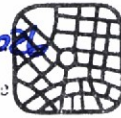




Aydın İli Efeler İlçe Meclisinin 14.05.2016
Tarih ve 183 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 34. maddesi b bendi ve 5216 Sayılı
İmarat Kanunu'nun 7. maddesinin
bölge imar planı onaylanmıştır.
EPR: VIP-091131012

AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, GÜZELHİSAR MAHALLESİ, 1778 ADA 8 VE 9 PARSELLER, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Efeler Belediye Meclisinin 07.01.2018
tarih ve 49 Sayılı Kararı ile
uygun görülmüştür.



VIA PLANLAMA

Semihur ÖZDEMİR

Cumhuriyet Mah. 1955 Sk. Soydan Apt.
No: 23 Kat: 1 Daire: 2 Efeler / AYDIN
Efeler V.D. 21023416616 Oda Sic.No: 8015

Beylikdüzü
(A) Grup
Oda No: 1921

VIA PLANLAMA

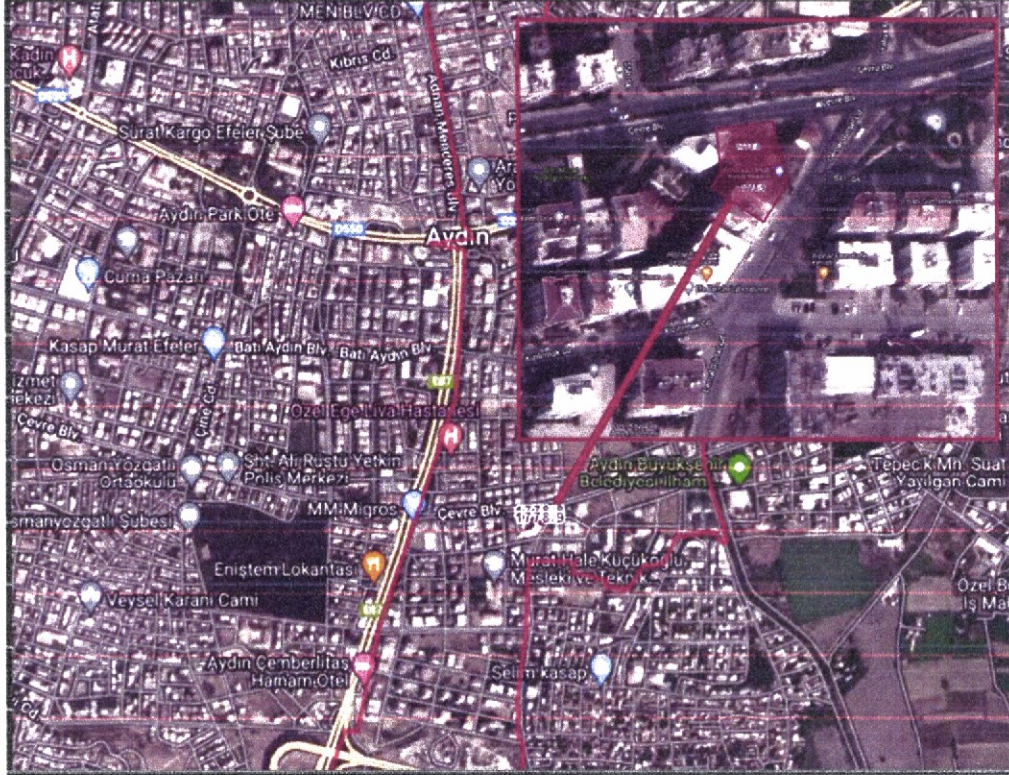
Cumhuriyet Mah. 1955 Sok. No:23 Soydan Apt. Kat:1 D:2 Efeler/AYDIN

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
2. JEOLojİK- JEOTEKNİK DURUM	2
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	4
a) 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
b) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
c) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	5

1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 517.90 m² alan büyüklüğüne sahip 8 parseli ve 517.80 m² alan büyüklüğüne sahip 9 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı Aydın Kent Merkezinin ve Çevre Bulvarı'nın güneyinde yer almaktadır.



