AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ
6991 ADA 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÜLCÜOĞLU
Planlama
Danışmanlık
Ozalit

07.04.2026 Efeler ..... İlçe Belediye Meclisinin
..... tarih ve 48 ..... sayılı kararıyla
uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı/uygulama imar planı değişikliği 6216 sayılı
Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7b maddesine
göre Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2026
tarih 100 sayılı kararıyla TADİL EN onaylanmıştır.
PİN: UIP-09131005
PAFTA ADEDİ: 6 adet

AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000

Efeler Belediye Meclisinin 07.04.2026
tarih ve 48 Sayılı Kararı İle
uygun görülmüştür.

Yüksek Şehir Plancısı – Melis GÜLCÜOĞLU YÖRÜK
GÜLCÜOĞLU PLANLAMA VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Güzelhisar Mah. Yedieylül Cad. İlker Apt. No:77/B Efeler/Aydın
gulcuoglumelis@gmail.com Tel: 0 554 287 39 52

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER 1
1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. TÜRKİYE'DE TİCARET VE TURİZM POLİTİKALARI 3
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU 4
3.1. Planlama Alanının Konumu 4
3.2 Planlama Alanına Ulaşım 4
3.3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu 5
4. KURUM GÖRÜŞLERİ 6
5. JEOLOJİK YAPI 8
6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ 9
6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı 9
6.2. Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planları 9
6.2.1. Mevcut Nazım İmar Planı 9
6.2.2. Mevcut Uygulama İmar Planı 11
7. PLANLAMA ÇALIŞMASI 11
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Kentler, sadece barınma işleviyle değil; üretim, tüketim, istihdam, hizmet ve sosyo-ekonomik etkileşimlerin de yoğunlaştığı çok işlevli yaşam alanlarıdır. Bu kapsamda ticaret alanları, kent yaşamının temel bileşenlerinden biri olarak ekonomik hareketliliği sağlamakta, istihdam yaratmakta ve hizmet erişimini kolaylaştırmaktadır. Ticaret, sadece ekonomik bir faaliyet değil, aynı zamanda kentin fiziksel organizasyonunu, ulaşım sistemlerini ve sosyal yapısını doğrudan etkileyen bir fonksiyondur.

Günümüzde artan nüfus ve çeşitlenen kent ihtiyaçları doğrultusunda, tek fonksiyonlu alanların yerini karma kullanımların aldığı, erişilebilir ve işlevsel mekân üretimi ön plana çıkmaktadır. Bu bağlamda, konut alanı olarak planlı bulunan ancak bulunduğu konum itibariyle ticari potansiyeli yüksek olan alanların "Ticaret + Turizm Alanı"na dönüştürülmesi; hem plan bütünlüğü hem de sürdürülebilir kentsel gelişim açısından önem arz etmektedir.

Plan değişikliği ile amaçlanan, planlama alanının bulunduğu çevresel yapılaşma karakteriyle uyumlu bir şekilde yeniden düzenlenmesi, ekonomik canlanmanın desteklenmesi ve mekânsal etkinliğin artırılmasıdır.

2. TÜRKİYE'DE TİCARET VE TURİZM POLİTİKALARI

Ticaret ve turizm; üretim, hizmet, tüketim ve deneyim temelli etkileşimi destekleyen, kent ekonomisinin gelişmesine doğrudan katkı sunan iki temel sektördür. Bu alanlar sadece ekonomik faaliyet değil; aynı zamanda sosyal etkileşim, kültürel paylaşım ve kentsel canlanma açısından da önemli işlevler üstlenmektedir. Ticaret ve turizm fonksiyonları; kentlerin sosyo-ekonomik yapısının gelişmesini, istihdam olanaklarının artmasını ve yaşam kalitesinin yükselmesini destekleyen nitelikte faaliyetlerdir.

Kentsel alanlarda ticaret ve turizm faaliyetlerinin yaygınlaşması, farklı sosyal grupların etkileşimini artırmakta, kentlilik bilincini güçlendirmekte ve mekânsal çeşitliliği desteklemektedir. Bu nedenle, söz konusu alanların planlanmasında erişilebilirlik, hizmet çeşitliliği, estetik değerler ve sürdürülebilirlik gibi kriterlerin bir arada değerlendirilmesi gerekmektedir. Özellikle ulaşım açısından avantajlı, odak noktası olabilecek bölgelerin bu tür kullanımlara açılması, hem ekonomik hem de mekânsal potansiyelin etkin kullanımını mümkün kılmaktadır.

