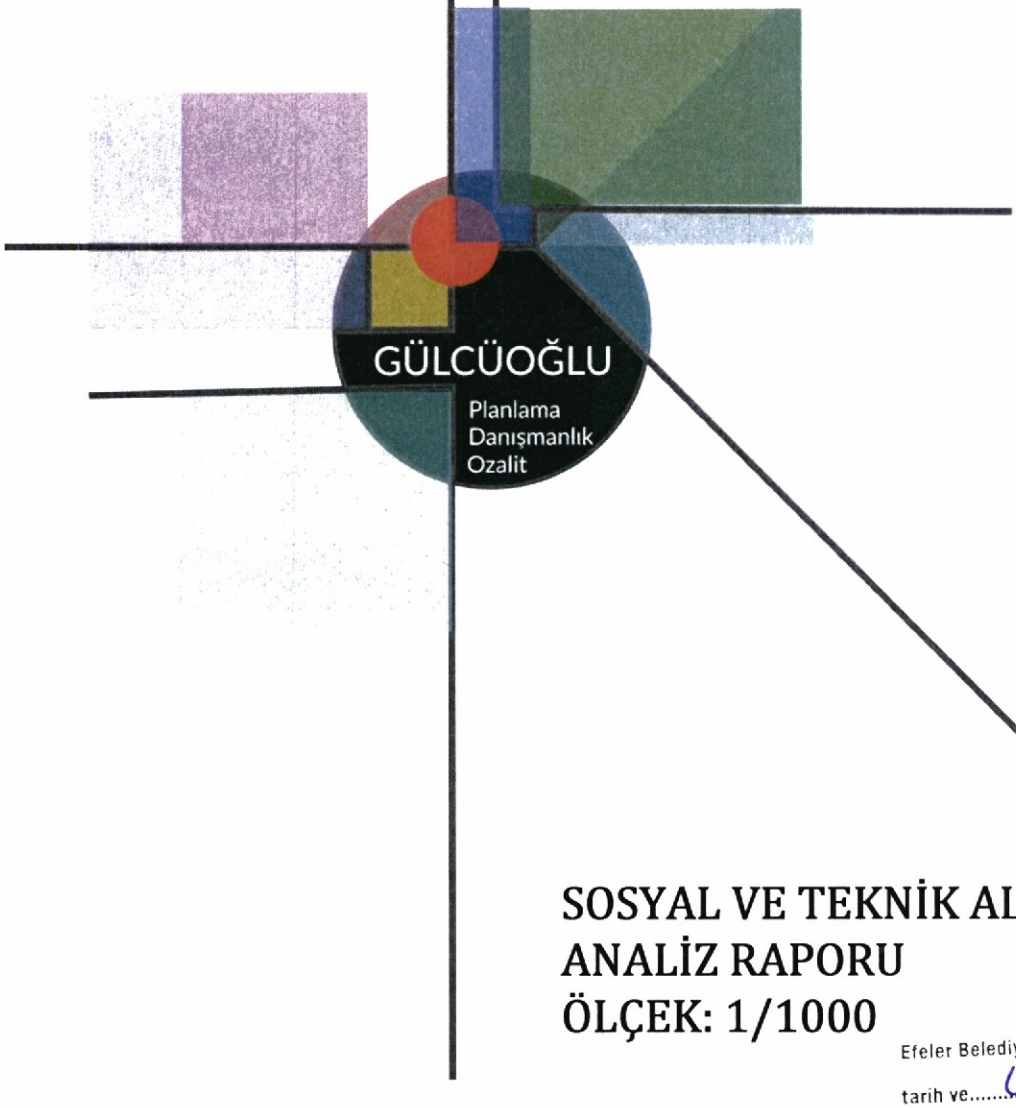
AYDIN İLİ,
EFELER İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ
6991 ADA 1 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ ANALİZ RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000