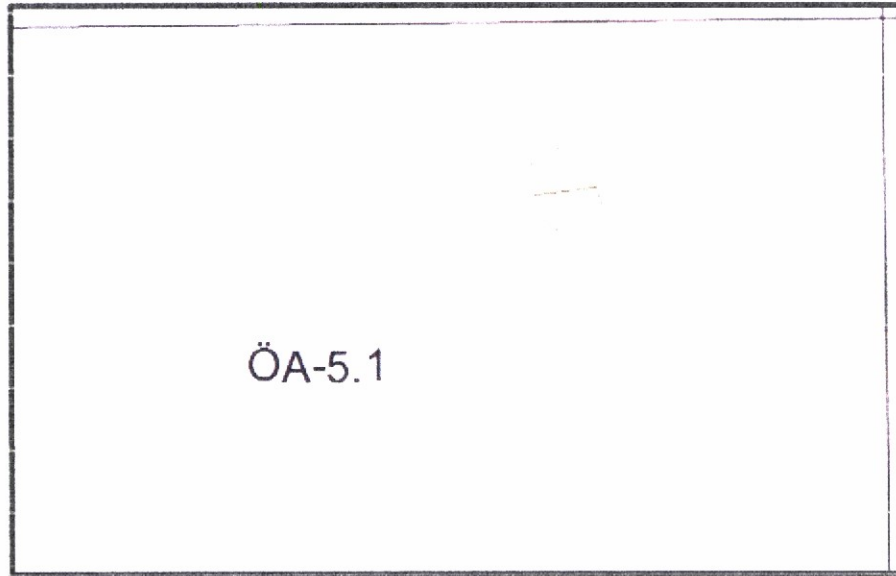
Şekil 1: Planlama Alanının Genel Konumu

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 Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. 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 ortamdaki 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 içerisinde 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 taşıtıtırılacağı 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.



Şekil 2: Önemli Alan ve Sınıfı

a) 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

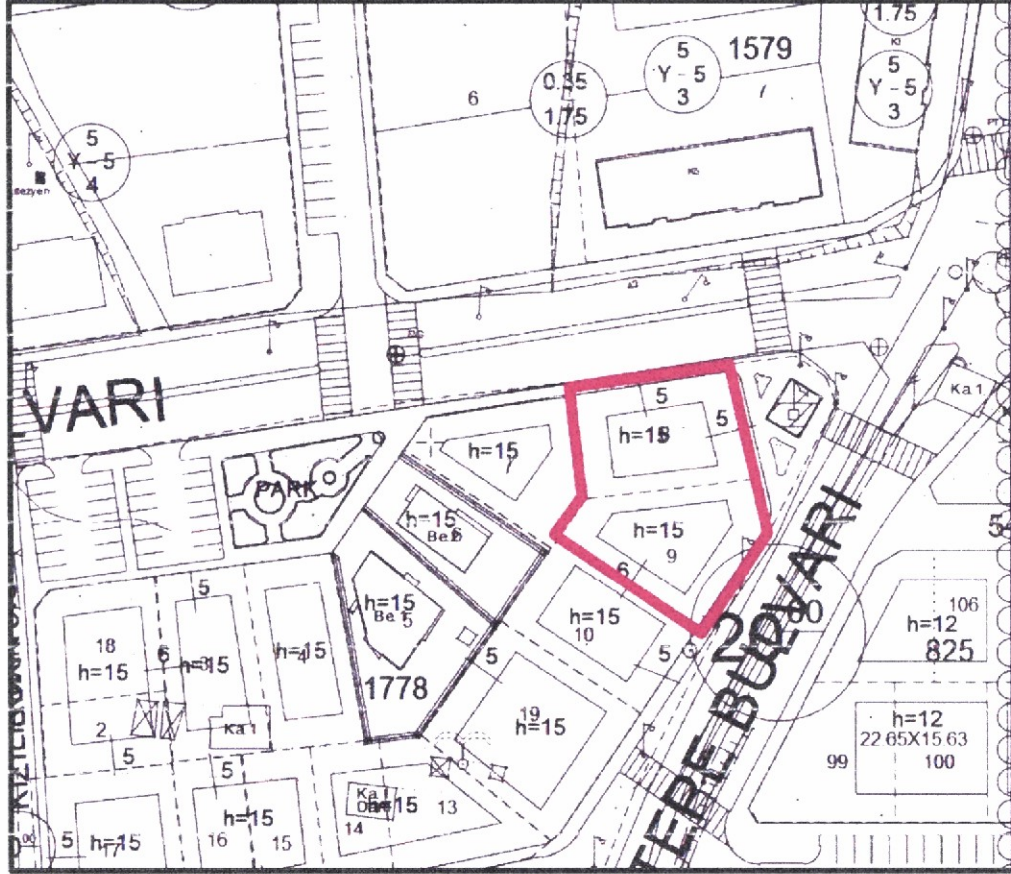
b) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