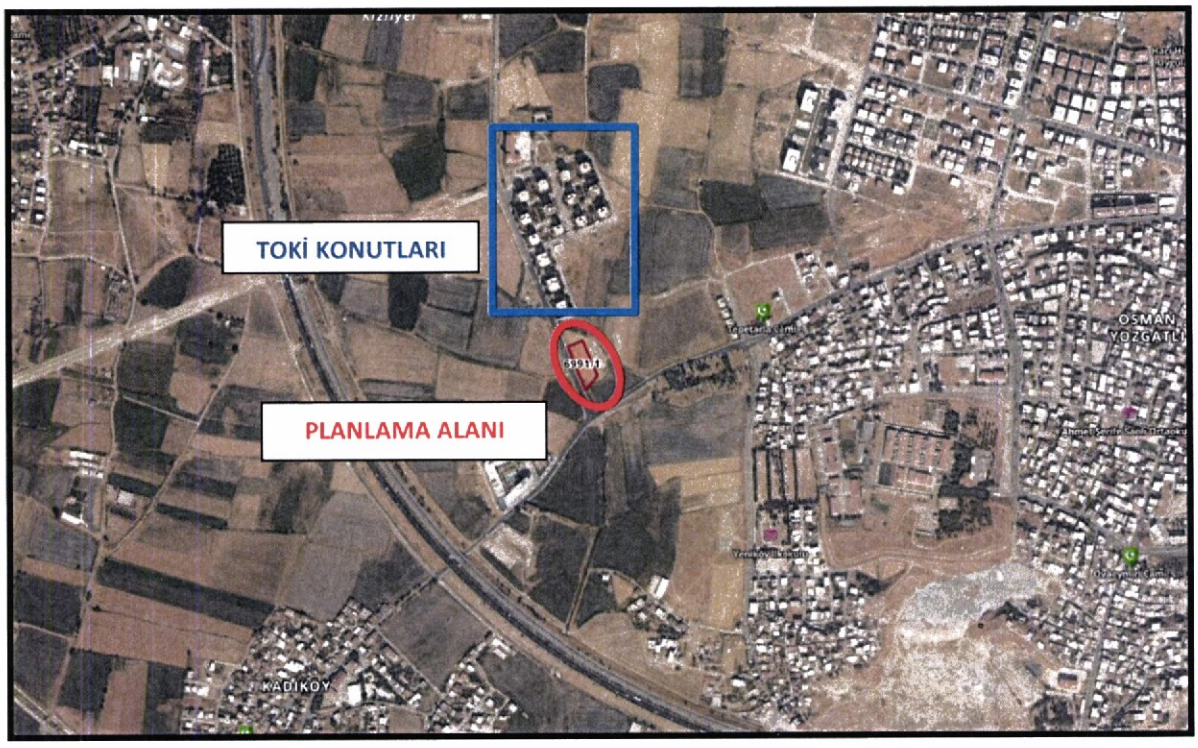
Türkiye ekonomisinde ticaret ve turizm sektörleri önemli bir paya sahiptir. Ticaret; perakende, konaklama ve yeme-içme gibi hizmet alanlarını kapsarken, turizm ise kültürel değerlerin tanıtımı, yerel kalkınma ve döviz girdisi açısından stratejik bir sektördür. Özellikle gelişen ulaşım ve dijital altyapı ile birlikte, bu iki alan arasındaki etkileşim güçlenmiş; ticaret-turizm entegrasyonu kentlerde yeni cazibe merkezlerinin oluşumunu beraberinde getirmiştir.

Bu doğrultuda, planlama alanının **Ticaret + Turizm Alanı** olarak düzenlenmesi; hem bölgesel ekonomik canlılığın artırılması hem de kültürel ve sosyal hizmetlerin çeşitlendirilmesi açısından önemli bir adımdır. Alanın çevresel yapılaşma karakteri ve erişilebilir konumu dikkate alındığında, önerilen fonksiyonel dönüşümün şehircilik ilkeleri ve plan bütünlüğü açısından sürdürülebilir bir kentsel gelişim sağlayacağı değerlendirilmektedir.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