Efeler Belediye Meclisinin 07.04.2026
tarih ve 48 Sayılı Kararı ile
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 2
1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU 3
3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ 4
3.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı 4
3.2. Mevcut Nazım İmar Planı 4
3.3. Mevcut Uygulama İmar Planı 5
4. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ 5
4.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi 5
4.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi 7
5. ÖNERİ PLAN VE GENEL DEĞERLENDİRME 7

1. AMAÇ VE KAPSAM

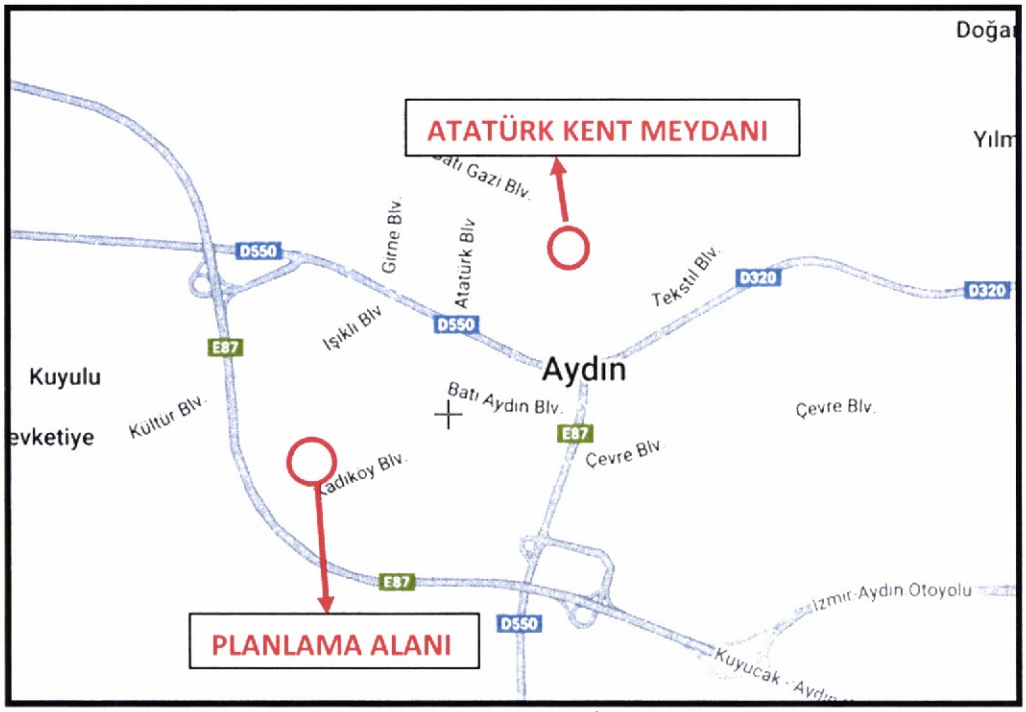
Kentler, sadece barınma işleviyle değil; üretim, tüketim, istihdam, hizmet ve sosyo-ekonomik etkileşimlerin de yoğunlaştığı çok işlevli yaşam alanlarıdır. Bu kapsamda ticaret alanları, kent yaşamının temel bileşenlerinden biri olarak ekonomik hareketliliği sağlamakta, istihdam yaratmakta ve hizmet erişimini 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. PLANLAMA ALANININ 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.