An aerial photograph of a residential neighborhood. A single lot is highlighted with a red outline. The lot is irregularly shaped, roughly pentagonal, and is situated among other residential lots. The surrounding area shows typical suburban housing with lawns and trees. The red outline is a solid, medium-thick line.



c) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan için; Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parselleri için yürürlükte bulunan Efeler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında $h=15.00m$. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı (kitle=404.962 m²) “Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 5: Yürürlükteki Efeler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

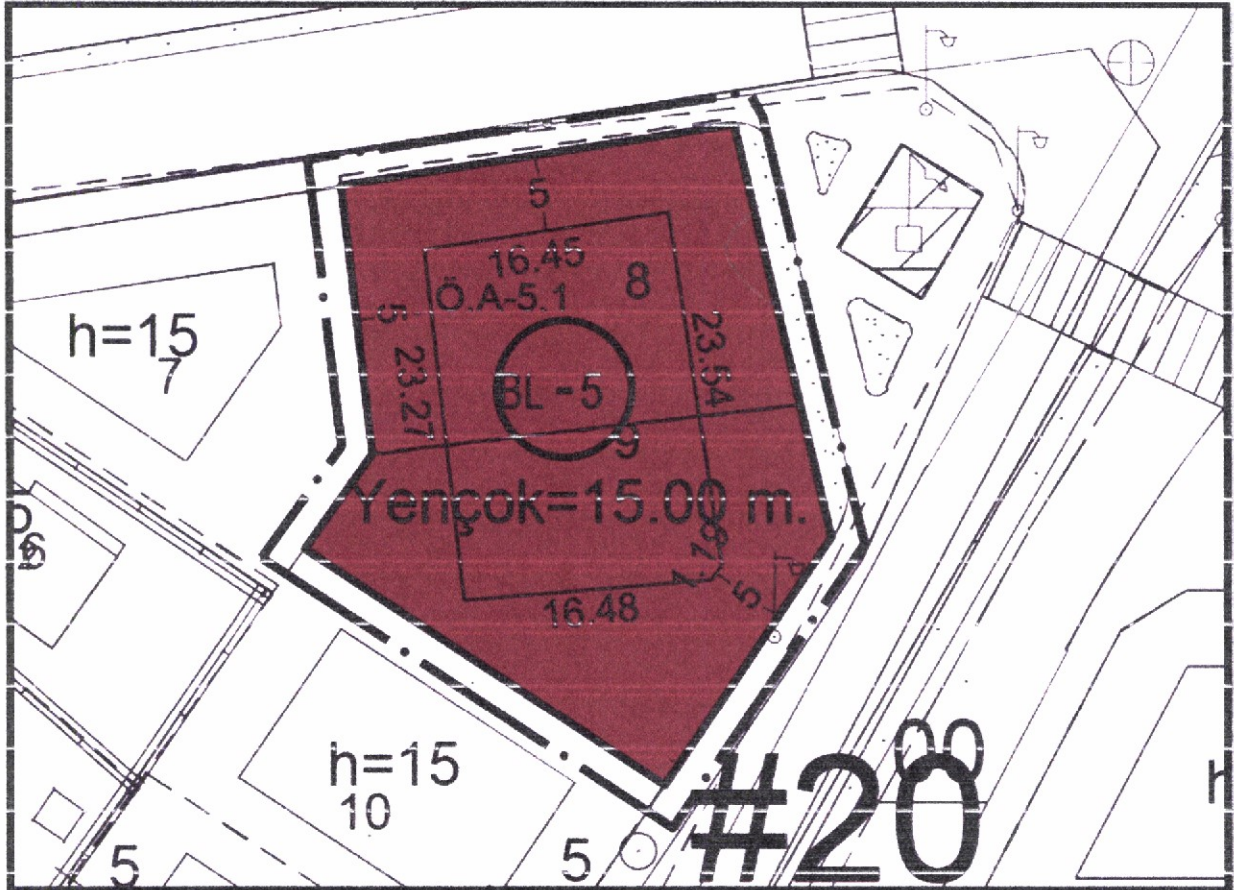
Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parselleri için yürürlükte bulunan Efeler 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanım kararı ve Efeler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında $Yen\check{c}ok=15.00m$. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı “Konut Alanı” kullanım kararları bulunmaktadır.