3.1. Planlama Alanının Konumu

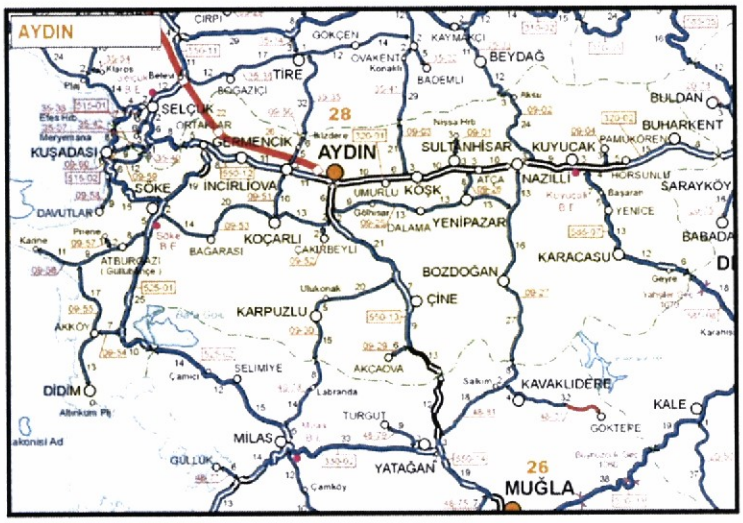
Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde, tapunun 6991 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 3320.26 m^2 yüzölçümlü taşınmazdır. Planlama alanı Zeybekler Bulvarının üzerinden ulaşılabilmektedir. TOKİ evlerinin 50m ve Recep Tayyip Erdoğan İlkokulu'nun 450m güneyinde yer almaktadır.



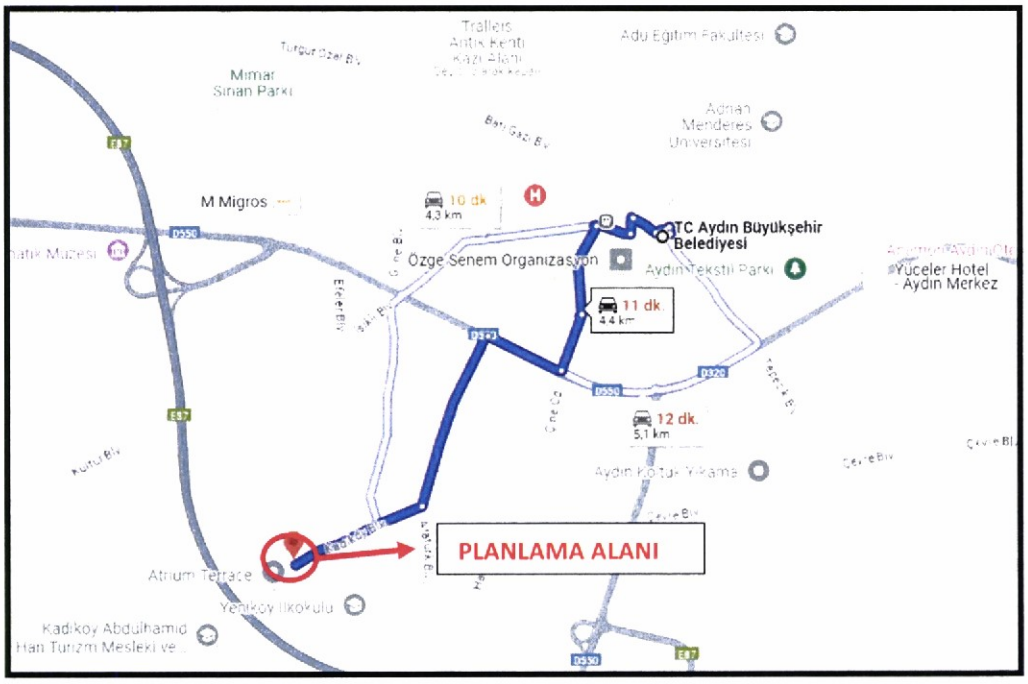
Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3.2 Planlama Alanına Ulaşım

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında yer alan 6991 ada 1 parsel üzerinde bulunmaktadır. Alan, Aydın–İzmir Karayolu'na (D550) yaklaşık 3 km, Aydın şehir merkezine ise kuş uçuşu yaklaşık 6 km mesafededir. Ulaşım, mahalle içi yollar ve bağlantı yolları üzerinden sağlanmakta olup, alanın çevresine toplu taşıma hizmeti de verilmektedir.