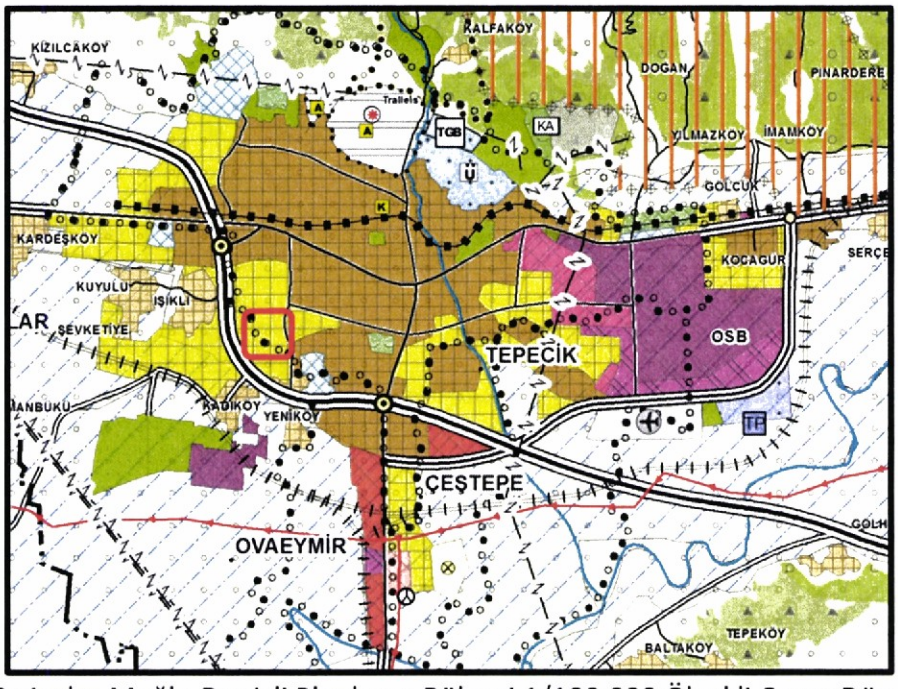


Görsel 1: Planlama Alanı Efeler İlçesindeki Konumu

3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

3.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı

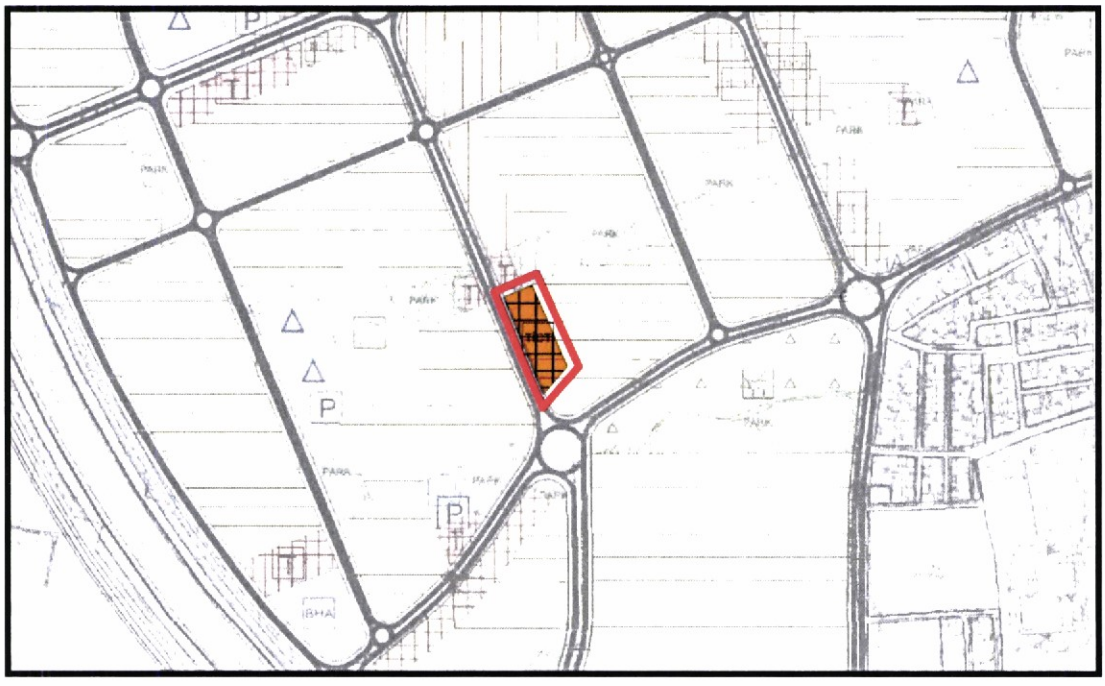
Aydın İli ve çevresinin 25.08.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu plana göre, imar planı çalışmasına konu olan parsellerin bulunduğu bölge **Gelişme Alanı** olarak belirlenmiştir.