Plan değişikliği ile önerilen tek kitleye ait yapı cepheleri sırasıyla 23.27 m – 16.45 m – 23.54 m – 1.19 m – 16.48 m olarak belirlenmiştir. Öneri kitle alanı 401.860 m² olup, mevcut plandaki toplam yapı oturma alanı korunmuştur. Böylelikle inşaat alanında 15.51 m² azalma öngörülmüştür.

Değişiklik ile, parsellerin yapılaşma düzeni Blok Nizam-5 Kat olarak yeniden düzenlenmiş, kitlelerin birleşimi sonucu oluşan yapı bütünlüğü sayesinde arsa kullanımı ve mimari çözümler açısından daha fonksiyonel, estetik ve plan bütünlüğüne uygun bir yapılaşma formu elde edilmiştir.

Bu plan değişikliği, imar uygulaması sırasında yapılaşma düzeni açısından yaşanan uygulama güçlüklerini ortadan kaldırmak, parseller arası fonksiyon bütünlüğünü sağlamak,

Sonuç olarak; yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, mevcut nazım plan kararlarına, yoğunluk değerlerine ve yapı yüksekliğine uygun olup, sadece kitle düzeni revizyonu niteliğindedir. Plan değişikliği, mevcut plan kararlarının sürekliliğini bozmayacak, çevre parsellerle uyumlu bir yapı düzeni getirmektedir.



Şekil 6: 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.

T.C.
AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (Ukome)

Sayı : E-97314354-045.01-289417
Konu : Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 Ada 8
ve 9 Parseller

Sayın VIA PLANLAMA
(Cumhuriyet Mahallesi, 1955 Sokak, No:23 Soydan Apt. K:1 D:2 Efeler /AYDIN)

İlgi : 23.10.2025 tarihli dilekçeniz.

İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar mevcut imar planında taban alanı 412 m2 olan Yençok=15 m. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında bulunduğu, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde mevcut imar planında bulunan taban alanı 412 m2 olan iki adet kitlenin, yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği yapılmasına esas Daire Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, **Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanmaması gerektiği** hususu da plan notlarında belirtilmelidir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde yapılması düşünülen imar planı değişikliği ile ilgili nihai değerlendirmenin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda,

Bilgilerinize rica ederim.

Abdullah ILGAZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9a8d144e-38f7-4d80-9c86-5ce4fdac0a64

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: 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: -





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



2025 AİLE YILI

Sayı : E-52623597-165.02.04-7569902
Konu : 09.00.2406 Aydın İli, Efeler İlçesi,
Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada, 8 ve 9
parseller hk.

20.11.2025

Sayın Kani VARDARLI

İlgi : 10.11.2025 tarihli başvurunuz.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde bulunan, tapunun 1778 ada, 8 ve 9 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazın mevcut imar planında taban alanı 412m2 Yençok:15m. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında kaldığı, yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği yapılması düşünüldüğünden söz konusu taşınmaza ilişkin kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı ve eki belgeler incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde bulunan, tapunun 1778 ada, 8 ve 9 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve konulması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır. Müdürlüğümüzün 28.07.2023 tarihli raporunda "Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde bulunan, tapunun 1778 ada, 8 ve 9 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. ve 7. maddesi kapsamında tespit işlemlerine esas olmak üzere tarafımızca yerinde yapılan yüzey incelemelerinde herhangi bir kültür varlığı ya da izine rastlanılamamıştır." dendiğinden, söz konusu taşınmazda plan değişikliği hazırlanmasında 2863 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.