Görsel 4: Aydın İli Ulaşım



Görsel 5: Planlama Alanının Konumu

Günümüze kadar alışılagelinmiş konut amaçlı yapılmış yapılar ofis- büro olarak kullanılmıştır. Ancak konut kullanımlarında ticaret faaliyetinin gösterilmesi artık günümüz ihtiyaçlarını karşılamamaktadır. Dolayısıyla günümüzde mekânsal kullanım alışkanlıklarının değişmesi, mekânsal taleplerin farklılaşmasına neden oluşturmaktadır. Bu nedenle konut fonksiyonundan ticaret fonksiyonuna dönüşüm istenmektedir.

Bir diğer neden ise; Adliye'nin mevcut konumundan Merkez-Yeniköy Mahallesinde Nazım ve Uygulama İmar Planlarında gösterilen alanda yer seçiminin yapılmış olmasıdır. Türkiye Barolar Birliği – Aydın Barosu; Adliye'nin taşınacak olmasının yanı sıra, mevcuttaki mekânsal alanlarının yetersiz kalması ve artan üyeleriyle birlikte ihtiyaç duyulan mekânsal talebi karşılayamadığı için yeni bir binaya ihtiyaç duymaktadır. Planlama alanı ile Yeni Adliye arası kuşbakışı mesafesi 850m'dir. Türkiye Barolar Birliği'nin ve üyelerinin gerek fiziksel/mekânsal ihtiyaçlarını karşılamak gerekse Yeni Adliye'ye yakınlık açısından ihtiyaçlarını karşılamak adına önem arz etmektedir.

Mülk sahibi Türkiye Barolar Birliği'nin talebi üzerine **Ticaret + Turizm Alanı** yapılabilmesi için 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve bu plana uygun bilgi amaçlı 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Plan teklifine konu 6991 ada 1 parsel, arsa vasfında olup ve özel mülkiyet içerisinde kalmaktadır. Plan teklifine konu alanlar Cumhuriyet Mahallesi 6991 ada 1 parseli kapsamaktadır.

İL - İLÇE	MAHALLE	ADA-PARSEL	MALİKİN ADI	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN CİNSİ	TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ m^2
AYDIN – EFELER	CUMHURİYET	6991/1	ÖZEL MÜLKİYET	TAM	ARSA	3.320,26m^2

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanı Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde, 6991 ada 1 parsel için Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği için ihtiyaç duyulan Kurum veya Kuruluşların görüşleri alınmıştır.

ADM Elektrik'in 126437 sayılı yazısında;

"Söz konusu taşınmaz üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır. Bu itibarla; 6991 ada, 1 parselde, Ticaret-Turizm Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmiştir." şeklinde belirtilmiştir.

Enerya'nın E.1391 sayılı yazısında;

"Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde belirtilmektedir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 137814 saylı yazısında;

"Bahse konu parselin ön cephesindeki Zeybekler Bulvarında içmesuyu ve kanalizasyon hattımız bulunmaktadır. Proje çalışması sırasında bahsi geçen hatların durumlarının muhafaza edilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alanda proje çalışması sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanılması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi 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 ve 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 Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir." Şeklinde belirtilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 267759 sayılı yazısında;

" Bahsi geçen parsel cephesindeki Zeybekler Bulvarı, Daire Başkanlığımız sorumluluğundadır. Daire Başkanlığımız sorumluluğundaki bulvara ait genişlik, çekme mesafeleri, kaldırım mesafeleri ve kotları korunarak; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak nihai görüş doğrultusunda işlem yapılması hususunda;" şeklinde belirtilmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 7047128 sayılı yazısında;

" Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan ve tapunun 6991 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır. Müdürlüğümüzün 23.07.2025 tarihli ve 3589722 kayıt sayılı inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca bahse konu taşınmaz üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmaza yönelik anılan imar planı değişikliklerinin yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca

bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda 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.'' şeklinde belirtilmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi – Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 267846 sayılı yazısında;

'' 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, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

Bahse konu parselde yapılması düşünülen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması ile ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,'' şeklinde belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13044185 sayılı yazısında;

'' Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların *"Kentsel Gelişme Alanı"* lejantında kaldığı görülmüştür. Çevre Düzeni Planının *"Tanımlar"* başlığı altında; *"4.4. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder."* tanımı yer almaktadır.

