yönetmeliğin EK1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uyulduğu görülmüştür.

k) İmar planına esas kurum görüşlerinin alındığı ancak Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün imar planına esas kurum görüşünde riskli alan ve riskli yapı tespitinde bulunulmadığı rezerv alanları için ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği belirtilmiş fakat rezerv alanlarına yönelik bir görüş alınmadığı görülmüştür.

l) ADM Elektrik'in görüşü doğrultusunda 1 adet trafo alanı belirlendiği görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7(b) maddesine göre nazım plâna uygun olarak hazırlanacak uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin ilçe belediye meclisi tarafından uygun görülmesi durumunda büyükşehir belediye meclisinin onayına sunulması gerektiğinden bu hususta öneri plan değişikliğinin uygun olup olmadığı hakkında karar alınmak üzere 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisinin belediye meclisine havalesini arz ederim." denilmektedir.

29.12.2025 tarih ve 86991 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı, 06.01.2026 tarihli Meclis toplantısında İmar Komisyonuna havale edilmiş, Komisyonun yaptığı inceleme neticesinde tanzim ettiği;

Komisyon Görüşü:

"İlimiz, Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 832 ada, 8 no.lu parselin E: 4.00, Yençok: 42.50 m. (14 kat) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut (TİCK) Alanı, Park ve Trafo Alanı olarak belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih, 182 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar ile uyumlu olduğundan ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 2. bendinde yer alan " Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur." hükmü uyarınca uygun olduğu

görüşüne varılmış olup, Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.” şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporu 06/01/2026 tarihli meclis toplantısında müzakere edilerek yapılan görüşmeler neticesinde;

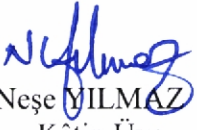
İlimiz, Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 832 ada, 8 no.lu parselin E: 4.00, Yençok: 42.50 m. (14 kat) yapılaşma koşullu Ticaret+Konut (TİCK) Alanı, Park ve Trafo Alanı olarak belirlenmesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih, 182 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar ile uyumlu olduğundan ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 2. bendinde yer alan “ Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur.” hükmü uyarınca komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, oturuma katılan üyelerin oy birliği ile karar verildi.



Anıl YETİSKİN
Belediye Başkanı



Dilek AYDIN
Kâtip Üye



Neşe YILMAZ
Kâtip Üye