Salih YILDIRIM
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AB82AD90-4A27-403F-9AD1-AF7A9E290934

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

Veysi Paşa KöprülÜ Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi No: 3
Telefon No: (256) 213 77 37 Fax No: (256) 213 45 11
E-Posta: aydinkurul@ktb.gov.tr
Kep Adresi: aydinkurul@hs01.kep.tr

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





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.16803100- 752.01 / 1518316
Konu : Kani VARDARLI (Aydın-Eferler-
Güzelhisar Mah.-1778 ada 8 ve 9
parseller)

03.05.2024

Sayın Kani VARDARLI
Adnan Menderes Mahallesi Enver Paşa Bulvarı My Misland 2. Etap Sitesi D:28
Efeler/AYDIN

İlgi: 19/04/2024 tarihli ve 132526 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınıza konu olan tapunun Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi 1778 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu kesimde iki adet kitle nizamlı konut alanında yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği yapılması düşünülmüş ve bu kapsamda İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi hudutları dahilinde bulunan 1778 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlar mevcut yol ağımızın dışında yer aldığı tespit edilmiş olup İdaremizce herhangi bir kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

Bilgilerini rica ederim.

Suat CÜRE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "inxyr97534E7"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-cbys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin :Tülay FROGLU

Harita Teknikeri

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks:35348-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : th-tkumaz@zkgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisiği -



Sayı : E-52131012-045.01-289816
Konu : AYDIN GÜZELHİSAR MAH. 1778 ADA 8
VE 9 PARSEL HK.

Sayın VİA PLANLAMA SEMANUR ÖZDEMİR
(Cumhuriyet Mahallesi, 1955 Sokak, No:23 Soydan Apt. Kat:1 Daire:2 Efeler/AYDIN)

İlgi : 23.10.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazıda; Aydın ili, Efeler ilçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazların mevcut imar planında taban alanı 412 m² olan Yençok=15 m yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında bulunduğu, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde mevcut imar planında bulunan taban alanı 412 m² olan iki adet kitlenin yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği yapılmasının düşünüldüğü, daha önce 12.04.2023 tarih ve 149334 sayılı görüşümüzün bulunduğu, yapılacak imar planları yapım işlerinde kurum yetki ve sorumluluğumuz dahilinde ilgili mevzuat kapsamında sakınca bulunup bulunmadığı hakkındaki görüşümüzün (ilgi görüşümüzün üzerine 2 yıl geçmesi nedeniyle) yeniden değerlendirilerek tarafınıza bildirilmesinden bahsedilmektedir.

Bahse konu yazınız incelenmiş olup, 1778 ada 8 parselin kuzeyindeki Çevre Bulvarı ile 1778 ada 9 parselin doğusundaki Cemal Gürsel Caddesi Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Ufuk Serdar ÖZMEN
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e96b3e5b-76a0-4244-8c3e-b9ceff75663b

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: 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: Çağnur KIRCALI
Belediye İşçisi
Telefon No: -



Sayı : 2025.2100.01
Konu :Efeler, Güzelhisar Mahallesi 1778 ada 8 ve 9 parseller

SEMANUR ÖZDEMİR

İlgi :23/10/2025 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazların mevcut imar planında taban alanı 412 m2 olan Yençok=15 m. yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında bulunduğunu, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde mevcut imar planında bulunan taban alanı 412 m2 olan iki adet kitlenin, yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği yapılması talebi için kurum görüşümüzü sormaktasınız.

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

Bu hususta gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Şükrü DAĞDELEN
Aydın Etüt Proje ve Yapım Müdürü

e-imzalıdır
Ali GÜNGÖR
Aydın İl Müdürü





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü



Sayı : E-13416472-502.99-62835

Konu : Aydın İli, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mah.,
1778 Ada 8 ve 9 Parseller-Riskli
Yapı-Görüş Hk.

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE
(Adnan Menderes Mahallesi Enver Paşa Blv. My Misland 2. Etap Sitesi D/28 Efeler/AYDIN)

İlgi : 31.05.2024 tarih ve 44423 sayılı ile Müdürlüğümüz kayıtlarındaki dilekçeniz.