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. 7.18. 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 alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir."* hükümleri ve *"Kentsel Yerleşme Alanları"* ile ilgili olarak *"8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz. "* Uygulama hükmü yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8. Maddesinde *"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez. "* hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapımı Yönetmeliğinin 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. (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 uy* Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel

Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın 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 alanlar 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalmamaktadır.
Söz konusu imar planı değişikliklerinin, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Konuna Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir." şeklinde belirtilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve iklim değişikliği Bakanlığı – Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 328474 sayılı yazısında; " İlgide kayıtlı dilekçenize istinaden yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 6991 ada 1 parsel numaraları taşınmaz üzerinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki" Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile ilan edilen ve yürürlükte olan herhangi bir "Riskli Alan" veya Bakanlıkça belirlenen herhangi bir "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içinde kalmadığı, söz konusu taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamında ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" veya 5366 sayılı Kanun uyarınca "Yenileme Alanı" olarak belirlenmek üzere ilgili Belediye Başkanlığınca Bakanlığımıza teklif edilen ve bu yönde karar alman herhangi bir alanda bulunmadığı hususları tespit edilmiştir." Şeklinde belirtilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 7134644 sayılı yazısında; " Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan ve tapunun 6991 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. Bu sebeple; tapunun 6991 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "Ticaret +Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak öneri kullanımda turizm alanı önerisi getirildiğinden planlanacak alanın özelliğine uygun 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine ilişkin Yönetmelik kapsamında "Turizm Alanında, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığına başvuru yapılacak ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine ilişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır." şeklinde plan hükmünün eklenmesi hususunda" şeklinde belirtilmektedir.

5. JEOLOJİK YAPI

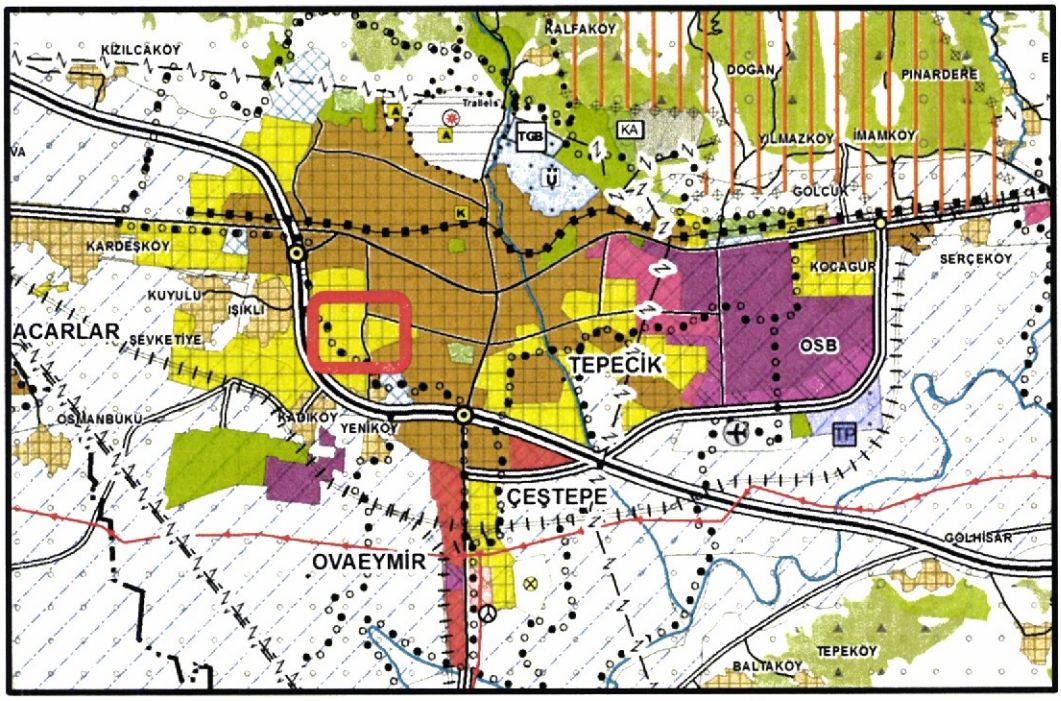
Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanının, Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, "düşük-orta-yüksek" şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Aydın ili, Efeler ilçesi Büyükşehir Belediyesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlatılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

6. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

6.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre, imar planı çalışmasına konu olan parsellerin bulunduğu bölge **Gelişme Alanı** olarak belirlenmiştir.