Görsel 2: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. Mevcut Nazım İmar Planı

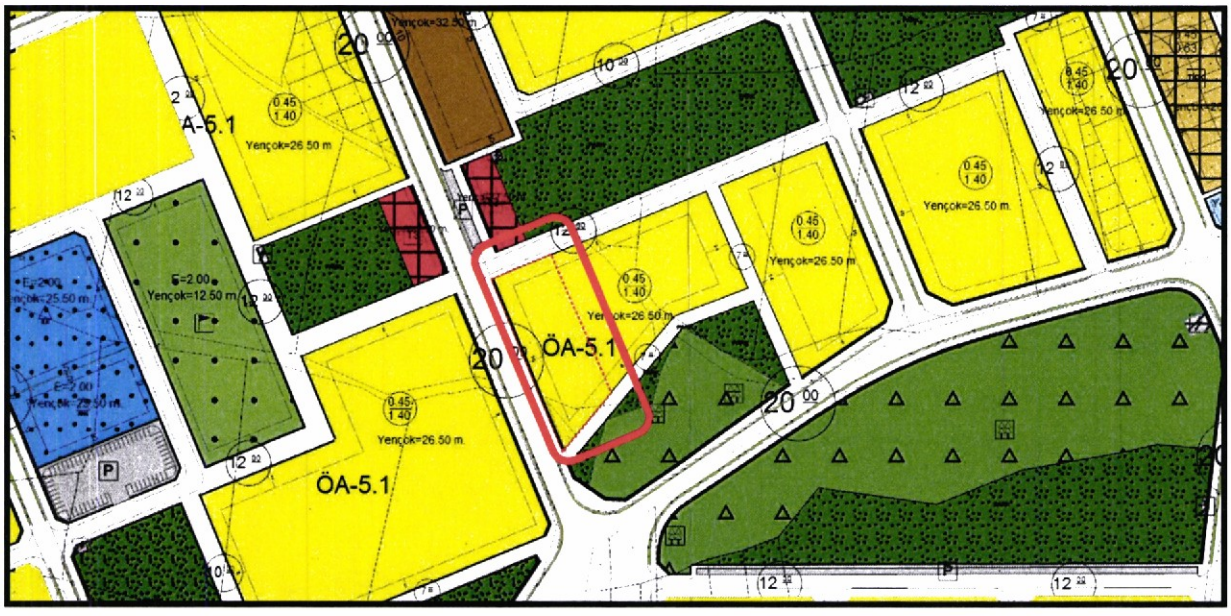
Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan 6991 ada 1 parsel sınırları içerisinde, Ticaret + Turizm Alanı için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin meclisinde 01.08.2026 tarih ve 5 karar numarası ile onaylanmıştır.



Görsel 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı(Mevcut)

3.3. 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)

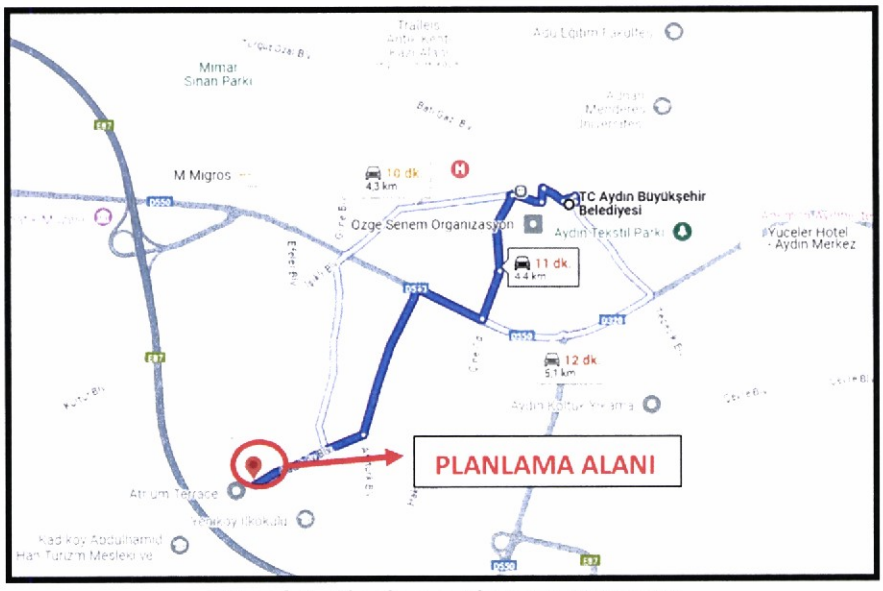
4. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ

4.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi

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.

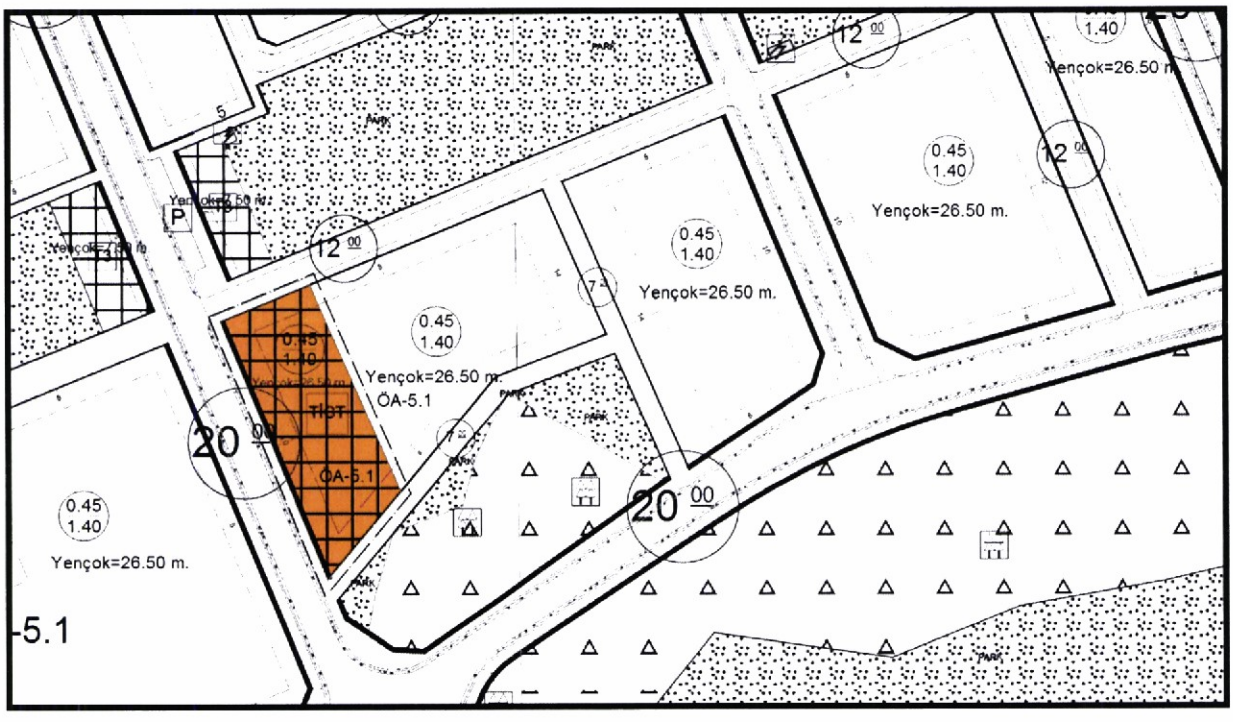
Günümüze kadar alışılagelinmiş konut amaçlı yapılmış yapılar ofis- büro olarak kullanılmıştır. Ancak konut kullanımlarında ticaret faaliyetinin gösterilmesi artık günümüz ihtiyaçlarını karşılamamaktadır. Dolayısıyla günümüzde mekânsal kullanım alışkanlıklarının değişmesi, mekânsal taleplerin farklılaşmasına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