İlgi yazı ile, Aydın ili, Efeler ilçesi, tapunun Güzelhisar Mah., 1778 ada 8 ve 9 parsellerinde bulunan taşınmazlara ilişkin, imar plan değişikliği çalışmasının yapılacağı belirtilerek söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş talep edilmektedir.

Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüşümü (A.R.A.A.D.) yazılım sisteminde 06.06.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası "*Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.(...)*" hükmü ve 12. 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 planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi, belirlenmiş olan rezerv yapı alanlarına ilişkin bilgilerin ise Başkanlığımızda bulunması sebebiyle ayrıca görüş talep edilmesi durumunda bahse konu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Taha AL
Kentsel Dönüşüm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BB2664CC-5AC1-47F2-A2F5-AB3FAFE4DA84

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: aydincevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

KEP Adresi : aydincevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Metin SÜRLÜ
İnşaat Mühendisi





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



Sayı : E-92276497-622.02-14107840

25.11.2025

Konu : Efeler, Güzelhisar Mahallesi, 1778 Ada, 8
ve 9 Parsel 1/1000 Uygulama İmar Planı
Değişikliği Talebi. Kurum Görüşü.

Sayın Semanur ÖZDEMİR
EFELER MAH. 1404 SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 3 EFELER / AYDIN

İlgi : 24.10.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile özetle; Aydın ili, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada, 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazların mevcut imar planında taban alanı 412 m² olan Yençok=15 m yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında bulunduğu, taban alanı 412 m² olan iki adet kitlenin yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği yapılması düşünüldüğü belirtilerek konuya ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi dilekçede belirtilen Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada, 8 ve 9 parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

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 gözönüne 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 alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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." hükümleri ve Mekansal 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 hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve

Doğrulama Kodu: 8BAA9B89-6378-4D41-A1D8F-3A71B9874483

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 Adresi: aydin@csb.gov.tr

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

kep: aydin@csb.gov.tr

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

Bilgi için: Zeynep BİÇAKÇI
Şehir Plancısı



teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz... (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... " hükümleri bulunmaktadır.

İlgi dilekçe ekinde verilen ada/parsel bilgilerinin, Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması sonucunda, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığını içermediği görülmüştür. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşünün alınması 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 Plan 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.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Halit ERGİN

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu 8BAA9B89-6378-4D41-AD8F-3A71B9874483

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@evreschircilik.uygulama.gov.tr

KEP Adresi: aydin@evreschircilik.uygulama.gov.tr

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

Bilgi için Zeynep BİÇAKÇI
Şehir Plancısı



Sayı : E-70577119-045.01-310121
Konu : Efeler Güzelhisar Mahallesi 1778 Ada 8 ve 9
Parseller

Sayın Semanur Özdemir
(Cumhuriyet Mahallesi 1955 sokak No:23 Soydan Apt. Kat:1 D:2 Efeler/AYDIN)

İlgi : 16.02.2026 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile İlimiz, Efeler İlçesi, Güzelhisar Mahallesinde mevcut imar planında Y_{ençok}:15 m yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında kalan 1778 ada 8 ve 9 parsellerin yapılacak olan düzenleme ile iki adet kitlenin yapı ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesinin amaçlandığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas olmak üzere kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılacak olan plan değişikliğine esas olmak üzere söz konusu alanda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin eki bilgi, belge ve Efeler Belediye Meclisince alınacak karar ile birlikte tarafımıza sunulması sonrası nihai karar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisince verilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Serap ŞİMŞEK
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 600c597c-e003-49cf-8118-d4d78a5373b8

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-chys>





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



Sayı : E-56508284-045.01-150691
Konu : Efeler Güzelhisar Mah. 1778 Ada 8-9 Parsel
İmar Plan Değişikliği Hk.

Sayın VIA PLANLAMA SEMANUR ÖZDEMİR
(Cumhuriyet Mah. 1955 Sok. No:23 Soydan Apt. Kat:1 D:2 Efeler/AYDIN)

İlgi : 24.10.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile Aydın İli Efeler İlçesi Güzelhisar Mahallesi 1778 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar mevcut imar planında taban alanı 412 m² olan Y ençok=15m yapı yüksekliğine sahip iki adet kitle nizamlı konut alanında bulunmaktadır. 1778 ada 8 ve 9 parsellerde mevcut imar planında bulunan taban alanı 412 m² olan iki adet kitlenin yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği için kurum görüşümüz istenmektedir.