Görsel 7: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6.2. Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planları

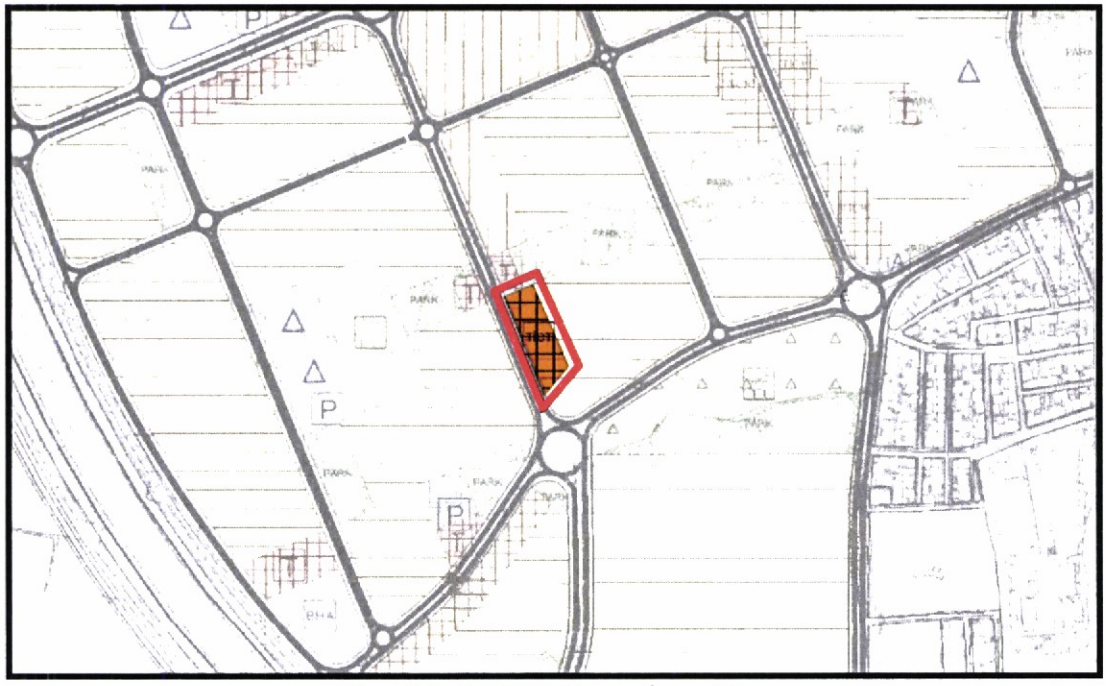
6.2.1. Mevcut Nazım İmar Planı

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan 6991 ada 1 parsel sınırları içerisinde, Ticaret + Turizm Alanı için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin meclisinde 08.01.2026 tarih ve 5 karar numarası ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 17.02.2026 tarihinde askıdan indirilerek kesinleşmiştir.

Alan kullanım tablosu, nazım imar planı önerisi aşağıdaki gibidir:

ALAN KULLANIMI	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜKLERİ	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ
Konut Alanı	3.320,26m^2	- m^2
Ticaret + Turizm Alanı	- m^2	3.320,26m^2
TOPLAM	3.320,26m^2	3.320,26m^2

Tablo 2: 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları (Öneri)