Bir diğer neden ise; Adliye'nin mevcut konumundan Cumhuriyet 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 1 km'dir. Türkiye Barolar Birliği'nin ve üyelerinin gerek fiziksel/mekânsal ihtiyaçlarını karşılamak gerekse Yeni Adliye'ye yakınlık açısından ihtiyaçlarını karşılamak adına önem arz etmektedir.



Görsel 5: Planlama Alanının Konumu

Söz konusu planlama alanı merkez kabul edilerek 250m yarıçaplı daire içerisinde kalan alanda yapılan ulaşım analizinde; çalışma alanının kuzey ve batısında taşıt yolu ile güneyinde yaya yolu bulunmaktadır. Batısın da 20m genişliğindeki Bulvar üzerinden cephe almakta olup, ana ulaşım bağlantısını sağlamaktadır. Söz konusu Bulvar ise yeni adliye alanı ile bağlantı sağlayan ana arterlerden biri olup, Zeybek Revizyon Planı bölgesi içerisinde önemli bir ulaşım arterini oluşturmaktadır. Bununla birlikte; kuzeyindeki taşıt yolu 12.00m genişliğinde ve güneyindeki yaya yolu 7 metre genişliğinde bulunmaktadır. Planlama alanın güney bölgesinde toplam 2 adet açık otopark alanı bulunmaktadır. Bu veriler ışığında planlama alanına 2 adet araç yolu ve 1 adet yaya yolu olmak üzere 3 cepheden ulaşılabilmektedir. Tüm bu verilere bakıldığında planlama alanının ulaşım sorunu bulunmamaktadır.



Planlama Alanı Ulaşım Şeması

Mülk sahibi Türkiye Barolar Birliği'nin talebi üzerine **ticaret + turizm alanı** yapılabilmesi için 1/5000 Nazım İmar Planına uygun 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölüm 12. Maddesinde Yürüme mesafeleri şu şekilde belirtilmektedir: İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin yürüme mesafeleri kriterleri baz alınarak yapılan sosyal altyapı alanları analizi ile söz konusu planlama alanı merkez olarak kabul edildiğinde 250m- 400m ve 500m olarak dairesel bölge belirlenmiştir. Bu belirlenen dairesel alan içerisinde, ilk 250 m yarıçaplı bölge içerisinde İbadet Alanı (Cami) bulunmamakta olup, 400m yarıçaplı dairesel bölgede 1 adet İbadet Alanı (Cami) bulunmaktadır.

Bu kriterler doğrultusunda; 500m yarıçaplı dairesel bölge içerisinde 9 adet farklı alanda olmak üzere park ve 1 adet kapalı spor alanı bulunmaktadır. Ayrıca, 2 adet İlkokul, 1 adet Anaokulu, 1 adet Lise ve 2 adet Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır.

5. ÖNERİ PLAN VE GENEL DEĞERLENDİRME

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planına uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile mevcut planlı alanın alan kullanım kararını değiştiren plan değişikliği talep edilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği, şehrin veya yakın çevresinin silueti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönelmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilenmeyecek değişikliklerin yapılması gerekliliği bildirilmektedir. Oluşacak nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliği ile oluşacak yapıların yerleşik alanın yapı özelliklerini olumsuz etkilemeyeceği düşünülmüştür.

Aydın ili, Efeler ilçe, Cumhuriyet Mahallesinde, tapunun 6991 ada 1 parsel numarasında yer alan taşınmaz üzerinde; Ticaret + Turizm Alanı amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planına uygun 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda, onaylı hâlihazır harita üzerine tarafımdan hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına göre hazırlanmıştır.