Bahse konu alanda yoldan içme suyu hattımız geçmekte, Çeştepe Bulvarı (Cemal Gürsel Cd.) Doğu Çevre Bulvarı üzerinden kanalizasyon hattımız geçmektedir. 6360 sayılı yasa sonrası İdaremiz sorumluluğuna giren herhangi bir yapıya rastlanması durumunda İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Proje kapsamında oluşacak atık suların deşarjı Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ 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 hususlar doğrultusunda plan çalışması ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederim.

Cengiz SUNE
Genel Müdür a.
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: d27ba328-70b7-4880-b683-64a4a5940abc

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelhisar Mah., İstiklal Cad. No:4, Efeler/Aydın
Telefon No: 4447009 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: Fatih TEPE
Orman Mühendisi
Telefon No: -



Sayı : E-60404305-045.01-1528508

27.10.2025

Konu : Afete Maruz Bölge Hk.

VİA PLANLAMANA

Cumhuriyet Mah. 1955 Sokak No:23 Soydan Apt. Kat:1 D:2 EFELER / AYDIN

İlgi : 23.10.2025 Tarihli Dilekçe.

İlgi dilekçenizde İlimiz Efeler İlçesi Güzelhisar Mahalle, 1778 ada 8 ve 9 parsellerde mevcut imar planında bu iki parselin tek kitle haline dönüştürülmesi yapılacağı belirtilmektedir.

Bu kapsamda Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede bahse konu taşınmazlar için 7269 yılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu/Cumhurbaşkanınca alınmış afete maruz bölge kararı olmadığı belirlenmiştir. Bu tespitle yapılacak işleme esas Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Yalçın MUMCU
İl Afet ve Acil Durum Müdürü





Sayı : YPM-SPY
Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü İlk. (Efeler-Güzelhisar Mah.)

SEMANUR ÖZDEMİR

Cumhuriyet Mah. 1955 Sok. No:23 Soydan Apt. Kat:1 D: 2 Efeler /
AYDIN

İlgi : a) 23/10/2025 tarihli ve 2025/238 sayılı yazınız.
b) 18/04/2023 tarihli ve 15913 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınızda; Aydın ili, Efeler ilçesi, Güzelhisar Mahallesi, 1778 ada, 8 ve 9 parsellerin mevcut imar planındaki yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istendiği ve ilgi (b)'de kayıtlı imar planına esas kurum görüşümüzün verildiği tarih itibarıyla üzerinden 2 yıl geçtiği bildirilmekte olup imar planı çalışmasına esas güncel Şirket görüşümüzün verilmesi talep edilmektedir.

Yeniden yapılan incelemede; söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı tespit edilmiştir (Ek-1).

Bu itibarla; 1778 ada, 8 ve 9 parsellerin mevcut imar planındaki yapı yoğunluğu ve yüksekliği değiştirilmeden tek kitle haline dönüştürülmesi amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Not: Kurum görüşümüzün geçerlilik süresi 2 yıldır. İşbu görüş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde verilmiş olup bahse konu alanda yapılacak herhangi bir faaliyet kapsamında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre yürütülecek iş ve işlemler (bağlantı izni, bağlantı görüşü vb.) için bağlayıcı değildir.

e-imzalıdır.
Yağmur AÇIKYER
Dağıtım Grubu Planlama Müdürü V.

e-imzalıdır.
Ufuk ERBAY
Stratejik Planlama Yöneticisi V.

Ek :

- 1- Mevcut Tesisleri Gösterir Uydu Görüntüsü (1 Sayfa)
- 2- Taslak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (1 Sayfa)

DAĞITIM :

Gereği:
SEMANUR ÖZDEMİR (Cumhuriyet Mah. 1955 Sok. No:23
Soydan Apt. Kat:1 D: 2 Efeler / AYDIN)

Bilgi:
Kamulaştırma Yöneticiliği

Hizmete Özel