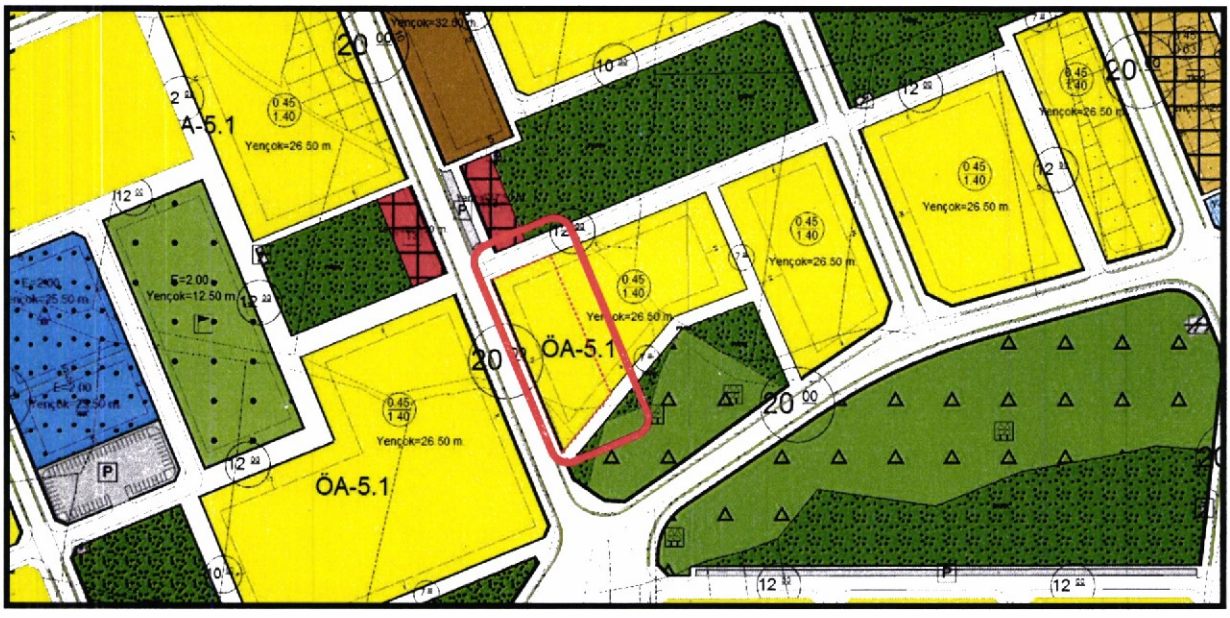
Görsel 8: 1/5000 Nazım İmar Planı

Onaylanan nazım imar planına göre plan notları;

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.
3. 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 İNŞAAT FAALİYETİNE BAŞLANAMAZ.
4. YAPI ADALARI İÇERİSİNDE OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR, KARŞILANMAMASI DURUMUNDA İSE YÜRÜRLÜKTE OLAN ''OTOPARK YÖNETMELİĞİ'' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ASKI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, ATIKSULARIN BERTARAFI AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ATIK SU MİKTARINI KARŞILAYACAK ÖLÇÜLERDE YAĞ TUTUCU VE IZGARA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
6. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN (AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ) 7047128 YAZISI GEREĞİ; ALANDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ ZORUNLUDUR.
7. TURİZM ALANINDA, TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE İLİŞKİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA BAŞVURU YAPILACAK VE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. 18.02.2019 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
9. EFELER İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6.2.2. Mevcut Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; 1/1000 Nazım İmar Planında Konut alan kullanımlarında kalmaktadır. Konut alanı; TAKS:0.45/KAKS:1.40 – Yençok:26.50m yapı nizamındadır.



Görsel 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Kentsel alanlarda ticaret ve turizm fonksiyonlarının birlikte değerlendirilmesi, ekonomik hareketliliği artırmanın yanı sıra sosyal etkileşimi, kültürel paylaşımı ve hizmet çeşitliliğini desteklemektedir. Bu doğrultuda, planlama alanının **"Ticaret + Turizm Alanı"** olarak yeniden düzenlenmesiyle; hem bölge ekonomisinin canlandırılması hem de kent bütününde mekânsal çeşitliliğin sağlanması hedeflenmektedir.

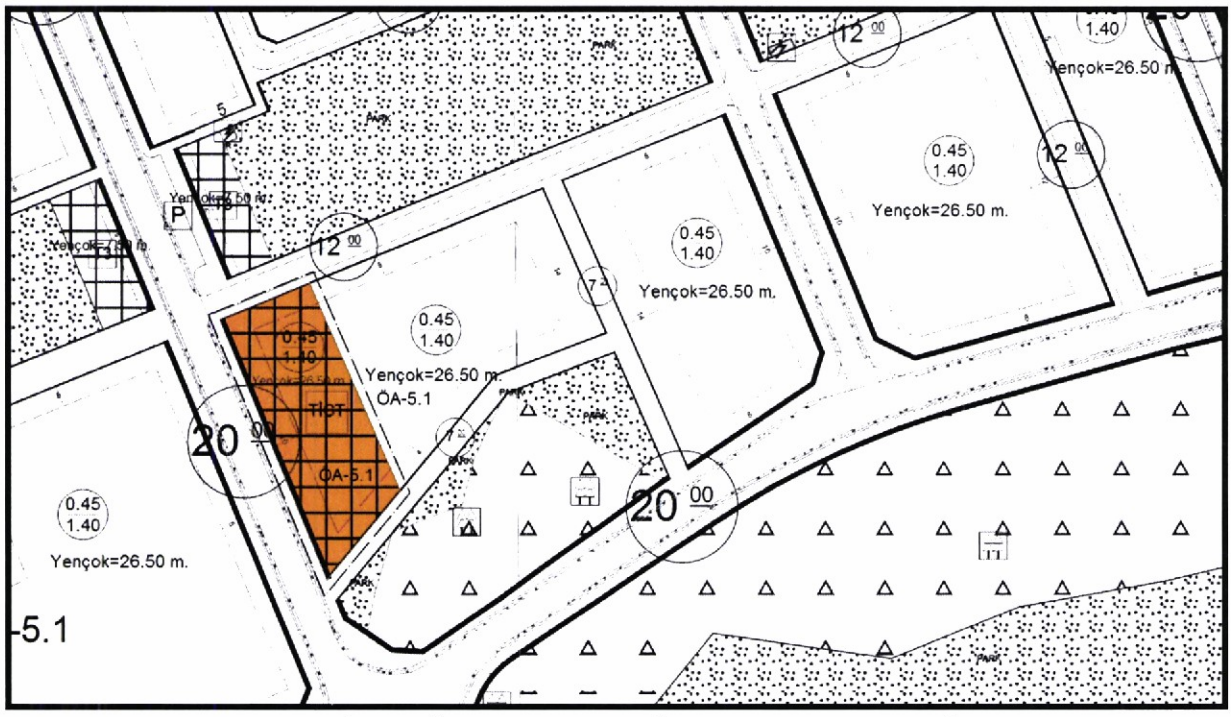
Planlama alanının ulaşılabilir konumu, çevresindeki yapılaşma karakteri ve hizmet potansiyeli dikkate alındığında, önerilen fonksiyonel dönüşüm; yerel istihdamın artırılması, hizmetlere erişimin kolaylaştırılması ve sürdürülebilir kentsel gelişimin desteklenmesi açısından önem arz etmektedir. Bu düzenleme, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı çerçevesinde uygun bir kullanım kararını yansıtmaktadır.

7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 6991 ada 1 parsel üzerinde Ticaret +Turizm Alanı yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bu plan kapsamında, Konut Alanı olarak belirlenmiş olan alan kullanımı Ticaret + Turizm Alanı olarak önerilmiştir. Yapılaşma koşulları mevcut uygulama imar planında olduğu şekliyle korunmuş olup, TAKS:0.45 / KAKS:1.40 ve Yençok: 26,50 metre olarak belirlenmiştir. Bunlara ek olarak ön cepheden 10.00 metre çekme mesafesi öngörülmüştür.

Uygulama imar planı değişikliği görseli aşağıdaki gibidir:



Görsel 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Öneri)

Alan kullanım tablosu önerisi aşağıdaki gibidir:

ALAN KULLANIMI	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜKLERİ	YAPILAŞMA KOŞULLARI (KAKS:1.40)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ	YAPILAŞMA KOŞULLARI (KAKS:1.40)
Konut Alanı	3.320,26m^2	4648.36 m^2	- m^2	- m^2
Ticaret + Turizm Alanı	- m^2	- m^2	3.320,26m^2	4648.36 m^2
TOPLAM	3.320,26m^2	4648.36 m^2	3.320,26m^2	4648.36 m^2

Tablo 3: 1/1000 Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları (Öneri)

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre;

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN YAN BAHÇE MESAFELERİ YÖNETMELİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
3. TİCARET + TURİZM ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %90'I TİCARET OLARAK YAPILIR.
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 İNŞAAT FAALİYETİNE BAŞLANAMAZ.

5. YAPI ADALARI İÇERİSİNDE OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR, KARŞILANMAMASI DURUMUNDA İSE YÜRÜRLÜKTE OLAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ASKI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN, ATIKSULARIN BERTARAFI AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, ATIK SU MİKTARINI KARŞILAYACAK ÖLÇÜLERDE YAĞ TUTUCU VE IZGARA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
7. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN (AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ) 7047128 YAZISI GEREĞİ; ALANDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ ZORUNLUDUR.
8. TURİZM ALANINDA, TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE İLİŞKİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA BAŞVURU YAPILACAK VE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. ZEYBEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
10. 18.02.2019 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE ÖNLEMLİ ALAN – 5.1 SINIFINDA KALMAKTA OLUP, BU ALANLARDA;

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinden geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

KOŞULLARA UYULACAKTIR.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda, onaylı hâlihazır harita üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Çevre Düzeni Planı'nın hükümlerine uygun şekilde oluşturulmuştur. Hazırlanan bu imar planları, şehircilik ilke ve esasları gözetilerek önerilmektedir.

GÜLCÜOĞLU ŞEHİR PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Şirket Müdürü Melis GÜLCÜOĞLU ÖRÜK
Tic. Sic. No: 17151 Diploma No: 1.61.29.24
Güzelhisar Mah. Yeni Eylül Cad. No: 77/B
GÜZELHİSAR V.D. 415 050 3661

